

**Erfahrungsbericht über die Einführung der digitalen Wohnungsbörse
sowie Optimierungsbedarfe beim Wohnungstausch und Untervermietung**

Wohnungstausch bei der Münchner Wohnen ermöglichen!
Antrag Nr. 20-26 / A 05445 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 19.02.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16638

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 26.06.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07255 Antrag Nr. 20-26 / A 05445 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 19.02.2025
Inhalt	Berichterstattung über die Einführung der digitalen Wohnungs- börse sowie der Unterstützungsangebote im Sozialraum und Dar- stellung der in Abstimmung mit der Münchner Wohnen entwickel- ten Optimierungsvorschläge für die Weiterentwicklung des Woh- nungstauschs
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaschutzprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvor- schlag	Zustimmung zu den vorgeschlagenen Maßnahmen
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Wohnungstausch Untervermietung Wohnungsbörse Münchner Wohnen Genossenschaften Wohnraum Optimierung
Ortsangabe	-/-

**Erfahrungsbericht über die Einführung der digitalen Wohnungsbörse
sowie Optimierungsbedarfe beim Wohnungstausch und Untervermietung**

Wohnungstausch bei der Münchner Wohnen ermöglichen!
Antrag Nr. 20-26 / A 05445 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 19.02.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16638

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 26.06.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Management Summary	3
2. Erfahrungsbericht über die Einführung der digitalen Wohnungsbörse	3
2.1 Entwicklung der digitalen Wohnungsbörse	3
2.2 Statistische Auswertung	4
2.2.1 Nutzerzahlen sowie Tausch- und Untervermietungsfälle	4
2.2.2 Zielgruppe	7
2.2.3 Angebotene Wohnungen	8
2.2.4 Nutzungsverhalten	10
2.2.5 Erfolgte Wohnraumoptimierung	10
2.3 Aktuelle Herausforderungen der Wohnungsbörse	11
3. Optimierung der Wohnungsbörse München	12
3.1 Überblick der Ziele und der vorgeschlagenen Maßnahmen	12
3.2 Vereinfachung der Tauschregeln bei der Münchner Wohnen	14
3.3 Kontaktaufnahme mit erfolglosen Haushalten mit Verkleinerungswunsch	16
3.4 Mitnahme der monatlichen Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bei Verkleinerung	17
3.5 Ausweitung der Beratung und Unterstützung	18
3.6 Gezielte Öffentlichkeitsarbeit	19

3.7	Wohnungstausch für geförderte Wohnungen	20
3.8	Ringtausch	21
4.	Nutzen, Chancen und Risiken	22
5.	Unterstützung durch Digitalisierung	23
6.	Klimaschutzprüfung	23
7.	Behandlung eines Stadtratsantrages	23
7.1	Wohnungstausch bei der Münchner Wohnen ermöglichen! Antrag, Nr. 20-26 / A 05445 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 19.02.2025	23
8.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	24
II.	Antrag der Referentin	24
III.	Beschluss	25

I. Vortrag der Referentin

1. Management Summary

Mit der Einführung der Wohnungsbörse München bietet die Landeshauptstadt als einzige Kommune in der Bundesrepublik eine kostenlose digitale Plattform für Wohnungstausch und Untervermietung, einschließlich der Möglichkeit zur digitalen Antragstellung an. Es kann festgestellt werden, dass die Münchner*innen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes bereit sind, neue Wege zu gehen. Innerhalb von 17 Monaten zeigen 4.000 Registrierungen auf der Plattform ein großes Interesse am Wohnungstausch und an der Untervermietung.

Um die Potenziale des Wohnungstauschs und der Untervermietung ausschöpfen zu können, ist jedoch eine Anpassung notwendig. Die vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen zielen auf die Erweiterung und Optimierung des Wohnungsangebots, die Erhöhung der Treffer- und Tauschquote sowie die Steigerung der Attraktivität des Wohnungstauschs ab. Dabei werden auch neue Konzepte, wie der „Wohnungstausch im öffentlichen Interesse“ sowie der Ringtausch, geprüft und die Praxiserfahrungen bezüglich der bestehenden Tauschregeln eruiert. Besonderes Augenmerk gilt der Zielgruppe der Senior*innen, die zusätzliche Beratung und Unterstützung benötigt.

2. Erfahrungsbericht über die Einführung der digitalen Wohnungsbörse

Angesichts des wachsenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in der Landeshauptstadt, der allein durch Neubauten nicht gedeckt werden kann, wurden alternative Wege zur Optimierung der Wohnraumverteilung im Bestand eruiert. In diesem Zusammenhang beschloss der Stadtrat die Entwicklung einer digitalen Wohnungsbörse. Diese Plattform soll Münchner*innen eine kostenlose und sichere Möglichkeit für Wohnungstausch und Untervermietung bieten (siehe Grundlagenbeschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680).

2.1 Entwicklung der digitalen Wohnungsbörse

Nach einer manuellen Pilotphase von Dezember 2020 bis Anfang August 2023¹ wurde die digitale Plattform Wohnungsbörse München in Zusammenarbeit mit dem Dienstleistungsanbieter Tauschwohnung GmbH im August 2023 mit der Funktion „Wohnungstausch“ eingeführt. Auf der Plattform können Mieter*innen der Kooperationspartnerinnen Münchner Wohnen GmbH (im Weiteren: Münchner Wohnen) und Wohnungsgenossenschaft München-West eG (im Weiteren: München-West) ihre Tauschanfragen mit einem einzigen Klick stellen. Die zuständigen Mitarbeiter*innen der Kooperationspartnerinnen haben über den Administratorenbereich der Plattform die Möglichkeit, die Tauschanfragen zur Bearbeitung herunterzuladen. Mieter*innen auf dem sog. freien Mietmarkt müssen die Tauschanfragen an ihre Vermieter*innen außerhalb der digitalen Plattform stellen.

Die Plattform wurde im Februar 2024 um die Funktion „Untervermietung“ erweitert. Damit bietet die Wohnungsbörse München neben dem Wohnungstausch auch die Möglichkeit, kostenlos Untermieter*innen bzw. Zimmer zur Untermiete zu suchen. Zudem wurde die Administratorenseite um einen anonymisierten Statistikbereich erweitert, der es ermöglicht, die Entwicklungen auf der Plattform bezüglich Nutzerdaten, Nutzerverhalten, Veränderungswunsch und Wohnungsangebote zu verfolgen und abzurufen.

Dem zweiten großen Release im Februar 2024 folgten weitere Anpassungen, die die Nutzung sowohl für die Nutzer*innen als auch für die Kooperationspartnerinnen und

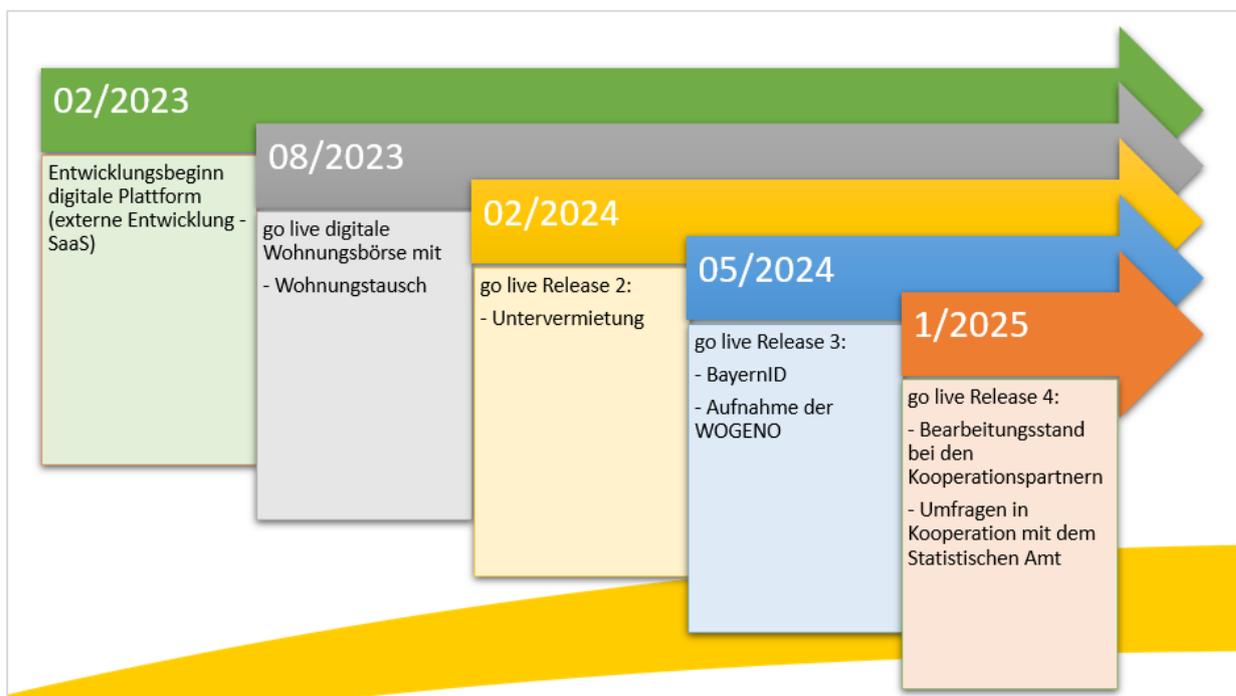
¹ Siehe Erfahrungsbericht über die Pilotphase (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07255)

Administrator*innen erweiterten und optimierten (siehe Abbildung 1). Seit Mai 2024 hat die Wohnungsbörse München neben der Münchner Wohnen und der München-West auch die Wohnungsbaugenossenschaft WOGENO München eG (im Weiteren: WOGENO) als Kooperationspartnerin hinzugewonnen. Zudem wurde die Registrierung an der digitalen Wohnungsbörse durch die Einführung von BayernID erleichtert.

Die mit der letzten Ergänzung umgesetzten Entwicklungen ermöglichen zudem ein verbessertes Controlling für die Fachsteuerung und die Kooperationspartnerinnen und bieten Möglichkeiten zur Durchführung von Umfragen in Kooperation mit dem Statistischen Amt der Landeshauptstadt.

Im Rahmen des IT-Projekts wurde auch ein umfassendes Geschäftsprozessmanagement implementiert. Das Projekt befindet sich im kontinuierlichen Verbesserungsprozess, was die laufende Optimierung der Abläufe sichert und Raum für konzeptionelle Weiterentwicklungen bietet. Am 28.02.2025 wurde nach einem erfolgreichen Audit durch den zuständigen Governance-Bereich im Personal- und Organisationsreferat der Reifegrad 5 für den Prozess „Wohnungen tauschen und untervermieten“ verliehen.

Abbildung 1: Entwicklung der digitalen Wohnungsbörse München



2.2 Statistische Auswertung

Die nachfolgende Auswertung der Daten bezieht sich auf den Zeitraum seit dem Start der digitalen Plattform vom 08.08.2023 bis 31.12.2024.

2.2.1 Nutzerzahlen sowie Tausch- und Untervermietungsfälle

Seit dem Start der digitalen Wohnungsbörse im August 2023 verzeichnet die Plattform ein kontinuierliches Wachstum. Monatlich registrieren sich etwa 200 Haushalte, sodass die Anzahl der registrierten Nutzer*innen am 31.12.2024 bereits knapp 4.000 erreicht hat. Davon entfallen rund 2.700 auf den Nutzerkreis Wohnungstausch und etwa 1.300 auf den Nutzerkreis Untervermietung. 1.511 Nutzer*innen haben kein vollständiges Profil (beim Tausch Angebot und Gesuch und bei der Untervermietung Angebot oder Gesuch) und nehmen somit am Matching-Prozess nicht teil. In der aktuellen Umfrage haben 70 % der

teilnehmenden Nutzer*innen mit unvollständigem Profil angegeben, dass sie ihr Profil noch vervollständigen möchten. Die restlichen Teilnehmer*innen ohne vollständiges Profil gaben überwiegend an, dass dies aufwändig sei, sie nur neugierig auf die Seite waren, aber ihre Wohnungen nicht tauschen wollen bzw. sie sich erst das Angebot anschauen wollten, bevor sie ein Profil anlegen.

Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 118 Tauschanträge bei der Münchner Wohnen gestellt. Von diesen wurden bislang 34 genehmigt, 74 Anträge abgelehnt und 10 befinden sich noch in Bearbeitung². (siehe Abbildung 2)

Abbildung 2: Nutzerzahlen am 31.12.2024



Quelle: Wohnungsbörse München, Admin-Bereich und Umfrage zur Wohnungsbörse 2025

Die Ablehnungen bei der Münchner Wohnen resultierten sowohl aus wohnungsbezogenen als auch aus personenbezogenen Gründen. Diese sind in der Reihenfolge deren Häufigkeit: offene Forderungen, rechtliche Hindernisse (z. B. befristete Mietverträge, Nutzungsverträge oder bereits erfolgte Kündigungen), geförderte Wohnung und Vermieterentscheidung (z. B. Überbelegung). In einigen Fällen traten mehrere dieser Gründe gleichzeitig auf.

Bis zum 31.12.2024 wurden von den beiden Genossenschaften keine Tauschanträge eingereicht. Dies ist primär auf die begrenzte Anzahl vollständiger (aktiver) Nutzerprofile zurückzuführen. In beiden Genossenschaften konnten insgesamt 79 aktive Nutzer*innen erfasst werden, die am Matching-Prozess teilnehmen.

Seit Januar 2025 besteht für die Administrator*innen die Möglichkeit, die Daten zum Bearbeitungsstand der Tauschanträge direkt über die Plattform abzurufen, wodurch auch die Kooperationspartnerinnen die Möglichkeit erhalten haben, den Bearbeitungsstand der Anträge in der Wohnungsbörse zu dokumentieren. Dies vereinfacht sowohl bei der Landeshauptstadt als auch bei den Kooperationspartnerinnen die Verwaltung und das Controlling der Tauschfälle.

² Hier werden Tauschanträge beider Tauschparteien mitgezählt, um die Vergleichbarkeit mit den Umfragewerten herstellen zu können. Demnach ergeben zwei gegenseitig entsprechend übereinstimmende Tauschanträge einen Tauschfall.

Die Tauschfälle am freien Mietmarkt sowie die Untervermietungen konnten bis Januar 2025 nicht erhoben werden, weil die Tauschentscheidung außerhalb der Plattform erfolgt und die Wohnungsbörse über die erfolgreichen Tausche keine Rückmeldung erhält. Die letzten Änderungen der Wohnungsbörse ermöglichen die Durchführung von Umfragen in Kooperation mit dem Statistischen Amt der Landeshauptstadt.

Die erste Umfrage wurde im Zeitraum vom 20. Februar bis 13. März 2025 durchgeführt (siehe Fragebogen in der Anlage 2). Alle registrierten Nutzer*innen der Wohnungsbörse wurden zur Teilnahme eingeladen. Rund 11 % der Nutzer*innen, insgesamt 488 Personen, nahmen an der anonymen und freiwilligen Umfrage teil. Die Mehrheit der Teilnehmenden, nämlich 82,2 %, gehört zur Nutzergruppe Wohnungstausch. Zimmer anbietende* waren mit 2,5 %, Zimmersuchende* mit 15,4 % beteiligt. In der Nutzergruppe des Wohnungstauschs wohnen 62,8 % der Teilnehmenden in einer Wohnung der Münchner Wohnen, 25,9 % am freien Wohnungsmarkt und 11,2 % in einer Genossenschaftswohnung. Von den Teilnehmenden gaben 71,4 % an, dass sie eine größere Wohnung suchen, wovon 75,8 % es mit Familienzuwachs begründeten. 17,2 % der Teilnehmenden möchten sich verkleinern, davon gaben 40,3 % an, dass sie den Platz, den sie nicht benötigen, einer Familie zur Verfügung stellen möchten. Bei 34 % der Teilnehmenden mit Verkleinerungswunsch ist die große Wohnung zu teuer geworden. Auf die konkrete Frage nach den wichtigsten Kriterien gaben 80,2 % der Teilnehmenden an, dass für sie eine günstigere Miete sehr wichtig bzw. eher wichtig ist. Ähnlich wichtige Kriterien waren noch, mehr Wohnraum zu bekommen (78 %) und im Quartier bleiben zu können (69,7 %). Die Umfrageergebnisse zeigen zudem, dass ein wesentlicher Anteil der Nutzer*innen einen Antrag auf eine geförderte Wohnung gestellt hat: 33,7 % in der Nutzergruppe Wohnungstausch und 49,3 % in der Nutzergruppe Zimmersuchende* (siehe Tabelle 1).

Die Mehrheit der Teilnehmer*innen bewertet die Wohnungsbörse als benutzerfreundlich (71,3 %) und findet sich in der Wohnungsbörse grundsätzlich zurecht (74,7 %). Letzteres lässt sich auch damit erklären, dass 73 % der befragten Nutzer*innen der Altersgruppe der 18- bis 50-Jährigen angehören und damit erwartet werden kann, dass ihnen digitale Angebote in der Regel keine Schwierigkeiten bereiten.

Tabelle 1: Auswertung der Umfrage zur Wohnungsbörse München 2025

Teilnehmer*innen nach Nutzer*innengruppe / Nutzungskreis	Anzahl	Prozent	Antrag auf eine geförderte Wohnung	Veränderungswunsch und Begründung (teils Mehrfachauswahl möglich)	Prozent	Kriterien bei der Veränderung sehr wichtig/ eher wichtig	Prozent
Wohnungstausch	401	82,2%	33,7%	Ich suche eine kleinere Wohnung.	17,2%	im Quartier bleiben	69,7%
davon Münchner Wohnen	252	62,8%		Ich möchte einer Familie meine Wohnung zur Verfügung stellen.	40,3%	günstigere Miete	80,2%
davon Genossenschaft	45	11,2%		Meine Wohnung ist mir zu teuer geworden.	34,3%	mehr Wohnraum	78,0%
davon freier Wohnungsmarkt.	104	25,9%		Sonstiger Grund	25,4%	kleinere Wohnung	18,7%
				Ich suche eine größere Wohnung.	71,4%	Barrierefreiheit	35,5%
Untervermietung - Zimmer anbietende*	12	2,5%		Ich benötige mehr Platz, weil meine Familie größer geworden ist.	75,8%		
Untervermietung - Zimmersuchende*	75	15,4%	49,3%	Ich benötige mehr Platz, weil ich im Homeoffice arbeite.	12,8%		
Gesamt	488	100,0%		Sonstiger Grund	11,4%		
				Ich möchte eine gleich große Wohnung in einem anderen Quartier.	9,1%		
				Ich möchte eine gleich große Wohnung aus gesundheitlichen Gründen.	11,4%		
				Meine Wohnung/das Haus ist nicht barrierefrei.	6,6%		

Quelle: Umfrage zur Wohnungsbörse München, 2025

Fazit

Die Nutzer*innenstatistik und die Ergebnisse der Umfrage belegen, dass die Münchner*innen Wohnungstausch und Untervermietung als effektive Möglichkeiten zur Wohnraumoptimierung ansehen. Dabei sind günstige Mieten und mehr Wohnraum derzeit entscheidende Faktoren für Veränderungen. Die geringe Anzahl an Tauschanträgen sowie die hohe Ablehnungsquote bei Münchner Wohnen verdeutlichen jedoch, dass die Wohnungsbörse ihr Potenzial bislang nicht vollständig ausschöpft.

2.2.2 Zielgruppe

Das Sozialreferat verfolgt mit der Wohnungsbörse das Ziel, Haushalte in Lebensphasen anzusprechen, in denen sich deren Wohnraumbedarf ändert. Solche Veränderungen treten beispielsweise ein, wenn erwachsene Kinder aus dem Elternhaus ausziehen, Senior*innen eine barrierefreie Wohnung benötigen oder Partner*innen verlieren und daher ihre Wohnsituation verkleinern oder anpassen möchten. Umgekehrt gibt es Vergrößerungen typischerweise in der Phase der Familiengründung oder -erweiterung.

