

ANTRAG

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



12.11.2025

Wiedereinführung der Fehlbelegerabgabe

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München wird aufgefordert, auf die bayerische Staatsregierung zuzugehen und die Wiedereinführung der Fehlbelegerabgabe zu fordern.

Begründung

In Anbetracht der anhaltenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt München und der dringenden Notwendigkeit, sozialen Wohnraum gerecht zu verteilen, wird hiermit der Antrag gestellt, dass sich der Oberbürgermeister bei der bayerischen Staatsregierung für die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe einsetzt. Diese Maßnahme ist von entscheidender Bedeutung, um die finanzielle Gerechtigkeit im Bereich des geförderten Wohnraums sicherzustellen und die Schaffung sowie den Erhalt von Sozialwohnungen in unserer Stadt zu fördern.

Die Fehlbelegungsabgabe war ein Instrument, das Mieterinnen und Mietern einer öffentlich geförderten Wohnung auferlegt wurde, wenn sich ihre finanzielle Situation nach der Belegung durch das Amt für Wohnen und Migration so verbessert hatte, dass sie die Einkommensgrenze für die geförderte Wohnung überschritten. Sie wurde bis zu ihrer Abschaffung durch den Freistaat Bayern zum 31. Dezember 2007 vom Amt für Wohnen und Migration erhoben. Diese Regelung galt für Wohnungen im Ersten Förderweg, das heißt für klassische Sozialwohnungen. Früher waren Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen, die nach dem Einzug wieder mehr verdienten, verpflichtet, eine Abgabe an die Gemeinden zu zahlen. Dieses Instrument wurde jedoch in Bayern 2008 abgeschafft, da ein hoher Verwaltungsaufwand festgestellt wurde, der die Einnahmen schmälerte und somit die Effektivität der Maßnahme in Frage stellte.

Es ist erwähnenswert, dass einige Bundesländer, wie Hessen, die Fehlbelegungsabgabe 2016 wieder eingeführt haben. Das hessische Wirtschaftsministerium hat erklärt, dass diese Maßnahme dem Gemeinwohl dient und es den Kommunen ermöglicht, zusätzliche Mittel zur Förderung von Sozialwohnungen zu generieren. Die Gemeinden dürfen 20 Prozent der

Einnahmen pauschal für Verwaltungskosten einbehalten, während der Rest zur Finanzierung von Sozialmietwohnungen verwendet werden muss.

In den vergangenen Jahren kamen in Hessen durch die Fehlbelegungsabgabe jeweils rund zehn Millionen Euro zusammen. Die Quote der abgabepflichtigen Haushalte lag laut Ministerium 2021 bei etwa 13 Prozent, was insgesamt 10.040 Haushalte ausmachte. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe nicht nur finanzielle Vorteile mit sich bringen kann, sondern auch zur sozialen Gerechtigkeit im Wohnungsmarkt beiträgt.

Die Regelung in Hessen sieht vor, dass Bewohner von Sozialwohnungen ab dem Zeitpunkt eine Abgabe leisten müssen, in dem sie 20 Prozent mehr verdienen als für sozialwohnungsberechtigte Haushalte vorgesehen. Die Höhe der Abgabe ist gestaffelt: Die volle Fehlbelegungsabgabe zahlen Haushalte erst, wenn ihr Einkommen 80 Prozent über der festgelegten Grenze liegt. Diese Abgabe bemisst sich aus der Differenz zwischen der aktuell gezahlten Sozialmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete, was sicherstellt, dass leistungsfähigere Mieter angemessen zur Finanzierung des geförderten Wohnraums beitragen.¹

Ein Hauptargument, das 2007 für eine Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe in Bayern gesprochen hat, kann heute durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) entkräftet werden. Durch die moderner Technologie kann der Verwaltungsaufwand erheblich minimiert werden, was nicht nur die Effizienz steigert, sondern auch die Kosten für die Kommunen senkt.

Ein jährlicher automatischer Abgleich mit dem Finanz- und Einwohnermeldeamt, um eine Veränderung des Gesamteinkommens der Bewohner zu eruieren, ist somit denkbar.

Die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe generiert zum einen Gelder, die dann gezielt in den Bau neuer Sozialwohnungen sowie in die Instandhaltung und -setzung bestehender Objekte investiert werden können, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Zum anderen ist es ein notwendiger Schritt, um die Gerechtigkeit im geförderten Wohnungsmarkt zu fördern und die sozialen Strukturen in München zu stärken.

Um die Möglichkeit des Instruments „Fehlbelegerabgabe“ wieder anwenden zu können, muss die Forderung bei der Staatsregierung eingebracht werden, um die notwendigen gesetzlichen Änderungen auf den Weg zu bringen. Bei einer Anpassung der gesetzlichen Regelungen sollte darauf geachtet werden, die Maßnahme an die spezifischen Herausforderungen in größeren Städten wie München zu adressieren, ohne kleinere Kommunen unnötig zu belasten.

Manuel Pretzl (Initiative)

Fraktionsvorsitzender

Heike Kainz

Stadträtin

Winfried Kaum

Stadtrat

Matthias Stadler

Stadtrat

Hans-Peter Mehling

Stadtrat

¹ BR24 vom 03.05.2024 (<https://www.br.de/nachrichten/bayern/sozialwohnung-trotz-hoeheren-einkommens-passt-das-zusammen,UBKvKFG>)