



Kölner Impulse zur Wirtschaftspolitik

Nr. 4/2019 | 02. Juli 2019

In dieser Ausgabe

Am 17.04.2019 forderte Berlin Auskünfte von Airbnb über zweckfremde Nutzung von Wohnraum. Schon seit einiger Zeit befassen sich Städte und Kommunen mit der Regulierung von Kurzzeitmietplattformen wie Airbnb, weil sie u.a. Mietsteigerungen dadurch befürchten. Allerdings fehlt es den politischen Entscheidungsprozessen an belastbaren Daten über die tatsächlichen Effekte des *Home-sharings*. Felix Mindl analysiert für Berlin, welche Mieteffekte das Angebot von Airbnb hat.



Bild 1

Aktuelles aus dem iwp

Im aktuellen ifo-Schnelldienst diskutiert Steffen J. Roth die aktuelle EU-Urheberrechtsreform und Uploadfilter unter dem Titel „Auch im Urheberrecht müssen Kosten und Nutzen abgewogen werden“ (ifo-Schnelldienst 13/2019, 11.Juli 2019)

Im kommenden Wintersemester 2019/2020 wird sich die jeweils Montagabends stattfindende Ringvorlesung des Instituts mit „**Staatsschuldenkrisen & Finanzmarktstabilität**“ beschäftigen. Wieder konnten namhafte Expertinnen und Experten gewonnen werden, unter anderem Claudia Buch, Isabel Schnabel, Martin Hellwig, Keith Kuester, Moritz Schularick und Guntram Wolff.

Home-sharing, ein Geschäftsmodell mit lokalen Nebenwirkungen – Erkenntnisse am Beispiel von Airbnb in Berlin

Von Felix Mindl

In den letzten Jahren hat Airbnb weltweit medialen und politischen Gegenwind bekommen und sieht sich zunehmend Regulierungen ausgesetzt. Grundlage für die neuen Regulierungen ist die Debatte über den Einfluss von Airbnb auf den Wohnungsmarkt. Airbnb beharrt auf der Position viel zu klein und dementsprechend für den allgemeinen Mietmarkt irrelevant zu sein. Berücksichtigt man jedoch die Verteilung Airbnbs in Berlin, so wird schnell deutlich, dass es auf lokalem Level zu einer erheblichen Airbnb-Konzentration kommt, durch die Wohnraum lokal verknappt wird und die lokalen Mietpreise steigen.

Im vorliegenden Beitrag werden wissenschaftliche Erkenntnisse zu den Wohnungsmarkteffekten von so genannten Kurzzeitmietplattformen vorgestellt, die exemplarisch anhand des Beispiels Airbnb in Berlin gewonnen wurden. Diese Erkenntnisse sollen dazu beitragen, die Debatte über mögliche Regulierungsanforderungen für Kurzzeitmietplattformen zu versachlichen. Zuerst wird die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt skizziert, welche dafür gesorgt hat, dass Kurzzeitmietplattformen vermehrt in die öffentliche Diskussion gerückt sind. Anschließend wird die Struktur und Entwicklung von Airbnb, der zurzeit größten Kurzzeitmietplattform auf dem deutschen Markt, untersucht. Bei diesen Darstellungen zeichnen sich auffallend starke Konzentrationen der Airbnb-Präsenz in zentralen Bezirken Berlins ab. Eine an der Universität zu Köln verfasste Studie hat unter Beachtung dieser Konzentrationen

den Einfluss von Airbnb auf den Berliner Wohnungsmarkt quantifiziert. Die Ergebnisse dieser Studie werden abschließend zusammengefasst präsentiert.

Der Berliner Wohnungsmarkt und das Airbnb-Verbot

Am 14. April 2018 demonstrierten in Berlin mehr als 13.000 Menschen für bezahlbaren Wohnraum. Seit Jahren steigen die Mietpreise in Berlin rasant an und es wird immer schwieriger Wohnraum zu finden. Die Leerstandsquote ist in Berlin von ca. 5,1% im Jahr 2013 auf ungefähr 0,9% in 2017 gefallen¹, die Angebotsmieten sind

¹ Hierbei handelt es sich um den marktaktiven Leerstand von Geschosswohnungen. empirica. (n.d.). Leerstandsquote von Wohnungen in Berlin von 2001 bis 2017. Statista
Zugriff am 01.07.2019.

