Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Herrn Stadtrat Höpner

Rathaus

Datum:29.06.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Repräsentative Erhebung der Fehlbelegung im geförderten Wohnungsbestand der Landeshauptstadt München

Antrag Nr. 20-26 / A 06204 von Herrn StR Dirk Höpner
vom 12.12.2025, eingegangen am 12.12.2025

Az. D-HA II/V1 0241.0-40-0178

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist.

Sie beantragen, dass der Oberbürgermeister eine wissenschaftlich fundierte, repräsentative Stichprobenerhebung bzw. Umfrage (unter Einbindung eines externen Instituts) durchführen lässt, „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 der Anteil der Haushalte ist, deren Einkommen über den geltenden Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum liegt
- Welche strukturellen Muster (Haushaltsgrößen, Wohndauer, Einkommensentwicklung) sich erkennen lassen
- Wie groß der potenzielle finanzielle Spielraum für eine Fehlbelegungsabgabe bzw. für alternative gerechtigkeits- und effizienzorientierte Steuerungsinstrumente ist“

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Orleansplatz 11
81677 München
Telefon: 233 – 48088

Zu Ihrem Antrag vom 12.12.2025 teile ich Ihnen aber Folgendes mit:

Die Zielsetzung des Antrages, eine belastbare Datengrundlage zur Fehlbelegung des geförderten Wohnungsbestands der Landeshauptstadt München zu schaffen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Durchführung einer repräsentativen Erhebung zur sogenannten Fehlbelegung begegnet jedoch sowohl rechtlichen als auch praktischen und finanziellen Grenzen.

Fehlende Rechtsgrundlage zur Datenerhebung
Die im Antrag vorgeschlagene Erhebung setzt die Verarbeitung sensibler personenbezogener Daten, insbesondere von Einkommensdaten der Mieter*innen, voraus. Die Erhebung und Verarbeitung solcher Daten unterliegt jedoch hohen datenschutzrechtlichen Anforderungen. Ohne ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung ist eine belastbare und rechtssichere Datenerhebung nicht möglich. Eine solche Rechtsgrundlage besteht derzeit nicht.

Ohne entsprechende Rechtsgrundlage können Einkommensnachweise weder angefordert noch verarbeitet werden. Auch eine Verknüpfung von Melderegisterdaten mit erhobenen Einkommensdaten widerspricht ohne entsprechender Ermächtigungsgrundlage den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Bei der im Antrag vorgeschlagenen ausschließlich freiwilligen Teilnahme ist es fraglich, ob eine ausreichende Aussagekraft für eine repräsentative Untersuchung gewährleistet werden kann.

Fehlende rechtliche Definition einer „Fehlbelegung“
Der Antrag setzt voraus, dass eindeutig bestimmbar ist, wann eine Fehlbelegung aufgrund von Einkommenssteigerungen vorliegt. Dies ist gegenwärtig jedoch nicht der Fall.

Nach aktueller Rechtslage führt eine spätere Einkommenssteigerung eines Haushalts nicht dazu, dass die weitere Nutzung einer geförderten Wohnung als Fehlbelegung einzustufen ist. Maßgeblich sind vielmehr die Voraussetzungen zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs.

Eine allgemein gültige oder rechtlich verbindliche Definition von Fehlbelegung aufgrund Einkommenssteigerungen existiert derzeit nicht. Damit fehlt bereits die Grundlage dafür, welche Haushalte überhaupt erfasst werden müssten, nach welchen Kriterien eine Bewertung erfolgen soll, und welche wohnungspolitischen Konsequenzen daraus abgeleitet werden könnten.

Erheblicher finanzieller und personeller Aufwand
Die Durchführung einer wissenschaftlich fundierten repräsentativen Erhebung unter Einbindung eines externen Instituts würde erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen binden. Dies betrifft insbesondere die Konzeption und Durchführung der Untersuchung, datenschutzrechtliche Prüfungen, IT- und Verwaltungsaufwand, die Auswertung und Qualitätssicherung der Daten, sowie gegebenenfalls eine externe wissenschaftliche Begleitung.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage der Landeshauptstadt München ist eine Priorisierung zusätzlicher freiwilliger Aufgaben daher kritisch zu bewerten. Der zu erwartende Erkenntnisgewinn steht derzeit aus Sicht des Sozialreferates nicht in einem angemessenen Verhältnis zum erforderlichen Mitteleinsatz.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Zudem sei darauf hingewiesen, dass in Bayern das deutlich effizientere Instrument der Einkommensorientierten Förderung (EOF) umgesetzt wird. Durch die Systematik der EOF werden spätere Einkommenssteigerungen bereits heute berücksichtigt, indem laufende Mietzuschüsse gesenkt oder ganz eingestellt werden.

Begrenzte Aussagekraft und fehlende Folgewirkung
Selbst bei Durchführung einer repräsentativen Erhebung wäre unklar, welche konkreten Maßnahmen auf Grundlage der Ergebnisse rechtlich überhaupt möglich wären.

Da derzeit weder eine Fehlbelegungsabgabe noch entsprechende landesrechtliche Regelungen bestehen, könnte aus den Ergebnissen kurzfristig kein unmittelbares Verwaltungshandeln abgeleitet werden. Die Erhebung würde daher zunächst lediglich statistische Erkenntnisse liefern, ohne dass daraus konkrete rechtliche Steuerungsinstrumente zur Verfügung stünden.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

[LHM-Schutzbedarf: 2]