

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 12.12.2025

Antrag: Repräsentative Erhebung der Fehlbelegung im geförderten Wohnungsbestand der Landeshauptstadt München

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München wird aufgefordert, eine wissenschaftlich fundierte, repräsentative Stichprobenerhebung bzw. Umfrage durchzuführen (unter Einbindung eines externen Instituts), um den tatsächlichen Anteil der Fehlbelegung in den kommunalen und mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen empirisch zu bestimmen.

Die Untersuchung soll insbesondere klären:

- Wie hoch ist der Anteil der Haushalte, deren Einkommen über den geltenden Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum liegt?
- Welche strukturellen Muster (Haushaltsgrößen, Wohndauer, Einkommensentwicklung) lassen sich erkennen?
- Wie groß ist der potenzielle finanzielle Spielraum für eine Fehlbelegungsabgabe bzw. für alternative gerechtigkeits- und effizienzorientierte Steuerungsinstrumente?

Begründung:

1. Fehlende aktuelle Datenlage – Entscheidungen im Blindflug

Die Landeshauptstadt München verfügt derzeit über keine zuverlässigen, empirisch abgesicherten Daten zum tatsächlichen Ausmaß der Fehlbelegung.

Zahlen aus früheren Jahrzehnten sind nicht mehr aussagekräftig, da:

- sich Einkommensstruktur und Wohnraumnachfrage stark verändert haben,
- die Stadt wegen auslaufender Bindungen und steigender Baukosten unter erheblichem Druck steht.

Für politische Entscheidungen – etwa Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe, bessere Steuerung des geförderten Wohnungsbestands oder bedarfsgerechte Förderung – fehlt damit eine belastbare Grundlage.

2. Stichprobenerhebung als kosteneffizienter und schneller Weg

Eine repräsentative Stichprobe bietet der Stadt die Möglichkeit, innerhalb weniger Monate ein verlässliches Lagebild zu erhalten, ohne den gesamten Bestand prüfen zu müssen.

Die Erhebung könnte auf folgenden Bausteinen basieren:

- Anonymisierte Haushaltseinkommensbefragung

- Freiwilliger Upload aktueller Einkommensnachweise, ähnlich wie bei Wohngeld-/EOF (= Einkommensorientierte Förderung)-Verfahren
- Melderegisterabgleich zur Haushaltsstruktur
- Optional: Digitale, teilautomatisierte Auswertung über zentrale Systeme

Dies hält den Verwaltungsaufwand gering und liefert dennoch belastbare statistische Aussagen.

3. Grundlage für zukünftige Maßnahmen – auch für eine mögliche digitale Fehlbelegungsabgabe

Eine digitalisierte, bürokratiearme Fehlbelegungsabgabe setzt voraus, dass die Stadt zunächst weiß:

- Wie groß ist die Fehlbelegung überhaupt?
- Welche Haushaltsgruppen wären betroffen?
- Welche finanziellen Mittel könnte eine Abgabe realistisch generieren?

Eine empirische Erhebung ist daher ein notwendiger erster Schritt, um weitere politische oder gesetzgeberische Initiativen fachlich sauber vorzubereiten und mit überzeugenden Daten zu unterfüttern.

4. Transparenz, Akzeptanz und soziale Fairness

Eine objektive Datenerhebung stärkt die Akzeptanz zukünftiger Maßnahmen:

- Bürger*innen verstehen besser, warum bestimmte Steuerungsinstrumente notwendig sind.
- Die Stadt vermeidet Über- oder Unterregulierung.
- Diskussionen basieren künftig auf Fakten statt Schätzungen.

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)