

Kurzzeitvermietung und die Zweckentfremdung von Wohnraum

Wohnraum sichern im Bestand - Instrumente gegen
Zweckentfremdung, Umwandlung und Verdrängung

Ausgangslage

- Etwa 150.000 Unterkünfte wurden im Sommer 2018 in Deutschland über *Airbnb* angeboten – der Großteil davon in den größten Ballungsgebieten wie Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt
- Als Kurzzeitvermietung ist die tages- oder wochenweise Vermietung von Wohnraum an wechselnde Gäste gegen Entgelt zu verstehen
- Beliebtheit von Kurzzeitvermietungen ist insbesondere auf den starken finanziellen Anreiz für Mieter:innen, Eigentümer:innen als auch Investoren:innen zurückzuführen (vgl. Guttentag/S. Smith et al. 2018)

Übersicht

- Theoretischer Hintergrund zur Kurzzeitvermietung
- Bewertung und Einordnung des deutschen Kurzzeitvermietungsmarktes
- Steuerung von Kurzzeitvermietungen

Theoretischer Hintergrund

Kurzzeitvermietung von Wohnraum

Monetarisierung von Wohnraum im Bestand

- **Umwidmung** durch Nutzungsberechtigte: Änderung der (subjektiven) Zweckbestimmung (1. Stufe)
- **Umnutzung** bzw. Nutzungsänderung durch Verfügungsberechtigte: Änderung der (objektiven) Eignung (2. Stufe)
- **Umwandlung** durch (institutionalisierte) Investoren oder Private: Begründung oder Teilung von Wohneigentum (3. Stufe)
- Nicht nur Käufer:innen und Eigentümer:innen, sondern auch Mieter:innen monetarisieren Wohnraum i.S.d. „residential capitalism“ (Gurran 2018)

Airbnb und die Ertragslücke

Finanzieller Anreiz zur
Monetarisierung von Wohnraum

- Airbnb erzeugt global eine Ertragslücke („rent gap“). Sie entsteht durch die Differenz zwischen der zu kapitalisierenden Miete einer Langzeitvermietung und einer Kurzzeitvermietung (vgl. Wachsmuth/Weisler 2018)
- Die Ertragslücke entsteht nicht flächendeckend, sondern ist geographisch auf bestimmte Lagen beschränkt, die sich insbesondere durch kulturelle Bedeutsamkeit hervorheben und international Beachtung finden
- Dies führt zu einer räumlichen Konzentration der Unterkünfte sowohl auf nationalem als auch auf kommunalem Maßstab

Negative Effekte und Folgen

auf dem Wohnungsmarkt
und in der Nachbarschaft

- Beitrag zu steigenden Wohnimmobilien- und Mietpreisen
- Verschärfung der örtlichen Wohnraummangellage durch Verknappung des Wohnraumangebots
- Verschärfung bereits bestehender Verdrängungsprozesse durch Touristifizierung (Wachsmuth/Weisler 2018; Cocola-Gant/Gago 2019)
- Zunahme von Lärm, Müll, Parkplatzprobleme und Anonymität im Stadtquartier - „Changing tide of faces“ (vgl. Gurren/Phibbs 2017; Dredge/Gyimóthy 2017)
- Veränderung der infrastrukturellen Ausstattung eines Stadtteils

Studien und Untersuchungen

Mietpreiseffekte und
Wohnraumentzug durch
Kurzzeitvermietungen

Name	Untersuchungsraum	Schwerpunkt	Datengrundlage (Stand)
Mindl/Arentz 2020	Köln	Preiseffekte	Airdna (2010-2019)
Duso/Michelsen et al. 2020	Berlin	Preiseffekte	InsideAirbnb (2014-2020)
Baba/B. Otto et al. (empirica) 2020	Dresden	Zweckentfremdung	Airdna (2019)
Adamiak 2019	weltweit	Angebotsstruktur	Eigenerhebung (2018/19)
Deiters-Schwedt/Baba (empirica) 2019	Berlin, Hamburg, München, Dortmund	Preiseffekte	Airbnb (2018)
Busch/Demary et al. (BMW) 2018	deutschlandweit	umfassend	Airbnb (2017)
Schäfer/Braun 2016	Berlin	Zweckentfremdung	Eigenerhebung (2014)

