

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 2/010/2022
TOP Nr. 7 (Stadtrat)**

Gremium
Stadtrat

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
08.03.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Prüfung Zweckentfremdungssatzung;

Anträge des Stadtratsmitglieds Lena Huppertz, Die Linke, vom 28.01.2022 auf Prüfung des Zweckentfremdungsverbotes von Wohnraum, sowie Prüfung einer Leerstands-Analyse in Grafing b.München

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Mit Schreiben vom 28.01.2022 stellte das Mitglied des Stadtrates, Frau Lena Huppertz, folgende Anträge:

„Prüfung des Zweckentfremdungsverbotes von Wohnraum, sowie Prüfung einer Leerstands-Analyse in Grafing b.München.“

Begründung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum: Nach Art. 106 Abs. 1 Verfassung des Freistaates Bayern hat jeder Bewohner und jede Bewohnerin Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Damit dieser Wohnraum auch in der Kommune Stadt Grafing b.München garantiert sein kann, sollte jede Möglichkeit der nachhaltigen Generierung von Selbigem in Betracht gezogen und genutzt werden.

Begründung: Leerstands-Analyse in Grafing b.München: Die Ausgaben der Stadt Grafing b.München steigen auch 2022 stark an, gleichzeitig ist Wohnraum ein knappes Gut. Um diesen Entwicklungen entgegen zu halten wäre eine Möglichkeit der Stadt Grafing b.München den Erlass einer Leerstands-Satzung zu beschließen und dadurch einerseits Einnahmen und andererseits Wohnraum zu generieren.

Die Grundlage solcher Prüfungen ergibt sich aus dem „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ (ZwEWG) des Freistaates Bayern vom 10. Dezember 2007, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 geändert worden ist.

Von der Ermächtigung kann Gebrauch gemacht werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden kann. Die Stadt trifft diese Einschätzung selbst.

Eine Zweckentfremdungssatzung kann für maximal fünf Jahre erlassen werden. Danach sind die Voraussetzungen für eine Verlängerung zu prüfen. Entsprechend der Ermächtigungsgrundlage liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn

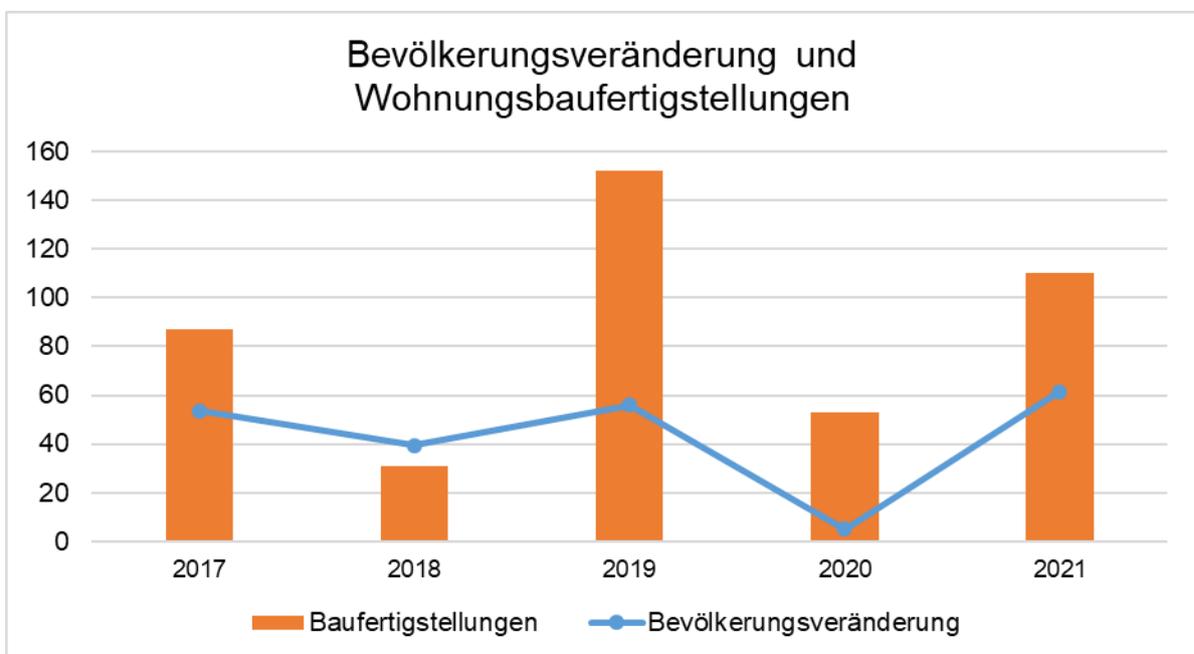
- mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen werden,
- der Wohnraum baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
- der Wohnraum länger als drei Monate leer steht oder
- der Wohnraum beseitigt wird.

Ausnahmen bestehen, wenn vorrangige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen. In einer Zweckentfremdungssatzung kann auch geregelt werden, dass die Zweckentfremdung durch ein Angebot von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden kann.

Die Stadt nimmt, wie bereits dargestellt, selbst die Einschätzung vor, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen im Stadtgebiet nicht gegeben ist. Sie hat anhand verschiedener Indikatoren nachzuweisen und im Beschluss des Stadtrates festzustellen, dass dem Wohnraumangel nicht mit anderen Maßnahmen begegnet werden konnte oder in absehbarer Zeit begegnet werden kann, bzw., dass es keine mildere Maßnahme gibt, die denselben Erfolg mit gleicher Sicherheit erzielt. Ist dieser Nachweis erfolgt, kann eine Zweckentfremdungssatzung erlassen werden.

1. Begründung, dass dem Wohnraumangel in der Stadt Grafing b.München abgeholfen werden konnte bzw. abgeholfen wird

1.1 Bevölkerungsveränderung und Wohnungsbaufertigstellungen:



In der Abbildung ist die jährliche Bevölkerungsveränderung (Meldung EWO) der Fertigstellung von neuen Wohnungen (Meldung Bauamt) gegenübergestellt, wobei von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen/Wohnung ausgegangen wird:

14.619 Einwohner in 2019
/ 6.128 Gesamtzahl an Wohneinheiten in 2019 (Meldung Bayerisches Landesamt für Statistik)
= 2,39 Personen/Wohnung
≈ 2 Personen/Wohnung

Hierbei ist deutlich erkennbar, dass der Wohnungsbau mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten konnte. Die Stadt Grafing war demnach bereits in der Vergangenheit in der Lage, dem Wohnraummangel abzuwehren.

1.2 Geplante Bevölkerungsveränderung und Baumaßnahmen:

Aktuell sind in Grafing 14.752 (Stand: 31.12.2021) Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet. Wird die mögliche Einwohnerentwicklung aus der „Kitaprognose Grafing 2019“ zugrunde gelegt, werden in der Stadt Grafing voraussichtlich bis 2024 zusätzliche 388 Wohnungen benötigt:

15.528 Einwohner in 2024
- 14.752 Einwohner in 2021
= 776 Bevölkerungswachstum
/ 2 Personen/Wohnung
= 388 Wohnungen

Die Stadt Grafing rechnet bis 2024 mit ca. 400 Wohnungsbaufertigstellungen (Am Schönblick, Lagerhausstraße, Aiblinger Straße, etc.). Insgesamt bedeutet dies, dass es der Stadt Grafing auch in naher Zukunft gelingen wird, durch geplante Bauvorhaben eine Entspannung der Situation am Wohnungsmarkt zu gestalten und hierdurch den Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage zu schaffen.

2. Zusätzlicher Verwaltungsaufwand

Zu den kommunalen Aufgaben gehören unter anderem die Bearbeitung von Antragsverfahren und Verstößen gegen die Satzung mit entsprechenden Bußgeldverfahren und die Ausstellung von „Negativattesten“.

Im Sinne eines zielgerichteten Handelns der Stadtverwaltung muss eine initiale Ermittlung und Verfolgung der nicht genehmigten Zweckentfremdungen erfolgen. Die Stadt München beschäftigt inzwischen rund 30 Mitarbeiter/innen in der Abteilung Wohnraumerhaltung, die sich mit dem Vollzug der Zweckentfremdungssatzung befassen. Für die Stadt Grafing b.München würde das linear umgerechnet etwa eine halbe Stelle zusätzlich bedeuten.

Die Erfahrung der Stadt München zeigt, dass mit Einführung einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung, ein erheblicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand für Ermittlung und Vollzug entsteht.

3. Fazit

Zwar ist der Wohnungsmarkt in der Stadt Grafing als angespannt zu betrachten (Mieterschutzverordnung – MiSchuV), jedoch war die Stadt Grafing, wie bereits erläutert, seit jeher intensiv bemüht ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die bisherigen Maßnahmen (Nr. 1.1), sowie zukünftigen Maßnahmen (Nr. 1.2) zeigen deutlich, dass dem Mangel an Wohnraum abgeholfen werden konnte bzw. abgeholfen wird (= mildere Maßnahme, die denselben Erfolg mit gleicher Sicherheit erzielt). Die Notwendigkeit zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist somit nicht gegeben.

Auch das Argument, dass mit Einführung einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung ein erheblicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand (Nr. 2) entsteht, sprechen gegen den Erlass einer solchen Satzung.

Die Stadtverwaltung Grafing kommt nach sorgfältiger Überprüfung zu dem Entschluss bzw. der Empfehlung, keine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt, der Empfehlung der Stadtverwaltung, keine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen, zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

Anträge_Die Linke_28.01.22