



**Brigitte Meier**  
Sozialreferentin

Frau Stadträtin Ursula Sabathil  
Herrn Stadtrat Dr. Josef Assal  
Herrn Stadtrat Johann Altmann  
Herrn Stadtrat Richard Progl  
Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte - Freie  
Wähler/Bayernpartei  
Rathaus

07/20/15

### **Greift die Stadt hart genug durch bei Zweckentfremdung von Wohnraum?**

Schriftliche Anfrage Nr. 14-20 / F 00336 gemäß § 68 GeschO  
von Frau StRin Ursula Sabathil, Herrn StR Johann Altmann,  
Herrn StR Dr. Josef Assal, Herrn StR Richard Progl  
vom 19.06.2015, eingegangen am 19.06.2015

Az.: D-HA II/V1 6820-14-0025

Gz.: S-III-W/BS

Sehr geehrte Frau Stadträtin Sabathil,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Assal,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Altmann,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Progl,

in Ihrer Anfrage vom 19.06.2015 führen Sie Folgendes aus:

„Zunehmend werden Fälle bekannt, in denen Wohnungen in der Landeshauptstadt als Feriendomizile vermietet werden und damit dem regulären Mietmarkt verloren gehen – für den äußerst angespannten Münchner Wohnungsmarkt eine zusätzliche Belastung. Das Sozialreferat (Wohnungsamt) hat bereits eine Sondergruppe eingerichtet, die sich spezialisiert hat auf das Auffinden illegaler Ferienwohnungen. Der gerichtsverwertbare Nachweis der Zweckentfremdung ist personal- und zeitaufwändig. Die von der LHM erlassene Zweckentfremdungssatzung kann jedoch nur dann greifen, wenn Verstöße konsequent verfolgt und geahndet werden.“

Zu Ihrer Anfrage vom 19.06.2015 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Orleansplatz 11  
81667 München  
Telefon: 089 233-48640  
Telefax: 089 233-48575

Frage 1:

Sind mittlerweile alle der vom Stadtrat beschlossenen 35 Stellen im betreffenden Fachbereich des Wohnungsamtes besetzt?

Antwort:

Der betreffende Fachbereich Wohnungsbestandssicherung arbeitet derzeit mit insgesamt 35,5 Vollzeitäquivalenten (VZÄ). Der Bereich ist zuständig für die Rechtsgebiete Vollzug der Erhaltungssatzungen (inkl. des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) und der Zweckentfremdungssatzung.

Der Stadtrat beschloss 2014 (Sozialausschuss vom 05.06.2014, Vollversammlung vom 08.07.2014) eine Aufstockung um 5,5 Stellen, damit die Verfolgung von illegalen Nutzungen von Wohnraum als Ferienwohnung intensiviert werden kann.

Davon konnten bisher nur 4,5 Stellen besetzt werden, die Stellenbesetzungen erfolgten im Zeitraum April bis Juni 2015.

Frage 2:

Wie viele Verdachtsfälle von Zweckentfremdung von Wohnraum werden derzeit verfolgt?

Antwort:

Von Januar bis Juni 2015 wurden insgesamt 682 Verfahren eingeleitet, davon 102 Fälle im Bereich Ferienwohnungen.

Zusätzlich bearbeitet der Fachbereich derzeit noch Anträge auf Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für 253 Wohnungen sowie Anträge im Rahmen des Vollzugs der Erhaltungssatzungen für 983 Wohneinheiten.

Frage 3:

Wie viele Fälle wurden in den letzten fünf Jahren verfolgt und mit welchem Ausgang?

Wie viele Geldstrafen wurden verhängt und wie hoch waren diese?

Antwort:

Hierzu verweist das Sozialreferat auf die jährliche Bekanntgabe der Zweckentfremdungs-statistik in der Juni-Sitzung des Sozialausschusses des Stadtrats der Landeshauptstadt München. Die Statistik für das Jahr 2014 wurde in der Sitzung vom 18.06.2015 bekanntgegeben.

In den letzten fünf Jahren wurden wegen Verstößen gegen das Zweckentfremdungsrecht in 121 Fällen Geldbußen mit einer Gesamtsumme von 704.890,-- Euro verhängt.

Grundlage für die Zumessung der Geldbuße ist die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der die Täterin bzw. den Täter trifft. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Täterin bzw. des Täters sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Bei der Bemessung der Bußgeldhöhe spielt auch die Dauer der zweckfremden Nutzung und das persönliche Verschulden der bzw. des Betroffenen eine maßgebliche Rolle, wie z.B. ob die zweckfremde Nutzung freiwillig beendet wurde.

Der Bußgeldstelle wurden in den letzten fünf Jahren insgesamt 359 Fälle zugeleitet.

Frage 4:

Sieht die Verwaltung Möglichkeiten, die Verfolgung von Wohnraum-Zweckentfremdung noch effizienter zu gestalten? Wenn ja, welche?

Antwort:

Um dem Phänomen „Ferienwohnungsnutzung“ angemessen begegnen zu können, wurde ein Spezialisten-Team eingerichtet, welches ausschließlich Fälle aus diesem Bereich bearbeitet.

Hiervon erwartet sich die Verwaltung höhere Durchgriffsmöglichkeiten und eine Beschleunigung der Verfahren.

Bereits mit Schreiben vom 23.07.2014 hat sich Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter an die Bayerische Staatsregierung bezüglich einer Verschärfung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gewandt.

Der Bayerische Staatsminister des Innern, Herr Joachim Herrmann, sah zum damaligen Zeitpunkt keinen Bedarf einer Verschärfung des Gesetzes, hat jedoch Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter gebeten, bis zum 30.06.2016 über die Erfahrungen der Verwaltung insbesondere mit den Regelungen zur Fremdenbeherbergung zu berichten.

Diese zu erstellende Evaluation wird dem Stadtrat bekannt gegeben werden. Hieraus können dann gegebenenfalls weitere Schlussfolgerungen gezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gz.  
Brigitte Meier