

Kleinräumige Wohnungsmarktfolgen von plattformbasierten Kurzzeitvermietungen

ERGEBNISSE EINER STUDIE FÜR BERLIN AM BEISPIEL VON AIRBNB >> Eine Untersuchung der Kurzzeitvermietungsangebote auf Airbnb in Berlin zeigt, dass rund jedes zweite Angebot kein klassisches Home Sharing durch Private darstellt, sondern als professionell eingestuft werden kann. Aufgrund der starken räumlichen Konzentration auf die zentralen Bezirke in Berlin bewirken diese professionellen Kurzzeitvermietungsangebote spürbare kleinräumige Mietsteigerungseffekte.

In den großen Ballungsräumen Deutschlands ist Wohnraum knapp. Das zeigt sich in steigenden Wohnungspreisen und -mieten sowie längeren Warteschlangen bei Wohnungsbesichtigungen. In diesem Kontext wird auch diskutiert, ob plattformbasierte Anbieter von Kurzzeitvermietungen wie z. B. Airbnb, HomeAway oder Booking.com die Knappheit verschärfen. Während viele Städte und deren Bewohner genau dies befürchten, bestreiten die Plattformbetreiber negative Wohnungsmarkteffekte und führen stattdessen steigende Touristenzahlen und eine bessere Nutzung vorhandenen Wohnraums als positive Folgen ihres Geschäftsmodells an.

Professionelle Kurzzeitvermietung vs. Home Sharing

Es besteht ein Konsens, dass plattformbasierte Kurzzeitvermietungen nicht grundsätzlich verboten werden sollen. Die positiven Effekte des eigentlichen Home Sharings, also dem kurzzeitigen Teilen von Wohnraum gegen eine monetäre Entschädigung durch private Nutzer über eine Plattform, werden nicht bestritten. Vielmehr geht es darum, einen gesetzlichen Rahmen zu finden, der Home Sharing ermöglicht, aber einen dauerhaften Entzug von Wohnraum durch professionelle Anbieter verhindert. Wo genau die Trennlinie zwischen professioneller Kurzzeitvermietung und Home Sharing verläuft, ist nicht bundeseinheitlich geregelt, sondern wird durch kommunale Verordnungen bestimmt, deren Inhalt wiederum von landesrechtlichen Regelungen abhängt.

Bedeutung lokaler Teilmärkte

Der Wohnungsmarkt in einer Stadt besteht aus Stadtvierteln, Quartieren und Kiezen. Eine aggregierte Betrachtung des Gesamtmarktes auf Stadtebene kann die Entwicklung einzelner räumlicher Teilmärkte nicht erfassen und zu falschen Schlussfolgerungen

führen. Daher muss eine Untersuchung der Wohnungsmarkteffekte von Kurzzeitvermietungen kleinräumig ansetzen. Das Fehlen entsprechender kleinräumiger Daten war lange ein Problem für die empirische Analyse. Allerdings stehen mittlerweile belastbare georeferenzierte und hinreichend granulare Daten zur Verfügung, die eine Identifikation kausaler Zusammenhänge zwischen Kurzzeitvermietungen und Mietpreisänderungen erlauben. Im Folgenden beschreiben wir die Ergebnisse einer Untersuchung, die Felix Mindl im Rahmen seiner Masterarbeit durchgeführt hat und in der erstmals am Beispiel Berlins kleinräumige Wohnungsmarkteffekte von Kurzzeitvermietungen in Deutschland nachgewiesen wurden.

Aufgrund der starken Marktposition Airbnbs wird die Entwicklung dieser Plattform als

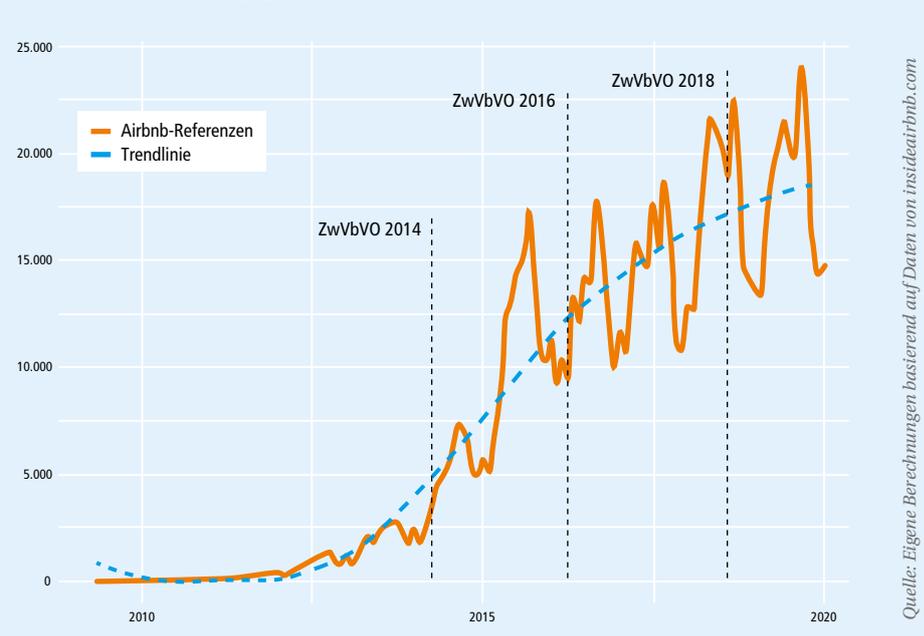
Pars pro Toto für die Entwicklung von Kurzzeitvermietungen genutzt. Daten über die Tätigkeit von Anbietern auf Airbnb werden von insideairbnb.com durch sog. Web Scrapes für Berlin und andere Großstädte gesammelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Daten zur Mietentwicklung in Berlin stammen von dem Wohnungsmarktspezialisten F + B GmbH.

Zeitliche Entwicklung der Airbnb-Angebote

Die Zahl der Übernachtungen, die über Airbnb in Berlin gebucht werden, steigt seit Anfang 2013 deutlich an, wie die Entwicklung der auf Airbnb hinterlassenen Referenzen belegt. Dabei zeigt sich im Jahresverlauf ein zyklischer Verlauf, der für den Tourismussektor charakteristisch ist. Die Verordnungen über das Verbot der Zweckentfremdung

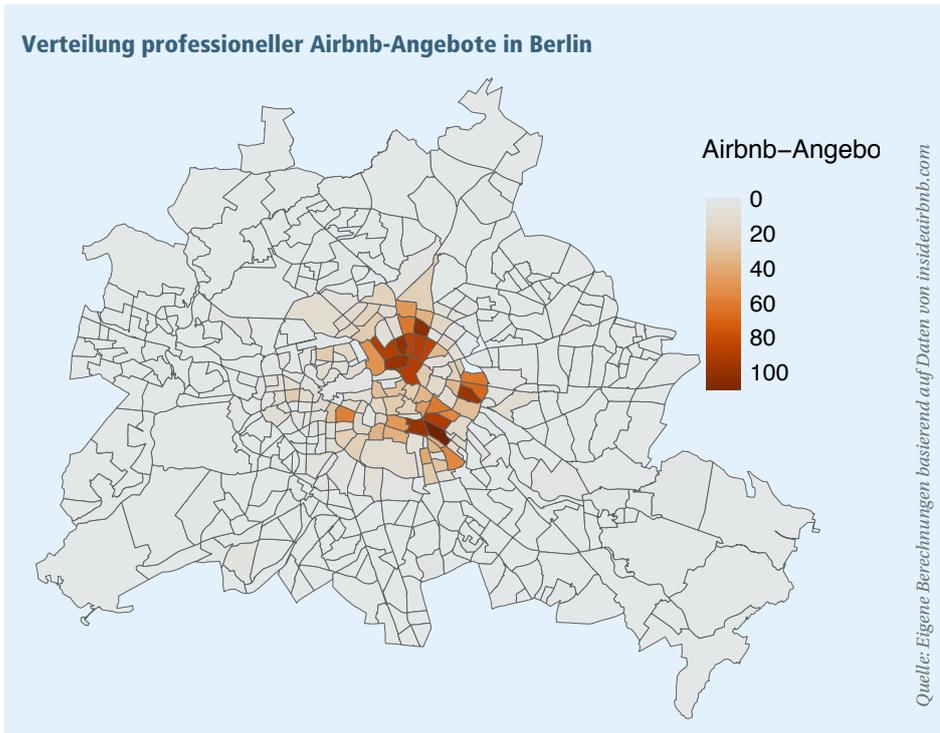
Beobachtete Anzahl der Airbnb-Referenzen in Berlin pro Monat

Von Mai 2009 bis Januar 2020



Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von insideairbnb.com

Verteilung professioneller Airbnb-Angebote in Berlin



von Wohnraum aus 2014, 2016 und 2018 konnten das Wachstum von über Airbnb vermittelte Kurzzeitvermietungen zumindest auf den ersten Blick nicht abschwächen.

Struktur der Angebote und Anbieter auf Airbnb

Im Zeitraum zwischen November 2014 und Juni 2015 wurden in Berlin 6.814 aktive Airbnb-Unterkünfte beobachtet. Die Grenze zwischen Home Sharing und professionellen Angeboten wurde bei 90 Vermietungstagen pro Jahr gezogen. Die Bestimmung der Anzahl der Tage, an denen eine Unterkunft über Airbnb vermietet war, erfolgte nicht über den Kalender der Unterkunft. Eine Unterkunft kann im Kalender auch dann als gebucht erscheinen, wenn der Gastgeber keine Gäste wünscht, was tendenziell zu einer Überschätzung der Übernachtungszahl führt. Für die Untersuchung wurde daher die Anzahl der Übernachtungen über die von den Gästen hinterlegten Referenzen (Bewertungen) auf Airbnb berechnet, wobei konservative Annahmen über den Anteil der Gäste, die eine Referenz abgeben, zugrunde gelegt werden.

Insgesamt wurde jede zweite Unterkunft an 90 oder mehr Tagen gebucht und damit als professionell kategorisiert. Eine Unterkunft kann die gesamte Wohnung oder Teile davon umfassen. Bei 72 Prozent der 3.464 professionellen Unterkünfte wurde die gesamte

Wohnung auf Airbnb angeboten. Die durchschnittliche Anzahl der Übernachtungen betrug hier 202 Nächte. Gewichtet mit dem durchschnittlichen Preis betrug der durchschnittliche Jahresumsatz für professionell über Airbnb vermietete ganze Wohnungen 16.931 Euro. Eine vergleichbare Wohnung, die im Rahmen eines regulären Langzeitmietvertrags vermietet worden wäre, hätte eine Jahresbruttomiete von etwa 9.600 Euro eingespielt. Das professionelle Angebot eines Zimmers auf Airbnb brachte einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 7.995 Euro.

Ein Blick auf die Gastgeber zeigt, dass ein Drittel (1.126) der als professionell eingestufteten Unterkünfte von sog. Multiple-Hosts angeboten wurden, die mehr als eine aktive Unterkunft vermarktet haben. Der Gastgeber mit den meisten Angeboten kam auf 35 aktive Unterkünfte. Insgesamt boten 344 Gastgeber mehr als eine Unterkunft an.

Räumliche Verteilung und Konzentration

Die räumliche Verteilung der professionellen Airbnb-Angebote ist stark auf die zentralen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow konzentriert (Karte 1). Um die wohnungsmarktrelevante Dichte von professionellen Airbnb-Angeboten zu messen, bietet sich das Verhältnis von professionellen Airbnb-Angeboten zu Wohnungsangeboten von regulären Langzeitmietverhältnissen innerhalb eines Planungsraums an. Dieser Indikator zeigt, dass in der Hälfte der 66 Planungsräume in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg 2,2 oder mehr professionelle Airbnb-Angebote auf zehn reguläre Mietangebote kamen. Rund um das Kottbusser Tor überstiegen die professionellen Airbnb-Angebote die Langzeitmietangebote in den meisten Fällen. „Spitzenreiter“ war der Oranienplatz mit 46 professionellen Airbnb-Angeboten bei nur sechs regulären Wohnungsinseraten.

Auswirkungen professioneller Kurzzeitvermietungsangebote auf die Miethöhe

Unter Verwendung moderner ökonomischer Methoden wurde geschätzt, welchen Anteil die professionellen Airbnb-Angebote am Mietpreisanstieg in den betroffenen Planungsräumen hatten. Dazu wird die

>>

STRUKTUR DER AIRBNB-UNTERKÜNFTENACH 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

tatsächliche Mietenentwicklung mit einer kontrafaktischen Situation verglichen, in der es keine professionellen Airbnb-Angebote gibt. Diese kontrafaktische Situation wurde anhand dreier Merkmale konstruiert: 1) zeitlicher Vergleich des Wohnungsmarkts, bevor und nachdem Airbnb als wichtiger Marktteilnehmer wahrgenommen wurde, 2) räumlicher Vergleich von vergleichbaren Wohnungen in Planungsräumen mit und ohne hohe Anzahl an professionellen Airbnb-Unterkünften und 3) Vergleich von Wohnungen mit drei und weniger Zimmern, die das Angebot professioneller Unterkünfte auf Airbnb dominieren, und größeren Wohnungen.

In den zentralen Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg betrug der gesamte Mietpreisanstieg im Zeitraum 2. Quartal 2013 bis 2. Quartal 2015 17,2 Prozent. Die Berechnungen zeigen, dass die Mieten ohne professionelle Angebote auf Airbnb nur um 14,3 Prozent gestiegen wären. Somit sind 16,8 Prozent des Gesamtmietanstiegs ursächlich auf professionelle Angebote auf Airbnb zurückzuführen, die nicht dem Markt für Langzeitvermietungen zur Verfügung stehen. Bezogen auf die Referenzmiete von 656 Euro entspricht dies einem zusätzlichen Mietanstieg von 19 Euro.

Fazit

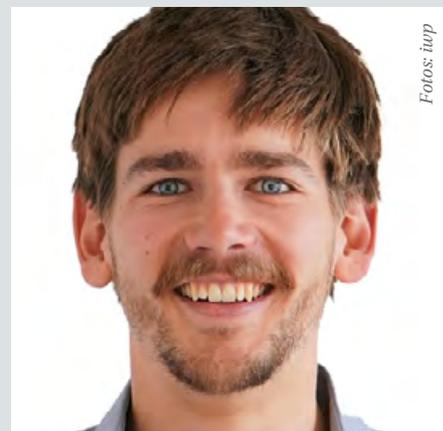
Die Untersuchung der über Airbnb in Berlin vermittelten Unterkünfte hat gezeigt, dass ein Großteil der Angebote gemäß der gewählten Einteilung kein Home Sharing im ursprünglichen Sinne darstellt, sondern als professionell einzustufen ist. Die professionellen Angebote konzentrieren sich insbe-

sondere auf die zentralen Bezirke Berlins und Wohnungen mit drei oder weniger Zimmern. In diesen Teilmärkten haben die professionellen Angebote auf Airbnb zur Verknappung des Angebots von Wohnraum für Langzeitvermietungen beigetragen und die allgemeine Mietpreissteigerung verstärkt.

ÜBER DIE AUTOREN



Dr. Oliver Arentz ist stellvertretender Geschäftsführer am Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln.



Fotos: itup

Felix Mindl, M. Sc. Econ. ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln.