

## INFOPAPIER

# RAUMSUCHE IN MÜNCHEN

## Wissenswertes für Religions- und Glaubensgemeinschaften

Religions- und Glaubensgemeinschaften brauchen Orte für Versammlungen, Feiern und Veranstaltungen. Der Kauf oder die Anmietung von Räumen sind aber mit großen Hürden verbunden. Ein überlasteter Immobilienmarkt, zum Teil geringe finanzielle Mittel sowie Vorurteile und Unwissen seitens potenzieller Vermieter\*innen machen die Immobiliensuche zur Herausforderung. Dieses Papier greift die genannten Themen auf und fasst hilfreiche Tipps und unterstützende Informationen aus der Praxis zusammen.



## INTERESSEN POTENZIELLER VERMIETER\*INNEN

Auf der Suche nach Mietobjekten hilft es, sich vorab zu überlegen, welche Interessen und Bedürfnisse potenzielle Vermieter\*innen haben könnten. Das Wissen ist Grundlage für die Ansprache und das erste Kennenlernen.



### Sichere Miete

---

Für den Start eines Mietverhältnisses braucht es eine gesicherte Finanzierung, die auch nachweisbar ist. Es muss belegt werden, dass die Monatsmieten sowie die notwendige Kautions (3 Monatsmieten) gezahlt werden können. Dies ist zum Beispiel durch eine Bankbestätigung oder eine schriftliche Bestätigung von Gemeindemitgliedern zur regelmäßigen finanziellen Unterstützung möglich.

### Keine Probleme

---

Die Sorgen von Vermieter\*innen sind häufig, dass es Beschädigungen an der Immobilie oder Ärger mit Nachbar\*innen geben könnte. Es ist daher wichtig, diesen bereits bei einer ersten Besichtigung das Gefühl zu vermitteln, dass man den Wert der Immobilie schätzt und diese verlässlich und gut behandeln wird. Außerdem sollten Auswirkungen auf Parkplätze, zum Beispiel bei größeren Treffen oder Veranstaltungen, bedacht und Lösungen aus eigener Initiative thematisiert werden.

### Baurechtliche Sicherheit

---

Bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien an Glaubens- und Religionsgemeinschaften ist es potenziellen Vermieter\*innen wichtig, dass baurechtliche Sicherheitsvorschriften (z.B. Brandschutz) eingehalten werden. Für sie ist daher von besonderem Interesse, wie viele Personen den Raum bzw. die Räume auf welche Weisenutzen werden, und ob dies mit der genehmigten Personenzahl übereinstimmt.

### Transparenz und Vertrauen

---

Um eine Entscheidung für eine\*n Mieter\*in treffen zu können, müssen Vermieter\*innen verstehen, wer die mietende Gemeinschaft / Gemeinde ist. Dies kann durch eine verständliche Information zum Rechtsträger (Verein, Rechtsperson o.a.) und gezielte Informationen zur Gruppe geschehen. Hier sollten auch potenzielle Vorurteile mitgedacht und entkräftet werden (siehe nächstes Kapitel).

## VORBEREITUNG IST ALLES

Die im Folgenden dargestellten Materialien können Ihnen bei der Suche nach geeigneten Räumen sowie zur Vorbereitung auf Besichtigungstermine hilfreich sein.



### Information zur Gemeinschaft / Gemeinde

---

Es ist davon auszugehen, dass die meisten potenziellen Vermieter\*innen nicht sofort wissen, um wen es sich bei Ihrer Gemeinschaft / Gemeinde handelt. Dies könnte eine Hürde für ein Mietverhältnis sein. Nehmen Sie daher zu einem ersten Besichtigungstermin ein durchdachtes Informationsmaterial mit:

- Information zu den Fragen: Wer sind wir? Was machen wir? Was sind unsere Werte? Welchen Mehrwert bringen wir mit (gesellschaftlich, für die Nachbarschaft - z.B. durch Raumvermietung)?
- Kurze und positive Darstellung
- Professionelle Aufbereitung mit ansprechendem Layout

### Unterstützungsschreiben

---

Die Vorurteile und das Unwissen gegenüber Religions- und Glaubensgemeinschaften sind leider groß. Um diesen entgegenzuwirken, können neben dem oben genannten Informationsmaterial auch ein oder mehrere Unterstützungsschreiben hilfreich sein.

- Die Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität der Landeshauptstadt München unterstützt Sie, soweit möglich, mit einem Schreiben. Wenden Sie sich hier an Herrn von Sarnowski ([v.sarnowski@muenchen.de](mailto:v.sarnowski@muenchen.de)) oder Herrn Tran ([rwv.soz@muechen.de](mailto:rwv.soz@muechen.de)).
- Auch ein Unterstützungsschreiben durch Prominente oder lokal einflussreiche Personen kann hilfreich sein. Sie können benennen, dass Ihre Gemeinschaft bekannt und unterstützenswert ist.

### Finanzplan

---

Potenziellen Vermieter\*innen ist es vor allem wichtig, dass die Miete bezahlt wird. Erstellen Sie daher einen Finanzplan, um aufzuzeigen, dass Sie die Mietkosten leisten können und in welcher Form.

- Errechnete Summe für Miete über mehrere Jahre nachweisen oder Bereitschaft zeigen, die Miete zum Beispiel für ein Jahr vorab zu zahlen
- Mitglieder gewinnen, die in Form eines Mitgliederbeitrags bereit sind, sich über mehrere Jahre zu verpflichten, ihren finanziellen Anteil zu leisten
- Bankgarantien schaffen und vorweisen

## Akquiseplan

Die Erfahrung zeigt, dass es sich lohnt, eine Immobiliensuche mit Hilfe eines Akquiseplans strukturiert anzugehen. Überlegen Sie sich dazu vorab, wen Sie ansprechen können und welche Informationen Ihnen hilfreich sind.

