

# FRAGENKATALOG

## zum Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V

### **1. Fragestellungen zum Gesetzentwurf:**

#### **1.1 Wie bewerten Sie das Gesetzgebungsvorhaben hinsichtlich seiner Ziele und Anwendungsmöglichkeiten?**

Der Landtag von Mecklenburg-Vorpommern hat mit dem am 10.04.2019 angenommenen Antrag der Fraktionen von SPD und CDU festgesetzt, dass insbesondere mit digitalen Plattformen für Kurzzeitvermietung von Wohnungen (die sogenannte Sharing Economy) Trends auf dem Wohnungsmarkt entstanden sind, die in Regionen mit Wohnungsknappheit negative Auswirkungen auf das Wohnraumangebot sowie die Bezahlbarkeit von Wohnraum haben.

Seit Jahren hat der DEHOGA MV genau vor dieser Situation gewarnt und dringend politisches Handeln eingefordert. Unser Anliegen war und ist es, dass Wettbewerbsverzerrungen auf Kosten von Verbrauchern, Anwohnern, Steuerzahlern und dem Gastgewerbe vermieden werden müssen. Das dem weiteren Ausufern der Kurzzeitvermietungspraxis von privatem Wohnraum nunmehr ein gesetzgeberisches Element entgegengestellt werden soll, begrüßen wir ausdrücklich.

Das Wissen über das tatsächliche Volumen des gesamten Ferienwohnungsmarktes, seine Strukturen und Mechanismen, aber auch seine Entwicklungspotenziale ist äußerst lückenhaft, eventuell durch ihn verursachte Überlastungssituationen und andere Einflüsse auf die Tourismusentwicklung in den Tourismusorten des Landes liegen gar völlig im Dunkeln. In einzelnen Orten wächst der Unmut über infrastrukturelle, ökonomische bzw. soziale Belastungen, deren Ursachen explizit dem Ferienwohnungsmarkt zugeschrieben werden. Zu diesem Schluss kam 2013 das damalige Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus des Landes MV, dass in einer Studie „Die Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern“ untersucht hat.

Umfangreiche Erhebungen im Rahmen dieser Studie ergaben darüber hinaus ein Volumen für 2012 von 5,11 Mio. Übernachtungen in 8.600 Einheiten mit 38.500 Betten in nicht-gewerblichen Ferienwohnungen und -häusern. Der nicht-gewerbliche Ferienwohnungsmarkt bedeutet somit ein zusätzliches Nachfragevolumen von knapp 20%

bezogen auf den die gesamte Nachfrage in gewerblichen Betrieben und sogar eine Verdopplung des Volumens der bis dato erfassten Nachfrage in gewerblichen Ferienwohnungen und -häusern.

Allein diese Zahlen aus dem Jahr 2012 verdeutlichen das Volumen und die sich gegebenenfalls daraus ergebenden Verwerfungsmöglichkeiten mit Blick auf den Wohnungsmarkt. Schon damals stellte die Studie im Ergebnis fest, dass es im Hinblick auf die quantitative Entwicklung eine „Verbesserung der Steuerungsmöglichkeiten auf Ortsebene“ bedarf und der „Aufbau eines Monitorings für den Ferienwohnungs- und Privatquartiermarkt Mecklenburg-Vorpommerns“ notwendig ist.

### **1.2 Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf vor dem Hintergrund des Eingriffs in Grundrechte gem. Art. 13 und Art. 14 Absatz 2 GG?**

Eine Zweckentfremdung ist unter größtmöglicher Beachtung des Grundrechtes auf privates Eigentum zu verhindern. Hier ist auf die Erfahrungen der Städte Berlin und Hamburg zu verweisen.

### **1.3 Zur Kontrolle der Vermietung von Ferienwohnungen in Gemeinden, die vom Zweckentfremdungsgesetz Gebrauch machen wollen, ist gem. § 6 Absatz 1 ZwG die Erteilung einer Wohnraumnummer für jede Ferienwohnung vorgesehen.**

**Halten sie diesen Lösungsansatz für praktikabel und ist er geeignet, in automatisierten Verfahren zur Kontrolle des Angebotes auf Vermittlungsplattformen für Ferienwohnungen genutzt zu werden?**

Es ist natürlich zu klären ob und wie die Angabe der Wohnraumnummer und eines Belegungskalenders in sämtlichen Vertriebsportalen und werblichen Veröffentlichungen der Ferienvermietung abgesichert und bei Nichtbeachtung sanktioniert werden kann. Gerade den Kommunen in touristisch interessanten Gebieten wird mit der neuen Regelung ein wichtiges Instrument an die Hand gegeben, um gegen die Vermietung als Ferienwohnraum besser vorgehen zu können.

**Welche alternativen Möglichkeiten gibt es Ihrer Ansicht nach, das Angebot illegaler Ferienwohnungen im Internet zu kontrollieren?**

Die Einführung einer Registrierungspflicht für die Vermietung privater Ferienquartiere könnte die Kontrolle illegaler Angebote erleichtern. Auch sei auf die einschlägigen Erfahrungen der Städte Hamburg und Berlin verwiesen.

**1.4 Wie bewerten Sie das unter § 7 geregelte „Betretrecht“ und die damit verbundene Einschränkung des Grundrechts auf die Unverletzlichkeit der Wohnung gem. Art. 13 GG?**

Das Betretrecht stellt einen Eingriff in das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung dar. Allerdings stehen demgegenüber übergeordneten gesamtgesellschaftliche Interessen in Form der Vermeidung von Zweckentfremdungen von Wohnraum. Im Übrigen kann ein Wohnungsinhaber der Ausübung des Betretrechts durch die Kontrollbehörden durch adäquates Verhalten im Sinne des Zweckentfremdungsgesetzes vermeiden.

**1.5 Sind Sie der Meinung, dass das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern zu einer Absenkung des Mietenspiegels in der jeweiligen Region führt?**

Ob das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern zu einer Absenkung des Mietenspiegels in der jeweiligen Region auswirkt, können wir nicht valide einschätzen. Allerdings besteht für die Zukunft damit ein Instrument, wie spekulativen Bauprojekten und der damit logischerweise einhergehenden Verteuerung Einhalt geboten werden kann.

**1.6 Kann der Gesetzentwurf den angespannten Wohnungsmarkt, insb. in Tourismusgebieten, der Hansestadt Rostock sowie der Hansestadt Greifswald entlasten und sehen Sie ggf. andere Möglichkeiten dieses Ziel zu erreichen?**

Gerade die Angebote aus städtischen Lagen und aus touristischen Hochburgen stärken das Argument, welches dem Gesetzesentwurf als Begründung zugrunde gelegt wurde. Jede Wohnung, die durch das Angebot der Kurzzeitvermietung dem Markt der Dauervermietung entzogen wird, schadet der wohnungssuchenden Bevölkerung, lässt die Attraktivität einer Region als Lebens- und Arbeitsstandort sinken und schwächt damit auf lange Sicht die entsprechenden Kommunen. Die Kehrseite ist aufgrund der Verknappung ein nicht bezahlbarer Wohnraum, welcher dazu beiträgt, dass sich der bereits heute spürbare Fachkräftemangel in den entsprechenden Regionen weiter verschärfen wird. Der Zuzug von dringend benötigten Fachkräften bleibt aus, vormals ansässige Fachkräfte wandern ggfs. ab. Von daher kann der vorliegende Gesetzentwurf negative Entwicklungen zumindest für die Zukunft eindämmen.

### **1.7 Ist das Gesetz rechtssicher oder sind zahlreiche rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten?**

Aus unserer Sicht ist das Vorhaben rechtssicher. Im Übrigen empfiehlt sich auch ein Blick in die Städte Berlin und Hamburg.

Das Zweckentfremdungsverbot scheint angemessen, geeignet und auch in seiner Härte erforderlich, um zweckentfremdeten Wohnraum an den Markt zurückzuführen.

Die Verhältnismäßigkeit ist beim Zweckentfremdungsverbot gegeben, da es geeignet, angemessen und erforderlich ist, um die Wohnraummangellage zu bekämpfen.

### **1.8 Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf vor dem Hintergrund des mit der Umsetzung verbundenen Verwaltungsaufwandes?**

Der Kontroll- bzw. Verwaltungsaufwand ist sicherlich hoch. Gerade die Vielzahl an unterschiedlichsten Plattformen für Angebote touristischer Unterkünfte aus dem privaten Bereich stellt hier eine Herausforderung dar. Von daher sei nochmals auf die Registrierungspflicht verwiesen.

### **1.9 Inwieweit würde ein Zweckentfremdungsgesetz die Schaffung von neuem Wohnraum beeinflussen?**

Das neue Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern wird die Gemeinden ermächtigen, auf der Grundlage einer zu erlassenden Satzung gezielt gegen die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen, spekulativen Leerstand oder Abriss vorzugehen. Eine Verdrängung des Baues von Wohnraum zur Dauervermietung durch spekulative Ferienimmobilien wird damit in der bisherigen Form nicht mehr geben.

### **1.10 Halten Sie es für wahrscheinlich, dass das Gesetz nach Inkrafttreten jemals wieder abgeschafft wird?**

Wir sind überzeugt, dass das Gesetz dem Wohl der Gemeinden respektive deren Entwicklung dient. Vor diesem Hintergrund halten wir es nicht für wahrscheinlich, dass das Gesetz wieder abgeschafft wird.

