

Kurzzeitvermietungen in München

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und Regulierungsbedarf

Text, Tabellen und Grafiken: **Felix zur Lage, Christoph Scharf und Sabine Ruhnke**

Thematische Einführung – Kurzzeitvermietung als Faktor der Stadtentwicklung

Von langfristigen regulären Mietmodellen zu digitalen Kurzzeitvermietungen

Wie wir wohnen und leben, wandelt sich stetig. Die digitale Vermittlung von Übernachtungen, Essen oder Verkehrsmitteln erhielt im Zuge der Verbreitung digitaler Plattformunternehmen in vielen Teilbereichen des täglichen Lebens Einzug. Bisweilen verschwimmen dabei exakte Zuordnungen; Nutzungsformen werden fluid und den flexibleren Anforderungsprofilen angepasst. Im Bereich des Wohnens betrifft dies allen voran Kurzzeitvermietungen.

Hier ist Airbnb der derzeit bedeutendste Akteur. Als sogenannte transaktionszentrierte Online-Plattform fungiert sie als Vermittler analog zu Portalen wie Booking oder ImmoScout24 als digitaler Marktplatz, verfügt aber über kein eigenes relevantes Angebot an Wohnungen oder Hotelzimmern. Es handelt sich bei Airbnb somit um einen Intermediär (auf einem zweiseitigen Markt) zwischen den sogenannten Hosts, so die Bezeichnung für die Gastgeber*innen beziehungsweise Vermieter*innen, und den Gästen.

Im Allgemeinen profitieren digitale Plattformunternehmen dabei von geringen Transaktionskosten für Nutzende, das heißt Hürden oder Kosten für die Nutzung dieser digitalen Plattformen sind relativ gering. In diesem Zusammenhang entstehen auch Netzwerkeffekte: Umso mehr User es gibt, umso attraktiver wird es wiederum für jede*n einzelne*n User, die Plattform als „Marktplatz“ zu nutzen.¹⁾

Vom ursprünglichen Ansatz, Platz für eine Luftmatratze zur Übernachtung via Internet anzubieten (daher das „Air“ in Airbnb), ist primär der Name geblieben. In vielen Bereichen sind die Elemente der sogenannten „Sharing-Economy“ von der digitalen Plattformökonomie überholt worden. Das heißt, statt auf „Couchsurfing“ für einen Unkostenbeitrag liegt der Fokus verstärkt auf kommerziellen Angeboten, bei denen in der Tendenz die Gewinnerzielungsabsicht über dem Faktor Teilen steht. Heute stellen einen Großteil der Inserate (Ferien-)Wohnungen dar, deren Umnutzung sich potenziell auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Insbesondere in beliebten innerstädtischen Stadtvierteln, in denen bezahlbarer Wohnraum knapp ist, kann dies für Konflikte sorgen. Unter anderem deshalb erfährt das Thema Kurzzeitvermietungen politisch nicht nur auf kommunaler Ebene, sondern seit geraumer Zeit auch auf EU-Ebene gesteigerte Aufmerksamkeit.

Analyse aus Sicht der Wohnungspolitik

Um die Auswirkungen auf den regulären Wohnungsmarkt zu untersuchen, ist eine möglichst eindeutige Zuordnung, um welche Art des Wohnens es sich handelt, wichtig. Durch die wachsende Bedeutung von Städtetourismus, genauso wie durch die Entstehung neuer Wohnformen auf Zeit, öffnet sich allerdings ein diverses Feld an Angebots- und Nachfragemustern. Dabei ist eine klare Unterscheidung zwischen kurzzeitigen hotelähnlichen Aufenthaltsformen

¹⁾ Abt et al. (2024): Digitale Plattformen und integrierte Stadtentwicklung, S. 8. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2024/digitale-plattformen.html>.

und regulären Wohn- und Mietverhältnissen nicht immer ohne Weiteres möglich, was auch die Einwirkungen auf den Wohnungsmarkt verkompliziert.

Im Kontext der wachsenden Relevanz von Kurzzeitvermietungen wird im Folgenden daher das Angebot von Airbnb in München quantitativ analysiert und wohnungspolitisch eingeordnet. Bereits vorhandene Analysen zu Kurzzeitvermietungen in der Landeshauptstadt²⁾ werden damit um eine eigenständige quantitative Analyse des aktuellen Airbnb-Angebots und dessen Auswirkungen ergänzt. Zusätzlich gehen wir auf derzeitige Trends in der Verbreitung und Regulierung in München und anderen, vergleichbaren Städten ein. Abschließend werden die zentralen Inhalte zusammengefasst und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Datengrundlage und Aufbereitung

Da Airbnb keine detaillierten Daten veröffentlicht, liegen der vorliegenden Analyse Daten von Inside Airbnb zugrunde, einem investigativen Open-Data-Projekt, das per Web-Scraping gesammelte Daten, also Informationen zu den einzelnen Inseraten („Listings“) zur Verfügung stellt. Web-Scraping ist dabei ein Prozess, bei dem einmalig oder regelmäßig Informationen von einer Website extrahiert werden. Von Inside Airbnb wird das Airbnb-Angebot in München in unregelmäßigen Abständen circa monats- bis quartalsweise abgefragt. Diese Daten enthalten Informationen zur Art des Angebots wie Namen und Beschreibungstext, Art der Wohnung, Infos zum Host, Verfügbarkeit des Angebots oder Preis pro Nacht.

Datengrundlage und Auswertung

Die im Datensatz enthaltene Kategorisierung des Wohnungs-/Zimmertyps umfasst die vier Kategorien „gesamte Wohnung/Apartment“, „privates Zimmer“, „geteiltes Zimmer“ und „Hotelzimmer“. Bei einem privaten Zimmer erhalten die Gäste einen eigenen Raum in der Unterkunft und haben zudem Zugang zu Bereichen, die sie möglicherweise mit anderen teilen. In einem geteilten Zimmer hingegen werden sowohl der Schlafraum als auch andere Bereiche der Unterkunft mit weiteren Personen gemeinsam genutzt.

Die in den Datensätzen enthaltenen Koordinaten ermöglichen zudem eine Verortung, sind von Airbnb jedoch anonymisiert, sodass sich die Standortbestimmung um einige wenige hundert Meter von der eigentlichen Lage unterscheiden kann, was für die Zuordnung zu den Stadtbezirken jedoch meist unwesentlich bleibt, aber eine exakte Adresszuordnung verhindert.

Zwar beinhalten die Datensätze auch Informationen zur Verfügbarkeit der Inserate, also wie viele Tage pro Jahr eine Wohnung buchbar ist. Eine exakte Aussage zur Belegungsdauer ist jedoch nicht möglich, da unklar ist, wie häufig und wie lange die Inserate tatsächlich gebucht werden. Dies wird von Inside Airbnb nur annäherungsweise mithilfe der Verfügbarkeit, der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer und der Anzahl der Rezensionen geschätzt.³⁾ Wir halten diese

Schätzung der Buchungsdauer

²⁾ Joebgies, S. (2018): „„cozy room in the heart of munich“ – Home-Sharing-Angebote über Airbnb in München“ Statistisches Amt München, Münchner Statistik 2018, 3. Quartalsheft, ab Seite 48.
Hoffman, L. M.; Schmitter-Heisler, B. (2020): Airbnb, short-term rentals and the future of housing. New York City: Routledge.

zu *Airbnb und Gentrifizierung*: Hübscher, M.; Borst, M. (2023): On the relationship between short-term rentals and gentrification: The case of Airbnb in Munich (Germany). In: *Geografie*, 128(1), 1–24. <https://doi.org/10.37040/geografie.2022.013>

zu *Airbnb und Tourismus*: Namberger, P.; Jackisch, S.; Schmude, J.; Karl, M. (2019): Overcrowding, Overtourism and Local Level Disturbance: How Much Can Munich Handle? In: *Tourism Planning & Development*, 16(4), 452–472. <https://doi.org/10.1080/21568316.2019.1595706>;

Namberger, P. (2021): Kurzzeitvermietungen in der Stadt München: Auswirkungen auf die Bewohner/-innen im eigenen Haus. In: *Berichte. Geographie und Landeskunde*, 94(1), 82–98. <https://doi.org/10.25162/bgl-2021-0005>

³⁾ Eine Beschreibung der Annahmen ist zu finden unter: <https://insideairbnb.com/data-assumptions/>

Annahmen des Berechnungsmodells jedoch für recht unsicher und verzichten daher darauf. Hingegen ermöglicht uns die klare zeitliche Begrenzung von Kurzzeitvermietungen in München (acht Wochen pro Kalenderjahr für gesamte Wohnungen), auf anderem Wege Rückschlüsse auf die möglichen Erträge der Inserate zu ziehen. Auf Basis der acht Wochen, die eine gesamte Wohnung innerhalb eines Kalenderjahrs vermietet werden darf, und dem Preis pro Nacht, der im Datensatz enthalten ist, lässt sich berechnen, wie viel Einkommen eine Wohnung innerhalb eines Jahres generieren könnte. Auch diese Methodik beinhaltet allerdings einige Ungenauigkeiten: Dynamische Preismodelle der Inserate und unvollständige Daten zu Preisen oder die Schätzung der Wohnungsgröße werden nicht berücksichtigt.

Da Ausreißer die Ergebnisse insbesondere auf kleinräumiger Ebene beeinträchtigen können, wird für Preis, Auslastung und Einkommen der Angebote der Median verwendet. Dieser ist weniger anfällig für extreme Werte und vermittelt somit ein realistischeres Bild der angebotenen Wohnungen auf Airbnb.

Räumliche Analyse der Airbnb-Angebote in München

Übersicht der Inserate in München

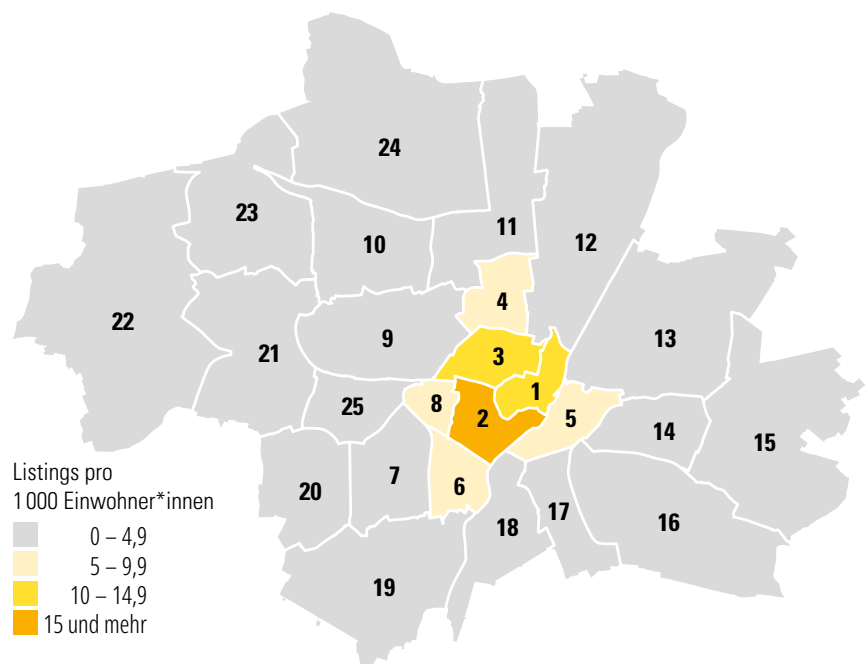
Insgesamt lässt sich das Angebot an Inseraten auf Airbnb in München (Stand: 27.12.2024) auf 7 281 Listings beziffern, was gesamtstädtisch 4,5 Angebote je 1 000 Einwohner*innen (mit Hauptwohnsitz) bedeutet. Das Angebot ist ungleichmäßig über die Stadt verteilt. In den innerstädtischen Bezirken liegt es wesentlich höher als in den Randbezirken. So kommen im Stadtbezirk 1 Altstadt - Lehel auf 1 000 Einwohner*innen 13,3 Inserate, im Stadtbezirk 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt sind es sogar 17,8. In den Stadtbezirken 20 Hadern sowie 24 Feldmoching - Hasenberg hingegen werden mit 1,5 beziehungsweise 1,7 Angeboten pro 1 000 Einwohner*innen besonders wenige Wohnungen und Zimmer auf der Sharing-Plattform angeboten, siehe Karte 1.

Angebotsballung im Zentrum

Münchner Stadtbezirke

- 1 Altstadt - Lehel
- 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt
- 3 Maxvorstadt
- 4 Schwabing West
- 5 Au - Haidhausen
- 6 Sendling
- 7 Sendling - Westpark
- 8 Schwanthalerhöhe
- 9 Neuhausen - Nymphenburg
- 10 Moosach
- 11 Milbertshofen - Am Hart
- 12 Schwabing - Freimann
- 13 Bogenhausen
- 14 Berg am Laim
- 15 Trudering - Riem
- 16 Ramersdorf - Perlach
- 17 Obergiesing - Fasangarten
- 18 Untergiesing - Harlaching
- 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln
- 20 Hadern
- 21 Pasing - Obermenzing
- 22 Aubing - Lochhausen - Langwied
- 23 Allach - Untermenzing
- 24 Feldmoching - Hasenberg
- 25 Laim

Karte 1: Listings auf Airbnb pro 1 000 Einwohner*innen nach Stadtbezirken im Jahr 2024



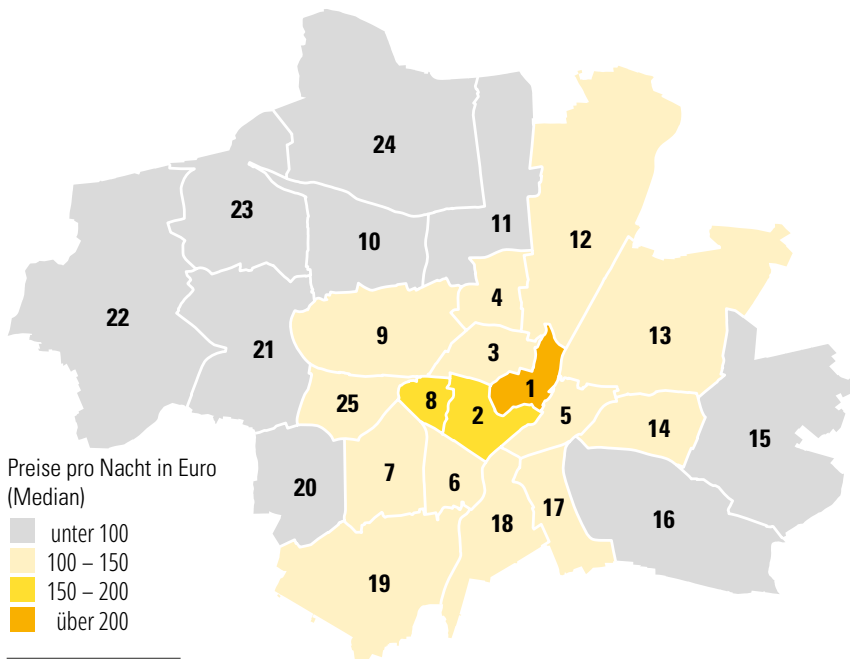
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Inside Airbnb.

© Statistisches Amt München

Zwischen den verschiedenen Stadtbezirken sind teils erhebliche Unterschiede bei den Preisen pro Nacht (Median) zu erkennen, siehe Karte 2. Der Stadtbezirk 23 Allach - Untermenzing sticht mit einem Preis von 86 Euro als preiswertestes Gebiet heraus, vor 22 Aubing - Lochhausen - Langwied mit 90 Euro pro Nacht. Die im Mittel teuersten Angebote werden in den zentralen Stadtbezirken gelistet. Eine Übernachtung in den Stadtbezirken 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt beziehungsweise 8 Schwanthalerhöhe kostete 158 Euro beziehungsweise 163 Euro. Mit 210 Euro wurden im Stadtbezirk 1 Altstadt - Lehel die kostspieligsten Inserate veröffentlicht.

Zentrale Lagen am teuersten

Karte 2: Median-Preise der Airbnb – Angebote nach Stadtbezirken im Jahr 2024



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Inside Airbnb.

© Statistisches Amt München

Analyse der angebotenen gesamten Wohnungen in München

Um die Auswirkungen der Airbnb-Inserate auf den Wohnungsmarkt zu untersuchen, liegt der Fokus im Folgenden auf der Kategorie „gesamte Wohnung/ Apartment“, da primär hierdurch Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden und sich gerade diese Angebotsformen verstärkt auf die Verfügbarkeit auswirken, was die Preisgestaltung im regulären Wohnungsmarkt beeinflussen kann.⁴⁾

Fokus auf der Angebotsform der „gesamten Wohnung“

Das Angebot an gesamten Wohnungen weist auch hier eine ungleiche Verteilung innerhalb der Stadt auf, siehe Tabelle 1 auf Seite 10. Vor allem in zentralen Stadtbezirken, wie in 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt werden mit 12,3 Listings je 1 000 Einwohner*innen im Vergleich viele Wohnungen inseriert. Die Stadtbezirke 20 Hadern sowie 24 Feldmoching - Hasenberggl verfügen mit 0,9 Inseraten je 1 000 Einwohner*innen über die wenigsten Angebote an gesamten Wohnungen.

Im Durchschnitt waren diese Inserate rund 113 Tage im Jahr buchbar. 32 Prozent der Wohnungen waren bei Airbnb zwar gelistet, jedoch keinen Tag buchbar. 2,2 Prozent konnten 365 Tage im Jahr gebucht werden.⁵⁾

⁴⁾ Duso et al. (2024): Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin. In: Regional Science and Urban Economics 106, 1-31. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0166046224000310>

⁵⁾ Wie bereits oben erwähnt, bedeutet das nicht, dass sie auch tatsächlich so oder ähnlich häufig gebucht wurden.

Tabella 1: Übersicht von Kennzahlen durch die Vermietung gesamtter Wohnungen auf Airbnb nach Stadtbezirken im Jahr 2024

Stadtbezirk	Anzahl Inserate	Inserate je 1 000 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz	Verfügbarkeit in den letzten 365 Tagen (im Durchschnitt)	Preis pro Nacht in Euro (Median)	Max. generierbares Einkommen in Euro (Median)
1 Altstadt - Lehel	182	8,7	115,1	246,0	13 776
2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	618	12,3	114,0	177,0	9 912
3 Maxvorstadt	432	8,2	102,2	154,0	8 624
4 Schwabing West	314	4,6	95,6	135,0	7 560
5 Au-Haidhausen	337	5,3	97,7	164,5	9 212
6 Sendling	179	4,4	100,6	145,0	8 120
7 Sendling - Westpark	163	2,6	104,2	130,0	7 280
8 Schwanthalerhöhe	174	6,1	100,6	180,0	10 080
9 Neuhausen - Nymphenburg	313	3,1	115,7	144,5	8 092
10 Moosach	108	1,9	154,0	106,5	5 964
11 Milbertshofen - Am Hart	152	2,0	101,8	120,5	6 748
12 Schwabing - Freimann	244	3,2	120,1	137,0	7 672
13 Bogenhausen	225	2,4	113,8	140,0	7 840
14 Berg am Laim	84	1,8	119,7	157,0	8 792
15 Trudering - Riem	130	1,7	126,9	125,0	7 000
16 Ramersdorf - Perlach	171	1,4	138,6	110,0	6 160
17 Obergiesing - Fasangarten	166	3,1	105,3	137,0	7 672
18 Untergiesing - Harlaching	143	2,6	106,5	130,5	7 308
19 Thalkirchen - Obers. - Forst. - Fürst. - Solln	179	1,7	143,2	134,0	7 504
20 Haidhausen	47	0,9	94,0	134,0	7 504
21 Pasing - Obermenzing	121	1,5	121,9	110,0	6 160
22 Aubing - Lochhausen - Langwied	125	2,0	130,6	91,0	5 096
23 Allach - Untermenzing	35	1,0	122,2	111,5	6 244
24 Feldmoching - Hasenberg	56	0,9	161,8	120,0	6 720
25 Laim	154	2,7	120,7	130,0	7 280

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Inside Airbnb.

© Statistisches Amt München

Regulierung und hohe Mieten machen Kurzzeitvermietungen in München tendenziell unattraktiv

Eine gesamte Wohnung darf laut Münchner Zweckentfremdungssatzung acht Wochen, also 56 Tage pro Kalenderjahr vermietet werden. Mithilfe der im Datensatz enthaltenen Preise pro Nacht lässt sich so das maximale legale Einkommen eines Inserates berechnen.⁶⁾

Für das gesamte Stadtgebiet liegt es bei 8 008 Euro (Median). Zum Vergleich: Hätte man eine durchschnittliche, ähnlich große Wohnung (zwischen 60 und 80 qm) auf der Immobilienplattform ImmoScout24 angeboten, hätte man im Jahr 2024 bei Wiedervermietung 16 200 beziehungsweise 19 800 Euro bei Neuvermietung im Median einnehmen können.⁷⁾

Dabei unterscheidet sich im Jahr 2024 sowohl das maximal generierbare Einkommen als auch die Neuvermietungs- beziehungsweise Wiedervermietungs- miete im Stadtgebiet stark.

⁶⁾ Beispiel: Ein Anbieter einer Wohnung mit einem Preis pro Nacht von 100 € kann in 56 Tagen/ Nächten 5 600 € verdienen. Kosten der Vermietung werden hier der Einfachheit halber vernachlässigt.

⁷⁾ Eine genauere Analyse zu den angebotenen Wohnungen auf ImmoScout24 befindet sich im Wohnungsmarktbarometer unter: https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:64836d97-f8a0-4945-8781-58ea454d01ae/LHM_Wohnungsmarktbarometer2023_Layout.pdf

So liegt der Median der errechneten potenziellen Einnahmen über Airbnb im Stadtbezirk 1 Altstadt - Lehel bei 13 776 Euro, in 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hingegen nur bei 5 096 Euro.

Bei einer regulären Neuvermietung im Jahr 2024 konnten bei Erstbezug in 1 Altstadt - Lehel im Median 26 500 Euro oder in 22 Aubing - Lochhausen - Langwied 19 200 Euro im Jahr 2024 eingenommen werden. Bei Wiedervermietung waren es 19 740 beziehungsweise 15 000 Euro. Somit zeigt sich, dass durch die Regulierung die herkömmliche Vermietung tendenziell attraktiver ist als die ganzjährige Nutzung für Kurzzeitvermietungen, und zwar auch in den innerstädtischen Stadtbezirken, da hier eben nicht nur hohe Preise pro Nacht aufgerufen werden können, sondern auch die Monatsmieten allgemein höher liegen. Dadurch verliert aber die gelegentliche Kurzzeitvermietung der eigenen Wohnung nicht an Attraktivität, was sowohl für Eigentümer*innen als auch Mieter*innen gilt.

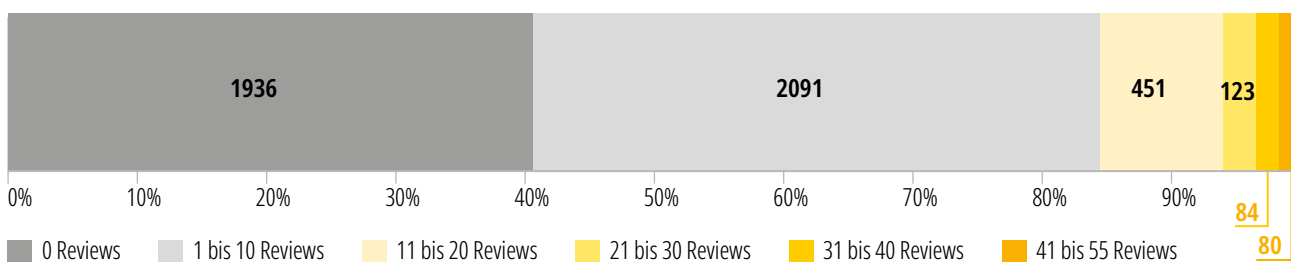
Da die genaue Belegungsquote der Inserate unbekannt ist, bietet die Anzahl der Reviews die nächstbeste Informationsquelle, ob und wie häufig eine Wohnung gebucht wurde. So geht Inside Airbnb davon aus, dass jede*r zweite Nutzer*in der Buchungsplattform eine Bewertung hinterlässt. Sicherheitshalber wird in unserer Analyse jedoch angenommen, dass eine Review nur einer Buchung entspricht. Bei 39,9 Prozent der Inserate wurde keine Bewertung in den vergangenen zwölf Monaten hinterlassen (Stichtag: 27.12.2024), siehe Grafik 1. Diese Wohnungen wurden also, wenn überhaupt, nur selten gebucht. Darauf lässt auch die Verfügbarkeit schließen: In rund 50 Prozent der Inserate ohne Review war im Jahr 2024 keine Buchung möglich, die Verfügbarkeit lag also bei null.

Auf der anderen Seite des Spektrums liegen 87 Inserate mit 56 und mehr Reviews. Allein von der Anzahl der Bewertungen (und somit auch Buchungen) würden diese Angebote also gegen die Zweckentfremdungssatzung verstoßen. Allerdings werden über Airbnb auch gewerbliche Ferienwohnungen inseriert, die nicht unter diese Regulierung fallen, da es sich hierbei eben nicht um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handelt.

Zwischen diesen beiden Polen gibt es noch knapp 3 000 Wohnungen mit einer bis 55 Rezensionen. Hier lohnt sich zusätzlich der Blick auf die minimale Aufenthaltsdauer, also wie viele Nächte pro Aufenthalt mindestens gebucht werden müssen. Meist muss bei den auf Airbnb angebotenen gesamten Wohnungen mehr als eine Nacht gebucht werden. Bei den 80 Inseraten mit 41 bis 55 Reviews liegt die minimale Aufenthaltsdauer bei durchschnittlich rund zwei Nächten. Daraus lässt sich schließen, dass hier in der Regel auch gegen die zeitliche Beschränkung aus der Zweckentfremdungssatzung verstoßen wird, sofern es sich um regulären Wohnraum handelt. Dasselbe gilt für die 84 Angebote mit 31 bis 40 Reviews. Auch hier liegt die minimale Aufenthaltsdauer im Durchschnitt bei rund zwei Nächten. Bei den 123 Angeboten mit 21 bis 30 Reviews kann mit durchschnittlich 2,5 Nächten im Minimum teilweise davon ausgegangen werden, dass die zeitliche Begrenzung möglicherweise überschritten wird.

Knapp 40 Prozent der gesamten Wohnungen ohne Reviews in den letzten zwölf Monaten

Grafik 1: Anzahl der Reviews von gesamten Wohnungen auf Airbnb im Jahr 2024



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Inside Airbnb.

Unklarer wird es bei den verbleibenden rund 2 500 Angeboten, also circa der Hälfte des Angebots an gesamten Wohnungen, die zwischen ein- und zehnmal (2 091) sowie zwischen elf- und zwanzigmal (451) im Jahr 2024 rezensiert wurden. Hier ist es, rein quantitativ, jedoch auch wahrscheinlich, dass diverse Wohnungen mehr als 56 Tage über Airbnb vermietet werden. Denn, wie bereits oben erwähnt, ist davon auszugehen, dass nicht alle Gäste eine Rezension hinterlassen. Zudem entspricht die minimale Aufenthaltsdauer nicht der tatsächlichen Aufenthaltsdauer. In einer aktuellen, von Airbnb beauftragten Studie wird die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Deutschland 2023 mit 4,2 Nächten angegeben.⁸⁾ Kombiniert man diese Faktoren, gibt es einen Graubereich an Wohnungen, die auch über 56 Tage pro Kalenderjahr vermietet sein könnten. Nichtsdestotrotz lässt sich schlussfolgern, dass wohl mindestens die Hälfte der gesamten Wohnungen, also jene ohne Reviews und solche mit einer einstelligen Zahl an Reviews und kurzen Aufenthaltsdauern, nicht länger als 56 Tage im Jahr 2024 vermietet waren.

Kurzzeitvermietungen in München im europäischen Vergleich

Eindeutige Ursachen oder generalisierbare Faktoren für Anzahl und Dichte der Kurzzeitvermietungen in einzelnen Städten zu finden, erweist sich als schwierig. Dennoch lassen sich verschiedene, miteinander in Zusammenhang stehende Einflussfaktoren ausmachen: Auf der Nachfrageseite wären das primär eine möglichst große (und finanzstarke) Touristenzahl, wie sie sich in den letzten Jahrzehnten insbesondere durch neue Formen des Städtetourismus ausgeformt hat. Hinzu kommen neuere Formen von Wohnen auf Zeit in allen Lebenslagen und -altern, von Erasmusstudierenden zu Digital Nomads und Silver Agers.

Auf der Angebotsseite wird ein entsprechendes (Ferien-)Wohnungsangebot benötigt, das den Bedürfnissen der Tourist*innen und anderer Gäste gerecht wird. Hinzu kommen diverse Faktoren, die den Kurzzeitvermietungsmarkt in seiner jetzigen Form erst ermöglichen und Art und Umfang des Angebots prädisponieren, wie die Verbreitung von Plattformunternehmen im städtischen Alltag. Wie der unterschiedliche Umgang mit Kurzzeitvermietungen in den verschiedenen Städten und Ländern zeigt, spielen auch die Regulierung und die allgemeine Gesetzeslage eine entscheidende Rolle, so z. B. der Mieterschutz und die Stabilität beziehungsweise die Fluktuation am Wohnungsmarkt, die Eigentümerquote oder der Liberalisierungsgrad des Wohnungsmarkts.

In Berlin und München die wenigsten Angebote auf Airbnb im Vergleich europäischer Großstädte

Da über Inside Airbnb in Deutschland nur Daten zu Berlin und München verfügbar sind, werden im Folgenden weitere europäische Städte zum Vergleich herangezogen. Paris und Lissabon weisen die meisten Airbnb-Angebote – sowohl absolut als auch pro 1 000 Einwohner*innen – auf, siehe Tabelle 2. So kommen sowohl in Paris als auch in Lissabon auf 1 000 Einwohner*innen knapp 45 Inserate. Bei den beiden betrachteten deutschen Städten München und Berlin hingegen ist die Fallzahl der angebotenen Unterkünfte mit 3,6 beziehungsweise 4,5 im Verhältnis zur Bevölkerung am geringsten.

Da der Fokus auf der Innenstadt liegt, lohnt sich ein Blick auf die Angebotsdichte in den Stadtzentren. Um hier eine gewisse Vergleichbarkeit herzustellen, wurde ein Radius von einem Kilometer um die Hauptplätze der Vergleichsstädte gezogen. Der Anteil der Inserate, die innerhalb dieses Radius liegen, sind in der letzten Tabellenspalte vermerkt.

Berlin, mit der im Vergleich größten städtischen Gesamtfläche, weist nur 6,2 Prozent der Angebote im Umkreis von einem Kilometer von der U-Bahn-Station Stadtmitte auf, Wien nur 15,7 Prozent der Angebote um den Stephansplatz.

⁸⁾ Borkmann et al. (2024): Tourismus und Stadtentwicklung. Auswirkungen von Airbnb auf deutsche Wohnungsmärkte.
<https://publica.fraunhofer.de/entities/publication/3e6ad00e-f5b4-4d1f-b86c-484ac192a691>.

Tabella 2: Übersicht der Airbnb-Inserate in europäischen Städten im Jahr 2024

Stadt	Inserate	Einwohner*innen	Inserate je 1 000 Einwohner*innen	Anteil der Inserate im 1 km-Radius des zentralsten Punkts ¹⁾
Amsterdam	10 032	935 793	10,7	23,60 %
Barcelona	19 455	1 702 547	11,4	55,10 %
Berlin	13 984	3 897 145	3,6	6,20 %
Kopenhagen	21 707	659 350	32,9	19,40 %
Lissabon	24 181	545 796	44,3	35,50 %
Mailand	22 627	1 371 499	16,5	20,00 %
München	7 281	1 603 776	4,5	17,70 %
Paris	91 031	2 070 806	44	18,80 %
Wien	14 618	2 005 760	7,3	15,70 %
Zürich	3 396	448 664	7,6	32,60 %

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung auf Basis der Daten von Inside Airbnb. Bevölkerungsdaten von den jeweiligen Statistischen Ämtern für das Jahr 2024.

© Statistisches Amt München

¹⁾ Folgende Punkte wurden als Hauptplätze definiert: Amsterdam: Dam; Barcelona: Plaça de Catalunya; Berlin: U-Bahn-Station „Stadtmitte“; Kopenhagen: Rådhuspladsen; Lissabon: Piazza del Duomo; München: Marienplatz; Paris: Place de l’Hôtel de Ville; Wien: Stephansplatz; Zürich: Paradeplatz.

In Lissabon hingegen befinden sich 35,5 Prozent der angebotenen Wohnungen in diesem Bereich, in Barcelona sogar mehr als die Hälfte.

Während in München also von den insgesamt rund 7 000 Inseraten knapp 18 Prozent innerhalb eines Kilometers um den Marienplatz zu finden sind, verfügt Barcelona über fast 20 000 Inserate, von denen rund 55 Prozent innerhalb des Ein-Kilometer-Radius vom Plaça de Catalunya liegen. Bei einer vergleichbaren Anzahl an Einwohner*innen von rund 1,6 Millionen ist die Dichte im Stadtzentrum in Barcelona somit deutlich höher. Trotz unterschiedlicher räumlicher Gegebenheiten und unterschiedlicher Regulierungen zeigt sich also, dass die Angebotsdichte gerade in den südeuropäischen Vergleichsstädten (inklusive Paris) vor allem in den Innenstädten wesentlich höher liegt als in München.

Die Zusammensetzung der Angebote dieser Vergleichsstandorte unterscheidet sich hinsichtlich der Unterkunftsart wesentlich, siehe Grafik 2, Seite 14. Während es sich in Paris und Kopenhagen bei rund 90 Prozent aller Inserate um gesamte Wohnungen handelt, ist dies in Barcelona bei lediglich 60 Prozent der Angebote der Fall. Gesamte Wohnungen werden in München und Berlin mit unter 70 Prozent ebenfalls vergleichsweise seltener angeboten. In der Fachliteratur wird Deutschland daher im europäischen Vergleich auch als der Staat bezeichnet, der dem Modell der Sharing Economy am nächsten kommt.⁹⁾

In den drei letztgenannten Städten ist der Anteil an privaten Zimmern auch am höchsten. So werden fast 40 Prozent der Angebote in Barcelona als private Zimmer vermietet, in München 32,4 Prozent. Geteilte Zimmer beziehungsweise Hotelzimmer werden auf der Sharing-Plattform in allen betrachteten europäischen Städten eher selten inseriert.

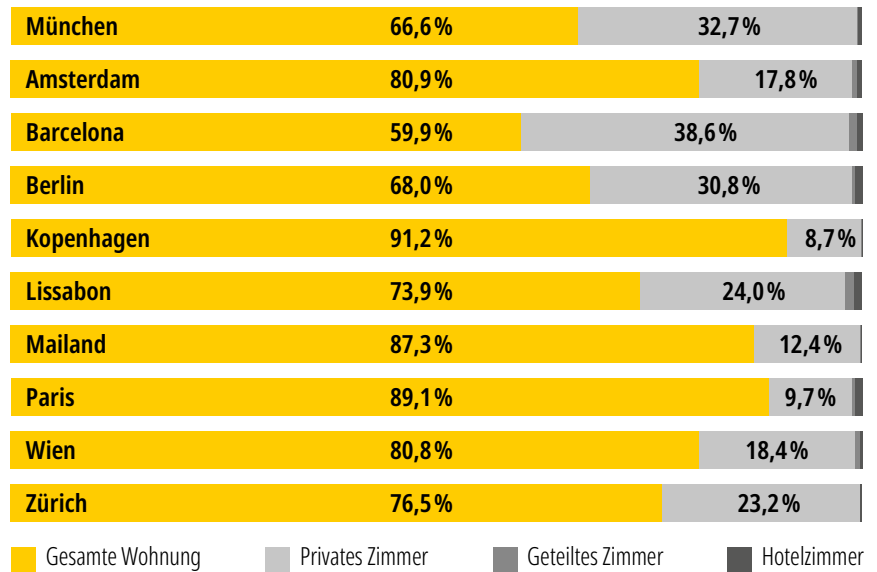
Mithilfe der Mindestaufenthaltsdauer definiert Inside Airbnb, ob ein Inserat als Lang- oder Kurzzeitvermietung dient. Ein Inserat wird dabei als Langzeitvermietung klassifiziert, wenn die minimale Übernachtungsdauer 30 Nächte oder mehr beträgt. In den Städten Berlin und Barcelona ist mit etwa 40 Prozent der

Private Zimmer anteilig in Barcelona und Lissabon am höchsten

Besonders viele Langzeitvermietungsangebote gesamter Wohnungen in Berlin und Barcelona

⁹⁾ Adamiak, C. (2018): Mapping Airbnb supply in European cities. In: Annals of Tourism Research 71, 69.

Grafik 2: Unterkunftsarten auf Airbnb in europäischen Städten im Jahr 2024



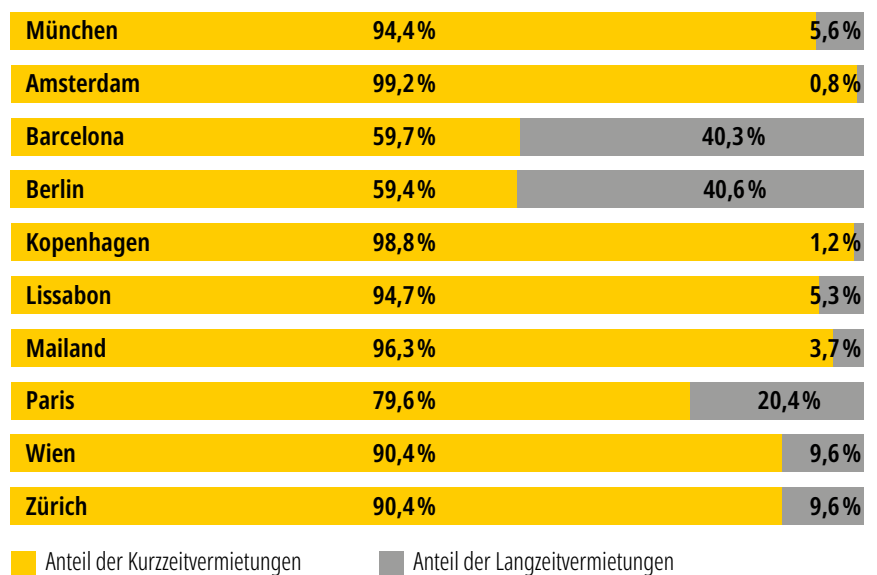
Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung auf Basis der Daten von Inside Airbnb.
© Statistisches Amt München

Inserate der höchste Anteil an Langzeitvermietungen im Vergleich zu anderen Städten zu verzeichnen. Der Anteil an Kurzzeitvermietungen von gesamten Wohnungen, bei denen die minimale Buchungsdauer unter 30 Nächte liegt, ist in Amsterdam und Kopenhagen mit etwa 99 Prozent der Angebote besonders hoch, siehe Grafik 3.

*Hoher Anteil professioneller Anbieter*innen gesamter Wohnungen in Lissabon und Barcelona*

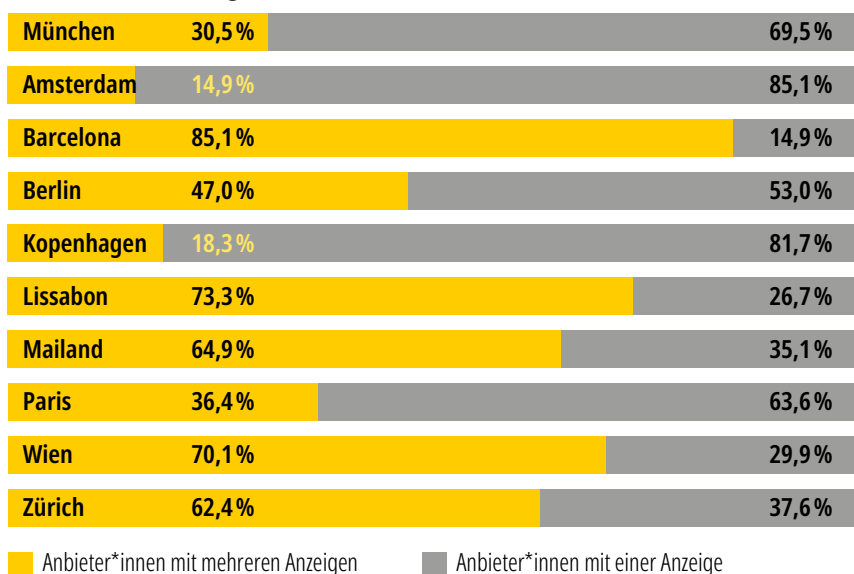
Für Barcelona und Lissabon sticht hervor, dass ein erheblicher Anteil der Inserate von professionellen Gastgeber*innen (mit mehreren Inseraten) stammt, wobei etwa 85 Prozent in Barcelona und 73 Prozent in Lissabon auf diese Kategorie entfallen, siehe Grafik 4.

Grafik 3: Anteil der Lang- und Kurzzeitvermietungen auf Airbnb in europäischen Städten (Gesamte Wohnungen) im Jahr 2024



Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung auf Basis der Daten von Inside Airbnb.
© Statistisches Amt München

Grafik 4: Professionalisierungsgrad der Inserate in europäischen Städten (Gesamte Wohnungen)



Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung auf Basis der Daten von Inside Airbnb.
 © Statistisches Amt München

Im Gegensatz dazu verzeichnen Amsterdam und Kopenhagen eine hohe Anzahl an Angeboten von privaten Vermieter*innen (mit nur einer Anzeige). Hier stammen rund 85 Prozent der Inserate in Amsterdam und etwa 82 Prozent in Kopenhagen von Vermieter*innen, die lediglich eine Anzeige schalten. Auch in München ist das Verhältnis ähnlich: Hier stammen etwa 69 Prozent der Inserate von privaten Vermieter*innen, während professionelle Anbieter*innen rund 31 Prozent ausmachen.

Insgesamt zeigt sich also, dass München über eine vergleichsweise geringe Dichte an Airbnb-Angeboten im Stadtgebiet sowie im Stadtkern verfügt. Zudem ist im Vergleich zu den anderen ausgewählten europäischen Städten der Anteil an gesamten Wohnungen und Langzeitvermietungen (Mindestaufenthaltsdauer über 30 Tage) eher niedrig. Ähnliches gilt für den Anteil der Anbieter*innen mit mehreren Inseraten. Wie im nächsten Abschnitt vertieft wird, zeigt sich hier die Diversität der europäischen Städte, was Dichte und Angebot betrifft, aber auch den Bedarf einer zielgerichteten Regulierung.

Wohnungspolitische Einordnung und Regulierung

Kurzzeitvermietungen von privatem Wohnraum nutzen vorhandenen Wohnraum temporär besser aus, touristische Übernachtungen spielen eine wichtige Rolle für die städtischen Wirtschaft und möbliertes Wohnen auf Zeit ergänzt das Angebot an Wohnraum für bestimmte Zielgruppen. Alle diese Angebotsformen finden sich auch unter den Inseraten von Airbnb.

Negative Effekte von Airbnb auf angespannte Wohnungsmärkte eher gering

Problematisch wird es aus wohnungspolitischer Sicht, wenn Wohnungen wegen zunehmender Umnutzung dauerhaft dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden; vor allem dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt und es zu zunehmend ungünstigen Wohnungsbelegungen kommt. Es sollte beispielsweise vermieden werden, dass Haushalte bei veränderten Lebensbedingungen zunehmend in zu kleinen Wohnungen verharren, da Familienwohnungen kaum noch vorhanden oder bezahlbar sind, weil sie gewinnbringender an Tourist*innen vermietet werden. Auch gilt es, Gentrifizierungsdynamiken und Verdrängung in den innerstädtischen Teilen der Stadt zu verhindern. Hier können verschiedene Formen der Regulierung Abhilfe schaffen. Dafür ist vorweg eine Analyse der Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen wichtig.

Verstärkte Dynamik in innerstädtischen Bereichen

Eine Vielzahl an vorwiegend internationalen Studien kommt zu dem Ergebnis, dass erhöhte Angebotsdichten und Auswirkungen von touristischen Kurzzeitvermietungen insbesondere in innerstädtischen, touristisch attraktiven Stadtteilen zu beobachten sind und hier zu direkter und indirekter Verdrängung beitragen können.¹⁰⁾ Daraus lässt sich schließen, dass es einen tendenziell positiven Zusammenhang zwischen Kurzzeitvermietungen und Miethöhen gibt, dieser jedoch lokal und auch temporär unterschiedlich ausgeprägt ist und zudem von der Art des Angebots, also insbesondere dem Professionalisierungsgrad und der Art der Wohnung beeinflusst wird.

Die Datenlage für Deutschland ist im Vergleich dazu wenig umfangreich. Vor dem Hintergrund öffentlicher Diskussionen rund um durch Airbnb ausgelöste Mietsteigerungen, erhöhte Wohnraumkonkurrenz und verstärkte Gentrifizierung wird auch für Deutschland zunehmend versucht, die Auswirkungen von Airbnb auf den hiesigen Wohnungsmarkt wissenschaftlich zu untersuchen. Konkrete Auswirkungen auf die Miete in deutschen Städten finden Duso et al. (2024)¹¹⁾ und Mindl (2020) für Berlin.¹²⁾

Neben diesen wissenschaftlichen Untersuchungen gibt es zwei von Airbnb in Auftrag gegebene Studien von 2019 und 2024. Beide Veröffentlichungen kommen zu dem Schluss, dass es in den untersuchten Großstädten, zu denen jeweils auch München gehört, auf gesamtstädtischer Ebene keine signifikanten Effekte auf die Miete gibt. So schreiben Borkmann et al. 2024, dass die Mietsteigerungen in deutschen Großstädten vielmehr auf demografische Faktoren wie Bevölkerungswachstum, Haushaltsgrößen, aber auch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen seien.

Vielfalt an Instrumenten und Regulierungen

Kurzzeitvermietung treffen also häufig auf angespannte Wohnungsmärkte, insbesondere mit einem Mangel an leistbarem Wohnraum – vor allem in innerstädtischen Stadtteilen. Zwischen einem Laissez-Faire-Ansatz und dem generellen Verbot von Kurzzeitvermietungen bietet sich eine Bandbreite an Regulierungsmöglichkeiten. In Anlehnung an Cassell und Deutsch (2023) lassen sich drei Kategorien bilden: quantitative (z. B. Begrenzung der Vermietungsdauer, Anzahl der Gäste, etc.), qualitative (z. B. zur Art der Wohnung, Registrierungspflicht) sowie lage- oder dichtebedingte Restriktionen (Verbot in bestimmten, meist innerstädtischen Stadtteilen oder Kappung der Anzahl an Wohnungen in einem Gebiet).¹³⁾

Dieser Kategorisierung nach handelt es sich bei der Münchner Zweckentfremdungssatzung um eine Kombination aus quantitativer und qualitativer Regulierung. In vielen anderen Städten, auch in Deutschland, beispielsweise in Berlin,

¹⁰⁾ Siehe z. B.: Gil, J.; Sequera, J. (2022): The Professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a Collaborative Economy. In: *Current Issues in Tourism* 25 (20), 3343–3362. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1757628>.

Grisdale, S. (2021): Displacement by disruption: short-term rentals and the political economy of “belonging anywhere” in Toronto. In: *Urban Geography* 42, 654–680. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1642714>

Wachsmuth, D.; Weisler, A. (2018): Airbnb and the rent gap: gentrification through the sharing economy. In: *Environment and Planning A: Economy and Space* 50 (6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Yrigoy, I. (2019): Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old District in Mallorca, Spain. In: *Urban Studies* 56 (13), 2709–2726, <http://doi.org/10.1177/0042098018803261>.

¹¹⁾ Duso et al. (2024): Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin. In: *Regional Science and Urban Economics* 106, 1–31. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0166046224000310>

¹²⁾ Mindl, F. (2020): The effect of short-term rental platforms on rental prices: Evidence from Airbnb in Berlin. <https://www.econstor.eu/handle/10419/224613>

¹³⁾ Cassell, M.K.; Deutsch, A.M. (2023): Urban Challenges and the Gig Economy: How German Cities Cope with the Rise of Airbnb. In: *German Politics* 32, 319–340. <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1719072>

Hamburg und Köln, besteht eine Registrierungspflicht für Hosts. Diese Möglichkeit ist im Zweckentfremdungsgesetz des Freistaats Bayern aktuell allerdings nicht vorgesehen.

Je nach Art und Umfang der Regulierungen lassen sich die Städte somit auch dem Restriktionsgrad nach einordnen. In Deutschland liegen am unteren Ende die Städte, die über keine Zweckentfremdungssatzung verfügen. Am anderen Ende der Skala liegen derzeit Berlin und Hamburg sowie international allen voran New York City, deren quantitative und qualitative Regulierungen deutlich restriktiver als in München sind.

Beispielsweise ist in New York seit 2023 eine Registrierung verpflichtend. Außerdem darf nur an maximal zwei Gäste gleichzeitig vermietet werden und der Host muss zeitgleich in der Wohnung wohnen. Dadurch wird erreicht, dass gesamte Wohnungen hier für Kurzzeitvermietungen nicht mehr angeboten werden können und eine Anmietung durch größere Touristengruppen (wie bspw. Jungesell*innenabschiede) ausgeschlossen werden.¹⁴⁾

Zudem gibt es Unterschiede in der Art der Einbindung der Online-Plattformen. Manche Städte oder Länder verpflichten Plattformen zur Herausgabe bestimmter Informationen oder treffen individuelle Vereinbarungen mit Airbnb. In diversen französischen Städten, unter anderem Paris, Lyon und Bordeaux blockiert Airbnb seit 2019 beispielsweise Buchungen von gesamten Wohnungen, wenn diese bereits die erlaubten 120 Tage pro Jahr überschritten haben.¹⁵⁾ In New York City und vielen anderen Städten muss Airbnb auch diverse Informationen an die Stadtverwaltungen oder Steuerbehörden weitergeben.

In München ist die Regulierung von Zweckentfremdung von Wohnraum das zentrale Instrument zur Regulierung von Kurzzeitvermietungen. Es ist das Ziel der Landeshauptstadt, jedwede Nutzung, die das Angebot auf dem Wohnungsmarkt reduziert, zu vermeiden. Jede Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, also eine Zweckentfremdung, ist in München grundsätzlich verboten und bedarf einer vorherigen Genehmigung (siehe § 5 ZeS).

Die rechtlichen Grundlagen für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in München sind das vom Freistaat Bayern erlassene Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und die von der Landeshauptstadt München erlassene Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

Das Zweckentfremdungsverbot gilt in München auf Grundlage verschiedener Vorschriften im Laufe der Zeit bereits seit dem Jahr 1972. Im Rahmen der 2006 vorgenommenen Föderalismusreform erfolgte die Kommunalisierung des Zweckentfremdungsrechts, seitdem sind die Länder für die Gesetzgebung zuständig. Der Freistaat Bayern erließ infolgedessen das Zweckentfremdungsgesetz. Das Landesgesetz ermöglicht es bayerischen Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt für die Dauer von jeweils fünf Jahren eine eigene Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.

Die aktuelle Fassung stammt aus 2009 und wurde zuletzt 2017 novelliert. Dabei wurden insbesondere die neueren Entwicklungen der vermehrt auf Online-Plattformen angebotenen Inserate für Kurzaufenthalte von (Medizin-)Touristen berücksichtigt.

Abkürzungen in diesem Artikel:

EOF	= Einkommensorientierte Förderung
WE	= Wohneinheit
ZwEWG	= Zweckentfremdung von Wohnraum
ZeS	= Zweckentfremdungssatzung

*Die Münchner
Zweckentfremdungssatzung*

¹⁴⁾ Nyc.gov/ose

¹⁵⁾ Robertson et al. (2024): "Airbnb in the City": assessing short-term rental regulation in Bordeaux, S. 652; https://immobilier.lefigaro.fr/article/airbnb-vous-ne-pouvez-plus-louer-plus-de-120-jours-par-an-a-paris_47a64ea6-0cda-11e9-ba7e-e142f78c8ed1/.

Zwischen legaler Kurzzeitvermietung und unerwünschter Zweckentfremdung

Auf Basis dessen hat die Landeshauptstadt München zuletzt 2021 eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) erlassen.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum

- zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche beruflich oder gewerblich genutzt wird (z. B. als Büro oder als Praxis),
- mehr als acht Wochen (56 Tage/Kalenderjahr) komplett zum Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird (z. B. als Ferienwohnung),
- abgerissen wird oder
- länger als drei Monate leer steht.

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung zeit- und personalintensiv

Daten aus dem Vollzug zeigen, dass im Jahr 2024 durch das Sozialreferat der Landeshauptstadt München insgesamt 448 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 27 878 Quadratmetern vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt wurden. Zum Vergleich: Würden diese 448 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (EOF) geschaffen werden, entstünden der Landeshauptstadt München hierfür Kosten von mehr als 176 Millionen Euro.

Unter den genannten 448 Wohneinheiten fanden sich 202 Wohneinheiten, die zuvor leer standen, 137 Wohneinheiten, die zuvor als Ferienwohnung genutzt wurden, und 109 Wohneinheiten, die zuvor für gewerbliche Zwecke genutzt wurden. Auch die Hinweise aus der Bevölkerung, die seit 2018 über eine Online-Meldeplattform eingehen, zeigen, dass Leerstand die häufigste Form der beobachteten Zweckentfremdung darstellt. Die Anzahl gemeldeter Fälle von rund 1 400 vermuteter touristischer Kurzzeitvermietung fällt ungefähr halb so groß aus wie die der gemeldeten Leerstände.

Die meisten im Jahr 2024 „geretteten“ Wohnungen mit dem Zweckentfremdungsgrund „Ferienwohnungen“ lagen in den innerstädtischen Bezirken 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt (21 WE) und 3 Maxvorstadt (17 WE) sowie 1 Altstadt - Lehel (11 WE). Auch in dem beliebten innenstadtnahen Stadtbezirk 5 Au - Haidhausen dominieren Ferienwohnungen gegenüber den anderen Zweckentfremdungsgründen, siehe Tabelle 3.

Der Vollzug der Zweckentfremdungssatzung ist sehr zeitaufwändig und personalintensiv. Insbesondere zur Aufklärung der Fälle im Bereich „Ferienwohnung“, da eine Zweckentfremdung in jedem Einzelfall gerichtsfest nachzuweisen ist. Dazu wurden im Jahr 2024 Informationen zu 23 Wohnungen mittels Bescheid bei Auskunftspflichtigen (Wohnungseigentümer*innen, Portalbetreiber*innen) angefordert, um genauere Details zu den angebotenen Wohnungen zu bekommen und etwa herauszufinden, wer die Wohnungsangebote inseriert hat.

Neue EU-Verordnung sorgt für mehr Transparenz und bessere Datenverfügbarkeit

In der EU könnte dies durch eine neue Verordnung bald grundsätzlich vereinfacht und damit künftig auch für alle deutschen Kommunen, die Ferienwohnungen reglementieren, digitalisiert möglich werden. Die EU-Verordnung 2024/1028 setzt genau hier an, indem klare Pflichten für Anbieter*innen (Hosts und Plattformen) geschaffen und den Behörden Informationen besser zugänglich gemacht werden. Es gibt dazu bereits eine Bund-Länderarbeitsgruppe, die derzeit die EU-Verordnung in deutsches Recht überträgt.

Auch der Freistaat Bayern ist dabei, das Zweckentfremdungsgesetz in diese Richtung zu optimieren. Wenn dies geschehen ist, liegen die Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung der Münchner Zweckentfremdungssatzung vor.

Denn es bedarf unter anderem eines Gesetzes auf Bundesebene, um den Datenabruf zu organisieren. In Deutschland soll hierfür die Bundesnetzagentur zuständig sein. Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird dies das Datenmonitoring vereinfachen: „Herzstück der digitalen Infrastruktur ist eine einheitliche digitale Zugangsstelle, die auf Ebene des jeweiligen

Tabelle 3: Zweckentfremdungen nach Stadtbezirk 2024

Stadtbezirk	Ferienwohnung (WE)	Gewerbe (WE)	Leerstand (WE)
insgesamt	137	109	202
1 Altstadt - Lehel	11	3	8
2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	21	9	5
3 Maxvorstadt	17	13	6
4 Schwabing West	7	2	1
5 Au - Haidhausen	11	1	3
6 Sendling	2	2	9
7 Sendling - Westpark	3	1	15
8 Schwanthalerhöhe	2	3	-
9 Neuhausen - Nymphenburg	6	5	31
10 Moosach	1	10	4
11 Milbertshofen - Am Hart	4	12	35
12 Schwabing - Freimann	8	5	6
13 Bogenhausen	4	1	1
14 Berg am Laim	2	2	4
15 Trudering - Riem	2	-	4
16 Ramersdorf - Perlach	1	17	7
17 Obergiesing - Fasangarten	4	-	6
18 Untergiesing - Harlaching	9	1	1
19 Thalkirchen - Obers. - Forst. - Fürst. - Solln	7	6	22
20 Hadern	1	-	-
21 Pasing - Obermenzing	-	8	14
22 Aubing - Lochhausen - Langwied	5	-	10
23 Allach - Untermenzing	-	5	5
24 Feldmoching - Hasenberg	2	1	1
25 Laim	7	2	4

Quelle: Sozialreferat (2025): Bekanntgabe der Jahresstatistik 2024. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V16551. © Statistisches Amt München

Mitgliedstaates eingerichtet wird. Sie dient als digitales Zugangstor, über das berechnete Behörden Zugriff auf die Buchungsdaten der Online-Plattformen (das heißt Zahl der Nächte und Gäste) erhalten, ohne dass die Online-Plattformen mit unterschiedlichen technischen Anforderungen und einer Vielzahl von Zugangsstellen konfrontiert werden. Über das digitale Zugangstor werden zudem die nun verpflichtenden Prüfungen der Vermietungsangebote durch die Online-Plattformen technisch umgesetzt.“¹⁶⁾

Mit all diesen Regulierungsformen geht ein spezifischer Vollzugsaufwand in der Kommune einher. Durch eine Registrierungspflicht erhöht sich zwar der Vorlaufaufwand, in Kombination mit der Information zu Vermieter*in, Adresse und Vermietungsdauer ist so jedoch eine deutlich effektivere Untersuchung, Aufdeckung und Vermeidung einer Zweckentfremdung möglich. Wie oben beschrieben ist die temporäre Limitierung zwar an sich zielführend, um den Entzug von Wohnraum zu verringern, aber mit einem erhöhten Aufwand verbunden, wenn keine eindeutige Zuordnung zu den vermietenden Einzelpersonen möglich ist.

¹⁶⁾ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2024): Neue EU-Regeln für kurzzeitige Vermietungen über Online-Plattformen in Kraft. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/06/08-neue-eu-regeln-kurzzeitige-vermietung.html>

Insbesondere im europäischen Vergleich scheint es, dass der bereits frühe und konsequente Einsatz und Vollzug der Zweckentfremdungssatzung positiv zur Eindämmung touristischer Kurzzeitvermietungen in der Landeshauptstadt beigetragen hat. Ob und inwiefern Regulierungen in München oder anderen Städten effektiv sind, lässt sich allerdings oft nur schwer abschätzen, da es eine Vielzahl an Einflussfaktoren gibt und in der Regel Vergleichswerte fehlen, wie sich das Angebot ohne Regulierung entwickelt hätte. Verkompliziert wird das durch die teils unterschiedlichen Definitionen von Kurzzeitvermietungen und regulären Mietverhältnissen sowie Zwischenformen, die sich dem schnell wachsenden Marktsegment „Wohnen auf Zeit“ zuordnen lassen.

Markttrend möbliertes Wohnen auf Zeit

Unter „Wohnen auf Zeit“ werden zeitlich begrenzte Mietverhältnisse in abgeschlossenen Wohneinheiten für kurze bis mittlere Zeiträume verstanden. Eine Mindestmietdauer gibt es hierbei nicht. Dazu gehören verschiedene Arten von Unterkünften, wie (Serviced) Apartments oder WG-Zimmer mit Einzelmietverträgen. Daneben sind sowohl die Unter- als auch die Zwischenmiete beliebte Formen. Beim „Wohnen auf Zeit“ gehen Mieter*innen und Vermieter*innen ein reguläres Mietverhältnis ein. Diese Art des Wohnens ist besonders beliebt bei Menschen, die vorübergehend in einer Stadt leben. Es handelt sich im Unterschied zu Ferienwohnungen im Kern nicht um touristische Aufenthalte.

Laut Auswertungen von ImmoScout24 ist der Anteil möblierter Wohnungen bundesweit von acht Prozent im Jahr 2018 auf 13 Prozent im Jahr 2022 gestiegen.¹⁷⁾ In den fünf größten deutschen Städten ist mittlerweile durchschnittlich mehr als jede dritte auf dem Portal neu angebotene Mietwohnung möbliert. Auch eigene Auswertungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für das jährlich erscheinende Wohnungsmarktbarometer bestätigen eine Zunahme der Angebote von möbliertem Wohnen und Wohnen auf Zeit für München. Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass die Mieten in diesen (sich zum Teil überschneidenden) Teilmärkten deutlich über denen unmöblierter Wohnungen liegen und Wohnen auf Zeit auch insgesamt betrachtet Spitzenmieten aufruft. So lag 2024 die durchschnittliche Miete in diesem Segment bei 31,74 Euro pro Quadratmeter – das sind fast 4,50 Euro mehr als bei möblierten Bestandswohnungen mit langfristigen Mietverträgen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Angebotsmieten um rund 14 Prozent.¹⁸⁾

Vielfalt an neuen temporären Wohnformen

Angesichts einer wahrnehmbaren Zunahme des Angebots möblierter Wohnungen auf Zeit, eruieren Verwaltung und Kommunalpolitik die Möglichkeiten der steuernden Einflussnahme. Die Vermietung einer möblierten Wohnung auf Zeit stellt jedoch grundsätzlich keine Zweckentfremdung dar, sofern die Wohnung zu Wohnzwecken vermietet wird. Die bayerische Verwaltungsgerichtsbarkeit geht davon aus, dass bei einer Miet- und Aufenthaltsdauer von drei Monaten in der Regel von einer dauerhaft angelegten Wohnnutzung ausgegangen werden kann. Wenn die selbst bewohnte Wohnung für mindestens drei Monate zu Wohnzwecken unter- oder zwischenvermietet wird, liegt in der Regel ebenfalls keine Zweckentfremdung vor.¹⁹⁾

Interessant erscheint vor diesem Hintergrund auch das Potenzial zur besseren Ausnutzung von Wohnraum in Zweitwohnungen, die vermutlich zu einem großen Teil des Jahres „leer stehen“, da sie als sogenannte Theater- oder Opernwohnungen von den Bewohner*innen nur sporadisch genutzt werden oder den Eigentümer*innen als Kapitalanlage dienen. Besonders viele Zweitwohnungen liegen in der Innenstadt. Da diese Wohnungen nicht als unbewohnt

¹⁷⁾ ImmoScout24 (2025): „Möblierte Wohnungen haben Konjunktur“; <https://www.immobilienscout24.de/wissen/mieten/moebliertes-wohnen.html>

¹⁸⁾ Landeshauptstadt München (2025): Wohnungsmarktbarometer 2024, S. 26; https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:491b84b0-a6f5-436e-a3a9-6c9c83c29a40/LHM_Wohnungsmarktbarometer2024.pdf

¹⁹⁾ VGH München, Urteil v. 15.07.2024 – 12 ZB 23.2195. <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2024-N-18848?hl=truez>

gelten, niemandem vorzuschreiben ist, wie viel Zeit wer wo verbringt und die Nutzer*innen für ihren Wohnraum zahlen, ist es schwierig, hier von einem verfügbaren Potenzial zu sprechen. Erschwerend kommt für eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Thema hinzu, dass die Wohnungen nicht einfach identifiziert werden können, da sie nicht über die Zweitwohnsitze komplett abgebildet werden (beispielsweise bei Personen mit Wohnsitz im Ausland) und Daten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu beispielsweise Strom und Wasserverbrauch aus Datenschutzgründen für Analysen nicht bereitgestellt werden dürfen. Derzeit ist das effektivste Steuerungsinstrument für diese Fälle die Zweitwohnungssteuer. In der Landeshauptstadt München wurde diese im Jahr 2006 eingeführt. Mit dem Ziel, nicht oder nur sporadisch genutzte Zweitwohnungen dem angespannten Wohnungsmarkt wieder zurückzuführen, wurde die Zweitwohnungsteuer Anfang 2022 von bundesweit vergleichsweise sehr niedrigen neun auf 18 Prozent der Jahresnettokaltmiete angehoben. In Berlin wurde sie zuletzt 2025 von 15 auf 20 Prozent erhöht. Die Erhöhungen sollen bei den Mieter*innen und Eigentümer*innen bewirken, verzichtbare Zweitwohnungen eher aufzugeben beziehungsweise zu vermieten.

Fazit, Diskussion und Handlungsempfehlungen

Zentrale Ergebnisse

Kurzzeitvermietungen und deren Auswirkungen lassen sich vor allem in touristisch hochfrequentierten Orten, insbesondere Innenstadtvierteln feststellen. Dies gilt für München wie auch für vergleichbare europäische Städte. Das in den letzten Jahren tendenziell anwachsende und sich professionalisierende Angebot unterscheidet sich jedoch stark im Grad der Dichte, sowohl innerhalb als auch zwischen verschiedenen Städten. In München lässt sich feststellen, dass das Airbnb-Angebot pro 1 000 Einwohner*innen in den drei Innenstadtbereichen 1 Altstadt - Lehel (8,7), 2 Isarvorstadt - Ludwigsvorstadt (12,3) und 3 Maxvorstadt (8,2) am höchsten ist und in den Randbezirken geringer ausfällt (Gesamtstädtisch: 4,5 Inserate pro 1 000 Einwohner*innen).

In anderen europäischen Städten ist die Angebotsdichte allerdings teils wesentlich höher. Auch der Professionalisierungsgrad im europäischen Städtevergleich unterscheidet sich stark. In München stammt ein knappes Drittel der Inserate von professionellen Anbietenden, während mehr als zwei Drittel von Vermieter*innen, die nur eine Wohnung anbieten, inseriert werden, was geringere Auswirkungen auf den regulären Wohnungsmarkt hat. Hinzu kommt, dass ein Großteil der angebotenen Wohnungen keine bis eine geringe Anzahl an Rezensionen durch Buchende in den letzten 12 Monaten erhalten hat, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass diese gar nicht beziehungsweise selten gebucht wurden.

Aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Strukturen und lokaler Wohnungsmärkte sowie der nationalen Gesetzeslagen und der kommunalen Umsetzungen der Regulierungen ist ein Vergleich zwischen den verschiedenen Städten selten unmittelbar möglich. Das Spektrum der Regulierungen zeigt jedoch, dass manche Städte deutlich restriktiver gegen Kurzzeitvermietungen vorgehen, als es die Rechtslage für die Landeshauptstadt München derzeit zulässt.

Mit der Beschränkung der Vermietung von gesamten Wohnungen auf acht Wochen pro Kalenderjahr verfügt München über eine klare zeitliche Regulierung. Im Vollzug zeigen sich jedoch Schwierigkeiten, Zweckentfremdungen eindeutig nachzuweisen.

Gleiches gilt für die quantitative Analyse des Airbnb-Angebots in München und dessen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Ohne die genaue Vermietungsdauer oder den rechtlichen Status der Wohnung zu kennen, ist es nur schwer möglich, auf diese Art und Weise eindeutig zu zeigen, ob und wie viele Inserate gegen die Zweckentfremdungssatzung verstoßen. Gleichzeitig hilft

jede Anstrengung im Vollzug der Zweckentfremdungssatzung, wohnungssuchenden Haushalten mehr potenziellen Wohnraum bereitstellen zu können.

Handlungsempfehlungen

Auf Basis unserer Analyse lassen sich verschiedene, miteinander verknüpfte Ansatzpunkte für ein weiteres Vorgehen herauskristallisieren. Ein erster Ansatzpunkt ist das (Daten-)Monitoring. Da es sich beim Kurzzeitvermietungsmarkt um ein dynamisches Feld handelt, halten wir eine regelmäßige (Re-)Evaluation von Angebot und Auswirkungen für sinnvoll. Städte wie Amsterdam verfügen über ein kontinuierliches Monitoring des Angebots an Kurzzeitvermietungen. Je nach Ergebnis ermöglicht dies eine effektivere, zielgerichtete Antwort, beispielsweise durch eine Anpassung der Regulierungen. Hier kann auch der regelmäßige Austausch und eine vertiefte Zusammenarbeit mit anderen Kommunen helfen, zum Beispiel bei der Übernahme von Best-Practices in Regulierung und Vollzug. Durch die EU-Verordnung zu Kurzzeitvermietungen soll der kommunale Zugang zu Buchungsdaten ermöglicht werden.

Ebenso sind die kontinuierlichen Bemühungen um einen besseren Zugang zu den Daten von Airbnb und vergleichbaren Plattformunternehmen zu begrüßen. Die Entwicklung auf EU-Ebene ist dabei ein wichtiger Schritt. Nach der Übertragung in Bundes- und Landesrecht sollte es für die Landeshauptstadt München künftig möglich sein, in Verdachtsfällen über die zentrale Datenbereitstellungen detaillierte Informationen der Plattformanbieter*innen zu erhalten, um Verantwortliche ohne großen Aufwand zu identifizieren, Verstöße zu ahnden und Wohnraum aus der Zweckentfremdung zurückzuführen.

Daran anschließend könnte eine Registrierungspflicht, wie sie in Berlin, Hamburg, Köln und vielen weiteren europäischen Städten schon existiert, den Vollzug und das Monitoring erleichtern. Hier sehen wir den zentralen Ansatzpunkt für eine verbesserte Regulierung. Eine simple und effektive Registrierungspflicht sollte die Anmeldung für Hosts so einfach wie möglich gestalten, Buchenden auf den Portalen sofort signalisieren, dass es sich um eine angemeldete Wohnung handelt und in Zusammenarbeit mit den Plattformen idealerweise auf einfachem Wege verhindern, dass Wohnraum zweckentfremdet wird, unter Umständen gleich per Blockierung im System, wenn die gesamte Wohnung bereits acht Wochen im Kalenderjahr kurzzeitvermietet wurde. So würde das zweckentfremdungsrechtlich unbedenkliche Kurzzeitvermieten nur wenig beeinträchtigt werden und durch die Registrierung sogar an Legitimität gewinnen.

Weitere Potenziale liegen in der Außenkommunikation. Eine Möglichkeit ist die Sensibilisierung der Bevölkerung, wie bei der Kampagne „Zweckentfremdung ist kein Kavaliersdelikt“ ab dem Jahr 2018. Auch könnte von kommunaler Seite der Austausch mit Anbietern und Plattformen, auch im Bereich „Wohnen auf Zeit“, forciert werden.

Durch die Kombination dieser verschiedenen Instrumente könnten Vollzug und Regulierung der Kurzzeitvermietungen sowie die Wohnungsziele der Landeshauptstadt insgesamt zielgenauer ausgerichtet werden.

Autorenschaft

Felix zur Lage, Christoph Scharf und Sabine Ruhnke sind bei der Landeshauptstadt München im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HAI 22, Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie beschäftigt.

Literaturverzeichnis

- Adamiak, C. (2018): Mapping Airbnb supply in European cities. In: *Annals of Tourism Research* 71, 67–71.
- Borkmann et al. (2024): Tourismus und Stadtentwicklung. Auswirkungen von Airbnb auf deutsche Wohnungsmärkte. <https://publica.fraunhofer.de/entities/publication/3e6ad00e-f5b4-4d1f-b86c-484ac192a691>
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2024): Neue EU-Regeln für kurzzeitige Vermietungen über Online-Plattformen in Kraft. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/06/08-neue-eu-regeln-kurzzeitige-vermietung.html>
- Cassell, M.K.; Deutsch, A.M. (2023): Urban Challenges and the Gig Economy: How German Cities Cope with the Rise of Airbnb. In: *German Politics* 32, 319–340. <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1719072>
- Duso, T.; Michelsen, C.; Schaefer, M.; Tran, K.D. (2024): Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin. In: *Regional Science and Urban Economics* 106, 1–31. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0166046224000310>.
- Gil, J; Sequera, J. (2022): The Professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a Collaborative Economy. In: *Current Issues in Tourism* 25 (20), 3343–3362. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1757628>.
- Grisdale, S. (2021): Displacement by disruption: short-term rentals and the political economy of “belonging anywhere” in Toronto. In: *Urban Geography* 42, 654–680. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1642714>
- Hoffman, L. M.; Schmitter-Heisler, B. (2020): *Airbnb, short-term rentals and the future of housing*. New York City: Routledge.
- Hübscher, M.; Borst, M. (2023): On the relationship between short-term rentals and gentrification: The case of Airbnb in Munich (Germany). In: *Geografie*, 128 (1), 1–24. <https://doi.org/10.37040/geografie.2022.013>
- ImmoScout24 (2025): „Möblierte Wohnungen haben Konjunktur“. <https://www.immobilienscout24.de/wissen/mieten/moebliertes-wohnen.html>
- Joebges, S. (2018): „cozy room in the heart of munich“ – Home-Sharing-Angebote über Airbnb in München. In: *Münchener Statistik*, 3. Quartalsheft, Jahrgang 2018.
- Landeshauptstadt München (2025): Wohnungsmarktbarometer 2024. https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:491b84b0-a6f5-436e-a3a9-6c9c83c29a40/LHM_Wohnungsmarktbarometer2024.pdf
- Mindl, F. (2020): The effect of short-term rental platforms on rental prices: Evidence from Airbnb in Berlin. <https://www.econstor.eu/handle/10419/224613>
- Namberger, P.; Jackisch, S.; Schmude, J.; Karl, M. (2019): Overcrowding, Overtourism and Local Level Disturbance: How Much Can Munich Handle? In: *Tourism Planning & Development*, 16 (4), 452–472. <https://doi.org/10.1080/21568316.2019.1595706>
- Namberger, P. (2021): Kurzzeitvermietungen in der Stadt München: Auswirkungen auf die Bewohner/-innen im eigenen Haus. In: *Berichte. Geographie und Landeskunde*, 94 (1), 82–98. <https://doi.org/10.25162/bgl-2021-0005>
- New York City Office of Special Enforcement (2025): Applying to host a short-term rental. <https://www.nyc.gov/ose>
- Robertson et al. (2024): „Airbnb in the City“: assessing short-term rental regulation in Bordeaux, 647–682. <https://doi.org/10.1007/s00168-023-01215-4>
- VGH München, Urteil v. 15.07.2024 – 12 ZB 23.2195. <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2024-N-18848?hl=truez>
- Wachsmuth, D.; Weisler, A. (2018): Airbnb and the rent gap: gentrification through the sharing economy. In: *Environment and Planning A: Economy and Space* 50 (6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Yrigoy, I. (2019): Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old District in Mallorca, Spain. In: *Urban Studies* 56 (13), 2709–2726, <http://doi.org/10.1177/0042098018803261>