



öffentliche Sitzungsvorlage

Beirat für Tourismus und Stadtmarketing am 15.07.2025

Amt: Stadtmarketing Kempten GmbH
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2025/SM GmbH/017

TOP 3

Wachsender Airbnb-Markt als Konkurrenz zu Hotellerie und Wohnraum; Bericht

Sachverhalt:

U.a. Anfang des Jahres 2025 war davon berichtet worden, im Bereich der Stadt Kempten (Allgäu) würden etwa 1000 Unterkünfte über Airbnb angeboten werden. Das Stadtplanungsamt kam nach eigener Recherche auf eine Größenordnung von ca. 120-140 über diese Plattform angebotene Unterkünfte im Stadtgebiet von Kempten (Stand Dezember 2024). Die unter „Kempten“ auf der Homepage von Airbnb angezeigten Treffer liegen in einem großen um Griff rund um Kempten und reichen von Wangen über Lindau bis nach Füssen und ins Oberallgäu. Bei den oben genannten ca. 120 Unterkünften waren ca. 30-36 einzelne Zimmer und somit keine Wohnungen an sich betroffen.

Räume oder Gebäude mit „Airbnb-Nutzung“ sind baurechtlich als Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) einzustufen und gehören somit dem Beherbergungsgewerbe an. Solche Nutzungen sind generell im Bereich von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (§ 1 BauNVO) ausnahmsweise [Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete] oder allgemein zulässig [Besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, Urbane Gebiete, Kerngebiete]. Damit ist der planungsrechtliche Handlungsspielraum zum Ausschluss solcher Nutzungen deutlich eingeschränkt. Zudem ist nach dem Bayerischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [ZwEWG] die Nutzung einer Wohnung für eine zulässige Fremdenbeherbergung pro Kalenderjahr bis zu 8 Wochen erlaubt. Der Nachweis, ob dieser Zeitraum überschritten ist und damit eine unzulässige Nutzung vorliegt, wird nur schwer durch eine Kommune zu führen sein.

Wie viele Wohnungen in Kempten gewerblich als Ferienwohnung gemeldet sind, ist nicht bekannt, da es an der dafür erforderlichen Datenbasis fehlt. Zudem fallen viele Angebote aufgrund des steuerlichen Freibetrages unter die Bagatellgrenze der Gewerbesteuer.

Im Ergebnis und in Abwägung aller Belange ist festzuhalten, dass sich die Anzahl der Airbnb-Nutzungen in der Stadt Kempten (Allgäu) im Verhältnis zur gesamten Anzahl der Wohnungen nicht in einem bedenklichen Ausmaß befindet und Handlungsmöglichkeiten zu einer Bekämpfung unzulässiger Nutzungen nur beschränkt möglich und mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden sind.

Daher ist der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung (weiterhin) nicht beabsichtigt, zumal die „Konkurrenz zur Hotellerie“ davon nicht erfasst wäre.

Nach Art. 1 ZWEGW können Gemeinden in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Eine Zweckentfremdung liegt u.a. vor, wenn der Wohnraum zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird oder mehr als insgesamt 8 Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.

Nach § 1 der Gebietsbestimmungsverordnung Bau [GBestV-Bau] gehört Kempten zu den Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Preisen im Sinne von § 201a BauGB besonders gefährdet ist. Es gilt nach § 2 GBestV-Bau indes kein Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB bei der Umwandlung von Wohngebäuden in Sonder- oder Teileigentumseinheiten.

Art 2 ZWEGW sieht ausdrückliche Genehmigungstatbestände vor; auch baurechtlich können Nutzungsänderungen in Betracht kommen.

Ein Auskunftsanspruch gegen Buchungsplattformen wie Airbnb besteht nicht generell oder grundsätzlich, sondern nur in engen rechtlichen Grenzen bei konkreten Anhaltspunkten im jeweiligen Einzelfall [BayVGH; Beschluss v. 21.08.2023, Az. 12 BV 23.725].

Auch ohne Zweckentfremdungssatzung kann bauaufsichtlich unter den (engen) Voraussetzungen von Artikel 76 S. 2 BayBO gegen (insbesondere planungsrechtlich) unzulässige Nutzungen vorgegangen werden, wenn entsprechende Sachverhalte bekannt werden und nachweisbar sind [vgl. u.a. Schleswig-Holsteinisches OVG, Beschluss vom 16.09.2020, Az. 1 MB 12/20 zu einer rechtswidrigen Nutzungsuntersagung].

Die Personalkosten einer konsequenten Prüfung und Kontrolle werden von der Stadt Regensburg nach Presseberichten auf € 900.000,00 - € 1.000.000 beziffert (für 41 dem allgemeinen Markt wieder zugeführte Wohnungen).

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Anlage:

- Präsentation: Airbnb-Markt