



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion der
CSU mit FREIE WÄHLER

Rathaus

Datum: 04.11.2025

[LHM Schutzbedarf:1]

Untervermietung von öffentlich gefördertem Wohnraum in München

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01306 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann,
Herrn StR Delija Balidemaj, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Hans-Peter Mehling
vom 23.09.2025, eingegangen am 23.09.2025

Az. D-HA II/V1 6610-1-0119

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

in Ihrer Anfrage vom 23.09.2025 führen Sie Folgendes aus:

„Im Rahmen der gesetzlich geregelten Vorgaben des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) unterliegt die vollständige Untervermietung von öffentlich gefördertem Wohnraum in Bayern strengen Bestimmungen. Diese Regelungen sind von erheblicher Bedeutung, um sicherzustellen, dass geförderter Wohnraum ausschließlich an berechnigte Personen überlassen wird. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Einhaltung der Richtlinien sicherzustellen und zu überprüfen.“

Zu Ihrer Anfrage vom 23.09.2025 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Welche spezifischen Maßnahmen und Kontrollmechanismen gibt es, um das grundsätzliche Verbot der Untervermietung von gefördertem Wohnraum zu überwachen?

Antwort:

Die ordnungsgemäße Belegung von gefördertem Wohnraum wird im Amt für Wohnen und Migration von der Arbeitsgruppe Wohnraumüberwachung kontrolliert. Dazu gehört auch die Prüfung und gegebenenfalls Genehmigung der Untervermietung geförderter Wohnungen.

In der Wohnungsdatei des Amtes für Wohnen und Migration werden alle Bewohner*innen von gefördertem Wohnraum erfasst. Ergeben sich Änderungen an den Meldeverhältnissen, zum Beispiel durch Abmeldung oder Anmeldung eines Nebenwohnsitzes, werden durch eine technische Schnittstelle mit der Einwohnermeldedatei automatisiert Meldungen für die betroffenen Wohnungen ausgelöst. Des Weiteren erhält das Amt für Wohnen und Migration regelmäßig Anfragen von Vermieter*innen und Mieter*innen zur Untervermietung von gefördertem Wohnraum sowie Mitteilungen über das Online-Meldeportal „Raum für München“¹ zur Meldung von vermuteten Belegungsverstößen von gefördertem Wohnraum.

Meldungen über ungenehmigte Untervermietungen und andere vermutete Belegungsverstöße von gefördertem Wohnraum werden regelmäßig zum Anlass genommen, die Wohnungsnutzung durch einen unangemeldeten Vor-Ort-Termin zu ermitteln. Liegt tatsächlich ein Belegungsverstoß vor, sind Maßnahmen grundsätzlich sowohl gegen Wohnungsinhaber*innen als auch gegen Wohnungseigentümer*innen möglich, siehe dazu auch die Antwort zu Frage 5.

Frage 2:

Wie wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen des BayWoBindG konsequent eingehalten werden?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

Wie viele Anträge zur Untervermietung von gefördertem Wohnraum wurden in den vergangenen Jahren beim Amt für Wohnen und Migration eingereicht und mit welchen Ergebnissen beschieden? Welche Tendenzen lassen sich aus den Daten ableiten, insbesondere hinsichtlich einer möglichen Zunahme der Anträge, die auf ein wachsendes Interesse oder auf Unkenntnis der bestehenden Regelungen hindeuten könnten?

Antwort:

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Anträge zur Untervermietung von gefördertem Wohnraum der letzten fünf Jahre.

	2025*	2024	2023	2022	2021
Anträge Untervermietung	8	9	9	6	11
davon genehmigt	6	2	4	0	5
davon abgelehnt	2	7	5	6	6

*Stand 30.09.2025

¹ <https://stadt.muenchen.de/infos/raum-fuer-muenchen.html>

Die Anzahl der Anträge bleibt demnach seit Jahren niedrig. Anzumerken ist dabei, dass in die Statistik nur tatsächlich beantragte Untervermietungen eingehen, welche zu einer Genehmigung oder Ablehnung führen. Beratungen zum Thema Untervermietung sowie Anfragen, welche nach Beratung wieder zurückgezogen werden, werden statistisch nicht erfasst.

In diesem Kontext gilt es zu beachten, dass die Aufnahme von Angehörigen in den eigenen Haushalt keine Untervermietung darstellt. Zudem ist eine Untervermietung bis zur Hälfte der Wohnfläche dem Amt für Wohnen und Migration grundsätzlich lediglich anzuzeigen, während eine überhälftige Untervermietung bzw. eine Untervermietung der gesamten Wohnung einer Genehmigung bedarf.

Diese Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Untermietenden die maßgebliche Einkommensgrenze der jeweiligen geförderten Wohnung sowie die angemessene Wohnungsgröße einhalten und die Zustimmungen der Vermietenden vorliegt. Eine Untervermietung der gesamten Wohnung wird dabei nur im Ausnahmefall und für maximal ein Jahr genehmigt. Beispiel hierfür wäre ein nachgewiesener längerer beruflicher Auslandsaufenthalt.

Frage 4:

Wie viele Anzeigen erreicht die Online-Meldeplattform des Sozialreferates, dass in einer geförderten Wohnung eine unrechte Untervermietung vorliegen könnte?

Antwort:

Über die digitale Meldeplattform „Raum für München“ gehen pro Monat durchschnittlich sechs Meldungen über vermutete Belegungsverstöße in geförderten Wohnungen ein. Welcher Anteil dieser Meldungen sich konkret auf eine möglicherweise rechtswidrige Untervermietung bezieht, wird nicht separat ausgewertet.

Frage 5:

Welche Maßnahmen folgen bei unrechter Untervermietung?

Antwort:

Bei einer überhälftigen Untervermietung ohne Auszug der Hauptmieter*innen wird geprüft, ob die Voraussetzungen zur (nachträglichen) Genehmigung der Untervermietung vorliegen. Ist dies nicht der Fall, wird der Mieterhaushalt unter Androhung eines Bußgeldes zur Beendigung des Untermietverhältnisses aufgefordert.

Bei einer nichtgenehmigten Untervermietung der gesamten Wohnung beziehungsweise wenn die Hauptmieter*innen aus der Wohnung ausgezogen sind, erlischt das öffentliche Wohnrecht der bisherigen Mieter*innen. In diesem Fall wird ein Verfahren zur Freimachung der Wohnung eingeleitet, um die Wohnung schnellstmöglich wieder einem berechtigten Haushalt zur Verfügung stellen zu können. Dazu wird entweder die*der Vermieter*in zur Kündigung des Mietverhältnisses aufgefordert oder dem Mieterhaushalt direkt ein zwangsgeldbewehrter Räumungsbescheid zugestellt.

Frage 6:

Aus welchem Grund wird in den Informationsmaterialien der Stadt München, nicht umfassender auf das grundsätzliche Verbot der Untervermietung sowie auf die relevanten Vorgaben des BayWoBindG hingewiesen? Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um Mieterinnen und Mietern nötige Informationen über ihre Rechte und Pflichten im Kontext der Untervermietung zu gewährleisten?

Antwort:

Auf das Thema Untervermietung von geförderten Wohnungen wird auf den Internetseiten der Arbeitsgruppe Wohnraumüberwachung², der Wohnungsbörse München³ sowie im Flyer „Fairplay im sozialen Wohnen“⁴ eingegangen. Die Regelungen zur Untervermietung im Wohnungsbindungsrecht sind jedoch sehr komplex, so dass Vermieter*innen und Mieter*innen je nach Einzelfall persönlich durch die Arbeitsgruppe Wohnraumüberwachung beraten werden. In diesem Rahmen werden Haushalte, welche eine Teilvermietung anfragen, beispielsweise auch über die Möglichkeit der Umsetzung in eine kleinere geförderte Wohnung (sogenannte Umsetzung im öffentlichen Interesse) informiert.

Die mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten auch für geförderte Wohnungen. Demnach ist eine Untervermietung grundsätzlich nur mit Einwilligung der Vermieter*innen zulässig. Wohnungseigentümer*innen werden im Rahmen der Wohnraumförderung durch den Bewilligungsbescheid des Referats für Stadtplanung und Bauordnung dazu verpflichtet, der Untervermietung einer geförderten Wohnung nur mit Einwilligung des Amtes für Wohnen und Migration zuzustimmen. Auf diesem Weg ist sichergestellt, dass stets eine Einbindung des Amtes für Wohnen und Migration erfolgt, welches die Mieter*innen anschließend umfangreich und individuell beraten kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

² <https://stadt.muenchen.de/service/info/soziale-wohnraumversorgung/1076735/>

³ <https://wohnungsbuerse.muenchen.de/faq>

⁴ <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:2bd45d29-e4f4-4890-8830-9906eb1ae714/LHM%20Fair%20Play%20Flyer.pdf>