

ILS-IMPULSE

Airbnb und Co. – Das Geschäft mit dem Teilen

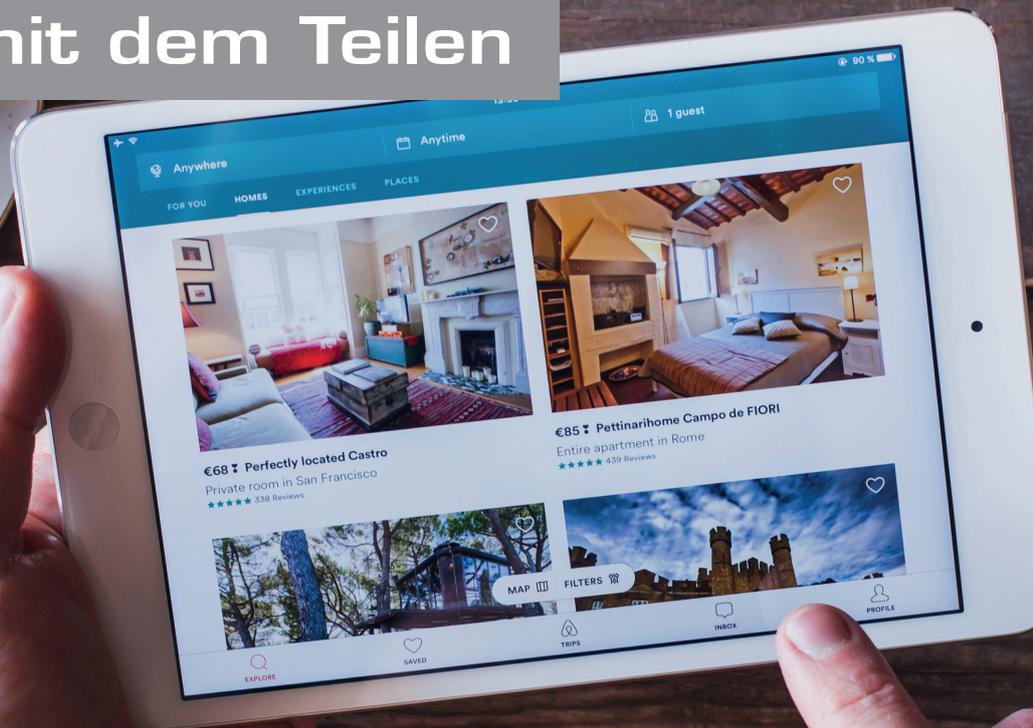
Autorinnen & Autoren:

Jan Polívka
 Vilim Brezina*
 Martin Stark

Unter Mitarbeit von:

Sophie Dorner
 Rebecca Lohner
 Diane Matuschek

* TU Dortmund



Wie verändert das internetbasierte Teilen von Ressourcen durch Kurzzeitvermietungen unsere Städte?

