

Studie zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Erfurt



Impressum



Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadterneuerung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

Bearbeitung durch

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Ludger Baba, Dr. Benjamin Otto, Marco Schmandt, Linn Segschneider

Berlin, 2. Februar 2026

Quelle Titelbild: empirica

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	3
1. Hintergrund und Zielstellung.....	1
2. Ferienwohnungen in Erfurt	3
2.1 Was ist eine Ferienwohnung?	3
2.2 Datenquellen zur Erfassung von Ferienwohnungen in Erfurt	3
2.3 Bestand an Ferienwohnungen	7
3. Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen.....	15
3.1 Definition.....	15
3.2 Umfang der möglichen Zweckentfremdung	17
4. Auswirkungen der Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen	18
4.1 Auswirkungen auf Wohnungsmarkt und Nachbarschaften	18
4.2 Künftige Entwicklungen der Ferienwohnungen	22
4.3 Zwischenfazit.....	25
5. Methodik zur Erfassung von Ferienwohnungen	26
5.1 Erfassung mit entsprechendem Landesgesetz.....	26
5.2 Erfassung ohne entsprechendes Landesgesetz.....	26
5.2.1 Nutzbare Datenquellen	26
5.2.2 Empfohlenes Vorgehen.....	31
5.3 Aufwand und Kosten	32
6. Empfehlungen und Fazit.....	33
7. Literatur und Quellen	35
Anhang	36
8. Berechnungen für Erfurt.....	36
8.1 Datengrundlage und deskriptive Analyse	36
8.2 Methodik	38
8.3 Empirische Ergebnisse.....	39

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	WOHNUNGSMARKTKENNZIFFERN STADT ERFURT	1
ABBILDUNG 2:	FERIENWOHNUNGEN UND WOHNUNGSBESTAND NACH GRÖÖE	8
ABBILDUNG 3:	ANGEBOT AN FERIENWOHNUNGEN UND DURCHSCHNITTLICHER ÜBERNACHTUNGSPREIS BEI AIRBNB IN ERFURT	9
ABBILDUNG 4:	MONATLICHE AUSLASTUNG DER BEI AIRBNB INSERierten FERIENWOHNUNGEN IN ERFURT IM ZEITVERLAUF	9
ABBILDUNG 5:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER FERIENWOHNUNGEN IN ERFURT	11
ABBILDUNG 6:	DICHTE DER FERIENWOHNUNGEN IN ERFURT NACH STADTTETLEN	12
ABBILDUNG 7:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER FERIENWOHNUNGEN IN DEN ERFURTER SANIERUNGSGEBIETEN	13
ABBILDUNG 8:	VERÄNDERUNG DER ZAHL DER FERIENWOHNUNG-ANGEBOTE BEI AIRBNB IN ERFURT ZWISCHEN 2019 UND 2025	14
ABBILDUNG 9:	ÜBERNACHTUNGEN UND GÄSTEBETTEN IN GRÖÖEREN BETRIEBEN IN ERFURT (2016-2024)	22
ABBILDUNG 10:	GEBUCHTE ÜBERNACHTUNGEN ÜBER SHARING-PLATTFORMEN	23
ABBILDUNG 11:	PREISENTWICKLUNG (DURCHSCHNITTLICHE INSERIERTE MIETE/M ²) JE NACH ANTEIL FERIENWOHNUNGEN IM STADTTETL (2012-2025)	37
ABBILDUNG 12:	EVENT-STUDY ZUM PREISEFFEKT VON AIRBNB IN ERFURT	40

KURZFASSUNG

Wesentliche Wohnungsmarkindikatoren in Erfurt deuten auf zunehmende Knappheiten hin: Wohnungsbedarf und Angebotsmieten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen, während die jährlichen Baufertigstellungen von Wohnungen auf niedrigem Niveau verharren. Da durch die Neubautätigkeit aktuell keine hinreichende Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten ist, stellt die Sicherung des bestehenden Wohnungsbestandes für die Wohnungsversorgung und sein Schutz vor Nutzungsänderung und Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung dar.

Im Freistaat Thüringen gibt es bisher keine gesetzliche Regelung dazu, was unter der Zweckentfremdung von Wohnraum zu verstehen ist. Daher hat empirica folgende Arbeitsdefinition formuliert: Eine Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnung liegt vor, wenn eine Wohnung mehr als 90 Tage pro Jahr zur Fremdenbeherbergung vermietet wird.

Auf dieser Grundlage ergibt sich eine Gesamtzahl von rd. 850 bis 1.000 Wohnungen in Erfurt, die potenziell als Ferienwohnung zweckentfremdet sind. Das entspricht 0,8 % bis 0,9 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt. Es handelt sich größtenteils um 1- und 2-Zimmerwohnungen. Die Ferienwohnungen konzentrieren sich dabei auf die Altstadt (rd. 3 % des dortigen Wohnungsbestandes) sowie die direkt angrenzenden Vorstädte.

Die Zahl der als Ferienwohnung genutzten Wohnungen ist seit 2019 stark angestiegen. Allein die bei Airbnb inserierte Zahl hat sich zwischen 2019 und 2025 fast verdreifacht. Zudem konnte empirica für Erfurt nachweisen, dass in den Stadtteilen mit einem hohen Anteil von Ferienwohnungen am Wohnungsbestand die Angebotsmieten seit 2022 stärker gestiegen sind als in den Stadtteilen mit wenigen Ferienwohnungen bzw. einem geringen Anteil von Ferienwohnungen.

Da Erfurt ein attraktives Ziel für Städtereisen darstellt und der Städtetourismus in den kommenden Jahren weiter wachsen wird, gehen wir davon aus, dass sich die Zahl der Ferienwohnungen in Erfurt auch künftig weiter erhöhen wird. Das gilt insbesondere für stark nachgefragte und touristisch besonders attraktive Stadtteile – wie die Altstadt und die direkt angrenzenden Vorstädte.

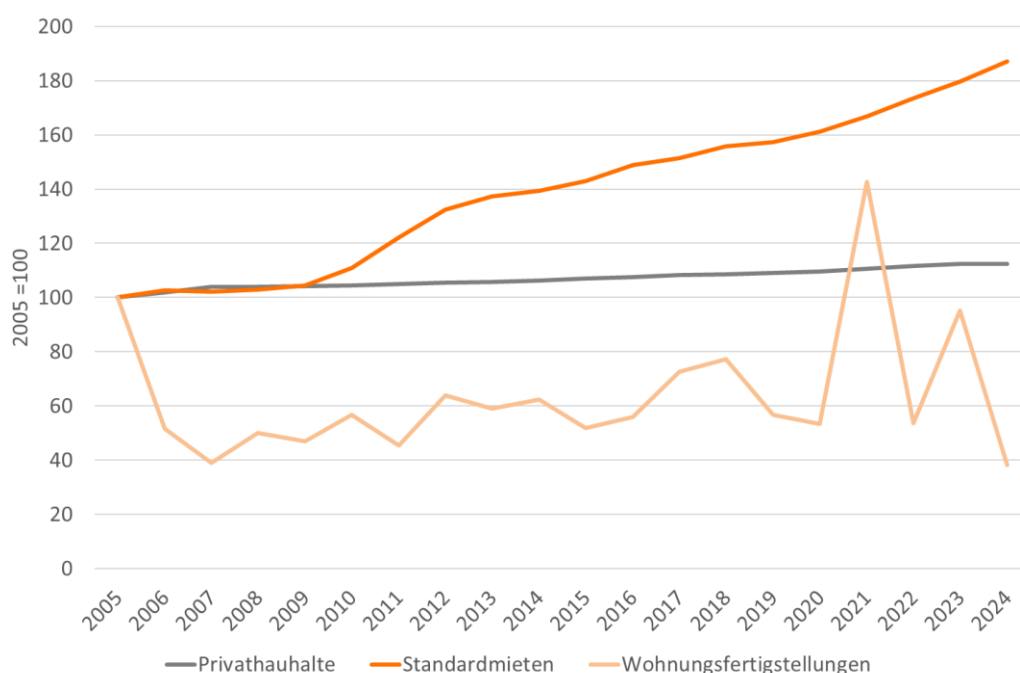
Damit Erfurt eine Zweckentfremdungsverordnung erlassen kann, ist zunächst ein entsprechendes Landesgesetz Voraussetzung. Die Landeshauptstadt sollte sich daher weiterhin für die Einführung eines entsprechenden Gesetzes einsetzen und nach dessen Verabschiedung eine Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen einführen. Damit sollen zum einen künftig die Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen verhindert und zum anderen nicht genehmigte Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Ziel der Verordnung ist es somit, die Wohnfunktion zu schützen und die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern.

Unabhängig von der Einführung einer Zweckentfremdungsverordnung ist es empfehlenswert, dass die Landeshauptstadt mittels der in der vorliegenden Studie vorgeschlagenen Methodik ein regelmäßiges Monitoring zur Beobachtung der Entwicklung der Ferienwohnungszahlen durchführt. Daher sollte die Landeshauptstadt den Freistaat Thüringen dazu auffordern, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, damit die Kommunen in Thüringen eine Registrierungspflicht entsprechend der EU-Verordnung zu Kurzzeitvermietungen (bzw. dem Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz KVDG) einführen können.

1. Hintergrund und Zielstellung

Wie in vielen Regionen und vor allem in den Großstädten Deutschlands deuten auch in Erfurt wesentliche Wohnungsmarktkennzeichen auf zunehmende Knappheiten hin. Der Wohnungsbedarf ist gemessen an der Zahl der Privathaushalte zwischen 2005 und 2024 um mehr als 12 % gestiegen. Die Angebotsmieten für Wohnungen haben sich im Median fast verdoppelt, während die jährlichen Wohnungsbaufertigstellungen weit unterhalb des Niveaus von 2005 verharren. Insbesondere im Jahr 2024 sind die Fertigstellungen durch verschlechterte Rahmenbedingungen (gestiegene Kosten und Zinsen) eingebrochen. Sie erreichten nur noch knapp 60 % des durchschnittlichen Niveaus der Jahre 2005 bis 2023.

Abbildung 1: Wohnungsmarktkennziffern Stadt Erfurt



Standardmiete: Dargestellt sind die durchschnittlichen, inserierten Mietpreise je Quadratmeter Wohnfläche. Standardpreise beschreiben das mittlere Segment (Median).

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH, Berechnungen durch empirica regio, statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

Von Seiten der Wohnungsfertigstellungen ist aktuell entsprechend keine hinreichende Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Umso wichtiger sind der vorhandene Wohnungsbestand und seine Sicherung für die Wohnungsversorgung in der Stadt Erfurt. Diese Aufgabe gestaltet sich aber angesichts der nach Einschätzung der Stadt zunehmenden Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen und damit einer möglichen Zweckentfremdung (sofern eine landesrechtliche Gesetzgebung vorläge) schwierig. Bereits im März 2021 gab es einen Stadtratsbeschluss für ein „Konzept zur Registrierungspflicht für Ferienwohnungen“ und im Jahr 2022 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, restriktiv mit Nutzungsänderungsanträgen von Wohnraum in Ferienwohnungen umzugehen.

Bislang liegt keine landesrechtliche Gesetzgebung vor, die eine entsprechende kommunale Zweckentfremdungsverordnung erlauben würde. Eine im Jahr 2024 in den Landtag eingebrachte Gesetzesvorlage für ein entsprechendes Wohnraumgewährleistungsgesetz wurde aufgrund der Neuwahlen nicht mehr beschlossen. Auch die Entwicklung der möglichen Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen ist in Erfurt bisher nicht systematisch erfasst worden. Daher hat die Stadt Erfurt die vorliegende Studie zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen erarbeiten lassen. Mit den Ergebnissen möchte die Landeshauptstadt die Landesregierung auffordern, eine landesrechtliche Gesetzgebung zu beschließen, damit die Voraussetzungen für die Stadt Erfurt gegeben sind, eine Zweckentfremdungsverordnung aufzustellen.

Vorbemerkung

Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn eine für Wohnzwecke bestimmte Wohnung nicht für Wohnzwecke genutzt wird. Die Festlegung, was genau eine Nutzung „nicht für Wohnzwecke“ ist und welche konkreten Nutzungen eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, obliegt im freifinanzierten Wohnungsbau den Ländern. In den jeweiligen Landesgesetzen legen die Länder fest, was unter der Zweckentfremdung von Wohnraum zu verstehen ist (z. B. Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Bayern und Baden-Württemberg oder Wohnungsaufsichtsgesetz in Nordrhein-Westfalen und Hessen). Da in Thüringen bislang kein derartiges Gesetz existiert, hat empirica im vorliegenden Gutachten eine Arbeitsdefinition von Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen formuliert.

Methodisches Vorgehen

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Studie hat empirica folgende Methoden der quantitativen und qualitativen empirischen Forschung angewendet:

- Auswertung von Daten: Statistiken und Daten aus verschiedenen amtlichen und nicht-amtlichen Quellen (u. a. Landeshauptstadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik, Eurostat, AirDNA, AirROI, empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)) wurden unter anderem zum Angebot und zur Nachfrage nach Ferienwohnungen in Erfurt ausgewertet und analysiert.
- Auswertung vorliegender Materialien: Vorliegende Studien und Literatur zu den Auswirkungen von Ferienwohnungen auf Wohnungsmärkte sowie zur künftigen Entwicklung des Städtetourismus wurden ausgewertet, analysiert und bewertet. Gleiches gilt für bestehende Satzungen, Verordnungen und Gesetze zur Zweckentfremdung von Wohnraum in anderen Städten und Bundesländern sowie Gesprächsprotokolle der Landeshauptstadt. Ergänzend hat empirica ein Expertengespräch mit dem Geschäftsführer der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH geführt.

2. Ferienwohnungen in Erfurt

2.1 Was ist eine Ferienwohnung?

Ferienwohnungen sind nach § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) Räume oder Gebäude, die

1. einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und
2. zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Während der erste Punkt auf den Aspekt der Beherbergung abzielt, stellt der zweite Punkt auf den Unterschied zu einem Hotel oder einer Pension ab: Ferienwohnungen sind auch Wohnungen und ermöglichen das Führen eines Haushalts. Sie verfügen über eine Küche bzw. Kochegelegenheit, eine Wasserversorgung und Toilette sowie einen eigenen, abschließbaren Zugang.

Bei der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung lassen sich grundsätzlich folgende Konstellationen unterscheiden:

- A) Überwiegende/ständige Vermietung ganzer Wohnungen,
- B) Zeitweise Vermietung ganzer Wohnungen, z. B. der eigenen Hauptwohnung während der Urlaubszeit oder einer Zweitwohnung während der eigenen Abwesenheit; der Anbieter nutzt die Wohnung auch bzw. überwiegend selbst,
- C) Zeitweise Vermietung von Zimmern innerhalb einer Wohnung,
- D) Zeitweise Vermietung von Schlafgelegenheiten (z. B. Couch) innerhalb einer Wohnung.

Während bei den ersten beiden Kategorien der Wohnungsbesitzer nicht daheim ist, wenn der Gast die Wohnung oder das Haus nutzt, ist er bei den letzten beiden Kategorien als Gastgeber meist anwesend. Im Folgenden liegt der Fokus auf den beiden erstgenannten Kategorien, da bei der Vermietung einzelner Zimmer oder Betten bei gleichzeitiger Nutzung durch Mieter oder Eigentümer die Wohnung weiterhin überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird und daher keine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt (vgl. Definition von Zweckentfremdung in Kapitel 3.1).

2.2 Datenquellen zur Erfassung von Ferienwohnungen in Erfurt

Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus

Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) ist eine deutschlandweite Vollerhebung aller Gebäude und Wohnungen durch eine Eigentümer- bzw. Verwalterbefragung. Sie wird in der Regel alle zehn Jahre durchgeführt und in den Jahren ohne Erhebung durch die Bau-tätigkeitsstatistik fortgeschrieben (Zugang durch Neubau und Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen, Abgang durch Abriss sowie Nutzungsänderung von Wohnen zu anderen Nutzungen). In der GWZ werden Ferienwohnungen in drei Kategorien erfasst:

1. **Gewerblich genutzte Wohnungen:** In diese Kategorie fallen alle Ferienwohnungen, die gewerblich betrieben und ständig als Ferienwohnung angeboten werden (entspricht Typ A aus Kapitel 2.1). Darüber hinaus werden hier aber auch andere ausschließlich gewerblich genutzte Wohnungen wie Büros oder Arztpraxen erfasst. Zum Zensusstichtag 15.05.2022 gab es in Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnraum laut GWZ insgesamt 1.440 ausschließlich gewerblich genutzte Wohnungen in Erfurt (rd. 1,3 % des gesamten Wohnungsbestandes in Erfurt). Die Zahl der gewerblich genutzten Ferienwohnungen wurde laut Zensusfragebogen zwar erhoben, aber der Landeshauptstadt nicht zur Verfügung gestellt. Die ermittelten rd. 1.400 gewerblich genutzten Wohnungen werden auch nicht zum Wohnungsbestand der Landeshauptstadt gezählt.
2. **Privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen:** Alle Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt, beispielsweise am Wochenende, während des Urlaubs oder der Ferien. Sie können vom Eigentümer oder von der Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Sie werden aber nicht ständig zur temporären Vermietung als Ferienwohnung angeboten werden. Zum aktuellen Zensusstichtag 15.05.2022 gab es 335 private Ferien- und Freizeitwohnungen in Erfurt (rd. 0,3 % des gesamten Wohnungsbestandes) und damit dreimal mehr als beim Zensus 2011.
3. **Von Eigentümern bewohnte oder zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen:** In diese Kategorie fallen Wohnungen, die dauerhaft durch Eigentümer oder Mieter bewohnt und in seiner Abwesenheit temporär als Ferienwohnung vermietet werden (entspricht ebenfalls Typ B aus Kapitel 2.1).

Die GWZ gibt einen ersten Überblick über die Anzahl der gewerblich oder als private Ferien- und Freizeitwohnungen genutzten Wohnungen in der Landeshauptstadt. Innerhalb der Kategorie der ausschließlich gewerblich genutzten Wohnungen lassen sich allerdings nicht die gewerblichen Ferienwohnungen von den anderen gewerblich genutzten Wohnungen trennen. Daher ist die GWZ nur eingeschränkt zur Erfassung der Anzahl der Ferienwohnungen in Erfurt geeignet, da Ferienwohnungen in den drei beschriebenen Kategorien erfasst werden, von denen keine der Definition aus der BauNVO entspricht (vgl. Kapitel 2.1). Zudem erfolgt eine Datenaktualisierung nur alle zehn Jahre, so dass ein kontinuierliches Monitoring nicht möglich ist.