Beitrag zu steigenden Mietpreisen

Untersuchung am Beispiel Berlins (Duso/Michelsen 2020)

- Jede weitere Ganze Unterkunft innerhalb eines Radius von 250 Metern verursacht eine durchschnittliche Mieterhöhung von 0,07 EUR je Quadratmeter
- Bei besonders hoher Vermietungsaktivität (Ganze Unterkünfte über 180 Tagen im Kalenderjahr) Preissteigerung gar 0,13 EUR je Quadratmeter

Untersuchung am Beispiel Kölns (Mindl/Arentz 2020)

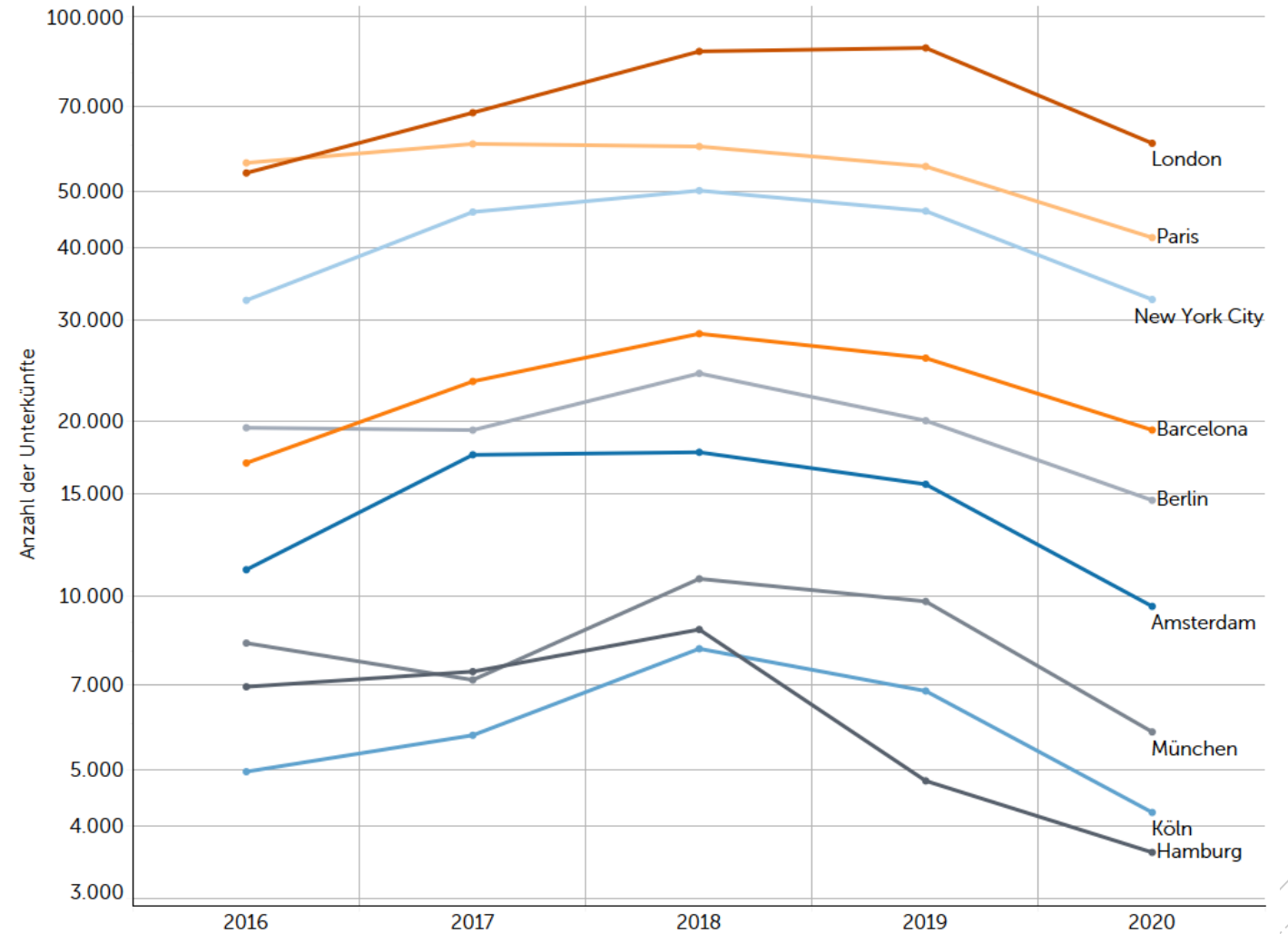
- in einer Umgebung mit 20 intensiv genutzten Unterkünften ergibt sich ein Preisanstieg für eine 50 Quadratmeter-Wohnung von insgesamt 130 EUR
- 14,2% der Mietpreissteigerungen für kleine Wohnungen der betroffenen Stadtteile in der Zeit vom zweiten Quartal 2015 bis zum vierten Quartal 2018 der Kurzzeitvermietung zuzurechnen sind. Dies entspricht 4,6 Prozentpunkten des Gesamtmietanstiegs von 32,4 % in diesem Zeitraum oder einem zusätzlichen Mietanstieg von 27 € monatlich (bzw. 320 € jährlich) für Neuvermietungen

