



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Herrn Stadtrat Manuel Pretzl  
Frau Stadträtin Heike Kainz  
Herrn Stadtrat Winfried Kaum  
Herrn Stadtrat Matthias Stadler  
Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling

Stadtratsfraktion der CSU – Freie Wähler

Rathaus

Datum: 04.05.2026

[ LHM-Schutzbedarf: 2 ]

### **Wiedereinführung der Fehlbelegerabgabe**

Antrag Nr. 20-26 / A 06055 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 12.11.2025, eingegangen am 12.11.2025

Az. D-HA II/V1 0241.0-40-0075

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

Sie beantragen, dass der Oberbürgermeister sich bei der Staatsregierung dafür einsetzt, die 2007 abgeschaffte Fehlbelegungsabgabe, wieder einzuführen. Die so zu vereinnahmenden Gelder sollen in die Förderung neuer Sozialwohnungen fließen. Außerdem entstehe dadurch mehr Gerechtigkeit. Der Verwaltungsaufwand könne durch den Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) gering gehalten werden. Dazu sei ein automatischer Abgleich mit dem Finanz- und Einwohnermeldeamt denkbar.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teile ich Ihnen auf diesem Wege zu Ihrem Antrag vom 12.11.2025 Folgendes mit:

Die Fehlbelegungsabgabe war eine Abgabe, die Mieter\*innen einer öffentlich-geförderten Wohnung entrichten mussten, wenn sich die finanzielle Situation nach der Belegung durch das Amt für Wohnen und Migration so weit gebessert hatte, dass die Einkommensgrenze für die geförderte Wohnung überschritten wurde.

Die Fehlbelegungsabgabe wurde vom Amt für Wohnen und Migration bis zu ihrer Abschaffung durch den Freistaat Bayern zum 31.12.2007 erhoben. Die gesetzliche Regelung galt für Wohnungen im Ersten Förderweg (klassische Sozialwohnung). Lediglich bis Ende 2009 hätte es in München noch einen ausreichenden Wohnungsbestand im Ersten Förderweg gegeben, um überhaupt einen Einnahmenüberschuss zu generieren. Denn seit dem 01.01.2002 werden Wohnungen im Ersten Förderweg nicht mehr gebaut, so dass der Bestand durch Auslaufen der Sozialbindungen von Jahr zu Jahr sinkt.

Der Erste Förderweg wurde durch die Einkommensorientierte Förderung (EOF) abgelöst, welche die neue Hauptförderung im sozialen Wohnungsbau darstellt. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für Bauherr\*innen und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Miethaushalte (Einkommensorientierte Zusatzförderung, EOZF).

Durch diese EOZF verringert sich die Miete für den einzelnen Haushalt auf eine zumutbare Höhe. Wenn sich während der Mietzeit das Einkommen erhöht, so reduziert sich entsprechend die EOZF und entfällt ab einer bestimmten Einkommenshöhe komplett (Überschreitung um mehr als 60%), so dass dann die volle Miete von den Mieter\*innen alleine zu leisten ist. Im Gegensatz zu Wohnungen im Ersten Förderweg berücksichtigt diese subjektbezogene Förderung von Anfang an die individuelle Mietbelastungsgrenze bzw. finanzielle Leistungsfähigkeit der Haushalte. Die Mietkosten sind also nicht von vornherein für alle Wohnungen niedrig. Stattdessen wird der einzelne Haushalt bedarfsorientiert je nach Einkommenshöhe bezuschusst. Dies ist eine einkommensabhängige, gerechte Handhabung.

Auf diese Weise sind für den Bau der einzelnen Wohnungen auch geringere Fördermittel notwendig, so dass insgesamt mit den gleichen Fördermitteln mehr Wohnungen gebaut werden können als in früheren Förderprogrammen.

Wie Sie ausführen, bräuchte es für die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe auch eine entsprechende gesetzliche Grundlage. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Freistaat Bayern diese schaffen würde. Denn auch der Freistaat Bayern verweist in der Diskussion auf den bayerischen Weg der EOF sowie den bürokratischen Aufwand, den eine Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe mit sich bringen würde.

Der bürokratische Aufwand wäre weiterhin sehr hoch. Das liegt zum einen daran, dass die von Ihnen vorgeschlagene Künstliche Intelligenz (KI) zum jetzigen Zeitpunkt nicht existiert. Das Sozialreferat ist derzeit dabei, Anwendungsfälle und Anforderungen für mögliche Einsatzgebiete einer KI zu eruieren, zu bewerten und zu priorisieren. Im Anschluss werden diese Bedarfe IT@M gemeldet. Wann mit einer Umsetzung erster Anwendungsfälle gestartet werden kann und welche Anforderungen prioritär bearbeitet werden, ist dabei noch völlig offen. Mit dem Einsatz von KI kann also allenfalls mittelfristig gerechnet werden.

Zum anderen ist es so, dass im Rahmen eines Datenabgleichs (wie z. B. beim Jobcenter oder der Wohngeldstelle) zwar gemeldet wird, bei wem eine Person seit wann beschäftigt ist, aber ohne Angabe über Einkommenshöhe oder Arbeitsstunden. Die konkreten Gehaltsnachweise müssten dann von der Sachbearbeitung bei den Bürger\*innen angefordert werden, was mit einem entsprechendem Aufwand verbunden ist. Eine KI könnte also erst nach Vorlage der Unterlagen eingesetzt werden, um etwaige Daten auszulesen und zu verarbeiten.

Die Erfahrungen aus dem früheren Vollzug der Fehlbelegungsabgabe haben zudem gezeigt, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger\*innen im Vergleich zur jetzigen Systematik der

EOZF deutlich schlechter war. Bei der EOZF müssen die Bürger\*innen selbst einen Antrag stellen, um einen Mietzuschuss zu erhalten, so dass das Eigeninteresse an der Vorlage aller notwendigen Unterlagen groß ist. Bei einer drohenden Fehlbelegungsabgabe ist dieses Eigeninteresse naturgemäß geringer, so dass sich die Verwaltungsverfahren in die Länge ziehen.

Hinzu kommt, dass bei der EOZF nicht alle Bürger\*innen einen Antrag stellen, insbesondere dann nicht, wenn sie schon wissen, dass ihnen kein Mietzuschuss mehr zusteht. Bei einer Fehlbelegungsabgabe müssten hingegen alle geförderten Wohnungen regelmäßig überprüft werden. Der Verwaltungsaufwand wird somit bei einer Fehlbelegungsabgabe immer deutlich höher sein, was wiederum nur mit einer Personalaufstockung umsetzbar wäre. Es ist also sehr zweifelhaft, ob überhaupt ein Überschuss generiert werden könnte.

Außerdem bräuchte es auch eine gesetzliche Grundlage für den Datenabgleich im Wohnungsbindungsrecht. Derzeit gibt es hierfür keine bundesrechtliche Regelung oder Ermächtigung.

Ein weiteres Problem ist, dass kein IT-Verfahren für den Vollzug einer Fehlbelegungsabgabe vorhanden ist. Bei Einführung des aktuellen IT-Fachverfahrens Wohnen in München (WIM) im Jahr 2011 war die Fehlbelegungsabgabe bereits abgeschafft, so dass es keine Notwendigkeit gab, die Software entsprechend zu ertüchtigen. Die Einführung einer neuen IT-Anwendung scheint, insbesondere im Hinblick auf die Haushaltslage und Vorrangigkeit anderer Vorhaben, unrealistisch.

Unter Verweis auf die obenstehenden Ausführungen bleibt festzustellen, dass die Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe aus Sicht des Sozialreferats fachlich und ökonomisch nicht zielführend ist. Es müssten nachträglich Abgaben eingefordert und eingezogen werden, die bei der EOF erst gar nicht zur Auszahlung gelangen. Wenn ein Haushalt besser verdient, zahlt er keine Abgabe als Ausgleich für die vergünstigte Miete, sondern bekommt einfach keinen vorher gewährten Mietzuschuss mehr. Auch ist davon auszugehen, dass der Verwaltungsaufwand noch immer hoch wäre, so dass Einnahmen für die LHM fraglich sind. Denn eine KI steht nicht zur Verfügung und würde auch nur bedingt unterstützen.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt  
Stadtdirektor