

Eigenheimerverband • Schleißheimer Straße 205a • 80809
München

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen,
Bau und Verkehr
Per Mail an:
Referat-35.2@stmb.bayern.de



Schleißheimer Straße 205 a
80809 München
Telefon 089 / 452 06 90 - 0
Telefax 089 / 452 06 90 - 99
Mitgliederverwaltung@
eigenheimerverband.de
Präsident:
Wolfgang Kuhn
Vizepräsidenten:
Heinz Amling
Markus Eppenich
Schatzmeisterin:
Christa Christ

Stellungnahme des Eigenheimerverbandes Bayern e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Eigenheimerverband Bayern e.V. (EHVB) hat den Gesetzesentwurf zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung:

In Bayern hat sich die Zahl der Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten dramatisch erhöht. Neben den Mietern sind auch potentielle Käufer von Immobilien dort vom Mangel an bezahlbarem Wohnraum gleichermaßen betroffen.

Dass in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vereinzelt auch noch vorhandener Wohnraum dem eigentlichen Zweck eines dauerhaften privaten Aufenthalts von Einzelpersonen, Lebensgemeinschaften bzw. Familien (klassisches Wohnen) entzogen wird und in kommerzieller Gewinnerzielungsabsicht ersatzweise ständig Kurzzeitvermietungen praktiziert werden, kann die Gesellschaft nicht hinnehmen.

Zu den anerkannten Instrumenten, regulierend auf den Wohnungsmarkt eingreifen zu können, steht den Kommunen das Recht zur Aufstellung von Zweckentfremdungssatzungen zur Seite.

Während es via Internet (und insbesondere durch die dort weltweit und überwiegend risikolos agierenden Vermarktplattformen mit den für diese sehr lukrativen Geschäftsmodellen) leicht gemacht wird, Kurzzeitvermietungen anzubieten, kommen die Kommunen beim Aufdecken und Verfolgen von Verstößen gegen die erlassenen Zweckentfremdungssatzungen kaum hinterher.

Insoweit können die neu im EU-Recht verankerten zusätzlichen Eingriffsmöglichkeiten zum mindesten dazu beitragen, dass sich die Situation der angespannten Wohnungsmärkte nicht noch weiter verschlechtert.

Die im Gesetzesentwurf der Bayerischen Staatsregierung zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes vorgesehenen Pflichten für Kurzzeitvermietende mögen zwar eine zusätzliche Belastung darstellen, dies scheint jedoch im Hinblick auf den für die Allgemeinheit erhofften Effekt und der Geringfügigkeit des Eingriffs vertretbar.

München, den 10.12.2025

Die Interessen unserer Mitglieder, die überwiegend als selbstnutzende Immobilien-Eigentümer am Markt teilnehmen, sehen wir insoweit nur gering tangiert. Angesichts der sich weiter zuspitzenden Entwicklung der Wohnungsmärkte wäre eine Ablehnung der Vorlage nicht zu rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen,

Wolfgang Kuhn



Präsident