

Beschluss Bezahlbarer Wohnraum statt teurer Ferienwohnungen – Schlupflöcher für AirBnB & Co. schließen und Zweckentfremdung konsequent verfolgen!

Antragsteller*in: BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Kreisverband Leipzig

Tagesordnungspunkt: 3. Anträge aus dem Kreisverband

Antragstext

Leipzig steht vor einer zunehmenden Wohnraumknappheit, steigenden Mieten und wachsender sozialer Ungleichheit auf dem Wohnungsmarkt. Als Stadt der Mieter*innen mit 84% Mietanteil sind die Leipziger*innen auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Die ausschließliche Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung läuft dem zuwider und verschärft die Mietsituation in Leipzig erheblich. Junge Familien finden keine bezahlbaren Wohnungen mehr, während Ferienwohnungen boomen. Diese Entwicklung wollen wir stoppen.

Mit der Einführung der Zweckentfremdungsverbotssatzung 2024 haben wir die Zweckentfremdung von Wohnraum für Ferienwohnungen entscheidend eingeschränkt. Um Schlupflöcher zu schließen und Zweckentfremdung konsequent zu verfolgen, möge die Mitgliederversammlung von Bündnis 90/Die Grünen Leipzig folgendes beschließen:

1. Untersagung der dauerhaften Zweckentfremdung von Wohnungen für Ferienwohnungen

Bündnis 90/Die Grünen Leipzig setzen sich auf Landesebene dafür ein, dass die im Sächsischen Zweckentfremdungsverbotsgesetz bestehende Ausnahmen für eine dauerhafte gewerbliche Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung für bereits bestehende Ferienwohnungen aufgehoben werden und dann in die Leipziger Zweckentfremdungsverbotssatzung integriert werden. Ziel ist, die ausschließliche Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung grundsätzlich zu untersagen. Dauerhaft über Internet-Plattformen wie AirBnB, [booking.com](https://www.booking.com) oder [ferienwohnung.de](https://www.ferienwohnung.de) gewerblich vermietete Wohnungen werden so dem angespannten Leipziger Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

2. Konsequente Kontrolle und Sanktionierung

Die Stadt Leipzig soll die Kontrollen auf Buchungs- und Vermietungsplattformen sowie nach eingegangenen Hinweisen deutlich verstärken. Hierzu soll eine unkomplizierte digitale Meldemöglichkeit für Verdachtsfälle von Zweckentfremdung eingerichtet werden. Genehmigungslose oder rechtswidrige Ferienvermietungen müssen konsequent sanktioniert werden. Hierfür sollen ausreichende personelle und technische Kapazitäten der Stadtverwaltung bereitgestellt werden. Eine Erhöhung der Bußgelder soll geprüft werden.

Wir fordern somit die Schließung der Schlupflöcher, hin zu einem Verbot gewerblicher Ferienwohnungen in Leipzig. Die zeitlich befristete Zwischenvermietung von Wohnraum bis zu zwölf Wochen pro Jahr soll weiterhin möglich sein, wenn die Wohnung der Hauptwohnsitz ist. Damit wird gewährleistet, dass Leipziger*innen ihre Wohnung oder einzelne Zimmer beispielsweise während beruflicher Abwesenheiten, Auslandsaufenthalten, Messen/Events oder Pflegezeiten

40 vorübergehend vermieten können, ohne zusätzlichen bürokratischen Aufwand zu
41 haben.

Begründung

Leipzig ist eine weltoffene Stadt und als Messestadt traditionell gastfreundlich. Gästen steht eine große Auswahl an Hotels zur Verfügung. Auch die tageweise Vermietung von Privatunterkünften gerade zu Messezeiten ist bereits seit DDR-Zeiten üblich. Dies bietet eine wichtige Ergänzung, die auch weiterhin für Gäste unserer Stadt verfügbar sein sollte. Sie leisten gerade in Zeiten einer Spitzennachfrage während Messen, Sportveranstaltungen oder größeren Konzerten einen Beitrag, ein zusätzliches Angebot zu den zu diesen Zeiten oft ausgebuchten Hotels zu schaffen. Das sollte weiterhin im bisherigen Umfang von insgesamt bis zu 12 Wochen pro Jahr möglich sein.

Im Gegensatz dazu entziehen auf Dauer angelegte Ferienwohnungen dem regulären Mietmarkt dringend benötigten Wohnraum, während Leipziger*innen bezahlbaren Wohnraum suchen. Sie schwächen zugleich die Leipziger Hotels und Pensionen, die eine im bundesweiten Vergleich über das Jahr eine unterdurchschnittliche Auslastung verzeichnen.

Die problematischen Auswirkungen von Ferienwohnungen auf angespannte Wohnungsmärkte sind durch Studien und auch Untersuchungen für den Leipziger Wohnungsmarkt gut untersucht und belegt. Rechtlich sind weitgehende Möglichkeiten zur Untersagung einer Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung gegeben. Dementsprechend wurden in vielen Bundesländern und nach jahrelangem Ringen und Einsatz unserer Landtagsfraktionen auch in Sachsen gesetzliche Regelungen zum Verbot von Zweckentfremdungen beschlossen.

Die seit Ende 2024 geltende Zweckentfremdungssatzung war ein wichtiger Schritt, und die unter Verantwortung unseres grünen Baudezernenten Thomas Dienberg zügig nach Vorliegen des notwendigen Landesgesetzes eingeführt wurde. Sie begrenzt die zulässige Vermietung als Ferienwohnung auf 12 Wochen im Jahr. Der Bestandsschutz für bestehende Ferienwohnungen läuft zudem im Herbst 2026 aus. Damit werden in größerem Umfang bisherige Ferienwohnungen auf den Wohnungsmarkt zurückkommen.

Angesichts der anhaltenden Wohnraumnot wollen wir jedoch weiter nachschärfen. Wir fordern daher die Schließung von Schlupflöchern hin zu einem Verbot gewerblicher Ferienwohnungen in Leipzig.

Derartige weitergehende Änderungen zur Zweckentfremdungsverbotssatzung in Leipzig sind nur möglich, wenn die rechtliche Grundlage des Sächsischen Zweckentfremdungsgesetzes geändert wird. Derzeit bestehen zahlreiche Ausnahmen in § 2 des Sächsischen Zweckentfremdungsverbotsgesetzes, die eine Vermietung von länger als 12 Wochen pro Jahr bis zur dauerhaften Nutzung als Ferienwohnung zulassen und die kaum wirksam sanktionierbar sind. Da davon ausgegangen werden kann, dass sich Investitionen, die mit der Einrichtung der Ferienwohnungen verbunden waren, in der Zwischenzeit amortisiert haben, ist damit auch keine wirtschaftliche Schädigung der Eigentümer verbunden.

Eine deutliche Beschränkung der zulässigen Ferienvermietung auf den Hauptwohnsitz sowie eine konsequente Kontrolle sind notwendig, um vorhandenen Wohnraum wieder den Menschen zur Verfügung zu stellen, die in Leipzig leben. Dazu müssen Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten entsprechend gestärkt und die dafür notwendigen Mittel bereitgestellt werden. Mit der von uns schon lange geforderten digitalen Meldemöglichkeit von Zweckentfremdung kann dies aktiv unterstützt werden.

Leipzig ist kein Disneyland, sondern primär Wohnort der vielen Leipziger*innen. Wohnraum in Leipzig sollte nicht für touristische Zwecke missbraucht werden, sondern den vielen Leipziger*innen bereitgestellt werden, die dringend Wohnraum brauchen. Die Stadt gehört denen, die in ihr wohnen!