

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2013

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00030

1 Anlage

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 05.06.2014

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Am 25.10.1995 beschloss die Vollversammlung, dass dem Stadtrat jährlich eine Übersicht über den Vollzug der Zweckentfremdungsverordnung (seit 2009: Zweckentfremdungssatzung) bekannt zu geben ist.

Im Jahr 2013 konnten insgesamt 159 Wohneinheiten (WE) mit einer Gesamtwohnfläche von 11.774 m² vor einer Zweckentfremdung geschützt werden bzw. dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden. Im Zuge der Ermittlungen wurden dabei 17.037 Wohneinheiten durch Außendienstmitarbeiterinnen und Außendienstmitarbeiter überprüft.

In den letzten 5 Jahren ergibt sich dadurch folgende Bilanz an Wohneinheiten, die vor Zweckentfremdung geschützt werden konnten:

2013	159 WE	11.774 m ²
2012	142 WE	10.055 m ²
2011	183 WE	15.288 m ²
2010	161 WE	12.370 m ²
2009	204 WE	13.110 m ²
insgesamt	849 WE	62.597 m²

Im Vergleich dazu: Die Herstellungskosten (incl. Grundstück) belaufen sich für eine nach EOF-geförderte Wohnung auf rund 217.000 € (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Bericht zur Wohnungssituation 2010/2011), was bei 849 geförderten Wohnungen einem Volumen von 184 Millionen € entspräche.

Im Einzelnen wurden drei beantragte Zweckentfremdungen abgelehnt, es erging für drei Wohneinheiten eine Nutzungsuntersagung und für zwei Wohneinheiten eine Wiederbelegungsanordnung. Ferner wurden für 25 Wohnungen nach ausführlicher Beratung durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration die bereits eingereichten Zweckentfremdungsanträge zurückgezogen. In weiteren 126 Fällen konnte eine bereits bestehende Zweckentfremdung ohne Erteilung eines Bescheides beendet werden.

Darüber hinaus sind im Jahr 2013 noch folgende Zweckentfremdungsanträge eingegangen und Genehmigungen erteilt worden:

1. Anträge auf Zweckentfremdung				
	Abbruch		Nutzungsänderung	
	Anträge	Wohneinheiten	Anträge	Wohneinheiten
2013	493	1042	150	354
2012	506	1279	133	316

2. Zweckentfremdungsgenehmigungen				
	Abbruch		Nutzungsänderung	
	Bescheide	Wohneinheiten	Bescheide	Wohneinheiten
2013	438	942	45	89
2012	422	1296	54	88

Ziffer 2 beinhaltet auch 10 Genehmigungen, die im überwiegend öffentlichen Interesse erfolgten und denen zuvor der Sozialausschuss zugestimmt hatte.

Insgesamt ist im Zusammenhang mit der Erteilung von Zweckentfremdungsgenehmigungen die Schaffung von 2.528 Wohneinheiten/254.806 m² Wohnfläche innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren geplant.

Mit Ausnahme von 19 Wohneinheiten wird der Ersatzwohnraum auf dem selben Grundstück geschaffen, auf dem der Wohnraum durch Zweckentfremdung verloren ging. Das entspricht 98,2 % aller im Jahr 2013 genehmigten Zweckentfremdungen, die mit einer Ersatzwohnraumforderung belastet waren. Dies bedeutet, dass lediglich in 1,8 % dieser genehmigten Zweckentfremdungen der Ersatzwohnraum auf einem anderen Grundstück errichtet wird als dort, wo die Zweckentfremdung von Wohnraum beabsichtigt ist.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 Zweckentfremdungssatzung (ZeS) war dies nicht zu beanstanden. Danach lag u.a. ein beachtliches Ersatzwohnraumangebot vor, wenn der Ersatzwohnraum im Gebiet der Gemeinde geschaffen wird, in deren Gebiet der zweckzuentfremdende Wohnraum verloren geht. Bei den Verhandlungen mit den Antragstellerinnen und Antragstellern wird stets darauf geachtet, dass bei beabsichtigten Zweckentfremdungen von Wohnraum der Ersatzwohnraum möglichst auf dem selben Grundstück bzw. in der Nähe und innerhalb von drei Jahren geschaffen wird.

Für 229 Wohneinheiten mussten sogenannte Negativatteste erteilt werden, das heißt, für diese Einheiten sind die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen der vorgenannten Satzung nicht anwendbar. Diese Zahl ist im Jahr 2013 so hoch, da für ein Bundesbahnwohnheim im ehemaligen Bundesbahngelände und jetzigem Neubaugebiet Aubing-Ost mit 166 Apartments ein Negativattest erteilt wurde.

Art. 3 Abs. 2 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und § 8 Zweckentfremdungssatzung bieten als Kompensation für den durch die Zweckentfremdung herbeigeführten Wohnraumverlust neben der Bereitstellung von Ersatzwohnraum auch die Leistung einer Ausgleichszahlung an. Im Jahr 2012 machten die Verfügungsberechtigten erstmals verstärkt Gebrauch von der Möglichkeit, die Genehmigung der Zweckentfremdung durch Leistung einer Ausgleichszahlung zu erreichen.

Für 55 Wohneinheiten wurden Ausgleichszahlungen in Höhe rund einer Million Euro geleistet. Im Jahr 2013 ging dieser Trend zwar etwas zurück, war aber mit Ausgleichszahlungen für 29 Wohneinheiten in Höhe von 469.000 € immer noch spürbar. Diese Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes im Kommunalen Wohnungsbauprogramm (KommPro) verwendet.

Nach Auffassung des Sozialreferates ist trotz dieser erfreulichen Einnahmen dem Erhalt von Bestandswohnraum eindeutig der Vorzug zu geben. Um der oben geschilderten Entwicklung gegenzusteuern, bat das Sozialreferat die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren dem Bayerischen Gesetzgeber eine Änderung des ZwEWG vorzuschlagen, die einen generellen Vorrang der Schaffung von Ersatzwohnraum gegenüber der Entrichtung von Ausgleichsbeträgen festlegt. Dieser Änderungswunsch fand in dem Gesetz über die Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 20.03.2013 leider keine Berücksichtigung. Zum 01.01.2014 erhöhte das Sozialreferat jedoch die zu leistenden Ausgleichsbeträge massiv, was bisher zu dem gewünschten Erfolg (bisher keine Anträge auf Ausgleich durch Ausgleichszahlungen) geführt hat. Hierzu wird auf die Beschlussvorlage „Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung auf Landesebene verschärfen!“ ...“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00025) verwiesen, die ebenfalls in der heutigen Sitzung behandelt werden soll.

Der Korreferentin/dem Korreferenten des Sozialreferates, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

Die Referentin

Bürgermeister/-in

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**
An die Frauengleichstellungsstelle
z.K.

Am

I.A.