



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN



HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Pressemitteilung:

München, 24.07.2026

Neue Zweckentfremdungssatzung in München: Vermieter und Mieter gleichermaßen im Visier

Die Landeshauptstadt München verschärft die Regeln für die Kurzzeitvermietung von Wohnraum. Nach der zum 1. April 2026 in Kraft getretenen Änderung des bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes hat der Sozialausschuss der LH München eine neue Zweckentfremdungssatzung beschlossen. Diese führt eine strikte Registrierungspflicht für Ferienwohnungen und Zimmer ein, die über Online-Plattformen angeboten werden.

Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen kommt ab August

Die Neuregelung soll nach der Beschlussfassung in der Vollversammlung des Stadtrats voraussichtlich im August 2026 in Kraft treten. Die neue Pflicht gilt dabei nicht nur für Eigentümer, sie trifft auch Mieter, die ihre Wohnung ganz oder teilweise untervermieten.

Wer künftig Wohnraum tage- oder wochenweise an Touristen überlassen will, muss vorab bei der Stadt eine wohnungsbezogene Registrierungsnummer beantragen. Diese Nummer muss zwingend in jedem Online-Inserat angegeben werden. Es gilt künftig das Prinzip: Kein Angebot auf Online-Portalen ohne vorherige Registrierung.

Der „gläserne Vermieter“: Datenabgleich über die Bundesnetzagentur

Grundlage hierfür ist eine weitreichende digitale Überwachungsinfrastruktur. Die Betreiber von Online-Portalen werden verpflichtet, Daten wie die genaue Adresse des vermieteten Wohnraums, den Namen des Vermieters und die Registrierungsnummer turnusmäßig an die Bundesnetzagentur zu übermitteln. Die LH München kann diese Daten anschließend abrufen und mit den vergebenen Registrierungsnummern abgleichen.

Wir sehen diese Entwicklung hin zum „gläsernen Vermieter“ mit großer Sorge. Die digitale Kontrolle greift tief in die Privatsphäre ein. Bisher gab es eine Auskunftsverpflichtung nur im konkreten Einzelfall. Obwohl eine Vermietung von Ferienwohnungen von bis zu acht Wochen pro Jahr legal erlaubt ist, werden jetzt alle Anbieter quasi unter Generalverdacht gestellt. Es bleibt insoweit nur zu hoffen, dass die Landeshauptstadt München auch konsequent gegen Mieter vorgehen wird, die ihre Wohnungen ohne das Einverständnis des Eigentümers unerlaubt an ständig wechselnde Touristen vermieten.

Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089 / 55141-0
Telefax 089 / 55141-366
E-Mail info@hug-m.de

Geschäftszeiten:

Montag bis Donnerstag 8.00 bis 16.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 15.45 Uhr

Gläubiger-Identifikation:

DE65ZZZ00000852011

Steuer-Nr.: 143/236/30063

Telefonische Kurzberatung:

Vormittag:
Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Nachmittag:
Montag bis Donnerstag 13.30 bis 16.00 Uhr
Freitag 13.30 bis 15.45 Uhr

Abend:
Montag bis Freitag 16.00 bis 19.00 Uhr

Bankverbindungen:

Hausbank München
IBAN: DE90 7009 0100 0000 1073 60
BIC: GENODEF1M04

Postbank München
IBAN: DE90 7001 0080 0007 5798 01
BIC: PBNKDEFF



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN



HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Es drohen Bußgelder im sechsstelligen Bereich

Wer ohne die nötige Registrierungsnummer inseriert oder Wohnraum zweckentfremdet, geht ein erhebliches finanzielles Risiko ein. Die Satzung sieht drastische Strafen vor: Schon bei Verstößen gegen die Registrierungspflicht drohen Bußgelder von bis zu EUR 50.000. Bei der tatsächlichen Zweckentfremdung von Wohnraum können – wie schon nach der bisherigen Satzung – bis zu EUR 500.000 fällig werden.

Technische Verzögerungen beim Start erwartet

Obwohl die Satzung im August 2026 in Kraft treten soll, hakt es bei der Verwaltung offenbar noch an der Umsetzung. Das Sozialreferat teilte mit, dass die geplante IT-Plattform für die Registrierung zum Starttermin noch nicht bereitstehen wird.

Weitere Verschärfungen beim Leerstand

Die Stadt München verschärft zudem ihr Vorgehen gegen vermeintlichen Wohnungsleerstand. Nach der Änderung des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes im April dieses Jahres werden durch die neue Zweckentfremdungssatzung in München die bereits bestehenden Auskunftspflichten noch weiter ausgedehnt. Künftig müssen auch Energie- und Wasserversorger sensible Verbrauchsdaten direkt an die Landeshauptstadt übermitteln, um potenziellen Leerstand aufzuspüren.

Wir lehnen auch diesen erheblichen Eingriff in die Rechte der Eigentümer entschieden ab. Aus der täglichen Beratung unserer rund 42.000 Mitglieder wissen wir, dass Wohnungsleerstand in München kein echtes strukturelles Problem ist. Kein wirtschaftlich denkender Eigentümer lässt in München wertvollen Wohnraum absichtlich leer stehen. Selbst die Stadt beziffert die Leerstandsquote lediglich auf ca. 2,4 % und bestätigt damit ein extrem niedriges Niveau. In dieser minimalen Quote sind ohnehin reguläre Leerstandszeiten für Sanierungen, Modernisierungen oder die Vorbereitung einer künftigen Selbstnutzung enthalten.

Big Brother is watching you

Hier werden unter dem Vorwand der Wohnraumrettung Überwachungsinstrumente im Sinne von „Big Brother“ etabliert. Für einen verschwindend geringen Leerstand greift die Stadt zu gravierenden Mitteln und durchleuchtet immer weiter die Privatsphäre ihrer Bürger. Das steht in keinem Verhältnis zum Nutzen, sondern verursacht vielmehr einen erheblichen bürokratischen Aufwand. Ähnlich wie globale Tech-Konzerne scheint der Staat zunehmend Gefallen an der systematischen Sammlung privater Daten zu finden.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089 / 55141-0
Telefax 089 / 55141-366
E-Mail info@hug-m.de

Geschäftszeiten:

Montag bis Donnerstag 8.00 bis 16.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 15.45 Uhr

Gläubiger-Identifikation:

DE65ZZZ00000852011

Steuer-Nr.: 143/236/30063

Telefonische Kurzberatung:

Vormittag:
Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Nachmittag:
Montag bis Donnerstag 13.30 bis 16.00 Uhr
Freitag 13.30 bis 15.45 Uhr

Abend:
Montag bis Freitag 16.00 bis 19.00 Uhr

Bankverbindungen:

Hausbank München
IBAN: DE90 7009 0100 0000 1073 60
BIC: GENODEF1M04

Postbank München
IBAN: DE90 7001 0080 0007 5798 01
BIC: PBNKDEFF