Bayerischer Landtag

19. Wahlperiode 08.10.2026 **Drucksache** 19/**13893**

Antrag

der Abgeordneten **Dr. Gerhard Hopp, Jürgen Baumgärtner, Petra Guttenberger, Michael Hofmann, Martin Wagle, Konrad Baur, Alex Dorow, Jürgen Eberwein, Karl Freller, Sebastian Friesinger, Andreas Kaufmann, Jochen Kohler, Joachim Konrad, Dr. Stephan Oetzinger, Thorsten Schwab, Martin Stock, Karl Straub, Peter Wachler** und **Fraktion (CSU)**,

Florian Streibl, Felix Locke, Ulrike Müller, Martin Behringer, Dr. Martin Brunnhuber, Susann Enders, Stefan Frühbeißer, Johann Groß, Wolfgang Hauber, Bernhard Heinisch, Alexander Hold, Marina Jakob, Nikolaus Kraus, Josef Lausch, Christian Lindinger, Rainer Ludwig, Prof. Dr. Michael Piazolo, Bernhard Pohl, Julian Preidl, Anton Rittel, Martin Rosenberger, Markus Saller, Martin Scharf, Werner Schießl, Gabi Schmidt, Johanna Schramm, Roswitha Toso, Roland Weigert, Jutta Widmann, Benno Zierer, Felix Freiherr von Zobel, Thomas Zöller und **Fraktion (FREIE WÄHLER)**

Subsidiarität
Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum
(Verordnung über erschwinglichen Wohnraum)
COM(2026) 599 final
BR-Drs. 542/26

Der Landtag wolle beschließen:

Der Bayerische Landtag stellt fest, dass gegen den Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über erschwinglichen Wohnraum), COM(2026) 599 final, BR-Drs. 542/26, Subsidiaritäts- und Verhältnismäßigkeitsbedenken bestehen.

Der Landtag schließt sich damit der Auffassung der Staatsregierung an und lehnt den Verordnungsvorschlag ab.

Die Staatsregierung wird aufgefordert, bei den Beratungen des Bundesrates auf die Subsidiaritäts- und Verhältnismäßigkeitsbedenken hinzuweisen. Sie wird ferner aufgefordert, darauf hinzuwirken, dass diese Bedenken Eingang in den Beschluss des Bundesrates finden.

Begründung:

Der Landtag lehnt die mit dem Verordnungsvorschlag vorgesehene Festlegung einheitlicher Anforderungen an wohnraumbezogene Maßnahmen ab.

Die EU verfügt nicht über die Kompetenz zum Erlass der geplanten Regelungen; insbesondere lässt sich diese nicht aus der allgemeinen Binnenmarktregel des Art. 114 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) ableiten. Zwar betont die EU, dass der Vorschlag nicht auf die Harmonisierung der Wohnraumpolitik der Mitgliedstaaten abziele und das Subsidiaritätsprinzip achte. Tatsächlich führt er durch

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de - Dokumente abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de – Aktuelles/Sitzungen zur Verfügung.

Festlegung einheitlicher Anforderungen an wohnraumschützende Maßnahmen zu einer weitreichenden Regulierung des Wohnungsmarktes und beschränkt damit die Regelungskompetenzen der Mitgliedstaaten im Bereich der Wohnraumpolitik erheblich. Bei dem Verordnungsvorschlag handelt es sich daher nicht nur um ein der Rechtssicherheit dienendes Verfahrensinstrument, sondern um einen Eingriff in den Wohnungsmarkt. Die Zuständigkeit für den Wohnungsmarkt und für die Regelung wohnraumbezogener Maßnahmen fällt jedoch in den Bereich der nationalen Wohnungspolitik und obliegt daher ausschließlich den Mitgliedstaaten.

Außerdem besteht kein Regelungsbedürfnis für einen einheitlichen Rahmen zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum. In Bayern und anderen Bundesländern bestehen bereits bewährte Systeme zur rechtssicheren Bestimmung von Gebieten mit Wohnraumknappheit und Festlegung wohnraumschützender Maßnahmen. Dies sind insbesondere die Wohnraumschutz- und Zweckentfremdungsgesetze der Länder, die Regelungen zur kurzfristigen Vermietung von Unterkünften enthalten und dem Schutz von Wohnraum dienen. Die nationalen Regelungen tragen der Vielfalt der Wohnungsmärkte Rechnung, die sich auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene erheblich unterscheiden können.

Der Verordnungsvorschlag geht über das zur Erreichung der Ziele erforderliche Maß hinaus. Der Erlass wohnraumbezogener Maßnahmen wird mit umfangreichen Datenerhebungs-, Nachweis- und Monitoringanforderungen verknüpft. Neben der aufwendigen Bewertung eines angespannten Wohnungsmarktes anhand eines detaillierten Kriterienkatalogs sind erhebliche negative Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen auf die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren darzulegen und mildere Alternativen zu den wohnungsbezogenen Maßnahmen zu prüfen.

Der Verordnungsvorschlag setzt zudem voraus, dass die Verordnung (EU) 2024/1028 in Gebieten, in denen Maßnahmen ergriffen werden sollen, angewendet und durchgesetzt wird. Die Zulässigkeit wohnraumschützender Maßnahmen wird damit an das Vorhandensein eines funktionsfähigen Registrierungs- und Vollzugssystems für Kurzzeitvermietungen geknüpft. Dies kann insbesondere in Kommunen, in denen entsprechende Registrierungsverfahren noch nicht etabliert sind, erheblichen zusätzlichen Kosten- und Verwaltungsaufwand verursachen. Für kleinere Gemeinden besteht damit das Risiko, dass sie aus Kostengründen auf wohnraumschützende Maßnahmen vollständig verzichten. Ein erkennbarer Mehrwert gegenüber den bestehenden nationalen Schutzregelungen steht diesem zusätzlichen Aufwand nicht gegenüber.

Hinzu kommt, dass der Verordnungsvorschlag bestehende nationale Schutzregelungen inhaltlich beeinträchtigt. Während das bayerische Zweckentfremdungsgesetz auch Hauptwohnungen vor unzulässiger Kurzzeitvermietung schützt, nimmt der EU-Vorschlag Hauptwohnsitze ausdrücklich von Beschränkungen aus. Damit würde der Schutz dieses Wohnraums entfallen, wodurch die Wirksamkeit bestehender nationaler Schutzregelungen erheblich beeinträchtigt und der Wohnraumschutz insgesamt deutlich geschwächt würde.

Der Verordnungsvorschlag verletzt das Subsidiaritätsprinzip und wird daher vom Landtag abgelehnt.

Der Beschluss des Bayerischen Landtags wird unmittelbar an die Europäische Kommission, das Europäische Parlament, den Ausschuss der Regionen und den Deutschen Bundestag sowie an die Abgeordneten des Europäischen Parlaments für Bayern übermittelt.