

Geht man heute durch Hamburg spazieren, sieht man an vielen Haustüren kleine Schlüsselsafes. Ein sicheres Zeichen: Hier wohnen keine Nachbar*innen, hier logieren Tourist*innen.

Allein für Harburg und nur bei Airbnb werden unter Suche unter „Hanburg-Harburg“ hunderte Angebote gelistet. Was für die einen ein netter Nebenverdienst oder ein unkompliziertes Urlaubsquartier ist, ist für die Stadt ein massives Problem im Kampf gegen die Wohnungsnot. Am 20. Mai 2026 soll nun das *Zweite Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes* in Kraft treten. Eine Zäsur, denn Hamburg wartet nicht mehr darauf, dass Gastgeber*innen ehrlich ihre Belegung melden – die Stadt holt sich künftig die Daten nun direkt an der Quelle.

Bisher war die Kontrolle der sogenannten *8-Wochen-Grenze* (so lange darf man die eigene Wohnung pro Jahr meist genehmigungsfrei vermieten) mühsame Handarbeit für die Bezirksämter. Man glich Inserate ab, zählte Bewertungen und hoffte auf Hinweise aus der Nachbarschaft. Damit soll bald Schluss sein. Basierend auf neuem EU-Recht müssen dann Plattformen wie Airbnb oder Booking.com künftig monatlich melden, wer wie oft über sie gebucht hat.

Was heißt das konkret?

Automatisierte Überwachung: Die Daten fließen über eine zentrale Schnittstelle direkt an die Behörden.

Keine Ausreden mehr: Wer die 8-Wochen-Frist reißt, fliegt im System sofort auf.

Wegfall der 50%-Regel: Bisher galt die Vermietung von weniger als der Hälfte der Wohnfläche als weitgehend frei. Diese „Zimmer-Vermietungs-Lücke“ wird geschlossen, da die Portale die Quadratmeterzahl nicht erfassen können. Jede Nacht zählt nun gegen das Kontingent.

Die 2. Seite der Medaille

Wie so oft im Recht stehen sich aber auch hier zwei berechnete Interessen gegenüber:

Stadt versus Mieter*innen: Wohnraum ist in Hamburg ein rares Gut. Jede Wohnung, die dauerhaft als Ferienunterkunft zweckentfremdet wird, fehlt dem regulären Markt. Das Gesetz soll nun das Gemeinwohl schützen: Wohnraum soll zum Wohnen da sein, nicht zum Maximieren von Renditen durch Kurzzeitgäste.

Die Seite der Gastgeber*innen: Viele Hamburger*innen vermieten ein Zimmer, um sich die hohen Mieten in der Stadt überhaupt noch leisten zu können. Für sie bedeutet das Gesetz

mehr Bürokratie und das Ende von Ausnahmeregelungen, die bisher legal waren. Die automatisierte Überwachung wird von Kritiker*innen zudem als gläserne*r Bürger*in im Bereich des privaten Wohnens kritisch beäugt.

Konsequenz

Hamburg wechselt nun also von der „Angebots-Regulierung“ zur „Vollzugs-Automatisierung“. Die Botschaft des Senats: „*Wir haben jetzt die Daten, um unsere Regeln auch durchzusetzen.*“ Aber ob die Technik zum Stichtag im Mai reibungslos funktioniert und wie die Behörden mit den nun leichter nachweisbaren Verstößen umgehen, wird die spannende Frage der kommenden Monate sein. Schon bei der Meldung von Mietwucher zeigten sich wesentliche Probleme in der Umsetzung. Und doch: ein erster Schritt ist getan.

