Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 3
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

Datum: 16.04.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Prüfen Möbliertes Wohnen auf Zeit

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08781 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 3 - Maxvorstadt vom 10.03.2026

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Im Antrag wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Angebote einschlägiger Webseiten für möbliertes Wohnen auf Zeit in Bezug auf die Neuregelungen in den Erhaltungssatzung zu überprüfen und proaktiv auf die Anbieter zuzugehen. Allein der Anbieter Mr. Lodge biete derzeit 240 Wohnungen in der Erhaltungssatzung an. Auch andere Anbieter, sowie sogenannte Serviced Apartements für Studierende sollen überprüft werden.

Zum Antrag nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

Bereits seit sehr langer Zeit ist der Wohnungsmarkt in München äußerst angespannt.
Die Landeshauptstadt München nutzt daher alle verfügbaren rechtlichen Möglichkeiten, um Wohnraum zu schützen.

Eine der Landeshauptstadt München gegebene Möglichkeit der Einflussnahme auf bestehenden Wohnraum ist der Erlass von Erhaltungssatzungen. Bereits seit dem Jahr 1987 wird diese Möglichkeit in München genutzt, um einer Verdrängungsgefahr entgegenzuwirken und auf diese Weise die Bevölkerung zu schützen.
Rechtsgrundlage für den Vollzug von Erhaltungssatzungen ist § 172 Baugesetzbuch (BauGB).

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Orleansplatz 11
81677 München
Telefon: 233 – 48088

Ziel einer Erhaltungssatzung ist es, die Zusammensetzung der gebietsspezifischen Wohnbevölkerung zu erhalten.
Daher bedürfen in Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich alle Maßnahmen einer Genehmigung, die geeignet sind, die – in Erhaltungssatzungsgebieten ohnehin bereits erhöhte – Verdrängungsgefahr noch weiter zu erhöhen.

Dass Wohnraum nicht regulär vermietet, sondern in verschiedenen Ausgestaltungen lediglich für einen kurzfristigen Zeitraum an häufig wechselnde Personen vermietet wird, ist in München ein im gesamten Stadtgebiet seit langer Zeit zu beobachtendes Phänomen.

Das Sozialreferat geht im Rahmen laufender Vollzugspraxis seit langer Zeit gegen jegliche Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken vor (nicht nur in Erhaltungssatzungsgebieten, sondern stadtweit) – so auch gegen das in vorliegendem Antrag genannte (möblierte) Wohnen auf Zeit.

Dies erfolgt jedoch nicht auf Grundlage erhaltungssatzungsrechtlicher Bestimmungen, sondern durch Anwendung des Zweckentfremdungsrechts.

Nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 der maßgeblichen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.
Die Bezeichnung „Fremdenbeherbergung“ meint grundsätzlich jegliche Unterbringungsformen, die nicht einer regulären, langfristigen Wohnnutzung entsprechen (wie etwa dem in Ihrem Antrag beschriebenen Wohnen auf Zeit).

Das Sozialreferat verschärft den Vollzug nun dahingehend, Vermietungen auf Zeit in Erhaltungssatzungsgebieten auch erhaltungssatzungsrechtlich zu verfolgen.
Dies umfasst jene Sachverhalte, bei denen das Zweckentfremdungsrecht nicht anwendbar ist, weil die (möblierte) Vermietung auf Zeit eine zu lange Zeitspanne umfasst, als dass sie zweckentfremdungsrechtlich verfolgt werden könnte. Dieser Zeitraum umfasst derzeit sechs Monate (ab einer Dauer von sechs Monaten ist zweckentfremdungsrechtlich grundsätzlich von einer Wohnnutzung auszugehen).
Im Rahmen des beschriebenen, verschärften Vollzuges müssen – wie in jedem anderen Fall auch – stets die Umstände des einzelnen Sachverhalts gewürdigt werden.