Angebote über Homesharing-Plattformen

Homesharing-Plattformen ermöglichen es Privatpersonen und professionellen Vermietern, Ferienzimmer, Ferienwohnungen und andere Übernachtungsmöglichkeiten einfach online zur weltweiten Vermietung anzubieten. Dabei werden alle in Kapitel 2.1 genannten Typen auf den Plattformen angeboten – von dauerhaft als Ferienwohnung genutzten ganzen Wohnungen (Typ A) über nur zeitweise angebotene Wohnungen (Typ B) bis hin zu Zimmern und Betten (Typ C und D).

Der größte Homesharing-Anbieter ist Airbnb mit aktuell mehr als acht Millionen Angeboten weltweit. Airbnb stellt teilweise Daten für wissenschaftliche Untersuchungen zur Verfügung. Das gilt allerdings nicht für kleinräumige Daten oder generell die konkreten Standorte von Unterkünften. Alternativ kann auf Daten von externen Dienstleistern wie AirDNA oder AirROI zurückgegriffen werden. Die Anbieter lesen mit Webscraping bei Portalen für Kurzzeitvermietungen regelmäßig die angebotenen und vermieteten Zimmer und

Wohnungen aus und stellen diese Daten kostenpflichtig zur Verfügung. Dabei wird zwischen ganzen Wohnungen, Zimmern und Betten unterschieden. Darüber hinaus liegen weitere Informationen zu den Wohnungen vor, u. a. die ungefähre Lage, die Zimmeranzahl, die durchschnittliche Tagesmiete, die Auslastung und die Zahl der Tage, an denen die Wohnungen angeboten und vermietet wurden.

Die über AirDNA bzw. AirROI verfügbaren Daten zu Ferienwohnungen sind in der Regel nicht adressgenau, da auch die zugrunde liegenden, öffentlich zugänglichen Daten von Airbnb und Fewo-direkt in der Regel nicht adressgenau sind (erst bei einer Buchung wird die genauere Adresse angezeigt). Der angezeigte Standort befindet sich in der Regel bis zu 500 m Luftlinie von der tatsächlichen Adresse entfernt, in Ausnahmefällen auch in größerer Entfernung.

Daten von AirDNA bzw. AirROI erlauben die Erfassung von Ferienwohnungen, die über Airbnb (sowie bei AirDNA auch über Fewo-direkt) angeboten werden. Die Marktabdeckung der beiden Anbieter lag nach empirica-Recherchen im Jahr 2020 bei rd. 80 bis 90 %, so dass prinzipiell ein umfassender Überblick über die Anzahl der angebotenen Ferienwohnungen und ihre räumliche Verteilung im Stadtgebiet möglich ist.

Nutzung von Eurostat-Daten

Zwischen 2018 und 2024 bezog das europäische statistische Amt Eurostat bei vier Home-sharing-Plattformen (Airbnb, Booking.com, Tripadvisor and Expedia) Buchungsdaten von Übernachtungen in der Kategorie „Ferienunterkünfte und andere Unterkünfte für kurze Aufenthalte“. Diese Unterkünfte verfügen über Kochgelegenheiten oder Küchen. Ergänzende Dienstleistungen (wie in Hotels) werden in der Regel nicht angeboten. Neben Ferienwohnungen und Ferienhäusern zählen beispielsweise auch Berghütten oder Jugendherbergen zu dieser Kategorie. Übernachtungen in Hotels, die über die Homesharing-Plattformen gebucht werden, sind explizit nicht enthalten.¹

Für Deutschland sind die Daten auf Kreisebene auswertbar, so dass für Erfurt die Zahl der Aufenthalte und die Zahl der Gästeübernachtungen im Zeitraum 2018 bis 2024 vorliegen. Daraus lässt sich über die durchschnittliche Auslastung und die mittlere Anzahl der Gäste pro Aufenthalt die ungefähre Zahl der Ferienwohnungen berechnen. Die Buchungsdaten sind Bestandteil der „Experimental Data“ Initiative von Eurostat, die versucht, eine Vielzahl von neuen Datenquellen und Erhebungsmethoden zu erschließen, viele davon über internetbasierte Datenproduzenten. Eurostat weist explizit darauf hin, dass die Daten experimentellen Charakter haben und noch nicht das Qualitätsniveau amtlicher Daten haben.

Erfassung im Rahmen der Beherbergungssteuer der Landeshauptstadt

Die Landeshauptstadt erhebt seit 2011 eine Kulturförderabgabe (seit 2024 Beherbergungssteuer) von allen Personen, die entgeltlich in Beherbergungseinrichtungen übernachten (bis 2024 nur private Übernachtungen). Auch Ferienwohnungen zählen zu den Beherbergungseinrichtungen. Die Betreiber bzw. Besitzer von Ferienwohnungen sind

¹ Siehe hierzu weiter: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#Feedback und <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7894008/12961561/CETOUR-Methodological-note.pdf> (letzter Zugriff jeweils 19.01.2026)

daher verpflichtet, die Steuer von ihren Gästen einzuziehen. Sie sind weiterhin zur Erhebung der Steuer verpflichtet, ihren Betrieb bei der Stadtkämmerei anzumelden. Dabei müssen sie unter anderem die Adressen aller von ihnen betriebenen Beherbergungseinrichtungen angeben sowie die Namen/Bezeichnungen und die Anzahl der Betten.

Insgesamt waren im März 2025 bei der Stadtkämmerei 487 Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen) steuerlich erfasst, während es im Jahr 2020 noch 340 waren. Die dort vorhandenen Informationen zu Ferienwohnungen (u. a. genaue Lage, Betreiber) können allerdings aufgrund des Steuergeheimnisses nicht für die adressgenaue Erfassung von Ferienwohnungen genutzt werden. Lediglich eine Auswertung zur Anzahl der erfassten Gebäude mit Ferienwohnungen ist möglich: Im April 2025 waren rd. 500 Objekte gemeldet, wobei diese mehrere Ferienwohnungen enthalten können.

Erfassung durch das Bauamt und das Stadtplanungsamt

Die Umnutzung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung stellt eine Änderung der Zweckbestimmung einer Immobilie dar. Daher muss nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO) eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung beim Bauamt beantragt werden. Nach Einschätzung des Bauamtes gehen aktuell rd. 200 derartige Anträge pro Jahr ein. Anlassbezogen werden Ferienwohnungen in einer Tabelle erfasst (z. B. bei Anträgen auf Nutzungsänderung, Beschwerden von Nachbarn o. ä.), die als Grundlage für die Erfassung von Ferienwohnungen genutzt werden kann.

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach § 142 Baugesetzbuch prüft das Stadtplanungsamt (Abteilung Stadterneuerung) dann in einem zweiten Schritt, ob die beantragte Ferienwohnung im Sanierungsgebiet zulässig und mit den Sanierungszielen vereinbar ist. Die Abteilung Stadterneuerung hat vor dem Hintergrund der geplanten Konkretisierung der Sanierungsziele auf Grundlage der vorhandenen Informationen weitere Ferienwohnungen in Erfurt recherchiert, insbesondere in der Altstadt und den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Die Recherche erfolgte überwiegend mit Hilfe des Gastgeberkatalogs der Landeshauptstadt sowie mehrerer Homesharing-Plattformen (Booking.com, Airbnb, CHECK24, FeWo-direkt), wobei der Gastgeberkatalog und Booking.com in der Regel Adressen für die Ferienwohnungen enthalten. Im Ergebnis konnten 454 Ferienwohnungen in Erfurt identifiziert werden.

Für lediglich 26 (entspricht 6 %) dieser Ferienwohnungen lag Anfang Dezember 2025 eine Baugenehmigung vor. Dagegen fehlte für 216 Ferienwohnungen (knapp die Hälfte aller recherchierten Ferienwohnungen) die Baugenehmigung bzw. war abgelehnt worden.² Auffällig ist, dass die Zahl der baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen sehr viel niedriger ist als die Zahl der Ferienwohnungen, die bei der Stadtkämmerei im Rahmen der Beherbergungssteuer gemeldet sind.

² Für die übrigen Ferienwohnungen lag keine Informationen dazu vor, ob eine Baugenehmigung erteilt wurde oder nicht.

Erfassung durch das Gewerbeamt

Für den Betrieb einer Ferienwohnung muss in der Regel kein Gewerbe angemeldet werden, sofern der Gewinn unterhalb einer gewissen Schwelle liegt. Daher sind nur Anbieter beim Gewerbeamt bekannt, die mehrere Wohnungen anbieten: Dort lagen im April 2025 Gewerbebeanmeldungen für 90 Ferienwohnungen vor.

2.3 Bestand an Ferienwohnungen

Ermittlung der Zahl der Ferienwohnungen in Erfurt

Im Fokus der Untersuchung stehen Ferienwohnungen nach Typ A der Definition in Kapitel 2.1: überwiegende bzw. ständige Vermietung ganzer Wohnungen als Unterkunft. empirica hat zur Ermittlung der im Herbst 2025 angebotenen Ferienwohnungen in Erfurt auf die folgenden zwei Datenquellen zurückgegriffen:

- Die vorliegende Tabelle des Stadtplanungsamtes mit 454 Ferienwohnungen (Datenstand Herbst 2025), in der Regel mit genauer Adresse.
- Die bei Airbnb zwischen Januar und September 2025 für mindestens einen Tag zur Vermietung angebotenen Ferienwohnungen (Datenauszug von AirROI). Der Datensatz umfasst 760 Unterkünfte, davon 635 komplette Wohnungen. Die übrigen Unterkünfte waren einzelne Zimmer in Wohnungen, Hotels, Pensionen o. ä. und fanden keine Berücksichtigung. Die Daten sind mit Koordinaten versehen, die aber in der Regel nicht adressgenau sind.

empirica hat die beiden Datensätze zusammengeführt, um einzelne fehlerhafte Einträge bereinigt und doppelte Einträge in der zusammengeführten Datei entfernt. Außerdem erfolgte eine Recherche der Adresse, sofern diese noch nicht vorlag. In der Summe konnten **877 Ferienwohnungen** identifiziert werden, davon rd. 70 % mit einer genauen Adresse.

Ende 2024 gab es in Erfurt nach Angaben der Abteilung Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt rd. 114.000 Wohnungen (inklusive ausschließlich gewerblich genutzter Wohnungen). **Die 877 erfassten Ferienwohnungen machen knapp 0,8 % des gesamten Wohnungsbestands der Landeshauptstadt aus.** Das entspricht in etwa den aktuellen Werten anderer touristisch hoch attraktiver Städte: Für Berlin werden Werte zwischen weniger als 1 % und rd. 2 % des Wohnungsbestandes genannt. In Bamberg hat empirica im Jahr 2023 einen Ferienwohnungsanteil von 0,9 % am gesamten Wohnungsbestand ermittelt.

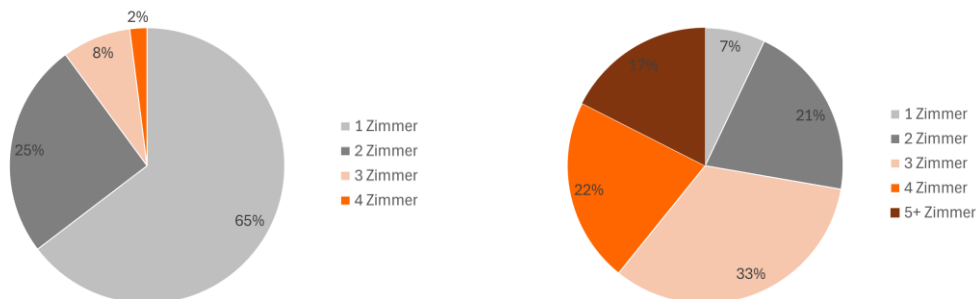
Eigenschaften der angebotenen Ferienwohnungen in Erfurt

Bei den Angeboten auf Airbnb und Fewo-direkt handelt sich ganz überwiegend um kleine Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern (90 % aller Angebote). Diese kleinen Wohnungen machen laut Zensus 2022 lediglich etwas mehr als ein Viertel des gesamten Erfurter Wohnungsbestandes aus. Dabei ist insbesondere der Anteil der Ferienwohnungen mit einem Zimmer überproportional hoch: Das trifft auf zwei Drittel der Ferienwohnungen zu, aber nur rd. 7 % des Erfurter Wohnungsbestandes. Dementsprechend werden größere Wohnungen deutlich seltener als Ferienwohnungen angeboten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Ferienwohnungen und Wohnungsbestand nach Größe

Angebote bei Airbnb und Fewo-direkt nach Zahl der Zimmer (September 2025)

Wohnungsbestand in Erfurt nach Zahl der Zimmer (15.05.2022)



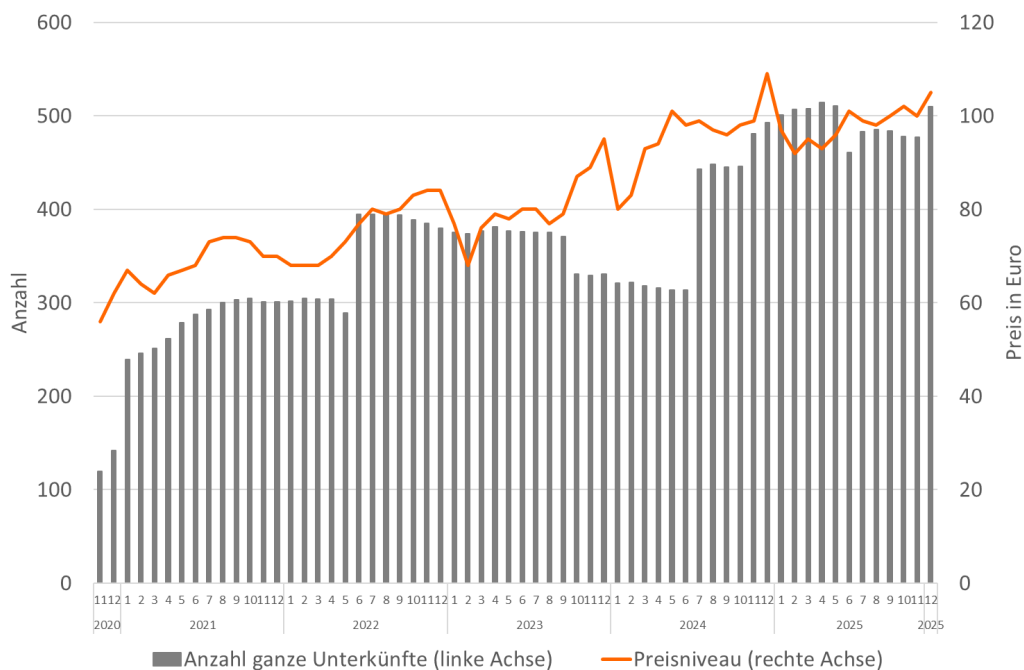
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von AirDNA und Destatis (Zensus 2022)

empirica

Der durchschnittliche Übernachtungspreis für eine bei Airbnb inserierte Ferienwohnung in Erfurt lag im Dezember 2025 bei 105 Euro und im Gesamtjahr 2025 bei knapp 100 Euro (2021: rd. 69 Euro). Im Jahresverlauf ist dabei tendenziell ein Anstieg des Durchschnittspreises von Januar bis Dezember erkennbar. Der deutlich angestiegene Durchschnittspreis seit 2021 ergibt sich nach unserer Einschätzung sowohl aus der hohen Nachfrage und den resultierenden hohen Preisen für Hotelzimmer, an deren Preisniveau sich die Anbieter von Ferienwohnungen orientieren, als auch durch Kostensteigerungen auf Anbieterseite (steigende Energiekosten und Zinsen, insgesamt höhere Lebenshaltungskosten).

Die hohen Preise führen in Verbindung mit dem stark ausgeweiteten Angebot scheinbar inzwischen zu sinkenden Auslastungszahlen bei Ferienwohnungen (vgl. Abbildung 4): Die mittlere Auslastung der bei Airbnb angebotenen Ferienwohnungen lag 2025 mit rd. 42 % auf dem niedrigsten Niveau seit 2021 (Vorjahreszeitraum: 45 %, 2021: 58 %). Allerdings ist die bei AirROI dargestellte Auslastung nicht mit der Unterkunftsauslastung in der amtlichen Statistik vergleichbar und kann daher nur eingeschränkt interpretiert werden: Sie entspricht dem Anteil der Tage in einem Monat, an denen eine Ferienwohnung über Airbnb angeboten und gebucht wurde. Buchungen über andere Plattformen sind nicht immer enthalten. Denkbar ist z. B., dass eine Wohnung bei Airbnb als verfügbar angeboten wird, obwohl sie über eine andere Plattform gebucht ist, weil der Anbieter diese Information nicht bei Airbnb hinterlegt hat.