Darüber hinaus besagt das gegenständliche Gesetzesvorhaben, dass die Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versor-

gung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung bestimmen können, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraum-mangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abhelfen kann. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen. In dieser Befristung der Satzungen auf Ortsebene sehen wir das Regulativ, dass sich bei entspannender Wohnraumsituation auf Ortsebene die Notwendigkeit des Erlasses einer entsprechenden Satzung erübrigen kann. Gemeinden haben es also selbst in der Hand, wie lange die entsprechende Beschränkung gilt.

## **2. übergeordnete tourismusspezifische Fragestellungen:**

### **2.1 Wie ist ihrer Kenntnis nach die Bevölkerungsentwicklung in den touristischen Hotspots des Landes Mecklenburg-Vorpommern?**

Nach unserem Kenntnisstand geht die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern von einer Abnahme der Einwohnerzahl aus. Zwar gibt es mit attraktiven städtischen Lagen durchaus auch Regionen, welche Zuwachs bekommen, aber gerade die ländliche geprägten Räume werden Einwohner verlieren. In touristischen Hotspots wird die „normale“ Überalterung der Gesellschaft zusätzlich durch den Zuzug älterer Menschen (Altersruhesitz) verstärkt.

### **2.2 Wie hoch ist der Leerstand an Wohnraum in den touristischen Hotspots im Land?**

Der Leerstand an Wohnraum in touristischen Hotspots ist nahezu null. UnternehmerInnen des Gastgewerbes aus diesen Regionen berichten immer wieder, wie schwierig und nahezu unmöglich es ist, eine Wohnung zum Zwecke der Dauermietung für MitarbeiterInnen des Gastgewerbes zu bekommen. Frei verfügbarer Wohnraum dürfte in den entsprechenden gebieten damit kaum oder nicht zur Verfügung stehen.

In einer Anhörung im Wirtschaftsausschuss des Landtages Mecklenburg-Vorpommern hat der DEHOGA MV bereits am 25.02.2016 zu dieser Thematik ausgeführt. In einer damaligen Umfrage unter rund 1.100 Mitgliedsbetrieben gaben 85% der Befragten an, dass es in ihrer Region/in ihrem Ort keinen freien, bezahlbaren Wohnraum für

MitarbeiterInnen gibt. Leerstand von Wohnraum dürfte es also in touristischen Hotspots nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund dieser Aussage nicht geben.

### **2.3 Welchen Einfluss hat die Kurzzeitvermietung auf den Wohnungsmarkt in touristischen Regionen und den Städten Mecklenburg-Vorpommerns?**

In touristisch geprägten Regionen und in den größeren Städten wurde in den vergangenen Jahren der Wohnraum knapper und die Mieten stiegen entsprechend an. Kern dieser Entwicklung war unter anderem der Trend der gewinnbringenderen Vermarktung von Wohnraum als Ferienwohnung. Das mit dem gegenständlichen Entwurf nunmehr Gemeinden und Kommunen in die Lage versetzt werden sollen, diesen Trend aufzuhalten, ist aus Sicht des DEHOGA MV richtig und konsequent.

Die bisherige Praxis hat leider gezeigt, dass das Interesse an einer längerfristigen Vermietung zu Wohnzwecken nur allzu oft hinter dem Interesse an der Erzielung von kurzfristigen Einnahmen durch bloße Ferienwohnungsvermietung zurückstehen musste.

Laut Angaben des Online-Statistikdienstes Airdna (ein Ableger des „Branchenprimus“ Airbnb) werden zurzeit 10 088 Wohnungen und Zimmer in Mecklenburg-Vorpommern auf dem Portal Airbnb angeboten. Die meisten Inserate gibt es demnach für Vorpommern-Rügen (4338), gefolgt von Vorpommern-Greifswald (1511) und Nordwestmecklenburg (1023). Dies verdeutlicht die Auswirkungen der Kurzzeitvermietung eindrucklich.

### **2.4 Welche grundsätzlichen Probleme kommen aus Ihrer Sicht auf den Tourismus-sektor in Regionen zu, in denen das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern in Kraft tritt?**

Grundsätzliche Probleme sollten hinsichtlich der Akzeptanz lediglich auf Seiten der Vermieter privater Ferienquartiere bestehen.

### **2.5 Sind Ihnen Zahlen über die durchschnittlichen Arbeitswege der in der Tourismuswirtschaft Beschäftigten bekannt und haben sich diese Arbeitswege in den letzten zehn Jahren signifikant verändert?**

Zahlen zu den durchschnittlichen Pendelwegen sind uns nicht bekannt. Wenn man sich allerdings allein die drei Inseln von Meck-

lenburg-Vorpommern vor Augen führt, sieht man, dass die MitarbeiterInnen zum Teil deutliche Wege in Kauf nehmen müssen. Auf Rügen ist unter finanziellen Gesichtspunkten wohl lediglich Bergen, als der zentrale Ort der Insel für ArbeitnehmerInnen als Wohnort denkbar. Mit Stralsund und dem Hinterland wäre der Weg noch länger. Die Insel Usedom wartet hier gar nur mit der Stadt Wolgast als Möglichkeit auf. Auch auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist die Situation nicht besser, hier müssen die MitarbeiterInnen auf Ribnitz-Damgarten und die südliche Boddenküste ausweichen.

Dies bedeutet natürlich gerade in der Hauptsaison eine erhebliche zeitliche Belastung durch das Pendeln (Stausituation). Die MitarbeiterInnen sind aufgrund des kaum oder nicht mehr vorhanden Angebotes des ÖPNV auf das eigen Auto angewiesen. Diese Gesamtgemengelage hat bereits heute starke negative Auswirkung auf die Attraktivität von Arbeitsplätzen in touristischen Hotspots.

**2.6 Wird sich ihrer Meinung nach das geänderte Urlaubsverhalten der Deutschen im Zuge der Corona-Pandemie verschärfend auf den Wohnraummangel in den touristischen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns auswirken?**

Wir können uns gut vorstellen, dass im Zuge der Corona-Pandemie das Bedürfnis nach Sicherheit und damit die Nachfrage nach eigenen Ferienimmobilien in Deutschland steigen wird. Da das Angebot bereits heute schon begrenzt ist (Platz, Kapazität, Bauflächen, etc.), dürfte der Nachfragedruck nochmals zu einem Preissprung für Ferienimmobilien führen und den Druck verschärfen.

Zusätzlich werden Gäste, zumindest in den ersten Zeit nach Krise, vielleicht auch gern ein niederschwelliges Angebot (Ferienhaus, Ferienwohnung) bei der Wahl der Unterkunft suchen. Auch hier spielen Sicherheitsaspekte eine Rolle, da eine allen genutzte Ferienunterkunft das Ansteckungsrisiko vermeintlich minimiert.

**2.7 Wie hoch schätzen Sie die Zahl der betroffenen Ferienwohnungsbetreiber ein, die Ihre Immobilie zukünftig nur noch zu Wohnzwecken vermieten dürfen**

Hinsichtlich des Gesamtvolumens der Privatvermietung sei auf die Antwort zu Punkt 2.3 verwiesen.

**2.8 Wie wirkt sich ihrer Kenntnis nach die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen auf die Einnahmen- und Ausgaben-seite kommunaler Haushalte aus?**

Mit diesem Gesetzesvorhaben werden die Handlungsbefugnisse der Gemeinde gestärkt. Auch empfindliche Geldbußen könnten von der Gemeinde auferlegt werden, wenn gegen eine Satzungsregelung verstoßen werde. Dies käme dem Haushalt der Gemeinde zugute.

**2.9 Erwarten Sie Änderungen bei der Ausweisung von Bauland und Veränderungen bei der Bautätigkeit hin zu Hotelanlagen?**

Keine Angabe.

**2.10 Ist es aus Ihrer Sicht denkbar, dass der Wegfall privater Ferienwohnungen in touristisch geprägten Regionen negative Auswirkungen auf Gastronomie, Kultur und Einzelhandel hat?**

Wir gehen nicht von einer negativen Entwicklung auf die Gastronomie oder ähnliche Bereiche aus.

**2.11 Wie hoch sind die Baukosten in touristischen Hotspots verglichen mit den durchschnittlichen Baukosten im Land und welchen Einfluss hat das auf die durchschnittlichen Mieten in diesen Hotspots?**

Die Tabelle der anrechenbaren Bauwerte je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt ab dem 1. September 2016 (Bekanntmachung des ehemaligen Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus MV vom 2707.2016) weist für Wohngebäude 122 Euro je Kubikmeter aus, für Hotels (bis 60 Betten) und Gaststätten 136 Euro und für große Hotels (mehr als 60 Betten) 162 Euro pro Kubikmeter aus. Eine Differenzierung nach Regionen gibt es in der Veröffentlichung nicht. Mit Blick auf die enormen Grundstückspreise in touristischen Hotspots dürfte es hier aber deutliche Schwankungen geben.

**2.12 Für Rostock und Greifswald gelten die Mietpreisbremse sowie die Kappungsgrenze. Somit wären die gesetzlichen Voraussetzungen für das Inkraftsetzen einer Zweckentfremdungssatzung gegeben.**

**Inwieweit wird eine Unterstützung des Landes für notwendig erachtet, damit auch kleine Tourismusorte rechtssicher den Nachweis über einen Wohnraum-mangel erbringen und somit die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung erfüllen können?**

Von dem gegenständlichen Zweckentfremdungsgesetz müssen aus unserer Sicht neben den Dauer- auch die Neben(Zweit)wohnungen

erfasst sein. Sonst würde dies in der Praxis bedeuten, dass die Umwandlung einer Dauer- und genauso einer Ferien- in eine Zweitwohnung seitens der Gemeinde nicht geahndet werden könnte. Nach unseren Einschätzungen findet seit Jahren eine schleichende Umwandlung statt, der stärker begegnet werden muss. Die klassische Nebenwohnung dient eben nicht dem dauerhaften Aufenthalt. Im schlechtesten Fall werde die Nebenwohnung nur an wenigen Tagen im Jahr genutzt, sie werden zwar nicht der Fremdenbeherbergung zur Verfügung gestellt, allerdings bringen sie auch keine gesellschaftliche oder finanziellen Vorteile für die Gemeinden („Schlafstädte“, „Rollädenorte“).

Aus unserer Sicht ist ebenso das Entgegenkommen des Gesetzgebers zu monieren, wonach der als solcher bislang genutzte „reine“ Dauerwohnraum für einen befristeten Zeitraum im Jahr als Ferienwohnungen verwendet werden kann (8-Wochen-Regelung). Die Ausnahme bei Nebenwohnung geht hier sogar noch deutlich weiter (90-Tage-Regelung). Dies lehnen wir ebenfalls ab.

Bei Nebenwohnungen sollen die Genehmigungen der Gemeinden dahingehend gebunden werden, dass Ausnahmen nach dem Sinn der Zweckentfremdung erteilt werden dürfen, wenn die Überlassung der Wohnung an wechselnde Nutzer an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt. Dies könnten und werden im Zweifel die finanziell höchst lukrativen Sommermonate sein. Bei dieser weit gefassten Regelung sehen wir ganz klar die Gefahr, dass der Sinn des Gesetzes allzu häufig ins Leere geht und auch Nebenwohnungen eher an Feriengäste (weil finanziell attraktiver), denn an Dauernutzer vermietet werden.

**2.13 Im Juni 2015 beantwortete die Landesregierung die Kleine Anfrage von Abg. Regine Lück (Drs. 6/4029) dahingehend, dass weder Kommunen unter der Feststellung eines Wohnraummanagements an die Landesregierung herangetreten seien, noch die bisherige Prüfung der Landesregierung Erkenntnisse über eine Mangelsituation ergeben habe.**

**Inwieweit beurteilen Sie aus ihrer Sicht diese Aussage und gab es bereits zu dieser Zeit Handlungsdruck für entsprechende Maßnahmen im Sinne des vorliegenden Gesetzentwurfes?**

Wie bereits formuliert, hat der DEHOGA MV im Februar 2016 bereits die Wohnraumsituation in touristischen Hotspots im Wirtschaftsausschuss des Landtages thematisiert. Es ist unsererseits davon auszugehen, dass die Verwerfungen bzw. die Auswirkungen der Verwerfungen in diesen Gebieten politisch bekannt gewesen sein müssen.

Nochmals sei ebenso auf die Studie aus dem Jahr 2013 aus dem Wirtschaftsministerium verwiesen.

**2.14 Welche alternativen Lösungsansätze – mit dem Ziel, Wohnraum als solchen zu erhalten – gibt es ihrer Kenntnis nach? Wie rechtssicher sind diese Lösungen und wären diese auch von kleineren Gemeinden umsetzbar?**

Keine Angabe.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Dettmann  
Hauptgeschäftsführer

Rostock, 16.02.2021

# STELLUNGNAHME

**zum Entwurf  
eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung  
von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern  
(Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V)  
Beschluss des Kabinetts vom 30.07.2020**

**an das Ministerium für Energie, Infrastruktur und  
Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern**

Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband / Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (DEHOGA MV) ist mit Schreiben vom 31. Juli 2020 aufgefordert worden, zum Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V) bis zum 15. September 2020 seine Stellungnahme im Rahmen einer Verbandsanhörung abzugeben.

Der DEHOGA MV ist der Interessenvertreter der gastgewerblichen Branche im Allgemeinen und seiner in ihm zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern im Besonderen. Hinter dem DEHOGA MV steht mit dem Gastgewerbe in unserem Land eine wachsende Dienstleistungsbranche, überwiegend mittelständischer Prägung. Rund 6.000 konzessionierte Betriebe bilden das Rückgrat und den wirtschaftlichen Kern der heimischen Tourismusindustrie. Insgesamt leben mittel- und unmittelbar etwa ein Fünftel aller Erwerbstätigen bzw. etwa 140.000 Bürgerinnen und Bürger in Mecklenburg-Vorpommern vom Tourismus. Rund 40.000 davon sind sozialversicherungspflichtig direkt in der Hotellerie und Gastronomie beschäftigt. Seit 2009 konnte das Gastgewerbe hier einen Aufwuchs von etwa 13 Prozent verzeichnen, in der Gesamtwirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns wuchs die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Vergleichszeitraum hingegen nur um 6 Prozent. Das Gastgewerbe ist also Jobmotor in Mecklenburg-Vorpommern.

Neben dieser enormen Arbeitsmarktrelevanz, das Gesamtbeschäftigungsäquivalent des Gastgewerbes in Mecklenburg-Vorpommern liegt bei rund 55.000, leistet die Branche einen bedeutenden Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt. Etwa 3 Mrd. Euro werden jährlich hier im Land durch das Gastgewerbe umgesetzt, die Vorleistungsanbieter entlang der Wertschöpfungskette und die nachrangigen Effekte in der zweiten Wertschöpfungsstufe nicht mit eingerechnet. Mit ca. 31 Millionen Übernachtungen wurde 2018 das bislang höchste Ergebnis erreicht. Mit 19,4 Übernachtungen je Einwohner hat unser Land die höchste Tourismusintensität im Bundesvergleich. Das Gastgewerbe ist Kernstück des Tourismus, Wirtschaftskraft und Leitbranche dieses Landes.

Der DEHOGA MV bedankt sich hiermit für die Möglichkeit der Stellungnahme, nimmt sein Recht auf Beteiligung wahr und führt wie folgt aus:

### **Grundsätzliches:**

Der Landtag von Mecklenburg-Vorpommern hat mit dem am 10.04.2019 angenommenen Antrag der Fraktionen von SPD und CDU festgesetzt, dass insbesondere mit digitalen Plattformen für Kurzzeitvermietung von Wohnungen (die sogenannte Sharing Economy) Trends auf dem Wohnungsmarkt entstanden sind, die in Regionen mit Wohnungsknappheit negative Auswirkungen auf das Wohnraumangebot sowie die Bezahlbarkeit von Wohnraum haben.

Seit Jahren hat der DEHOGA MV genau vor dieser Situation gewarnt und dringend politisches Handeln eingefordert. Unser Anliegen war und ist es, dass Wettbewerbsverzerrungen auf Kosten von Verbrauchern, Anwohnern, Steuerzahlern und dem Gastgewerbe vermieden werden müssen. Das dem weiteren Ausufern der Kurzzeitvermietungspraxis von privatem Wohnraum nunmehr ein gesetzgeberisches Element entgegengestellt werden soll, begrüßen wir ausdrücklich.

Die Digitalisierung ist unbestritten eine globale Revolution. Sie beschleunigt Prozesse, bringt neue technische Lösungen, vernetzt die Welt im wahrsten Sinne – und das an 365 Tagen rund um die Uhr, auch im Gastgewerbe. Egal ob Buchungsplattform, Online-Lieferdienst oder Privatzimmervermittlung – Fakt ist allerdings, dass es im Wettbewerb zwischen etablierter Wirtschaft und den Unternehmen der Digitalisierung nicht immer fair zugeht.

Befördert wird das Wachstum des Angebots an Privatquartieren durch den Trend zur sog. „Sharing“ Economy – einer Bewegung, die das Teilen von persönlichen Gegenständen mit anderen Menschen über das Internet bezeichnet. Wir meinen, dass viele Geschäftsmodelle mit idealistischer „Sharing“ Economy wenig gemein haben. Die in der Werbung kultivierte Sozialromantik dient eher knallhartem Marketing-Kalkül.

Wer sich auf den „Sharing“-Plattformen registriert, der will mit seinem Besitz oder seiner (Dienst-) Leistung Geld verdienen. Oder sogar mit dem Besitz anderer. Denn wie der Begründung des Gesetzesentwurfes zu entnehmen ist, wird nur zu oft Wohnraum untervermietet, die der sog. „Vermieter“ selbst nur gemietet hat. Mit selbstlosem „Teilen“ hat das wenig zu tun.

Blickt man zum Beispiel auf die Webseite des „Branchenprimus“ Airbnb, scheint ein Teil aus gewerblichen Angeboten zu bestehen. Wie neuere Analysen nahelegen, gibt es allerdings eine große Zahl an Angeboten, die der

Vermietung von Privat zuzuordnen sind. Laut Angaben des Online-Statistikdienstes Airdna werden zurzeit 10 088 Wohnungen und Zimmer in Mecklenburg-Vorpommern auf dem Portal Airbnb angeboten. Die meisten Inse-  
rate gibt es demnach für Vorpommern-Rügen (4338), gefolgt von Vorpom-  
mern-Greifswald (1511) und Nordwestmecklenburg (1023).

Berichten zufolge, reichen die durchschnittlichen Preise je Übernachtung  
von 76 Euro in Ludwigslust-Parchim bis jeweils 94 Euro in den Vorpom-  
mern-Kreisen. Demnach soll über das Jahr betrachtet ein Airbnb-Vermieter  
in Mecklenburg-Vorpommern monatlich im Schnitt rund 1100 Euro je Woh-  
nung einnehmen, im Sommer doppelt so viel.

Unsere eigenen Recherchen ergaben bspw. folgende höhere Durch-  
schnittspreise für eine Buchungsanfrage im November dieses Jahres: Han-  
sestadt Wismar – 97 Euro, Waren-Müritz 95 Euro, Hansestadt Rostock –  
88 Euro, Insel Rügen – 94 Euro, Hansestadt Stralsund 79 Euro, Insel Use-  
dom – 82 Euro, Landeshauptstadt Schwerin – 83 Euro, Hansestadt Greifs-  
wald – 84 Euro, Neubrandenburg – 89 Euro.

Gerade die Angebote aus städtischen Lagen und aus touristischen Hoch-  
burgen stärken das Argument, welches dem Gesetzesentwurf als Begrün-  
dung zugrunde gelegt wurde. Jede Wohnung, die durch das Angebot der  
Kurzzeitvermietung dem Markt der Dauervermietung entzogen wird, scha-  
det der wohnungssuchenden Bevölkerung, lässt die Attraktivität einer Re-  
gion als Lebens- und Arbeitsstandort sinken und schwächt damit auf lange  
Sicht die entsprechenden Kommunen. Die Kehrseite ist aufgrund der Ver-  
knappung ein nicht bezahlbarer Wohnraum, welcher dazu beiträgt, dass  
sich der bereits heute spürbare Fachkräftemangel in den entsprechenden  
Regionen weiter verschärfen wird. Der Zuzug von dringend benötigten  
Fachkräften bleibt aus, vormals ansässige Fachkräfte wandern ggfs. ab.

Ein weiterer und an dieser Stelle nicht minder wichtiger Punkt ist der steu-  
erliche Aspekt. Es gibt durchaus berechtigte Zweifel darüber, ob jeder, der  
auch nur ab und zu ein Zimmer vermietet, sich bewusst darüber war, dass  
dafür ab einem gewissen Punkt auch Steuern zu zahlen sind. Nach unserer  
Einschätzung gibt es einen nennenswerten Kreis an Kurzzeitvermietern, die  
ihre Einnahmen nicht bei der Steuererklärung angegeben haben. Vereinfacht wird diese Praxis dadurch, dass man auf der Plattform lediglich mit  
einem Vornamen agiert. Nur bei einer Buchung erhält der Gast den Klarna-  
men und die Adresse der Wohnung. Man stelle sich nur einmal vor, wieviel  
Geld bei den recherchierten Durchschnittspreisen selbst in der absoluten

Nebensaison am Fiskus vorbei „verdient“ werden würde. Diese Praxis stellt aus Sicht des DEHOGA MV eine eklatante Wettbewerbsverzerrung gegenüber der gewerblichen Vermietung dar. Mit Interesse haben wir daher den jahrelangen Rechtsstreit, Hamburg stellvertretend für alle Bundesländer, verfolgt. Wir begrüßen es ausdrücklich, dass nun Airbnb verpflichtet wurde, Daten über die Vermieter der Plattform an den deutschen Fiskus zu übermitteln. Diese Entscheidung war längst überfällig und ist nur gerecht.

Hinzu kommt, dass bereits Anfang Januar 2014 durch den Bundesgerichtshof (BGH) entschieden wurde, dass die Privatvermieter ihre Wohnung nicht ohne Zustimmung des Eigentümers an Touristen weitervermieten dürfen. Die Übermittlung der Daten der Vermieter auf der Plattform ist also auch dazu geeignet, hier die „schwarzen Schafe“ sichtbar zu machen und die BGH-seitig untersagte Vermietung sichtbar zu machen.

Um an diesem Punkt nicht falsch verstanden zu werden – Konkurrenz gehört zum Geschäft. Diesem Wettbewerb stellt sich die Branche gern, aber bitte, dann muss auch Chancengleichheit herrschen. Gleiche Rechte, gleiche Pflichten – darum geht es im Kern. Es kann nicht angehen, dass gewerbliche Vermieter, wie Hotels mit immer kostenintensiveren Auflagen zu Brandschutz, Hygiene, Sicherheit und Barrierefreiheit überzogen werden, und sich in deren Schatten ein davon fast völlig unbehelligter Markt der Privatvermietung zum Konkurrenten aufschwingen kann.

Es darf nicht länger sein, dass auf der einen Seite rechtsfreie Räume toleriert, auf der anderen Seite aber mittelständische Betriebe, die hierzulande Arbeitsplätze schaffen, immer weiter reguliert werden. Im Zusammenhang mit der „Sharing Economy“ wird der Wettbewerb in etlichen Fällen nicht fair und auf gleicher Augenhöhe geführt, sondern auf Kosten der Verbraucher, Anwohner, Steuerzahler und in vielen konkreten Fällen auf Kosten von Hotellerie und Gastronomie verzerrt. Dieser Wertungswiderspruch kann durch ein Zweckentfremdungsgesetz behoben werden.

### **Zu einigen Regelungen im Detail:**

Wir begrüßen es, dass in **§ 1 (Satzungsermächtigung / Begriffsbestimmung)** die Gemeinden und Kommunen durch das Zweckentfremdungsgesetz in die Lage versetzt werden, Satzungen zu erlassen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Damit

kann das den Wohnungsmarkt „regulierende“ Instrument je nach regional/lokaler Situation angewandt und umgesetzt werden.

Dass einzelne Räume einer Wohnung von einem möglichen satzungsmäßigen Zweckentfremdungsverbot ausgenommen sind, ist ebenfalls begrüßenswert. Fraglich ist aus unserer Sicht allerdings der recht weit gefasste Ausnahmekorridor von acht Wochen. Laut Gesetzesentwurf liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen, als zu Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt. Legt man die durch uns recherchierten Durchschnittspreise im November zugrunde und nimmt an, dass in der Hauptsaison ein deutlicher höherer Preis für die Vermietung zu erzielen ist, birgt der Korridor von acht Wochen die Gefahr, dass mit der Kurzzeitvermietung in den beiden Sommermonaten Juli und August im Zweifel mehr Geld einzunehmen wäre, als mit einer Dauervermietung zu Wohnzwecken gesehen auf das ganze Jahr. Insbesondere in touristischen Hochburgen dürfte dieses Rechenbeispiel zumindest in Teilen aufgehen. Ein kürzerer Zeitraum könnte hier einen Riegel verschieben.

Noch deutlicher wird dies in der Ausnahme für Nebenwohnungen. Bei Nebenwohnungen sollen die Genehmigungen der Gemeinden dahingehend gebunden werden, dass Ausnahmen nach dem Sinn der Zweckentfremdung erteilt werden dürfen, wenn die Überlassung der Wohnung an wechselnde Nutzer an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt. Dies könnten und werden im Zweifel die finanziell höchst lukrativen Sommermonate sein. Bei dieser weit gefassten Regelung sehen wir ganz klar die Gefahr, dass der Sinn des Gesetzes allzu häufig ins Leere geht und auch Nebenwohnungen eher an Feriengäste (weil finanziell attraktiver), denn an Dauernutzer vermietet werden.

Richtig und konsequent ist die in **§ 4 (Auskunftspflicht / Datenerhebung)** formulierte Verpflichtung von Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalter und Vermittler des betreffenden Wohnraums sowie deren Beschäftigte und Beauftragte, wonach der Gemeinde Auskünfte erteilt werden müssen. „Umgehungstatbestände“ sollten damit deutlich erschwert werden.

Das gleiche gilt in Bezug auf **§ 5 (Anzeigepflicht)**. Wird Wohnraum zur Kurzzeitvermietung an wechselnde Nutzer überlassen, so ist dies zuvor der Gemeinde anzuzeigen. Das diese Anzeigepflicht auch die entsprechenden Portale umfasst, auf denen Kurzzeitvermietung nicht mit Klarnamen erfolgt, begrüßen wir ebenso.

Ein „Wirtschaften“ am Fiskus vorbei sollte damit nicht möglich sein.

In touristisch geprägten Regionen und in den größeren Städten wurde in den vergangenen Jahren der Wohnraum knapper und die Mieten stiegen entsprechend an. Kern dieser Entwicklung war unter anderem der Trend der gewinnbringenderen Vermarktung von Wohnraum als Ferienwohnung. Das mit dem gegenständlichen Entwurf nunmehr Gemeinden und Kommunen in die Lage versetzt werden sollen, diesen Trend aufzuhalten, ist aus Sicht des DEHOGA MV richtig und wichtig. Die bisherige Praxis hat leider gezeigt, dass das Interesse an einer längerfristigen Vermietung zu Wohnzwecken nur allzu oft hinter dem Interesse an der Erzielung von kurzfristigen Einnahmen durch bloße Ferienwohnungsvermietung zurückstehen musste. Ob nun die Gemeinden von diesem Instrument Gebrauch machen, wird die Zukunft zeigen. Der DEHOGA MV wird sich über seine Mitglieder, die in kommunalen Parlamenten Sitz und Stimme haben, für die Einführungen solcher Satzungen einsetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Dettmann  
Hauptgeschäftsführer

Rostock, 14.09.2020