

Dulage ①

Abs.: Daniel Liebethuth
Münchener Str. 16
82110 Germering

Herrn Oberbürgermeister
Andreas Haas
Stadtverwaltung Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering



Germering, den 23.09.2020

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Stadt Germering belegt nach dem Mietspiegelindex des Forschungsunternehmens F+B den 4. Platz – deutschlandweit! Bezahlbare Mietwohnungen sind Mangelware und die zuletzt fertiggestellten, frei finanzierten Wohnungsbauprojekte treiben die Preisspirale fürs Wohnen in bisher unbekannte Höhen. So wird beispielsweise für eine 4-Zimmer-Wohnung im Neubau an der Landberger Str. 1 über 19€ Kaltmiete pro Quadratmeter aufgerufen (Quelle: immobilenscout24.de abgerufen am 06.08.2020). Das liegt weit über dem, was sich Normalverdiener leisten können. Nicht zuletzt an den steigenden Obdachlosenzahlen in Germering kann man die dramatischen sozialen Auswirkungen der Preissteigerungen beim Wohnen erkennen: Von 30 unterzubringenden Obdachlosen im Jahr 2015 sind die Zahlen auf 103 im Jahr 2019 gestiegen – eine Steigerung um 240%!

Bei dieser Gesamtsituation ist es nicht zu akzeptieren, wenn bestehender Wohnraum dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung zusätzlich entzogen wird. Die Stadt München und weitere Kommunen im Münchener Umland haben deshalb eine Zweckentfremdungssatzung erlassen, die es beispielsweise untersagt, Wohnungen länger als 8 Wochen im Jahr an Touristen zu vermieten oder Wohnraum länger als 3 Monate leer stehen zu lassen. Beide Phänomene sind auch in Germering vereinzelt zu beobachten. Die Stadt Germering sollte deshalb frühzeitig handeln und mit dem Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für Wohnraum die vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Möglichkeiten ausschöpfen.

Nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung sehen wir aus den eingangs genannten Gründen als gegeben an.

Das Gesetz listet folgende Fälle auf, in denen eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt:

1. Mehr als 50% der Gesamtfläche der Wohnung wird gewerblich verwendet.
2. Der Wohnraum wird derart verändert oder genutzt, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
3. Der Wohnraum wird mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung (z.B. über AirBnB) genutzt.
4. Der Wohnraum steht länger als drei Monate leer.
5. Der Wohnraum wird beseitigt.

Es ist im Interesse der Germeringer Bevölkerung, dass die im Gesetz beschriebenen Fälle in Germering untersagt werden.

Ich stelle daher im Namen der SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss oder im Stadtrat folgenden Antrag:

- a) Der Stadtrat/Ausschuss stellt fest, dass im gesamten Germeringer Stadtgebiet die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.
- b) Die Verwaltung wird damit beauftragt, eine Zweckentfremdungssatzung mit dem Inhalt, wie er in Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) beschrieben ist, für eine Geltungsdauer von 5 Jahren für das gesamte Gebiet der Stadt Germering auszuarbeiten und dem zuständigen Gremium zur Abstimmung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Liebethuth
Fraktionssprecher der SPD-Fraktion