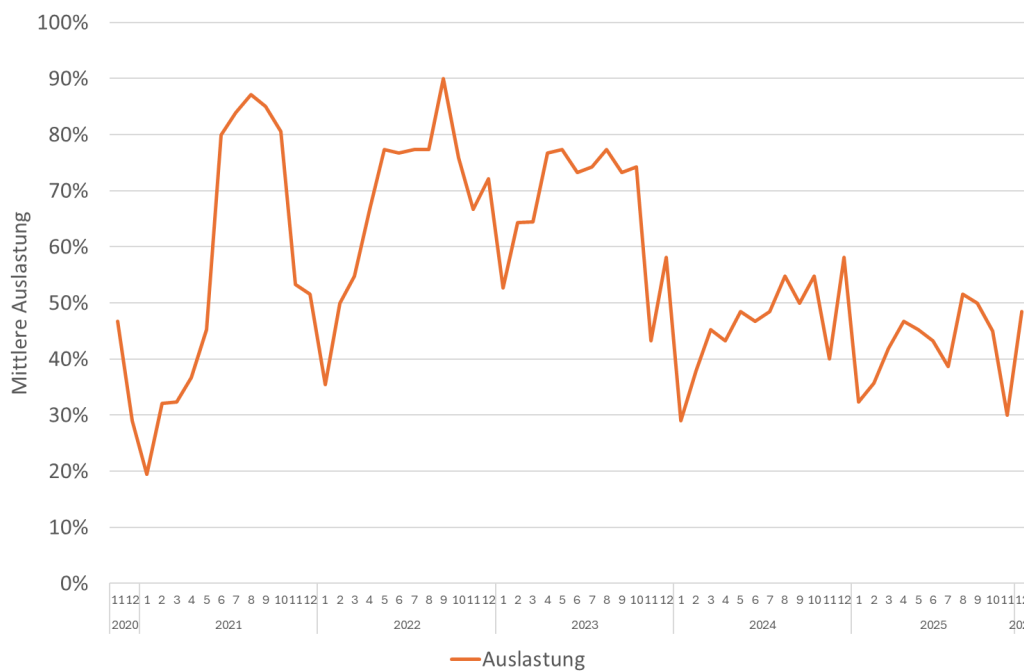
Abbildung 3: Angebot an Ferienwohnungen und durchschnittlicher Übernachtungspreis bei Airbnb in Erfurt



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von AirROI

empirica

Abbildung 4: Monatliche Auslastung der bei Airbnb inserierten Ferienwohnungen in Erfurt im Zeitverlauf



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von AirROI

empirica

In der Regel befinden sich Ferienwohnungen in Wohngebäuden. Meist handelt es sich um ehemalige Wohnungen, die jetzt als Ferienwohnungen genutzt werden. Teilweise gab es auch eine andere vorherige Nutzung, z. B. als Ladengeschäft oder Büro. Mehr als 40 % der erfassten Ferienwohnungen befinden sich in Gebäuden, in denen mindestens zwei Ferienwohnungen vorhanden sind. In mindestens 27 Objekten gibt es sogar vier Ferienwohnungen oder mehr. Neben zahlreichen privaten Anbietern, die nur ein oder zwei Ferienwohnungen anbieten, gibt es mindestens 20 professionelle Anbieter, die eine größere Anzahl von Ferienwohnungen inserieren, oft an mehreren Standorten in Erfurt. Einige dieser Anbieter sind auch in anderen Städten tätig. Zu den größeren Anbietern zählen u. a. Limehome, City One Apartments, Erfurt Apartments, Fewo Team Erfurt, Stelle Apartments, HOMA BNB, RAHA Apartments, BohnApartments sowie www.ferienwohnung-erfurt.info.

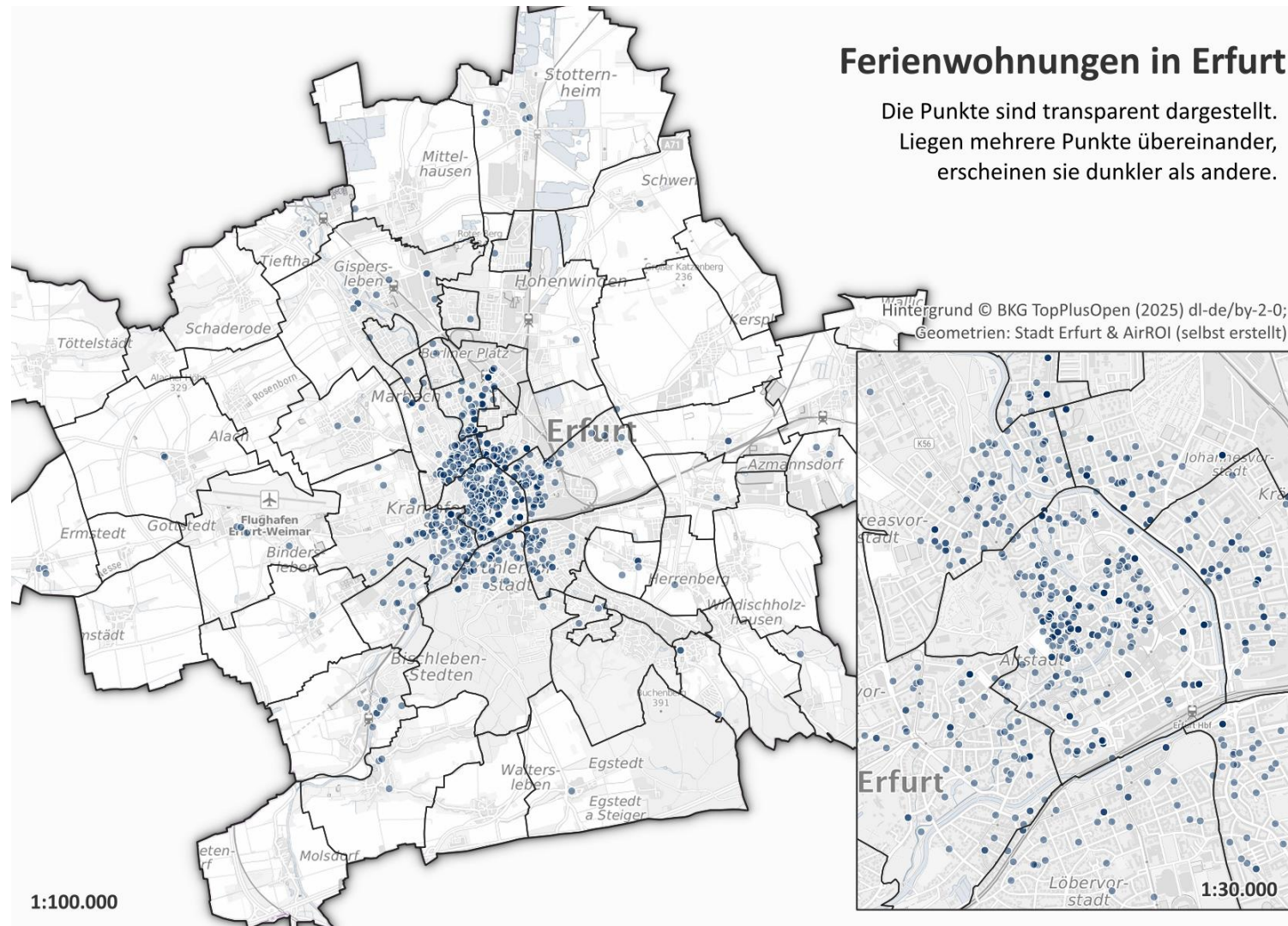
Räumliche Verteilung der Ferienwohnungen

Die angebotenen Ferienwohnungen konzentrieren sich innerhalb von Erfurt stark auf die Altstadt sowie die direkt angrenzenden Ortsteile – also den zentralsten und touristisch attraktivsten Bereich der Stadt (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 6). Allein in der Erfurter Altstadt hat empirica 333 Ferienwohnungen identifiziert, rd. 3 % des Wohnungsbestandes dort. Zum Vergleich: In der Dresdner Altstadt hat empirica im Jahr 2018 einen Ferienwohnungsanteil von 3,6 % am Wohnungsbestand ermittelt.

Auch in der Andreasvorstadt, in der Brühlervorstadt, der Johannesvorstadt sowie in Ilversgehofen liegt der Anteil an Ferienwohnungen mit 1 % oder mehr über dem städtischen Durchschnitt. Gleiches gilt für einige dörflich geprägte Ortsteile am Stadtrand – dort liegt die Zahl der Ferienwohnungen allerdings im einstelligen Bereich, da der Wohnungsbestand viel kleiner ist als in den innerstädtischen Ortsteilen.

Mehr als ein Drittel der erfassten Ferienwohnungen befinden sich in Sanierungsgebieten (vgl. Abbildung 7): 218 allein im Sanierungsgebiet Altstadt, weitere 25 im Gebiet „Bahnhofsquartier“, 22 im Gebiet „Innere Oststadt“ und 11 im Gebiet „Äußere Oststadt“ sowie 41 Ferienwohnungen im in Aufhebung befindlichen Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“.

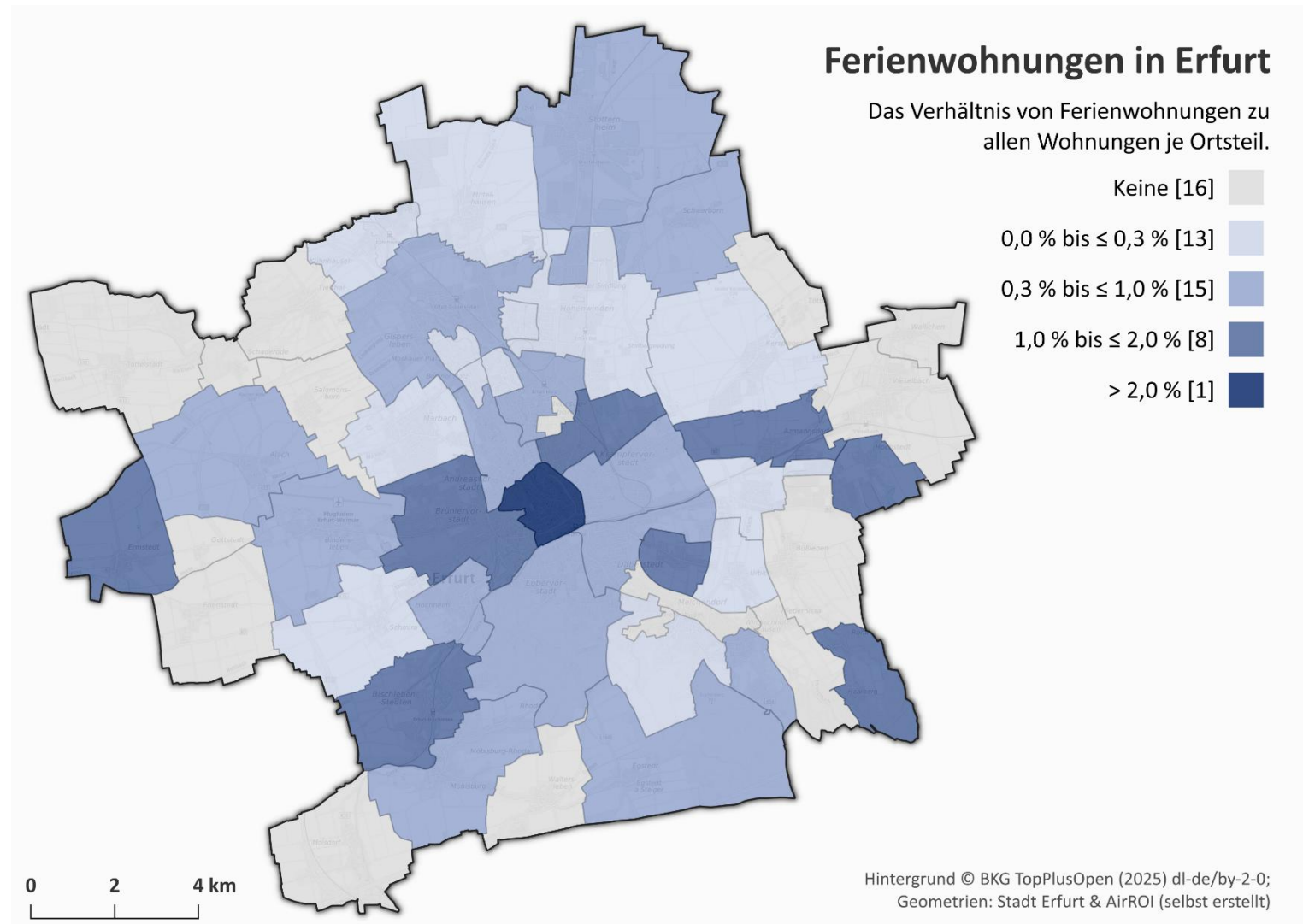
Abbildung 5: Räumliche Verteilung der Ferienwohnungen in Erfurt



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: eigene Recherchen nach Daten der Landeshauptstadt Erfurt und AirROI

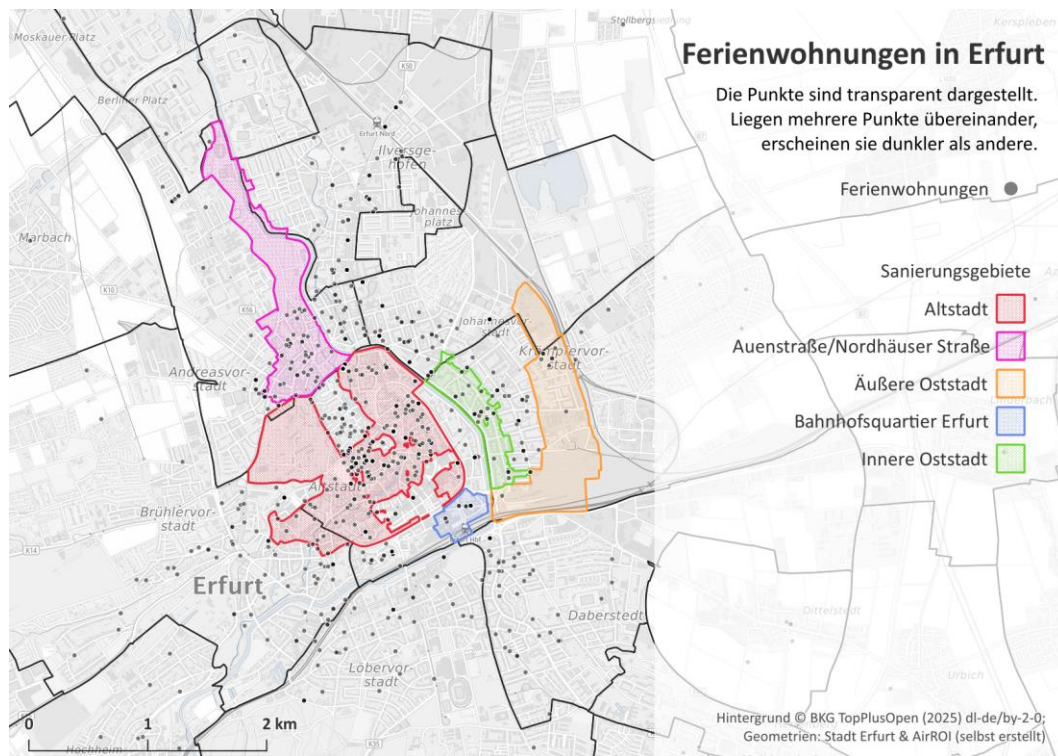
empirica

Abbildung 6: Dichte der Ferienwohnungen in Erfurt nach Stadtteilen



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: eigene Recherchen nach Daten der Landeshauptstadt Erfurt und AirROI

Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Ferienwohnungen in den Erfurter Sanierungsgebieten



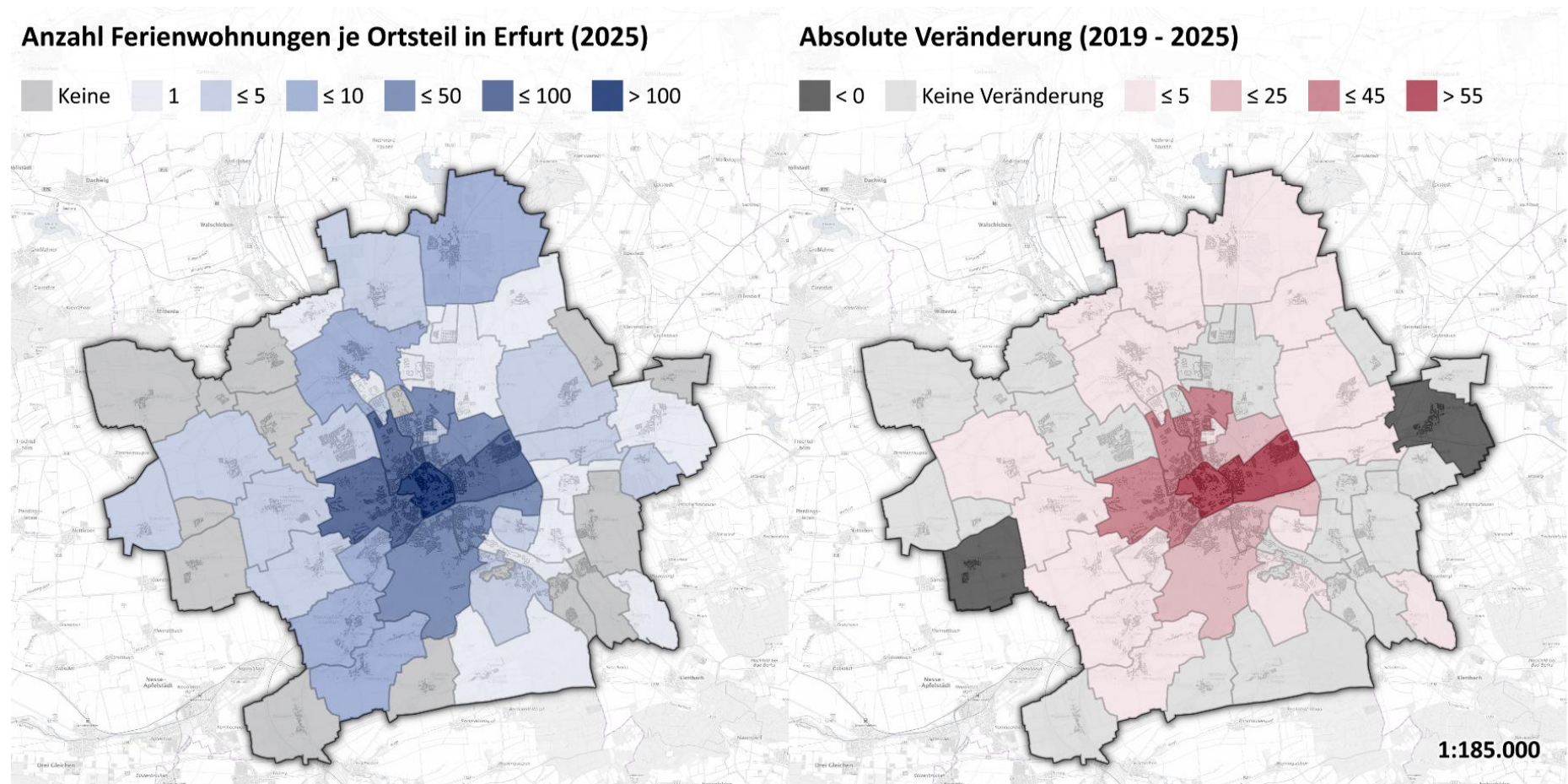
Quelle: Eigene Darstellung, eigene Recherchen nach Daten der Landeshauptstadt Erfurt und AirROI **empirica**

Zeitliche Entwicklung

Ein direkter zeitlicher Vergleich der Entwicklung der Ferienwohnungen in Erfurt ist aufgrund der fehlenden Datenverfügbarkeit nur eingeschränkt möglich. Basierend auf Daten von AirROI ist ein Vergleich der bei Airbnb angebotenen Ferienwohnungen (ohne einzelne Zimmer oder Betten) in den Jahren 2019 und 2025 (Januar bis September) möglich. Da nur die bei Airbnb inserierten Ferienwohnungen betrachtet werden, weichen die im Folgenden genannten Zahlen von den Zahlen im vorherigen Abschnitt ab. Insgesamt stieg die Zahl der bei AirROI erfassten Ferienwohnungen in Erfurt von 230 im Jahr 2019 auf 635 im Jahr 2025, verdreifachte sich also fast.

In kleinräumiger Differenzierung ergibt sich folgendes Bild: Die größten absoluten Zuwächse bei den bei Airbnb angebotenen Ferienwohnungen gab es im betrachteten Zeitraum in der Altstadt (+137 auf 208), in der Andreasvorstadt (+53 auf 80), in der Brühlervorstadt (+41 auf 71) und in der Krämpfervorstadt (+40 auf 57). Einen Zuwachs von Ferienwohnungen in größerem Umfang gab es zudem in der Löbervorstadt (+21 auf 33), in der Johannesvorstadt (+20 auf 30), in Daberstedt (+23 auf 34) sowie in Ilversgehofen (+32 auf 39) (vgl. Abbildung 8). Rückläufige Angebotszahlen von Ferienwohnungen gab es lediglich in zwei Ortsteilen.

Abbildung 8: Veränderung der Zahl der Ferienwohnung-Angebote bei Airbnb in Erfurt zwischen 2019 und 2025



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von AirROI

empirica

3. Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen

Die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung muss nicht gleichbedeutend sein mit einer Zweckentfremdung von Wohnraum. Was unter Zweckentfremdung zu verstehen ist, bestimmt der Gesetzgeber – in diesem Fall die Länder. Da der Freistaat Thüringen keine entsprechende Landesregelung erlassen hat, kann in Erfurt im juristischen Sinne nicht von einer Wohnraumzweckentfremdung gesprochen werden.

Das Ziel der Gesetzgebung zur Zweckentfremdung von Wohnraum ist es, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen. Einerseits soll Wohnraum erhalten und die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als Wohnen verhindert werden. Andererseits soll anderweitig genutzter früherer Wohnraum wieder für das Wohnen nutzbar gemacht werden.

Auf Bundesebene ist im Wohnungsförderungsgesetz (WoFG) für Sozialwohnungen festgelegt, dass diese nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle länger als drei Monate leer stehen, zu anderen Zwecken als Wohnen genutzt oder entsprechend baulich geändert werden dürfen (§ 27 Abs. 7 Nr. 3 WoFG). Für freifinanzierte Wohnungen haben die Länder die Gesetzgebungskompetenz. Sie können jeweils festlegen, welche Tatbestände als Zweckentfremdung von Wohnraum zu verstehen sind. So ist in Hessen lediglich die Nutzung als Ferienwohnung eine Zweckentfremdung, während in den meisten anderen Bundesländern mit entsprechenden Gesetzen auch Leerstand ohne hinreichenden Grund (z. B. Sanierung oder Mieterwechsel) und gewerbliche Nutzungen wie Büros oder Praxen darunterfallen.

In den Ländern, die entsprechende Gesetze zur Wohnraumzweckentfremdung erlassen haben, können Kommunen mit Wohnraummangel oder erhöhtem Wohnraumbedarf Satzungen oder Verordnungen zum Verbot der Zweckentfremdung erlassen. In diesen Verordnungen ist eine Konkretisierung der Landesregelungen möglich.

Um das Ausmaß von möglicher Zweckentfremdung von Wohnraum in Erfurt beurteilen zu können, hat empirica in Abstimmung mit dem Auftraggeber eine Arbeitsdefinition für die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen formuliert.

3.1 Definition

Juristische Definitionen der Zweckentfremdung in anderen Städten

In den vergangenen Jahren haben viele touristisch attraktive Städte in Deutschland und Europa gesetzliche Regelungen für die Kurzzeitvermietung von Wohnungen (also die Nutzung als Ferienwohnung) erlassen. Die Nutzung als Ferienwohnung gilt in allen Bundesländern mit entsprechenden Gesetzen als Zweckentfremdung von Wohnraum. Die konkrete Definition, unter welchen Umständen Wohnraum durch eine Nutzung als Ferienwohnung dem Wohnungsmarkt entzogen und damit zweckentfremdet wird, variiert dabei von Stadt zu Stadt. Als entscheidendes Kriterium wird dabei die Dauer der Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung verwendet. Eine mögliche Zweckentfremdung liegt demnach vor, wenn:

- in Berlin, Köln oder Dortmund Wohnraum **mindestens 1 Tag** im Jahr als Ferienwohnung vermietet wird,

- in Frankfurt am Main, Hamburg, München oder Nürnberg Wohnraum **mindestens 8 Wochen** im Jahr als Ferienwohnung vermietet wird,
- in Konstanz oder Freiburg im Breisgau Wohnraum **mindestens 10 Wochen** im Jahr als Ferienwohnung vermietet wird,
- in Leipzig Wohnraum für **mindestens 85 Tage** und in Bremen oder Bonn Wohnraum **mindestens 90 Tage** im Jahr als Ferienwohnung vermietet wird.

Dabei bestehen in der Regel folgende Ausnahmen, die nicht als Zweckentfremdung von Wohnraum zählen:

- Bis zu 50 % der gesamten Wohnfläche einer Wohnung bzw. des Hauptwohnsitzes können dauerhaft und ohne Genehmigung an Feriengäste vermietet werden. Mitunter ist dafür eine Registrierung erforderlich. Dann wird eine sogenannte Registrierungsnummer vergeben, die beim Anbieten eines Zimmers oder eines Teils der Wohnung auf Homesharing-Plattformen anzugeben ist.
- Meist gibt es einen Bestandsschutz für Ferienwohnungen, die bereits vor der Einführung der Zweckentfremdungsverordnung legal angeboten wurden (d. h. eine Nutzungsänderung wurde beantragt und genehmigt). In manchen Städten können Zweckentfremdungsverbote nach einer Übergangsfrist (z. B. zwei Jahre) auch rückwirkend auf bereits bestehende Ferienwohnungen angewendet werden, sofern keine genehmigte Nutzungsänderung vorliegt.
- Die Vermietung an den gleichen Mieter für einen längeren Zeitraum mit monatlicher Abrechnung und regulärem (Unter-)Mietvertrag ist oft gestattet. In Hamburg und Köln muss eine derartige Vermietung beispielsweise eine Laufzeit von mindestens drei Monaten aufweisen.

Ökonomische Definition der Zweckentfremdung

Alternativ ist auch eine Definition von Zweckentfremdung von Wohnraum nach ökonomischen Gesichtspunkten möglich. Eine Zweckentfremdung wird dann angenommen, wenn eine Wohnung mindestens so viele Tage im Monat als Ferienwohnung angeboten wird, dass der zu erwartende Reinertrag höher ist als bei einer regulären, dauerhaften Vermietung als Mietwohnung.

Dabei ist der Übergang von einer gelegentlichen Vermietung einer ganzen Wohnung (Typ B) zur überwiegenden Vermietung als Ferienwohnung (Typ A) ökonomisch gesehen fließend. Entscheidungsgrundlage ist in der Regel der erzielbare Reinertrag. Die Vorteilhaftigkeit hängt neben den erzielbaren Mieten von der Anzahl der Vermietungstage ab.³

Der Preis für eine auf Airbnb oder Fewo-direkt angebotene ganze Wohnung wird für Erfurt mit durchschnittlich 100 Euro pro Tag angenommen. Bei einer Vollvermietung von 365 Tagen p. a. entspräche dies 36.500 Euro Einnahmen. Abzüglich Betriebs- und Nebenkosten (Strom, Gas/Öl/Fernwärme, Wasser etc.) in Höhe von 4 Euro/m² Wohnfläche pro Monat verblieben bei einer mittleren Wohnungsgröße von 60 m² insgesamt 33.620 Euro

³ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.): Sharing-Economy im Wirtschaftsraum Deutschland. Analyse des Stellenwerts im Allgemeinen sowie Untersuchung der Handlungsoptionen im Einzelsegment „Vermittlungsdienste für Privatunterkünfte“. Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln in Zusammenarbeit mit DICE Consult. Juli 2018. S. 100ff.

jährlich.⁴ Von deutlich höheren laufenden Bewirtschaftungskosten im Beherbergungsgewerbe wird hier abgesehen. Für dieselbe Wohnung würde der Eigentümer bei einer Nettokaltmiete von beispielsweise 9,5 Euro/m² Wohnfläche 6.840 Euro jährliche Mieteinnahmen generieren.⁵ Daraus ergibt sich ein Indifferenzwert, oberhalb dessen eine Kurzzeitvermietung rentabler ist als eine dauerhafte Vermietung. Dieser liegt bei mindestens 74 Vermietungstagen (5.544 Euro / 21.565 Euro x 365 Tage = 74,3 Tage).⁶

Arbeitsdefinition für Erfurt

Ausgehend von den dargelegten Regelungen in anderen Städten verwenden wir folgende Arbeitsdefinition von Zweckentfremdung für diese Studie: Als zweckentfremdet gilt Wohnraum, der **mehr als 90 Tage pro Jahr zur Fremdenbeherbergung vermietet** wird. Dieser Zeitraum entspricht auch dem ökonomischen Schwellenwert (inklusive eines gewissen Aufschlags für Kosten für Möblierung und Verwaltung), ab dem sich eine dauerhafte Vermietung als Ferienwohnung im Vergleich zur regulären Vermietung zu Wohnzwecken lohnt.

Nicht als Zweckentfremdung verstanden wird:

- Vermietung von weniger als 50 % der Gesamtwohnfläche einer Wohnung zur Beherbergung oder
- Vermietung an den gleichen Mieter für einen Zeitraum von mindestens 3 Monaten am Stück.

3.2 Umfang der möglichen Zweckentfremdung

Im Jahr 2025 gab es in Erfurt basierend auf den Recherchen des Stadtplanungsamtes und von empirica insgesamt 877 Ferienwohnungen (vgl. 2.3). Für 26 dieser Ferienwohnungen liegt eine Nutzungsgenehmigung als Ferienwohnung vor, es dürfte sich also bei diesen Wohnungen nicht um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handeln. Es verbleiben also 851 Ferienwohnungen, die eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen könnten. Gleichzeitig können wir nicht ausschließen, dass bei der Recherche einzelne Ferienwohnungen nicht erfasst wurden, wenn diese weder über Airbnb, Booking.com oder den Gastgeberkatalog angeboten werden. Wir gehen von einer geringen Anzahl im Umfang von ca. 10 bis 15 % aus, da die meisten Ferienwohnungen auf mehreren Plattformen angeboten werden. Airbnb als Marktführer im Homesharing-Bereich und Booking.com als sehr große Plattform von Ferienunterkünften haben eine hohe Bekanntheit und Reichweite, so dass es für Anbieter von Ferienwohnungen sehr sinnvoll ist, mindestens eine der beiden Plattformen zu nutzen. Damit ergibt sich eine Gesamtzahl von **rd. 850 bis rd. 1.000 Wohnungen in Erfurt**, die mit Bezug auf die formulierte Arbeitsdefinition für Zweckentfremdung von Wohnraum **potenziell als Ferienwohnung zweckentfremdet sind**. Das entspricht rd. 0,8 % bis 0,9 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt.

⁴ Die mittlere Wohnungsgröße in Erfurt ist mit rd. 74 m² höher, allerdings werden eher kleinere 1- und 2-Zimmer-Wohnungen häufiger als Ferienwohnungen angeboten als größere Wohnungen.

⁵ Mittlere Angebotsmiete (Median) für freifinanzierte Wohnungen in Erfurt im Jahr 2025

⁶ Es handelt sich um eine sehr grobe überschlägige Berechnung, da beispielsweise weder Kosten für Möblierung und Abnutzung noch der Arbeitsaufwand für die Kurzzeitvermietung und Ähnliches berücksichtigt sind.

4. Auswirkungen der Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen

4.1 Auswirkungen auf Wohnungsmarkt und Nachbarschaften

Wohnungsmarktrelevanz

Wird Wohnraum als Ferienwohnung vermietet, hängen die quantitativen Effekte auf den Wohnungsmarkt davon ab, ob die dauerhafte Vermietung als herkömmliche Wohnung eingeschränkt ist. Die Wirkungsrichtung ist dabei nicht immer eindeutig. Zunächst ist bei einer Vermietung von Ferienwohnungen zu klären, ob es sich dabei um eine herkömmliche, für Wohnzwecke bestimmte Wohnung handelt oder nicht. Nicht nur Privatpersonen und auf Ferienwohnungen spezialisierte Anbieter nutzen Homesharing-Plattformen, sondern teilweise auch andere Anbieter des Beherbergungsgewerbes wie Betreiber von Hotels, Hostels oder Gasthöfen. Auch werden auf den Plattformen Ferienwohnungen angeboten, die nicht Teil des Wohnungsmarktes sind. Dazu zählen:

- Angebote in Hotels und Pensionen (z. B. Suiten, Apartments),
- Angebote, die keinen Wohnraum darstellen (z. B. Hausboote, nicht zum dauerhaften Wohnen geeignete Wochenend- und Ferienhäuser),
- Ferienwohnungen, deren Nutzungsänderung durch das Bauamt und ggf. das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung genehmigt wurde, sowie
- Ferienwohnungen, die im Neubau zum Zwecke der Kurzzeitvermietung errichtet wurden (z. B. Apartment- oder Boardinghäuser).

Daher ist nicht jede als Ferienwohnung angebotene Unterkunft wohnungsmarktrelevant. Insbesondere eine Vermietung von zu Wohnzwecken bestimmten Wohnungen als Ferienwohnung (Typ A in Kapitel 2.1) entzieht dem Wohnungsmarkt eine reguläre Wohnung.⁷

In entspannten Wohnungsmärkten fällt die Bewertung der Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung positiver aus als bei einer Marktanspannung, sie gilt teils sogar als eine gern gesehene Alternative zum Leerstand.

Auswirkungen auf Mieten und Preise

Es gibt inzwischen zahlreiche wissenschaftliche Studien, welche die Auswirkungen von Homesharing-Plattformen auf den Wohnungsmarkt in verschiedenen Städten und Regionen untersuchen. Die Ergebnisse sind nicht eindeutig, weisen aber überwiegend eine preissteigernde Wirkung von Ferienwohnungen auf Mieten und Kaufpreise für

⁷ In untergeordnetem Maße können auch Vermietungen vom Typ C (zeitweise Vermietung einzelnen Zimmer als Unterkunft) Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, weil in den entsprechenden Wohnungen ggf. weniger Menschen wohnen können, als wenn alle Zimmer zum dauerhaften Wohnen genutzt würden. Der Fokus liegt im Folgenden aber auf ganzen Wohnungen, da die Vermietung einzelner Zimmer in der Regel nicht unter die Zweckentfremdungsgesetze der Länder fällt (sofern weniger als 50 % der Wohnfläche als Gästeunterkunft genutzt werden) und der Anteil der Zimmer an den inserierten Ferienunterkünften mit rd. 16 % in Erfurt gering ist. Duso et al. (2024) haben zudem für Berlin gezeigt, dass die Regulierung nichtkommerzieller Angebote keinen Einfluss auf die Mieten in Berlin hatte.

Wohnungen auf kleinräumiger Ebene (also in der Nachbarschaft oder im Umfeld der Ferienwohnungen) nach:

- Barron et al. (2017): Für die gesamte USA wurde ein Zusammenhang zwischen der Zahl der Airbnb-Inserate und den Immobilienpreisen nachgewiesen. Ein Anstieg der Airbnb-Inserate um 1 % erhöhte die Mieten um 0,018 % und die Häuserpreise um 0,026 %.
- Ferrando (2019): Es konnte kein Zusammenhang zwischen der Zahl der Airbnb-Angebote und den Mietpreisen in Madrid nachgewiesen werden.
- Garcia-López et al. (2020): In Nachbarschaften in Barcelona, in denen die Airbnb-Dichte (Anteil der Airbnb-Angebote an allen bestehenden Wohnungen) im Zeitraum 2009 bis 2016 um 1 % anstieg, stieg die Angebotsmiete um 4 % an.
- Mindl (2020): Zwischen dem zweiten Quartal 2013 und dem zweiten Quartal 2015 sind in Berliner Bezirken mit einer hohen Konzentration an Airbnb-Ferienwohnungen 3 % der Mietsteigerung auf das Vorhandensein der Ferienwohnungen zurückzuführen.
- Duso et al. (2024): Jede zusätzliche in Berlin bei Airbnb inserierte ganze Ferienwohnung im Umkreis von 250 m um eine Mietwohnung erhöhte die Miete der Mietwohnung um 0,07 Euro.
- Borkmann et al. (2024): Im Zeitraum von 2012 bis 2023 kann in den deutschen Top-7-Städten kein direkter Einfluss von Airbnb-Inseraten auf steigende Mieten nachgewiesen werden.

Berechnung der Auswirkungen auf Angebotsmieten für Erfurt

empirica hat die Preiseffekte der Ferienwohnungen auf die angebotenen Mietwohnungen empirisch für Erfurt untersucht. Dazu nutzen wir – wie viele andere Studien auch (z. B. Garcia-López et al. 2020) – einen statistischen Differenz-in-Differenzen Ansatz. Dieser Ansatz löst dabei das fundamentale Problem, dass ein beobachteter Mietenanstieg in den Stadtteilen in Erfurt, in denen besonders viele Ferienwohnungen entstanden sind, nicht notwendigerweise auf die Ferienwohnungen zurückgeführt werden kann. Stadtteile wie die Altstadt, die besonders viele Ferienwohnungen haben, könnten auch deshalb eine dynamische Mietentwicklung genommen haben, weil sie eben städtebaulich attraktiv und zentral gelegen sind und nicht aufgrund der vielen vorhandenen Ferienwohnungen.

Die Idee des Ansatzes ist es daher, die beobachtete Entwicklung der Immobilienpreise in den Gebieten, in denen viele Ferienwohnungen entstanden sind, mit der Preisentwicklung in anderen Gebieten zu vergleichen, in denen keine oder kaum neue Ferienwohnungen entstanden sind. Die Schwierigkeit des Ansatzes ist es jedoch, solche „Vergleichsgebiete“ zu finden. Für diese Gebiete muss sich glaubwürdig argumentieren lassen, dass sie die „kontrafaktische“ Preisentwicklung tatsächlich widerspiegeln. Mit „kontrafaktisch“ ist die Preisentwicklung gemeint, die sich z. B. in der Altstadt ergeben hätte, wenn keine Ferienwohnungen entstanden wären, ansonsten aber alle Rahmenbedingungen gleich gewesen wären.