Die von Ihnen angeregte Überprüfung aller Plattformbetreiber hinsichtlich der Angebote von Wohnen auf Zeit zu durchforsten, erachten wir als nicht zielführend. Zum einen würde diese Recherche sämtliche personellen und zeitlichen Ressourcen sprengen, zum anderen steht das erwartbare Ergebnis in keiner Relation zum Aufwand. Auf den einschlägigen Plattformen ist oftmals keine genaue oder gar keine Adresse hinterlegt. Ohne eine genaue Adresse kann jedoch keine Überprüfung stattfinden. Ein Auskunftsanspruch gegenüber den Portalbetreibern besteht, mangels Rechtsgrundlage, in den erhaltungssatzungsrechtlichen Vorschriften, nicht.

Dem Sozialreferat werden bereits heute zahlreiche Meldungen zu Kurzzeitvermietungen zur Kenntnis gegeben, denen durch unser Sonderermittlungsteam „Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietung“ sofort nachgegangen wird.
So wurden uns auch bisher schon über die Online-Meldeplattform „Raum für München“ (https://stadt.muenchen.de/infos/raum-fuer-muenchen.html), per E-Mail oder telefonisch Verdachtsfälle für Kurzzeitvermietungen gemeldet.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Eine wesentliche Erleichterung bei der Verfolgung von Kurzzeitvermietungen erwartet sich das Sozialreferat mit der Einführung der Registrierungspflicht für Ferienwohnungen. Dies betrifft gleichermaßen auch die Kurzzeitvermietungen.

Der Bayerische Landtag hat am 19.03.2026 Änderungen im Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) beschlossen, die am 1. April 2026 in Kraft treten werden. Das Zweckentfremdungsgesetz stellt die rechtliche Grundlage für die städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) dar und gibt damit den inhaltlichen Rahmen für den Satzungsinhalt vor.
Kern der beschlossenen Gesetzesänderung ist die Einführung einer Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen von Wohnungen, die auf Online-Portalen als Ferienunterkünfte angeboten werden. Hiermit wird inhaltlich die EU-Verordnung 2024/1028 umgesetzt.
Jede Wohnung, die auf einem Online-Portal als Ferienwohnung oder Kurzzeitvermietung angeboten wird, muss künftig zuvor online beim Sozialreferat registriert werden. Hierfür muss unter anderem der Name der*des Vermieter*in und die Adresse der Wohnung mitgeteilt werden. Das Sozialreferat vergibt dann eine wohnungsbezogene Registrierungsnummer, die im jeweiligen Online-Inserat angegeben werden muss. Die Online-Portale werden künftig regelmäßig Informationen über Vermietungen an die Bundesnetzagentur übermitteln. Das Sozialreferat kann dann diese Informationen (wie die im Inserat angegebene Registrierungsnummer, den Namen der*des Anbieter*in oder Informationen über die Dauer der Vermietung) abrufen.

Das Sozialreferat erwartet sich hierdurch erhebliche Erleichterungen bei der Verfolgung illegaler Zweckentfremdungen und von Verstößen gegen die Erhaltungssatzung, da uns dann umfangreiche Informationen über Vermietungen von Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietungen und deren Anbieter*innen zur Verfügung stehen werden.

Die Landeshauptstadt München arbeitet intensiv an einer IT-Lösung, um die nun gesetzlich geregelten Anforderungen zu erfüllen.
Der Bund selbst muss die Gesetzgebung zum Datenaustausch ebenso erst noch beschließen.

Wichtiger Hinweis: Das Registrierungsverfahren gilt in München noch nicht ab dem 1. April 2026. Damit die gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommen können, ist eine entsprechende Änderung der Zweckentfremdungssatzung erforderlich. Die Überarbeitung erfolgt bereits und eine Verabschiedung ist für Frühsommer diesen Jahres geplant. Das Sozialreferat wird darüber hinaus rechtzeitig über den genauen Termin der Einführung der Registrierungspflicht und deren Abläufe informieren.

Auch das Sozialreferat sieht in der Wohnform „(möbliertes) Wohnen auf Zeit“ eine für den Wohnungsmarkt unerwünschte Wohnform und wird alle rechtlichen Möglichkeiten ergreifen, um diese zu unterbinden.

Der Antrag Nr.20-26 / B 08781 des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirkes vom 10.03.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an folgendes Gruppenpostfach wenden:
bestandssicherung.soz@muenchen.de

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

[LHM-Schutzbedarf: 2]