Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 05.11.2026
Ltg.-**1143/XX-2026**

Antrag

der Abgeordneten Mag. Georg Ecker, Dr[in]. Helga Krismer-Huber, Mag[a]. Silvia Moser, Dominic Hörlezeder

betreffend **Sicherung von leistbarem Wohnraum in Niederösterreich durch strengere Regelungen für Kurzzeitvermietungen**

Die Möglichkeit über Airbnb oder andere, derartige Angebote vermarktende Plattformen eine günstige Unterkunft in touristischen Hotspots aber auch weniger frequentierten Gemeinden zu buchen ist ein Trend, der sich immer größerer Beliebtheit erfreut. Damit einhergehend wächst auch das Angebot. Immer mehr Vermieterinnen und Vermieter stellen ihre Wohnungen in Erwartung höherer Einkünfte nicht mehr für dauerhafte, sondern lieber für Kurzzeitvermietung zur Verfügung. Dort wo früher jemand dauerhaft wohnte, findet man heute Schlüsseltresore neben der Eingangstür. Alle paar Tage reisen neue Gäste an.

Dieser Trend hat aber auch eine Kehrseite. Eine regelmäßige touristische Nutzung von Wohnraum hat Auswirkungen auf den regulären Wohnungsmarkt und das Wohnumfeld, insbesondere dort, wo bereits Wohnungsknappheit herrscht. Das hat auch entsprechende Auswirkungen auf die Mietpreise. Besonders Mietobjekte im durchschnittlich leistbaren Sektor gehen verloren. Dies geschieht übrigens auch durch Zweitwohnsitze, ein entsprechender Antrag zur Einführung einer Zweitwohnsitzabgabe liegt seit 22.06.2023 im Unterausschuss des Kommunal-Ausschusses des NÖ Landtags.

Gegen diese unerfreuliche Entwicklung stehen in Niederösterreich derzeit keine wirksamen Instrumente für Gemeinden zur Verfügung, um hier einer Steuerung vornehmen zu können.

Wien hat im Rahmen der letzten Bauordnungsnovelle die Möglichkeiten zur Nutzung von Wohnungen für Kurzzeitvermietung weiter eingeschränkt und verschärft. Wien hat eine ausdrückliche Tagesgrenze, eine Bewilligungspflicht und hohe Strafen. Fälle, in denen Personen im Sinne des „Home Sharing" ihren eigenen Wohnraum bis zu 90 Tage im Jahr vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen", sind von den Regelungen also ausgenommen. Dem entsprechend ist beispielsweise die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumen durch Studentinnen und Studenten während der Ferien weiterhin erlaubt. Zudem wird in Wien ab 1. Jänner 2027 eine neue Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen eingeführt und setzt damit weitere Schritte gegen missbräuchliche touristische Vermietung. So erhält die Stadt einen genauen Überblick darüber, wo und welche Wohnungen kurzfristig und in welchem Umfang vermietet werden. So kann Wohnraum gezielter für die dauerhafte Nutzung geschützt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen in Niederösterreichs Gemeinden, sind die Wiener Reglungen nicht auf ganz NÖ umlegbar. Hier braucht es ein für

Niederösterreichs Bürgermeisterinnen und Bürgermeister flexibel anwendbares Regelwerk, das die jeweiligen regionalen Verhältnisse berücksichtigen kann.

Wie der Antrag des Europa-Ausschusses vom 5.11.2026 betreffend Stellungnahme zum Vorschlag für eine Verordnung zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum („Affordable Housing Act") ausführt, unterstützt dieser das Ziel, leistbaren und verfügbaren Wohnraum sicherzustellen, ausdrücklich.

Daher stellen die gefertigten Abgeordneten folgenden

Antrag

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, dem NÖ Landtag eine Gesetzesvorlage zur Beschlussfassung vorzulegen, die den niederösterreichischen Gemeinden ermöglicht,

1) durch die Einführung einer Registrierungspflicht Kurzzeitvermietungen in ihrem Gemeindegebiet vollständig zu erfassen und
2) durch geeignete Maßnahmen Kurzzeitvermietungen wirksam einzuschränken, wenn diese den verfügbaren leistbaren Wohnraum verknappen."

Der Herr Präsident wird ersucht diesen Antrag dem BAU-AUSSCHUSS zur Vorberatung zuzuweisen.