

**Absicherung der Wohnungsbörse -
Tausch und Untervermietung**
Erfahrungen und Umsetzung
Entwicklung einer digitalen Plattformen

Wohnen für Hilfe

Antrag Nr. 14-20 / A 06435
von Frau Stadträtin Sabine Bär, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Anja Burkhardt vom 17.12.2019

**Mitbewohner-Onlinebörse für
Seniorinnen und Senioren**

Antrag Nr. 20-26 / A 01144
von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Hans Hammer
vom 08.03.2021

**Onlinemitbewohnerbörse für Seniorinnen
und Senioren**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01736
des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 -
Aubing-Lochhausen-Langwied
vom 10.02.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04193

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Antrag Nr. 14-20 / A 06435 vom 17.12.2019● Antrag Nr. 20-26 / A 01144 vom 08.03.2021● BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01736 vom 10.02.2021
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Bericht zur Wohnungsbörse: Erfahrungen im ersten Jahr● Ausweitung von Wohnen für Hilfe

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">● Kosten in Höhe von 30.000 Euro einmalig für Umzugsunterstützung
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Die Pilotphase der Wohnungsbörse wird weiter verfolgt und konzeptionell gefestigt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Innovation Lab● EU-Projekt ASTUS
Ortsangabe	-/-

**Absicherung der Wohnungsbörse -
Tausch und Untervermietung**

Erfahrungen und Umsetzung
Entwicklung einer digitalen Plattformen

Wohnen für Hilfe

Antrag Nr. 14-20 / A 06435
von Frau Stadträtin Sabine Bär, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Anja Burkhardt vom 17.12.2019

**Mitbewohner-Onlinebörse für
Seniorinnen und Senioren**

Antrag Nr. 20-26 / A 01144
von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Hans Hammer
vom 08.03.2021

**Onlinemitbewohnerbörse für Seniorinnen
und Senioren**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01736
des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 -
Aubing-Lochhausen-Langwied
vom 10.02.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04193

Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Das Projekt Wohnungsbörse	2
1.1 Sachstand Wohnungsbörse	2
1.2 Kooperation mit Wohnen für Hilfe	4
1.3 Exkurs: Der Wohnungstausch im Rahmen des EU-Projekts ASTUS	5
1.4 Entwicklung einer Studie in Kooperation mit it@M	6
1.4.1 Hintergrund und Zielsetzung der Studie	7
1.4.2 Zentrierung auf die realen Probleme der Bürger*innen	8

1.4.3	Weiteres Vorgehen im Anschluss an die Studie	8
1.4.4	Fazit	9
1.5	Aussicht	9
1.6	Wohnen für Hilfe	9
1.6.1	Derzeitiger Stand	10
1.6.2	Erstellen eines neuen Konzepts und Ausweitung des Personenkreises	11
2	Darstellung der Kosten und der Finanzierung der Wohnungstauschbörse	13
2.1	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	14
2.2	Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren	14
2.3	Finanzierung	14
II.	Antrag der Referentin	16
III.	Beschluss	17
	Antrag Nr. 14-20 / A 06435	Anlage 1
	Antrag Nr. 20-26 / A 01144	Anlage 2
	BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01736	Anlage 3
	Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 4

**Absicherung der Wohnungsbörse -
Tausch und Untervermietung**

Erfahrungen und Umsetzung
Entwicklung einer digitalen Plattformen

Wohnen für Hilfe

Antrag Nr. 14-20 / A 06435
von Frau Stadträtin Sabine Bär, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Anja Burkhardt vom 17.12.2019

**Mitbewohner-Onlinebörse für
Seniorinnen und Senioren**

Antrag Nr. 20-26 / A 01144
von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,
Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Hans Hammer
vom 08.03.2021

**Onlinemitbewohnerbörse für Seniorinnen
und Senioren**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01736
des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 -
Aubing-Lochhausen-Langwied
vom 10.02.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04193

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist eine optimale Wohnraumauslastung auch im Bestand und nicht nur durch Neubau erstrebenswert. Die Einführung einer Wohnungsbörse für den Tausch und die Untervermietung von Wohnungen kann einen Beitrag leisten, vorhandenen Wohnraum sinnvoll und effizient zu nutzen sowie die Wohnqualität zu erhöhen.

Gemäß Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680 der Vollversammlung vom 27.11.2019 wurde das Sozialreferat beauftragt, den Stadtrat über die Entwicklung der Wohnungsbörse zu informieren.

1 Das Projekt Wohnungsbörse

Während die Wohnungsbörse zunächst im Rahmen der Projektphase nur auf den freifinanzierten Bereich der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH (GWG) und der GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) angewendet wurde, ist nun beabsichtigt, diesen Kreis auszuweiten. Tausche und Untervermietungen werden derzeit sehr personalintensiv ausschließlich manuell gesteuert, weshalb im nächsten Schritt eine digitale Börse konzipiert werden soll. Die digitale Börse soll zunächst Mieter*innen von GWG und GEWOFAG zur Verfügung stehen, die nicht im geförderten Wohnraum leben. In einer weiteren Phase soll die Plattform für Genossenschaften und den freien Markt zugänglich sein. Die Entwicklung der digitalen Börse wird in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsprozess- und Anforderungsmanagement des Sozialreferates (S-GL-GPAM) und dem Referat für Informationstechnologie (RIT) erfolgen. Die Fachstelle Soziale Wohnraumversorgung/Gesamtplanung Wohnen (S-III-S/GW) im Sozialreferat übernimmt dabei die fachlich inhaltliche Projektleitung, S-GL-GPAM hat die Projektleitung und unterstützt als Durchführungsverantwortliche den Product Owner. Der Fachbereich stellt den Product Owner, der für das fachliche Ergebnis die Verantwortung trägt.

Das RIT wurde bereits mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680 vom 27.11.2019 gebeten, dem Stadtrat einen Beschluss zur Entwicklung einer digitalen Wohnungsbörse inklusive Finanzierung im Eckdatenbeschluss für das Haushaltsjahr 2021 zur Entscheidung vorzulegen. Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie auf die Landeshauptstadt München (LHM), erfolgte jedoch eine veränderte Schwerpunktsetzung. Der Fachbereich S-III-S/GW hat daher eine Alternative ausgearbeitet, um bereits im Vorlauf für die digitale Börse eine Studie durchführen zu können. Dieser Prozess erfolgt in enger Zusammenarbeit mit GPAM und RIT.

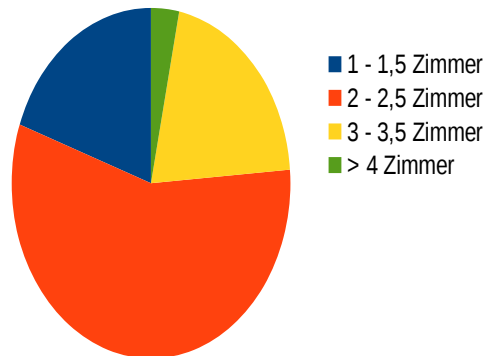
1.1 Sachstand Wohnungsbörse

Die Wohnungsbörse startete am 01.12.2020 mit einem Onlineauftritt auf www.muenchen.de/wohnungsboerse. Zeitgleich wurden Flyer bei den beiden Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG verteilt.

Die Resonanz war beachtlich. Aktuell gibt es über 950 Anfragen, die bis jetzt telefonisch oder per Mail im Sozialreferat eintrafen. Von diesen Anfragen kamen aufgrund der engen Zielgruppe leider nicht alle für einen Tausch in Frage. Insgesamt können derzeit 429 Wohnungen auf der Börse verzeichnet werden, die für einen Tausch vorgesehen sind.

Anzahl der Wohnungen in der Wohnungstauschbörse

Wohnungen gesamt verfügbar 429



Zahlenmäßig überwiegen bei den tauschwilligen Haushalten derzeit solche mit 2-Zimmer-Wohnungen. Bislang konnten bereits 15 Tausche realisiert werden. Diese gestalteten sich wie folgt:

Tauschaktionen/Wohnungsbaugesellschaft	Von: Zimmeranzahl	In: Zimmeranzahl
GWG ↔ GEWOFAG	3	1
GWG ↔ GWG	4	2,5
GWG ↔ GWG	4,5	2
GEWOFAG ↔ GWG	3	2
GEWOFAG ↔ GEWOFAG	2,5	4,5
GEWOFAG ↔ GEWOFAG	3	2
GWG ↔ GWG	3	2
GEWOFAG ↔ GEWOFAG	4,5	2
GEWOFAG ↔ GEWOFAG	4	2
GEWOFAG ↔ GEWOFAG	3,5	2
GEWOFAG ↔ GEWOFAG	3,5	2,5
GWG ↔ GWG	3,5	3
GEWOFAG ↔ GEWOFAG	3	2
GWG ↔ GWG	3	2
GEWOFAG ↔ GEWOFAG	2,5	2

Wie ersichtlich, gab es vor allem Tausche innerhalb der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere der GWG. Die Möglichkeit zwischen GWG und GEWOFAG zu tauschen, wurde jedoch ebenfalls in Anspruch genommen. Die Vergabe erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt manuell und ohne technische Unterstützung. Die Angebote, die telefonisch, per Mail oder mittels Formular auf der Homepage eintreffen, werden händisch geprüft, abgelegt und zusammengeführt. Das bedeutet einen erheblichen Aufwand für den Fachbereich. Aufgrund der starken Frequentierung der Wohnungsbörse ist eine technische Unterstützung für ein erfolgreiches Gelingen daher zwingend erforderlich.

1.2 Kooperation mit Wohnen für Hilfe

Als einzige Tauschbörse in Deutschland sieht die Wohnungsbörse der LHM auch die Möglichkeit einer Untervermietung vor.

Gerade hinsichtlich der Zielgruppe der Senior*innen wird hier ein Vorteil gesehen: Die Hauptmieter*innen müssen das gewohnte Lebensumfeld nicht verlassen. Gleichsam profitieren alle von der optimalen Auslastung der Wohnung.

In diesem Zusammenhang kann eine Untermietzahlung vereinbart werden. Diese muss angemessen sein und darf den eigenen Mietpreis nicht überschreiten. Eine Verwalterpauschale für die Prüfung des Untermietverhältnisses entfällt für das Projekt Wohnungsbörse bei den Wohnungsbaugesellschaften. Bisher gibt es drei Suchanfragen nach Untermietzimmern und ein Angebot auf der Börse.

Daneben bietet die Wohnungsbörse die Möglichkeit eines unentgeltlichen Wohnens gegen Haushaltshilfe in Kooperation mit dem Seniorentreff Neuhausen e. V., Projekt „Wohnen für Hilfe“ an. Finden sich Untervermietende und -suchende über die Wohnungsbörse und wollen anstatt einer Mietzahlung eine Hilfe im Haushalt vereinbaren, werden beide direkt an „Wohnen für Hilfe“ des Seniorentreffs Neuhausen e. V. weitergeleitet. Pro Quadratmeter angebotener Wohnfläche wird eine Stunde Hilfe im Haushalt vereinbart. Die Nebenkosten werden pauschal abgerechnet. Hilfeleistungen beziehen sich beispielsweise auf Einkaufen oder Gartenarbeiten. Pflegeleistungen sind explizit ausgenommen.

Durch diese Option soll es auch Auszubildenden und Studierenden mit kleinem Budget ermöglicht werden, in München wohnen zu können. Von [it@M](#) und GPAM wird empfohlen, für die Untervermietung im ersten Schritt Erfahrungen auf Basis einer Online-Formularlösung (ggf. + KOI) zu sammeln und diese bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt mit konkreten praxisrelevanten Anforderungen umzusetzen. Die Wohnungsbörse übernimmt hier die Vermittlungsfunktion, weist auf das Projekt „Wohnen für Hilfe“ hin und bietet so eine benutzerfreundliche Plattform für alle Belange der Untervermietung.

1.3 Exkurs: Der Wohnungstausch im Rahmen des EU-Projekts ASTUS

ASTUS beschäftigte sich mit der Frage, wie Bewohner*innen zum Mitmachen bei einer intensiveren Wohnraumnutzung motiviert werden können. Als allgemeine Ergebnisse lassen sich zusammenfassen:

- Wohnentscheidungen sind außerordentlich emotional. Starke rationale oder finanzielle Argumente erzeugen viel Gegenwehr. Informationen sollten niemals belehrend und direkt vermittelt werden, eher über Verwandte, Nachbar*innen und Freund*innen. Videos wirken besser als Informationsblätter.
- Kinder spielen eine zentrale Rolle. Unterstützen sie ihre Eltern, werden Veränderungen durchaus positiv gesehen.
- Erhalt von Freiheit und bedeutsamen Beziehungen sind Schlüssel, um Veränderungen anzustoßen.
- Veränderungen der Wohnsituation sollten rechtzeitig eingeleitet werden, am besten bei Veränderungen in der Familiensituation wie Auszug der Kinder oder anderer Personen schon vor dem 60. Lebensjahr, nicht erst, wenn es nicht mehr unverändert weitergeht
- Wohnungstausch sollte im Viertel, besser im gleichen Gebäude/Block, stattfinden. Die Münchner Wohnbaugenossenschaft WOGENO München e. G. (WOGENO) hat dies bereits mehrfach erfolgreich durchgeführt, einmal sogar einen Ringtausch mit drei Parteien. Der Befürchtung, die neue kleinere Wohnung sei teurer als die alte größere, begegnet die WOGENO im Rahmen des ASTUS-Projekts mit gleichbleibender Quadratmetermiete.

Gelungene Beispiele über Wohnungstausche finden sich online unter www.muenchen.de/astus, insbesondere in den Videos.

Es hat sich herausgestellt, dass Wohnungen und Häuser, auch die Keller und Dachböden, im Laufe der Zeit meist recht voll geworden sind. Diese Situation, also sich um die ganzen Besitztümer kümmern zu müssen, scheint oft eine unüberwindliche Hürde zu sein und hält von Umzug oder Untervermietung ab. Der erste Schritt in Richtung intensivere Wohnraumnutzung ist deshalb häufig die Entsorgung von persönlichen Gegenständen und Möbeln. Er lässt sich durch ein umfangreiches Informationsangebot erleichtern. Auf der Münchner ASTUS-Homepage www.muenchen.de/astus findet sich eine große Auswahl an sinnvollen Entsorgungsmöglichkeiten, die es einfacher machen können, sich von Dingen zu trennen.

Die Umsetzung der ASTUS-Ergebnisse wird fortgesetzt. Eine intensivere Nutzung des vorhandenen Wohnraums wird weiter beworben. Dazu wird die bestehende Zusammenarbeit mit GWG, GEWOFAG, WOGENO und Sozialreferat vertieft werden. Neue Kooperationen, beispielsweise mit der Mitbauzentrale oder dem bei der Erfassung von Unternutzung modellhaften Landkreis Dachau, werden ausgebaut. Ferner wird der Austausch mit Forschungsinstituten wie dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie und bereits bei der intensiveren Wohnraumnutzung erfolgreichen Anwender*innen wie der deutschsprachigen Minderheit in Ostbelgien fortgesetzt.

Mittel- bis langfristig sollen die Kontakte mit privaten Bauträgern und Vermieter*innen zu flexibleren Wohnungszuschnitten im Neubau und zur Beteiligung an einem Wohnungstausch führen. Ferner soll versucht werden, das durch untergenutzte (ungenutzte/nicht genutzte/wenig genutzte) Zweitwohnungen bestehende Raumpotenzial zeitlich begrenzt zu nutzen, etwa für Teilnehmende an Sprach- oder sonstigen Fortbildungskursen.

1.4 Entwicklung einer Studie in Kooperation mit it@M

Im Rahmen der seit Dezember 2020 gestarteten, manuellen Wohnungstausch- und Untermietbörse wurden in den ersten neun Monaten mehr als 950 Anfragen per Mail und Telefon beantwortet.

Gemeinsam mit der GEWOFAG und der GWG konnten in diesem Zeitraum fünfzehn Wohnungstausche realisiert werden.

Die hohe Anzahl an Nachfragen und die erfolgreich durchgeführten Wohnungstausche in diesem relativ kurzen Zeitraum zeigen deutlich den Bedarf an einer digitalen Lösung für dieses Thema .


Im Rahmen eines Umsetzungsprojekts sollte daher 2022, aufbauend auf den Ergebnissen der Studie, die digitale Wohnungstausch- und Untermietbörse entwickelt werden.

Um einen Prototypen einer Wohnungsbörse auf Basis der konzeptionellen Anforderungen erstellen zu können, entschieden sich das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration und GPAM, die interne IT-Innovationsabteilung, das Innovation Lab von it@M zu beauftragen. Es wurde ein Zeitkontingent von drei Monaten vereinbart, um gemeinsam die fachliche Vision voranzutreiben und eine mögliche Umsetzungsentscheidung vorzubereiten. Das gemeinsam erarbeitete Design der Wohnungsbörse wurde im Anschluss durch das Innovation Lab im Rahmen eines ersten Klick-Dummies („Prototypen“) umgesetzt.

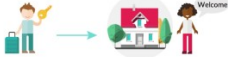
Overlay_Auswahl_Angebot


Bevor wir starten können
Bitte wählen Sie aus, an welchem Angebot Sie interessiert sind:

Wohnungstausch
Sie sind bereits Mieter*in einer Wohnung bei GWG oder Gewofag und möchten diese gegen eine andere Wohnung dieser Gesellschaften tauschen.



Untervermietung
Sie haben eine Wohnung und suchen einen Untervermieter*in oder möchten als Untermieter*in in eine Wohnung einziehen.





1.4.1 Hintergrund und Zielsetzung der Studie

Bereits im Stadtratsbeschluss vom 27.11.2019 war das Ziel verankert, mittelfristig eine Online-Plattform für ganz München aufzubauen. Allerdings wird das digitale Angebot zunächst nur für Mieter*innen von GWG und GEWOFAG gelten. Auch das Thema Mietpreis ist seit dem Beschluss von 2019 gesichert: Beide Tauschwohnungen sollen diesen beibehalten. Der Tausch von Altmietverträgen ohne Mieterhöhung würde ein Alleinstellungsmerkmal der städtischen Plattform gegenüber privaten Tauschplattformen darstellen.

Im nächsten Schritt soll das Angebot auf den offenen, nicht-städtischen Wohnungsmarkt ausgeweitet werden. Die Basis hierfür wäre das soziale Gewissen der Vermieter*innen bzw. privater Wohnungsgesellschaften, den knappen Wohnraum optimal auszunutzen. Eine rechtliche Verpflichtungsmöglichkeit besteht allerdings nicht.

Zu dieser Ausgangslage kommen gemischte Erfahrungen aus anderen Städten bei der Etablierung von Wohnungsbörse-Plattformen. Entscheidend für den Erfolg scheint nicht nur das „Ob“ sondern auch das „Wie“ des Angebots zu sein.

Aus diesen Gründen beschlossen das Amt für Wohnen und Migration und das GPAM des Sozialreferats, zunächst eine ergebnisoffene Innovationsstudie mit Hilfe des IT-Innovation Labs durchzuführen. Ziel war es, mögliche Bedarfe besser zu verstehen und in der Realität mit Bürger*innen zu testen - parallel zu weiteren

Planungen für ein mögliches Umsetzungsprojekt einer digitalen Lösung. Die Fragestellung der Studie lautete: Wie könnte eine digitale Wohnungsbörse aussehen, über die Mieter*innen Wohnungen tauschen und untervermieten können?

