

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

München, 12.12.2025

**Antrag: Bürokratiearme Einführung einer automatisiert erhobenen
Fehlbelegungsabgabe**

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München wird aufgefordert, gegenüber der Bayerischen Staatsregierung die Entwicklung eines modernen, vollständig digitalisierten Rechtsrahmens für die bayernweite, automatisierte Fehlbelegungsabgabe anzuregen.

Dieser Rechtsrahmen soll die Kommunen in die Lage versetzen, die Abgabe nahezu ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu erheben, indem alle notwendigen Einkommens- und Wohnungsdaten über gesetzlich legitimierte, automatisierte Datenabgleiche erhoben werden können.

Begründung:

Die gerechte Verteilung von gefördertem Wohnraum bleibt eine zentrale Herausforderung für München. Das Instrument der Fehlbelegungsabgabe kann dazu beitragen, die begrenzten Ressourcen im sozialen Wohnungsbau zielgerichtet einzusetzen sowie Mittel für Neubau und Instandhaltung zu generieren.

Die frühere bayerische Regelung zur Fehlbelegungsabgabe wurde zum 31.12.2007 abgeschafft, weil die Verwaltungskosten in keinem sinnvollen Verhältnis zu den Einnahmen standen. 2019 schrieb die Bayerische Staatszeitung: *„Kein Wunder, dass Bayerns Staatsregierung und auch das Münchner Sozialreferat einer Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe ablehnend gegenüberstehen. Stattdessen verweisen sie auf die sogenannte Einkommensorientierte Förderung (EOF), die mittlerweile als Hauptförderinstrument im sozialen Wohnungsbau in Bayern diene.“*¹

Die EOF-Förderung ist aber jetzt aufgrund der leeren Staatskassen de facto eingestellt worden, in München stehen zahlreiche Bauprojekte auf der Kippe.

Hessen hatte nach der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe diese wieder eingeführt und machte anschließend ein Plus damit. Das Problem der hohen Kosten lässt sich heute vermeiden.

¹ <https://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/politik/detailansicht-politik/artikel/lebenslanges-privileg.html#topPosition>

1. Digitalisierung ermöglicht eine nahezu aufwandsfreie Erhebung

Moderne Technologien erlauben heute Prozesse, die 2007 noch nicht möglich waren:

- Automatisierter jährlicher Einkommensdatenabgleich mit dem Finanzamt (analog zu Wohngeld- oder Kinderzuschlagsverfahren).
- Automatisierter Melderegistervergleich zur Verifizierung der Haushalte.
- Einheitliche, durch den Freistaat bereitgestellte digitale Schnittstellen („once only“-Prinzip).
- Vollständige Berechnung der Abgabepflicht über ein zentral betriebenes System, ohne personelle Mehrbelastung der Kommunen.

Damit würde die Abgabe rein datenbasiert, ohne Einzelfallprüfungen und ohne hohen Verwaltungsaufwand erfolgen.

2. Bürokratieabbau als zwingende Bedingung

Eine Wiederbelebung der Fehlbelegungsabgabe kann nur dann sinnvoll sein, wenn sie nicht zu zusätzlichen Aufgaben in der kommunalen Verwaltung führt.

Deshalb soll die Stadt beim Freistaat einfordern:

- zentral betriebene IT-Struktur (Land/Bayern, nicht Kommune)
- automatisierte Bescheiderstellung
- automatisierte Abführung der Einnahmen
- 20%-Verwaltungskostenpauschale zugunsten der Kommunen
- kein zusätzlicher Sach- oder Personalbedarf in den Städten

Damit wird ein entscheidender Kritikpunkt der alten Regelung – die Bürokratie – vollständig ausgeräumt.

3. Nutzen für München: Mittel für Sozialwohnungen ohne Mehrarbeit

Durch eine moderne Fehlbelegungsabgabe können finanzielle Mittel generiert werden, die

- verursachergerecht von Haushalten stammen, die über der Einkommensgrenze liegen,
- ohne Mehraufwand der Stadtverwaltung erhoben werden,
- direkt in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Sozialwohnungen fließen können,
- die soziale Balance stärken und Fehlanreize vermeiden.

4. Gesetzesinitiative erforderlich

Da die rechtlichen Grundlagen für eine solche automatisierte Form der Fehlbelegungsabgabe derzeit in Bayern fehlen, ist eine Initiative des Freistaats zwingend erforderlich. München soll sich deshalb für eine moderne, digitalisierte und bürokratiearme Neuregelung einsetzen.

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)