zwischen 2010 und 2018 um 60% gestiegen². Die durchschnittliche Mietbelastung des Haushaltseinkommen lag im Jahre 2018 bei 29% und dürfte für die unteren Einkommensklassen wesentlich höher ausgefallen sein.³ Ähnliche Entwicklungen sind in vielen europäischen Großstädten zu beobachten. Diese Ausgangslage befeuert die Diskussion rund um die *Sharing Economy* und deren Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Dabei werden unter *Sharing Economy*, so genannte *peer-to-peer* Plattformmärkte im Internet verstanden, auf denen Individuen die vorübergehende Nutzung ihrer privaten Güter gegen monetäre Vergütung anderen Verbrauchern anbieten. Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Entwicklung von Kurzzeitmietplattformen relevant. Diese stellen einen Onlinemarkt bereit, der private Gastgeber und Reisende zusammenführt. Der weitaus größte Plattformanbieter in diesem Sektor ist das Unternehmen Airbnb, Inc. In den letzten Jahren haben Kurzzeitmietplattformen ein explosives Wachstum erfahren und sind dadurch zunehmend in die öffentliche Diskussion gerückt. Während Befürworter der *Sharing Economy* besonders die gemeinschaftsbildende Funktion und die effiziente Nutzung von Ressourcen durch solche Plattformen hervorheben, stoßen diese zunehmend auch auf Kritik.⁴ Der Hotelverband führt an, dass Kurzzeitmietplattformen Privatanbietern zwar die Teilnahme am Markt für professionellen Tourismus ermöglichen, allerdings ohne sie zugleich auch denselben Regulierungen zu unterwerfen, die für professionelle Anbieter gelten. In der Folge käme es zu einem unfairen Wettbewerb zulasten der Hotelbranche.⁵ Ebenso beklagen Mieterverbände und Kommunalregierungen zunehmend negative Folgen der Kurzzeitvermietung. Zum einen

gibt es Berichte über respektlose Touristen in Wohnhäusern⁶ und zum anderen wird befürchtet, dass die Kurzzeitvermietungsangebote in Konkurrenz zu Langzeitvermietungen stehen⁷, wodurch der Druck auf den bereits sehr engen Mietmarkt in Berlin verstärkt und ein zusätzlicher Anstieg der Angebotsmieten verursacht würde.

Daher hat das Abgeordnetenhaus in Berlin bereits im Jahre 2013 ein Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) beschlossen.⁸ Durch den Erlass der entsprechenden Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO), in den Medien auch als *Airbnb-Verbot* bezeichnet, trat das Gesetz im Mai 2014 in Kraft.⁹ In einem ersten Schritt untersagte diese Verordnung die Neueröffnungen von Kurzzeitunterkünften in deklariertem Wohnraum. In einem zweiten Schritt wurde, nach einer zweijährigen Vorlaufzeit, die Zweckentfremdung von Wohnraum im April 2016 gänzlich verboten.¹⁰ Auch in vielen weiteren Großstädten der Welt sieht sich Airbnb zunehmend Regulierungen ausgesetzt. Doch die Durchsetzung der Verordnung gestaltet sich schwierig. Gastgeberprofile auf der Airbnb-Website werden häufig mit Pseudonymen oder falschen Namen betrieben. Auch der Ort der Unterkunft ist auf einer Karte nur grob mit einem Umkreis von 150m rund um die tatsächliche Position angegeben. Die genaue Ad-

2 Berechnet auf der Grundlage von Daten des Empirica-institut.de.

3 Wohnmarktreport Berlin 2018, Berlin Hype & CBRE.

4 www.airbnbaction.com.

5 Welt – „Das ist unfairen Wettbewerb“. 18.04.2016

6 Rbb24 – „Von lauschigen Apartments - und dubiosen Geflechten“. 03.12.2018

7 Tom Slee - „What's yours is mine“ pp.32.

8 http://gesetze.berlin.de/jportal/portal/t/xus/page/bsbeprod.psm?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-Wo-ZwEntfrGBEV2P2&doc.part=S&doc.price=0.0#focuspoint Zugriff am 01.07.2019.

9 <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrV+BE&psml=bsbeprod.psm&max=true&aiz=true> Zugriff am 01.07.2019.

10 Diese Version des Gesetzes hat nicht trennscharf definiert, welche Kriterien die Zweckentfremdung erfüllen und in welchem Fall eine Sondergenehmigung erhalten werden konnte. Ein Antrag zur Genehmigung konnte zwar gestellt werden, die Erteilung war jedoch quasi ausgeschlossen.

