



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Herrn 2. Bürgermeister Manuel Pretzl  
Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt  
Herrn Stadtrat Marian Offman  
Frau Stadträtin Dr. Manuela Olhausen  
Rathaus

Datum 13.03.19

### **Registrierungspflicht für untervermieteten Wohnraum**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 01392 von Herrn BM Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn  
StR Marian Offman, Frau StRin Dr. Manuela Olhausen  
vom 31.01.2019, eingegangen am 31.01.2019

Az. D-II/V1 6820-14-0082

Sehr geehrter Herr 2. Bürgermeister Manuel Pretzl,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Marian Offman,  
Frau Stadträtin Dr. Manuela Olhausen,

in Ihrer Anfrage vom 31.01.2019 führen Sie Folgendes aus:

„Bis zu acht Wochen dürfen Wohnungen in München ohne spezielle Genehmigung untervermietet werden. Davon profitieren nicht nur die Münchner, die während ihres Urlaubs mit ihrer Wohnung ein bisschen Geld verdienen, sondern auch viele Touristen, die in gewachsenen Vierteln eine schöne, meist recht erschwingliche Bleibe finden.

Problematisch ist aber, dass manche ihre Wohnung für einen längeren Zeitraum untervermieten, als es gesetzlich erlaubt ist. In einigen Fällen werden die Wohnungen unzulässigerweise gar gewerblich untervermietet. Dadurch wird Wohnraum dauerhaft dem ohnehin sehr angespannten Mietmarkt in München entzogen. Neben dem hohen Mietniveau führt dies auch zu sozialen Problemen in den Wohnhäusern und Stadtvierteln. Hier kann nämlich keine Gemeinschaft mehr entstehen, da alle paar Tage ein Bewohnerwechsel stattfindet.

Momentan hat die Landeshauptstadt München (LHM) keine Möglichkeit zu überprüfen, wie

lange Vermieter ihre Wohnung untervermietet haben. Durch die Vergabe einer Registrierungsnummer an die Vermieter, die auf Onlineportalen angegeben werden muss, kann die LHM leichter die Einhaltung der bestehenden Gesetze nachprüfen. Für die Nutzer der Portale, Anwohner und Vermieter würde das zu mehr Transparenz und Sicherheit führen.

Deshalb fragen wir den Oberbürgermeister:

1.

Welche Schritte hat die LHM bisher eingeleitet, um der illegalen Untervermietung Einhalt zu gewähren? Wird über Vorgaben an Onlineportale nach Berliner oder Hamburger Vorbild nachgedacht?

2.

Wäre es rechtlich möglich, dass die Landeshauptstadt München eine Registrierungspflicht für untervermietete Wohnungen einführt?

3.

Gibt es bereits Erkenntnisse aus Berlin und Hamburg, ob die Registrierungspflicht zu einer Entlastung des Mietmarktes geführt hat? Hier wurde diese Praxis im vergangenen Jahr eingeführt.“

Zu Ihrer Anfrage vom 31.01.2019 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Welche Schritte hat die LHM bisher eingeleitet, um der illegalen Untervermietung Einhalt zu gewähren? Wird über Vorgaben an Onlineportale nach Berliner oder Hamburger Vorbild nachgedacht?

Antwort:

Das Sozialreferat hat in den letzten Jahren enorme Erfolge erreicht. Einerseits messbar an der Gesamtzahl der geretteten Wohnungen im Stadtgebiet (2015: 237, 2016: 244, 2017: 298, 2018: 370). Andererseits wurden entsprechende Anordnungen erlassen (sogar bis zur Ersatzzwangshaft), die Anbieterinnen und Anbieter von Ferienwohnungen sensibilisiert und ggf. zur Aufgabe der entsprechenden Vermietungen gezwungen, das Thema Zweckentfremdung von Wohnraum wurde medial breit gestreut, die Einrichtung einer Meldeplattform für vermutete Zweckentfremdungen vollzogen und die personelle Ausstattung im zuständigen Amt für Wohnen und Migration erhöht.

Bereits im Frühjahr 2015 wurde im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration die Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen eingerichtet. Zwei Erfahrungsberichte wurden dem Sozialausschuss in den Vorlagen Nr. 14-20 / V 06116 bzw. Nr. 14-20 / V 12761 in den Sitzungen am 07.07.2016 bzw. am 22.11.2018 vorgelegt.

Insoweit darf ich auf diese Sitzungsvorlagen verweisen.

Explizit erwähnen möchte ich die Initiativen des Sozialreferates bzw. der Stadtspitze aus dem Jahr 2017. Die Landeshauptstadt München hat beim Bayerischen Gesetzgeber eine deutliche Verschärfung des Zweckentfremdungsgesetzes gefordert. Die Änderungen – welche nicht zuletzt aufgrund einer Vielzahl städtischer Initiativen erfolgten – haben im Gesetz und somit in der Folge in der Zweckentfremdungssatzung deutliche Verschärfungen mit sich gebracht:

Erhöhung des Bußgeldrahmens auf 500.000 €, Einführung einer Auskunftspflicht – auch gegenüber Portalbetreibern, Verankerung des Sofortvollzuges und weitere rechtliche Konkretisierungen. Leider wurden die dringenden Appelle an die Landesebene, die Kommunen zu einer Zwangsräumung nebst Versiegelungen von betroffenen Wohnungen zu ermächtigen sowie einen Ordnungswidrigkeitstatbestand für das Anbieten von zweckentfremdeten Wohnungen einzuführen, nicht erhört.

Des Weiteren hat das Sozialreferat im Januar 2018 eine Meldeplattform für vermutete Zweckentfremdungen eingerichtet. Die Einrichtung selbst, ein zeitgemäßer Internetauftritt und die begleitende Öffentlichkeitsarbeit haben bisher rund ca. 1200 Meldungen generiert.

Das Sozialreferat fordert im Kern auch seit 2017 vom Bayerischen Gesetzgeber die Aufnahme einer Registrierungspflicht im Bayerischen Zweckentfremdungsgesetz. Es hat sich nämlich anhand des Beispiels in Berlin gezeigt, dass z. B. die Vorgabe einer Verpflichtung der Portalbetreiber zur Veröffentlichung einer Registrierungsnummer ins Leere läuft, wenn die entsprechend nötige Nummer gefälscht oder schlichtweg nicht den Tatsachen entspricht. Eine Kontrolle der angegebenen Registrierungsnummer durch die Portale erfolgt unseres Wissens nach nicht.

Frage 2:

Wäre es rechtlich möglich, dass die Landeshauptstadt München eine Registrierungspflicht für untervermietete Wohnungen einführt?

Antwort:

Die Einführung einer Registrierungspflicht ist nur möglich, wenn das Zweckentfremdungsgesetz entsprechende Befugnisse für die Kommunen eröffnet. Die Einführung einer Registrierungspflicht liegt also in der Hand des Bayerischen Gesetzgebers.

Nachdem die städtische Forderung nach einer Registrierungs- und Genehmigungspflicht nicht in die Gesetzesänderung im Jahr 2017 eingeflossen ist, gab es weitere Initiativen. Der Oberbürgermeister hat sich erneut im Juli 2018 an die damalig zuständige Staatsministerin Ilse Aigner gewandt und sich nochmals ausführlich und nachdrücklich für die Einführung einer Registrierungspflicht eingesetzt. Im Zuge dessen wurde auch eine Genehmigungspflicht für Zwecke der Fremdenbeherbergung thematisiert, um den größtmöglichen Schutz für Wohnungen zu erreichen. Bis jetzt hat der Freistaat Bayern kein Entgegenkommen hinsichtlich der Einführung einer Registrierungspflicht gezeigt.

Frage 3:

Gibt es bereits Erkenntnisse aus Berlin und Hamburg, ob die Registrierungspflicht zu einer Entlastung des Mietmarktes geführt hat? Hier wurde diese Praxis im vergangenen Jahr eingeführt.

Antwort:

Die seit 01.08.2018 in Berlin eingeführte Registrierungspflicht hat nach unserer Kenntnis bislang wenig spürbare Entlastung des Mietmarktes zur Folge gehabt. Die offiziell registrierten Wohnungen spiegeln nicht im Ansatz die tatsächlich verfügbaren Angebote auf den Portalen wieder.

Das Sozialreferat steht in Kontakt mit den Kolleginnen und Kollegen, um die weiteren Entwicklungen zu beobachten und um Strategien für die Landeshauptstadt München ableiten zu können.

Die Hansestadt Hamburg hat zum 01.01.2019 die Registrierungspflicht im Rahmen einer Änderung ihres Wohnraumschutzgesetzes eingeführt. Auch hier steht das Sozialreferat in Kontakt zu den Kolleginnen und Kollegen in Hamburg. Es wurde bereits im Jahr 2018 vereinbart, dass ein kollegialer Austausch im 2. oder 3. Quartal 2019 zu den dort vorliegenden Erkenntnissen erfolgen soll. Bisher liegen noch keine verlässlichen Daten vor.

Es zeigt sich aus Sicht des Sozialreferates jedoch bereits jetzt, dass eine isolierte Registrierungspflicht die illegale Untervermietung von Wohnraum durch Ferienwohnungsgäste nur zum Teil eindämmen wird. Wir halten es deshalb für unerlässlich, in diesem Kontext auch eine Genehmigungspflicht einzuführen.

Enorm hilfreich wäre es daneben, wenn sich die Portale dem Auskunftsanspruch beugen würden, um einerseits die tatsächliche Lage der Wohnung, als auch die Buchungs- und Anbieterdaten zu erhalten.

Hierzu ist ein erstinstanzliches Urteil des Verwaltungsgerichtes München zugunsten des Sozialreferats ergangen. Das Sozialreferat hatte per Bescheid gegenüber einem Portalbetreiber einen umfassenden Auskunftsanspruch geltend gemacht. Der erlassene Bescheid war nach Ansicht des Gerichts rechtmäßig. Das betroffene Portal hat gegen dieses Urteil Rechtsmittel eingelegt.

Das Sozialreferat wird auch weiterhin alle möglichen rechtlichen Schritte unternehmen und Verbesserungen des rechtlichen Gegebenheiten einfordern, um die illegale Vermietung von Wohnungen für Feriengäste beenden zu können.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin