



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion der  
CSU mit FREIE WÄHLER

Rathaus

Datum: 16.05.2024

**Zusätzliches Informationsangebot für mögliche „Umsetzer im öffentlichen Interesse“**

Antrag Nr. 20-26 / A 04601 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024, eingegangen am 02.02.2024

Az. D-HA II/V1 6810-1-0087

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen im Bereich des geförderten Wohnraums die proaktive Information über das Verfahren „Umsetzung im öffentlichen Interesse“ nach Bekanntgabe einer Änderung der Haushaltszusammensetzung.

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 02.02.2024 teile ich Ihnen aber Folgendes mit:

Im Hinblick auf den besonders großen Mangel an großen Wohnungen, ist es wichtig, auf geänderte Wohnbedarfe zu reagieren; denn der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren kann nicht allein durch Neubau gedeckt werden. Handlungsmaxime des Sozialreferates ist es daher, insbesondere unterbelegte Wohnungen wieder einer adäquaten Belegung zuzuführen.

Eine Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels ist die sogenannte Umsetzung im öffentlichen Interesse, im Rahmen derer sich Haushalte, die in (zwischenzeitlich) zu großen geförderten bzw. gebundenen Wohnungen leben, einkommensunabhängig beim Amt für Wohnen und Migration für eine kleinere Wohnung registrieren lassen können und dabei mit hoher Dringlichkeit eingestuft werden. Eine weitere Maßnahme zur (Wieder)Herstellung einer adäquaten Belegung ist die Wohnungsbörse München, eine kostenlose Internetplattform der Landeshauptstadt München mit den Angeboten Wohnungstausch, Untervermietung und Wohnpartnerschaften im Modell „Wohnen für Hilfe“.

Damit diese Instrumente Wirkung entfalten können, müssen diese den betroffenen Haushalten bekannt sein. Das Sozialreferat unterstützt daher die Idee, proaktiv über diese Angebote zu informieren und bewirbt dabei insbesondere die Wohnungsbörse München bereits aktiv, beispielsweise durch Flyer-Aktionen mit der Münchner Wohnen, Plakate und in der Presse.

Bereits heute nimmt die Arbeitsgruppe Wohnraumüberwachung im Amt für Wohnen und Migration Meldungen über erheblich unterbelegten geförderten Wohnraum (in der Regel zwei oder mehr Räume) regelmäßig zum Anlass, die tatsächliche Wohnsituation durch Vor-Ort-Ermittlungen zu überprüfen. Liegt weiterhin eine rechtmäßige Nutzung vor, wird der betroffene Haushalt mittels Infoblatt „Umsetzung im öffentlichen Interesse“ über die mögliche Umsetzung in eine kleinere Wohnung informiert.

Werden Haushalte, die für eine Umsetzung im öffentlichen Interesse in Frage kommen, über die Wohnungsbörse München bekannt, werden diese ebenfalls mittels Infoblatt über die Möglichkeit einer Umsetzung in Kenntnis gesetzt. So können auch Mieter\*innen von Wohnungen im freifinanzierten Bereich (Wohnungen der Münchner Wohnen, die aufgrund des Belegungsbindungsvertrages auch nach Ablauf der Förderung durch das Amt für Wohnen und Migration belegt werden können) über das Angebot informiert werden. Das ist insbesondere wichtig, da für diese Wohnungen kein automatisierter Datenabgleich mit der Einwohnermelde-datei erfolgt. Meldungen über die Änderungen der Haushaltszusammensetzung erhält das Amt für Wohnen und Migration für diese Wohnungen folglich nicht.

Auch die Münchner Wohnen hat im Regelfall keine Kenntnis über die aktuelle Belegungssituation in ihren Wohnungen. Grundsätzlich werden Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft bei Bezug immer mit der vorgegebenen Anzahl von Personen belegt, die dem Förderweg oder den Stadtratsbeschlüssen (EVK, KMB) entsprechen. Die Mieter\*innen sind jedoch nicht verpflichtet, der Münchner Wohnen Veränderungen während der Laufzeit des Mietvertrages, beispielsweise den Auszug von Personen, zu melden. Eine proaktive Ermittlung der Personenanzahl, ohne vorherigen persönlichen Kontakt, kann daher nicht zielführend erfolgen.

Anders verhält es sich, wenn Mieter\*innen mit einem Wunsch nach einem Umzug auf die Münchner Wohnen zukommen. In diesen Fällen bietet die städtische Wohnungsbaugesellschaft bei einem Umzug in eine kleinere freifinanzierte Wohnung die Mitnahme des bisherigen Quadratmeterpreises (Grundmiete) an. Voraussetzung ist, dass die neue Wohnung mindestens ein Zimmer oder zehn Quadratmeter kleiner ist.

Bei Mieter\*innen, die aus gesundheitlichen Gründen einen Umbau der Wohnung wünschen, wird im Rahmen der Wohnberatung in Fällen, bei denen eine Wohnraumanpassungsmaßnahme wirtschaftlich oder technisch nicht umsetzbar ist, eine Umsetzung in eine barrierefreie (auch kleinere) Wohnung vorgeschlagen. Die Mitarbeitenden der sozialen Dienste informieren und beraten die Mieter\*innen bei Bedarf.

Ferner haben beide Wohnungsbaugesellschaften in der Vergangenheit über die Mieterzeitungen, Flyer, Plakate und die jeweilige Homepage auf die Wohnungsbörse München aufmerksam gemacht. Selbstverständlich ist auch auf der neuen Homepage der Münchner Wohnen ein entsprechender Hinweis angebracht.

Sowohl die Münchner Wohnen als auch das Amt für Wohnen und Migration bewerben und unterstützen die Umsetzung im öffentlichen Interesse und die Wohnungsbörse München folglich bereits im Rahmen ihrer Möglichkeiten, beraten zu diesen Angeboten, und nutzen die ihnen verfügbaren Instrumente zur Behebung einer Unterbelegung.

Um das Angebot der Umsetzung im öffentlichen Interesse noch vermehrt an in Frage kommende Haushalte zu kommunizieren, könnten im Rahmen des automatisierten Datenabgleiches mit der Einwohnermeldedatei grundsätzlich alle eingehenden Meldungen ausführlich hinsichtlich einer etwaigen Unterbelegung geprüft und betroffene Haushalte angeschrieben werden. Dadurch würden Haushalte direkt mit Bekanntwerden des Auszugs einer Person auf die Möglichkeit der Umsetzung in eine kleinere Wohnung hingewiesen und Verzögerungen vermieden. Die damit verbundene, erhebliche Arbeitsmehrerung in der Arbeitsgruppe Wohnraumüberwachung könnte jedoch nur mit zusätzlichen Personalkapazitäten bewältigt werden. Hinzu kommt, dass dies ausschließlich für den Bereich der geförderten Wohnungen möglich ist, nicht aber für freifinanzierte Wohnungen. Denn – wie oben bereits ausgeführt – für die Wohnungen aus dem Belegungsbindungsvertrag, die beinahe die Hälfte der städtischen Eingriffsreserve ausmachen, erhält das Amt für Wohnen und Migration keine automatisierten Meldungen über Änderungen der Haushaltszusammensetzung. Das Sozialreferat hält daher die aktive und allgemeine Bewerbung der Wohnungsbörse München für zielführender; auf diesem Wege können grundsätzlich alle Haushalte in zu großen Wohnungen erreicht werden und nicht nur Bewohner\*innen spezifischer Wohnungen.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin