

## **Verbot der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Schwabing**

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02958  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann  
vom 16.07.2025

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18297**

1 Anlage

### **Beschluss des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann vom 25.11.2025**

Öffentliche Sitzung

#### **Kurzübersicht** zur beiliegenden Beschlussvorlage

|   |   |
|---|---|
| <b>Anlass</b>                                     | Empfehlung Nr. 20-26 / E 02958<br>der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12<br>Schwabing-Freimann vom 16.07.2025   |
| <b>Inhalt</b>                                     | Verbot der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in<br>Schwabing  |
| <b>Gesamtkosten/<br/>Gesamterlöse</b>             | -/-   |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                     | Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit gem.<br>§ 22 Geschäftsordnung des Stadtrates der<br>Landeshauptstadt München - und den Ausführungen des<br>Sozialreferats wird Kenntnis genommen. |
| <b>Gesucht werden kann im RIS<br/>auch unter:</b> | Zweckentfremdung  |
| <b>Ortsangabe</b>                                 | Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann   |



## **Verbot der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Schwabing**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02958 der Bürgerversammlung des  
Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann  
vom 16.07.2025

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18297**

1 Anlage

## **Beschluss des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann vom 25.11.2025**

Öffentliche Sitzung

### **I. Zusammenfassung**

Die Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes hat am 16.07.2025 die anliegende Empfehlung beschlossen (Anlage).

Inhalt der Empfehlung ist ein Beschluss des Bezirksausschusses mit dem Ziel, Kurzzeitvermietungen von Wohnraum im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann zu untersagen.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich um eine Empfehlung der Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. vom Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

#### **1 Allgemein**

Ein seit langer Zeit bestehendes oberstes Ziel der Landeshauptstadt München ist es, für die Münchner Bürger\*innen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

So engagiert sich die Landeshauptstadt München in hohem Maße, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, den städtischen Wohnungsbestand auszuweiten und den Neubau von Wohnraum zu fördern. Am 21.12.2022 wurde von der Vollversammlung des Stadtrats das aktuelle wohnungspolitische Handlungsprogramm beschlossen („Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

## **2 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

### **Rechtslage**

Bereits seit 1972 besteht in München das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Demnach ist jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken grundsätzlich unzulässig und bedarf einer Genehmigungspflicht.

Rechtsgrundlagen sind das Bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und die städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

Vollzugsbehörde ist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.

Nach Art 1. Satz 2 Nr. 3 ZwEWG und § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS liegt eine Zweckentfremdung insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Hierunter fallen typischerweise Wohnungen, die z. B. über einschlägige Internetportale für die lediglich kurzzeitige Unterbringung von Personen als Ferienwohnung oder für eine sonstige lediglich kurzzeitige Nutzung angeboten und entsprechend genutzt werden.

Hingegen stellt eine derartige Nutzung von Wohnraum, die für einen kürzeren Zeitraum als acht Wochen im Kalenderjahr andauert, im Umkehrschluss keine Zweckentfremdung dar (wie etwa eine Ferienwohnungsvermietung nur während der Dauer des Oktoberfestes).

Eine Zweckentfremdung liegt ebenfalls nicht vor, wenn flächenmäßig weniger als die Hälfte einer ansonsten durch die\*den jeweiligen\*n Bewohner\*in selbst bewohnten Wohnung als Ferienwohnung vermietet wird (wie etwa lediglich ein einzelnes Zimmer in einer 4-Zimmer-Wohnung).

Eine solche Nutzung ist zeitlich unbegrenzt – und damit auch für einen länger als den vorgenannten acht Wochen im Kalenderjahr dauernden Zeitraum – zulässig.

Der Inhalt der Zweckentfremdungssatzung darf dem Inhalt des übergeordneten bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes als Grundlage für die Satzung nicht zuwiderlaufen. Die Regelung eines vollständigen Verbotes von Ferienwohnungen bzw. Kurzzeitznutzungen in der Zweckentfremdungssatzung ist aus diesem Grunde nicht zulässig.

### **Vollzug des Sozialreferats**

Gegen illegale Zweckentfremdungen von Wohnraum geht das Sozialreferat erforderlichenfalls konsequent mit verwaltungsrechtlichen Möglichkeiten vor (Erlass zwangsgeldbewehrter Anordnungen), um den betroffenen Wohnraum so zeitnah wie möglich wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zuzuführen.

In diesem Zusammenhang sind stets zwingend die Umstände des jeweiligen Sachverhalts zu würdigen.

Unabhängig hiervon stellt eine illegale Zweckentfremdung von Wohnraum eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden kann.

### **Zweckentfremdungsverfahren im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann**

Mit Stand Mitte Oktober 2025 sind beim Sozialreferat in Bezug auf insgesamt 13 Wohneinheiten zweckentfremdungsrechtliche Verfahren hinsichtlich einer (vermuteten) Ferienwohnungs- bzw. Kurzzeitznutzung anhängig.

Das Sozialreferat berichtet dem Stadtrat turnusmäßig über den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung, zuletzt in der Sitzung des Sozialausschusses vom 22.05.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16551).

Hierin enthalten sind auch statistische Angaben in Bezug auf Ferienwohnungs- bzw. Kurzzeitznutzungen und die Online-Meldeplattform des Sozialreferats zur Meldung einer vermuteten Zweckentfremdung ([www.raum-fuer-muenchen.de](http://www.raum-fuer-muenchen.de)). Für weitere Informationen wird auf die vorstehende Sitzungsvorlage verwiesen.

### **Fazit**

Wie dargestellt ist die Zulässigkeit der Kurzzeitvermietung von Wohnraum bereits geregelt, mit der Zweckentfremdungssatzung steht dem Sozialreferat ein wirkungsvolles und stadtweit geltendes rechtliches Instrument zur Verfügung. Eine Verschärfung ist wie zuvor erläutert mangels rechtlicher Grundlage nicht möglich.

Nichtsdestotrotz setzt sich die Landeshauptstadt München beim Gesetzgeber für Verschärfungen des Zweckentfremdungsrechts ein. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die oben genannte Sitzungsvorlage verwiesen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Von der Sachbehandlung – laufende Angelegenheit gem. § 22 GeschO – und den Ausführungen des Sozialreferats wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02958 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes vom 16.07.2025 ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Patric Wolf

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin

## **IV. Wv. Sozialreferat/S-GL-AV/B**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann  
An das Revisionsamt  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
z. K.

**V. An das Direktorium HA II/BAG-Mitte (3-fach)**

- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses kann vollzogen werden.
- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses kann/soll nicht vollzogen werden  
(Begründung siehe Beiblatt)
- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses ist rechtswidrig (siehe Beiblatt).  
Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters einzubinden.

Am