

Stadtrat Sören Schneider
Münchner Str. 7b 85221 Dachau

☎: 0179 – 72 62 932

Email: schneider@spd-dachau.de

An die Große Kreisstadt Dachau
Herrn Oberbürgermeister Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau

Dachau, den 25. Juni 2014

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
Die SPD-Fraktion stellt folgenden

ANTRAG:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung nach Artikel 2 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ([ZwEWG](#)) auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Diese soll sich an der entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt München¹ orientieren, und dabei sich eröffnende Lösungsmöglichkeiten für die Raumnot bei Kinderbetreuung und Obdachlosenunterbringung im Auge behalten.

BEGRÜNDUNG:

Die Wohnungsknappheit in Dachau ist groß; die Mietpreise bewegen sich hier auf einem Niveau, das deutschlandweit Spitzenplätze erreicht. Zuweilen ist zu beobachten, dass Wohnraum im Stadtgebiet für längere Zeit schlicht leersteht. Das kann vielfältige Gründe haben, einer davon ist aber sicherlich Immobilienspekulation: Damit ist gemeint, dass Eigentümer weitere Preissteigerungen abwarten, um durch spätere Vermietung oder späteren Verkauf einen noch höheren Preis erzielen können.

Der Landesgesetzgeber gibt den Städten und Gemeinden ein Instrument an die Hand, mit denen sie die sog. Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam bekämpfen können. Das entsprechende Gesetz ermächtigt Gemeinden mit Wohnraumangel zum Erlass einer Satzung, die eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit besonderer Genehmigung zulässt. Eine solche Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn Wohnraum für überwiegend gewerbliche oder freiberufliche Zwecke umgenutzt wird, wenn Wohnungen länger als drei Monate leer stehen oder wenn sie abgerissen werden. Ob im Gemeindegebiet ein Wohnraumangel herrscht, beurteilen die Gemeinden selbst.

¹ Abrufbar unter http://www.muenchen.info/dir/recht/999/999_20131212.pdf (Stand: 06/2014).

Mit dem Instrument einer Zweckentfremdungssatzung eröffnet sich der Stadt Dachau eine Chance zur Eindämmung der Wohnraumknappheit, die sie nutzen sollte. Der Handlungsspielraum auf diesem Gebiet ist klein, und gerade deshalb sollte er voll ausgeschöpft werden, indem die Ermächtigung zum Erlass dieser Satzung rasch umgesetzt wird. Der Satzungsentwurf ist auch eine wesentlich schlankere und kostengünstigere Maßnahme als etwa die Schaffung von immer mehr neuem Wohnraum, weil er zunächst einmal die bessere Auslastung des bereits vorhandenen Wohnungsbestands gewährleistet.

Die benachbarte Landeshauptstadt München geht mit gutem Beispiel voran; dort gilt seit 1.1. 2014 eine Wohnraumzweckentfremdungssatzung. An dieser Satzung kann sich auch die Stadt Dachau orientieren, nicht zuletzt wegen der dort vorgesehenen wichtigen Ausnahme zur Privilegierung von neu zu schaffenden sozialen Einrichtungen (wie z.B. Kindertagesstätten): Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung wird nach § 6 der Münchner Satzung in aller Regel erteilt, wenn der Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitnah geschaffen werden können. Es kann außerdem eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt werden, wenn der Antragsteller in angemessenem Ausmaß Ersatzwohnraum schafft oder umfangreiche Ausgleichsbeträge zahlt.

Zudem kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung der Stadt Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

Bei der Ausarbeitung der Satzung soll auch die Möglichkeit ausgelotet werden, den als zweckentfremdet geltenden Wohnraum teilweise einer Nutzung zur Unterbringung von Obdachlosen zuzuführen. Dieser Aspekt könnte unter anderem zu einer Entspannung der Problemlage am Kräutergarten führen und würde eine dezentrale Unterbringung erleichtern.

Mit freundlichen Grüßen

Sören Schneider