Überblick

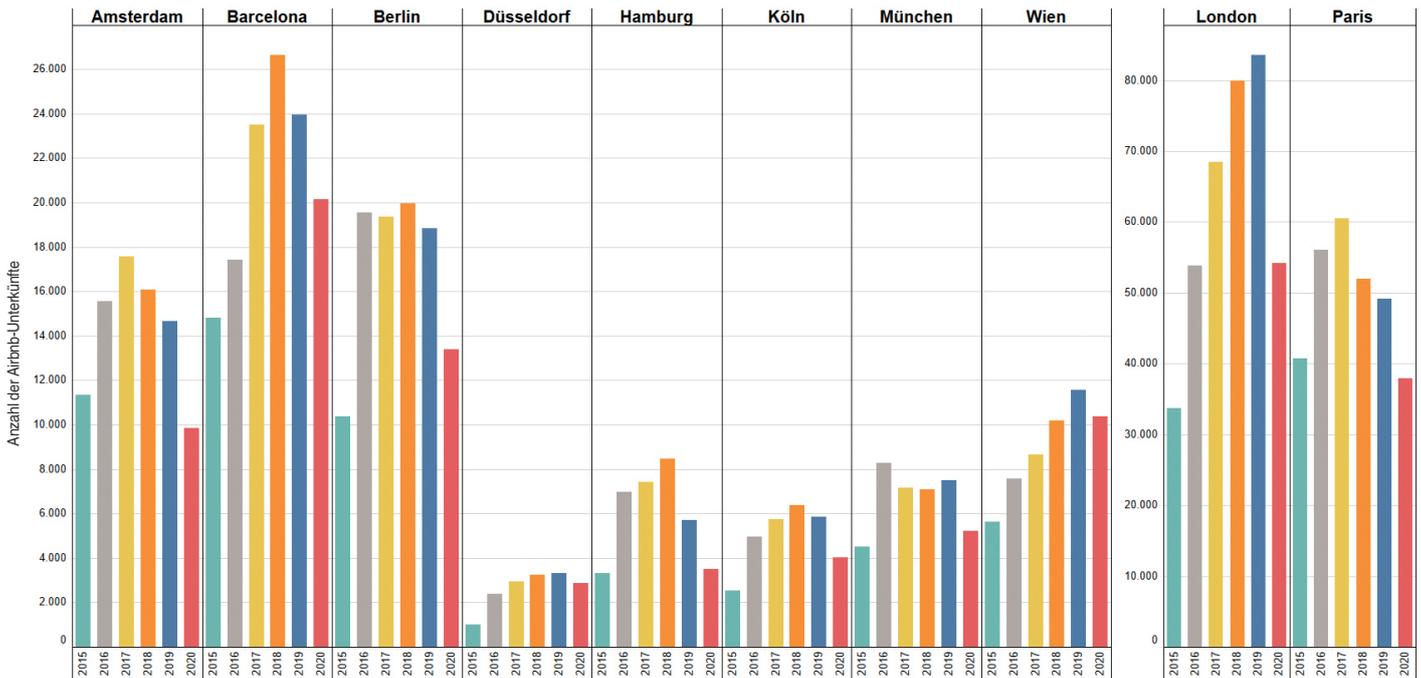
- Einfluss von Kurzzeitvermietungen auf städtische Strukturen
- Regulierung von Kurzzeitvermietungen
- Corona: Neue Handlungsmöglichkeiten für die Städte?
- Was können Städte tun?

Kurzzeitvermietungen - Ökonomie des Teilens

Eines der am häufigsten diskutierten Phänomene der Ökonomie des Teilens sind Plattformen für Kurzzeitvermietungen. Airbnb hat sich in den letzten Jahren vom Nischenanbieter einzelner freier Betten zum Träger eines neuen Geschäftsfelds in der Übernachtungsindustrie entwickelt (Abb.1).

Die ursprüngliche Idee, einen temporär frei gewordenen Couchplatz zu teilen, wandelt sich zunehmend in ein professionelles Geschäftsmodell, bei dem einzelne Zimmer und Wohnungen über das gesamte Jahr tage- und wochenweise vermietet werden.

reisende sind generell bedeutend höhere Erträge zu erzielen als mit der üblichen Wohnungsvermietung (Abb. 2). In den vier deutschen Millionenstädten besteht das Airbnb-Angebot inzwischen zu einer Hälfte aus ganzen Unterkünften und zur anderen aus Privatzimmern.¹ Viele bieten zudem mehrere Unterkünfte gleichzeitig an. Gemeinschaftszimmer bilden dabei nur noch einen vernachlässigbaren Anteil (Abb. 3). Die räumliche Häufung stark frequentierter Airbnb-Unterkünfte führt zudem zu einer Reihe von Folgeproblemen. Untersuchungen belegen einen stärkeren Anstieg der Mieten für langfristige Vermietungen in unmittelbarer Nachbarschaft von Airbnb-Hotspots im Vergleich zu



Datenquellen: Werte 2015-16: InsideAirbnb, Stichtag jeweils Januar | Werte 2015-17 in deutschen Städten: Eigenerhebung, Jahresgesamtwert | Werte 2018-20: Airdna, Stichtag jeweils 2. Quartal

Abb. 1: Entwicklung von Kurzzeitvermietungen über die Plattform Airbnb in ausgewählten europäischen Städten.