Der Kurzzeitvermietungs- markt

Bewertung und Einordnung

Airbnb- Unterkünfte

Kurzzeitvermietungsmärkte
ausgewählter Städte



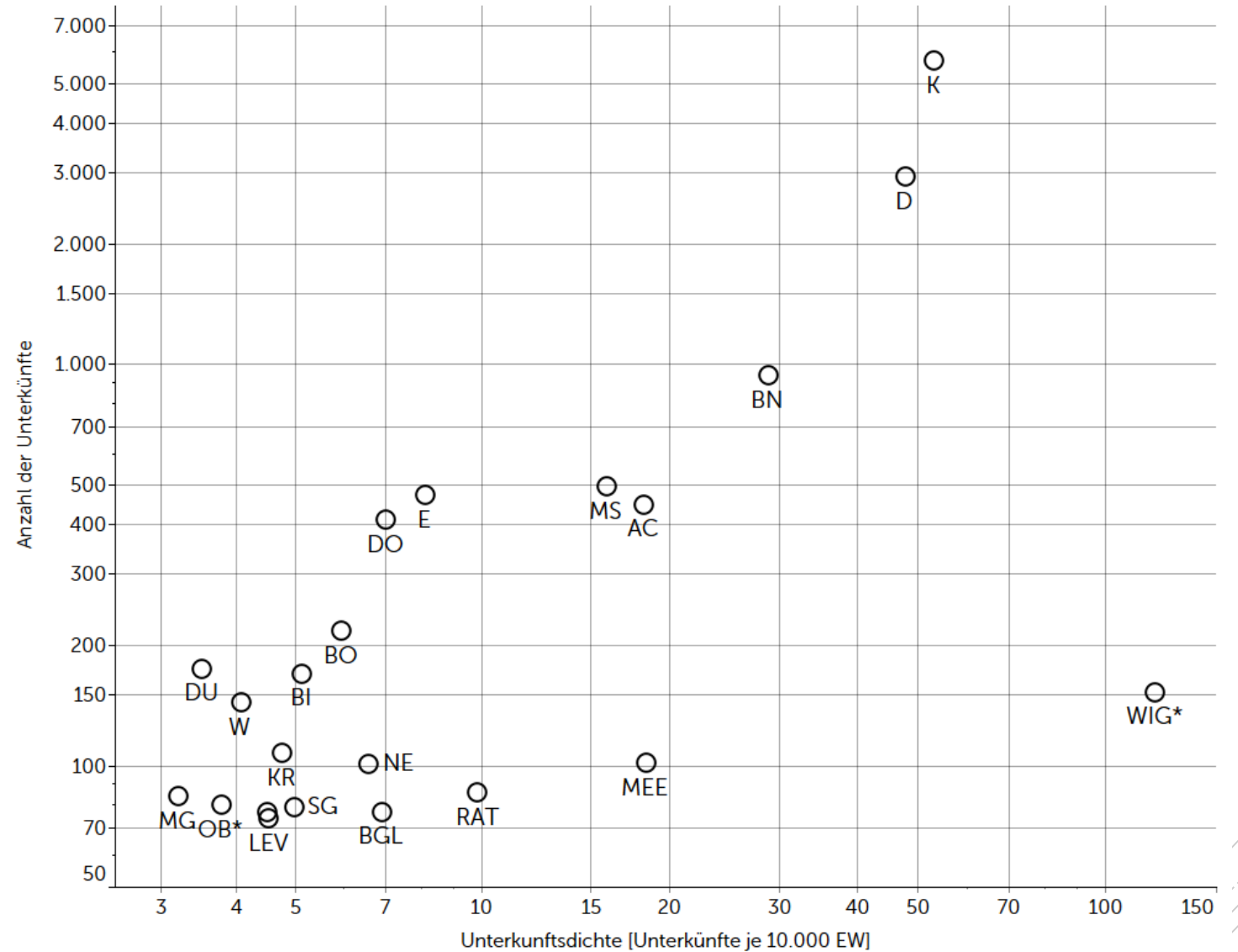
Quelle: Eigenerhebung Deutsche Städte 2016/17; Airdna.co 30.09.2020