Der Schwerpunkt der Wohnungsbörse liegt darauf, Haushalte, die sich verkleinern möchten, zu einem Umzug zu motivieren, um eine höhere Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Eine wesentliche Zielgruppe der Wohnungsbörse sind Mieter*innen im Alter von 55 bis 65 Jahren, da in diesem Altersabschnitt häufig die Kinder den Elternhaushalt verlassen und die Eltern sich auf diesen neuen Lebensabschnitt einstellen müssen. In dieser Altersgruppe befinden sich die Bürger*innen in der Regel noch in einer aktiven Lebensphase, was die Annahme stützt, dass ein Umzug sowohl organisatorisch als auch psychisch und sozial gut bewältigt werden kann.

Laut der Statistik der Wohnungsbörse sind 75 % der Nutzer*innen im Nutzerkreis Wohnungstausch zwischen 28 und 54 Jahre alt. Der Anteil der Nutzer*innen im Alter von 55 bis 65 Jahren liegt derzeit lediglich bei 7 %. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist mit einem Anteil von nur 2 % kaum vertreten (siehe Abbildung 3).

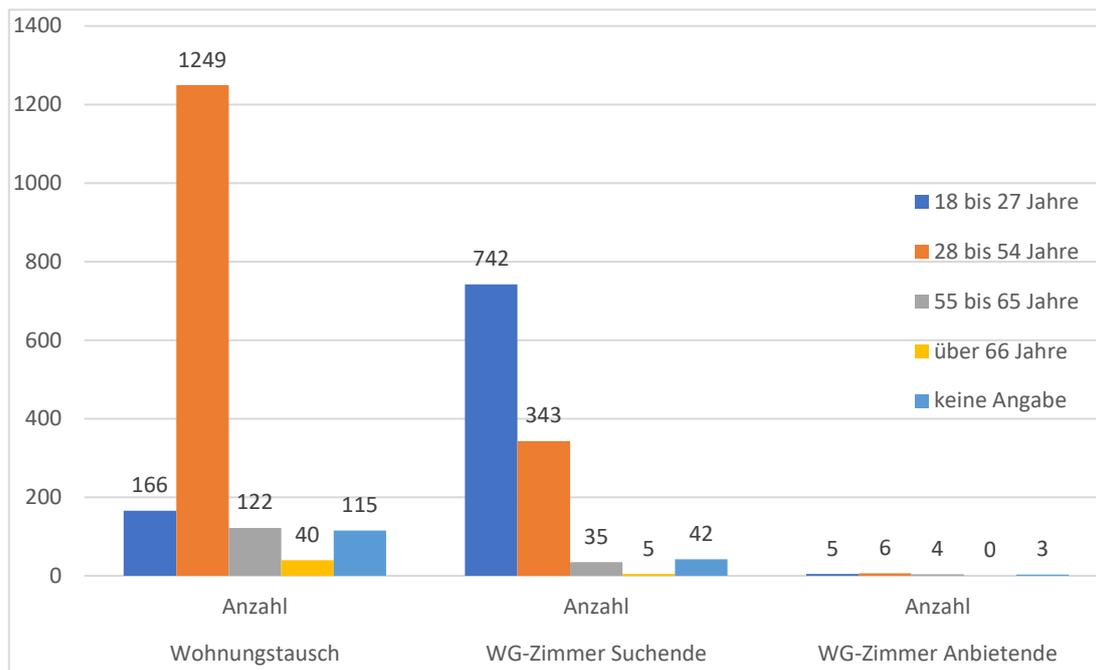
Im Nutzerkreis der WG-Zimmer-Suchenden stellt die Gruppe der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 27 Jahren mit 65 % die größte Gruppe dar. Darauf folgt die Altersgruppe der 28- bis 54-Jährigen mit einem Anteil von 29 %.

Der Nutzerkreis der WG-Zimmer-Anbietenden ist sehr klein, insgesamt 18 Nutzer*innen haben ein Angebot eingestellt. Hier erreicht die Wohnungsbörse am besten die 28- bis 54-Jährigen mit einem Anteil von 33 %, gefolgt von den jungen Erwachsenen mit 28 % (siehe Abbildung 3).

Fazit

Die Wohnungsbörse erreicht derzeit kaum die Münchner*innen ab 55 Jahren. Diese Zielgruppe ist für die Wohnraumoptimierung besonders bedeutend, da in der Regel durch den Auszug erwachsener Kinder zusätzlicher Wohnraum frei wird.

Abbildung 3: Nutzer*innen nach Alter und Nutzungskreis (am 31.12.2024)

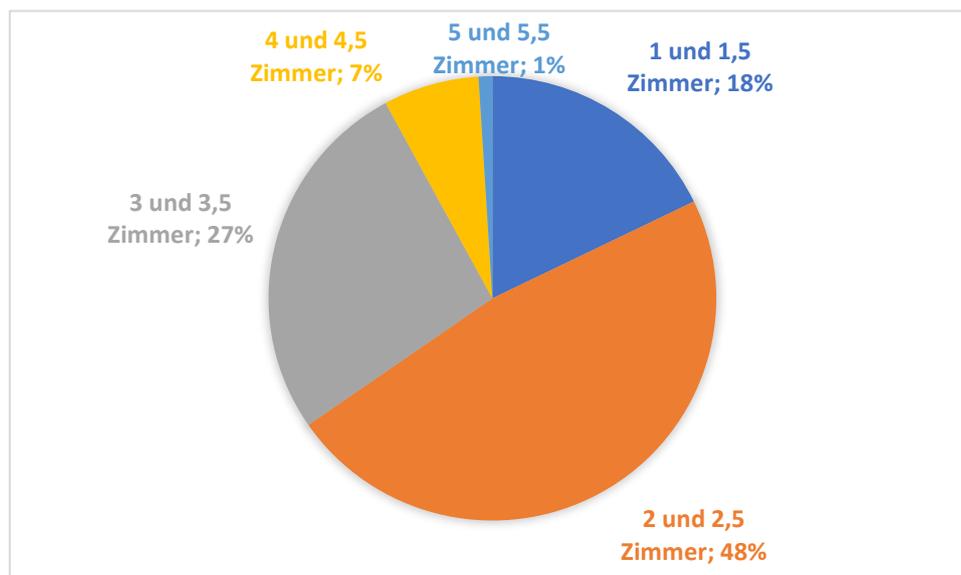


Quelle: Wohnungsbörse München, Admin-Bereich

2.2.3 Angebotene Wohnungen

Unter den zum Tausch angebotenen Wohnungen entfallen 48 % auf „2 und 2,5-Zimmerwohnungen“ und 27 % auf „3 und 3,5-Zimmerwohnungen“. Der Anteil der „4 und 4,5-Zimmerwohnungen“ liegt bei 7 %, während „5 bis 5,5-Zimmerwohnungen“ lediglich 1 % der Angebote repräsentieren (siehe auch Abbildung 4).

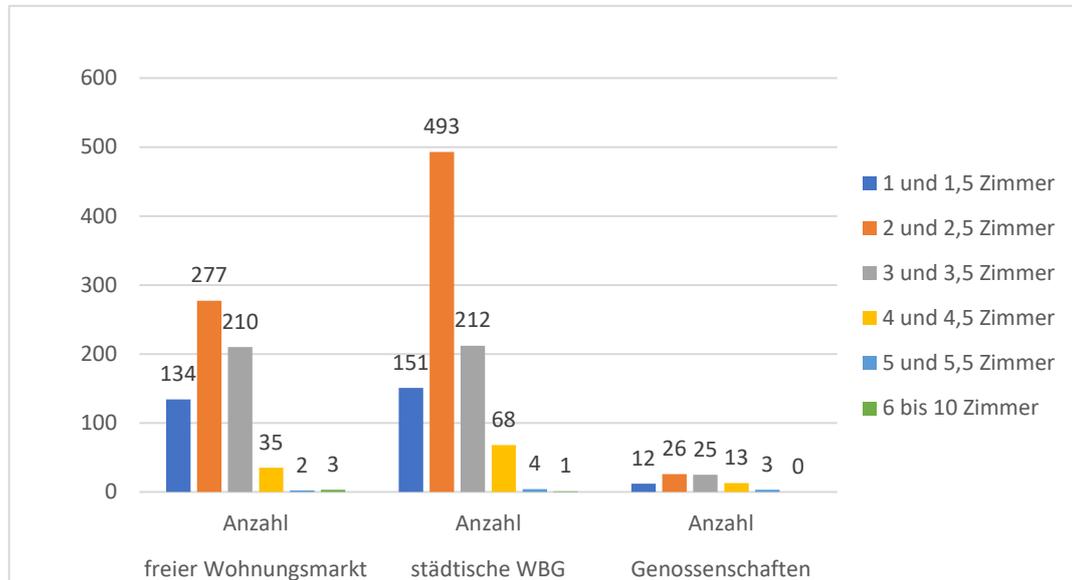
Abbildung 4: Angebotene Wohnungen nach Zimmerzahl – Gesamtübersicht (am 31.12.2024)



Quelle: Wohnungsbörse München, Admin-Bereich

Eine leichte Verschiebung zeigt sich, wenn die Nutzergruppen der Münchner Wohnen, Genossenschaften und dem freien Wohnungsmarkt einzeln betrachtet werden (siehe Abbildung 5).

