

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Vierter Vizepräsident Ludwig Hartmann

Staatsminister Christian Bernreiter

Abg. Daniel Halemba

Abg. Jürgen Eberwein

Abg. Jürgen Mistol

Abg. Martin Behringer

Abg. Sabine Gross

Vierter Vizepräsident Ludwig Hartmann: Ich rufe **Tagesordnungspunkt 1 d** auf:

Gesetzentwurf der Staatsregierung

zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes (Drs. 19/9639)

- Erste Lesung -

Begründung und Aussprache werden nicht miteinander verbunden. Zur Begründung erteile ich Herrn Staatsminister Christian Bernreiter das Wort. Bitte schön.

Staatsminister Christian Bernreiter (Wohnen, Bau und Verkehr): Sehr geehrter Herr Vizepräsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Uns ist allen bekannt: Die Lage am Wohnungsmarkt bleibt in vielen bayerischen Gemeinden angespannt. Gleichzeitig nehmen Kurzzeitvermietungen über Onlineplattformen wie Airbnb immer weiter zu. Das verschärft die Situation, weil sie dem Markt Mietwohnungen entziehen. Hinzu kommt, dass die Plattformen die Daten zu Vermietungen nicht an die Behörden herausgeben wollen. Das erschwert die Durchsetzung nationaler Regelungen zum Schutz von Wohnraum erheblich. Das ist kein rein bayerisches Problem, sondern betrifft die ganze EU. Daher hat die EU mit der Verordnung zur Kurzzeitvermietung harmonisierte Vorschriften für den Austausch und die Erhebung von Daten in diesem Bereich festgelegt, die am 20. Mai in Kraft treten.

Mit unserem Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes wollen wir die Anforderungen der EU-Verordnung jetzt zügig in Landesrecht umsetzen. Damit können Kommunen in Bayern am Datenaustausch teilhaben und vom verbesserten Wohnraumschutz profitieren. Mit dem neuen Zweckentfremdungsgesetz können Gemeinden in Bayern freiwillig ein digitales Registrierungsverfahren für Kurzzeitvermietungen einführen. Die Einführung ist also keine Pflicht, bringt aber schon viele Vorteile. Die Gemeinden erhalten verlässliche und belastbare Daten von Onlineplattformen, sie können Kurzzeitvermietungen kontrollieren und Wohnraum wirksam vor zweckwidrigen Nutzungen schützen. Durch die Einführung des Registrierungsverfahrens kann das Zweckentfremdungsgesetz dann deutlich besser vollzogen werden. Die Gemein-

den können Vermietungsdaten monatlich über eine Zugangsstelle beim Bund abrufen. Gleichzeitig führen wir eine Registrierungspflicht ein. Das heißt, jeder Gastgeber muss sich anmelden, bevor er über eine Onlineplattform vermietet. Hierfür erhält er eine kostenlose Registrierungsnummer. Das ist ein sehr bürokratiearmes Verfahren. Das stellen wir damit auch sicher.

Meine Damen und Herren, in Bayern gibt es momentan acht Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung. Wenn sich eine Kommune für das digitale Registrierungsverfahren entscheidet, trägt sie auch die Kosten für die technische Umsetzung. Wir unterstützen die Gemeinden bei der einheitlichen Entwicklung und Bereitstellung, damit das Verfahren effizient und transparent ist. Mein Ministerium hat erreicht, dass Gemeinden das bestehende digitale Registrierungsverfahren aus Nordrhein-Westfalen nutzen können. Aktuell klären wir durch den Städtetag, welche Gemeinden daran Interesse haben. Gemeinden können eine entsprechende Kooperation mit Nordrhein-Westfalen vereinbaren. Damit hätten die Gemeinden noch vor dem 20. Mai 2026, an dem die EU-Verordnung in Kraft tritt, ein kostengünstiges Registrierungsverfahren zur Verfügung.

Meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, mit der Gesetzesänderung schaffen wir für unsere Gemeinden mehr Transparenz, bessere Durchsetzungsmöglichkeiten und damit mehr Schutz für den Wohnungsmarkt. So verhindern wir die dauerhafte Umwandlung von Wohnraum für Kurzzeitvermietungen und erhöhen das Angebot für Langzeitmieter. Deshalb bitte ich Sie um zügige Beratung und Beschlussfassung zu unserem Gesetzentwurf.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Vierter Vizepräsident Ludwig Hartmann: Danke, Herr Staatsminister. – Ich eröffne nun die Aussprache. Die Gesamtredezeit der Fraktionen beträgt 29 Minuten. Die Redezeit der Staatsregierung orientiert sich dabei an der Redezeit der stärksten Fraktion.

Als erstem Redner erteile ich Herrn Abgeordneten Daniel Halemba das Wort. Bitte schön.

(Beifall bei der AfD)

Daniel Halemba (AfD): Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren! Bei diesem Gesetzentwurf sollten wir zunächst ehrlich sein, ehrlich gegenüber den Bürgern und ehrlich gegenüber uns selbst als Parlament. Was hier heute vorliegt, ist keine eigenständige politische Entscheidung des Freistaats Bayern, sondern die unmittelbare Folge einer längst beschlossenen EU-Verordnung. Der politische Kern dieses Gesetzes wird nämlich nicht heute hier im Landtag beschlossen, sondern wurde schon längst in Brüssel beschlossen.

Mit der EU-Verordnung 2024/1028 wurde ein europaweit harmonisiertes System zur Erfassung, Speicherung und zum Austausch von Daten über kurzfristige Vermietungen geschaffen. Diese Verordnung gilt unmittelbar. Der Landtag hat darauf keinen Einfluss mehr. Das Landesgesetz dient nun ausschließlich dazu, dieses System auch irgendwie praktisch vollziehbar zu machen, und genau darin liegt das Problem; denn dieses Gesetz ist das rechtliche Einfallstor, durch das eine neue, weitreichende Dateninfrastruktur in Bayern verankert wird. Erst durch die Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes werden Gemeinden dazu verpflichtet, digitale Register einzurichten, Daten zu sammeln, Daten weiterzugeben und diese Daten dauerhaft vorzuhalten. Was hier entsteht, ist keine harmlose Verwaltungslösung, sondern eine neue Datenkrake.

Künftig müssen private Gastgeber ihre Wohnungen registrieren lassen. Es werden personenbezogene Daten erhoben, detaillierte Angaben zu Wohneinheiten gemacht, Registrierungsnummern vergeben und öffentliche Register aufgebaut. Wie viel Bürokratie sollen unsere Bürger hier in Bayern denn noch ertragen müssen, meine sehr geehrten Damen und Herren? – Parallel dazu liefern Onlineplattformen monatlich Vermietungsdaten, beispielsweise zur Anzahl der Übernachtungen, zu den Gästezah-

len und Herkunftsländern, konkrete Adressen und Angebots-URLs. Diese Daten werden über eine bundesweite digitale Zustellungsstelle zentral zusammengeführt und abrufbar gemacht. Damit nicht genug: Der Gesetzentwurf erweitert den Kreis der Auskunftspflichtigen auch noch auf Energie- und Wasserversorger. Verbrauchsdaten sollen künftig als Ermittlungsinstrument dienen, um festzustellen, ob Wohnraum genutzt, leerstehend oder zweckentfremdet ist.

Dies ist ein weiterer Schritt zur totalen Überwachung unserer Bürger. Deshalb müssen wir diesen heute auch entschieden ablehnen, was ich in der Ersten Lesung schon einmal vorwegnehme. Wir reden hier nicht mehr über anlassbezogene Einzelfallkontrollen, sondern über den Aufbau eines strukturellen Kontrollsystems, digitale Register, automatisierte Verwaltungsakte, zentrale Datendrehscheiben, lange Speicherfristen und empfindliche Bußgelder bis zu 50.000 Euro. Die Datenkrake entsteht dabei nicht zufällig, sondern ist das Ergebnis europäischer Harmonisierungspolitik. Das heißt, die EU beschließt, der Bund richtet die technische Infrastruktur ein, die Länder passen ihre Gesetze an, die Kommunen müssen vollziehen, und am Ende steht der Bürger, der sich registrieren, erklären und rechtfertigen muss.