Unser Ansatz ist es nun für Erfurt zu vergleichen, wie sich die Mieten in Gebieten mit hohem Anteil an Ferienwohnungen im Vergleich zu Gebieten mit niedrigem Anteil entwickelt haben. Dazu berechnen wir ein klassisches Differenz-in-Differenzen-Modell

(technische Beschreibung im Anhang, Kapitel 8). Wir nutzen die inserierten Angebotsmieten in Erfurt aus der VALUE-Marktdatenbank für die Jahre 2012 bis 2025. Die „abhängige Variable“, die erklärt wird, ist die inserierte Angebotsmiete je m² Wohnfläche (nettokalt). Unsere interessierende Variable ist der Anteil der bei Airbnb inserierten Ferienwohnungen (Datenquelle: AirROI) am Wohnungsbestand in den Erfurter Stadtteilen, der in Abbildung 6 dargestellt ist. Wir kontrollieren immer für Eigenschaften der Wohnungen wie Alter und Wohnfläche.

Unser empirischer Ansatz nimmt als Ausgangsperiode das Jahr 2016 als ein Jahr, in dem es noch geringe Aktivität auf dem Markt für Kurzzeitvermietungen von Ferienwohnungen in Erfurt gegeben hat. Es zeigt sich, dass die Angebotsmieten in Gebieten mit hohem Anteil an Ferienwohnungen im Jahr 2025 sich in den Jahren vor 2016 nicht nennenswert anders entwickelt haben als in Gebieten mit geringem Anteil an Ferienwohnungen. Auch in den Jahren danach bis ca. 2022 gab es keine signifikanten Unterschiede in den Preisentwicklungen in diesen Gebieten. Ab dem Jahr 2022 zeigen sich jedoch zunächst leichte Unterschiede, die sich dann bis 2025 stetig vergrößern. Im Resultat deuten unsere Ergebnisse darauf hin, **dass ein um einen Prozentpunkt höherer Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand im Jahr 2025 zu einem Anstieg der mittleren Angebotsmiete im Stadtteil von rd. 6 % geführt hat.**

Der sehr hohe Effekt von 6 % ist aus unserer Sicht als eine grobe Abschätzung zu interpretieren, vermutlich als eine Obergrenze. Diese Effekthöhe hängt von einer Reihe von Annahmen ab. Die zentrale Annahme für unseren Ansatz ist, dass sich die Preise in den Stadtteilen mit heute hohem Anteil Ferienwohnungen ohne die zusätzlichen Ferienwohnungen genauso entwickelt hätten, wie die Preise in Stadtteilen mit heute niedrigem Anteil. Wir unterstellen, dass bis 2016 so gut wie keine Ferienwohnungen auf dem Markt hinzugekommen sind und können für diesen Zeitraum zeigen, dass die Preisentwicklung in beiden Gebieten auch (mehr oder weniger) gleich war. Danach – so unterstellen wir – gab es dann einen zunehmenden Einfluss durch die Ferienwohnungen. Erst ab 2022 lässt sich dann eine Spreizung der Preise erkennen—genau zu der Zeit also, in der besonders viele zusätzliche Ferienwohnungen hinzugekommen sind. Es liegt daher nahe, diese Unterschiede auf die Ferienwohnungen zurückzuführen (wie es unser Ansatz auch tut). Es ist allerdings auch denkbar, dass zur gleichen Zeit andere Veränderungen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt stattgefunden haben, die für eine Veränderung der Preisdynamik (mit-)verantwortlich sind. Dies könnten zum Beispiel Nachfrageänderungen nach der Covid-Pandemie sein.

Es gibt zudem weitere Gründe für unserer vorsichtige Interpretation des Effekts. Erstens ist die zugrundeliegende Datenbasis zur Zahl der Ferienwohnungen in den Jahren vor 2025 nicht sonderlich groß. Zweitens kennen wir die genaue Dynamik hinzugekommener Ferienwohnungen nicht (obwohl wir sie halbwegs herleiten können, siehe Anhang). Drittens liegen uns nur in begrenztem Umfang inserierte Mietangebote vor. Viertens ist der Effekt im Vergleich zur bestehenden Literatur groß, was darauf hindeutet, dass auch andere Veränderungen (mit-)verantwortlich sein könnten.

Auswirkungen auf einzelne Quartiere

Für die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ist die Zahl der als Ferienwohnung vermieteten Wohnungen relevant, sowohl absolut als auch als Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen. Selbst wenn Anzahl und Anteil im gesamtstädtischen Kontext gering sein mögen, sind bei einer kleinräumigen Konzentration auf bestimmte Quartiere oder auf

bestimmte Straßenzüge Auswirkungen auf die Lebensqualität der dort wohnenden Menschen möglich. Neben den bereits erwähnten Miet- und Preissteigerungen sind das beispielsweise negative externe Effekte wie ein erhöhter Lärmpegel oder eine Veränderung der Nahversorgungs- und Einzelhandelsstruktur durch eine Fokussierung der Angebote auf Touristen als Zielgruppe. Diese Effekte werden unter dem Begriff des Overtourismus diskutiert (vgl. hierzu u. a. Kagermeier & Erdmenger (2019) oder Novy & Grube (2018)) und haben in Städten mit vielen Ferienwohnungen wie Berlin oder Barcelona bereits zu Beschwerden der Bevölkerung in Nachbarschaften mit sehr hohen Ferienwohnungsdichten geführt.

Bisher gibt es nach unserer Erkenntnis keine Studien dazu, welcher Anteil von Ferienwohnungen am Wohnungsbestand einer Stadt (nennenswerte) Auswirkungen auf eine Nachbarschaft hat. Die bestehenden Studien untersuchen in der Regel die Auswirkungen einer Erhöhung der Anzahl der Ferienwohnungen. Es gibt zwar auch erste Versuche, Tragbarkeitsgrenzen von Touristen im Verhältnis zu Einwohnerzahl und wirtschaftlicher Funktionsfähigkeit zu definieren (Kagermeier, 2021; McKinsey et al., 2017). Jedoch sind diese noch in ihrer Entwicklungsphase, sodass verallgemeinerbare Grenzwerte nicht abgeleitet werden können. Daher ist es mit dem aktuellen Kenntnisstand nicht möglich, einen konkreten Schwellenwert zu benennen, ab dem der Anteil von Ferienwohnungen in einer Nachbarschaft negative Folgen für die Nachbarschaft hat. Für den Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung ist dieser Schwellenwert auch nicht erheblich, da die Grundvoraussetzung für den Erlass einer derartigen Verordnung immer Wohnraumangel ist, der nicht zwangsläufig mit einer hohen Anzahl von Ferienwohnungen einhergeht.

Auswirkungen auf das Beherbergungsgewerbe

Die Vermietung einer Ferienwohnung steht zumindest partiell in Konkurrenz zu den Betrieben des traditionellen Beherbergungsgewerbes (Hotels, Hostels, Pensionen usw.) und substituiert somit die Nachfrage nach klassischen Übernachtungsmöglichkeiten. Das bestätigen auch Yeon et al. (2020). Sie identifizieren eine positive Auswirkung der Regulierung von Kurzzeitvermietungen in New York City und Washington D.C. auf Hotelbetriebe und führen dies auf ein Konkurrenzverhältnis zurück. Blal et al. (2018) kommen zu dem Ergebnis, dass mit jedem weiteren Anstieg der Airbnb-Bewertungen der Umsatz der Hotels in San Francisco sank, was sie als Hinweis auf einen Substitutionseffekt deuten. Ob der Airbnb-Bestand einen Einfluss auf das traditionelle Beherbergungsgewerbe hat, könnte demnach weniger durch dessen Dichte, sondern vielmehr durch die Zufriedenheit der Gäste bedingt sein (Blal et al. 2018). Die Substitutionspotentiale von Airbnb-Wohnungen scheinen dabei nach Wochenabschnitten zu variieren, so die Ergebnisse einer Fallstudie aus Mailand (Sainaghi & Baggio, 2020): Während Berufsreisende in der Arbeitswoche nach wie vor mehrheitlich klassische Übernachtungsmöglichkeiten wählen, kommen Erholungsgäste eher in Ferienwohnungen unter. Am Wochenende und an Feiertagen konkurrieren die Unterkunftstypen dagegen um Erholungsgäste. Substitutionspotentiale sind demnach aktuell auf bestimmte Zeiträume bzw. Reisetypen beschränkt (Sainaghi & Baggio 2020).

Eine nachfragesteigernde Wirkung von Ferienwohnungen wäre bei einem preissenkenden Effekt durch die zusätzlichen Angebote zu erwarten. Wie stark substituierend oder nachfragesteigernd zusätzliche Ferienwohnungen wirken, hängt von der Preiselastizität der Nachfrage ab. Sie gibt an, wie stark die Nachfrage nach einem Gut auf Veränderungen des Preises reagiert. Vorliegende Studien deuten darauf hin, dass Ferienwohnungen eher substituierend wirken. Eine Gästebefragung von Airbnb in Hamburg, Berlin und München

kommt zu dem Ergebnis, dass weniger als 10 % der Befragten von der Reise abgesehen oder in eine andere Stadt gereist wären, wenn sie auf Airbnb keine Unterkunft gefunden hätten. Alle anderen hätten dieselbe Reise dennoch durchgeführt und eine alternative Übernachtungsmöglichkeit in Anspruch genommen (Deiters-Schwedt und Baba 2019). Für Berlin hat empirica dargestellt, dass Homesharing durch die beschriebenen Substitutionseffekte indirekt auch eine entlastende Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben kann, weil weniger Flächen für das Beherbergungsgewerbe benötigt werden und entsprechend mehr Flächen für den Bau von Wohnungen zur Verfügung stehen (ebd.).

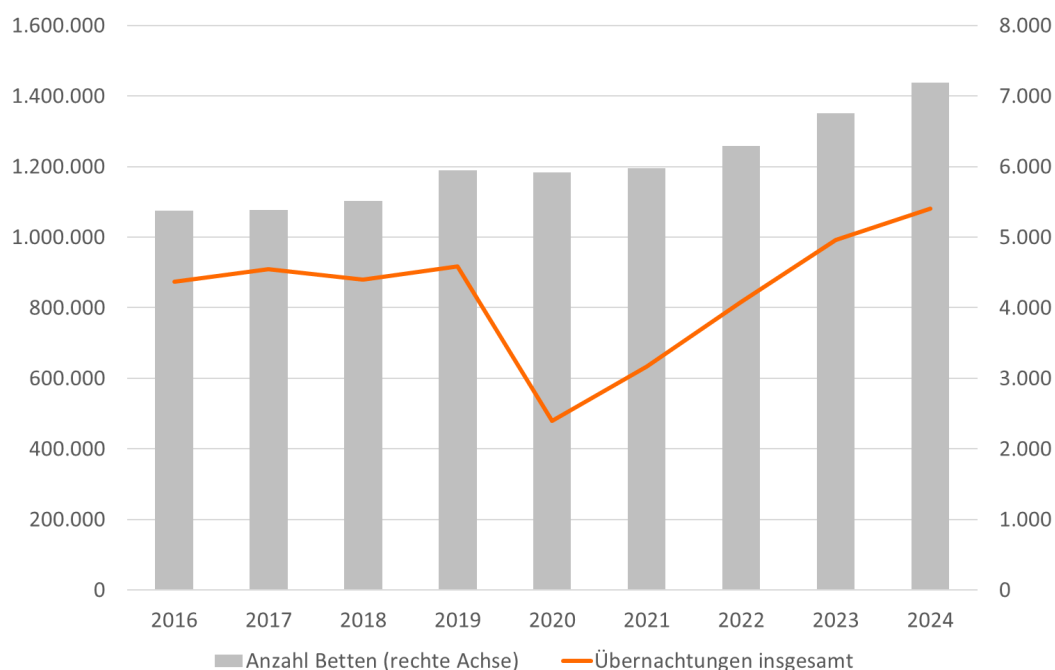
4.2 Künftige Entwicklungen der Ferienwohnungen

Eine Prognose oder quantitative Einschätzung der erwarteten künftigen Entwicklung von Ferienwohnungen in Erfurt gibt es nicht und lässt sich empirisch im Rahmen dieser Studie auch nicht valide ableiten. Es können aber Einschätzungen über die Parameter getroffen werden, die die künftige Entwicklung beeinflussen. Dabei ist zwischen nachfrage- und angebotsseitigen Effekten zu unterscheiden.

Nachfrageseitige Effekte: Weitere positive Entwicklung des Städtetourismus zu erwarten

In den vergangenen zehn Jahren ist der Städtetourismus in vielen Ländern Europas stärker gewachsen als der Tourismus insgesamt. Nach einem Einbruch während der Covid-Pandemie lagen die Übernachtungszahlen vielerorts (und auch in Erfurt) schon 2023 wieder über dem Niveau von 2019. Auch Erfurt ist ein sehr beliebtes Ziel für Städtetouristen: Es gab seit 2016 einen deutlichen Zuwachs der gewerblichen Übernachtungen von rd. 874.000 auf fast 1,1 Mio. im Jahr 2024 (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Übernachtungen und Gästebetten in größeren Betrieben in Erfurt (2016-2024)



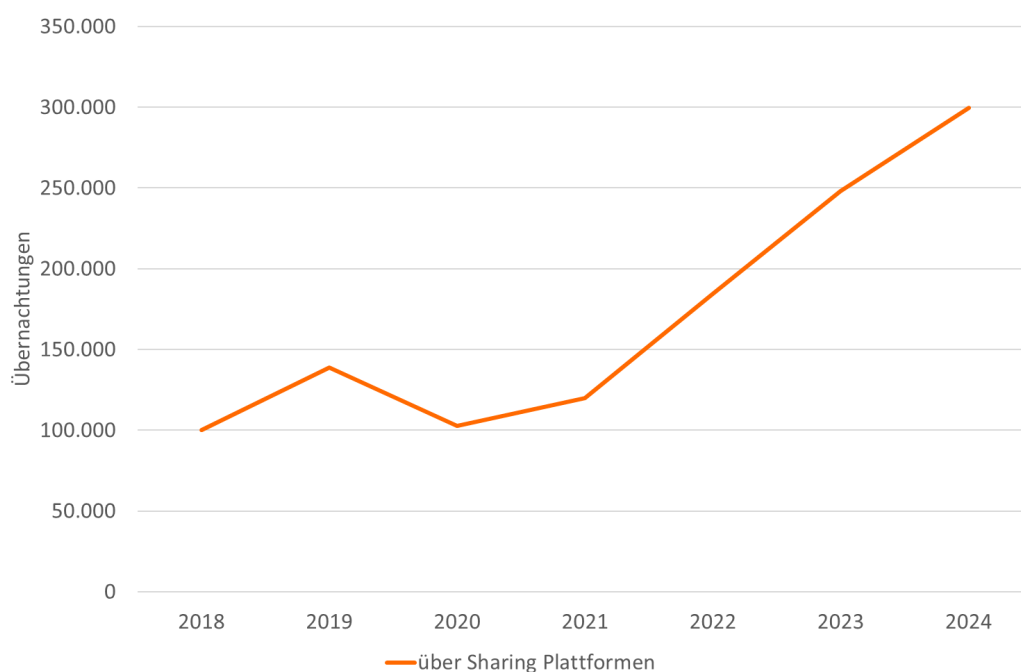
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (Betriebe ab 10 Betten)

empirica

Auch die Zahl der angebotenen Gästebetten hat sich seit dem Jahr 2016 deutlich auf rd. 7.200 erhöht. Im Vergleich zum Jahr 2005 hat sich die Zahl der Übernachtungen sogar um 77 % erhöht. Erfurt gehört damit zu den 30 beliebtesten Zielen für eine Städtereise in Deutschland, unter anderem aufgrund seiner attraktiven Altstadt und seines UNESCO-Welterbes, aber auch als Kongress- und Messestandort und aufgrund seiner zentralen und gut angebundenen Lage in Deutschland. Insbesondere die belebte und bewohnte Altstadt ist nach Einschätzung der Erfurt Tourismus und Marketing ein wesentliches touristisches Markenzeichen der Stadt und damit unbedingt zu erhalten.

In der offiziellen Tourismusstatistik werden nur Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mindestens zehn Schlafgelegenheiten erfasst. Da viele Ferienwohnungen von privaten Kleinvermietern angeboten werden, sind die Übernachtungen dort in den genannten Zahlen nicht enthalten und das Segment „Ferienwohnungen“ überhaupt nur lückenhaft erfasst. Diese Lücke schließen für den Zeitraum 2018 bis 2024 Daten von Eurostat, in die Buchungen bei vier großen Homesharing-Plattformen einfließen (vgl. 2.2). Europaweit ist die Zahl der über die Plattformen gebuchten Übernachtungen seit 2019 stark gestiegen (nach einem temporären Rückgang 2020 und 2021 durch die Covid-Pandemie).⁸ Das gilt auch für Erfurt: Zwischen 2018 und 2024 hat sich die Zahl der über diese Plattformen gebuchten Übernachtungen dort von rd. 100.000 auf rd. 300.000 verdreifacht (vgl. Abbildung 10). Damit war auch eine Angebotsausweitung bei den Ferienwohnungen verbunden, da sich auch die Zahl der bei Airbnb angebotenen Ferienwohnungen zwischen 2019 und 2025 fast verdreifacht hat (vgl. 2.3).

Abbildung 10: Gebuchte Übernachtungen über Sharing-Plattformen



Quelle: Eurostat

empirica

⁸ Vgl. www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/06/08-neue-eu-regeln-kurzzeitige-vermietung.html (letzter Zugriff 19.01.2026)

Auch künftig ist nach aktuellem Kenntnisstand mit einem weiteren Anstieg der Übernachtungszahlen in Erfurt zu rechnen. Dies ist auch die Einschätzung der Erfurt Tourismus und Marketing und der Wirtschaftsförderung:

- Die Tourismusintensität (Übernachtungen je 1.000 Einwohner) ist in Erfurt mit knapp 5.000 im Vergleich zu ähnlichen attraktiven Städten noch gering, so dass weiteres Wachstumspotential besteht. Erfurt ist zusammen mit 16 anderen Großstädten Mitglied in der Werbegemeinschaft von historischen Großstädten in Deutschland („Historic Highlights of Germany“). Andere Mitglieder wie Regensburg (9.018), Freiburg (9.162) oder Rostock (10.869) haben eine fast doppelt so hohe Tourismusintensität wie Erfurt.
- Die Touristenzahlen werden nach einer Prognose von Deloitte weltweit ansteigen. Auch in Europa und Deutschland werden die Zahlen weiter steigen, auch wenn sich die Marktanteile gegenüber anderen Kontinenten verringern werden.⁹

Angebotsseitige Effekte: Gewerbliches Beherbergungsgewerbe versus zweckentfremdete Ferienwohnungen

Parallel zum Ansteigen der Zahl der Ferienwohnungen ist in Erfurt auch die Zahl der Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels, Pensionen und anderen größeren Beherbergungsbetrieben gestiegen: von 2019 bis 2024 um mehr als 1.200 Betten bzw. mehr als 20 % auf knapp 7.200 Betten. Im Zuge der steigenden Nachfrage ist von einer anhaltenden Angebotsausweitung bei den Gästeunterkünften auszugehen. So hat im April 2025 das H2 Hotel Erfurt mit rd. 200 Zimmern neu eröffnet und ist seitdem gut ausgelastet. Weitere Hotels sind in Planung oder Prüfung, darunter ein 15-geschossiges Hotel mit mehr als 200 Zimmern an der Schmidtstedter Straße sowie ein neues Hotel am Gothaer Platz.

In welchem Umfang das klassische Beherbergungsgewerbe oder die Ferienwohnungen von der steigenden Nachfrage profitieren, hängt u. a. von der Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Angebote, dem regulatorischen Rahmen und von den Präferenzen der Nachfrager ab. Denkbar wäre ein relatives Abflachen der Ausweitung des Angebotes an Ferienwohnungen, weil einerseits das klassische Beherbergungsgewerbe mit attraktiven Angeboten reagieren wird und andererseits eine zunehmende Marktreife einsetzt. Die sinkenden Auslastungszahlen in den Ferienwohnungen könnten als eine gewisse Marktsättigung interpretiert werden. Dagegen spricht allerdings der von 2020 bis 2025 im Trend steigende mittlere Übernachtungspreis und die stark gestiegene Zahl der Ferienwohnungen, obwohl im gleichen Zeitraum mehr als 1.200 neue Betten in größeren Beherbergungsbetrieben entstanden.

⁹ Vgl. www.deloitte.com/global/en/Industries/transportation/research/nextgen-travellers-destinations.html (letzter Zugriff 19.01.2026)

4.3 Zwischenfazit

Auswirkungen auf Wohnungsmarkt und Nachbarschaften

empirica hat die Preiseffekte der Ferienwohnungen auf die angebotenen Mietwohnungen empirisch für Erfurt mittels eines Differenz-in-Differenzen-Ansatzes untersucht. Im Ergebnis deuten die Ergebnisse darauf hin, dass ein um einen Prozentpunkt höherer Anteil an Ferienwohnungen am Wohnungsbestand im Jahr 2025 zu einem Anstieg der mittleren Angebotsmiete von rd. 6 % geführt hat.

Konkrete kleinräumige Auswirkungen auf Nachbarschaften oder Stadtteile in Erfurt durch die angebotenen Ferienwohnungen sind empirisch bisher nicht untersucht worden. Es gibt nach unserem Kenntnisstand auch keine Hinweise durch die Verwaltung oder Presseveröffentlichungen auf entsprechende Wirkungen. Das deckt sich auch mit unseren Erkenntnissen aus anderen Städten, dass bei einem gesamtstädtischen Anteil von ca. 1 % Ferienwohnungen am Wohnungsbestand und einem innerstädtischen Anteil von rd. 3 bis 4 % in der Regel noch keine (negativen) Auswirkungen auf Nachbarschaften festzustellen sind.

Künftige Entwicklung von Ferienwohnungen

Die nachfrageseitigen Prognosen deuten auf ein weiteres Wachstum des Städtetourismus in Europa und Deutschland hin. Von dieser Entwicklung wird Erfurt als hochattraktives Reiseziel für breite Zielgruppen profitieren. Auch ist das Preisniveau im Erfurter Gastgewerbe im europäischen und internationalen Vergleich weiterhin günstig. Daher ist künftig mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten zu rechnen, wobei wie bisher ein gewisser Teil auf Ferienwohnungen entfällt. Insbesondere für Familien stellen diese eine beliebte und attraktive Unterkunftsform dar. Daher wird die Zahl der Ferienwohnungen nach Einschätzung der Erfurt Tourismus und Marketing ohne Regulierung künftig weiter ansteigen. Auch wir gehen davon aus, dass sich die Zahl der Ferienwohnungen in Erfurt künftig weiter erhöhen wird, da Anbieter auf die steigende Nachfrage mit einer Angebotsausweitung reagieren werden, sofern die erreichbare Auslastung so hoch ist, dass eine Vermietung als Ferienwohnung attraktiver ist als eine reguläre Vermietung. Dabei könnte insbesondere in stark nachgefragten und touristisch besonders attraktiven Stadtteilen wie der Altstadt und den direkt angrenzenden Vorstädten die Anzahl der Ferienwohnungen stärker ansteigen als im übrigen Stadtgebiet – wie es bereits in den vergangenen fünf Jahren geschah.

5. Methodik zur Erfassung von Ferienwohnungen

Ziel der Landeshauptstadt Erfurt ist es, Daten zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen künftig eigenständig erfassen und auswerten zu können. Dafür werden im Folgenden verschiedene Ansätze zur Schaffung einer Datengrundlage geprüft. Ziele sind der **Aufbau einer Adressdatei** sowie eine Abschätzung des **Umfangs der Zweckentfremdung von Wohnraum** durch Ferienwohnungen.

5.1 Erfassung mit entsprechendem Landesgesetz

Falls die Landeshauptstadt eine Zweckentfremdungsverordnung erlässt (Voraussetzung: ein entsprechendes Landesgesetz), ist die Zweckentfremdung von Wohnraum genehmigungspflichtig. Eine Erfassung des Umfangs an (beantragten und genehmigten) Zweckentfremdungen und der Aufbau eines entsprechenden, adressgenauen Registers sind dadurch möglich. Neben der Bearbeitung der Anträge ist zusätzlich Personal nötig, um Hinweise auf vermutete, aber nicht genehmigte Ferienwohnungen zu überprüfen. Dies kann ggf. durch den Abgleich mit bereits vorliegenden Daten der Landeshauptstadt erfolgen (z. B. beim Bauamt). Teilweise werden aber auch weitergehende Recherchen notwendig sein, wie sie im Folgenden dargestellt sind.

5.2 Erfassung ohne entsprechendes Landesgesetz

Falls keine Zweckentfremdungsverordnung erlassen wird bzw. aufgrund eines fehlenden Landesgesetzes nicht erlassen werden kann, gibt es keine Legaldefinition von Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen. Soll dennoch die Größenordnung der möglichen Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen ermittelt werden, muss zunächst wie in dieser Studie eine Arbeitsdefinition für Zweckentfremdung formuliert werden – oder die hier vorgeschlagene Definition genutzt werden. Dann kann in einem zweiten Schritt mit den im Folgenden vorgeschlagenen Methoden ein Monitoring der möglichen Zweckentfremdung von Wohnraum durchgeführt und eine Adressdatei aufgebaut werden.

5.2.1 Nutzbare Datenquellen

Daten von Drittanbietern: AirDNA

AirDNA (www.airdna.co) ist ein US-amerikanischer Dienstleister, der Angebote von Ferienwohnungen bei Airbnb und Fewo-direkt (Vrbo/Expedia) auslistet und gegen Entgelt zur Nutzung zur Verfügung stellt (vgl. auch Kapitel 2.2). Die Daten zu Ferienwohnungen sind nicht adressgenau, erlauben aber eine Analyse der räumlichen Konzentration im Stadtgebiet und eine Auswertung nach Stadtteilen. Darüber hinaus liegen weitere Informationen zu den Ferienwohnungen vor, die auf monatlicher Basis aufbereitet werden. Mit AirDNA könnte ein Großteil der Ferienwohnungen in Erfurt erfasst werden.

Prinzipiell sind zwei Möglichkeiten des Datenabrufs bei AirDNA möglich:

- Anmeldung auf der Homepage (aktuell 125 US-Dollar monatlich oder 400 US-Dollar jährlich): Über die AirDNA-Homepage sind zahlreiche aggregierte Daten zu den angebotenen Ferienwohnungen in Erfurt abrufbar und herunterladbar (u. a. Auslastung, Größe der Wohnungen; Monatsdaten jeweils für die vergangenen drei

Jahre) sowie eine kartografische Darstellung aller aktuellen Ferienwohnungen. In der Vergangenheit ließ sich die ungefähre Lage der Ferienwohnungen (inklusive einiger ihrer Eigenschaften) über die AirDNA-Homepage auslesen und in andere Programme (Excel, Geographisches Informationssystem (GIS)) importieren.

- Kauf der Daten¹⁰: Die Daten werden als Excel- oder CSV-Datei übergeben und können anhand der Koordinaten (lat/lon) auch in ein GIS importiert werden. Sie enthalten mehr Informationen zu den Ferienwohnungen als bei der Anmeldung auf der Homepage verfügbar sind.

Die Vorteile der Erfassung von Ferienwohnungen auf diesem Wege sind:

- Der Zeitaufwand ist im Vergleich zu anderen Methoden gering.
- Es ist ein fortlaufendes Monitoring der Anzahl und der räumlichen Verteilung von Ferienwohnungen möglich, so dass eine Abschätzung des Umfangs an Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen möglich ist, auch ohne eine landesgesetzliche Regelung zur Zweckentfremdung.
- AirDNA-Daten werden auch durch Universitäten und andere Städte genutzt, sind in der Wissenschaft als Datenquelle akzeptiert und ermöglichen daher Vergleiche zwischen Städten.

Die Nachteile der Methode sind:

- Die Daten sind nicht adressgenau. Ohne die Adresse bzw. die genaue geografische Lage ist aber eine Identifikation des Anbieters in der Regel nicht möglich und kein Aufbau einer Adressdatei möglich. Die Entfernung zwischen dem dargestellten und dem tatsächlichen Standort beträgt in der Regel weniger als 500 m, teils aber auch mehr. Somit sind räumliche Auswertungen auf Stadtteilebene möglich, sehr kleinräumige Auswertungen (z. B. auf Straßenebene) dagegen nur eingeschränkt. Die Adressen lassen sich teilweise durch ergänzende Recherchen ermitteln (Suche über eine Identifikationsnummer, den Namen der Ferienwohnungen, den Anbieter oder ein Bild), da viele Ferienwohnungen bei mehreren Plattformen oder über eigene Homepages angeboten werden und dort dann eine Adresse angegeben ist.
- Die Methodik zur Erfassung der Ferienwohnungen und die Generierung von Kennzahlen zur Auslastung oder zum Umsatz sind nicht komplett transparent und nachvollziehbar.
- Es wird nicht das komplette Angebot von Ferienwohnungen erfasst, wenngleich die Marktabdeckung von AirDNA durch die Berücksichtigung der beiden Marktführer Airbnb und Fewo-direkt relativ hoch ist.
- Es gibt eine gewisse Übererfassung der Zahl der Ferienwohnungen, u. a. durch die Einordnung in falsche Kategorien (Hotelzimmer werden als Ferienwohnung gezählt) oder durch doppelte Zählung (Ferienwohnung wird unter zwei unterschiedlichen Identifikationsnummern bei einer Plattform angeboten). Diese Fehler

¹⁰ Die konkreten Kosten sind abhängig von den gewünschten Daten. empirica wurde im Herbst 2025 eine Liste mit allen angebotenen Ferienwohnungen der Jahre 2019 und 2025 in Erfurt für 3.000 bis 4.000 US-Dollar angeboten.

lassen sich teilweise im Nachgang korrigieren und machen nach unserer Einschätzung nicht mehr als 5 % des gesamten Datensatzes aus.

- Die Kosten sind vergleichsweise hoch und haben sich in den vergangenen Jahren stark erhöht. Es kann nur mit einer Kreditkarte bezahlt werden.

Daten von Drittanbietern: AirROI

AirROI (www.airroi.com) ist ein US-amerikanischer Anbieter mit dem gleichen Geschäftsmodell wie AirDNA, bietet aber nur Daten von Airbnb an. Die Angebote von Ferienwohnungen werden ausgelesen und gegen Entgelt zur Nutzung zur Verfügung gestellt (vgl. auch Kapitel 2.2). Die zur Verfügung gestellten Daten zu Ferienwohnungen sind nicht adressgenau, erlauben aber eine Analyse der räumlichen Konzentration im Stadtgebiet und eine Auswertung nach Stadtteilen. Darüber hinaus liegen weitere Informationen zu den Ferienwohnungen vor, die auf monatlicher Basis aufbereitet werden.

Auch bei AirROI sind zwei Möglichkeiten des Datenabrufs möglich:

- Über die AirROI-Homepage sind kostenlos zahlreiche aggregierte Daten zu den angebotenen Ferienwohnungen in Erfurt abrufbar (u. a. Auslastung, Größe der Wohnungen; Monatsdaten jeweils für die vergangenen fünf Jahre) sowie eine kartografische Darstellung aller aktuellen Ferienwohnungen, über die direkt das entsprechende Inserat bei Airbnb abgerufen werden kann. Die Daten lassen sich allerdings nicht herunterladen.
- Kauf der Daten¹¹: Die Daten werden als CSV-Datei übergeben und können anhand der Koordinaten (lat/lon) auch in ein GIS importiert werden. Sie enthalten die Informationen zu den Ferienwohnungen, die auch bei Airbnb angezeigt werden, u. a. Anbieter, Beschreibung und Auslastung.

Die Vorteile der Erfassung von Ferienwohnungen auf diesem Wege sind:

- Der Kosten- und Zeitaufwand ist im Vergleich zu anderen Methoden gering.
- Es ist ein fortlaufendes Monitoring der Anzahl und der räumlichen Verteilung von Ferienwohnungen möglich, so dass eine Abschätzung des Umfangs an Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen möglich ist, auch ohne eine landesgesetzliche Regelung zur Zweckentfremdung.

Die Nachteile der Methode sind:

- Die Daten sind nicht adressgenau. Ohne die Adresse bzw. die genaue geografische Lage ist aber eine Identifikation des Anbieters in der Regel nicht möglich. Die Entfernung zwischen dem dargestellten und dem tatsächlichen Standort beträgt in der Regel weniger als 500 m, teils aber auch mehr. Somit sind räumliche Auswertungen auf Stadtteilebene möglich, sehr kleinräumige Auswertungen (z. B. auf Straßenebene) dagegen nur eingeschränkt. Die Adressen lassen sich teilweise durch ergänzende Recherchen ermitteln (Suche über die Airbnb-ID, den Namen der Ferienwohnungen, den Anbieter, die Airbnb-ID oder ein Bild), da viele

¹¹ Die konkreten Kosten sind abhängig von den gewünschten Daten. empirica wurde im Herbst 2025 eine Liste mit allen Angeboten der Jahre 2019 und 2025 für 1.400 US-Dollar angeboten.

Ferienwohnungen bei mehreren Plattformen oder über eigene Homepages angeboten werden und dort dann eine Adresse angegeben ist.

- Die Methodik zur Erfassung der Ferienwohnungen und die Generierung von Kennzahlen zur Auslastung oder zum Umsatz sind nicht komplett transparent und nachvollziehbar.
- Es sind nur die Angebote von Airbnb enthalten, so dass nicht das komplette Angebot an Ferienwohnungen abgedeckt wird.
- Es gibt eine gewisse Übererfassung der Zahl der Ferienwohnungen, u. a. durch die Einordnung in falsche Kategorien (Hotelzimmer werden als Ferienwohnung gezählt) oder durch doppelte Zählung (Ferienwohnung wird unter zwei unterschiedlichen Identifikationsnummern bei einer Plattform angeboten). Diese Fehler lassen sich teilweise im Nachgang korrigieren. Im verwendeten Datensatz für Erfurt kamen diese Fehler nur vereinzelt vor.
- Die Bezahlung erfolgt über Stripe. Ein Kauf auf Rechnung ist nicht möglich.

Webscraping

Die Inserate bei Airbnb und anderen Homesharing-Plattformen in Erfurt können mittels Webscraping direkt ausgelesen werden, z. B. mittels eines R- oder Python-Skripts. Für jede Plattform muss ein gesondertes Skript erstellt werden. Es gibt Softwarelösungen, die beim Webscraping unterstützen.

Die Vorteile der Erfassung von Ferienwohnungen auf diesem Wege sind:

- Der Sachkosten sind im Vergleich zu anderen Methoden gering.
- Es ist ein fortlaufendes Monitoring der Anzahl und der räumlichen Verteilung von Ferienwohnungen möglich, so dass eine Abschätzung des Umfangs an Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen möglich ist, auch ohne eine landesgesetzliche Regelung zur Zweckentfremdung.
- Es ist prinzipiell eine komplette Marktabdeckung möglich.

Die Nachteile der Methode sind:

- Die Daten sind bei den meisten Plattformen nicht adressgenau. Ohne die Adresse bzw. die genaue geografische Lage ist aber eine Identifikation des Anbieters in der Regel nicht möglich. Die Entfernung zwischen dem dargestellten und dem tatsächlichen Standort beträgt in der Regel weniger als 500 m, teils aber auch mehr. Somit sind räumliche Auswertungen auf Stadtteilebene möglich, sehr kleinräumige Auswertungen (z. B. auf Straßenebene) dagegen nur eingeschränkt. Die Adressen lassen sich teilweise durch ergänzende Recherchen ermitteln.
- Die Anbieter erschweren das Webscraping durch regelmäßige Veränderungen am Seitenaufbau und eine entsprechende Gestaltung der Seiten, so dass die Skripte regelmäßig angepasst werden müssen.
- Höhere Personalkosten
- Die Daten können ggf. nur intern genutzt werden.

Daten der Stadtkämmerei

Die Betreiber bzw. Besitzer von Ferienwohnungen sind zur Erhebung der Beherbergungssteuer verpflichtet, ihren Betrieb bei der Stadtkämmerei anzumelden. Dabei müssen sie unter anderem die Adressen aller von ihnen betriebenen Beherbergungseinrichtungen angeben sowie die Namen/Bezeichnungen und die Anzahl der Betten. Die bei der Stadtkämmerei vorhandenen Informationen zu Ferienwohnungen können aufgrund des Steuergeheimnisses nur in aggregierter Form genutzt werden, um die Entwicklung der Zahl der erfassten Gebäude mit Ferienwohnungen zu verfolgen. Sie können nicht zum Aufbau einer Adressdatei genutzt werden.

Mit einer Anpassung beim Anmeldeformular könnte bei Neuanträgen abgefragt werden, ob die Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung genehmigt ist. Diese Information könnte dann auch ausgewertet werden.

Daten des Bauamtes

Eine Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer Ferienwohnung muss vom Bauamt genehmigt werden. Die Daten werden so erfasst, dass Informationen zum Umfang einer möglichen Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen vorliegen und auch eine Erfassung der genehmigten und nicht genehmigten Nutzungsänderungen möglich ist. Auch die Adressen sind bekannt, so dass der Aufbau einer Adressdatei möglich ist. Die Vorteile der Erfassung auf diesem Wege sind:

- Die Daten werden bereits erhoben und teilweise ausgewertet.
- Die Daten sind adressgenau.
- Ein fortlaufendes Monitoring der Anzahl und der räumlichen Verteilung von (neuen) Ferienwohnungen ist möglich, so dass eine Abschätzung des Umfangs an Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen möglich ist, auch ohne eine landesgesetzliche Regelung zur Zweckentfremdung.

Der Nachteil der Methode ist:

- Anträge, die vor der Beginn der Dokumentation gestellt wurden, sowie davor genehmigte Nutzungsänderungen können ggf. nicht oder nur mit hohem Aufwand erfasst werden.

EU-Verordnung zu Kurzzeitvermietungen

Bis Mai 2026 muss Deutschland die „Verordnung über die Erhebung und den Austausch von Daten in Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ der EU (Verordnung EU 2024/1028) umsetzen. Dann müssen die Betreiber von Homesharing-Plattformen ihre Daten zu Ferienwohnungen („short stay rentals“) automatisiert an die EU-Länder übermitteln – was sie bisher mit Verweis auf den Datenschutz nicht tun. Damit erhalten berechnete Behörden über ein Onlineportal Zugriff auf die Buchungsdaten der Homesharing-Plattformen (Zahl der Nächte und Gäste).

Weiterhin soll ein System aufgebaut werden, das eine Online-Registrierung für jeden Anbieter von Ferienwohnungen vorsieht. Dazu müssen die Anbieter u. a. Basisinformationen zur Unterkunft (Adresse, Unterkunftsart, Bettenzahl, Eigentumsverhältnisse) und zu sich

selbst machen. Jeder Anbieter erhält eine Registrierungsnummer, die beim Inserieren der Unterkunft auf einer Plattform angegeben werden muss. Über diese Registrierungsnummer können die Buchungsdaten der Plattform der richtigen Unterkunft zugeordnet werden und die Rechtmäßigkeit der Angebote überprüft werden. Die Registrierung soll in Deutschland über eine zentrale Datenschnittstelle laufen, die bei der Bundesnetzagentur angesiedelt wird.

Die Mitgliedsstaaten, Regionen und Kommunen können dabei selbst entscheiden, ob sie sich an dem System beteiligen. In Deutschland soll die Verordnung durch das Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz (KVDG) bis März 2026 umgesetzt werden. Ende Januar 2026 lag ein Entwurf des Gesetzes vor, der noch nicht im Bundestag beraten worden war.¹² Die Homesharing-Plattformen müssen demnach monatliche Buchungs- und Belegungsdaten (Link zum Inserat, Buchungszeiträume, Belegung und Preis) an die Bundesnetzagentur als einheitliche digitale Zugangsstelle (im Sinne des Art. 10 der EU-Verordnung) übermitteln.

Die Entscheidung, ob dann ein entsprechendes Registrierungsverfahren eingeführt wird und welche Behörden zuständig sind, obliegt dann den Ländern (vgl. z. B. Art. 1 Nr. 1 b KVDG, Entwurf vom 06.01.2026).¹³ Bei einer Einführung des Registrierungsverfahrens kann dann jede Kommune selbst entscheiden, ob sie sich am Verfahren beteiligt. Nur Kommunen mit bestehenden Satzungen zur Zweckentfremdung müssen sie anwenden. Die Kommunen können dann bei der Bundesnetzagentur (oder ggf. über die zuständige Landesbehörde) die Daten der Plattformen für ihr Gebiet abrufen.

Das KVDG noch in Ausarbeitung ist, können wir noch keine abschließende Einschätzung der Vor- und Nachteile der Erfassungsmethode vornehmen. Nach den vorliegenden Informationen kann die Landeshauptstadt entscheiden, an dem Datenaustausch und dem Registrierungsverfahren teilzunehmen – aber erst, wenn eine entsprechende Landesregelung zur Einführung des Registrierungsverfahrens vorliegt. Die Landeshauptstadt muss dann ein digitales Registrierungsverfahren für Anbieter zur Verfügung stellen (sofern es keine Lösungen auf Landes- oder Bundesebene gibt). Dieses müssen alle Anbieter von Ferienwohnungen nutzen, um sich und die Informationen zur Ferienwohnung zu registrieren. Anbieter- und Nutzungsdaten sind über die Registrierungsnummer miteinander verknüpft. Damit läge eine belastbare Datenquelle vor, mit der sowohl die Anzahl und Entwicklung als auch die adressgenauen Standorte und räumliche Verteilung der Ferienwohnungen in Erfurt kontinuierlich erfasst werden könnten.

5.2.2 Empfohlenes Vorgehen

Es gibt bisher keine Datenquelle, die Informationen zu allen Ferienwohnungen in Erfurt enthält. Die EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung kann hier Abhilfe schaffen, wobei je nach konkreter gesetzlicher Ausgestaltung auch hier nicht alle Ferienwohnungen erfasst werden (z. B. Unterkünfte, die nicht digital oder nur über die Homepage des Anbieters angeboten werden und nicht über Plattformen).

Wir empfehlen daher ein zweistufiges Vorgehen zur Erfassung der Ferienwohnung. Die im Rahmen der vorliegenden Studie erarbeitete Liste mit 877 Ferienwohnungen (davon rd. 70 % mit Adresse) kann als Grundlage dienen. Eine Aktualisierung kann in regelmäßigen

¹² Vgl. <https://dserver.bundestag.de/btd/21/034/2103484.pdf> (letzter Zugriff 19.01.2026)

¹³ ebd.

Abständen durch Jahresdaten von AirROI oder AirDNA erfolgen. Diese Daten müssen erworben werden und mit relativ geringem Aufwand aufbereitet werden. Der Erwerb und die Bereinigung können ggf. auch durch Dritte im Auftrag der Landeshauptstadt geschehen. Die genannten Dienstleister AirROI oder AirDNA erfassen aber nicht alle Homesharing-Plattformen und damit auch nicht alle Ferienwohnungen in der Stadt. Alternativ können die entsprechenden Daten mittels Webscraping oder durch eigene Recherchen erfasst bzw. ergänzt werden, um eine höhere Marktabdeckung zu erzielen.

In einem zweiten Schritt kann über die Identifikationsnummern der Plattformen (z. B. Airbnb-ID) die bestehende Liste mit Ferienwohnungen aktualisiert werden (welche Ferienwohnungen werden nicht mehr angeboten, welche Ferienwohnungen neu angeboten). Als zweite Datenquelle zur Aktualisierung können die Anträge auf Nutzungsänderung beim Bauamt dienen.

Sobald die EU-Verordnung in Deutschland umgesetzt ist und falls eine entsprechende landesrechtliche Regelung eingeführt wird, kann die Landeshauptstadt sich am Registrierungsverfahren für Ferienwohnungen beteiligen. Dazu ist ein entsprechendes Registrierungsportal nötig, welches dann für das Monitoring der Entwicklung und der räumlichen Verteilung der Ferienwohnungen in Erfurt genutzt werden kann. Die vorhandene Liste mit Ferienwohnungen kann zur Prüfung und Identifikation von nicht registrierten Ferienwohnungen genutzt werden.

5.3 Aufwand und Kosten

Zur Umsetzung und Durchsetzung einer Zweckentfremdungssatzung werden in Kommunen in der Regel neue Stellen geschaffen:

- In Berlin sind im Zeitraum 2014 bis Anfang 2019 im Zuge der Einführung des Zweckentfremdungsverbots im Mai 2014 rd. 60 Stellen zur Bearbeitung und Überprüfung möglicher Zweckentfremdungen (inklusive Kontrolle vor Ort) geschaffen worden.¹⁴
- Bonn richtete 2017 insgesamt 3 neue Stellen zur Überprüfung der möglichen Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen ein. Zuvor gab es bereits zwei Stellen für die Bearbeitung von Zweckentfremdung durch Leerstand und Nutzungsänderung.
- Die Stadt Bamberg (rd. 400 Ferienwohnungen) schuf eine Vollzeit-Personalstelle für die Bearbeitung der Anträge im Rahmen der im Jahr 2019 beschlossenen Zweckentfremdungssatzung.

Die notwendigen Maßnahmen zur Überprüfung einer möglichen Zweckentfremdung sind dabei sehr vielfältig. Grundlage sind in der Regel Hinweise auf mögliche Zweckentfremdungen. Für jede Ferienwohnung muss dann u. a. überprüft werden:

- Ist die Ferienwohnung noch vorhanden?
- Ist die Ferienwohnung bei den Behörden bereits bekannt?
- Liegt eine Genehmigung vor oder läuft ein Verfahren zur Genehmigung?

¹⁴ Abgeordnetenhaus Berlin Plenarprotokoll 39. Sitzung vom 21. März 2019

Die Arbeitsschritte umfassen unter anderem:

- Recherche in vorhandenen Akten und Unterlagen,
- Internetrecherche (z. B. bei Homesharing-Plattformen),
- Anfragen bei Eigentümern, Nutzern und/oder Mietern,
- Anfragen bei anderen Behörden und Ämtern,
- Vor-Ort-Begehungen und Vor-Ort-Gespräche mit Nutzern der Wohnung und Nachbarn, teilweise auch mehrfach, um beispielsweise die Vermietung als Ferienwohnung über den jeweils geltenden Schwellenwert nachzuweisen,
- Einleitung von Bußgeldverfahren.

Auch wenn keine Zweckentfremdungssatzung in Erfurt eingeführt wird, entsteht für die kontinuierliche Beobachtung, Kontrolle und Überprüfung des aktuellen Bestandes an Ferienwohnungen und der neu entstehenden Ferienwohnungen ein Personalbedarf. Das gilt bei der Umsetzung der EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung in Erfurt, aber auch schon vorher, wenn eine kontinuierliche Fortschreibung der im Rahmen dieser Studie erhobenen Daten erfolgen soll. Hierfür ist eine ausreichende Personalausstattung nötig, um den vom Stadtrat gewünschten restriktiven Umgang mit Nutzungsänderungsanträgen von Wohnraum in Ferienwohnungen schnell umzusetzen. Bisher werden die entsprechenden Aufgaben von Mitarbeiter/innen des Stadtplanungsamtes (Abteilung Stadterneuerung) und des Bauamts neben ihren eigentlichen Tätigkeiten erfüllt. Das geht aufgrund der hohen und stark steigenden Zahl von Ferienwohnungen zulasten der eigentlichen Aufgaben der Mitarbeiter/innen.

6. Empfehlungen und Fazit

Damit die Landeshauptstadt Erfurt tätig werden und eine Zweckentfremdungsverordnung erlassen kann, ist zunächst ein entsprechendes Landesgesetz Voraussetzung. Unabhängig von der Einführung einer Zweckentfremdungsverordnung sowie den Regelungen auf Landesebene sollte die Landeshauptstadt ein regelmäßiges Monitoring zur Beobachtung der Entwicklung der Ferienwohnungen durchführen. Dies wird voraussichtlich ab Mitte 2026 durch die EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung und das deutsche Gesetz zur Umsetzung erleichtert. Voraussetzung zur Anwendung der EU-Verordnung ist allerdings eine landesgesetzliche Entscheidung zur Einführung des Registrierungsverfahrens im Freistaat Thüringen.

Aktuell werden in der Landeshauptstadt rd. 850 bis 1.000 Wohnungen oder rd. 0,8 bis 0,9 % des gesamten Wohnungsbestandes durch Ferienwohnungen potenziell zweckentfremdet. Die Zahl der als Ferienwohnung genutzten Wohnungen ist seit 2019 stark angestiegen und teilerhöht liegt der Anteil der Ferienwohnungen am Wohnungsbestand bei bis zu 3 %. Zudem werden insbesondere Wohnungen in zentralen Lagen sowie (kleinere) 1- und 2-Zimmer-Wohnungen überproportional häufig als Ferienwohnung angeboten (2/3 aller Ferienwohnungen haben nur ein Zimmer). Damit reduzieren Ferienwohnungen am stärksten das Wohnungsangebot in zentralen Lagen sowie für Singlehaushalte mit geringer Zahlungsfähigkeit wie Studierende, Auszubildende und Haushalte, die Transferleistungen beziehen.

Viele der Ferienwohnungen in Erfurt sind bei der Stadtkämmerei im Rahmen der Beherbergungssteuer gemeldet. Eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung haben nach

aktuellem Erkenntnisstand der Stadtverwaltung dagegen nur sehr wenige Ferienwohnungen und für mehr als 200 Ferienwohnungen liegt eine Baugenehmigung nachweislich nicht vor. Hier sollte die Landeshauptstadt aktiv werden: Einerseits durch Informationen, in denen über die Notwendigkeit einer Baugenehmigung bei einer Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung informiert wird, beispielsweise auf dem Anmeldeformular für die Beherbergungssteuer. Andererseits sollte ein strikteres Vorgehen gegen baurechtlich nicht genehmigte Ferienwohnungen geprüft werden.

Ohne eine Regulierung ist in den kommenden Jahren aufgrund der hohen touristischen Attraktivität Erfurts mit einem weiteren Zuwachs an Ferienwohnungen zu rechnen – und damit verbunden einem weiterer Verlust an Wohnraum.

Daher empfehlen wir, eine Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen einzuführen, sofern ein entsprechendes Landesgesetz vorliegt. Die Landeshauptstadt sollte sich daher unverändert für die Einführung eines entsprechenden Gesetzes einsetzen. Darüber hinaus sollte sie den Freistaat Thüringen auffordern, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, damit die Kommunen in Thüringen eine Registrierungspflicht entsprechend der EU-Verordnung zu Kurzzeitvermietungen (bzw. dem Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz KVDG) einführen können.

Damit sollen künftig weitere Umnutzungen von Wohnraum zu Ferienwohnungen verhindert werden und nicht genehmigte Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Ziel der Verordnung ist es, die Wohnfunktion zu schützen und die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern.

Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung

In den Bundesländern, die bereits Gesetze zur Wohnraumzweckentfremdung erlassen haben, müssen Kommunen Wohnraummangel oder erhöhten Wohnraumbedarf nachweisen, bevor sie Verordnungen zum Verbot der Zweckentfremdung erlassen dürfen.

Ob in Erfurt Wohnraummangel besteht, war nicht Untersuchungsgegenstand dieser Studie und müsste vor dem Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung gesondert untersucht werden.

Bei der Einführung einer Zweckentfremdungsverordnung sollte die Landeshauptstadt nach zwei bis drei Jahren eine Evaluation durchführen, um zu überprüfen, ob die Zahl der Zweckentfremdungen durch Ferienwohnungen zurückgegangen ist und ob Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden konnte.

7. Literatur und Quellen

Barron, Kyle, Edward Kung & Davide Proserpio (2017): The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb.

Blal, Inès, Manisha Singal & Jonathan Templin (2018): Airbnb's effect on hotel sales growth. *International Journal of Hospitality Management*, 73, 85-92.

Borkmann, Vanessa, Katharina Dienes, Ronja Gaulinger, Anna Katharina Eberhardt & Patrick Ruess (2024): Tourismus und Stadtentwicklung.

Deiters-Schwedt, Annamaria & Ludger Baba (2019): Airbnb im Kontext zentraler quantitativer Einflussfaktoren auf regionale Wohnungsmärkte. empirica-Studie im Auftrag von Airbnb.

Duso, T., Michelsen, C., Schäfer, M., & Tran, K. D. (2024): Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin. *Regional Science and Urban Economics*, 106, 104007.

Ferrando, Jorge Luis Casanova (2019): The AIRBNB effect on the rental market: The case of Madrid. *UAM-Accenture Working Paper 2019/35*.

Garcia-López, Miquel-Angel, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza & Mariona Segú (2020): Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.

Kagermeier, Andreas (2021): Overtourism. UTB.

Kagermeier, Andreas & Eva Erdmenger (2019): Das Phänomen Overtourism: Erkundungen am Eisberg unterhalb der Wasseroberfläche. In: Reif, Julian & Bernd Eisenstein (Hrsg.) (2019): *Tourismus und Gesellschaft: Kontakte – Konflikte – Konzepte*. Berlin, S. 5-16. (= Schriften zu Tourismus und Freizeit, 24).

McKinsey & Company and World Travel & Tourism Council (December 2017): Coping with success: Managing overcrowding in tourism destinations [Online].

Mindl, Felix (2020): The effect of short-term rental platforms on rental prices: Evidence from Airbnb in Berlin, Beiträge zur Jahrestagung des Vereins für Socialpolitik 2020: Gender Economics, ZBW - Leibniz Information Centre for Economics, Kiel, Hamburg

Novy, Johannes & Nils Grube (2018): Streitgrund Stadttourismus - Über die Ursachen und Folgen der Debatte über Overtourism und Tourismusphobie, PlanerIn 6.18, SRL: 5-8.

Roth, J., Sant'Anna, P. H., Bilinski, A., & Poe, J. (2023): What's trending in difference-in-differences? A synthesis of the recent econometrics literature. *Journal of Econometrics*, 235(2), 2218-2244.

Sainaghi, R., & R. Baggio (2020): Substitution threat between Airbnb and hotels: Myth or reality? *Annals of Tourism Research*, 83, 102959.

Yeon, Jihwan, Hyoung Ju Song & Seoki Lee (2020): Impact of short-term rental regulation on hotel industry: a difference-in-differences approach. *Annals of Tourism Research*, 83, 102939.

ANHANG

8. Berechnungen für Erfurt

8.1 Datengrundlage und deskriptive Analyse

Datengrundlage

Wir nutzen Daten aus der empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Diese Datenbank bietet eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und Experten-gestützter Plausibilitätsprüfung. Neben den großen Immobilienmarktplätzen fließen auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien ein.

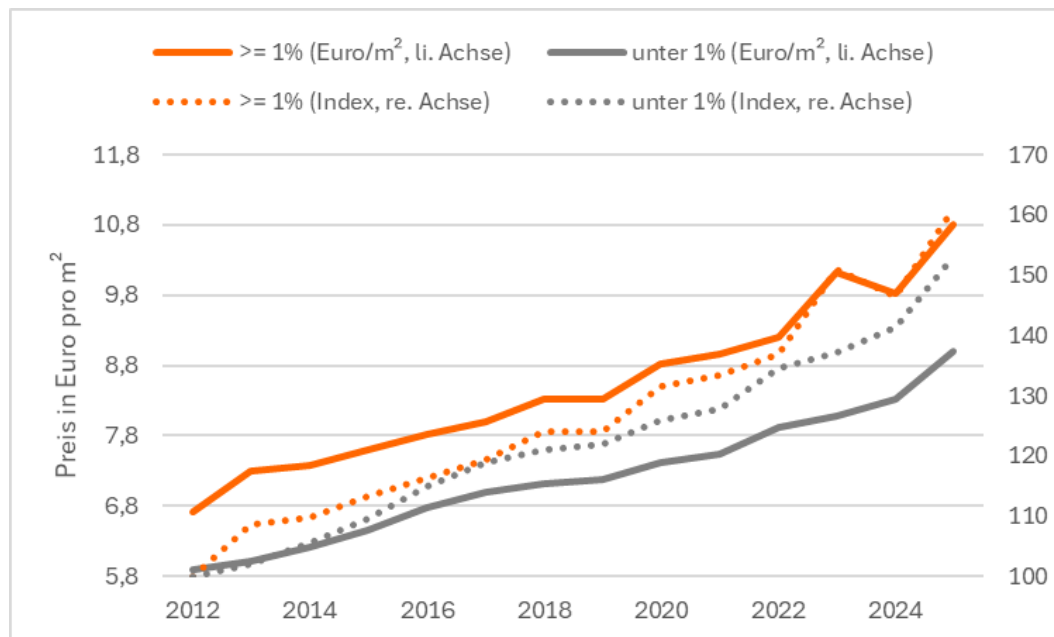
Wir nutzen Daten zu inserierten Mietangeboten, die zwischen 2012 und 2025 erstmalig inseriert wurden und für die Informationen zur Fläche und zum Baujahr vorliegen. Das sind für Erfurt insgesamt 37.927 Inserate. Wir nutzen immer den Preis und den Zeitpunkt, an dem das Inserat erstmalig auf einer Plattform eingestellt worden ist.

Deskriptive Analyse und Definition des „Treatments“

Für einen ersten groben deskriptiven Vergleich der Mietenentwicklung definieren wir zunächst Stadtteile mit „hohem“ Anteil an Ferienwohnungen als solche, die mit Stand 2025 mehr als 1 % Ferienwohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Stadtteil haben und den Rest mit weniger als 1 % Anteil als „niedrig“. Wir vergleichen die Entwicklung der inserierten Mietpreise zwischen diesen Gebieten. Das Preisniveau ist in Stadtteilen mit heute hohem Anteil an Ferienwohnungen, wie erwartbar, deutlich höher (Abbildung 11). Eine solche Preisdifferenz zwischen Wohnungen in Gebieten mit hohem vs. niedrigem Anteil an Ferienwohnungen lässt sich auch in anderen Städten beobachten (z. B. in Barcelona, vgl. Garcia-López et al. 2020) und ist nicht überraschend. Ferienwohnungen werden in touristisch und das heißt i. d. R. städtebaulich attraktiven Gebieten angeboten, die naturgemäß teurer sind.

Einen ersten Hinweis darauf, dass es eine Wirkung des Anteils an Ferienwohnungen geben könnte, zeigt bereits dieser deskriptive Vergleich. Zwischen 2012 und 2025 stieg die Differenz der durchschnittlichen geforderten Miete pro m² von rd. 0,82 Euro (+14 %) auf rd. 1,80 Euro (+20 %). Die (leicht) dynamischere Preisentwicklung in den Gebieten mit hohem Anteil inserierten Ferienwohnungen am aktuellen Datenrand ist ein Hinweis darauf, dass Ferienwohnungen ggf. tatsächlich einen preissteigernden Effekt gehabt haben könnten, sollte aber lediglich als erster Hinweis verstanden werden.

Abbildung 11: Preisentwicklung (durchschnittliche inserierte Miete/m²) je nach Anteil Ferienwohnungen im Stadtteil (2012-2025)



Quelle: VALUE Marktdaten, eigene Berechnungen

empirica

Definition des Referenzjahres

Leider haben wir keine durchgängige Empirie zum Anteil der Ferienwohnungen an allen Wohnungen. Laut unserer Abschätzung lag der Anteil im Jahr 2019 bei rd. 0,3 % und ist bis 2025 auf rd. 0,8 % gestiegen. Im Stadtteil mit dem größten Anteil, der Altstadt, lag der Anteil 2019 bei rd. 0,9 %. Wir gehen davon aus, dass daher im Jahr 2019, wenn überhaupt, eine geringe Auswirkung durch die Ferienwohnungen eingetreten sein sollte. Leider liegen auch die Zahlen zu Gästeübernachtungen in Ferienwohnungen erst ab 2018 vor (rd. 100 Tausend, gegenüber rd. 300 Tausend in 2025), daher lässt sich für Jahre davor auch keine Abschätzung der Ferienwohnungen in Erfurt vornehmen.

Es liegt jedoch eine vergleichende Abschätzung für Deutschland insgesamt vor. Deiters-Schwedt und Baba (2019) hat geschätzt, dass im Jahr 2018 die Anzahl der bei Airbnb angebotenen Wohnungen in Deutschland bei rd. 150 Tausend lag. Demgegenüber lag die Anzahl noch 2016 bei lediglich unter 50 Tausend, wobei Airbnb zunächst in den großen Städten aktiv war. Der (bis dahin) stärkste Anstieg erfolgte also seit 2016, davor war die Anzahl insgesamt noch vernachlässigbar. Wir halten es daher für plausibel, dass es 2016 noch keine Preiseffekte durch Kurzzeitvermietungen von Ferienwohnungen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt gegeben haben dürfte. Wir definieren daher 2016 als „Referenzjahr“, der Unterschied im Jahr 2016 zwischen Gebieten mit heute hohem vs. niedrigem Anteil Ferienwohnungen ist also – so die Annahme! – noch nicht durch Ferienwohnungen bedingt, sondern durch andere Eigenschaften der Stadtteile mit (heute) hohem Anteil an Ferienwohnungen, wie deren zentraler Lage und andere Annehmlichkeiten. Das heißt aber auch, lediglich spätere und größere Unterschiede sind ein Hinweis darauf, dass der Anteil an Ferienwohnungen Auswirkungen auf die Immobilienpreise hatte, nicht der Preisunterschied per se.

8.2 Methodik

Hintergrund: Differenz-in-Differenzen (DiD)

Die DiD-Methode ist ein etablierter Ansatz zur Kausalinferenz in Beobachtungsstudien. Sie nutzt Unterschiede in der zeitlichen Entwicklung einer Zielgröße zwischen einer behandelten (Treatmentgruppe) und einer unbehandelten Gruppe (Kontrollgruppe) zur Identifikation kausaler Effekte. Der grundlegende Gedanke besteht darin, dass die unbehandelte Gruppe als sogenanntes „Kontrafaktum“ für die behandelte Gruppe dient. Damit ist gemeint: Die Entwicklung in der unbehandelten Gruppe wird genutzt, um abzuschätzen, wie sich die behandelte Gruppe entwickelt hätte, wenn sie nicht behandelt worden wäre. Die Differenz der durchschnittlichen Veränderungen (d. h. der Differenz über die Zeit) der beiden Gruppen wird dann als Schätzer für den durchschnittlichen Behandlungseffekt auf die Behandelten („Average Treatment Effect on the Treated“, ATT) interpretiert (siehe z. B. Roth et al. 2023, S. 2219–2221).

Im kanonischen DiD-Modell existieren lediglich zwei Zeitperioden $t = 1, 2$ und zwei Gruppen $D_i \in \{0, 1\}$, wobei $D_i = 1$ für behandelte Einheiten steht. Die Identifikation des ATT basiert auf dem Vergleich von Differenzen der beobachteten Outcomes (Y):

$$\widehat{ATT} = (\bar{Y}_{t=2}^{D=1} - \bar{Y}_{t=1}^{D=1}) - (\bar{Y}_{t=2}^{D=0} - \bar{Y}_{t=1}^{D=0})$$

Dabei bezeichnet $\bar{Y}_{t=t}^{D=d}$ den Durchschnitt des Outcomes in Periode t für Gruppe $D = d$. Diese doppelte Differenzierung eliminiert zeitinvariante Unterschiede zwischen den Gruppen sowie gemeinsame Trends (ebd., S. 2221). Die Grundidee der DiD-Methode ist damit denkbar einfach. Es wird eben die Differenz der zeitlichen Veränderungen (also der Differenz über die Zeit) der beiden Gruppen als Schätzwert für den **kausalen** Effekt des Treatments genommen. Aber unter welcher Annahme ist diese Differenz tatsächlich interpretierbar als kausaler Effekt?

Zentrale Annahme: (bedingte) parallele Trends

Die zentrale identifizierende Annahme im DiD-Ansatz ist die Annahme sogenannter **paralleler Trends**. Sie besagt, dass sich die durchschnittlichen Outcomes in der behandelten und unbehandelten Gruppe im Zeitverlauf gleich entwickelt hätten, sofern keine Behandlung (kein Treatment) stattgefunden hätte. Wichtig ist es, den letzten Nebensatz zu betonen, da er die kontrafaktische Natur der Annahme (und damit ihre Nicht-Überprüfbarkeit) deutlich macht. Die Annahme ist, einfach gesagt: Wäre die Treatmentgruppe nicht behandelt worden, dann hätte sich ihr durchschnittlicher Outcome genauso entwickelt wie der Kontrollgruppe. Formal:

$$E(Y_{t=2}^{D=0} - Y_{t=1}^{D=0} | D = 1) = E(Y_{t=2}^{D=0} - Y_{t=1}^{D=0} | D = 0)$$

Sichtbar ist die kontrafaktische Natur dieser Annahme dabei auf der linken Seite der Gleichung, in der die Entwicklung ohne Treatment ($D = 0$ im Superskript) für die Treatmentgruppe ($D = 1$) beschrieben wird. D. h. es handelt sich um eine Entwicklung, die de facto nicht beobachtet werden kann. Die Annahme paralleler Trends erlaubt es, diese

kontrafaktische Entwicklung der behandelten Gruppe anhand der tatsächlich beobachteten Entwicklung in der Vergleichsgruppe zu approximieren (Roth et al. 2023, S. 2221).¹⁵

Zur Erhöhung der Plausibilität kann die Annahme paralleler Trends auch bedingt (auf Kontrollvariablen X) formuliert werden. Dann müssen die parallelen Trends nicht für alle behandelten Einheiten durch die Trends aller nicht-behandelten Einheiten approximierbar sein, sondern lediglich für solche mit den gleichen beobachtbaren Eigenschaften „ X “. Die bedingte Parallelität lässt sich formalisieren als:

$$E(Y_{t=2}^{D=0} - Y_{t=1}^{D=0} | D = 1, X) = E(Y_{t=2}^{D=0} - Y_{t=1}^{D=0} | D = 0, X)$$

Unter dieser Annahme lassen sich konsistente Schätzer für den ATT ableiten, die robust gegenüber selektiver Behandlung sind, sofern die Selektionsmechanismen über die Variablen X hinreichend abgebildet werden können (Roth et al. 2023, S. 2230).

Empirische Spezifikation zur Messung des Einflusses von Airbnb

Die empirische Analyse für Erfurt erfolgt im Wesentlichen vergleichbar mit der empirischen Event-Study-Analyse für Barcelona von Garcia-López et al. (2020). Wir modellieren den logarithmierten Preis pro Quadratmeter Y_{its} in Abhängigkeit davon, ob ein Mietinserat i zum Zeitpunkt t in einem Stadtteil s mit hohem Anteil an Ferienwohnungen $D_{its} = 1$ oder in einem Stadtteil mit niedrigem Anteil $D_{its} = 0$ liegt, kategorialen Variablen (fixen Effekten) für das Jahr, θ_t und den Stadtteil, θ_s sowie Eigenschaften der Inserate X_{it} (Alter und Wohnfläche) als:

$$\log(Y_{its}) = \alpha + \sum_{t=2012}^{2025} \gamma^t * D_{its} * 1(t = t) + \beta X_{it} + \theta_t + \theta_s + \varepsilon_{its}$$

Uns interessieren die Parameter γ^t , die jeweils angeben, wie hoch die Preisdifferenz zwischen Gebieten mit hohem vs. niedrigem Anteil Ferienwohnungen im Jahr t im Vergleich zum Referenzjahr 2016 war. Hohe, statistisch signifikante Werte von γ^t zeigen an, dass im entsprechenden Jahr eine Preisdifferenz vorlag. Für Jahre vor 2016 erwarten wir, dass γ^t gleich 0 ist. Dies prüft nebenbei unsere zentrale Annahme paralleler Trends.

Neben der Spezifikation in der D_{its} gleich Null oder eins ist, schätzen wir auch eine flexiblere alternative Spezifikation in der D_{its} der Anteil Airbnb-Inserate im Stadtteil ist, d. h. wir definieren nicht, ab wann der Anteil „hoch“ ist. Standardfehler werden immer auf der Ebene von Stadtteilen geclustert.

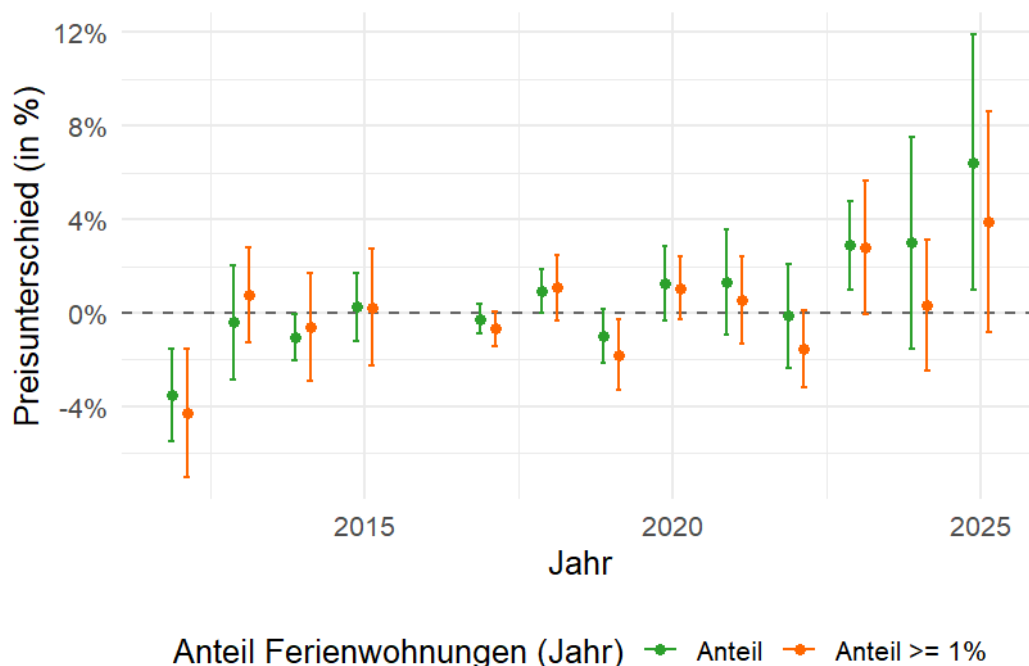
8.3 Empirische Ergebnisse

Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. In Stadtteilen mit hohem Anteil an Ferienwohnungen lag im Jahr 2025 der Preis knapp 4 % höher (knapp nicht signifikant). **In Stadtteilen mit einem 1 Prozentpunkt höheren Anteil an Ferienwohnungen am Wohnungsbestand lag der inserierte Mietpreis im Jahr 2025 rd. 6 % höher.** Dieser Effekt ist auch statistisch signifikant.

¹⁵ Eine weitere wichtige Voraussetzung ist die Annahme, dass es keine Antizipationseffekte gibt, dass also die Behandlung keine Auswirkungen vor ihrer Einführung hatte (Roth et al. 2023, S. 2221).

Dieser Effekt lässt sich kausal interpretieren als der Effekt eines höheren Anteils Ferienwohnungen unter folgender Annahme: Die Mieten in Erfurter Stadtteilen mit heute hohem Anteil Ferienwohnungen hätten sich genauso entwickelt, wie die Mieten in Stadtteilen mit heute geringerem Anteil Ferienwohnungen, wenn die Stadtteile mit hohem Anteil Ferienwohnungen heute einen vergleichbaren Anteil an Ferienwohnungen hätten. Diese Annahme lässt sich nicht abschließend überprüfen, aber es lassen sich Hinweise dafür sammeln, dass sie plausibel ist. Diese sperrige Annahme nennen wir im Folgenden „identifizierende Annahme“.

Abbildung 12: Event-Study zum Preiseffekt von Airbnb in Erfurt



Anmerkungen: Abbildung zeigt den Regressionseffekt für eine binäre Spezifikation (Anteil >= 1%) und eine Spezifikation mit kontinuierlichem Treatment (Anteil).

Quelle: VALUE Marktdaten, eigene Berechnungen

empirica

Identifizierende Annahme und Probleme bei der Identifizierung des Effekts

Die „identifizierende Annahme“ (s. o.) lässt sich nicht abschließend prüfen. In der Altstadt und anderen Stadtteilen ist der Anteil an Ferienwohnungen heute hoch und es ist unmöglich zu sagen, wie die Mietenentwicklung mit weniger Ferienwohnungen gewesen wäre. Für die Annahme spricht jedoch, dass in den Jahren vor 2016 und auch unmittelbar danach (noch) keine größeren Unterschiede in der Preisdifferenz von Stadtteilen mit hohem bzw. niedrigem Anteil an Ferienwohnungen vorlagen (siehe die Effekte in den Jahren 2013–2015 sowie 2017 bis 2021 in Abbildung 12). Im Gegensatz zu Garcia-López et al. (2020) kontrollieren wir in unseren Spezifikationen nicht umfassend für Eigenschaften der Stadtteile. Bei Garcia-López et al. (2020) machen die Kontrollvariablen für Eigenschaften der Stadtteile jedoch auch keinen großen Unterschied. Nichtsdestotrotz: Wenn die Mietenentwicklung sich zwischen den Stadtteilen aufgrund von unterschiedlichen unbeobachteten (für uns) Eigenschaften unterscheidet, dann ist der gemessene Effekt nicht der wahre kausale Effekt des Anteils an Ferienwohnungen im Stadtteil (siehe für unsere Vorsichtige Interpretation der Effekthöhe den Haupttext, Kapitel 4.1).