Vilim Brežina

Airbnb- Unterkünfte

Städte in Nordrhein-Westfalen

Stand: 31.12.2017

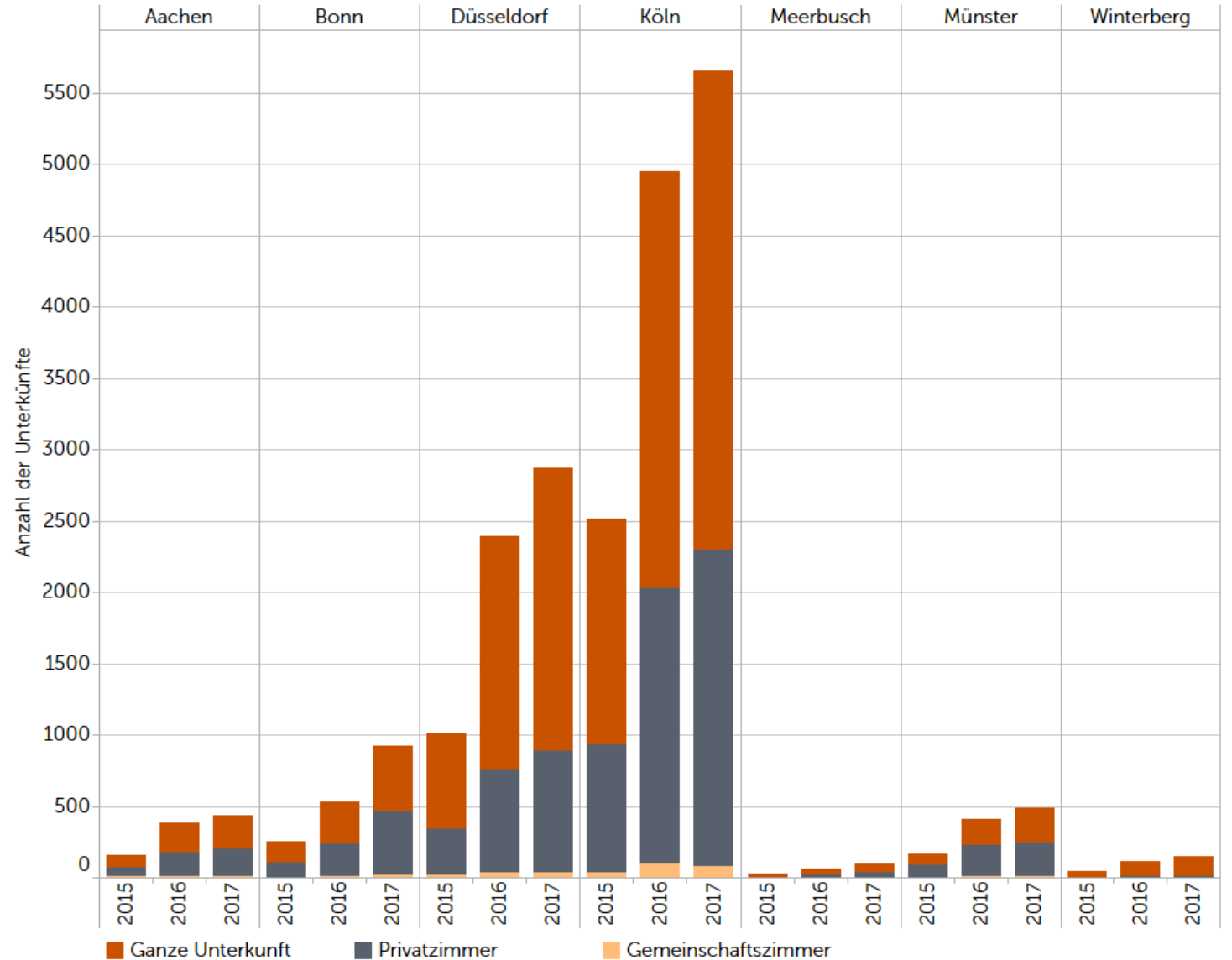


Quelle: Eigenerhebung

Vilim Brežina

Airbnb- Unterkünfte

Entwicklung in ausgewählten
Städten in NRW
2015 - 2017



Quelle: Eigenerhebung

Vilim Brežina

Steuerung von Kurzzeitvermietungen

Zweckentfremdungsverbote
und/oder Erhaltungssatzungen

Zweckentfremdungs- verbote

Wohnungswirtschaftliches
Instrument zur Sicherung des
Wohnungsbestands

- Durch Zweckentfremdungsverbote wird die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken unter behördlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt
- Regelungstechnik: Repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt
- In einigen Fällen (z.B. BY, HE, HH, NI) Befreiung vom Verbot bei einer Nutzung von Wohnraum als Kurzzeitvermietung bis zu **acht Wochen** im Kalenderjahr (zugleich Bedingung für Z-Unterkunft)
- Bundesweit machen 24 Städte und Gemeinden Gebrauch von einem Zweckentfremdungsverbot (Stand: einschließlich 2019); bis einschließlich 2014 waren es gerademal sechs Städte!

Kurzzeitvermietungsmärkte 2017			Anteil Unterkünfte am Wohnungsbestand		Anzahl der Unterkünfte		Marktgröße (U je 10.000 EW)
#	Gemeinde	Z-Verbot in Kraft	Z-Unterkünfte	Ganze	Z-Unterkünfte	Ganze	Dichte
1	Baden-Baden	-	0,25%	0,63%	75	188	41,9
2	Heidelberg	seit 2016	0,23%	0,47%	186	372	38,0
3	Konstanz	seit 2015	0,22%	0,43%	98	190	34,2
4	Köln	seit 2014	0,22%	0,62%	1.213	3.452	53,1
5	Düsseldorf	seit 2019	0,20%	0,60%	672	2.061	47,7
6	Berlin	seit 2014	0,19%	0,54%	3.695	10.388	53,6
7	Hamburg	seit 1971	0,19%	0,48%	1.800	4.551	40,4
8	Bamberg	seit 2019	0,18%	0,27%	74	111	22,3
9	Garmisch-Part.	-	0,17%	0,39%	76	172	20,4
10	München	seit 1972	0,15%	0,50%	1.216	3.942	49,1
11	Leipzig	-	0,15%	0,42%	494	1.422	41,2
12	Weimar	-	0,14%	0,29%	49	98	24,1
13	Freiburg i.Br.	seit 2014	0,13%	0,34%	155	394	31,0
14	Dresden	-	0,12%	0,27%	370	832	22,9
15	Lübeck	-	0,12%	0,24%	141	286	17,8
16	Nürnberg	seit 2019	0,12%	0,29%	331	807	27,5
17	Trier	-	0,11%	0,21%	68	123	16,8

Zweckentfremdungs- verbote

Ergebnisse der
Wirkungsprüfung

- Insgesamt 11 Z-Städte greifen den Tatbestand der Nutzung von Wohnraum als Kurzzeitvermietung im Untersuchungszeitraum auf (Nutzung als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung)
- In Berlin, Hamburg und München konnte eine Stagnation oder Rückgang der Z-Unterkünfte gemessen werden -> Effekt
- In allen weiteren Fällen wuchs der kommunale Kurzzeitvermietungsmarkt weiter an

Zweckentfremdungs- verbote

Ergebnisse der
Wirkungsprüfung

Stadt	Unterkünfte					User				Tendenz	H ₀
	U	Z	MFA	Neubau	E	User	MFA-User	Anteil-MFA	E	Monat	E
B	F	W	F	F	F	F	F	F	F	F	F
HH	W	W	F	W	W	W	F	F	F	F	F
M	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
K	W	W	W	W	W	W	W	F	W	W	W
HD	W	W	W	W	W	W	W	W	W	F	W
KN	W	W	W	W	W	W	W	W	W	F	W
S	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W
BN	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W
FR	F	W	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MS	W	W	W	W	W	W	W	W	W	F	W
DO	W	W	W	F	W	W	W	W	W	F	W

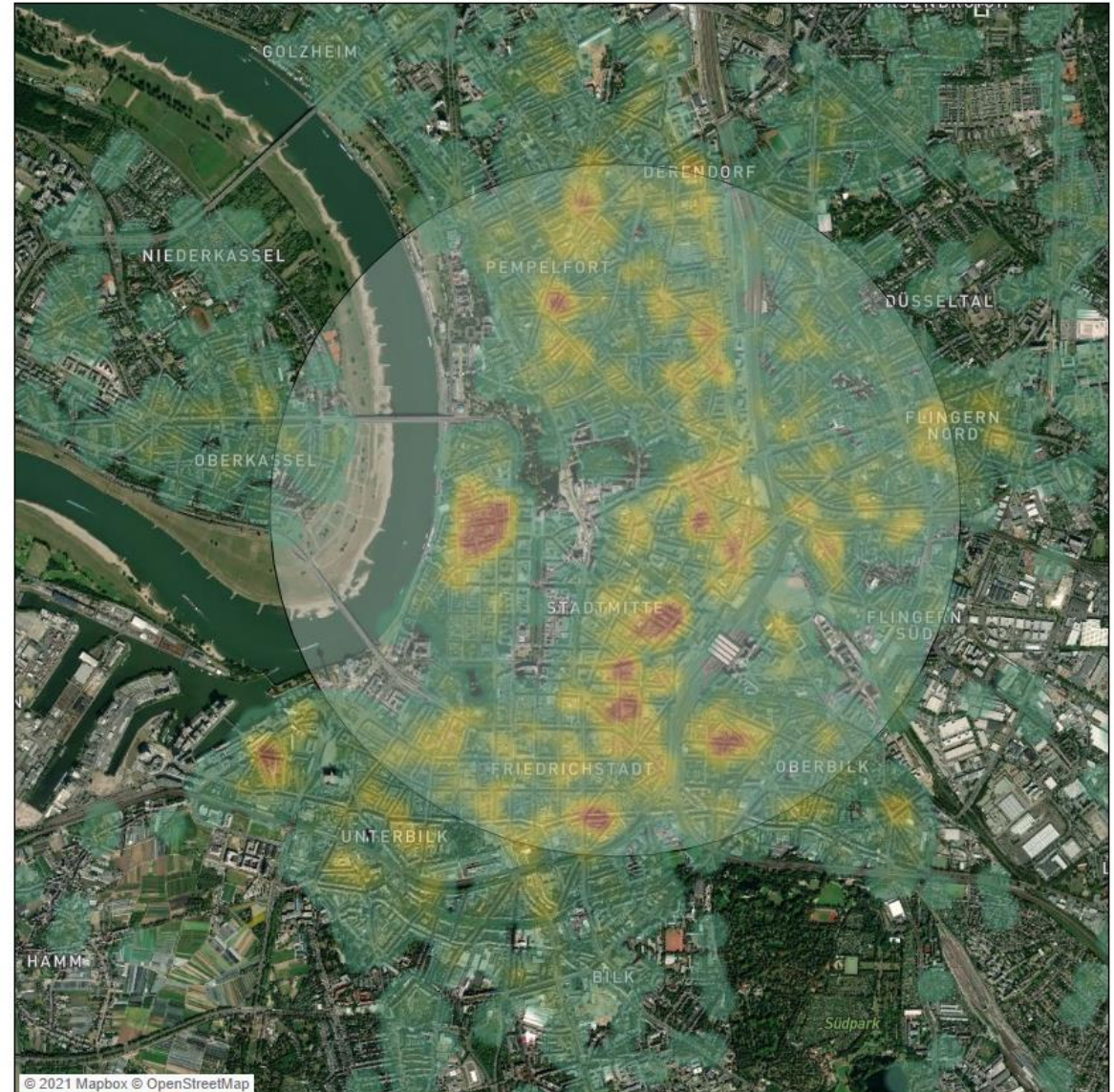
Räumliche Verteilung in Düsseldorf

Gesamtstädtisch

- Schauspielhaus: 2 km-Radius (115 U/km²)
- 1.440 Unterkünfte (49%)
- 370 Z-Unterkünfte (55%)

Bsp.-Hotspots 250m-Radien

- Altstadt: 77 Unterkünfte (400 U/km²)
- Friedrichstadt: 58 Unterkünfte (295 U/km²)
- Pempelfort: 49 Unterkünfte (250 U/km²)



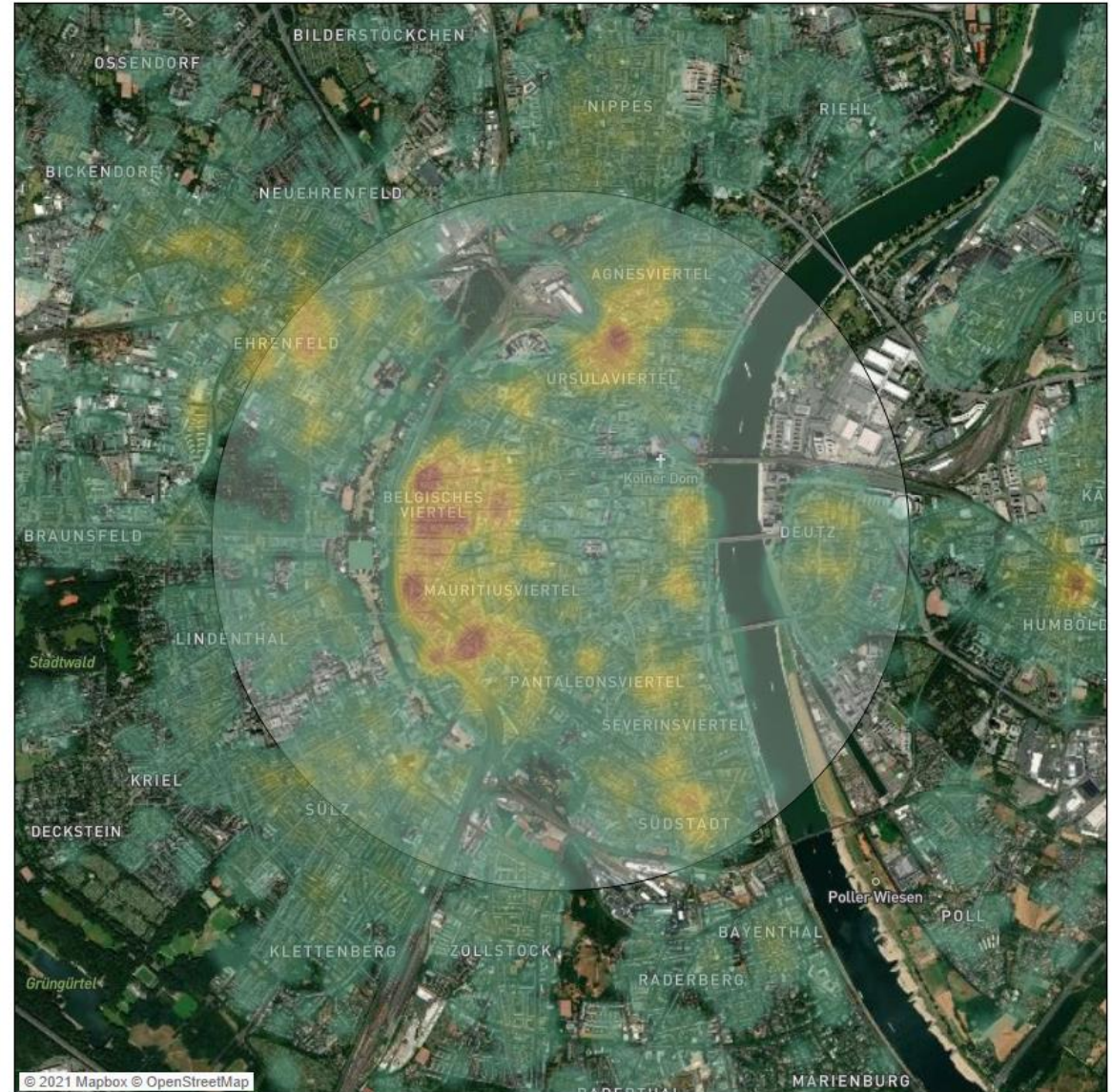
Räumliche Verteilung in Köln

Gesamtstädtisch

- Neumarkt: 2,5 km-Radius (158 U/km²)
- 3.105 Unterkünfte (54%)
- 770 Z-Unterkünfte (64%)

Bsp.-Hotspots 250m-Radien

- Belgisches Viertel: 180 Unterkünfte (917 U/km²)
- Ursulaviertel: 135 Unterkünfte (690 U/km²)
- Südstadt: 92 Unterkünfte (470 U/km²)



Abschließender Vergleich der Instrumente

	Zweckentfremdungsverbot	Soziale Erhaltungssatzung
Rechtsgrundlage	Landeskompetenz Wohnungswesen, zweckentfremdungsrechtliche Ermächtigungsgrundlagen der Länder	Bundeskompetenz Bodenrecht (BauGB)
Zweck	Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen	Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung
Anwendungs- voraussetzungen	Wohnraummangellage, erhöhter Wohnraumbedarf (NRW)	Verdrängungsprozesse der ortsansässigen Wohnbevölkerung
Räumlicher Geltungsbereich	Gesamtstädtisch	Gebietsscharf
Zeitl. Befristung	fünf Jahre (außer HH und B)	Keine
Regelungstechnik	Repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt	Präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt
Monetarisierungs- anreize	Umwidmung und Umnutzung (1. und 2. Stufe)	Umnutzung und ggf. Umwandlung (2. und 3. Stufe)



**VIELEN DANK FÜR DIE
AUFMERKSAMKEIT**

- Adamiak, Czesław 2019: Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries, *Current Issues in Tourism* 2019, S. 1–19
- Baba, Ludger/Otto, Benjamin/Postorino, Jan-Philipp, 2020: Zweckentfremdung von Wohnraum in Dresden.
- Barron, Kyle/Kung, Edward/Proserpio, Davide 2018: The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents, *SSRN Journal* 2018
- Busch, Christoph/Demary, Vera/Engels, Barbara/Haucap, Justus/Kehder, Christiane/Loebert, Ina/Rusche, Christian, 2018: *Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland*. Berlin.
- Deiters-Schwedt, Annamaria/Baba, Ludger, 2019: Airbnb im Kontext zentraler quantitativer Einflussfaktoren auf regionale Wohnungsmärkte, empirica-Studie im Auftrag von Airbnb Ireland UC, Berlin.
- Duso, Tomaso/Michelsen, Claus/Schäfer Maximilian/Tran, Kevin Ducbao 2020: Airbnb and Rents: Evidence from Berlin, *Discussion Papers*, DIW Berlin 2020
- Gurrán, Nicole 2018: Global Home-Sharing, Local Communities and the Airbnb Debate: A Planning Research Agenda, *Planning Theory & Practice* 2/2018, S. 289–304
- Gurrán, Nicole/Phibbs, Peter 2017: When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?, *Journal of the American Planning Association* 1/2017, S. 80–92
- Guttentag, Daniel/Smith, Stephen/Potwarka, Luke/Havitz, Mark 2018: Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study, *Journal of Travel Research* 3/2018, S. 342–359
- Horn, Keren/Merante, Mark 2017: Is home sharing driving up rents?, Evidence from Airbnb in Boston, *Journal of Housing Economics* 2017, S. 14–24
- Mindl, Felix/Arentz, Oliver 2020: Kurzzeitvermietung in Köln, Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung, *Iwp Discussion Papers* 1/2020
- Schäfer, Philipp/Braun, Nicole 2016: Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market, *International Journal of Housing Markets and Analysis* 2/2016, S. 287–311
- Wachsmuth, David/Weisler, Alexander 2018: Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy, *Environment and Planning A: Economy and Space* 6/2018, S. 1147–1170