



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax:
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha3-03@muenchen.de

I.

Herrn
Alexander Friedrich
Vorsitzender des Bezirksausschusses 14
Berg am Laim
Friedenstraße 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
26.05.2026

Sozial gerechte Möglichkeit des Wohnungstausches bei der Münchner Wohnen

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08691 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim vom 24.02.2026

Sehr geehrter Herr Friedrich,

der im Betreff genannte Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 14 wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Im Antrag wird die Münchner Wohnen aufgefordert, ihren aktuellen Mieter*innen über eine Website, in den Hausverwaltungen und telefonisch in verschiedenen Sprachen einen Wechsel in eine andere Wohnung zum gleichen Mietzins anzubieten. Die neue Miete solle sich nur durch drei Kriterien ändern dürfen, nämlich Zustand des Gebäudes, Lage und vermietete Wohnfläche. Der Wechsel der Wohnung soll kostenfrei möglich sein und die Umzugskosten auf Antrag durch die Stadt getragen werden, sollten sich Mieter*innen diese nicht leisten können. Zudem sollen die Mieter*innen aktiv auf diese Wohnungswechsellmöglichkeit hingewiesen werden.

Wir haben uns in dieser Angelegenheit informiert und können Ihnen in Abstimmung mit der Münchner Wohnen Folgendes mitteilen:

Die Wohnungsvergabe bei der Münchner Wohnen ist an die geltenden städtischen Vorgaben gebunden. Durch diese rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen werden dem Gestaltungsspielraum bei Wohnungstauschmodellen klare Grenzen gesetzt.

Im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16638 wurden in der Vollversammlung des Stadtrats am 02.07.2025 bereits wesentliche Beschlüsse zur Weiterentwicklung der Wohnungstauschbörse gefasst. Die Münchner Wohnen und die zuständigen Stellen der

Landeshauptstadt München stehen im steten Austausch zur Findung und Umsetzung von Maßnahmen, um die Wohnungstauschbörse attraktiver und effektiver zu gestalten. Die in Ihrem Antrag formulierten Vorschläge greifen zentrale Inhalte dieses Beschlusses in weiten Teilen auf.

So wurde insbesondere die Mitnahme des bisherigen Mietzinses unter klar definierten Voraussetzungen beschlossen:

- Verkleinerung: Bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung (mindestens ein Zimmer weniger) wird die bisherige Grundmiete pro Quadratmeter übernommen.
- Gleiche Größe: Bei einem Umzug in eine Wohnung gleicher Größe behalten beide Wohnungen ihren jeweiligen bisherigen Mietzins.
- Vergrößerung: Bei einem Umzug in eine größere Wohnung erfolgt die Mietpreisbildung entsprechend den Regelungen der Neuvermietung; bei freifinanzierten Wohnungen entspricht dies der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Münchner Wohnen wurde beauftragt, die hierfür notwendigen internen Prozesse anzupassen. Ziel ist es insbesondere, Anreize für Umzüge in kleinere Wohnungen zu schaffen und damit eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums zu unterstützen.

Hinsichtlich der Einbeziehung geförderter Wohnungen ist festzuhalten, dass ein Wohnungstausch in diesem Segment derzeit flächendeckend noch nicht möglich ist, da die entsprechenden Vorgaben der Wohnungsvergabe bindend sind. Der genannte Stadtratsbeschluss enthält jedoch erste Prüfaufträge bzw. Pilotprojekte, um perspektivisch auch hier weitergehende Lösungen zu entwickeln.

Unabhängig von der Wohnungstauschbörse besteht bereits heute die Möglichkeit, über einen sogenannten Umsetzungsantrag einen Umzug von einer größeren in eine kleinere Wohnung zu realisieren. Voraussetzung ist eine Reduzierung der Wohnfläche um mindestens 10 m² oder ein Zimmer. In diesen Fällen kann die bisherige Grundmiete pro Quadratmeter grundsätzlich beibehalten werden. Sofern die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, ist auch ein Umzug in eine geförderte Wohnung möglich; hier gelten die jeweiligen mietpreisrechtlichen Vorgaben der Förderung.

Darüber hinaus bietet die Münchner Wohnen bereits gezielte Beratung zum Wohnungstausch an – sowohl über die sozialen Dienste als auch in den von der Münchner Wohnen betriebenen Nachbarschaftstreffs. Dabei werden Unterstützungsbedarfe abgefragt und bei der Beantragung von Hilfen für Umzugskosten unterstützt.

Insgesamt wird das Ziel, Wohnungstausche zu erleichtern und Anreize für eine bedarfsgerechte Nutzung von Wohnraum zu schaffen, ausdrücklich unterstützt.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 08691 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I.
an das Direktorium HA II BA-Geschäftsstelle Ost
zum Auftrag vom 25.02.2026.

**III. Abdruck von I. und II.
an SG 3 (per E-Mail, zur Einstellung RIS und z.A. im DMS)**

IV. Zum Vorgang bei HA III/03

[REDACTED]