Besonders perfide ist dabei, dass den Gemeinden formal ein Ermessen eingeräumt wird. In Wahrheit werden sie aber faktisch gezwungen, dieses System einzuführen, wenn sie weiterhin an die begehrten EU-Daten kommen wollen. Das ist keine echte kommunale Selbstverwaltung, das ist Druck durch rechtliche Abhängigkeit.

Meine Damen und Herren, nur wir als AfD stehen für den Schutz des Eigentums und für den Schutz der Privatsphäre.

Wohnraumangel entsteht nicht durch private Kurzzeitvermietung, sondern durch politisches Versagen, explodierende Baukosten, Überregulierung, ideologische Vorgaben und eine Politik, die Angebot verhindert statt ermöglicht. Statt Wohnungsbau zu erleichtern, wird ein weiteres Kontrollinstrument geschaffen. Statt Vertrauen in die Bürger zu haben, wird Misstrauen gesetzlich verankert. Statt Ursachen zu bekämpfen,

werden hier nur Symptome verwaltet. Sie machen hiermit – auch konkret mit diesem Gesetz – Wohnraum teurer.

Dieses Gesetz ist nicht verhältnismäßig und nicht freiheitlich, es schafft ein weiteres Bürokratiemonster und ist ein weiteres Beispiel dafür, wie europäische Vorgaben Schritt für Schritt das Alltagsleben der Menschen einschränken. Deshalb werden wir diesen Gesetzentwurf ablehnen.

(Beifall bei der AfD)

Vierter Vizepräsident Ludwig Hartmann: Nächster Redner ist Herr Kollege Jürgen Eberwein für die CSU-Fraktion. Bitte schön.

Jürgen Eberwein (CSU): Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen, liebe Zuhörerinnen und Zuhörer! Das ist eine sehr trockene Materie. Es ist fast unmöglich, sie spannend darzustellen, insbesondere, nachdem Herr Minister sie dankenswerterweise schon in weiten Teilen vorgestellt hat. Ich kann noch einigen Unfug des Kollegen Halemba klarstellen. Ansonsten erkläre ich noch einmal, was mit dem Gesetz gemeint ist. Es beruht auf einer EU-Verordnung vom April 2024, die wir auch in den Ländern ratifizieren müssen, weil Kommunen betroffen sind. Hintergrund sind, wie wir schon gehört haben, der angespannte Wohnungsmarkt und die zeitgleich immer mehr werdende Kurzzeitvermietung von Wohnungen und Ferienwohnungen, insbesondere in touristischen Gebieten.

Die Kommunen, insbesondere Städte und touristische Gemeinden, erlassen immer häufiger Zweckentfremdungssatzungen. Sie müssen daher ermitteln, ob eine solche Zweckentfremdung vorliegt bzw. ob Wohnungen tatsächlich als Ferienwohnungen vermietet werden. Eine Zweckentfremdung ist nämlich nur der Fall, wenn Wohnungen insgesamt acht Wochen im Jahr für Beherbergungszwecke, also als Ferienwohnung, genutzt werden. Dafür müssen die Kommunen auf Daten zurückgreifen können. Sie haben aber zum Beispiel bei Airbnb Probleme, diese Daten tatsächlich zu erhalten.

Nachdem dies auf europäischer Ebene, also auch in Spanien, Italien oder sonst irgendwo, ein Problem ist, hat die EU die Verordnung erlassen, um es zu konsolidieren, in ganz Europa gleich zu machen und den Datenzugriff zu verbessern. Hierfür sieht die EU eine einheitliche digitale Infrastruktur und eine zentrale Datenbank auf Bundesebene vor, an die die Vermieter oder – besser gesagt – Plattformen wie zum Beispiel Airbnb oder andere die Daten liefern. Bei dieser zentralen Datenbank können die Kommunen dann zum Beispiel Ermittlungen anstellen, wie die Wohnungen vermietet wurden, wie lange usw.

Dafür ist es aber erforderlich, dass sich der Vermieter einer Ferienwohnung in seiner Kommune registriert, und zwar nur bei Kommunen, die das wollen. – Dies ist der entscheidende Punkt, Herr Kollege. Keine Kommune wird zur Einführung dieser Registrierungsplattform verpflichtet, sondern das Zweckentfremdungsgesetz, das geändert werden soll, ermöglicht es den Kommunen, die dies wollen, eine solche Registrierungsplattform einzuführen und gleichzeitig auf die Daten auf Bundesebene zurückzugreifen. Das ist der Hintergrund. Den Kommunen wird es ermöglicht, Satzungen dazu zu erlassen und eine Registrierungsplattform einzuführen.

Wie funktioniert das? – Der Vermieter einer Ferienwohnung muss sich bei der Plattform der Kommune registrieren und erhält automatisch und kostenfrei eine Registrierungsnummer. Diese muss er dann zum Beispiel bei Airbnb angeben und bei seinem Angebot hinterlegen. Zeitgleich oder im Abstand dahinter müssen Anbieter wie Airbnb diese Daten an die zentrale Bundesplattform weiterleiten.

Was ist der Benefit für die Kommunen, die sich daran beteiligen wollen? – Ich betone noch einmal: Sie können die Daten, die sie für ihre Ermittlungen brauchen, ob eine Zweckentfremdung vorliegt, unbürokratisch bei der Datenbank auf Bundesebene einholen. Das ist ein Benefit für die Kommunen, die es einsetzen wollen oder es brauchen, weil sie Zweckentfremdungssatzungen haben. Es gibt sicherlich auch Kommunen, die kein Problem mit Ferienwohnungen haben. Diese müssen das auch nicht tun.

Zu den Kosten. – Ja, natürlich kommen auf die Kommunen eventuell Kosten zu, die eine solche Registrierungsplattform schaffen müssen, wenn sie eine solche Lösung wollen – ich wiederhole mich –; sie können sich aber mit anderen Kommunen zusammenschließen. Das Bauministerium unterstützt die Kommunen bereits und steht zum Beispiel mit dem Bayerischen Städtetag in Verbindung. In anderen Bundesländern wird das bereits gemacht. Auch dort besteht die Möglichkeit für Kooperationen und des Rückgriffs auf bestehende Registrierungsmodelle. Insofern müsste es dann für die Kommunen, die das einführen wollen, eine kostengünstige Lösung geben.

Die Kommunen haben also einen leichteren Zugang zu der bundesweiten Datenbank, müssen dafür aber eine Registrierungsplattform einführen. Das ist der Hintergrund des Gesetzes. Dabei handelt es sich auch nicht um eine große bürokratische Hürde, sondern für die Kommunen, die das brauchen oder wollen, um eine Erleichterung.

Insofern bitte ich, den Gesetzentwurf in den Ausschüssen zügig zu beraten und ihn dann letztlich in der Zweiten Lesung zu beschließen. – Danke.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Vierter Vizepräsident Ludwig Hartmann: Danke schön. – Nächster Redner ist der Kollege Jürgen Mistol für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Bitte schön.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Domblick, Oase mit Garten am Rande der Altstadt, neu renoviertes Appartement in zentraler Lage – so blumig bewerben private Vermieterinnen und Vermieter aus meiner Heimatstadt Regensburg im Internet Wohnraum als Ferienwohnungen. Kein Wunder: Das Altstadt-Ensemble ist UNESCO-Weltkulturerbe und ein beliebtes Ziel für Touristinnen und Touristen. In unserer Stadt Regensburg ist es wirklich schön, liebe Kolleginnen und Kollegen. – So weit der Werbeblock.

Regensburg gehört auch zu den Städten, die von der vom Landesgesetzgeber eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht haben und vor sechs Jahren eine entspre-

chende Satzung auf den Weg gebracht haben. Mithilfe dieser Zweckentfremdungssatzung konnten bis 2024 im Stadtgebiet stolze 2.467 m² Wohnfläche in Form regulärer Mietwohnungen für die wohnungssuchenden Menschen in der Stadt zurückgeholt werden.

Heute geht es um den Zugang der Städte und Gemeinden zu den Daten über kurzfristige Vermietungen von Unterkünften über Onlineplattformen. In meiner Heimatstadt waren wir damals sehr erfolgreich. Man hat auch sehr pragmatisch begonnen. Man ist sehr pragmatisch an diese Daten gekommen. Praktikantinnen und Praktikanten haben sich die Angebote auf den einschlägigen Portalen angesehen; dann ist in der Verwaltung geprüft worden, ob eine Genehmigung vorliegt oder nicht. In vielen Fällen ist man auch fündig geworden. Vielleicht gibt es sogar noch einfachere Möglichkeiten; ich meine aber, die vorgeschlagene ist auch eine Möglichkeit.

Es geht um viel Geld. Der Platzhirsch Airbnb und seine Mitbewerber machen allein in Deutschland mehr als 28 Milliarden Euro Umsatz im Jahr. Gleichzeitig haben wir in Regensburg und in vielen anderen Orten in Bayern einen angespannten Wohnungsmarkt. Das Problem von zu wenig Wohnraum, vor allem von zu wenig bezahlbarem Wohnraum, ist nicht neu und immer noch ungelöst. Wir alle haben erst diesen Monat die Schlagzeilen gelesen: In Bayern fehlen laut Pestel Institut rund 230.000 Wohnungen.

Neben der steigenden Zahl von lukrativen Kurzzeitvermietungen von Wohnraum als Ferienwohnungen belastet auch der Leerstand von Wohnungen den Markt. Beim Problem des Leerstandes ist das Instrument Zweckentfremdungssatzung für die Kommunen leider noch nicht scharf genug, wie die Praxis zeigt. Hier sehen wir GRÜNE noch Handlungsbedarf.

Die "Bayerische Staatszeitung" hat zu Beginn des Jahres ein Thema aufgegriffen, das man sich auch einmal genau anschauen muss. Bei Zweckentfremdungssatzungen geht es auch darum, Lösungen für Leerstände zu finden. Da ist ein Thema

aufgegriffen worden, das man sich noch einmal anschauen muss. In rund 35 % der Erbengemeinschaften mit Immobilien stehen Immobilien leer, weil sich die Erben nicht einigen können – so eine Studie des Deutschen Instituts für Altersvorsorge. 35 % ist schon viel, wenn man weiß, dass 80 % der Immobilien an Erbengemeinschaften und nur 20 % an eine Person gehen. Da ist also noch einige Musik drin.

Aus meiner Sicht bleibt es schon Ziel, leer stehende Wohnungen wieder mit Leben zu füllen. Das bleibt eine Aufgabe, für die gute Lösungen gefunden und umgesetzt werden müssen. Was jedoch die Ferienwohnungen angeht – und um diese geht es ja heute –, ist es gut und richtig, dass der Gesetzentwurf die Prioritäten klar setzt. Erst muss die Pflicht zur Registrierung erfüllt sein, dann darf die Wohnung auf der Onlineplattform angeboten werden.

Mit der Anpassung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – so heißt es ja offiziell – an europäische Vorgaben stellen wir die Weichen richtig. In Spanien etwa – so hat man mir berichtet – hat die vollständige Verfügbarkeit der Informationen den Kommunen stark geholfen. Einen derart positiven Effekt wünsche ich mir auch in Bayern. – Ich freue mich auf die Diskussion im Ausschuss.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Vierter Vizepräsident Ludwig Hartmann: Danke schön. – Nächster Redner ist der Kollege Martin Behringer für die Fraktion der FREIEN WÄHLER. Bitte schön.

Martin Behringer (FREIE WÄHLER): Sehr geehrter Herr Vizepräsident, liebe Kolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Damen und Herren! Nachdem der Kollege vor mir einen Werbeblock für die Oberpfalz eingeschoben hat, möchte ich das für Niederbayern tun. Auch der Bayerische Wald ist sehr schön. Auch wir haben schöne Aussichten in einer schönen Landschaft und auch schöne Berge – das muss man auch dazu sagen –; nicht nur Regensburg hat einen schönen Dom. Dementsprechend braucht es, glaube ich, diesen Werbeblock auch.

Ich bin aber trotzdem immer noch von einer Rede erschrocken, in der von Totalüberwachung, von in Zukunft total teuren Wohnungen und von einem Bürokratiemonster gesprochen wurde. Ich muss ganz ehrlich sagen: Man merkt einfach, dass man sich nicht mit dem Thema beschäftigt und man nur alles schlechtreden, nur alles kaputtmachen will. Um mehr geht es bei solchen Reden nicht.

Stattdessen sollte man sich damit auseinandersetzen, um was es wirklich geht. Es geht um Wohnraum – Wohnraum, den wir dringendst brauchen, den wir in jeder Gemeinde brauchen, in jeder Stadt brauchen. Kollege Eberwein hat das schon ganz gut ausgeführt: Alles, was über acht Wochen touristisch vermietet wird, gilt als zweckentfremdet. Wir haben viele Wohnungen, die gefördert worden sind, dann aber auf Airbnb angeboten werden. Es kann nicht sein, dass der Freistaat Bayern und auch die Kommunen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen und dieser dann auf Airbnb angeboten wird.

Damit das unterbunden werden kann, ist dieses Gesetz mehr als notwendig. Die Gemeinden brauchen eine entsprechende Satzung, um feststellen zu können, welche Wohnung zweckentfremdet wird. Es ist sehr gut, dass das EU-weit gemacht wird. Wir haben uns auch in anderen Ländern wie zum Beispiel Österreich informiert, das auch ein sehr massives Problem mit Zweckentfremdung hat und dieses Verfahren auch gutheißt. Auch Airbnb hat in Gesprächen gesagt: Auch wir wollen, dass die Registriernummer eingeführt wird, dass das relativ schnell geht, dass das für die Bürgerinnen und Bürger alles online, bürokratiearm und schnell geht, damit man wirklich nachvollziehen kann, welche Wohnungen es sind und wo diese Wohnungen sind, damit dann auch die Gemeinden gut informiert sind.

Wie gesagt: Hier wird kein Bürokratiemonster geschaffen, sondern das ist leicht zugänglich. Die Kommunen haben das auch selber in der Hand. Sie können sich zusammentun. Das Bauministerium ist mit den Kommunen in guten Gesprächen, damit das Ganze auch niederschwellig und gut vonstatten gehen kann.

Meiner Ansicht nach ist das ein großer Schutz für unseren bezahlbaren Wohnraum, für unsere Bevölkerung, damit Wohnraum auch wirklich Wohnraum bleibt und unser Wohnraum auch in der Zukunft geschützt wird und damit vor allem unsere Kommunen transparent sehen, welche Wohnungen fremdgenutzt werden.

Ich gehe davon aus, dass dadurch weniger Missbrauch passieren wird. Wenn jemand meint, das unbedingt machen zu müssen und es sich dabei um einen Missbrauch handelt, muss dies auch dementsprechend bestraft werden. Das ist für mich selbstverständlich. Wenn jemand bezahlbaren oder geförderten Wohnraum zum Beispiel für Airbnb missbraucht, dann muss der Staat oder müssen die Gemeinden entsprechend handeln und auch Strafen verhängen. Für mich ist das Gesetz einfach da, um den Wohnraum für unsere Menschen in Bayern zu erhalten. Darum werden wir diesem auch zustimmen. Ich hoffe auf eine gute Diskussion im Ausschuss.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN und der CSU)

Vierter Vizepräsident Ludwig Hartmann: Nächste Rednerin ist die Kollegin Sabine Gross für die SPD-Fraktion. Bitte schön.

Sabine Gross (SPD): Sehr geehrtes Präsidium, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Der Gesetzentwurf der Staatsregierung reagiert auf die EU-Verordnung 2024/1028, die ab 20.05.2026 gilt. Er soll sicherstellen, dass die Kommunen durch ein digitales und EU-rechtskonformes Verfahren verlässliche Daten über Kurzzeitvermietung erhalten, ihre Zweckentfremdungssatzung durchsetzen können und mehr Transparenz auf dem Markt besteht.

Dieses Gesetz ist notwendig, weil es EU-Recht umsetzt. Aber es ist kein wohnungspolitisches Gesetz. Kurzzeitvermietungen, etwa bei Plattformen wie Airbnb, verschärfen – das wissen wir alle – den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt. Wohnungen, besonders in guten Lagen wie in München, Nürnberg oder beliebten Kurorten, werden dem Markt entzogen. Das treibt die Mieten in die Höhe und verdrängt Familien, Auszubildende und Beschäftigte aus ihren Quartieren.

An dieser Stelle greift der vorliegende Entwurf zu kurz. Die Einführung des digitalen Registrierungsverfahrens ist daran gekoppelt, dass die Kommune bereits eine Zweckentfremdungssatzung hat. Gerade für Gemeinden ohne Satzung wäre es aber interessant und wichtig zu wissen, wie viele Kurzzeitvermietungen es in ihrem Gebiet gibt, wo sie liegen und welchen Umfang sie haben. Ohne Daten gibt es keine Entscheidungsgrundlage. Jedoch gibt es ohne Satzung auch keine Daten.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass sich die Registrierungspflicht ausschließlich an der Dauer der Vermietung orientiert. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs liegt eine Zweckentfremdung aber nur dann vor, wenn auch zusätzlich eine überwiegend gewerbliche Nutzung sicher festgestellt wird. Die bloße Dauer der Vermietung reicht nach den Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof nicht aus. Das bedeutet, die gesammelten Daten helfen den Kommunen nur eingeschränkt, um rechtssicher Verstöße festzustellen.

Auch die Frage der Wohnraumwirkung wird nicht gelöst. Selbst wenn alle Vermieter ihre Ferienwohnung registrieren, wird kein Meter zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Der Druck auf den Mietmarkt bleibt bestehen, besonders in den Städten und Hotspots, wo jede Wohnung zählt.

Unser Fazit: Ja, wir werden dem Gesetz zustimmen. Es setzt lediglich EU-Recht um, ist jedoch wohnungspolitisch ambitionslos. Es schützt keinen Quadratmeter Wohnraum zusätzlich und stärkt die Kommunen nur begrenzt. Wenn wir die Zweckentfremdung ernsthaft bekämpfen wollen, brauchen wir mehr als Registrierungspflichten. Wir brauchen klare Regelungen, wirksame Steuerinstrumente und eine Landesregierung, die den Schutz von Wohnraum genauso ernst nimmt wie die Umsetzung europäischer Vorgaben. Bezahlbarer Wohnraum ist kein Luxus, er ist Daseinsvorsorge, soziale Verantwortung und die Grundlage für lebendige Städte und Gemeinden. – Ich freue mich auf die Diskussion im Ausschuss.

(Beifall bei der SPD)

Vierter Vizepräsident Ludwig Hartmann: Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Die Aussprache ist geschlossen. Ich schlage vor, den Gesetzentwurf dem Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr als federführendem Ausschuss zu überweisen. Erhebt sich Widerspruch? – Dem ist nicht so. Dann ist das so beschlossen.