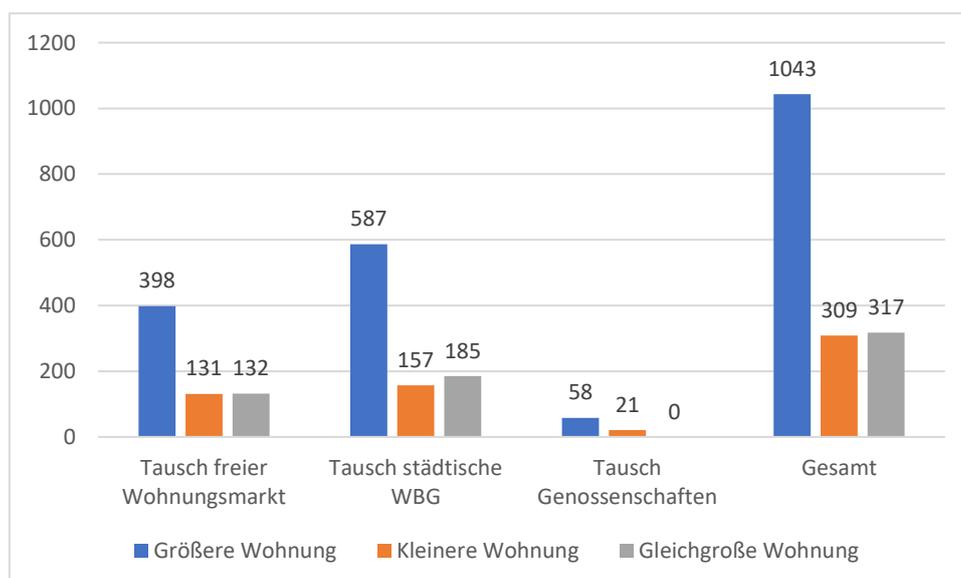
Abbildung 5: Wohnungstausch - Angebotene Wohnungen nach Zimmeranzahl und Nutzungskreis (am 31.12.2024)



Quelle: Wohnungsbörse München, Admin-Bereich

Betrachtet man den Veränderungswunsch der Nutzer*innen, zeigt die Statistik keine wesentlichen Veränderungen: 62 % der Nutzer*innen möchten sich vergrößern, während jeweils 19 % der Nutzer*innen kleinere oder gleichgroße Wohnungen anstreben. Es bestehen zwar leichte prozentuale Abweichungen zwischen den einzelnen Nutzergruppen (Münchner Wohnen, Genossenschaften und dem freien Wohnungsmarkt), jedoch bleibt die Tendenz in allen Gruppen gleich.

Abbildung 6: Wohnungstausch - Veränderungswunsch (am 31.12.2024)



Quelle: Wohnungsbörse München, Admin-Bereich

Ein signifikanter Unterschied zwischen den Nutzer*innengruppen zeigt sich auch in Bezug auf den Mietpreis. Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter beträgt bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft 9,95 €. Bei den Genossenschaften liegt er bei 10,04 €. Im Gegensatz dazu werden Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt in der Wohnungsbörse zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 16,77 € angeboten.

Fazit

Auf der Wohnungsbörse werden überwiegend kleine und mittelgroße Wohnungen zum Tausch angeboten. Der Anteil an großen Familienwohnungen beträgt lediglich 8 %, was für Großfamilien nur begrenzte Möglichkeiten für den Wohnungstausch bietet.

2.2.4 Nutzungsverhalten

Seit dem Start der Wohnungsbörse München bis zum 31.12.2024 wurden insgesamt 80.075 Besuche auf der Internetseite registriert. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug knapp sieben Minuten, wobei die Besucher*innen durchschnittlich 5,2 Aktionen, wie Seitenansichten, Downloads und Suchen, pro Besuch durchführten.

33,1 % der Besucher*innen gelangten über die Seite der Münchner Wohnen und der ehemaligen städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG auf die Wohnungsbörse, während 8,9 % von der städtischen Seite stadt.muenchen.de kamen. Der Anteil der direkten Zugriffe über Suchmaschinen lag bei 8,4 %.

Die Mehrheit der Nutzer*innen, 65,8 %, griff über ihr Smartphone auf die Wohnungsbörse zu, während 31,9 % einen Desktop-Computer nutzten. Die verbleibenden Nutzer*innen verwendeten andere Geräte.

Fazit

Die Bewerbung der Wohnungsbörse über die Kooperationspartnerinnen sowie die Optimierung der Plattform für Smartphones erweisen sich als richtige Entscheidungen.

2.2.5 Erfolgte Wohnraumoptimierung

Seit dem Start der digitalen Wohnungsbörse konnten bislang insgesamt 17 Tauschfälle bei der Münchner Wohnen genehmigt werden. In diesem Zusammenhang fanden 89 Personen aus 34 Haushalten ein neues Zuhause. Von einer Gesamtwohnfläche von 2.239 m² wurden 537 m² neu verteilt, und von insgesamt 85 Zimmern konnten 23 erfolgreich umverteilt werden. Vor dem Tausch betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in den kleineren Wohnungen 18,38 m², während sie in den größeren Wohnungen bei 46,10 m² lag. Nach dem Tausch glichen sich diese Werte an: In den kleineren Wohnungen betrug die pro Kopf Wohnfläche nun 29 m², während sie in den größeren Wohnungen auf 27 m² sank.

Ein Vergleich mit der manuellen Pilotphase zeigt, dass gerechnet auf den gleichen Zeitraum von 17 Monaten insgesamt 22 Wohnungstausche (knapp 30 % mehr), 564 m² (5 % mehr) neu verteilte Wohnfläche und 27 neu verteilte Zimmer (17 % mehr) realisiert wurden. Während der Pilotphase waren zeitweise bis zu drei Mitarbeiter*innen für Matching, Korrespondenz und Beratung der Tauschinteressent*innen zuständig. Nach dem Ende der Pilotphase bietet das Sozialreferat keine direkte Beratung in diesem Umfang mehr an.

In der aktuellen Umfrage konnten auch Daten zum freien Wohnungsmarkt erhoben werden. 32 Teilnehmer*innen der Umfrage gaben an, dass sie einen Tausch mit Tauschinteressent*innen vereinbart haben. Bei 12 Teilnehmenden haben die privaten Vermieter*innen dem Wohnungstausch zugestimmt.

Fazit

Die digitale Wohnungsbörse hat sich grundsätzlich als geeignetes Instrument erwiesen, um Ungleichheiten in der Wohnraumverteilung kostengünstig, nachhaltig und effektiv auszugleichen. Um jedoch die Anzahl der Tauschfälle zu erhöhen, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

2.3 Aktuelle Herausforderungen der Wohnungsbörse

Die Analyse der aktuellen Nutzer*innenstatistik der digitalen Wohnungsbörse offenbart signifikante Entwicklungen im Bereich des Wohnungstauschs. Es zeigt sich, dass Münchner Mieter*innen ein ausgeprägtes Interesse an Wohnungstauschmöglichkeiten haben. Dabei sind etwa 34 % der registrierten Nutzer*innen Mieter*innen von Münchner Wohnen. Innerhalb der Nutzergruppe Wohnungstausch ist deren Anteil sogar knapp über 50 %.

Trotz des großen Interesses konnten lediglich knapp 8,6 % der Nutzer*innen der Münchner Wohnen nach erfolgreichem Matching einen Tauschantrag stellen.³ Die Nachfrage an großen Wohnungen überschreitet das Angebot (siehe Abbildungen 5 und 6). Laut der dem Sozialreferat vorliegenden aktuellen Statistik von Münchner Wohnen entspricht der Anteil der großen Wohnungen auf der Wohnungsbörse deren Anteil im Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Somit ist diese Entwicklung nicht überraschend. Dennoch wäre es notwendig, darauf hinzuwirken, dass die größeren Wohnungen in der Wohnungsbörse anteilig stärker repräsentiert werden und das Wohnungsangebot insgesamt erweitert wird, um mehr Tauschfälle generieren zu können.

Auch in den Nutzergruppen der Untervermietung (WG-Zimmer Suchende und WG-Zimmer Anbietende) ist die Verteilung von Angebot und Nachfrage grob unverhältnismäßig: 794 Nutzer*innen suchen ein Zimmer mit einem vollständigen aktiven Profil, dagegen wurden am Stichtag 31.12.2024 17 Zimmer in der Wohnungsbörse angeboten. Auch hier ist es anzustreben, dass mehr Zimmerangebote die Plattform erreichen.

Eine weitere Herausforderung stellt die hohe Ablehnungsquote der Tauschanträge dar. Diese liegt bei der Münchner Wohnen bei rund 62 %, nur 2,4 % der registrierten Nutzer*innen der Münchner Wohnen konnten ihre Wohnung tauschen. Rund 80 % der Ablehnungen begründen sich in: offenen Forderungen (34,29 %), rechtlichen Hindernisse (22,86 %) und Tauschanträgen für geförderte Wohnungen (22,86 %). Um die Tauschquote zu erhöhen ist daher eine bessere Beratung und Information der Nutzer*innen notwendig. Zudem ist die niedrige Tauschquote auch durch die niedrige Trefferquote (durchschnittliche Anzahl der Treffer pro Nutzer*in) bedingt. Bei der Münchner Wohnen ist die Trefferquote 5,4, auf dem freien Mietmarkt 2,5, bei den Genossenschaften nur 0,19. Es ist anzunehmen, dass eine Erhöhung der Trefferquote auch zur Steigerung der Tauschquote führen würde.

In Anbetracht der Zielgruppen der Wohnungsbörse ist festzustellen, dass Senior*innen ab einem Alter von 66 Jahren kaum erreicht werden. Dies zeigt sich in einem Anteil von lediglich 2 % innerhalb der Nutzergruppe Wohnungstausch und 0 % in der Nutzergruppe Untervermietung. Auch die aktuelle Umfrage zeigt ähnliche Ergebnisse, nur 2,8 % der Teilnehmer*innen waren in der Nutzergruppe Wohnungstausch über 70 Jahre alt⁴, in der Nutzergruppe Untervermietung lag der Anteil der Senior*innen etwas höher, bei 3,4 %. 18,5 % der Teilnehmenden (89 Personen) gaben bei der Umfrage an, dass sie Unterstützung bei der Nutzung der Wohnungsbörse benötigen. Obwohl dieser Bedarf besteht, erhält der überwiegende Teil davon (73 %, 65 Personen) keine Hilfe. Im gleichen Umfang gaben Teilnehmer*innen an, dass sie eine umfassende Unterstützung beim Umzug

³ Die Anzahl der Tauschanträge kann nur bei der Münchner Wohnen sowie bei den kooperierenden Genossenschaften München-West und WOGENO direkt erhoben werden. Im genannten Zeitraum gab es nur bei Münchner Wohnen Tauschanträge. Es wird angenommen, dass auf dem freien Mietmarkt die Anzahl der Tauschanfragen bzw. erfolgreiche Tausche nicht höher ist.

⁴ Im Rahmen der Umfrage wurden von der Statistik der Wohnungsbörse abweichende Altersgruppen gebildet, um eine detailliertere Datenerhebung zu ermöglichen.

(„Unterstützung bei allen persönlichen Fragen und persönliche Beratung zum Wohnungstausch“) benötigen. Hier sind zusätzliche Maßnahmen, insbesondere in der Beratung und hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Wohnungstauschs, notwendig.

Die einzige gezielte und umfassende Beratung für Wohnungstausch und Untervermietung wird aktuell durch ein Pilotprojekt im Alten- und Service-Zentrum Hasenberg (im Weiteren: ASZ Hasenberg) angeboten. Das Projekt startete im Oktober 2024 und ist bis Ende 2025 befristet. Die Projektleitung begleitet aktuell nach fünf Monaten des Projektstarts acht Haushalte umfassend. Dazu gehört die Anlegung eines Nutzer*innenprofils in der Wohnungsbörse, Beratung bezüglich des Tauschprozesses, Abbau von Ängsten vor Veränderungen, Betreuung der Kontaktaufnahme mit Tauschpartner*innen, Begleitung von Wohnungsbesichtigungen und Umzugsorganisation sowie Unterstützung bezüglich des Ankommens in der neuen Umgebung. Ein umfassender Bericht und Best Practice wird von der Projektleitung im Dezember 2025 fertiggestellt.

Insbesondere bei Senior*innen spielt auch die Wirtschaftlichkeit des Wohnungstauschs eine entscheidende Rolle, da sie in der Regel Altmietverträge mit günstigen Mietkonditionen haben. Oftmals wird eine Verkleinerung nicht weiterverfolgt, wenn dadurch keine Senkung der Mietkosten erreicht wird.

Fazit

Um einer Stagnation sowie einem Rückgang der Nutzer*innenzahlen entgegenzuwirken, der mit einer verringerten Treffer- und Tauschquote einhergehen könnte, sind gezielte Maßnahmen erforderlich.

3. Optimierung der Wohnungsbörse München

Im Hinblick auf die oben genannten Herausforderungen der Wohnungsbörse sind Optimierungsmaßnahmen und Anpassungen sinnvoll. Zudem wurde das Sozialreferat mit dem als Anlage 1 beigefügten Stadtratsantrag von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste „Wohnungstausch bei der Münchner Wohnen ermöglichen!“ vom 19.02.2025 (Antrag Nr. 20-26 / A 05445) „beauftragt, die bestehende Wohnungstauschbörse stärker zu bewerben und attraktiver zu gestalten.“

3.1 Überblick der Ziele und der vorgeschlagenen Maßnahmen

Zu den genannten Herausforderungen wurden mit der Münchner Wohnen Lösungsvorschläge erarbeitet.

Im Rahmen der Optimierung wurden drei Kernziele formuliert, zu denen jeweils entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen werden.

Ziel 1: „Wohnungsangebot optimieren und erweitern“

Eines der Hauptziele besteht darin, das bestehende Wohnungsangebot zu optimieren und zu erweitern. Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit soll das Bewusstsein für die Vorteile von Wohnungstausch und Untervermietung (wie günstiger und bedarfsgerechter wohnen) geschärft werden, um eine breitere Nutzerbasis zu erreichen und mehr Mieter*innen zu motivieren, am Prozess teilzunehmen. Dabei sollen auch Vermieter*innen angesprochen werden, deren Einverständnis für den Tausch eine grundlegende Voraussetzung darstellt. Darüber hinaus ist es wichtig, durch Kooperationen mit Beratungsstellen besondere Zielgruppen, wie beispielsweise Senior*innen, verstärkt zu erreichen, die derzeit keinen Zugang zur Wohnungsbörse haben. Eine umfassende Maßnahme ist die gezielte Ausweitung des Angebots auf geförderte Wohnungen, um sicherzustellen, dass auch in diesem Bereich die Wohnräume den Anforderungen verschiedener Haushaltsgrößen und Lebensphasen gerecht werden.

Ziel 2: „Erhöhung der Treffer- und Tauschquote“

Als zweites zentrales Ziel wurde die Erhöhung der Treffer- und Tauschquote definiert. Dies soll einerseits durch eine enge Kooperation mit der Münchner Wohnen und die Vereinfachung der Tauschregeln erreicht werden. Andererseits bietet der sogenannte Ringtausch eine Möglichkeit, die Trefferquote erheblich zu steigern. Zudem sollen Anpassungen in den FAQs und Beratungsangeboten dazu beitragen, die Ablehnungsquote aufgrund offener Forderungen und rechtlicher Hindernisse zu senken. Um bestehende Potenziale zu nutzen, wird empfohlen, erfolglose Haushalte, die sich verkleinern möchten, gezielt zu kontaktieren und durch die Umsetzung auf eine Wohnraumoptimierung hinzuarbeiten.

Ziel 3: „Attraktivität des Wohnungstauschs steigern“

Das dritte Ziel besteht darin, die Attraktivität des Wohnungstauschs zu erhöhen. Um Haushalte in zu großen Wohnungen zu motivieren, ihre Wohnungen zu tauschen, sollten finanzielle Anreize geschaffen werden. Diese sollen gewährleisten, dass bei einer Verkleinerung durch die Mitnahme der Quadratmetermiete keine Nachteile im Rahmen des Wohnungstauschs entstehen. Darüber hinaus sollen Beratungs- und Unterstützungsangebote helfen, um Ängste sowie technische, psychische und physische Hürden beim Wohnungstausch abzubauen.

Priorisierung der Maßnahmen

Die oben genannten Maßnahmen unterscheiden sich in ihrer Wirkung und ihrem Aufwand. Die Vereinfachung der Tauschregeln ist aufgrund der Automatisierung des Algorithmus der Wohnungsbörse technisch leicht und kostengünstig umsetzbar. Im Gegensatz dazu erfordert die Einführung des Ringtauschs auf der digitalen Plattform einen größeren Umbau und verursacht erhebliche Kosten. Für die Umsetzung des Wohnungstauschs bei geförderten Wohnungen müssen Prozesse sowohl beim Amt für Wohnen und Migration als auch bei den Vermieter*innen definiert werden. Es sind Anpassungen sowohl in der digitalen Börse als auch in den nicht-digitalen Prozessen nötig.

Im Folgenden werden die vorgeschlagenen Maßnahmen in der Reihenfolge ihrer Priorisierung nach Wirkung und Aufwand dargestellt. Dabei werden die Merkmale Einfluss auf das Ergebnis, Veränderungszeitraum, direkter Zugriff sowie Kosten und Aufwand berücksichtigt.

3.2 Vereinfachung der Tauschregeln bei der Münchner Wohnen

Begründung

Die aktuellen Tauschregeln für Mieter*innen von Münchner Wohnen wurden von den ehem. städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG in Anlehnung an die Vergaberichtlinien (VergabeRL EVK – Vergaberichtlinien Eigenvergabekontingent und VergabeRL Konzeptioneller Mietwohnungsbau⁵) folgendermaßen bestimmt.

Tabelle 2: Aktuelle Regeln für den Wohnungstausch bei der Münchner Wohnen

	Wohnräume (als Wohnraum gilt ein Raum ab einer Mindestgröße von zehn Quadratmetern)		maximale Fläche
	maximal	minimal	
Eine Person	2 Wohnräume	1 Wohnraum	60 m ²
Zwei Personen	3 Wohnräume	2 Wohnräume	75 m ²
Drei Personen	4 Wohnräume	3 Wohnräume	90 m ²
Vier Personen	5 Wohnräume	3 Wohnräume	105 m ²
Ab fünf Personen	ein Raum pro Person + ein Raum	4 Wohnräume	

Die ersten Erfahrungen der Wohnungsbörse München zeigen, dass diese strengen Regeln zu der niedrigen Treffer- und Tauschquote beitragen und die Motivation zum Wohnungstausch senken. Es gibt aktuell keine offizielle Bagatellgrenze, keine Regelung für Sonderfälle. Zudem gibt es Wohnungen mit wenig Zimmern jedoch mit einer großen Wohnfläche (z. B. zwei Zimmer bei 80 m²), die in den Regeln nicht abgebildet sind und faktisch nicht getauscht werden können. Dabei lässt sich aus Kundenanfragen entnehmen, dass für viele Haushalte nicht die Wohnfläche, sondern die Zimmerzahl ausschlaggebend ist.

Anders als bei der Wohnungsneuvergabe gestaltet sich der Wohnungstausch wesentlich komplexer. Beim Wohnungstausch wird die Wohnung erst dann frei, wenn eine passende Tauschwohnung gefunden wird. Mit der bestehenden engen Regelung werden Notlagen konserviert und individuelle Verbesserungsoptionen können nicht umgesetzt werden. Dies bedeutet zum Teil auch, dass Familien in zu kleinen Wohnungen bleiben müssen, weil die an sich größere Tauschwohnung nach den o. g. Regeln zu klein ist und der Tauschantrag trotz der Möglichkeit, die Wohnsituation der Familie zu verbessern, wegen Überbelegung abgelehnt wird. Laut der Umfrage suchen Nutzer*innen der Wohnungsbörse durchschnittlich seit drei Jahren nach einer passenden Wohnung. Zudem haben 36 % der Haushalte einen Antrag auf eine geförderte Wohnung gestellt.

⁵ Siehe: Vortrag der Referentin Ziff. 2.3, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 10.04.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13303 i. V. m. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08308

Konkrete Vorschläge

Aus den oben genannten Gründen wird vorgeschlagen, die Regeln für den Wohnungstausch folgendermaßen zu lockern:

- Grundsätzlich soll nur die Zimmerzahl für den Wohnungstausch relevant sein, ohne die Berücksichtigung der Wohnfläche.
- Darüber hinaus sollen differenzierte Regeln bei Verkleinerung und bei Vergrößerung gelten.
- Bei Verkleinerung (Aufgabe von mindestens einem Zimmer) soll, wie nach den aktuellen Richtlinien, eine leichte Unterbelegung mit der Formel „Maximale Wohnungsgröße = Anzahl der Personen im Haushalt + 1 Zimmer“ möglich sein.
- Bei der Vergrößerung wird die Ermöglichung der moderaten Überbelegung nach den folgenden Formeln vorgeschlagen:
 - „Bis 2 Zimmern = Zimmerzahl + 1 Person“;
 - „Ab 3 Zimmern = Zimmerzahl + 2 Personen“.
- Unverändert bleibt, dass als Wohnraum ein Wohnraum ab 10 m² gilt.
- Wohnküchen ab 18 m² werden als zusätzliches Zimmer gezählt.

Tabelle 3: Neue Regeln für Wohnungstausch bei Verkleinerung⁶

Verkleinerung	Wohnräume (als Wohnraum gilt ein Raum ab einer Mindestgröße von zehn Quadratmetern)	
	minimal	maximal
Eine Person	1 Wohnraum	2 Wohnräume
Zwei Personen	1 Wohnraum	3 Wohnräume
Drei Personen	2 Wohnräume	4 Wohnräume
Vier Personen	3 Wohnräume	5 Wohnräume
Ab fünf Personen	4 Wohnräume	ein Raum pro Person + ein Raum

⁶ Änderungen sind mit gelb gekennzeichnet.

Tabelle 4: Neue Regeln für Wohnungstausch bei Vergrößerung⁷

Vergrößerung	Wohnräume (als Wohnraum gilt ein Raum ab einer Mindestgröße von zehn Quadratmetern)	
	minimal	maximal
Eine Person	1 Wohnraum	2 Wohnräume
Zwei Personen	2 Wohnräume	3 Wohnräume
Drei Personen	2 Wohnräume	4 Wohnräume
Vier Personen	3 Wohnräume	5 Wohnräume
Ab fünf Personen	3 Wohnräume (Zimmerzahl + 2 Personen)	ein Raum pro Person + ein Raum

Priorisierung

Mit der Vereinfachung der Tauschregeln kann ein direkter Einfluss auf die Treffer- und Tauschquote erreicht werden. Die technische Umsetzung in der Wohnungsbörse ist aufgrund der Automatisierung des Matching-Algorithmus schnell und kostengünstig möglich. Bei der Münchner Wohnen löst die Vereinfachung keine Änderung in den Prozessschritten aus.

Somit ergibt sich eine hohe Priorität für die Umsetzung der Vereinfachung der Tauschregeln. Mit der Dienstleistungsanbieterin ist ein jährliches Budget für Änderungen in Höhe von zehn Entwickler-Personentagen (PT) vertraglich gesichert und im Haushalt des IT-Referats für 2025 eingeplant. Für die Umsetzung dieser Maßnahme fallen keine zusätzlichen Kosten an.

3.3 Kontaktaufnahme mit erfolglosen Haushalten mit Verkleinerungswunsch

Begründung

Um die Möglichkeiten der Wohnraumoptimierung vollständig ausschöpfen zu können, ist es sinnvoll die Instrumente Wohnungstausch und Umsetzung miteinander zu verknüpfen. Es ist sonst zu befürchten, dass Haushalte ohne Treffer in zu großen Wohnungen bleiben und dadurch Potentiale verschwendet werden.

Konkrete Vorschläge

Es wird vorgeschlagen, Haushalte mit Verkleinerungswunsch der Münchner Wohnen, die sechs Monate nach Registrierung keine*keinen Tauschpartner*in auf der Wohnungsbörse gefunden haben, automatisiert zu filtern.

⁷ Änderungen sind mit gelb gekennzeichnet.

Mit Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben sollen die entsprechenden Daten an die Münchner Wohnen übermittelt werden, um die Haushalte bezüglich Umsetzung im öffentlichen Interesse anzuschreiben und ein Umsetzungsangebot zu unterbreiten.

Priorisierung

Durch die direkte Kontaktaufnahme und Umsetzung hat die Münchner Wohnen mit dieser Maßnahme einen direkten Einfluss auf die Wohnraumoptimierung, die schnell erfolgen kann und durch die Münchner Wohnen steuerbar ist.

Auf der Seite des Aufwands bzw. der Kosten erfordert sowohl die Bearbeitung bei der Münchner Wohnen als auch die technische Umsetzung der Übermittlung der Daten die Einführung von neuen Prozessschritten. Die technische Umsetzung auf der Plattform Wohnungsbörse kann mit einer Erweiterung im Administratorenbereich und durch datenschutzrechtliche Anpassungen im eher niedrigen Kosten- und Aufwandbereich erfolgen. Die Bearbeitung der Umsetzungsfälle bei der Münchner Wohnen gehören zu den Kerntätigkeiten der Wohnungsbaugesellschaft und ist bezüglich der Komplexität eher gering.

Daraus ergibt sich eine hohe Priorität für die Umsetzung dieser Maßnahme. Mit der Dienstleistungsanbieterin ist das o. g. Budget für Änderungen vertraglich gesichert und im Haushalt des IT-Referats für 2025 eingeplant. Für die Umsetzung dieser Maßnahme fallen daher keine zusätzlichen Kosten an.

3.4 Mitnahme der monatlichen Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bei Verkleinerung

Begründung

Günstige Altmietverträge wirken sich nachweislich negativ auf die Fluktuation aus. Sie führen teilweise dazu, dass Haushalte in Wohnungen verbleiben, die nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen, wenn die kleinere Wohnung nach dem Tausch mehr kostet als die alte große Wohnung. Dass wirtschaftliche Gründe bei der Verkleinerung wesentlich sind, konnte auch im Rahmen der aktuellen Umfrage bestätigt werden. 80 % der an der Umfrage teilnehmenden Nutzer*innen gaben an, dass eine günstige Miete für sie beim Wohnungstausch sehr wichtig oder eher wichtig ist.

Daher ist es wesentlich, Haushalte für den Wohnungstausch zu gewinnen, die aus wirtschaftlichen Gründen noch zögern, sich zu verkleinern.

Auf der Gegenseite ist die Übernahme der günstigen Miete aus den Altmietverträgen bei einer Vergrößerung nicht gerechtfertigt, da sich hier die Besserstellung gegenüber der Neuvermietung nicht begründen lässt. Die aktuelle Umfrage zeigt, dass mehr Wohnraum für die Befragten ebenso wichtig ist wie eine günstige Miete. 75 % der Befragten gaben an, dass sie ihre Wohnung tauschen würden, selbst wenn dies mit höheren Kosten verbunden wäre. Durchschnittlich wären die Teilnehmenden bereit, 350 € mehr für zusätzliche Mietkosten (einschließlich Mietnebenkosten) zu zahlen. Es ist zu beachten, dass 70 % der Umfrageteilnehmer*innen eine größere Wohnung suchen, was darauf hindeutet, dass bei einem erfolgreichen Tausch eine Erhöhung der Mietkosten erwartet wird.

Die wirtschaftlichen Interessen von Münchner Wohnen lassen sich mit dieser Veränderung auch bewahren, da der Ausfall an Mieteinnahmen bei der kleineren Wohnung durch die Mieteinnahmen für die größere Wohnung kompensiert werden können. Dadurch entsteht bei der Münchner Wohnen kein signifikanter wirtschaftlicher Nachteil.

Konkrete Vorschläge

Aus den oben genannten Gründen wird vorgeschlagen, die folgenden Regeln für die Mitnahme der bestehenden Mietkonditionen bei Verkleinerung einzuführen:

- Bei einem Umzug in eine um mindestens einen Raum kleinere Wohnung soll diese eine Ausgangsmiete auf Basis der monatlichen Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche der vorher bewohnten Wohnung festgelegt werden.
- Bei einem Umzug in eine Wohnung gleicher Größe (maßgeblich ist hier die Zimmerzahl, ohne die Berücksichtigung von halben Zimmern) sollen die Mietpreise beider Wohnungen beibehalten werden.
- Bei einem Umzug in eine größere Wohnung soll dies zu Konditionen wie bei einer Neuvergabe / Neuvermietung erfolgen. Dies entspricht bei freifinanzierten Wohnungen der Münchner Wohnen der Mietspiegelmiete.

Priorisierung

Durch die Möglichkeit der Mitnahme der Quadratmetermiete bei Verkleinerung kann die Münchner Wohnen einen direkten und schnellen Einfluss auf die Tauschentscheidungen der Mieter*innen ausüben. Interne Prozesse bei der Münchner Wohnen müssen entsprechend angepasst werden. Auch diese Aufgaben gehören zu den Kerntätigkeiten der Vermieterin und werden bezüglich der Komplexität als eher mäßig eingeschätzt. Technische Änderungen auf der Wohnungsbörse sind nur minimal notwendig und betreffen eher die Transparenz der Tauschbedingungen. Diese Anpassungen ließen sich voraussichtlich aufwandsarm umsetzen.

Mit der Dienstleistungsanbieterin ist das o. g. Budget für Änderungen vertraglich gesichert und im Haushalt des IT-Referats für 2025 eingeplant. Für die Umsetzung dieser Maßnahme fallen keine zusätzlichen Kosten an.

3.5 Ausweitung der Beratung und Unterstützung

Begründung

Gemäß Rückmeldungen von Quartierseinrichtungen, wie Alten- und Service-Zentren sowie Nachbarschaftstreffs, besteht ein hoher Beratungs- und Unterstützungsbedarf zum Thema Wohnungstausch und Untervermietung bei Senior*innen. Ohne Beratung und Unterstützung ist der Wohnungstausch bzw. Untervermietung für Senior*innen oft nicht machbar. Dies hat zur Folge, dass große Familienwohnungen belegt bleiben und eine wichtige Zielgruppe der Wohnungsbörse nicht erreicht wird. Dies lässt sich auch aus der Statistik der Wohnungsbörse ablesen: In der Nutzergruppe Wohnungstausch sind Senior*innen ab 66 Jahren mit einem Anteil von 2 % vertreten. Auch die Daten aus der aktuellen Umfrage bestätigen diese Aussagen, 2,9 % der Teilnehmer*innen waren über 70 Jahre alt. Auch hinsichtlich des Beratungsbedarfes konnten im Rahmen der Umfrage entsprechende Daten erhoben werden (siehe Ausführungen beim Punkt 2.3).

Im Rahmen des o. g. Pilotprojektes im ASZ Hasenberg1 wird die umfassende Beratung und Unterstützung von Senior*innen und die Begleitung des Tauschprozesses bereits erprobt, der Best Practice wird voraussichtlich im Dezember 2025 fertiggestellt. Die Verstärkung des Pilotprojektes ist aufgrund der Haushaltskonsolidierung aus amts- bzw. referats-internen Mitteln nicht möglich. Daher kann nur der erarbeitete Best Practice als Anleitung bestehenden Einrichtungen und Kooperationspartner*innen weitergegeben werden. Es ist jedoch hervorzuheben, dass ohne Ausweitung der Kapazitäten die Beratung und Unterstützung der Senior*innen nicht im selben Umfang erfolgen kann.

Konkrete Vorschläge

Da aufgrund der Haushaltskonsolidierung die Verstetigung des Pilotprojektes ab 2026 nicht möglich ist, kann nur die Weitergabe des Best Practice an Quartierseinrichtungen sowie an Beratungsstellen sowie eine enge Kooperation des Amtes für Wohnen und Migration mit den Beratungsstellen empfohlen werden. Auch in diesen Einrichtungen kann eine Budgetausweitung nicht finanziert werden, daher ist nur im Rahmen der bestehenden Kapazitäten und wohl nur im begrenzten Umfang eine gezielte Beratung und Unterstützung bezüglich der Wohnungsbörse möglich.

Darüber hinaus soll auch die Münchner Wohnen beauftragt werden, gezielte Beratung zum Thema Wohnungstausch durch die sozialen Dienste sowie in den von Münchner Wohnen betriebenen Nachbarschaftstreffs anzubieten.

Priorisierung

Es wird vorgeschlagen, dass die o. g. Maßnahmen ab 2026 nach Vorliegen des Best Practice umgesetzt werden.

3.6 Gezielte Öffentlichkeitsarbeit

Begründung

Um die Nutzer*innenzahlen zu erhöhen wird eine zielgerichtete und vielseitige Öffentlichkeitsarbeit benötigt. Seit dem Start der digitalen Wohnungsbörse stand für eine Öffentlichkeitsarbeit-Kampagne kein Budget zur Verfügung. Somit konnte die Plattform aktuell nur über die Verteilung von Flyern durch Kooperationspartnerinnen und städtisch geförderten Einrichtungen beworben werden.

Es ist festzustellen, dass die breite Öffentlichkeit und besondere Zielgruppen, wie Vermieter*innen, Senior*innen, große private Wohnungsbaugesellschaften und Bestandshalter*innen, Hausverwaltungen bislang nicht optimal erreicht werden konnten. Die Münchner Wohnen verfügt über ca. 10 % des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt, die restlichen Wohnungen sind im Eigentum von privaten Vermieter*innen. Damit der Wohnungstausch bzw. Untervermietung auf dem freien Mietmarkt funktioniert, müssen auch private Vermieter*innen, große private Wohnungsbaugesellschaften und Hausverwaltungen diese Formen der Wohnraumoptimierung unterstützen.

Konkrete Vorschläge

Um die Nutzer*innenzahlen zu erhöhen und vor allem die Zielgruppe Senior*innen besser erreichen zu können, wird vorgeschlagen, eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen.

Darüber hinaus sollen private Vermieter*innen sowie große Wohnungsbaugesellschaften und Bestandshalter*innen gezielt z. B. über Pressemitteilungen, ggf. über Teilnahme an einschlägigen Messen sowie über Kooperationspartner*innen angesprochen werden, um sie auf die Möglichkeit des Wohnungstauschs sowie der Untervermietung aufmerksam zu machen.

Priorisierung

Mit Hilfe einer gezielten, an die Zielgruppe angepassten Öffentlichkeitsarbeit kann die Aufmerksamkeit der Münchner*innen auf das Thema Wohnungstausch und Untervermietung erfolgreich gelenkt werden.

Zur Finanzierung der Werbemaßnahmen stehen Mittel im Produkt 40522200, IA 603930411 i. H. v. 20.000 € bereit, die aufgrund der vorläufigen Einstellung des Programmes „Soziales Vermieten leicht gemacht“ derzeit nicht mehr benötigt werden. Es wird vorgeschlagen, die Werbemaßnahmen nach Umsetzung der weiteren Optimierungsmaßnahmen (Ziffer 3.2, 3.3 und 3.4) Ende 2025 / Anfang 2026 durchzuführen.

3.7 Wohnungstausch für geförderte Wohnungen

Begründung

Sowohl in den Kundensupport-Anfragen (etwa 20 direkte E-Mailanfragen sowie 25 Tickets über das Kontaktformular) der digitalen Wohnungsbörse als auch in den Rückmeldungen der Einrichtungen in den Quartieren (Nachbarschaftstreffe und ASZ) wurde ein hoher Bedarf am Tausch von geförderten Wohnungen erfasst.

Grundsätzlich ist der Wohnungstausch im Bereich geförderter Wohnungen bereits jetzt möglich. Das Instrument ist aber wenig bekannt und wurde bisher sehr streng ausgelegt und gehandhabt. Dadurch war das Mengengerüst für mögliche Tausche gering.

Die Ausweitung und Optimierung des Wohnungstauschs für geförderte Wohnungen ist auch fachlich zu unterstützen, da im geförderten Bereich keine Möglichkeit seitens der Verwaltung besteht, auf die Wohnraumoptimierung bei bestehenden Mietverhältnissen hinzuwirken, obwohl hier aufgrund der Förderung der Wohnungen ein besonderes öffentliches Interesse daran besteht, dass der knappe Wohnraum bedarfsgerecht belegt wird. Daher soll die Erweiterung des Tauschs von geförderten Wohnungen in verschiedenen Förderprogrammen sowie zwischen geförderten Wohnungen und frei finanzierten Wohnungen aus dem Belegungsbindungsvertrag mit der Münchner Wohnen geprüft werden.

Darüber hinaus ist durch die Optimierung und Erweiterung des Wohnungstauschs im geförderten Bereich die Reduzierung der registrierten Haushalte zu erwarten. Laut der aktuellen Umfrage haben 36 % der teilnehmenden Nutzer*innen einen Antrag auf eine geförderte Wohnung gestellt.

Konkrete Vorschläge

Nach einer ersten Prüfung im Amt für Wohnen und Migration kann festgestellt werden, dass aufgrund der unterschiedlichen Wohnraumförderungen und der komplexen Vergabekriterien, eine konzeptionelle Überarbeitung des „Wohnungstausches im öffentlichen Interesse“ (in Anlehnung an die „Umsetzung im öffentlichen Interesse“) notwendig ist, um das Instrument wirksamer zu machen. Dabei sind auch eine Verbesserung des Prozesses des Amtes für Wohnen und Migration mit der Münchner Wohnen erforderlich. Darüber hinaus muss eine zukünftige technische Umsetzung auf der Wohnungsbörse, auf SOWON und im Fachverfahren WIM abgestimmt werden. Grundsätzlich können drei Verantwortungsbereiche definiert werden: Der Matchingprozess soll auf der digitalen Wohnungsbörse umgesetzt werden, für die Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen des Wohnungstausches im öffentlichen Interesse ist das Amt für Wohnen und Migration zuständig und die Münchner Wohnen trifft die Entscheidung hinsichtlich der Mieteigenschaften (wie z. B. offene Forderungen, Konflikte im Haus, grundsätzliche Erfahrungen mit dem Haushalt im Hinblick auf eine stabile Hausgemeinschaft).

Aus den oben genannten Gründen wird vorgeschlagen, dass in der ersten Phase eine manuelle Umsetzung im Rahmen des Pilotprojektes im ASZ HasenbergI erfolgen soll. Dabei soll die Akquise der Tauschfälle und die Beratung der Haushalte durch das ASZ (und eventuell durch andere Kooperationseinrichtungen, sofern dort für die Akquise und Beratung Kapazitäten vorhanden sind) erfolgen. Die Tauschinteressent*innen sollen den Wunsch auf Wohnungstausch auf SOWON angeben. Seitens des Amtes für Wohnen und Migration wird die beschleunigte Verbescheidung sichergestellt, um den Wohnungstausch zeitnah umsetzen zu können.

Nach Klärung der notwendigen konzeptionellen Inhalte und Prozesse in der ersten Phase kann in der zweiten Phase die technische Umsetzung der Einführung der neuen Nutzergruppe auf der Wohnungsbörse vorbereitet und umgesetzt werden. Es wird angenommen, dass die technischen Anpassungen im laufenden Betrieb umsetzbar sind. Sollten jedoch die Betriebsmittel nicht ausreichen und zusätzliche Mittel notwendig werden, wird der Stadtrat erneut damit befasst.

Priorisierung

Die manuelle Umsetzung ist nach Klärung der o. g. Prozesse und Abstimmung mit den Kooperationspartnerinnen zeitnah möglich. Aufgrund der direkten Optimierungspotentiale sowie des öffentlichen Interesses wird empfohlen, die Abstimmungen im Jahr 2025 mit den Kooperationspartnerinnen durchzuführen. Da das Pilotprojekt im ASZ HasenbergI bis 31.12.2025 befristet ist und die Finanzierung der Verstetigung aus dem Haushalt des Sozialreferats aufgrund der Haushaltskonsolidierung nicht möglich ist, kann das ASZ HasenbergI ab 2026 die Aufgabe nur im Rahmen der bestehenden Kapazitäten übernehmen.

Die technische Umsetzung ist nach Abschluss der ersten Phase möglich.

3.8 Ringtausch

Begründung

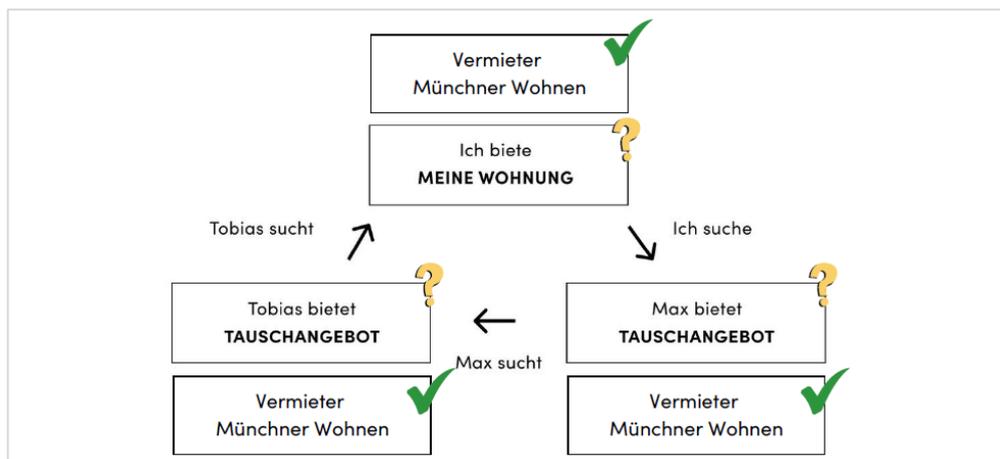
Nach den bisherigen Erfahrungen ist bei stark überbelegten Haushalten der direkte Wohnungstausch nicht wahrscheinlich, weil die Bedarfe der beiden Haushalte nicht übereinstimmen. Die Einbeziehung einer dritten Tauschpartei erhöht die Wahrscheinlichkeit eines passenden Tauschangebotes, wodurch eine flexible und bedarfsgerechtere Verteilung von Wohnraum erreicht werden kann.

Der Entwickler und Support-Dienstleister der Wohnungsbörse München, die Tauschwohnung GmbH, hat den Ringtausch im Dezember 2024 auf der eigenen Plattform eingeführt. Gemäß der ersten Statistik nach der Umsetzung ist die Trefferquote 7,89 Mal höher als die Trefferquote beim Direkttausch. Auf die aktuellen Trefferzahlen bei der Münchner Wohnen und den Genossenschaften umgerechnet bedeutet dies, dass während auf der Wohnungsbörse 11.754 Treffer insgesamt (5,06 pro Nutzer*in) registriert wurden, mit dem Ringtausch 92.739 Treffer (39,92 pro Nutzer*in) erzielt werden könnten. Gemäß den aktuellen Umfragewerten könnte sich die Mehrheit der teilnehmenden Nutzer*innen (85,2 %) vorstellen, sich an einem Ringtausch zu beteiligen.

Im Rahmen einer technischen Umsetzung des Ringtauschs kann eine 3-er-Chat-Funktion eingeführt werden, wodurch der komplexe Umzug vereinfacht geplant werden kann.

Zudem hat die Umsetzung in der Nutzer*innengruppe der Münchner Wohnen den Vorteil, dass sich hier nicht sechs Parteien (drei Mieter*innenhaushalte und drei Vermieter*innen) über den Tausch einig werden müssen, wie auf dem freien Mietmarkt, sondern nur die Mieter*innen und die Münchner Wohnen.

Abbildung 7: Ringtausch



Quelle: Tauschwohnung GmbH

Bei all den oben genannten Vorteilen muss es hervorgehoben werden, dass die Einführung des Ringtauschs auf der Wohnungsbörse München erheblichen Umbau auf der Plattform benötigt, für den die Finanzierung nicht gesichert ist. Auch vergaberechtliche Gründe verhindern eine technische Umsetzung bis 2027.

Konkrete Vorschläge

Aus den oben genannten Gründen wird vorgeschlagen, die grundsätzliche Möglichkeit eines Ringtauschs für Mieter*innen der Münchner Wohnen zuzulassen, mit der Voraussetzung, dass das Matching außerhalb des Tools durch die Mieter*innen selbständig erfolgt. Die entsprechenden Informationen bezüglich der Tauschregeln sind in den FAQs Wohnungsbörse zugänglich. Die Klärung und Abstimmung der Prozesse zwischen den Kooperationspartner*innen Münchner Wohnen, Amt für Wohnen und Migration sowie Support-Team der Wohnungsbörse ist notwendig, um die Anfragen bezüglich des Ringtauschs den zuständigen Mitarbeiter*innen zuleiten zu können.

Priorisierung

Die Umsetzung ist nach Klärung der o. g. Prozesse und Abstimmung mit den Kooperationspartner*innen zeitnah möglich. Das direkte Optimierungspotential ist jedoch soweit gering, dass der Ringtausch nur dann zustande kommen kann, wenn sich geeignete Mieter*innen im Einzelfall außerhalb der Wohnungsbörse vernetzen und die Tauschmöglichkeiten unter sich abklären. Mit diesem Vorschlag soll sichergestellt werden, dass solche Anfragen von Münchner Wohnen geprüft und genehmigt werden.

Für die technische Umsetzung auf der Wohnungsbörse ist zunächst eine finanzielle und vergaberechtliche Abklärung notwendig. Der Stadtrat wird nach positivem Prüfergebnis erneut mit einer Vorlage befasst. Erst dann kann der Ringtausch als nachhaltige Optimierung verstanden und beworben werden.

4. Nutzen, Chancen und Risiken

Die Wohnungsbörse München stellt ein kostengünstiges, schnelles und einfaches Instrument für die Optimierung des Bestandes in Sparzeiten dar. Die Landeshauptstadt hat nach Kürzungen im Belegrechtsprogramm kein vergleichbares Instrument für die Optimierung im Bestand. Dies wird jedoch benötigt, da die Zahlen der Neubaufertigstellungen

rückläufig sind. Gemäß der aktuellen Umfrage stellten 36 % der Nutzer*innen der Wohnungsbörse auch einen Antrag auf eine geförderte Wohnung. Es ist daher anzunehmen, dass die Steigerung der Anzahl der Tauschfälle einen positiven Einfluss auf die Anzahl der registrierten Haushalte haben wird.

Sollte die Optimierung der Wohnungsbörse ausbleiben, ist eine Stagnierung in den Tausch- und Untervermietungsanzahlen zu erwarten. Mit der Einstellung des Beratungs- und Unterstützungsprojektes für Senior*innen ist anzunehmen, dass diese Zielgruppe von der Wohnungsbörse nicht erreicht wird. Insgesamt kann festgestellt werden, dass ohne die oben genannten Maßnahmen die Wohnungsbörse ihr Potenzial bezüglich der Wohnraumoptimierung nicht ausschöpfen kann.

5. Unterstützung durch Digitalisierung

Wohnungstausch und Untervermietung wird durch die digitale Plattform Wohnungsbörse München bereits digital unterstützt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen überwiegend der Optimierung dieser Plattform und können im dritten Quartal 2025 umgesetzt werden.

Die unter Ziffer 3.7 und 3.8 beschriebenen Maßnahmen bilden die Ausnahme, da hier konzeptionelle, finanzielle und vergaberechtliche Grenzen zu beachten sind. Hier kann keine Aussage bezüglich der umfassenden digitalen Umsetzung getroffen werden.

6. Klimaschutzprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

7. Behandlung eines Stadtratsantrages

7.1 Wohnungstausch bei der Münchner Wohnen ermöglichen! Antrag, Nr. 20-26 / A 05445 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 19.02.2025

Mit dem o. g. Stadtratsantrag wurde die „Stadtverwaltung beauftragt, die bestehende Wohnungstauschbörse stärker zu bewerben und attraktiver zu gestalten.“ (siehe Anlage 1)

Dem Punkt 1 des Stadtratsantrags wird im Antrag der Referentin in Ziffer 4 entsprochen.

Dem Punkt 2 des Stadtratsantrags wird im Antrag der Referentin in Ziffer 8 entsprochen.

Dem Punkt 3 des Stadtratsantrags wird im Antrag der Referentin im Ziffer 5 teilweise entsprochen, da das Pilotprojekt Beratung und Unterstützung im ASZ HasenbergI aufgrund der Haushaltskonsolidierung nicht verstetigt bzw. ausweitet werden kann. Auch für andere Akteur*innen kann eine Finanzierung nicht bereitgestellt werden. Somit können Beratungs- und Unterstützungsangebote nur im Rahmen der bereits vorhandenen Kapazitäten umgesetzt werden.

Dem Punkt 4 des Stadtratsantrags wird im Antrag der Referentin in Ziffer 6 entsprochen.

Dem Antragspunkt 5 kann nicht entsprochen werden, da aufgrund der Haushaltskonsolidierung ab 2026 keine zusätzlichen Mittel für die genannten Angebote aus dem Budget des Sozialreferates bereitgestellt werden können.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem IT-Referat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 3 beigefügt.

Die Ausführungen des IT-Referats in Anlage 4 nimmt das Sozialreferat zur Kenntnis und wird diese künftig bei der Vorbereitung der Befassung des Stadtrates berücksichtigen.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Gleichstellungsstelle für Frauen, die Stadtkämmerei, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das IT-Referat, der Migrationsbeirat, das Sozialreferat/Amt für Soziale Sicherung und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt der unter Ziffer 3.2 vorgestellten Vereinfachung der Tauschregeln für die Mieter*innen der Münchner Wohnen zu.
2. Die Münchner Wohnen wird beauftragt, Haushalte mit Verkleinerungswunsch bezüglich einer Umsetzung im öffentlichen Interesse zu kontaktieren, wenn sie innerhalb von sechs Monaten nach Registrierung auf der Wohnungsbörse München keine Tauschpartner*innen gefunden haben.
3. Der Stadtrat stimmt der unter Ziffer 3.4 beschriebenen Mitnahme der Quadratmetermiete bei Verkleinerung und Mietanpassung bei Vergrößerung zu.
4. Die Münchner Wohnen wird beauftragt, gezielte Beratung im Thema Wohnungstausch durch die sozialen Dienste sowie in den eigenen Nachbarschaftstreffs anzubieten.
5. Der Stadtrat stimmt der Durchführung von Werbemaßnahmen mit den unter Ziffer 3.6 genannten Zielen und Umfang zu.
6. Der Stadtrat stimmt der unter Ziffer 3.7 vorgestellten manuellen Ausweitung des Wohnungstausches im öffentlichen Interesse für geförderte Wohnungen zu.

Das Sozialreferat wird beauftragt, das fachliche Konzept für den Wohnungstausch von geförderten Wohnungen sowie deren technische Umsetzung im Rahmen der verfügbaren Ressourcen vorzubereiten. Sollte die Umsetzung im Betrieb aus verfügbaren Ressourcen nicht möglich sein, wird der Stadtrat damit erneut befasst.

7. Der Stadtrat stimmt der unter Ziffer 3.8 vorgestellten Möglichkeit der manuellen Umsetzung des Ringtausches für Mieter*innen von Münchner Wohnen zu.

Das Sozialreferat und das IT-Referat werden beauftragt, im Rahmen der verfügbaren Ressourcen die technische Umsetzung des Ringtauschs in der digitalen Wohnungsbörse zu prüfen und die Ergebnisse sowie deren Umsetzung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05445 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 19.02.2025 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt**

z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, S-GL-F
An das Sozialreferat, S-GL-GPAM
An das Sozialreferat, S-I-AP3
An das Sozialreferat, S-III-S/FSW
An das IT-Referat
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAIII-03
An den Seniorenbeirat
An die Münchner Wohnen
z. K.

Am