



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle (Bezirk)
Vorsitzende des BA 9
Frau Anna Hanusch
Ehrenbreitsteiner Straße 28a
80993 München

Datum 23.01.2020

Wohnungstausch ermöglichen

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07169 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 9 – Neuhausen-Nymphenburg vom 19.11.2019

Sehr geehrte Vorsitzende Frau Hanusch,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Das Sozialreferat nimmt zu Ihrem Antrag wie folgt Stellung.
Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680)
wurde ein erstes Konzept zur Realisierung einer Wohnungsbörse vom Stadtrat beschlossen
sowie einer konzeptionellen Weiterentwicklung zugestimmt.

Ziel der Wohnungsbörse, die sowohl Tausch als auch Untervermietung vorsieht, ist eine
optimale Wohnraumausnutzung im Bestand sowie eine Alternative für den Wohnungsneubau,
der aufgrund der schwindenden verfügbaren Flächen im Stadtgebiet an seine Grenzen kommt.

Der Landeshauptstadt München ist die angespannte Situation auf dem Münchner
Wohnungsmarkt bewusst. Insbesondere für (wachsende) Familien ist es schwer eine größere
Wohnung zu finden. Gleichzeitig leben viele ältere Menschen alleine in Wohnungen, die ihnen
zu groß geworden sind und/ oder nicht den Ansprüchen im zunehmenden Alter genügen. Die
Wohnungsbörse soll hierbei Unterstützung anbieten und den Münchner Bürgerinnen und
Bürgern ermöglichen, ihre Wohnungen untereinander zu tauschen.

Eine der Herausforderungen ist dabei, neben dem emotionalen Aspekt eines Umzugs der mit
dem Stadtteil und Wohnung eng verwurzelten (älteren) Mieterinnen und Mietern, die hohe
Neuvermietungsmiete, die einen Wohnungstausch für diese Zielgruppe unattraktiv macht.

Ein großes Potenzial sieht das Sozialreferat daher auch im Bereich der Untervermietung. Die Aufnahme einer Mitbewohnerin oder eines Mitbewohners kann eine attraktive Möglichkeit bieten, eine zu große Wohnung optimal zu nutzen – ohne die eigene Wohnung aufgeben und einen erhöhten Neumietpreis zahlen zu müssen.

Das Sozialreferat wird, wie auch vom BA 9 gefordert, im Rahmen der konzeptionellen Weiterentwicklung Möglichkeiten prüfen, einen Wohnungstausch attraktiv zu gestalten. Dazu gehören Ansätze zur Beibehaltung der Miethöhe sowie zum barrierearmen Wohnungsumbau. Auch prozessbegleitende Beratung und Begleitung der Umzugswilligen sowie Hilfeleistung beim Umzug sind konzeptionell vorgesehen.

Die Realisierung der Wohnungsbörse ist in zwei Schritten geplant.

Im ersten Schritt wird die Wohnungsbörse im gesamtstädtischen freifinanzierten Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt. In dieser Pilotphase werden das Konzept und die Rahmenbedingungen anhand der Erkenntnisse und Erfahrungen, die gemacht werden und auch bereits gemacht worden sind, weiterentwickelt. Denn bei beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften gab und gibt es bereits Angebote, Tauschwillige beim Umzug zu begleiten und zu unterstützen. Dennoch blieb die Anzahl der Mietparteien, die tatsächlich umgezogen sind, sehr übersichtlich. Im Rahmen der Weiterentwicklung sollen daher Tauschhemmnisse identifiziert und die Rahmenbedingungen für Tausch und Untervermietung optimiert werden. Dazu gehört sicherlich auch eine höhere Bewerbung der Möglichkeit eines Wohnungstausches bzw. einer Untervermietung.

Die von Ihnen angesprochene Mietpreissicherung, sprich die Beibehaltung der Miethöhe des sich verkleinernden Haushaltes, ist vorgesehen und kann bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus jetziger Sicht umgesetzt werden, da es sich um ein geschlossenes System handelt und daher von einer wirtschaftlichen Rentabilität auszugehen ist: Bei Freiwerden einer schon lange vermieteten großen Wohnung kann diese bei einer Neuvermietung zur Mietspiegelmiethöhe, die erwartungsgemäß höher als die langjährige Bestandsmiethöhe liegen wird, vermietet werden. Eine geringere Miethöhe im Rahmen der Mietpreissicherung für eine kleinere Wohnung kann so ausgeglichen werden. Die Mitnahme der m²- Miethöhe muss aufgrund ihrer Unwirtschaftlichkeit für die Wohnungsbaugesellschaften verworfen werden.

Im zweiten Schritt bzw. parallel dazu wird eine anwenderfreundliche IT-gestützte Börse (Online-Wohnungsbörse) realisiert, die den Wohnungstausch bzw. die Untervermietung erleichtern soll. Suchende und Anbietende können sich über diese Online-Börse finden und zusammenkommen („matchen“).

Mit Start der IT-Plattform und den bis dahin entwickelten Konzept soll die Wohnungsbörse auf die Genossenschaften und den gesamten privaten Wohnungsmarkt erweitert werden. Ohne vorzugreifen kann an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen werden, dass die Umsetzung einer Mietpreissicherung analog der Umsetzung bei den Wohnungsbaugesellschaften auf dem privaten Wohnungsmarkt aufgrund der Unwirtschaftlichkeit für die Eigentümer/innen sehr fraglich ist.

Ich hoffe, ich konnte Ihr Anliegen zu Ihrer Zufriedenheit beantworten.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 07169 des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirkes vom 19.11.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin