

Vilim Brezina

Raumplanung und die Macht des Schwarms

Kommunale Ansätze zur Steuerung
von Kurzzeitvermietungen



Nomos

Die Reihe „Wettbewerb und Regulierung von Märkten und Unternehmen“ wird herausgegeben von

Prof. Dr. Justus Haucap,
Heinrich-Heine-Universität, Düsseldorf

Prof. Dr. Gregor Krämer,
Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft, Alfter

Prof. Dr. Jürgen Kühling,
Universität Regensburg

Prof. Dr. Gerd Waschbusch,
Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Band 48

Vilim Brezina

Raumplanung und die Macht des Schwarms

Kommunale Ansätze zur Steuerung
von Kurzzeitvermietungen



Nomos



Onlineversion
Nomos eLibrary

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Zugl.: Dortmund, TU, Diss., 2021

ISBN 978-3-8487-8474-5 (Print)

ISBN 978-3-7489-2854-6 (ePDF)

1. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

za Jadranku i Željka

Vorwort

„Ich schwimmte, schwamm und schwamm;
endlich hab' ich wieder Land gewonnen; endlich bin ich angekommen;
endlich Nichtschwimmer, schmeiß' an den Song“ (*Dendemann* 2006).

Die vorliegende Arbeit wurde im März 2021 von der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund als Dissertation angenommen. Literatur und Rechtsprechung wurden bis Ende 2020 berücksichtigt.

Zur erfolgreichen Fertigstellung der Arbeit hat maßgeblich die hervorragende Betreuung durch Herrn Professor Dr. *Klaus Joachim Grigoleit* beigetragen, der mir die erforderliche akademische Freiheit ließ und dabei stets für wertvolle Beiträge und tiefgreifende Fachdiskussionen zur Verfügung stand. Besonderer Dank gebührt auch Frau Professorin *Christiane Hellmanzik* Ph.D., die mich immer wieder motivierte und die Arbeit ergebnisorientiert als Zweitbetreuung bereicherte. Herrn Professor Dr.-Ing. *Stefan Siedentop* danke ich für die Übernahme des Prüfungsvorsitzes. Daneben möchte ich mich für die von Professor Dr. *Ben Davy* eingesetzte Energie bedanken, mit der er mich vom ersten bis zum letzten Tag an der Fakultät als kritischer Geist begleitete.

Die Arbeit wäre zudem ohne das inspirierende und kollegiale Umfeld an der Fakultät Raumplanung, speziell am Fachgebiet Raumplanungs- und Umweltrecht nicht möglich gewesen. Mein Dank für den aufschlussreichen und gewinnbringenden fachlichen Austausch gilt dabei besonders Dr. *Tobias Growe*, *Lea Fischer*, Juniorprofessor Dr.-Ing. *Jan Polívka*, Dr. *Lena Strothe*, *Jörg Peter Schmitt*, Dr. *Christian Lamker*, *Viola Schulze Dieckhoff*, Dr. *Michael Kolocek* und *Ulla Greiwe*. Für die vielen unterstützenden Gespräche zur Initiierung der Arbeit danke ich insbesondere Dr. *Mark Schmitt*, *Anika Simon*, *Christoph Danielsmeyer*, *Carlos Tobisch*, *Valentin Gube*, *Markus Hoffmann*, *Giovanni Spinelli* und *Stefan Staub*.

Vorwort

Der größte Dank gilt jedoch meiner Familie. Ohne die uneingeschränkte Unterstützung meiner Eltern *Jadranka Brezina* und *Željko Brezina* wäre meine akademische und persönliche Entwicklung nicht möglich gewesen. Ihnen widme ich die Arbeit in ewiger Dankbarkeit. Wesentlich zu meiner Entwicklung haben auch meine geliebten Schwestern *Ela Brezina* und *Ida Brezina* beigetragen. Ich danke euch, dass ihr mit einer anspornenden Selbstverständlichkeit immer an mich geglaubt habt. Für die Fürsorge, die Geduld und den immer wieder fortwährenden kritischen und konstruktiven Blick auf die Arbeit danke ich meiner Partnerin und liebevollen Mutter meiner Tochter *Tanja Baldreich* von ganzem Herzen. Als meine Augen schon flimmerten, warst du noch im Stande klar zu sehen. Danke Tanja!

Köln, im September 2021

Vilim Brezina

Um die verschiedenen Geschlechter sprachlich abzubilden, wird aus Gründen der Lesbarkeit abwechselnd ein generisches Femininum (in den Kapiteln 1, 3, 5 und 7) und ein entsprechendes Maskulinum (in den Kapiteln 2, 4, 6 und 8) verwendet. Selbstverständlich sind dann andere Geschlechter mitgemeint.

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

Inhaltsübersicht

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

Inhaltsverzeichnis

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) Spontanität	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. Spontanität 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

Inhaltsverzeichnis

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 Wohnraummangellage	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

Inhaltsverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Indizierte Suchanfragen nach dem Begriff „Sharing Economy“ (2019)	104
Abb. 2:	Anzahl der Unterkünfte in ausgewählten europäischen Städten 2016-2020 (Eigenerhebung Deutsche Städte 2016/17; 30.09.2020)	121
Abb. 3:	Überblick der Einführung kommunaler Zweckentfremdungsverbote	210
Abb. 4:	Hotspot mit 250m-Radius am Beispiel des Belgischen Viertels in Köln	260
Abb. 5:	Anteil der Unterkünfte der U-Städte	268
Abb. 6:	Inkrafttreten der kommunalen Zweckentfremdungsverbote (Z-Städte)	269
Abb. 7:	Darstellung der gering volatilen Airbnb-Märkte	274
Abb. 8:	Darstellung der hoch volatilen Airbnb-Märkte	275
Abb. 9:	Dauermärkte mit dominanter Größe (quartalsweise, logarithmisch)	285
Abb. 10:	Vermietungsdynamik der Erholungsorte mit Sommersaison (logarithmisch)	288
Abb. 11:	Vermietungsdynamik der Kur- und Winterskiorte (linear)	289
Abb. 12:	Vermietungsdynamik von Beispielmärkten mit Ergänzungsfunktion (logarithmisch)	291
Abb. 13:	Vermietungsdynamik „UN-Klimagipfel“ und „documenta“ (linear)	293

Abbildungsverzeichnis

Abb. 14:	Vermietungsdynamik „Interkommunaler Effekt“ (logarithmisch)	294
Abb. 15:	Häufigkeitsverteilung der rel. Veränderung der Unterkünfte (n = 93)	296
Abb. 16:	Monatliche Vermietungsdynamik in Berlin	300
Abb. 17:	Monatliche Vermietungsdynamik in Hamburg	303
Abb. 18:	Monatliche Vermietungsdynamik in München	305
Abb. 19:	Monatliche Vermietungsdynamik in Köln	307
Abb. 20:	Monatliche Vermietungsdynamik in Heidelberg	309
Abb. 21:	Monatliche Vermietungsdynamik in Konstanz	311
Abb. 22:	Monatliche Vermietungsdynamik in Stuttgart	313
Abb. 23:	Monatliche Vermietungsdynamik in Bonn	315
Abb. 24:	Monatliche Vermietungsdynamik in Freiburg i.Br.	317
Abb. 25:	Monatliche Vermietungsdynamik in Münster	319
Abb. 26:	Monatliche Vermietungsdynamik in Dortmund	321
Abb. 27:	Räumliche Verteilung in Hamburg, Audimax UNI Hamburg (r = 3 km)	334
Abb. 28:	Räumliche Verteilung in München, Frauenkirche (r = 3 km)	335
Abb. 29:	Räumliche Verteilung in Köln, Neumarkt (r = 2,5 km)	336
Abb. 30:	Räumliche Verteilung in Düsseldorf, Schauspielhaus (r = 2 km)	337
Abb. 31:	Räumliche Verteilung in Leipzig, Gewandhaus (r = 2,5 km)	338
Abb. 32:	Räumliche Verteilung der Unterkünfte in den Berliner Untersuchungsgebieten	341

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Untersuchungen zum deutschen Kurzzeitvermietungsmarkt	57
Tab. 2:	Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO	75
Tab. 3:	Beispielunternehmen der Sharing Economy (nach Puschmann/Alt 2016, 94)	111
Tab. 4:	Ermächtigungsgrundlagen für kommunale Zweckentfremdungsverbote	195
Tab. 5:	Übersicht der Schwellenwerte als Bagatellgrenzen der Kurzzeitvermietung	227
Tab. 6:	Zweckentfremdungsrechtliche Adressierung des Airbnb-Schwarms	233
Tab. 7:	Erhebungsindikatoren des Airbnb-Web-Scrapings	241
Tab. 8:	Übersicht der Berechnungsvariablen	243
Tab. 9:	Kategorien der Vermietungsaktivität	257
Tab. 10:	Datenvergleich Eigenerhebung und Airdna.co 2019	263
Tab. 11:	Datenvergleich Eigenerhebung und Busch/Demary et al. 2018, 51	264
Tab. 12:	Liste der U-Städte nach Anzahl der Unterkünfte 2017 (Z-Städte fett)	265
Tab. 13:	Die Adressierung des Schwarms durch die Z-Städte	270
Tab. 14:	Grenzwerte für die Clusteranalyse	272

Tabellenverzeichnis

Tab. 15:	Airbnb-Märkte Cluster A (n = 16)	276
Tab. 16:	Airbnb-Märkte Cluster B (n = 17)	277
Tab. 17:	Airbnb-Märkte Cluster C (n = 20)	278
Tab. 18:	Airbnb-Märkte Cluster D (n = 18)	279
Tab. 19:	Airbnb-Märkte Cluster E (n = 22)	280
Tab. 20:	Fokusstädte Wohnungsbestand (n = 37)	282
Tab. 21:	Fallgruppe Wohnungsbestand I (n = 10)	284
Tab. 22:	Fallgruppe Wohnungsbestand II (n = 10)	286
Tab. 23:	Fallgruppe Erholungsorte (n = 13)	287
Tab. 24:	Erholungsorte und Wohnungsbestand (n = 10)	290
Tab. 25:	Vergleich der Veränderung der Unterkünfte 1. Teil	297
Tab. 26:	Vergleich der Veränderung der Unterkünfte 2. Teil	298
Tab. 27:	Kennzahlen für den Berliner Kurzzeitvermietungsmarkt	299
Tab. 28:	Kennzahlen für den Hamburger Kurzzeitvermietungsmarkt	302
Tab. 29:	Kennzahlen für den Münchener Kurzzeitvermietungsmarkt	304
Tab. 30:	Kennzahlen für den Kölner Kurzzeitvermietungsmarkt	306
Tab. 31:	Kennzahlen für den Heidelberger Kurzzeitvermietungsmarkt	308
Tab. 32:	Kennzahlen für den Konstanzer Kurzzeitvermietungsmarkt	310

Tabellenverzeichnis

Tab. 33:	Kennzahlen für den Stuttgarter Kurzzeitvermietungsmarkt	312
Tab. 34:	Kennzahlen für den Bonner Kurzzeitvermietungsmarkt	314
Tab. 35:	Kennzahlen für den Freiburger Kurzzeitvermietungsmarkt	316
Tab. 36:	Kennzahlen für den Münsteraner Kurzzeitvermietungsmarkt	318
Tab. 37:	Kennzahlen für den Dortmunder Kurzzeitvermietungsmarkt	320
Tab. 38:	Übersicht der Ergebnisse der Hypothesenprüfung	322
Tab. 39:	Presseschau zur Einführung des Berliner Zweckentfremdungsverbots	327
Tab. 40:	Personalstärke für den Vollzug im Bereich Kurzzeitvermietungen	329
Tab. 41:	Kennzahlen der Raumanalyse	333
Tab. 42:	Kennzahlen für die Raumanalyse in Berlin	339
Tab. 43:	Ausgewählte Hotspots der sechs größten Kurzzeitvermietungsmärkte	342
Tab. 44:	Ausgewählte Gemeinden und die Höhe der Steuersätze für Zweitwohnungen	371
Tab. 45:	Zweckentfremdungsverbote und Soziale Erhaltungssatzungen im Vergleich	374

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
a.A.	andere Auffassung
aF	alte Fassung
AH-Drs.	Drucksache des Abgeordnetenhauses
B2B	Business-to-Business
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayKAG	Bayerisches Kommunalabgabengesetz
BayZwEWG	Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Bayern
BbgZwVbG	Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz
B-Drs.	Drucksache der Bürgerschaft
BeherbStatG	Beherbergungsstatistikgesetz
Beschl.	Beschluss
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
Bln	Berlin
BlnBauO	Bauordnung für Berlin
BlnZwVbG	Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin
BlnZwVbVO	Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin
BMG	Bundesmeldegesetz
BMI	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
BrWRSchG	Bremisches Wohnraumschutzgesetz
BT-Drs.	Drucksache des Deutschen Bundestages
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWZwEWG	Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Baden-Württemberg

Abkürzungsverzeichnis

C2C	Consumer-to-Consumer
Drs.	Drucksache
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt
ECRL	E-Commerce Richtlinie (RL 2000/31/EG)
EGovG	Gesetz zur Förderung der elektronischen Verwaltung
EuGH	Europäischer Gerichtshof
f.	folgend
ff.	fortfolgend
GBL.	Gesetzblatt
G-Drs.	Drucksache des Gemeinderats
GewO	Gewerbeordnung
GG	Grundgesetz
GV. / GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HmbWoSchG	Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum in Hamburg
HWoAufG	Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz
ID	Identifizier
i.E.	im Erscheinen
i.S.d.	im Sinne der/des
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
k.A.	keine Angabe
lit.	Buchstabe
LT-Drs.	Drucksache des Landtags
MBauO	Musterbauordnung
MDW	Multiple Dwelling Law (New York State)
MietRVerbG	Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen
MWB	Mittelwertbereich
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz
NRWBauO	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
NRWWFNG	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen
NRWWAG	Wohnungsaufsichtsgesetz in Nordrhein-Westfalen

Abkürzungsverzeichnis

NZwEWG	Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
OVG	Oberverwaltungsgericht
P2P	Peer-to-Peer (Gleichgestellter zu Gleichgestellter)
r	Radius
RPZwEWG	Rheinland-Pfälzisches Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
U-Städte	Untersuchungsstädte: Städte und Gemeinden mit insgesamt mehr als 89 aktiven Airbnb-Unterkünften in den Jahren 2015, 2016 und 2017
Urt.	Urteil
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VZÄ	Vollzeitäquivalent bzw. Vollbeschäftigtenäquivalent
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)
WoGG	Wohngeldgesetz
Z-Städte	Zweckentfremdungsverbotstädte: Städte und Gemeinden mit Zweckentfremdungsverbot in den Jahren 2015, 2016 und 2017
Z-Unterkunft	Potenziell zweckentfremdete Wohneinheit als Airbnb-Unterkunft