- Infopapier für Verteilung vorbereiten: Suchkriterien und Kontakt
- Eine Person für Akquise benennen oder beauftragen
  - aus Gemeinschaft / Gemeinde oder auch Freiberufler\*in
  - für konkreten Zeitraum, z.B. sechs Monate
  - Aktive Suche für Flächenakquise
  - Aufgaben: suchen, besichtigen, Vorabsprachen
  - andere Herangehensweise bei Makler\*in: meldet sich, wenn er\*sie etwas hat, sucht aber nicht aktiv
- Info an alle Mitglieder, dass und was gesucht wird (Infopapier)
- Mitglieder fragen, bei wem sie wohnen bzw. zur Miete sind, ggf. Infopapier an diese weitergeben
- Portale nutzen: Religions- und Glaubensgemeinschaften sind Gewerbenutzung zugeordnet
  - <https://www.immobilienscout24.de/gewerbe.html>
  - <https://www.meinestadt.de/muenchen/immobilien/gewerbeimmobilien>
  - <https://www.immonet.de/bayern/muenchen-gewerbeimmobilien.html>
  - <https://www.immowelt.de/gewerbeimmobilien/stadt-muenchen>
  - <https://www.colliers.de/gewerbeimmobilien/muenchen/>
  - <https://www.elvira-immo.de/gewerbeimmobilie-vermieten>
  - <https://www.kleinanzeigen.de/s-gewerbeimmobilien/muenchen/c27716411>
  - <https://www.immobilienservice-muenchen.de/gewerbeimmobilien-muenchen/>
  - <https://www.munich-business.eu/standort-muenchen/gewerbeflaechen-immobilien.html>

## WEITERE ANREGUNGEN

Hier sind weitere Ideen und Anregungen gesammelt, die Sie bei der Suche nach einer Miet- oder Kaufimmobilie unterstützen sollen.

### Unterstützer\*innen suchen

Um Ihre Anliegen vorzubringen, sollten Sie zunächst die zuständigen bzw. relevanten Personen bei der Stadt herausfinden, wie z.B. Stadtratsmitglieder, und diesen dann Ihre Anliegen vorbringen.

- Infos zum Münchner Stadtrat: <https://stadt.muenchen.de/infos/stadtrat.html>
- Liste aller Stadtratsmitglieder: <https://www.muenchen-transparent.de/personen>
- Bauausschuss München (Mitglieder): <https://risi.muenchen.de/risi/gremium/detail/5;jsessionid=EEF8ECC0249FCC70A1FB850022A12C97?0&tab=mitgliederaktuell>

### **Nutzungsänderung mitdenken**

Bei Büroräumen braucht es für Religions- und Glaubensgemeinschaften eine Nutzungsänderung. Hilfreich ist hier, wenn mögliche Kosten von der Gemeinschaft / Gemeinde übernommen werden und diese ein Konzept zur Umnutzung vorlegen können (z.B. mit Unterstützung eines Architekturbüros).

### **Partnerschaften suchen**

Durch Partnerschaften mit anderen Gemeinschaften / Gemeinden oder Organisationen kommen auch größere Immobilien in Frage.

### **Eigenrenovierung prüfen**

Bei zu hohen Miet- bzw. Kaufpreisen prüfen, ob eine Eigenrenovierung machbar ist, um günstigere Miet- bzw. Kaufpreise zu ermöglichen.

### **Erbpacht als Option prüfen**

Bei einer Erbpacht wird das Grundstück gemietet, das darauf befindliche Haus gekauft bzw. gebaut. Mehr Infos unter: <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-erwerben/erbbaurecht.html>

### **Rechtsformwechsel überlegen**

Alternativen zu Verein sind Stiftung, Genossenschaft oder Körperschaft des öffentlichen Rechts. Infos zu gemeinnützigen Rechtsformen unter: <https://www.ehrenamt24.de/wissen-fuer-vereine/vereinswiki/ueberblick-der-vereinsformen>

### **Medien einschalten**

Lokale Medien (TV, Print, Social Media) können Ihnen helfen Ihren Verein bzw. Ihre Gemeinschaft bekannter sowie Probleme sichtbarer zu machen. Vor Veröffentlichung von Beiträgen sollten Sie diese gegenprüfen, um sicher zu gehen, dass Sie Ihren Vorstellungen und Themen entsprechen.

## **IMPRESSUM**

Autor\*innen: Petra Mühling & Mischa Kunz, Münchner Freiwillige – Wir helfen e.V.

Die Informationen wurden im Rahmen einer ZiM-Veranstaltung für Münchner Religions- und Glaubensgemeinschaften von den Autor\*innen vorgetragen und mit den Teilnehmer\*innen diskutiert.

Das Projekt „Zusammen in München – für mehr Teilhabe von Religions- und Glaubensgemeinschaften“ (2022 - 2024) ist ein Projekt der Landeshauptstadt München. Es möchte die Teilhabe von Religions- und Glaubensgemeinschaften an lokalen Strukturen erhöhen. Außerdem sollen die Vernetzungen zwischen der Stadt und den vielfältigen Gemeinschaften verbessert werden.



Die Umsetzung des Projekts wird durch den Verband für interkulturelle Arbeit – VIA Bayern e.V. unterstützt.