



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Fraktion ÖDP/BK/ML

Herrn Stadtrat Höpner

Rathaus

Datum: 30.06.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Bürokratiearme Einführung einer automatisiert erhobenen Fehlbelegungsabgabe

Antrag Nr. 20-26 / A 06205 von Herrn StR Dirk Höpner
vom 12.12.2025, eingegangen am 12.12.2025

Az. D-HA II/V1 0241.0-40-0179

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 sich bei der Staatsregierung dafür einsetzt, die 2007 abgeschaffte Fehlbelegungsabgabe, wieder einzuführen. Die so zu vereinnahmenden Gelder sollen in den Bau neuer geförderter Wohnungen bzw. in deren Modernisierung fließen. Außerdem entstehe dadurch mehr Gerechtigkeit.

Die Digitalisierung des Prozesses mit dem Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) ermögliche eine nahezu aufwandsfreie Erhebung. Dazu solle ein automatischer Abgleich mit dem Finanz- und Einwohnermeldeamt, ein automatisierter Melderegistervergleich sowie eine durch den Freistaat bereitgestellte digitale Schnittstelle eingeführt werden. Dadurch solle die Fehlbelegungsabgabe rein datenbasiert, ohne Einzelfallprüfung und ohne hohen Verwaltungsaufwand erfolgen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teile ich Ihnen auf diesem Wege zu Ihrem Antrag 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 soweit 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 allein 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.

Aus Sicht des Sozialreferats wäre der bürokratische Aufwand weiterhin hoch. Das Sozialreferat steht dem Einsatz Künstlicher Intelligenz sehr aufgeschlossen gegenüber und sieht großes Potenzial darin, Prozesse zu beschleunigen sowie die Sachbearbeitung zu unterstützen. Das Sozialreferat ist daher momentan dabei, Anwendungsfälle und Anforderungen für mögliche Einsatzgebiete einer KI zu eruieren, zu bewerten und zu priorisieren. Im Anschluss werden diese Bedarfe an IT@M weitergeleitet. Wann mit einer Umsetzung erster Anwendungsfälle zu rechnen ist 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 er derzeit abläuft (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. Es gibt zunächst also keine Daten, die eine KI für die Berechnung einer Fehlbelegungsabgabe

verwenden könnte. Die konkreten Gehaltsnachweise müssen von der Sachbearbeitung bei den Bürger*innen angefordert werden, was mit einem entsprechenden Aufwand verbunden ist.

Die Erfahrungen aus dem früheren Vollzug der Fehlbelegungsabgabe zeigen, 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 zweifelhaft, ob überhaupt ein Überschuss generiert werden könnte.

Selbst mit Unterstützung von KI wird es – zumindest mittelfristig – personelle Ressourcen brauchen. Es wird immer Konstellationen geben, in denen Unterlagen nachgefordert werden müssen, es Rückfragen von Bürger*innen gibt und eine gewissen Kontrolle stattfinden muss. Es ist derzeit nicht vorstellbar, dass der gesamte Prozess von der Ermittlung der Daten über die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe und die Verbescheidung bis hin zum Forderungsmanagement ohne signifikante personelle Ressourcen ablaufen kann.

Außerdem bräuchte es auch eine gesetzliche Grundlage für den Datenabgleich im Wohnungsbindungsrecht. Derzeit gibt es hierfür keine bundesrechtliche Regelung oder Ermächtigung. Die Daten müssten u. a. vom Bundeszentralamt für Steuern und der gesetzlichen Rentenversicherung übermittelt werden.

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 - egal ob durch den Freistaat oder durch die Landeshauptstadt München - scheint insbesondere im Hinblick auf die Haushaltslage und Vorrangigkeit anderer Vorhaben, unrealistisch. Nicht zu vergessen ist, dass auch die Wartung und Weiterentwicklung eines IT-Verfahrens im Betrieb personelle und monetäre Ressourcen kostet.

Das im Antrag angeführte Beispiel von Hessen ist mit den Rahmenbedingungen in Bayern nicht vergleichbar.

In Hessen wurde die Fehlbelegungsabgabe nach ihrer vorübergehenden Abschaffung wieder eingeführt, weil der geförderte Wohnungsbau in Hessen vor allem über das Hessische Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) erfolgt. Diese fördern zwar den Bau von geförderten Wohnraum, bieten aber keinen flächendeckenden, einkommensorientierten Mietzuschuss wie die bayerische Einkommensorientierte Förderung (EOF) an.

In Bayern gibt es dagegen mit der EOF ein landesweites System, das gezielt Haushalte mit niedrigem Einkommen durch direkte Mietzuschüsse entlastet. In Hessen fehlt ein solches einheitliches, einkommensabhängiges Fördermodell.

Stattdessen regeln Kommunen die Mieten in geförderten Wohnungen über Mietpreisbindungen und Kostenmieten, die sich an Bau- und Betriebskosten orientieren – aber

nicht am individuellen Einkommen der Mieter*innen.

Unter Verweis auf die obenstehenden Ausführungen bleibt festzuhalten, 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.

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