

Antrag

zur Drs. 23/3374

**der Abgeordneten Dr. Anke Frieling, Dr. Antonia-Katharina Goldner,
Markus Kranig, Dr. Kaja Steffens, Philipp Heißner, Ralf Niedmers (CDU)
und Fraktion**

**Betr.: Wohnraumschutz wirksam gestalten: Home-Sharing erhalten, kleine
Vermieter entlasten, Überregulierung vermeiden**

Mit der Drs. 23/3374 legt der Senat einen Gesetzentwurf zur Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vor. Der Gesetzentwurf steht im Kontext der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben zum Datenaustausch bei Kurzzeitvermietungen sowie der Weiterentwicklung bestehender Regelungen im Wohnraumschutz.

Die vorgesehenen Änderungen greifen insbesondere neue Anforderungen an Transparenz und Datenverfügbarkeit auf. Der verbesserte Datenaustausch mit Online-Plattformen kann dazu beitragen, bestehende Strukturen der Kurzzeitvermietung nachvollziehbarer zu machen und den Vollzug geltender Regelungen zu unterstützen. Die zur Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028 erforderlichen Regelungen werden dabei ausdrücklich mitgetragen.

Die darüberhinausgehenden Änderungen des Senats gehen jedoch über die europarechtlichen Vorgaben hinaus und stellen eine erhebliche, nicht erforderliche Verschärfung bewährter Nutzung von Wohnraum dar. Insbesondere die Abschaffung der sogenannten 50-Prozent-Regelung führt zu Einschränkungen, die keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen, sondern vor allem private Haushalte treffen.

Mit der vorgesehenen Neuregelung soll künftig auch die teilweise kurzfristige Vermietung einzelner Zimmer oder Wohnungsanteile – unabhängig vom Umfang – auf maximal acht Wochen pro Jahr begrenzt werden. Diese pauschale Begrenzung trifft jedoch nicht primär die intendierten Fälle missbräuchlicher Nutzung von Wohnraum, sondern insbesondere Bürgerinnen und Bürger, die ihre selbstgenutzte Wohnung zeitweise und in begrenztem Umfang mit anderen teilen. Die Regelung trifft damit gerade diejenigen, die dem regulären Wohnungsmarkt keinen Wohnraum entziehen, sondern ihn verantwortungsvoll und sozial nutzen.

Dabei handelt es sich nicht um eine Zweckentfremdung im klassischen Sinne. Die Betroffenen wohnen selbst in ihren Wohnungen und vermieten aus nachvollziehbaren Gründen gelegentlich ein Zimmer – etwa zur Aufbesserung ihrer Rente, zur Bewältigung gestiegener Lebenshaltungskosten oder zur Überbrückung persönlicher Lebenssituationen wie Trennung, Krankheit oder beruflicher Veränderungen.

Lebenssituationen der Hamburgerinnen und Hamburger zeigen deutlich, dass diese Form des Home-Sharing einen wichtigen sozialen und wirtschaftlichen Beitrag leistet: Vermietet werden einzelne Zimmer in selbst genutzten Wohnungen – etwa von einer Rentnerin, die nach einer Trennung oder dem Tod ihres Ehemannes ihre Einkünfte durch gelegentliche Vermietung eines kleinen Gästezimmers aufbessert, oder von einem Eigentümer, der ein ehemaliges Kinderzimmer zeitweise zur Verfügung stellt, ohne es dauerhaft vermieten zu können. Die Nutzung erfolgt dabei sehr konkret und alltagsnah: Gäste sind beispielsweise Studierende, die für kurze Zeiträume zu Woh-

nungsbesichtigungen in der Stadt sind, Berufseinsteiger in der Probezeit, Eltern oder Großeltern, die Angehörige im Krankenhaus begleiten, Teilnehmer von Fortbildungen oder Bewerbungsverfahren sowie ausländische Fachkräfte, die sich vor Ort vorstellen. Diese Nutzergruppen stehen typischerweise nicht im Wettbewerb um langfristigen Wohnraum, sondern benötigen kurzfristige, flexible und bezahlbare Unterkünfte, die häufig teurere Hotelangebote ersetzen oder Versorgungslücken schließen.

Zugleich ermöglicht diese Form der Nutzung vielen privaten Gastgeberinnen und Gastgebern, ihre eigene Wohnung zu halten. Gerade für Menschen mit begrenzten Einkommen stellt die gelegentliche Zimmervermietung eine wichtige und teilweise unverzichtbare Einnahmequelle dar. Die geplante Einschränkung führt daher nicht zu einer Verbesserung der Wohnraumsituation, sondern kann dazu führen, dass gerade diese „kleinen Vermieter“ wirtschaftlich unter Druck geraten oder ihr Zuhause nicht mehr finanzieren können.

Ein zusätzlicher, entlastender Effekt für den Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten: Räume, die nur zeitweise zur Verfügung stehen, werden durch die Einschränkung nicht dauerhaft dem regulären Mietmarkt zugeführt. Vielmehr handelt es sich häufig um Zimmer, die aus familiären, persönlichen oder strukturellen Gründen gerade nicht für eine dauerhafte Vermietung geeignet sind – etwa, weil sie weiterhin für Kinder, Angehörige oder temporäre Nutzungen vorgehalten werden.

Gleichzeitig werden durch die geplante Regelung auch solche Wohnangebote eingeschränkt, die für bestimmte Zielgruppen unverzichtbar sind. Gerade Studierende, Auszubildende, Praktikanten oder Menschen in Übergangssituationen sind häufig auf flexible, zeitlich befristete Wohnmöglichkeiten angewiesen. Eine weitere Verknappung dieses Segments verschärft die Situation für diese Gruppen zusätzlich.

Zudem bestehen bereits heute – insbesondere durch die Umsetzung der europäischen Vorgaben – deutlich verbesserte Möglichkeiten, tatsächlichen Missbrauch effektiv zu identifizieren und zu unterbinden. Eine darüber hinausgehende pauschale Einschränkung zulässiger Nutzungsformen ist daher weder erforderlich noch geeignet, die angestrebten Ziele zu erreichen und wird den unterschiedlichen Lebensrealitäten in der Stadt nicht gerecht. Ein wirksamer und sozial ausgewogener Wohnraumschutz sollte sich daher darauf konzentrieren, tatsächliche Zweckentfremdung gezielt zu unterbinden, anstatt Regelungen so zu verschärfen, dass vor allem private Anbieter und sogenannte „kleine Vermieter“ belastet werden.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bewährte 50-Prozent-Regelung beizubehalten und den Wohnraumschutz zielgenau, differenziert und sozial ausgewogen auszugestalten.

Die Bürgerschaft möge daher beschließen:

Der Gesetzentwurf des Senats zur Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (Drs. 23/3374) wird wie folgt geändert:

1. Beibehaltung der 50-Prozent-Regelung

In § 1 Nummer 2 Buchstabe b wird die vorgesehene Änderung des § 9 Absatz 2 Satz 4 gestrichen.

2. Folgeanpassungen

Die weiteren Regelungen des Gesetzentwurfs sind entsprechend anzupassen, sodass die bisherige Rechtslage zur Nutzung von Teilen der selbstgenutzten Hauptwohnung – insbesondere zur zeitweisen Überlassung – unterhalb der 50-Prozent-Grenze erhalten bleibt.

3. Im Übrigen

Die zur Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028 erforderlichen Regelungen bleiben unberührt.