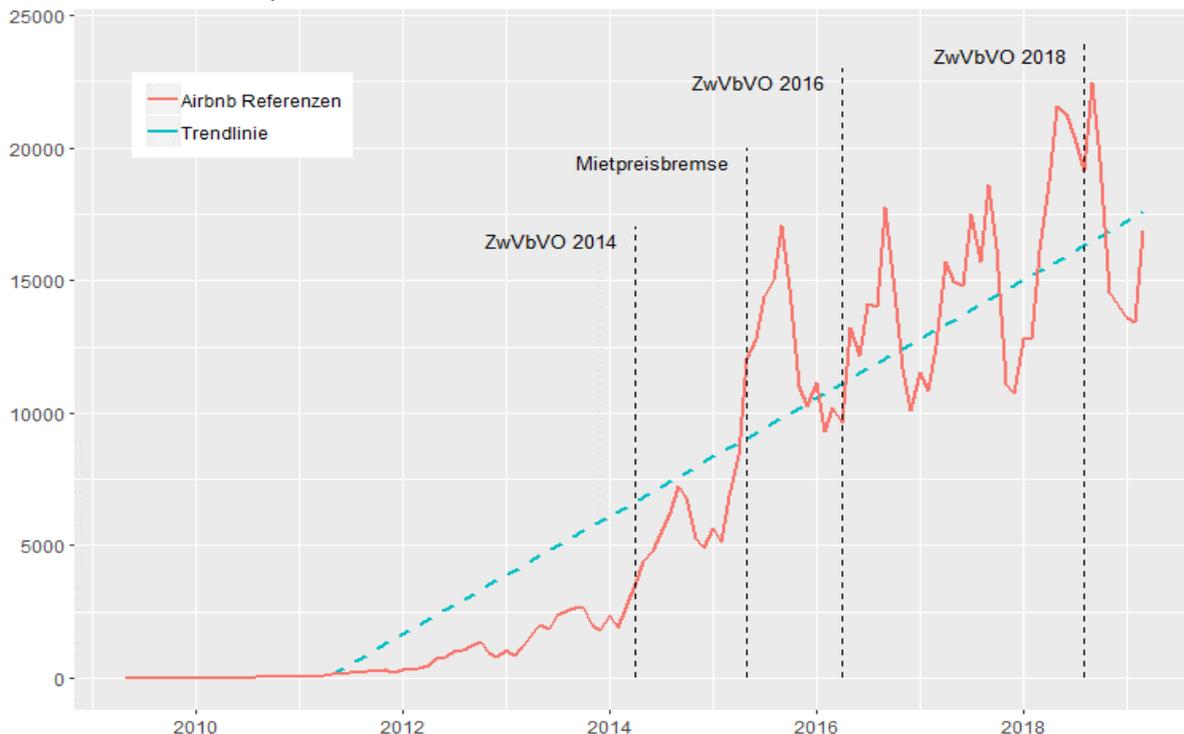
resse wird erst bei einer Buchung freigegeben. Den Behörden ist aber eine Scheinbuchung zur Identifizierung des Gastgebers untersagt. Durch diese Hürden ist es nahezu unmöglich, die Kurzzeitvermieter ausfindig zu machen und Ihnen den Gesetzesverstoß nachzuweisen. Betrachtet man die Zahlen der auf der Airbnb-Webseite monatlich hinterlassenen Referenzen, scheint das *Airbnb-Verbot* keine große Wirkung gehabt zu haben.¹¹

Abbildung 1 zeigt die Anzahl der monatlichen Referenzen der Airbnb-Webseite für Berlin von 2010 bis April 2019. Hier ist sehr gut die im Tourismussektor übliche Saisonalität zu erkennen, allerdings gibt es keine Hinweise auf einen

signifikanten Rückgang der Referenzzahlen im Hinblick auf das *Airbnb-Verbot* seit April 2016. In Berlin hat man auf diese Entwicklung reagiert und im August 2018 die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung novelliert. Auf der einen Seite wurde das Verbot gelockert, indem die Vermietung von 49% der Fläche des Erstwohnsitzes uneingeschränkt und eine Vermietung des Nebenwohnsitzes von maximal 90 Tagen pro Jahr, nach erteilter Genehmigung, ermöglicht wurde. Auf der anderen Seite wird die Durchsetzung des Verbots konsequenter verfolgt.^{12,13} Dennoch ist weiterhin kein Rückgang der Referenzzahlen zu vermerken und die Zahl der Airbnb-Unterkünfte, welche für mehr als 90 Tage vermietet

Abbildung 1: Beobachtete Anzahl der Airbnb Referenzen in Berlin pro Monat

Von Mai 2009 bis April 2019



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten von insideairbnb.com

11 Referenzen sind öffentlich publizierte Bewertungen der Gastgeber und Gäste nach jedem Aufenthalt. Tatsächlich ist die Zahl der Referenzen deutlich unter derer der Aufenthalte, da nicht jeder Gast eine Bewertung hinterlässt. Es liegen keine eindeutigen Zahlen zu der wahren Referenzrate vor, in der Fachliteratur werden allerdings Raten von 30,5 - 72% diskutiert, das heißt Aufenthaltszahlen sind um Faktor 1,4 bis 3,3 höher als die Zahl der Referenzen.

12 <https://service.berlin.de/dienstleistung/326217/> Zugriff am 01.07.2019.

13 „So können nun Treuhänder eingesetzt werden, falls der Verfügungsberechtigte sich weigert, zweckentfremdeten Wohnraum [...] wieder für Wohnzwecke zu nutzen. [...] Die möglichen Bußgelder bei Verstößen wurden deutlich erhöht.“ http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1905/nachricht6735.html Zugriff am 01.07.2019.

werden, sind wie weiter unten dargestellt auf einem hohen Niveau. Diese Beobachtungen werden als Beleg für die weiterhin wirkungslose Regulierung gesehen. Die Stadt versucht derzeit diese Schwierigkeiten zu überwinden, indem sie durch den Erlass einer Auskunftsanordnung gegenüber Airbnb Irland genaue Angaben über Berliner Airbnb-Angebote erlangt.¹⁴

Die Regulierung von Kurzzeitmietplattformen, im speziellen Airbnb, bleibt also ein relevantes Thema für politische Entscheidungsträger. Allerdings gibt es bisher nur wenig evidenzbasierte wissenschaftliche Untersuchungen über die Effekte von Airbnb auf den Wohnungsmarkt. Dementsprechend müssen Politiker Entscheidungen treffen, ohne über die Auswirkungen von Airbnb und damit auch ihrer jeweiligen Regulierungsentscheidung ausreichend informiert zu sein.

Was sagt die Wissenschaft zu den Wohnungsmarkteffekten von Airbnb?

Zwei Studien, Horn und Merante (2017) und Barron et al. (2018), haben erste Untersuchungen über den Effekt von Airbnb auf Miet- und Hauspreise in den USA durchgeführt. Die Studien kommen zu dem Schluss, dass Airbnb einen positiven Effekt auf Mietpreise ausübt. Beide Studien legen denselben Wirkungskanal zugrunde: Durch die ganzjährige Kurzzeitvermietung von Wohnungen, wird der Wohnraum für Langzeitmieter verknappt und somit Aufwärtsdruck auf die Mietpreise ausgeübt. Coles et al. (2017) hingegen beschreiben, dass die Kurzzeitvermietung gerade im Innenstadtbereich nicht lohnend sei und sehen keinen Hinweis auf eine Airbnb induzierte Mietsteigerung. Auch das Institut für Wirtschaft Köln (IW Köln) kommt in dem Gutachten „Sharing Economy: Ein Trend unter der Lupe“ (Juli, 2018) zu dem Schluss, dass es keine

kausale Verbindung zwischen einer Wohnraumverknappung und damit einhergehenden Mietpreiserhöhungen und Airbnb gebe. Allerdings merken die Autoren an, dass weitere Untersuchungen auch kleinteiligere Daten analysieren müssten. Hier setzt eine an der Universität zu Köln entstandene Studie, die im Folgenden ausschnittsweise zusammengefasst wird, an¹⁵. Durch eine kleinräumige Untersuchung wird der Einfluss von Airbnb in Berlin quantifiziert und die Informationslage bezüglich der Effekte von Kurzzeitmietplattformen verbessert. Die Analyse konzentriert sich auf die kleinräumige Ebene der Planungsräume (PLR) der Raumhierarchie der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) in Berlin.¹⁶ Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die geographische Verteilung von Airbnb innerhalb Berlins gelegt, die Struktur der angebotenen Airbnb-Unterkünfte beleuchtet und diese mit einem Mikrodatsatz von Mietangeboten in Berlin verglichen. Bei den Airbnb-Daten wurde auf die Daten von Insideairbnb.com zurückgegriffen (siehe hierzu Infobox Daten insideairbnb.com). Der zugrunde liegende Mietdatsatz wurde von der Forschung + Beratung GmbH bereitgestellt (siehe hierzu Infobox Daten F+B). Die zeitliche Betrachtung beschränkt sich auf die Periode von 2010 – Juni 2015. Airbnb wurde 2008 gegründet, wie aber in *Abbildung 1* zu sehen ist, wachsen die Airbnb-Referenzen erstmals zwischen 2012 und 2013 zu einer relevanten Größe an. Durch die Untergrenze 2010

15 Mindl (2019), „The effect of short-term rental platforms on rental prices: Evidence from Airbnb in Berlin“, mimeo.

16 „Die „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) wurden 2006 gemeinsam zwischen den planenden Fachverwaltungen des Senats, den Bezirken und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg [...] einheitlich abgestimmt. [...] Ziel war die Abbildung lebensweltlicher Homogenität bei gleichzeitiger Wahrung einer Vergleichbarkeit der Planungsraumeinheiten.“ Die LOR bestehen aus drei Ebenen. Die kleinste davon, die Planungsraumebene, umfasste bis 31.12.2018 447 Planungsräume. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/ Zugriff am 01.07.2019.

14 http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1904/nachricht6719.html Zugriff am 01.07.2019.

kann der Mietmarkt über eine Zeit von zwei Jahren betrachtet werden, bevor es zu einer relevanten Airbnb-Präsenz kommt. Die Wahl der Obergrenze (Juni 2015) ist durch die Einführung der Mietpreisbremse motiviert, welche das rasante Wachstum von Angebotsmieten stoppen soll und folglich Preiseffekte von Airbnb auf die Angebotsmiete verzerren würde.¹⁷

Wie funktioniert Airbnb in Berlin?