Kurzzeitvermietungen und ihr Einfluss auf städtische Strukturen

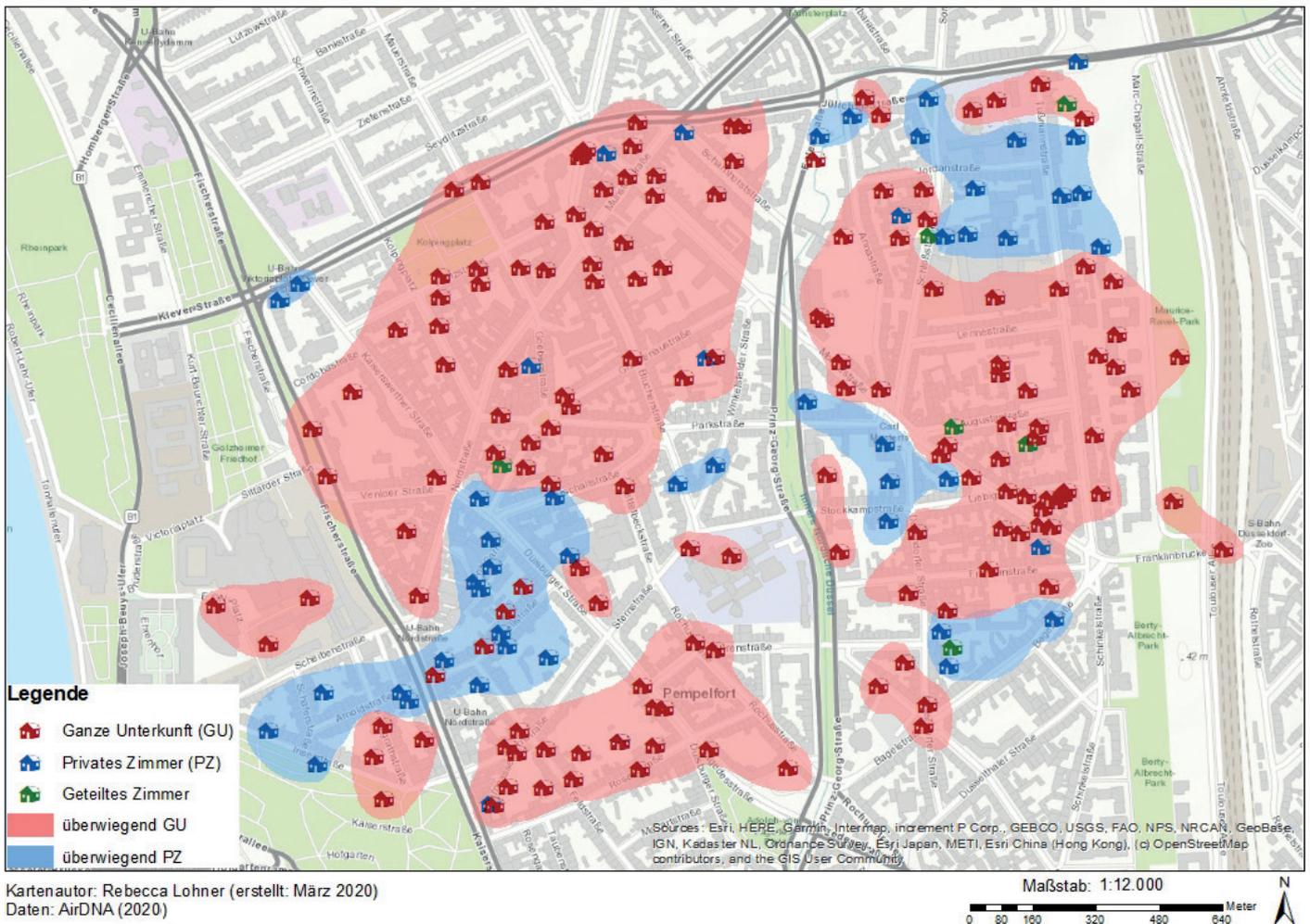
Vor allem touristisch beliebte Großstädte und Metropolen verzeichnen in Deutschland und Europa einen rapiden Anstieg von Kurzzeitvermietungen. Dieser kann zunächst durchaus positive Auswirkungen haben. Die zusätzlichen Unterkünfte erweitern und exibilisieren das Beherbergungsangebot einer Stadt. Für Reisende bietet sich eine oftmals kostengünstigere Alternative zum klassischen Hotelangebot und auch Studierende und Praktikanten, Familien oder auch Handwerker profitieren von mehr Möglichkeiten des temporären Unterkommens. Kurzzeitvermieter generieren zusätzliches Einkommen und können so etwa als Eigentümer in ihre Bausubstanz investieren oder als Mieter die eigene Wohnung trotz steigender Mietkosten halten. Auch die lokale Wirtschaft profitiert durch die erhöhte Nachfrage im Einzelhandel, der Gastronomie und anderer mit dem Reisen verbundener Dienstleistungen.

Mit der steigenden Anzahl von Kurzzeitvermietungen und der zunehmenden Vermietungsintensität einzelner Airbnb-Unterkünfte verstärken sich aber auch die negativen Effekte insbesondere in einzelnen Gebäuden und Stadtquartieren. Vermieter neigen immer öfter dazu, Wohnungen als Ferienwohnungen anzubieten, was nicht zuletzt auch zu einem ungleichen Wettbewerb mit dem traditionellen Hotelgewerbe führt. Mit der tage- oder wochenweisen Vermietung einer Wohnung an Touristen oder Geschäfts-

anderen Nachbarschaften mit geringerem Airbnb-Angebot.² Dazu werden von den Einwohnern negative Folgen beklagt, wie der Anstieg von Lärm in Straßen, Häusern und Wohnungen, die Zunahme der Verschmutzung des öffentlichen Raums sowie des Zu- und Abfahrtsverkehrs. Diese tragen zu Unsicherheit, Unwohlsein und Anonymität in der eigenen Nachbarschaft bei. Schließlich kann durch die weitere Zunahme von Ferienwohnungen die Gebietsprägung ‚kippen‘ und zu einer sukzessiven Ausrichtung der lokalen Versorgungsinfrastruktur zugunsten von Touristen anstatt von Bewohnern beitragen.



Abb. 2: Durchschn. Mieteinnahmen durch Kurz- und Langzeitvermietung in Düsseldorf-Pempelfort. (Daten: 2/2020. Eig. Darst. nach Lohner 2020a)



Kartenautor: Rebecca Lohner (erstellt: März 2020)
 Daten: AirDNA (2020)

Abb. 3: Räumliche Verteilung der Airbnb-Unterkünfte in Düsseldorf-Pempelfort nach Art der Unterkunft (Lohner 2020b).

Regulierung von Kurzzeitvermietungen

Die übliche Antwort auf die Zunahme von Kurzzeitvermietungen und deren negative Folgen sind landesrechtliche Zweckentfremdungsverbote. Von dieser Möglichkeit machen derzeit (Stand September 2020) die drei Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg und die sechs Flächenländer Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen Gebrauch.³ Auf dieser Grundlage können Städte und Gemeinden in Form von Rechtsverordnungen bzw. Satzungen ein Verbot oder Einschränkungen für die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung erlassen.⁴ Bis 2019 stellten 18 Städte und Gemeinden in Deutschland solche Regeln auf: Dortmund, Hamburg, Bonn, Köln, Bremen, Berlin, München, Freiburg i. Br., Konstanz, Stuttgart, Münster, Heidelberg, Puchheim, Frankfurt a. M., Nürnberg, Regensburg, Aachen und Düsseldorf. Seit 2013 nimmt die Anzahl der Städte und Gemeinden, die auf Zweckentfremdungsverbote zurückgreifen, bundesweit stetig zu. Dazu trägt auch der zunehmende Wohnungsmangel bei. Diesen Zusammenhang hat eine Datenanalyse des ILS ergeben: Demnach richten vorwiegend Städte mit einem besonders hohen Neubaubedarf von Wohnungen, verbunden mit einem kaum vorhandenen Wohnungsleerstand und einer überdurchschnittlichen Belegungsquote von Gästebetten im traditionellen Beherbergungsgewerbe, entsprechende Regulierungen ein.⁵

