

## **Kur z p r o t o k o l l**

der 96. Sitzung des  
Ausschusses für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung  
am Mittwoch, dem 24.02.2021, um 09:30 Uhr,  
Präsenz- und Videokonferenz (incl. Livestream)  
in Schwerin, Schloss, Plenarsaal  
Vorsitz: Abg. Rainer Albrecht (SPD)

### **EINZIGER PUNKT DER TAGESORDNUNG**

Gesetzentwurf der Landesregierung  
**Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von  
Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern  
(Zweckentfremdungsgesetz - ZwG M-V)**  
- Drucksache 7/5574 -

Energieausschuss (f)  
Innen- und Europaausschuss (m)  
Wirtschaftsausschuss (m)

hier: öffentliche Anhörung  
hierzu: ADRs. 7/250, 7/254 und 7/255  
Anlage

## **EINZIGER PUNKT DER TAGESORDNUNG**

Gesetzentwurf der Landesregierung

### **Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz - ZwG M-V)**

- Drucksache 7/5574 -

hier: öffentliche Anhörung  
hierzu: ADRs. 7/250, 7/254 und 7/255  
Anlage

Vors. **Rainer Albrecht** begrüßt die Anwesenden und führt eingangs aus, dass man erstmals eine Anhörung im Rahmen einer Hybridsitzung durchführe. Sowohl Abgeordnete als auch Vertreter der Sachverständigeninstitutionen nähmen sowohl in Präsenz im Plenarsaal, als auch per Videozuschaltung an der Anhörung teil. Die interessierte Öffentlichkeit könne die Sitzung zudem über einen Livestream verfolgen. Weiter informiert er darüber, dass LM Pegel die Anhörung zu einem späteren Zeitpunkt verlassen müsse, um an einer Videokonferenz zum sog. HyStarter-Projekt, einem Wasserstoffprojekt im Landkreis Vorpommern-Rügen, teilzunehmen. Im Weiteren weist er auf die formalen Rahmenbedingungen der Anhörung hin. Während seiner 104. Sitzung am 9. Dezember 2020 habe der Landtag dem EA den Gesetzentwurf federführend überwiesen; mitberatend seien der IA sowie der WA. Am 13. Januar 2021 habe der Ausschuss den Gesetzentwurf erstmalig erörtert und sich am 20. Januar 2021 einstimmig auf die Durchführung der öffentlichen Anhörung im Hybridformat verständigt. Vor diesem Hintergrund freue er sich, dass insgesamt sieben Sachverständigeninstitutionen der Einladung des EA gefolgt seien und acht Institutionen auch schriftliche Stellungnahmen zu dem Fragenkatalog des Ausschusses eingereicht hätten (ADrs. 7/254 und 7/255). Der Landkreistag Mecklenburg-Vorpommern habe auf die Teilnahme an der Anhörung verzichtet. Im Weiteren dankt er den Vertretern der Sachverständigeninstitutionen, dass diese an der Anhörung teilnahmen und die Fragestellungen des Ausschusses beantwortet hätten. Für die Sachverständigen bestehe nunmehr die Möglichkeit, im Rahmen eines maximal zehnminütigen Statements auf besondere, auch über die Fragestellung des Ausschusses hinausgehende, Sachverhalte hinzuweisen und ebenso auf besondere Problemstellungen einzugehen. Jedem Vortrag werde sich eine kurze Fragerunde der

Abgeordneten anschließen. Weiter macht er darauf aufmerksam, dass der Landtag vom Einverständnis der Sachverständigen ausgehe, dass die Veranstaltung aufgezeichnet, öffentlich per Livestream übertragen und schriftlich wiedergegeben werde und dass die schriftlichen Stellungnahmen sowie die Statements und Präsentationen über die Webseite des Landtages öffentlich zugänglich gemacht werden. Diesbezüglich stellt er fest, dass die Sachverständigen dieser Verfahrensweise zustimmen.

Ref. **Arp Fittschen** (Städte- und Gemeindetag M-V e. V. – StGT) erklärt, dass der StGT die Intention des Gesetzes begrüße, weil es in vielen touristischen Regionen erhebliche Probleme damit gebe, dass in bestimmten Gemeindelagen kein bezahlbarer Wohnraum mehr für Menschen angeboten werden könne, die in der Gastronomie und Hotellerie arbeiteten. Diese Beschäftigten müssten demzufolge immer längere Anfahrtswege zu ihrem Arbeitsplatz in Kauf nehmen. Grundsätzlich werde das vorliegende Gesetz als schwer umsetzbar eingeschätzt. § 1 räume den Gemeinden zwar ein, dass diese Zweckentfremdungssatzungen erlassen könnten, allerdings weise der Gesetzentwurf viele unbestimmte Rechtsbegriffe auf: So müsse bspw. eine „besondere Gefährdung der Versorgung“ mit Wohnraum zu „angemessenen Bedingungen“ vorliegen und die Gemeinde/Stadt könne dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit „wirtschaftlich vertretbaren Mitteln“ in „angemessener Zeit“ abhelfen. Es sei völlig unklar, wie diese unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen seien. Vor diesem Hintergrund werde befürchtet, dass es zu erheblichen Rechtsunsicherheiten in der Praxis sowie zu Klagen kommen werde. Es würden wohl erst die Gerichte die unbestimmten Rechtsbegriffe mit Leben erfüllen. Der StGT rege deshalb an, zu versuchen, in der Begründung des Gesetzentwurfes mehr Beispiele aufzuführen, als dies bisher der Fall sei. Ebenso wichtig sei es, die in Rede stehenden kommunalen Gebiete klarer zu definieren, um deutlich zu machen, welche Teilgebiete einer Gemeinde konkret betroffen seien, wie bspw. der Kernbereich einer Gemeinde. Darüber hinaus würden die in den §§ 4 bis 10 enthaltenen komplizierten Verwaltungsverfahren, die zu einem erheblichen administrativen Aufwand der Gemeinde führten, kritisiert. Denn die Gemeinden hätten eine entsprechende Satzung gerichtsfest zu begründen. In diesem Zusammenhang sei die Argumentation unzutreffend, dass den Gemeinden keine zusätzlichen Kosten entstünden, auch wenn die Verwaltungskosten durch Gebühren kompensiert würden. Man könne betroffenen Bürgern keine Gebühren für Verwaltungsdienstleistungen abverlangen, wenn diese ihren

Meldepflichten nachkämen. Es werde deshalb angeregt, über schlankere Verfahren nachzudenken, die zu einem vergleichbaren Ergebnis führten.

Ref. **Franz-Joachim Hofer** (IHK zu Schwerin für die Länderarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in M-V – LG der IHKs M-V) führt aus, dass er für die LG der IHKs M-V spreche. Grundsätzlich werde die Zielsetzung des Gesetzentwurfes begrüßt. Man halte den „verfügbaren Wohnraum“ unter zweierlei Gesichtspunkten für sehr wichtig: als Ansiedlungs- sowie als Standortfaktor für Unternehmen. Wenn diese Faktoren gestört würden, sei die Ansiedlung und in der Folge die Infrastruktur-entwicklung gefährdet. Das wesentliche Problem sei aber die sog. „graue Vermietung“, die in Konkurrenz zu offiziellen Beherbergungsbetrieben stehe. Mit Blick auf die Anwendbarkeit des Gesetzes wolle er sich der Kritik des StGT M-V anschließen, weil das Gesetz relativ kompliziert sei und Regelungen enthalte, die als unnötig erachtet würden. Man könne beispielsweise durch die Anwendung des § 172 BauGB eine ähnliche Wirkung erzielen, wie mit dem vorliegenden Zweckentfremdungsgesetz. Ebenfalls sollte geprüft werden, inwieweit das Gesetz Grundrechte einschränke.

Ref. **Patrick Stöhr** (IHK zu Schwerin für die Länderarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in M-V – LG der IHKs M-V) unterstreicht, dass die Rechtsbegriffe relativ unklar und sehr weit gefasst seien und zudem über die Zielsetzung, nämlich der Beschränkung des grauen Marktes, hinausgingen. Insb. die Anzeigepflichten zögen einen hohen Verwaltungsaufwand nach sich, so dass man von der Notwendigkeit wiederholter Anzeigepflichten nicht überzeugt sei. Als Alternative könne ein Verfahren analog einer Gewerbeanmeldung mit einer einmaligen Anzeigepflicht bei Beginn der Nutzung von Wohnräumen ausreichen. Auch die Vergabe von Wohnraumnummern sei ein sehr hoher Verwaltungsaufwand, sowohl für die Nutzungsberechtigten als auch für die Verwaltungen. Diese Praxis sei eher für Stadtstaaten praktikabel. Dort könnten – gesetzlich verpflichtet – Dienstanbieter Angebote nur veröffentlichen, wenn Wohnraumnummern bestünden. Für ein Flächenland mit vielen Kommunen bestehe dagegen die Sorge, dass Unübersichtlichkeit entstünde, wenn jede einzelne Gemeinde ihre eigene Zweckentfremdungssatzung erlasse. Es werde für Diensteanbieter bzw. überregionale Portale dann sehr schwer zu erkennen, welche Mitwirkungspflichten bestünden. Dies sei bei einzelnen Stadtteilen oder in Stadtstaaten einfacher. Gemeindliche Satzungen führten zu einem extrem hohen

Verwaltungs- und Rechercheaufwand, der durch überregionale Portale kaum beherrschbar sei.

Ref. **Jochen Lansky** (Deutscher Mieterbund Landesverband M-V e. V.) erklärt eingangs, dass er sich auf max. drei wichtige Sachverhalte konzentrieren wolle. Er weist darauf hin, dass der Landesverband ca. 17.000 Mitgliederhaushalte vertrete und konstatiert, dass die Gründe für die Verabschiedung eines Zweckentfremdungsgesetzes klar benannt worden seien. Die Probleme würden in den touristischen Hotspots des Landes entsprechend wahrgenommen. Deshalb bestehe dringender Handlungsbedarf. Dies habe einer seiner Kollegen in der vergangenen Woche im NDR eindrucksvoll für die Situation auf der Insel Usedom geschildert. Dort würden inzwischen Mietentgelte von bis zu 12 Euro/m<sup>2</sup> kalt für Wohnraum mit durchschnittlicher Ausstattung gefordert. Zudem reiche das Angebot nicht aus, um auch die Mitarbeiter der Touristikbranche ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Daraus resultiere, dass Beschäftigte bis zu 50 km lange Anfahrtswege aus dem Hinterland zu ihrem Arbeitsplatz hätten. Dies sei besonders für die Insel Usedom problematisch, die nur über zwei Festlandszugänge verfüge. Wie problematisch dies sei, könne jeder nachvollziehen, der auf Usedom bereits einmal Urlaub gemacht habe. Er unterstreicht wiederholt, dass es dringenden Handlungsbedarf gebe. Es gehe nicht nur um die Wohnraumversorgung, sondern insgesamt um die Lebensqualität in den touristischen Hotspots – es gebe insgesamt zu viele Ferienwohnungen. Insofern werde der vorliegende Gesetzentwurf begrüßt und als wichtiges Instrument bewertet, die Probleme zu reduzieren. Allerdings komme das Gesetz aus der Sicht des Mieterbundes viel zu spät. Bereits 2012 habe der Verband auf seinem Landesverbandstag gefordert, gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Darauf habe es seinerzeit aber kaum Resonanz gegeben. Leider sei bis heute wertvolle Zeit verschenkt worden – Zeit in der sich der Missstand habe verfestigen können. Vor diesem Hintergrund werde es den Gemeinden mit den Instrumenten dieses Gesetzes schwerfallen gegenzusteuern. Problematisch wäre es, wenn Zweckentfremdungssatzungen der Gemeinden durch Gerichtsurteile für ungültig erklärt würden. Diese Gefahr werde umso größer, je mehr unbestimmte Rechtsbegriffe in der Ermächtigungsgrundlage enthalten seien. Dies habe der StGT bereits entsprechend dargestellt. Vor diesem Hintergrund sei anzuraten, den Gemeinden Handreichungen anzubieten, wie die unbestimmten Rechtsbegriffe mit Leben erfüllt werden könnten. Sofern dies

nicht möglich sei, sollte den Gemeinden durch das Ministerium ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, anhand dessen rechtssicher entsprechende Satzungen verabschiedet werden könnten. Grundsätzlich sei die Vorgehensweise des Gesetzgebers richtig, den Gemeinden die Entscheidungshoheit über Zweckentfremdungssatzungen zu überlassen. Und wenn sich eine Gemeinde dafür entscheide, dann solle es ihr so leicht wie möglich gemacht werden, eine rechtssichere Satzung zu verabschieden, um der problematischen Situation entgegenwirken zu können.

Ref. **Michelle Schwefel** (Deutscher Ferienhausverband e. V.) führt aus, dass Mecklenburg-Vorpommern ein ausgesprochenes Ferienhaus- und Ferienwohnungsland sei. Jede dritte touristische Übernachtung finde in einem Ferienhaus statt. Unabhängig davon könne man nachvollziehen, dass die Wohnungsnot in touristischen Hotspots geregelt werden müsse. Die Frage aber sei, ob Zweckentfremdungsverbote das geeignete Mittel der Wahl seien. Man müsse diesbezüglich genau zwischen der Situation in den Städten und den kleineren Tourismusorten unterscheiden. In größeren Städten sei der Anteil von Ferienwohnungen am Gesamtbestand relativ gering; in der Regel unter einem Prozent. Man könne aber keinerlei signifikante Auswirkungen auf Mietpreise erwarten, wenn man Kompletterverbote verhängte. Eine solche Situation habe man in Berlin vorgefunden. Dort habe das Zweckentfremdungsverbot dazu geführt, dass zwar eine gewisse Zahl von Wohnungen zurückgewidmet worden sei, es aber keine Entspannung auf dem Mietmarkt gegeben habe. Dies sei auch aus anderen Städten, wie bspw. Konstanz, bekannt. Dort seien innerhalb von drei Jahren nur 82 Wohnungen zurückgeführt worden. Demgegenüber hätten 1.000 Klagen und Anzeigen von Nachbarn und Bürgern gestanden. Und aus den 300 Verwaltungsakten seien nur die besagten 82 Wohnungen zurückgeführt worden. Anders sehe die Situation an Tourismusstandorten aus, in denen der Anteil von Ferienwohnungen im Gesamtbestand deutlich höher sei. Dort müsse aber die Frage im Vordergrund stehen, was ein Vermietungsverbot oder eine Regulierung anrichten könne, denn der Ferienhaus-Tourismus sei ein wichtiger lokaler Wirtschaftsfaktor. Das gelte insb. für strukturschwache Räume wie Mecklenburg-Vorpommern. Die Probleme hingen in erster Linie von der Attraktivität der Destination ab. Ferienwohnungen seien insb. für Familien und Individualtouristen, auch mit Hund, attraktiv. Mögliche Einschränkungen würden zu Attraktivitätsverlusten führen. Alternative Möglichkeiten einer Gemeinde einzugreifen, seien Maßnahmen über das Baurecht. Dem Ferienhausverband sei es

wichtig, dass im Gesetzentwurf klarer herausgestellt werde, dass ein Bestandsschutz für bereits bestehende Ferienwohnungen und Ferienhäuser, aber auch für Nebenwohnungen die vermietet werden, bestehe. Bei Nebenwohnungen stelle sich ohnehin die Frage, ob diese überhaupt dem Wohnungsmarkt entzogen würden, weil sie nur zeitweilig in der Feriennutzung seien. Sofern die Feriennutzung auf 90 Tage beschränkt werde, laufe man Gefahr, dass man Siedlungen mit vorwiegend geschlossenen Rollläden bekomme. Die Insel Sylt sei dafür ein gutes Beispiel. Dort versuche man den Missstand aufwendig zu bekämpfen. Zur Registrierung und Anzeige von Ferienwohnungen führt sie aus, dass damit ein hoher und bürokratischer Verwaltungsaufwand verbunden sei. Bereits die Anzeigepflicht von zehn Tagen sei schwer einzuhalten. Zudem seien die Folgen sehr restriktiv, weil die Wohnraumnummer verlorengelange und man damit ebenfalls das Vermietungsrecht verliere. Auch die Vermietungsportale seien vor Probleme gestellt, da es dann immer mehr Kommunen gebe, die Registrierungssysteme einführen. Dafür gebe es keine bundes- bzw. landeseinheitliche Regelung. Zudem gebe es auch Registrierungssysteme in anderen europäischen Ländern für deutsche Ferienwohnungen. Insofern werde es immer schwieriger für Portale, die laufenden Veränderungen in Ihre Systeme einzupflegen. Ein weiterer problematischer Punkt des Gesetzentwurfes sei die vorgesehene Ausweitung der Auskunfts- und Kontrollpflichten durch die Betreiber von Portalen. Dort dürften nur Angebote inseriert werden, die mit einer Wohnraumnummer versehen seien. Im Ergebnis würde das bedeuten, dass diese Portale für jedes einzelne Objekt die Wohnraumnummern zu überprüfen hätten. Aus Verbandssicht sei dies ein Verstoß gegen das Telemediengesetz sowie die E-Commerce-Richtlinie, die genau solche Pflichten für digitale Anbieter ausschließe. Abschließend führt sie aus, dass man sich derzeit coronabedingt in einer sehr schweren Krise befinde. Davon sei der Tourismus in besonderem Maße betroffen. Seit dem vergangenen Frühjahr habe man extrem viele Stornierungen verzeichnen müssen. Und derzeit befinde man sich in einem wiederholten Lockdown und unterliege seit November letzten Jahres dem Verbot touristischer Übernachtungen. Und das Ende sei noch nicht absehbar. Insofern wünsche man sich, dass dem Tourismus nicht weitere Hürden in den Weg gelegt werden, sondern dass man das Ende der Pandemie abwarte, um die Situation entsprechend neu zu bewerten. Privatvermieter seien in besonderer Weise hart betroffen, weil sie – bis auf die Grundsicherung – überhaupt keine Staatshilfen erhielten. Insofern stünden viele Existenzen auf dem Spiel. Sie wiederholt, dass man

das Ende der Pandemie abwarten solle, weil der Ferienhaustourismus ein großes Potenzial habe. Dieser Wirtschaftszweig sei ein entscheidender Baustein für das Land. Man habe im vergangenen Sommer erlebt, dass der Ferienhaustourismus sehr schnell wieder hochgefahren werden könne. Da diese Urlaubsform autark und unabhängig durchgeführt werden könne, sei es eine pandemiesichere Form des Urlaubs. Insofern müsse es das Ziel sein, dass die Tourismuswirtschaft im Lande wieder auf die Beine komme.

Abg. **Bert Obereiner** konstatiert, dass bei der Betrachtung der Situation in Großstädten die Ferienhausproblematik nur marginale Auswirkungen auf den Mietmarkt habe. Vor diesem Hintergrund bittet er um Auskunft, ob für die touristisch geprägten Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern mit größeren Auswirkungen gerechnet werde.

Ref. **Michelle Schwefel** erwidert, dass sie bereits erwähnt habe, dass der Anteil der Ferienwohnungen in den touristischen Hotspots größer als in den Städten sei. Das heiße, dass, wenn man in den kleineren Gemeinden entsprechend reguliere, die Auswirkungen deutlich größer wären.

Ref. **Steffen Laser** (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.) erklärt auf der Grundlage einer Präsentation (Anlage) einleitend, dass er sich dafür bedanke, dass die WEG-Versammlungen in die Corona-Landesverordnung mit aufgenommen worden seien. Er wolle damit seinen Dank gegenüber dem EM ausdrücken und wünsche sich, dass die Wohnungswirtschaft als systemrelevant und kritische Infrastruktur gesehen werde. Dies sei wichtig, auch für zukünftige Entscheidungen, die den Wohnungsmarkt betreffen. Zum Gesetzentwurf führt er aus, dass man sich im Klaren sein müsse, in welchem Umfang das Problem der Zweckentfremdung überhaupt bestehe. Es gebe bislang kaum belastbare Zahlen. Die Dunkelziffer illegaler Vermietungen sei gerade in touristischen Hochburgen gefühlt sehr hoch. Deshalb habe man eine Umfrage bei den 142 Mitgliedsunternehmen vorgenommen. Insgesamt 46 Mitgliedsunternehmen hätten den Fragenkatalog beantwortet. Mit Stand vom 31. Juli 2020 würden insgesamt von 29 Mitgliedsunternehmen 134 Gäste- bzw. Ferienwohnungen vermietet. In 61 Fällen erfolgten Vermietungen ausschließlich an Mitglieder der Gesellschaft, der Genossenschaft oder an deren Freunde und

Verwandte. Diesbezügliche Wohnungen würden nur in solchen Fällen genutzt, wenn bspw. Wohnungsschäden eingetreten seien oder wenn Personen durch medizinische Behandlungen oder Gebrechlichkeit ihren Wohnraum (vorübergehend) nicht mehr nutzen könnten. Solche Wohnungen würden Mitgliedern und ihren Angehörigen in einem begrenzten Umfang angeboten. Vom Gesamtbestand würden nur 46 Wohnungen als Ferienwohnungen an Dritte vermietet. 27 Wohnungen würden an Dritte sowie an Mitglieder vermietet. Dies seien sowohl Gäste- als auch Ferienwohnungen. In der Summe würden 134 Gästewohnungen von insgesamt 274.000 Bestandsmietwohnungen für Ferienzwecke genutzt. Insofern sei dies eine verschwindend geringe Anzahl (Folie 3). Im Weiteren geht er auf die Frage an die Mitgliedsunternehmen ein, inwieweit der Bau von neuen Wohnungen geplant sei. Drei Mitgliedsunternehmen hätten geantwortet, dass sieben weitere Gästewohnungen errichtet würden. Diese Wohnungen würden nicht unter die Bestimmungen des Zweckentfremdungsgesetzes fallen (Folie 4). Anhand der Folie 5 erläutert er die Anzahl der Gästewohnungen der an der Umfrage beteiligten Mitgliedsunternehmen in den Landkreisen und kreisfreien Städten mit Stand vom 31. Juli 2020: Demnach gebe es in Rostock 7, im Landkreis Rostock 5, in Schwerin 8, im Landkreis Ludwigslust-Parchim 11, im Landkreis Nordwestmecklenburg 7, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 31, im Landkreis Vorpommern-Rügen 25 sowie im Landkreis Vorpommern-Greifswald 40 Gästewohnungen. Dies lasse den Rückschluss zu, dass es keine signifikante Konzentration von Gästewohnungen in touristischen Hotspots oder angespannten Wohnungsmärkten gebe. Unabhängig davon ließen die Satzungen der Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften die Vermietung von Ferienwohnungen häufig überhaupt nicht zu. Es gebe nur ein negatives Beispiel, bei dem eine Wohnung auf der Insel Usedom zweckentfremdet worden sei. Die Genossenschaft habe zweieinhalb Jahre gebraucht, um wieder in die Verfügungsgewalt dieser Gästewohnung zu kommen. Dies sei zwar aufwendig gewesen, jedoch habe man das Problem beseitigen und die Mietwohnung in den Bestand zurückführen können. Dies zeige, dass die Rückführung von Wohnraum auf der Grundlage des Zweckentfremdungsgesetzes stark vereinfacht werden sollte. Derzeit könnten Privatpersonen, sofern sie solche Wohnungen angemietet hätten, diese noch sehr lange für Ferienzwecke nutzen. Bei den Mietverträgen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bedürfe eine Untervermietung von Wohnraum ohnehin einer Zustimmung des Vermieters. In der Regel werde einer gewerblichen Umnutzung aber nicht zugestimmt. Zur gewerblichen Vermietung von

Wohnraum (Folie 6) führt er aus, dass Prämisse sei, dass kein Wohnraum verloren gehe. Nur ein Drittel der beteiligten Unternehmen vermiete insgesamt 89 Wohnungen gewerblich. Die Verteilung dieser Wohnungen illustriert er anhand der Folie 7: In Rostock gebe es 33, im Landkreis Rostock 8, in Schwerin 6, im Landkreis Ludwigslust-Parchim 1, im Landkreis Nordwestmecklenburg 22, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 3, im Landkreis Vorpommern-Rügen 9 sowie im Landkreis Vorpommern-Greifswald 7 Wohnungen. Es sei ersichtlich, dass es in touristisch attraktiven Regionen keine erhöhte Vermietung von Gewerberaum gebe. Die hohe Anzahl in Rostock resultiere daraus, dass ein Unternehmen Mietwohnungen zu Gewerbeflächen im Wesentlichen durch Anbauten in einer einzigen Großsiedlungsanlage umgewandelt habe. Es seien dort vorwiegend solche Wohnungen genutzt worden, die dem Stand des heutigen Baugesetzbuches nicht mehr entsprächen. Weiterhin seien Wohnungen für die sogenannte weiche Infrastruktur, das seien Flächen für Ärzte, Büros, Versicherungen, etc., als Gewerbefläche umgewandelt worden. Diese Umwandlungen seien behördlich genehmigt (Folie 8). Zusammenfassend führt er aus, dass die Vermietung von Gäste- und Ferienwohnungen nicht das Geschäftsmodell der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sei. Die Anwendung des Zweckentfremdungsgesetzes solle in solchen kommunalen Bereichen erfolgen, in denen es einen angespannten Wohnungsmarkt gebe. Dennoch sollten Gästewohnungen dem Bestandsschutz unterfallen. Er empfiehlt, dass der Landesgesetzgeber Regelungen anderer Bundesländer berücksichtigen solle, die sich als zweckmäßig erwiesen hätten, wie bspw. in Berlin und Baden-Württemberg.

Abg. **Dr. Wolfgang Weiß** bittet um Auskunft, ob die Umfrage des VNW bei seinen Mitgliedsunternehmen repräsentativ sei.

Ref. **Steffen Laser** erwidert, dass in der Regel nur diejenigen Unternehmen geantwortet hätten, die von der Ferienwohnungsproblematik betroffen seien. Weiter unterstreicht er die Tendenz der Unternehmen, den Bestand der Gästewohnungen insgesamt zu reduzieren. Seinerzeit habe es eine Mietplattform für Gästewohnungen gegeben, die aber inzwischen gelöscht worden sei, weil Aufwand und Nutzen nicht im Verhältnis zueinander gestanden hätten.

Abg. **Dr. Mignon Schwenke** konstatiert, dass sie nicht den Eindruck habe, dass Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften das Hauptproblem darstellten. Sie interessiere, welche Möglichkeiten kommunale oder andere Wohnungsunternehmen in den touristischen Hotspots überhaupt hätten, um neue und für Normalverdiener erschwingliche Mietwohnungen zu schaffen, die den Wohnungsmarkt beleben könnten. Die Hauptzielgruppe seien Menschen, die in der Gastronomie und Hotellerie arbeiteten.

Ref. **Steffen Laser** antwortet, dass bspw. die Wohnungsgesellschaft Heringsdorf plane, Sozialwohnungen mit bezahlbaren Mieten auf der Insel zu errichten. Im Ergebnis würden alle Möglichkeiten genutzt, den Wohnungsbau voranzubringen. Alle Wohnungsunternehmen seien in der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Allerdings müsse man berücksichtigen, dass der Wohnungsbau auch wirtschaftlich erfolge. Eines der Probleme dabei sei die Beschaffung von Grundstücken. Dies stelle sich gerade in den touristischen Hotspots als größtes Problem heraus, da die Bodenpreise dort sehr hoch seien. Insofern stünden Gemeinden und Land in einer Zwickmühle, einerseits die kommunalen Haushalte zu entlasten und andererseits finanzielle Fördermittel bereitzustellen. Diese Situation hemme vielfach Bauaktivitäten in den betroffenen Gemeinden. Leider gebe es kein Allheilmittel. Das Gros der zur Verfügung stehenden Mittel der Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften werde vorrangig für die Modernisierung und Sanierung benötigt. Sowohl die Kosten für Maßnahmen zur Schaffung der notwendigen Bauvoraussetzungen als auch die Baukosten selbst seien in den vergangenen Jahren nahezu explodiert. Dies mache es den Unternehmen schwer, wirtschaftlich zu arbeiten. Darüber hinaus geselle sich ein weiteres Problem hinzu, nämlich die zweite Miete in Form der Betriebskosten. Diese nähmen inzwischen bedrohliche Dimensionen an, gerade in ländlichen Regionen. Insofern werde auch die Unterhaltung von Wohnungen zu einem Problem.

Ref. **Tobias Weitendorf** (Tourismusverband M-V e. V.) erklärt, dass er sich im Wesentlichen auf die schriftliche Stellungnahme des Verbandes beziehen wolle. Wesentliche Sachverhalte seien bereits von seinen Vorrednern angesprochen worden und deckten sich mit den Positionen seines Verbandes. Grundsätzlich werde das Gesetz begrüßt, was auch in der Stellungnahme deutlich geworden sei. Trotzdem sei

es schwierig Maßnahmen zu finden, mit denen man dem Problem gezielt begegnen könne. An vielen Stellen im Land stehe die Existenz der betroffenen Menschen in den Tourismusregionen auf dem Spiel; es seien nach seinen Kenntnissen 50 % aller Kapazitäten im Land betroffen. Es gehe um ca. 225.000 Betten privater und kleingewerblicher Anbieter von 450.000 Betten, die es im Land insgesamt gebe. Es seien demnach ca. 50 % der Möglichkeiten dem „grauen Markt“ zuzuordnen. Grundsätzlich brauche man aber ein vernünftiges Verhältnis von Wohnungen, Ferienwohnungen und gewerblich genutzten Wohnungen für touristische Zwecke. Vor diesem Hintergrund müsse man sich fragen, an welchen Stellen die Wirkung eines Zweckentfremdungsgesetzes perspektivisch ansetzen solle. Es müsse klar sein, welche Voraussetzungen Kommunen erfüllen müssten, um Zweckentfremdungssatzungen überhaupt aufstellen zu können. Maßnahmen könnten möglicherweise durch den Erlass von Mustersatzungen durch die Gemeinden rechtssicher umgesetzt werden. Problematisch sei, dass Ausgleichszahlungen gemäß § 2 Absatz 3 unter Umständen Umgehungstatbestände hervorriefen und damit Zweckentfremdungssatzungen möglicherweise unterlaufen werden könnten. Im Weiteren geht er auf die Pflicht zur Angabe von Wohnraumnummern und deren Veröffentlichung auf Internetportalen sowie in den Printmedien ein. Die Erfüllung dieser Pflicht sei nicht einfach, jedoch könne sie den Missbrauch reduzieren, wie die Beispiele aus Hamburg und Berlin zeigten. Insofern begrüße man die vorgesehene Registrierungspflicht. Auch die genehmigungsfreie Nutzungszeit von Nebenwohnungen über einen Zeitraum von neun Wochen werde positiv bewertet. Für Vermietungen auf der Insel Usedom würde das im Grunde genommen ausreichen. Allerdings könne die 90-Tage-Regelung auch als Schlupfloch für Missbrauch genutzt werden. Das wolle man vermeiden. Dennoch dürften Ferienwohnungen nicht in Bausch und Bogen verurteilt werden. Grundsätzlich müsse man dafür sorgen, dass die im Gesetz vorhandenen Fristen nicht zu Problemen oder zu Schlupflöchern für den Missbrauch führten. Insb. bei Zweitwohnungsinhabern werde es den Gemeinden nicht leichtfallen, den 90-Tage-Korridor zu kontrollieren. Sowohl die Kontrolle als auch die Durchsetzung von bußgeldbewehrten Sanktionen führten zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand in den Gemeinden. Zudem gebe es bislang kein Instrument zur Vergabe von Wohnungsnummern. Als weiteren Vorschlag unterbreitet er, ortsspezifische Schlüssel für das Verhältnis von Miet- und Ferienwohnungen zu entwickeln und – neben Mustersatzungen und weiteren Handreichungen – als Orientierung zu nutzen. Abschließend bewertet er das

Zweckentfremdungsgesetz als einen guten Kompromiss, bei dem nur die richtige Balance gefunden werden müsse. Schlussendlich müsse man vermeiden, dass die Einkünfte von Menschen, die im Neben- und Haupterwerb von der Vermietung von Ferienwohnungen lebten, gefährdet werden.

Stv. Vors. **Dietmar Eifler** erklärt, dass es Unterschiede zwischen den unmittelbaren Küstengemeinden und dem Tourismus/Urlaub auf dem Land, bspw. auf dem Bauernhof, gebe. Deren Situation unterscheide sich fundamental. Er bittet um Auskunft, ob der Gesetzentwurf diese Differenzierung ausreichend berücksichtige. Denn in der aktuellen Pandemiesituation werde gerade der Urlaub in ländlichen Regionen verstärkt nachgefragt. Die angespannte Wohnungssituation beziehe sich seines Wissens hauptsächlich auf Küstengemeinden.

Ref. **Tobias Weitendorf** erwidert, dass er auf die Frage keine vollumfängliche Antwort geben könne. Feststellen könne man aber, dass in Küstenstandorten in gewissem Maße tatsächlich eine Zweckentfremdung statfinde und man dieser rechtlich begegnen müsse. Man müsse in dieser Situation aber auch unterscheiden, dass die Problemlagen in Küstengemeinden anders als in ländlichen Regionen seien, wo es eine größere Diversität von Wirtschaftsbetrieben gebe. In ländlichen Regionen bestünden Ferienwohnungen häufig neben Wirtschaftsbetrieben. Somit gehe in diesen Regionen kein Wohnraum verloren. Inwieweit diese Situation ggf. im vorliegenden Gesetzentwurf berücksichtigt werden müsse, entziehe sich seiner Kenntnis, allerdings würde er sich wünschen, dass man diese Differenzierung vornehme.

Ref. **Lars Schwarz** (Deutscher Hotel und Gaststättenverband M-V e. V. – DEHOGA) merkt eingangs an, dass der Landtag am 10. April 2019 durch den Antrag der Fraktionen der SPD und CDU festgestellt habe, dass mit der verstärkten Nutzung digitaler Plattformen für die Kurzzeitvermietung von Wohnraum Trends auf dem Wohnungsmarkt entstanden seien, die in einigen Regionen zu negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bzw. das Angebot bezahlbarer Wohnungen geführt hätten. Der DEHOGA habe bereits seit Jahren vor dieser Situation gewarnt und politisches Handeln eingefordert. Ziel sei es jetzt, Wettbewerbsverzerrungen auf Kosten von Verbrauchern, Anwohnern, Steuerzahlern und dem Gastgewerbe zu vermeiden. Dass dem Ausufern der Praxis der Kurzzeitvermietung von privatem

Wohnraum nunmehr mit dem Zweckentfremdungsgesetz entgegengewirkt werden solle, werde ausdrücklich begrüßt. Denn es bestehe inzwischen dringender Handlungsbedarf. So zeige die Webseite von Airbnb, dass mehr als 10.000 Wohnungen und Zimmer in Mecklenburg-Vorpommern angeboten würden. Die meisten Angebote stammten, mit mehr als 4.000, aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen, gefolgt vom Landkreis Vorpommern-Greifswald sowie dem Landkreis Nordwestmecklenburg. Man könne beobachten, dass diesbezügliche Vermietungszahlen seit Jahren stiegen. Gerade die Angebote aus städtischen Lagen und aus touristischen Hochburgen stärkten die Argumente, die dem vorliegenden Gesetzentwurf als Begründung zugrunde lägen. Jede Wohnung, die durch kurzzeitige Ferienvermietung einer Dauervermietung entzogen werde, schade der wohnungssuchenden Bevölkerung, lasse die Attraktivität einer Region als Lebens- und Arbeitsort sinken und schwäche auf lange Sicht die davon betroffenen Kommunen. Die Kehrseite aufgrund der Verknappung sei nicht bezahlbarer Wohnraum, der dazu beitrage, dass sich der bereits heute spürbare Fachkräftemangel in den entsprechenden Regionen weiter verschärfen werde. Der Zuzug dringend benötigter Fachkräfte bleibe aus und vormals ansässige Fachkräfte wanderten ggf. ab. Für den Verband sei das einer der wichtigsten Punkte, den man im Tourismusland Mecklenburg-Vorpommern im Blick haben und mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern müsse. Darüber hinaus müsse man auch berücksichtigen, dass den Gemeinden Steuern entgingen, weil Mietwohnungen als Ferienwohnungen vielfach „schwarz“ genutzt würden. Aus der Sicht gewerblicher Anbieter sei dieser Missbrauch besonders problematisch, auch wenn man sich dem Wettbewerb in dieser Branche gern stelle. Grundsätzlich gehe es darum, Chancengleichheit bestehen zu lassen: gleiche Rechte, gleiche Pflichten. Es dürfe nicht sein, dass gewerbliche Anbieter, wie Hotels, mit kostenintensiven Auflagen zum Brandschutz, zur Hygiene, zur Sicherheit und Barrierefreiheit überzogen würden und sich in deren Schatten ein fast völlig unbehelligter und unregulierter Privatmarkt zum Konkurrenten entwickle. Im Fortgang seiner Ausführungen merkt er an, dass er zu Umsetzungs- und Kontrollfragen aus Verbandssicht keine Auskünfte erteilen könne. Ziel sollte es sein, das Gesetz so zu formulieren, dass man es mit möglichst geringem Aufwand effizient umsetzen könne. Darüber hinaus müsse man die Umsetzung besonders genau kontrollieren. Insbesondere die 90-Tage-Regelung werde als zu lang erachtet, weil das Kurzzeitvermietung-Vermittlungsgeschäft trotzdem noch lukrativ betrieben werden könne. Bezahlbarer Wohnraum für die Bevölkerung sowie für

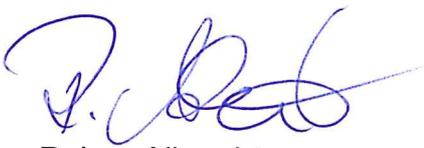
Mitarbeiter der Hotellerie und Gastronomie seien ein wirksames Instrument, um dem seit Jahren bestehenden Wildwuchs entgegenzuwirken.

Vors. **Rainer Albrecht** führt aus, dass der Ausschuss eine Reihe von Antworten auf Fragen sowie Meinungen erhalten habe, die bei dieser Thematik nicht einfach abzuwägen seien. Er vermute, dass die Darlegungen bei dem einen oder anderen noch zu weiteren Fragestellungen geführt hätten bzw. führen werden, die im Nachgang mit dem EM zu erörtern seien. Hinsichtlich des weiteren Verfahrensablaufes werde eine zeitnahe Auswertung der Stellungnahmen, der Beantwortung der Fragen und den heute dazu ausgeführten Ergänzungen sowie der Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse durch die Fraktionen erfolgen. Auf dieser Grundlage werde der Ausschuss seine Beschlussempfehlung erarbeiten und dem Landtag zur Abstimmung im April vorlegen. Die wesentlichen Beratungsunterlagen zum Gesetzentwurf könnten auf der Webseite des Ausschusses eingesehen werden. Abschließend bedankt er sich bei allen Sachverständigen für ihre Bemühungen, die Thematik so fundiert untersetzt zu haben. Besonders dankbar sei er dafür, dass die Sachverständigen während der derzeitigen Pandemiesituation der Einladung des Ausschusses gefolgt seien, denn es sei derzeit nicht selbstverständlich, da viele Branchen mit elementaren Existenzproblemen zu kämpfen hätten. Abschließend stellt er fest, dass es keine weiteren Fragen oder Anträge seitens der Fraktionen zum Tagesordnungspunkt mehr gebe und schließt die Sitzung.

Sitzungsende: 10:34 Uhr



Gu/Rox



Rainer Albrecht  
Vorsitzender

Anlage im Kurzprotokoll  
der 96. Sitzung des Energieausschusses

# **Öffentliche Anhörung - Entwurf eines Zweckentfremdungsgesetz**

**am 24. Februar 2021 in Schwerin**

## Wie viele Wohnungen werden zweckentfremdet in MV genutzt?

# Anhörung Zweckentfremdungsgesetz



## Umfrage der Mitgliedsunternehmen in M-V

46 von 142 Mitgliedsunternehmen an Umfrage beteiligt

### 1. Vermietung von Gästewohnungen per 31.07.2020

- 29 Mitgliedsunternehmen unterhalten 134 Gästewohnungen.
- Vermietung nur an Mitglieder/Mieter bzw. deren Freunde und Verwandte: 61 Wohnungen
- Vermietung ausschließlich an Dritte (als Ferienwohnung): 46 Wohnungen
- 27 Gästewohnungen werden sowohl an Dritte als auch an Mieter/Mitglieder vermietet.

# Anhörung Zweckentfremdungsgesetz



**Planen Sie in den nächsten fünf Jahren im Rahmen von Neubau/Modernisierung Gästewohnungen einzurichten?**

- Lediglich 3 der Mitgliedsunternehmen antworteten mit Ja und planen 7 weitere Gästewohnungen.

# Anhörung Zweckentfremdungsgesetz



Anzahl der Gästewohnungen der an der Umfrage beteiligten Mitgliedsunternehmen per 31.07.2020

# Anhörung Zweckentfremdungsgesetz



## 2. Gewerbliche Vermietung von Wohnungen per 31.07.2020 (z. B. als Büro)

- Circa ein Drittel der beteiligten Unternehmen vermietet zusammen 89 ihrer Wohnungen gewerblich.

# Anhörung Zweckentfremdungsgesetz



Anzahl der gewerblich vermieteten Wohnungen der an der Umfrage beteiligten Mitgliedsunternehmen per 31.07.2020

## 3. Zusammenfassung

- Vermietung von Gästewohnungen nicht unser Geschäftsmodell
- Anwendung nur bei Wohnungsnot (Leerstand null)
- Bestandschutz vorhandener Gästewohnungen

## Vielen Dank fürs Zuhören!

**Ihr Ansprechpartner:**

**Steffen Laser**

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen  
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Telefon 0385 / 48 937 - 501

E-Mail: [Laser@vnw.de](mailto:Laser@vnw.de)