Während Airbnb meist betont, dass ihre Gastgeber ihr Zuhause nur gelegentlich vermietet und der daraus resultierende Verdienst als eine Art Taschengeld gesehen werden könne, zeigt die Analyse der Daten ein differenzierteres Bild. Demnach waren in den letzten 6 Monaten vor Juni 2015 6.841 Airbnb-Unterkünfte in Berlin aktiv (Tabelle 1). Davon wurden 3.464 (51%) für 90 Tage oder mehr pro Jahr vermietet. Es ist nur schwer vorstellbar, sein privates Zuhause im Rahmen einer nicht-gewerblichen Nebentätigkeit für mehr als 90 Tage im Jahr zu vermieten. Dies ist auch die vom Gesetzgeber gewählte Grenze. Folglich werden diese Angebote als professionell organisiert angesehen und unterstellt, dass diese mit großer Wahrscheinlichkeit Langzeitwohnraum aus dem Markt nehmen. Sieht man sich die durchschnittliche Übernachtungszahl pro Jahr und angebotener Unterkunft von 202 Nächten an, stützt auch dies die Annahme, dass es sich tendenziell um professionelle Angebote handelt. Hinzu kommt, dass in 72% dieser Angebote das gesamte Zuhause vermietet wird. Es handelt sich hierbei also nicht um das Teilen von Wohnraum (*home sharing*). Tabelle 1 zeigt außerdem, dass der durchschnittliche Jahresumsatz für die Vermietung der gesamten Wohnung über Airbnb bei 16.931 Euro lag. Verglichen mit einer durchschnittlichen

17 <https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/mietrecht/3793279-739654-mietpreisbremse-regelungen-aenderungen-a.html> Zugriff am 01.07.2019.

Infobox: Daten F+B

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt zählt mit rd. 20 Mitarbeitern und einem bundesweiten Netzwerk von Immobilienfachleuten zu den großen, unabhängigen Forschungs- und Beratungsunternehmen mit Produktfeldern in der Wohnungs- und Immobilienmarktforschung, der Portfolioanalyse und -bewertung, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie der Umweltforschung. Zum Kundenstamm des Unternehmens zählen sowohl Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch Banken und Bausparkassen, Städte/Gemeinden sowie Bundes- und Landesbehörden. Mit bundesweiten Marktdaten, Analysen und Studien etabliert F+B mehr Transparenz über die sich immer stärker ausdifferenzierenden Märkte und gewährleistet so den Akteuren mehr Entscheidungssicherheit. F+B gibt seit 1996 den F+B Mietspiegelindex heraus, die wichtigste empirische Grundlage über das Niveau der Mieten im Wohnungsbestand. Der F+B-Wohn-Index, als Kombination von Indizes für alle Objektarten, wird seit 2011 vierteljährlich vorgelegt, mit einer Datenreihe, die bis zum Jahre 2004 zurückreicht und damit langfristige Vergleiche ermöglicht.

www.f-und-b.de

Langzeit-Jahresmiete von knapp 8.000 Euro¹⁸, ist mit dem Mehraufwand der Gastgeber Tätigkeit mehr als das Doppelte zu verdienen. Für viele Gastgeber ist dieses Geschäftsmodell so lohnend, dass sie als so genannte „multiple Hosts“ gleich mehrere Unterkünfte über Airbnb anbieten. Bei diesen Unterkünften kann es sich um Eigentums- sowie Mietwohnungen handeln. 344 dieser multiple Hosts bieten zusammen

18 Die Miete errechnet sich aus einer durchschnittlichen monatlichen Kaltmiete für kleine Wohnungen (dazu später mehr) von 656 Euro in den zentralen Stadtvierteln.

Tabelle 1: Struktur der Airbnb-Unterkünfte nach Professionalität und Unterkunftsart

	# Angebote	Anteil	Preis in €	Ø Übernachtungen pro Jahr	Ø Jahresumsatz
Aktive Angebote	6.841				
Professionelle Angebote	3.464	0.51			
Gesamtes Zuhause	2.481	0.72	86.41	202	16.931
Privates Zimmer	958	0.28	39.82	207	7.995
Geteiltes Zimmer	25	0.01	55.83	208	11.264

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von insideairbnb.com

knapp ein Drittel der als professionell eingeschätzten Airbnb-Unterkünfte an (dies entspricht 1.126 Unterkünften, *Tabelle 2*). Der Gastgeber, mit den meisten Angeboten, bewirbt auf Airbnb in 35 Inseraten verschiedene Unterkünfte; die Top 10 Gastgeber verwalten allesamt mehr als 10 Unterkünfte.

Die geographische Verteilung der professionellen Airbnb-Angebote ist räumlich sehr konzentriert. Entgegen der Aussage Airbnb's und auch Coles et al. (2017), dass besonders auch außenliegende Stadtteile durch Airbnb profitierten¹⁹, ist die Konzentration der Unterkünfte in den zentral gelegenen PLRs in den Bezirken *Mitte*, *Friedrichshain-Kreuzberg*, *Neukölln* und *Pankow* mit Abstand am höchsten (*Karte 1*).

Bei genauerer Untersuchung der Charakteristika der Airbnb-Wohnungen ist außerdem auffällig, dass es sich bei 93% der Angebote um kleinere Wohnungen mit drei Zimmern oder weniger handelt. Aufbauend auf diese und die vorherigen Erkenntnisse wurde die Airbnb-Dichte, als Index zur Messung der Airbnb-Konzentration, konstruiert. Die Airbnb-Dichte setzt die Anzahl der professionellen Airbnb-Unterkünfte in Relation zu der Anzahl der Wohnungsinserate²⁰.

Tabelle 3 bildet die 10%-Quantile des Indexes für *Mitte* und *Friedrichshain-Kreuzberg* im zweiten Quartal 2015 ab.

Tabelle 2: Gastgeber mit mehreren Unterkünften

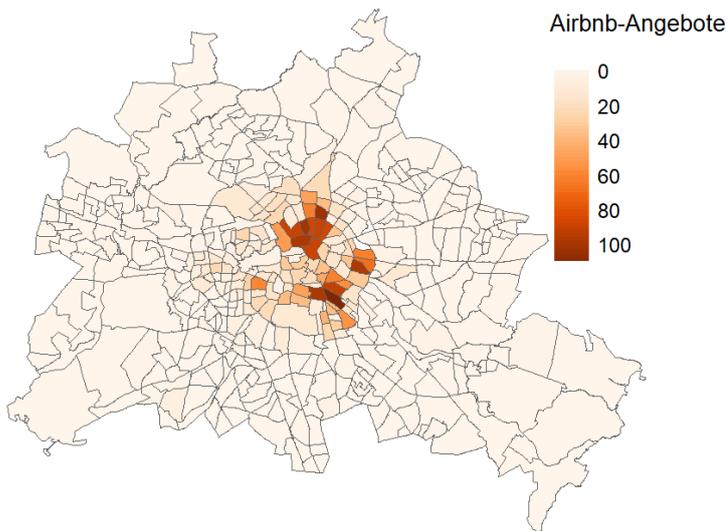
# Unterkünfte	# Gastgeber	Aggregierte # Unterkünfte
1	2.338	2.338
2	203	406
3	66	198
4 oder mehr	75	522

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von insideairbnb.com

19 Airbnb Economic Impact - <https://blog.atairbnb.com/economic-impact-airbnb/> Zugriff am 01.07.2019.

20 Die Anzahl der Wohnungsinserate wird pro

Quartal und PLR ermittelt. Es werden nur Wohnungen mit maximal drei Zimmern berücksichtigt.



Karte 1. Professionelle Airbnb-Unterkünfte pro PLR in Berlin
 Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten von insideairbnb.com

50% der betrachteten PLRs weisen eine Airbnb-Dichte von mindestens 22% auf. Das heißt, dass in diesen PLRs auf zehn Wohnungsinserate mindestens 2,2 professionelle Airbnb-Unterkünfte fallen. Zoomt man zu den PLRs rundum das Kottbusser Tor, dem Verkehrsknotenpunkt des Kreuzberger Nordens, entsteht ein noch konzentrierteres Bild der Airbnb-Dichte (Tabelle 4). In den dortigen PLRs gibt es an jedem beliebigen Tag durchschnittlich mehr als doppelt so viele Airbnb-Angebote wie Wohnungsinserate innerhalb des gesamten zweiten Quartals 2015. Die deskriptive Untersuchung der Struktur und Verteilung von Airbnb in Berlin zeigt also, dass ein Großteil der aktiven Airbnb-Anbieter ihre Unterkünfte an über 90 Tagen im Jahr vermieten und als professionell bezeichnet werden können. Diese professionellen Angebote bieten überwiegend die gesamte Wohnung an. Außerdem konzentrieren sich entsprechende Angebote auf das Zentrum Berlins. Dort lassen sich Umsätze erzielen, die die der Langzeitvermietung bei weitem übertreffen.

Dies bietet Anreize, die Airbnb-Vermietung unternehmerisch anzugehen und gleich mehrere Unterkünfte zu verwalten. Gemessen an dem insgesamt bestehenden Wohnraum, mag der Anteil an Airbnb-Unterkünften verhältnismäßig klein erscheinen, in Relation zu den im selben Quartal zur Neuvermietung verfügbaren Wohnungen, ist die Airbnb-Dichte allerdings erheblich.

Was zeigt die Auswertung der Daten?

Diese Befunde geben Grund zur Annahme, dass Airbnb das Angebot von Wohnraum in den zentralen, touristisch attraktiven Gegenden merklich verknappt und gleichzeitig die Nachfrage, getrieben von den „Airbnb-Unternehmern“, die Langzeitwohnungen zur Kurzzeitvermarktung anmieten, erhöht. Es ist denkbar, dass diese beiden Mechanismen – Verknappung des Angebots und Anstieg der Nachfrage – Druck auf die Mietpreise ausüben. Diese Annahme wurde ebenfalls empirisch untersucht. In der Infobox Ökonometrische Methode finden sich genauere Informationen über die angewandte Methodik zur Analyse des Preiseffektes von Airbnb auf dem Mietmarkt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass 16,8% der Mietsteigerungen für kleine Wohnungen in den zentralen Bezirken Berlins (Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg) innerhalb der zwei Jahre vom zweiten Quartal 2013 bis zum zweiten Quartal 2015, durch Airbnb induziert wurden. Dies entspricht 2,9 Prozentpunkten des Gesamtmietanstiegs von 17,2% in derselben Zeit. Mitte 2013 lag die durchschnittliche monatliche Angebotsmiete für ebendiese Wohnungen in den zentralen Bezirken bei 656€. Das bedeutet,

Tabelle 3: Quantile der Airbnb-Dichte in 2015 Q2 pro PLR in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg

	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
Airbnb-Dichte	4%	9%	12%	15%	18%	22%	32%	34%	53%	86%	767%

Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg umfassen zusammen 66 Planungsräume

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von F+B GmbH und insideairbnb.com

dass von Neumieter*innen eine zusätzliche Mietbelastung von 19€ monatlich oder 228€ jährlich getragen werden musste, die durch die Aktivität von Airbnb erklärt wird.

Nicht nur die zusätzliche Mietbelastung auf dem Berliner Wohnungsmarkt gestaltet sich als problematisch, sondern jede professionell organisierte Zweckentfremdung über Airbnb bedeutet auch den Verlust von Langzeitwohnraum und erschwert somit die Wohnungssuche.

Im Mai 2019 gab es trotz Regulierungsmaßnahmen immer noch 6.626 solcher professionellen Angebote. Auch in der Entwicklung der Referenzzahlen (*Abbildung 1*) ist bisher kein Rückgang zu erkennen.

Die Stadt Berlin hat den Wohnungsschutz mehrfach klar als politisches Ziel betont. Die empirische Analyse zeigt, dass das Angebot von Airbnb in bestimmten Berliner Bezirken die verfügbaren Mietwohnungen verknappt und einen Teil der Mietpreisanstiege induziert hat. Insofern haben die bisherigen Maßnahmen ihr erklärtes Ziel noch nicht erreicht. Allerdings gilt es zu beobachten, ob die jüngst erlassenen Auskunftsanordnungen erfolgreich sein werden oder ob weitere Maßnahmen notwendig sind.

Infobox: Daten insideairbnb.com

Murray Cox ist ein New Yorker Mietaktivist und der Gründer der Website insideairbnb.com. Seit Januar 2015 hat er angefangen Airbnb-Daten aus dem Internet zu sammeln und dort frei anzubieten. Bei diesen Daten handelt es sich um sogenannte Webscrapes. Dieses Verfahren beschreibt das automatisierte Abspeichern von Daten, die im Internet frei zugänglich sind. Die Datensammlung wurde in New York begonnen und hat sich inzwischen auf viele Großstädte der Welt ausgeweitet, so auch auf Berlin. Die Daten liefern ein detailliertes Abbild der Airbnb-Anbieter, sie umfassen unterkunftsspezifische Charakteristiken, die Historie der Referenzen, das Gastgeberprofil und vieles mehr. Die insideairbnb.com Daten wurden in US-amerikanischen Studien mit eigenen Webscrapes der Forscher und auch mit von Airbnb bereitgestellten Daten abgeglichen. In beiden Fällen wurde eine präzise Datenqualität bestätigt.

insideairbnb.com

Tabelle 4: Airbnb-Dichte rundum das Kottbusser Tor in 2015 Q2

Schlüssel	Name des Planungsraums	# Airbnb-Angebote	# Wohnungsinserate	Anteil
02020206	Graefekiez	98	85	115%
02030401	Reichenberger Straße	91	94	97%
02030302	Lausitzer Platz	61	44	139%
02030301	Oranienplatz	46	6	767%
02010104	Wassertorplatz	12	5	240%
02010103	Moritzplatz	20	61	33%
Durchschnitt				232%

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von F+B GmbH und insideairbnb.com

Quellen

Barron, Kyle & Kung, Edward & Proserpio, Davide. (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. SSRN Electronic Journal. 10.2139/ssrn.3006832.

Coles, Peter A. and Egesdal, Michael and Ellen, Ingrid Gould and Li, Xiaodi and Sundararajan, Arun, Airbnb Usage Across New York City Neighborhoods: Geographic Patterns and Regulatory Implications (October 12, 2017). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3048397>

Keren Horn and Mark Merante, (2017), Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston, *Journal of Housing Economics*, 38, (C), 14-24

Infobox: Ökonometrische Methode

Im Rahmen der ökonometrischen Analyse wurde ein quasi-experimentelles hedonisches Bewertungsmodell verwendet, um die genauen Mietpreiseffekte zu quantifizieren. Intuitiv lässt sich dieses Verfahren wie folgt erklären:

In einem ersten Schritt werden den Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung implizite Preise gegeben. Die Ausstattungsmerkmale sind zum Beispiel: Balkon, Sanierungszustand, Alter des Gebäudes uvm. Durch die Berücksichtigung dieser impliziten Preise wird die angebotene Kaltmiete homogenisiert.

In einem zweiten Schritt werden diese homogenisierten Kaltmieten pro Quadratmeter auf zwei Ebenen verglichen. Die erste Ebene ist die zeitliche. Diese nutzt das explosionsartige Wachstum von Airbnb (*Abbildung 1*) und stellt einen Vorher-/Nachher-Vergleich der Quadratmeterkaltmieten an. Als Vorperiode dient die Zeit bis zum vierten Quartal 2012, als Nachperiode die Zeit nach dem ersten Quartal 2013. Die zweite Ebene ergibt sich

aus der räumlichen Variation der Airbnb-Präsenz. Hier werden, aufgrund ihrer sehr hohen Airbnb-Präsenz, Planungsräume in den zentralen Bezirken *Mitte* und *Friedrichshain-Kreuzberg* mit den Planungsräumen des außenliegenden Bezirks Spandau bezüglich ihrer Kaltmiete verglichen. Dieses Verfahren ermittelt eine Differenz der Entwicklung der homogenisierten Kaltmieten zwischen der Treatmentgruppe *Mitte* und *Friedrichshain-Kreuzberg* und der Kontrollgruppe Spandau. Dieses Verfahren setzt voraus, dass die Mieten in *Mitte* und *Friedrichshain-Kreuzberg* in der hypothetischen Situation des fehlenden Markteintritts von Airbnb dieselbe Mietsteigerung wie Spandau erfahren hätte. Man spricht hierbei von der Common-trend Assumption. Dies ist jedoch zu bezweifeln. Berlin hat sich in den letzten zehn Jahren eines großen Beliebtheitszuwachses erfreut und einen großen Andrang an Tourismus sowie Zuzügen erfahren. Während *Mitte* und *Friedrichshain-Kreuzberg* zum Herzen der Stadt gehören und zum kulturellen und urbanen Zentrum zählen, liegt Spandau außerhalb und ist für den Einwohnerzuwachs eher uninteressant. Es ist somit wahrscheinlich, dass die Mieten im Zentrum der Stadt auch ohne Airbnb ein stärkeres Wachstum erfahren hätten. Um mit dieser Problematik umzugehen, zieht die Analyse noch eine dritte Ebene hinzu. Und zwar werden die Wohnungen zusätzlich nach ihrer Größe unterteilt und die Mieten entsprechend verglichen. Wie bereits erwähnt handelt es sich bei 93% der professionellen Airbnb-Unterkünfte um Wohnungen mit drei Zimmern oder weniger. In dieser auf drei Ebenen differenzierten Analyse gehören nur noch kleine Wohnungen in den zentralen Planungsräumen in die Treatmentgruppe. Durch diese Herangehensweise können Trendunterschiede zwischen den Bezirken berücksichtigt werden.

Infobox: Übernachtungs-Schätzer

Die Airbnb-Daten geben lediglich die Historie der Referenzen wieder, jedoch nicht die Anzahl der Buchungen. Man muss also von den Referenzen auf die Buchungen schließen. Hierbei gibt es zwei Variablen. Erstens die durchschnittliche Übernachtungsdauer pro Referenz und zweitens die Referenzrate, das heißt der Anteil der Gäste, die auch eine Referenz hinterlassen. Bei der durchschnittlichen Übernachtungsdauer wird auf eine Veröffentlichung von Airbnb Bezug genommen und diese auf 6.3 Nächte festgelegt. Bei der Referenzrate wird ein Kommentar des CEO Brian Chesky herangezogen, in welchem er die Referenzrate mit 72% angibt. Die maximale Anzahl der monatlichen Übernachtung pro Unterkunft wurde auf eine Auslastung von 85% limitiert.

IMPRESSUM

Autorenkontakt:

Felix Mindl
Tel. 0221 / 470-5680
mindl@wiso.uni-koeln.de

Herausgeber:

Institut für Wirtschaftspolitik
an der Universität zu Köln
Pohligstraße 1
50969 Köln
Tel. 0221 / 470-5347
Fax 0221 / 470-5350
iwp@wiso.uni-koeln.de
www.iwp.uni-koeln.de

Redaktion und V.i.S.d.P.:

Dr. Steffen J. Roth
Tel. 0221 / 470-5348
steffen.roth@wiso.uni-koeln.de

Bild 1: <https://www.pexels.com/de-de/foto/architektur-autos-baume-brunnen-1057840/>