

# Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis	25
Kapitel 1: Einführung	29
A. Negative Externalitäten durch Kurzzeitvermietungen	33
B. Forschungsstand zur Steuerung von Kurzzeitvermietungen	48
C. Forschungsfragen und Gang der Untersuchung	64
Kapitel 2: Raumplanung und Kurzzeitvermietungen	68
A. Abgrenzung der Nutzungsarten Wohnen und Ferienwohnen	68
B. Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung	84
C. Zwischenergebnisse	100
Kapitel 3: Sharing Economy und Kurzzeitvermietungen	101
A. Sharing Economy	101
B. Homesharing über Airbnb	119
C. Zwischenergebnisse	134
Kapitel 4: Die Macht des Schwarms	135
A. Konzept des Schwarms	135
B. Anwendung des Schwarmkonzepts auf Homesharing	155
C. Zwischenergebnisse	180
Kapitel 5: Zweckentfremdungsverbote als Steuerungsansatz	182
A. Rechtliche Grundlage	182
B. Kommunale Ausgestaltung der Zweckentfremdungsverbote	209
C. Schwarmtheoretische Bewertung	233
Kapitel 6: Untersuchung des Kurzzeitvermietungsmarktes	237
A. Methodisches Vorgehen	237

B. Ergebnisse der Untersuchung	261
C. Beantwortung der ersten Forschungsfrage	346
Kapitel 7: Städtebaurechtliche Steuerung von Kurzzeitvermietungen	351
A. Städtebauliche Steuerungsansätze	352
B. Beantwortung der zweiten Forschungsfrage	372
Kapitel 8: Schlussbetrachtung	376
A. Fazit	376
B. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	377
Literaturverzeichnis	381

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	25
Kapitel 1: Einführung	29
A. Negative Externalitäten durch Kurzzeitvermietungen	33
I. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	35
1. Anreize zur Monetarisierung des Wohnraumbestands	36
2. Verknappung von Wohnraum	38
3. Steigende Miet- und Immobilienpreise	40
4. Verdrängung angestammter Bevölkerungsteile	43
II. Auswirkungen auf die Nachbarschaft	45
III. Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche	47
IV. Zusammenfassung	48
B. Forschungsstand zur Steuerung von Kurzzeitvermietungen	48
I. Internationale Steuerungsbeispiele	49
1. Barcelona	50
2. New York	52
3. Amsterdam	53
4. Zusammenfassung	55
II. Steuerung von Kurzzeitvermietungen in Deutschland	56
1. Untersuchungen zum deutschen Kurzzeitvermietungsmarkt	56
2. Ansätze zur Minderung des Kenntnisdefizits	59
3. Ansätze zur Lösung des Abgrenzungsproblems	60
4. Evaluationen der Zweckentfremdungsverbote	62
C. Forschungsfragen und Gang der Untersuchung	64
Kapitel 2: Raumplanung und Kurzzeitvermietungen	68
A. Abgrenzung der Nutzungsarten Wohnen und Ferienwohnen	68
I. Wohnen	68
1. Definition und Systematik	69
a) Dauerhaftigkeit	69
b) Eigengestaltung der Haushaltsführung	71
c) Freiwilligkeit des Aufenthalts	72
2. Zweitwohnung	72

II. Ferienwohnen	73
1. Definition und Systematik	73
2. Abgrenzung zum Wohnen	75
3. Entstehung zweier Qualitäten des Ferienwohnens	77
a) Begleitetes Ferienwohnen	79
b) Gewerbliches Ferienwohnen	82
B. Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung	84
I. Allgemeine Anforderungen	85
II. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Ferienwohnung	88
1. Beplanter Bereich	89
2. Unbeplanter Innenbereich	92
a) Sicheinfügen einer Ferienwohnung	93
b) Versagung einer Genehmigung	94
3. Zusammenfassung	95
III. Fallkonstellationen der Kurzzeitvermietung	96
IV. Bauordnungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten	98
C. Zwischenergebnisse	100
Kapitel 3: Sharing Economy und Kurzzeitvermietungen	101
A. Sharing Economy	101
I. Entstehung	102
II. Konzepte	106
1. Platform Capitalism – Plattformkapitalismus	107
a) Arten von Plattformen	108
b) Branchen	110
2. Collaborative Economy – Kollaborative Ökonomie	112
3. Peer-to-Peer Economy – P2P-Prinzip	113
a) Entstehung	114
b) Systematik	116
c) Archetypen	118
III. Einordnung Airbnbs	118
B. Homesharing über Airbnb	119
I. Entstehung	119
II. Geschäftsmodell	122
1. Matching der Peers	124
2. Gastgeber	125
3. Gäste	127
4. Zweiseitiger Markt	128
5. Winner-Take-All	129

6. Feel-good-Rhetorik	129
7. Reviews und Bewertungen	130
III. Zwischen Homesharing und Ferienwohnen	131
C. Zwischenergebnisse	134
Kapitel 4: Die Macht des Schwarms	135
A. Konzept des Schwarms	135
I. Beschreibung und Abgrenzung	136
1. Emergente Selbstorganisation	136
2. Abgrenzung zur Masse	139
3. Abgrenzung zum Leviathan	141
4. Der emergente Mehrwert	142
5. Prinzipien der Schwarmbildung	144
II. Der digitale Schwarm	146
1. Merkmale des digitalen Schwarms	146
a) Prä(in)formation	147
b) Spontaneität	148
c) Ko-Isolation	148
d) Dynamische Instabilität	149
e) Mediale Manifestation	150
2. Governance des Schwarms?	151
a) Rationalität der Kontrolle (Macht)	152
b) Rationalität der Freiheit (Markt)	153
c) Rationalität der Gemeinschaft (Moral)	154
3. Zusammenfassung	155
B. Anwendung des Schwarmkonzepts auf Homesharing	155
I. Übertragbarkeit	156
II. Subsumtion Airbnbs unter das Konzept des digitalen Schwarms	158
1. Plattform als Prä(in)formation	158
2. Spontaneität der User	159
3. Ko-Isolation der Gastgeber	160
4. Variation durch Vermietungsaktivität	160
5. Mediale Manifestation durch Unterkunftsportfolio	161
III. Adressierung der Funktionsmerkmale des Airbnb-Schwarms	161
1. Plattform	161
a) Airbnb als Diensteanbieter und Dienst der Informationsgesellschaft	163
b) Anpassung der ECRL	166

2. Verhältnis von Gastgeber und Gast	167
a) Miet-, wohnungseigentums- und steuerrechtliche Anforderungen	167
b) Einführung einer allgemeinen Meldepflicht für Kurzzeitvermietungen	171
3. Gastgeber	172
a) Online-Meldeportale für potenziell rechtswidrige Zustände	172
b) Einführung von Melde-, Anzeige- oder Registrierungspflichten	173
4. Vermietungsaktivität	174
a) Städtebaurechtliche Handlungsoptionen	176
b) Zweckentfremdungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte	176
5. Unterkunftsportfolio	177
a) Online-Streife	177
b) Automatisierte Gefahrerforschung durch Web-Scraping?	178
6. Reflexion und Bewertung der Handlungsoptionen	178
C. Zwischenergebnisse	180
Kapitel 5: Zweckentfremdungsverbote als Steuerungsansatz	182
A. Rechtliche Grundlage	182
I. Zweckentfremdungsrecht als Teil des Wohnungswesens	182
1. Zweck und Gesetzeskompetenz	184
2. Verhältnis zum Bodenrecht	185
a) Ineinandergreifend	186
b) Überlagernd	188
3. Räumlicher Geltungsbereich	190
II. Anwendungsvoraussetzungen für ein Zweckentfremdungsverbot	193
1. Landesrechtliche Ermächtigungsgrundlagen	193
2. Feststellung einer Wohnraumangellage	197
3. Verhältnismäßigkeit des Eingriffs	199
a) Legitimität des Zwecks	200
b) Geeignetheit	200
c) Erforderlichkeit	202
d) Angemessenheit	206
III. Bewertung	208

B. Kommunale Ausgestaltung der Zweckentfremdungsverbote	209
I. Überblick der Anwenderstädte	209
II. Anwendungsbereich	212
1. Begriff des Wohnens	213
2. Wohnraumdefinition	214
a) Objektiv geeignet und subjektiv bestimmt	214
b) Umwidmungspflicht für Kurzzeitvermietungen	216
c) Nebenwohnungen	218
3. Tatbestände der Zweckentfremdung	221
a) Tatbestandliche Erfassung von Kurzzeitvermietungen	222
b) Schwellenwerte als Bagatellgrenzen der Kurzzeitvermietung	225
III. Einführung von Auskunft- und Registrierungsverfahren	227
1. Auskunftersuchen auf Grundlage des Telemediengesetzes	228
2. Anzeige- und Registrierungspflicht für Kurzzeitvermieterinnen	229
IV. Zusammenfassung	232
C. Schwarmtheoretische Bewertung	233
Kapitel 6: Untersuchung des Kurzzeitvermietungsmarktes	237
A. Methodisches Vorgehen	237
I. Datenerhebung durch Web-Scraping	237
1. Web-Scraping-Projekte	239
2. Durchführung der Datenerhebung	241
II. Auswertung der Daten	242
1. Gegenstand der Untersuchung	242
2. Berechnungsindikatoren	243
a) Berechnung des Gesamtangebots	245
b) Berechnung der Vermietungsaktivität	245
c) Berechnung der Z-Unterkünfte	248
3. Clusteranalyse der Kurzzeitvermietungsmärkte	249
a) Marktgröße	251
b) Professionalisierungsrate	252
c) Marktvolatilität	253
III. Evaluation der Zweckentfremdungsverbote	254
IV. Raumanalyse	259

B. Ergebnisse der Untersuchung	261
I. Grundlagen	261
1. Eigenerhebung im Vergleich	262
2. U-Städte	265
3. Z-Städte	269
II. Einordnung der kommunalen Kurzzeitvermietungsmärkte	270
1. Determinanten der Clusteranalyse	271
2. Verortung der Märkte	273
3. Zuordnung der Märkte zu Clustern	275
a) Professionalisierte Märkte (Cluster A)	276
b) Hochschulstandorte mit Dauermarkt (Cluster B)	277
c) Hochschulstandorte mit stabilem Markt (Cluster C)	278
d) Saisonale Märkte (Cluster D)	279
e) Reine Bedarfsmärkte (Cluster E)	280
4. Bewertung der Ergebnisse	280
a) Fokusstädte Wohnungsbestand	281
b) Erholungsorte	286
c) Orte mit Bedarfsmärkten	290
III. Wirkungsprüfung der Zweckentfremdungsverbote	295
1. Vergleich der Märkte von Z- und U-Städten	295
2. Z-Städte aus der Fallgruppe Wohnungsbestand I	298
a) Berlin	298
b) Hamburg	301
c) München	303
d) Köln	305
e) Heidelberg	307
f) Konstanz	309
3. Z-Städte aus der Fallgruppe Wohnungsbestand II und Weitere	311
a) Stuttgart	311
b) Bonn	313
c) Freiburg i.Br.	316
d) Münster	317
e) Dortmund	319
4. Bewertung der Ergebnisse	321
a) Lange Geltungsdauer	323
b) Adressierung der Plattform und der User	325
c) Personaleinsatz und potenzielle Vollzugskraft	328
d) Abschließende Beurteilung der Fälle mit Effekt	330



IV. Räumliche Verteilung der Unterkünfte	332
1. Identifizierung von Hotspots	333
2. Bewertung der Ergebnisse	341
V. Zusammenfassung	344
C. Beantwortung der ersten Forschungsfrage	346
I. Präventiver Ansatz	346
II. Effektivierung der Zweckentfremdungsverbote	347
III. Mangelnde Adressierung negativer Externalitäten	349
Kapitel 7: Städtebaurechtliche Steuerung von Kurzzeitvermietungen	351
A. Städtebauliche Steuerungsansätze	352
I. Erhaltungsgebiete	352
1. Anwendungsvoraussetzungen	353
2. Begrenzung der Bildung von Ferienwohnungen	356
a) Musterbeispiel für den Wortlaut einer Erhaltungssatzung	357
b) Umsetzung	358
3. Bewertung	360
II. Innenbereich	361
1. Einfacher Bebauungsplan	361
a) Sicherung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation	362
b) Festsetzungen zur Begrenzung von Ferienwohnungen	363
c) Nachbarschutz	364
d) Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren	366
2. Bebauungsplan zur Steuerung von Ferienwohnungen?	368
3. Bewertung	369
III. Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion	370
B. Beantwortung der zweiten Forschungsfrage	372
Kapitel 8: Schlussbetrachtung	376
A. Fazit	376
B. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	377
Literaturverzeichnis	381