1.4.2 Zentrierung auf die realen Probleme der Bürger*innen

Ende Januar haben das Amt für Wohnen und Migration, GPAM und Innovation Lab in einen vom Innovation Lab moderierten Design-Thinking-Prozess begonnen, konkrete Gedanken für eine mögliche Tauschbörse zu erarbeiten.

Dabei identifizierte das interdisziplinäre Team vier prototypische Nutzer*innen verschiedener Zielgruppen (fachlich: Personas), die mit der Plattform erreicht werden sollen: Hier gibt es zunächst die 31-jährige Steffi, die sich wegen ihrer Kinder raummäßig vergrößern möchte. Sie würde optimal zu Hans-Joachim und Renate passen, dem Pärchen Anfang 60, die seit dem Auszug ihrer erwachsenen Kinder aus der großen Wohnung zu viel Platz haben, aber gerne mehr Budget für ihre Reisen hätten. Die alleinstehende 78-jährige Erna wiederum hat in ihrer Wohnung in Schwabing keinen PC, kein Smartphone und keinen Internetzugang, wünscht sich aber eine*n Untermieter*in für ihr kleines zusätzliches Zimmer als Ansprechperson. Währenddessen klickt sich der 20-jährige Auszubildende Tim aus Niedersachsen schon seit Monaten zunehmend verzweifelt durch die wenigen passenden Wohnungsanzeigen auf *wg-gesucht.de* und ist kurz davor, jeden Tag aus einer bezahlbaren Wohnung im Umland mit dem Auto zu seiner Ausbildungsstätte nach München zu pendeln.

Die Personas haben unterschiedliche Wünsche, Bedürfnisse und Kommunikationswege, über die sie auf eine mögliche Wohnungsbörse aufmerksam und anschließend aktiv werden. Diese Unterschiedlichkeit muss so früh wie möglich evaluiert werden, um später bei einem Umsetzungsprojekt die Weichen richtig stellen zu können.

Im Rahmen der Studie wurde deutlich, dass älteren Menschen, die keinen Zugang zur digitalen Welt haben oder für die die zunehmende Digitalisierung eine unüberwindbare Hürde darstellt, entsprechende Hilfeleistungen angeboten werden müssen.

Sofern diese Unterstützungsleistung nicht im Portfolio der Alten- und Servicezentren bzw. der BSA 60plus bereits vorhanden ist, sollte aus Sicht der Studie entsprechend nachgeschärft werden.

1.4.3 Weiteres Vorgehen im Anschluss an die Studie

Die in den Design- und Test-Zyklen weiterentwickelten/erprobten/gefestigten Anforderungen verschaffen dem Amt für Wohnen und Migration mehr Klarheit seiner fachlichen Vision. Software-Entwickler*innen eines möglichen anschließenden Umsetzungsprojekts bekommen neben einem Fachkonzept einen greifbaren, fachlich

abgenommen und mit User*innen validierten Prototypen in die Hand, um ihre Lösung zu entwickeln. Das durch GPAM erstellte agile Fachkonzept ist u. a. die Grundlage für die vorbereitete MBUC-Empfehlung. Der im Rahmen der Studie etablierte Entscheiderkreis, in dem die Fachabteilung vertreten ist, hat sich für die Option „Kauf einer Software“ ausgesprochen. Die Vorbereitungen für eine Vergabe laufen derzeit.

1.4.4 Fazit

In der dezentralen Vorhabensplanung für 2022 muss für die Wohnungsbörse eine Priorisierung auf den vordersten Plätzen erfolgen. Das IT-Referat wird dann die Wohnungsbörse aus dem jährlich verfügbaren RIT-Vorhabensbudget finanzieren.

1.5 Aussicht

Die Wohnungsbörse wurde, wie oben dargestellt, außerordentlich gut von den Mieter*innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften angenommen. Über 950 Anfragen und 15 Tausche in den ersten neun Monaten sind durchaus bemerkenswert. Die Pilotphase mit dem freifinanzierten Segment der GWG und GEWOFAG läuft also erfolgreich. Eine digitale Unterstützung ist jedoch dringend erforderlich. Nur so kann eine stufenweise Ausweitung der Wohnungsbörse gelingen:

Zunächst werden die Erfahrungen mit den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften herangezogen und ausgewertet. Diese sollen dann auch in die digitale Börse einfließen und sie kann dahingehend benutzerfreundlich optimiert werden. In einem weiteren Schritt wird es Gespräche mit den Genossenschaften geben. Anfragen hierzu liegen dem Sozialreferat bereits vor.

Mit dem Angebot der Untervermietung und -anmietung auf der Online-Börse wird dem Antrag Nr. 20-26 / A 01144 der Stadtratsmitglieder Alexandra Gaßmann, Heike Kainz und Hans Hammer vom 08.03.2021 (Anlage 2) sowie dem BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01736 vom 10.02.2021 des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks (Anlage 3) Rechnung getragen: Senior*innen, aber auch andere Personen, können Mitbewohner*innen bzw. Wohnmöglichkeiten suchen und finden. Bedarfe und Möglichkeiten zur Unterstützung durch Alten- und Service-Zentren bzw. die BSA 60plus werden im weiteren Prozess geprüft.

Die Wohnungsbörse soll langfristig ein erfolgreiches Instrument sein, um Wohnraum im Bestand optimal auszunutzen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

1.6 Wohnen für Hilfe

Seit 1996 vermittelt Wohnen für Hilfe unter der Trägerschaft des Seniorentreffs Neuhausen e. V. in Kooperation mit dem Studentenwerk München passgenaue Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt. Ältere Menschen, die Hilfe im Alltag benötigen, stellen Wohnraum für junge, wohnungssuchende Menschen wie Studierende oder Auszubildende zur Verfügung.

Wohnen für Hilfe leistet einerseits einen wirkungsvollen Beitrag zur Verminderung von Wohnungsnot bei jungen Menschen. Andererseits können ältere Menschen durch die Unterstützung im Alltag eigenständig und selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben. Somit fördert das Projekt die Solidarität zwischen den Generationen.

Die Wohnpaare schließen einen Wohnraumüberlassungsvertrag. Die wohnraumnehmende Person zahlt in der Regel keine Miete, sondern kommt lediglich für den Betriebs- und Nebenkostenanteil auf. Im Gegenzug leistet sie der wohnraumgebenden Person Hilfe im Alltag und zwar eine Stunde im Monat pro Quadratmeter Individualwohnfläche.

Die Wohnpaare vereinbaren die Hilfeleistungen individuell wie z. B. Unterstützung im Haushalt, Einkaufen, Begleitung zu Ärzt*innen oder gemeinsame Aktivitäten.

Jegliche Pflegeleistungen und 24 Stunden-Betreuungen sind aus Haftungsgründen im Rahmen von Wohnen für Hilfe ausgeschlossen. Außerdem würden Pflegeleistungen eine Konkurrenz zu professionellen Pflegediensten darstellen. Hervorzuheben ist, dass Wohnen für Hilfe in München die vermittelten Wohnpartnerschaften begleitet, solange sie bestehen. Das ermöglicht den Wohnpaaren ein hohes Maß an Sicherheit bei auftretenden Fragen oder Schwierigkeiten. Dies wurde 2020 besonders deutlich, als die Coronapandemie erstmalig auftrat und Wohnen für Hilfe den Wohnpaaren Schutzregeln für das Zusammenleben an die Hand gab.

Die Vermittlung und Begleitung der Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt durch den Seniorentreff Neuhausen e. V. hat sich aus Sicht des Sozialreferats mit Blick auf die fokussierte Zielgruppe bewährt: Die fachliche Arbeit von „Wohnen für Hilfe“ und die soziale Wirkung des Projekts sind erfolgreich, da die Bündelung der einzelnen Interessent*innen durch den Seniorentreff Neuhausen e. V. sehr gut gelingt. Der Aufbau einer weiteren Vermittlungsstruktur würde nach aktuellem Kenntnisstand die Zahl der Interessent*innen nicht erhöhen.

1.6.1 Derzeitiger Stand

Das Sozialreferat/Amt für Soziale Sicherung fördert seit 1997 die Arbeit von Wohnen für Hilfe zunächst in Form einer Halbtagesstelle für eine Sozialpädagog*in. Im Jahr 2018 wurde die Halbtagesstelle mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.11.2017 „Zeitgemäße Wohnformen im Alter II – Sachstand und konkrete Einzelprojekte“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08425) befristet auf fünf Jahre auf eine ganze Stelle aufgestockt. Die Ressourcen wurden entsprechend ausgeweitet.

Ziel ist die Erhöhung der kontinuierlich betreuten Wohnpartnerschaften von 55 auf 80 und eine entsprechende Ausweitung der Öffentlichkeitsarbeit.

Bereits im Jahr 2019 hat Wohnen für Hilfe insgesamt 89 Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt begleitet, im Jahr 2020, in dem erstmalig die Auswirkungen der Coronakrise auftraten, waren es 90 begleitete Wohnpartnerschaften. Die Wohnpartnerschaften wurden unter anderem durch die Entwicklung eines Schutzkonzeptes zum Zusammenleben unterstützt, um mehr Sicherheit im täglichen Umgang miteinander zu ermöglichen.

Die Zahlen werden weiterhin kontinuierlich ausgewertet. Das Ergebnis und eine entsprechende Stellungnahme zur möglichen Entfristung der Stelle werden dem Stadtrat im Jahr 2022 zur erneuten Befassung vorgelegt.

1.6.2 Erstellen eines neuen Konzepts und Ausweitung des Personenkreises

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 06435 vom 17.12.2019 wird die Stadtverwaltung gebeten, aufgrund der Wohnungsknappheit in München ein Konzept zur Ausweitung des Personenkreises von Wohnen für Hilfe zu entwickeln (Anlage 1). Der Antrag sieht eine Ausweitung auf Familien vor, die Wohnraum für wohnungssuchende Studierende zur Verfügung stellen. Der Antrag wurde erstmalig in der Beschlussvorlage Nr. 20-26 / V 01538 des Sozialausschusses vom 12.11.2020 von Seiten des Sozialreferats behandelt und bleibt darin aufgegriffen.

Aus Sicht des Sozialreferats liegt nach wie vor die in dem Beschluss vom 12.11.2020 dargestellte Daten- und Sachlage vor. Eine Ausweitung des Personenkreises der Wohnraumgebenden auf Familien wird nach momentanem Kenntnisstand als nicht zielführend erachtet.

Wohnen für Hilfe ist ein wichtiger Kooperationspartner im Hinblick auf die Unterstützung von älteren Menschen. Die von der LHM derzeit bereitgestellten Ressourcen sind im Rahmen des jetzigen Aufgabenprofils ausreichend.

Grundsätzlich käme bei einer Ausweitung von Wohnen für Hilfe auf einen größeren Personenkreis das bestehende Konzept weiterhin zum Tragen.

Es wären in jedem Fall eine finanzielle Aufstockung für zusätzliche Büroräume und weiteres Personal notwendig, und zwar einerseits für die erforderliche Öffentlichkeitsarbeit für den erweiterten Personenkreis und andererseits für das Matching und die Begleitung der daraus eventuell resultierenden Wohnpaare.

Die Klärung, ob Wohnungsnehmende geeignet sind, in eine Familie vermittelt zu werden und dort z. B. Kinderbetreuung zu leisten, erfordert eine gewissenhafte Abklärung. Die Sicherheit der Kinder steht dabei im Fokus.

Aus Sicht des Sozialreferats müsste mit der Übernahme der Kosten für eine neue Personalstelle und weitere Sachkosten ein signifikanter Anstieg der Vermittlungen von Wohnpaaren der erweiterten Zielgruppe verbunden sein.

Mit Blick auf die vorliegenden Daten erscheint derzeit eine erhebliche Zunahme der Vermittlung von Wohnungssuchenden an Familien unwahrscheinlich.

Das Amt für Wohnen und Migration erfasst seit Januar 2021 in einem einjährigen Pilotprojekt im Rahmen der „Wohnungsbörse“ alle eingehenden Angebote und Bedarfe aus dem Bereich Wohnen gegen Hilfeleistungen. Im ersten Quartal wurde in diesem Zusammenhang kein Wohnraum angeboten - auch nicht von Familien oder von Jüngeren.

Münchener Familien leben häufig ziemlich beengt und beklagen eher zu wenig Wohnraum als das Vorhandensein von freiem Wohnraum. Nach Angaben des Amtes für Wohnen und Migration weist ein Drittel aller vorgemerkten Haushalte eine Überbelegung auf.

Auch im frei finanzierten Bereich ist der Bedarf derzeit nicht ersichtlich.

Es ist davon auszugehen, dass Familien mit freiem Wohnraum diesen für gewöhnlich kommerziell untervermieten, um somit das verfügbare Haushaltseinkommen zu erhöhen.

Bei dem Wunsch der Unterstützung bei familiären Aufgaben wird erfahrungsgemäß auf etablierte Au-pair-Vermittlungen zurückgegriffen.

Aus Sicht des Sozialreferats empfiehlt es sich, die Ergebnisse des Projekts des Amtes für Wohnen und Migration bis nach Ablauf einer zunächst einjährigen Pilotphase zur „Wohnungsbörse“ und der damit verbundenen Möglichkeit der Untervermietung gegen Hilfeleistungen abzuwarten. Valide Daten werden voraussichtlich Anfang 2022 vorliegen und dem Amt für Soziale Sicherung zur Verfügung gestellt.

Sollte sich die beschriebene Dynamik hin zu einem Bedarf bei Familien verändern, ist eine Nachsteuerung möglich.

2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung der Wohnungstauschbörse

Die Finanzierung des Umsetzungsprojekts Wohnungstauschbörse/Plattform erfolgt durch das RIT, auf Grund der Priorisierung der Vorhaben durch das Sozialreferat. Die Börse wurde an Stelle 10 gesetzt. Bislang liegt noch keine Finanzierungszusage durch das RIT vor. Das Sozialreferat sieht eine Vorabstimmung mit dem IT-Referat als zwingend erforderlich.

Zur konkreten Finanzierung im Rahmen dieser Beschlussvorlage:

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass bei einigen Tauschwilligen durchaus das Interesse besteht, die gewohnte größere Wohnung aufzugeben und sich räumlich zu verkleinern. In den meisten Fällen scheidet es jedoch daran, dass auch eine Verkleinerung mit einem finanziellen Aufwand, wie z. B. den Umzugskosten, verbunden ist und die Bereitschaft der Interessenten dazu dann nicht mehr ausreicht. Insbesondere für diejenigen Haushalten, die sich bei einem Tausch räumlich verkleinern wollen und dabei eine familiengerechte Wohnung frei machen, soll daher ein entsprechender finanzieller Anreiz in Höhe von 2.000 Euro pro erfolgreichem Umzug geschaffen werden.

Diese „Umzugshilfe“ wird einkommensunabhängig gewährt, jedoch nur für den sich verkleinernden Haushalt.

In 2022 visiert das Sozialreferat 15 Wohnungstausche an. Hier soll die Möglichkeit vorhanden sein, insbesondere Senior*innen zu unterstützen und so einen zusätzlichen Anreiz zu bieten, am Programm teilzunehmen. Bei der Zielzahl 15 Umzüge pro Jahr sollen 2.000 Euro pro Umzug im Rahmen der Pilotphase bis 2022 gewährt werden, also 30.000 Euro.

Die Kosten sind aus Sicht der Verwaltung sehr angemessen: Verglichen mit den Kosten für die Neuschaffung von größerem, familiengerechten Wohnraum, ist der finanzielle Aufwand sehr gering.

2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		30.000,-- in 2022	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Transferauszahlungen (Zeile 12)		30.000,-- in 2022 (Umzugsunterstützung)	
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

2.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Der nicht-monetäre Nutzen kann an dieser Stelle nicht nachgewiesen werden, da keine entsprechenden Kennzahlen vorliegen. Die Einführung einer Wohnungstauschbörse hat dennoch einen positiven Nutzen, da durch die Tausche für die Tauschhaushalte eine Flächenoptimierung möglich ist. Überbelegung und Unterbelegung können so ausgeglichen werden.

2.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Ziel des Sozialreferats ist auch auf dem freien Wohnungsmarkt flächenoptimiertes Wohnen zu fördern. Derzeit sind ca. 400 Wohnungen im manuellen System vermerkt. Da es sich hier um das Segment freifinanziertes Wohnen handelt, haben die wenigsten für einen Tausch vorgemerkten Haushalte Anspruch auf Sozialleistungen. In den Beratungsgesprächen wird deutlich, dass es – insbesondere bei Senior*innen – an den finanziellen Möglichkeiten scheitert, ihre große Wohnung zu verlassen.

Die monetäre Umzugshilfe schafft – auch in städteübergreifenden Vergleich – den notwendigen Anreiz, an der Tauschbörse teilzunehmen. Aus den dargelegten Gründen ist die Finanzierung trotz der angespannten Haushaltslage unabweisbar für das Gelingen des Projekts.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem IT-Referat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Seniorenbeirat und dem Behindertenbeirat abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 4 beigefügt.

Das Sozialreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die monetäre Umzugshilfe schafft – auch im städteübergreifenden Vergleich – den notwendigen Anreiz, an der Tauschbörse teilzunehmen.

Die ersten Erfahrungen zeigen, dass zwar auch Tausche ohne finanzielle Unterstützung möglich waren. Hierbei handelt es sich überwiegend um Haushalte, die ein sehr hohes Eigeninteresse an einer räumlichen Verkleinerung hatten und ein optimales Tauschangebot erhalten haben. Eine zusätzliche Motivation war an dieser Stelle nicht erforderlich.

Im späteren Verlauf der Erprobungsphase zeichnete sich jedoch ab, dass das Interesse am Wohnungstausch weiter besteht, der Anteil der großen Wohnungen aber sich stetig reduziert. Das Ziel des Sozialreferates ist es daher, auch Haushalte zu gewinnen, die ein Interesse am Tausch haben, jedoch noch überzeugt werden müssen. Dies soll durch einen finanziellen Anreiz erreicht werden.

Die Finanzierung der Umzugshilfe kann nicht aus dem Referatsbudget kompensiert werden, sie muss daher aus zentralen Mitteln erfolgen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem IT-Referat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat, dem Vorsitzenden und den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks, und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Wohnungsbörse weiter im Rahmen der fachlichen Pilotphase konzeptionell zu festigen.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Wohnungsbörse im Rahmen der dezentralen Vorhabensplanung für 2022 auf hoher Stelle zu priorisieren.
3. Das IT Referat wird gebeten, das Umsetzungsprojekt der Wohnungsbörse aus dem jährlich verfügbaren RIT-Vorhabensbudget zu finanzieren.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2022 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für Umzugsunterstützungen in Höhe von 30.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei anzumelden (Produkt 40522200, Finanzposition 4030.718.0000.3, Innenauftrag 603900171).
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06435 von Frau Stadträtin Sabine Bär, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann und Frau Stadträtin Anja Burkhardt vom 17.12.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01144 von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann, Frau Stadträtin Heike Kainz und Herrn Stadtrat Hans Hammer vom 08.03.2021 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der BA-Antrags Nr. 20-26 / B 01736 des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied vom 10.02.2021 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA II/3

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Personal- und Organisationsreferat, P 3
An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)
An das Sozialreferat, S-GL-GPAM
An das Sozialreferat, S-I-AP3
An das Sozialreferat, S-III-L/BEK
An das Sozialreferat, S-III-S/W/V
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAI-12
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-1
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-3
An die GEWOFAG München
An die GWG städtische Wohnungsgesellschaft München
An das IT-Referat
An den Gesamtpersonalrat
An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks
An den Behindertenbeirat
An den Seniorenbeirat
z.K.

Am

I. A.