Die Regulierungen bleiben allerdings bislang nur schwer durchsetzbar. Die anonymisierten Vermieter und die fehlenden Er-

kenntnisse über tatsächliche Vermietungszahlen erschweren die Sammlung von Nachweisen über die Umnutzung einer Wohnung in eine Ferienwohnung.⁶ Bislang blieb den zuständigen Behörden lediglich, mit Hilfe der Bevölkerung und eigener Recherchen den entsprechenden Fällen durch aufsuchende Arbeit vor Ort nachzugehen. Im Sommer 2020 hatten die Hamburger Behörden erstmals eine Übergabe von Daten mehrerer Vermieter durch eine der Internetplattformen erwirkt. In einer Neuauflage des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG) will das Land Nordrhein-Westfalen künftig alle solche Unterkünfte registrieren lassen. Weltweit an die 400 Städte schlossen mit Airbnb inzwischen eine eigene Vereinbarung: Danach führt das Unternehmen die Bettensteuer an die Städte direkt ab. Im Gegenzug verzichten die Städte auf schärfere Regulierungen. In Deutschland gehören aktuell Frankfurt a. M., Dortmund und Dresden dazu.

Corona: Neue Handlungsmöglichkeiten für die Städte?

Bedingt durch die Corona-Krise ist der Umsatz von Airbnb in Deutschland zwischen Mitte Februar und Ende März 2020 von 31 Mio. Euro auf 13 Mio. Euro eingebrochen.⁷ In Spanien, Frankreich und Italien fallen die Zahlen ähnlich aus. In einem bislang überschaubaren Umfang gelang es in einigen Städten wie Lissabon oder Paris auf die Eigentümer mit Mietgarantien einzuwirken, um Wohnungen wieder langfristig zu vermieten. In Städten mit hohen Mietkosten neigen Eigentümer ohnehin dazu, ihre Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung zu stellen. So sind in Prag zwischen März und Mai 2020 mehrere

Hunderte der geschätzten 13.000 Kurzzeitvermietungen dem Wohnungsmarkt zurückgeführt worden, was gesamtstädtisch einen mietpreisdämpfenden Effekt von etwa 8-15% je nach Wohnungsgröße nach sich zog.⁸ In der Stadt Barcelona, die ein lizenzbasiertes Zonensystem für Kurzzeitvermietungen einführt, ließen die Kurzzeitvermieter ihre Unterkünfte hingegen zunächst leer stehen, aus Sorge ihre Lizenz zu verlieren.⁹

Was können Städte tun? Langfristige Lösungsansätze zur Parahotellerie

Die Entwicklung des Airbnb-Angebots in europäischen Städten dokumentiert, dass die Parahotellerie in starker Abhängigkeit zum marktbedingten Geschehen und teilweise in Abhängigkeit lokaler Regulierungsansätze steht. Deshalb ist zunächst von einem erneuten Wachstum der Branche in der Zeit nach den Kontakt- und Reisebeschränkungen der globalen Pandemie auszugehen. In Anbetracht der Anonymität der Nutzer scheint eine generelle Registrierungspflicht von Kurzzeitvermietern notwendig. Um nicht noch mehr Wohneinheiten an die Kurzzeit-

vermietungen gänzlich zu verlieren, ist zudem auch eine Genehmigungspflicht bei der regelmäßigen Vermietung einer Wohnung an wechselnde Gäste zu empfehlen. Jüngst bestätigte der Europäische Gerichtshof zudem, dass eine solche Regulierung im Einklang mit dem EU-Recht steht. Insbesondere das Hamburger Modell bietet als Kombination aus Zweckentfremdungsverbot und Registrierungspflicht eine erfolgversprechende Lösung. Bei Kontrollen vor Ort bewies sich in der Wohnungsaufsicht generell das gemeinsame Vorgehen mehrerer Behörden als besonders effektiv. In Gebieten, die durch eine starke räumliche Konzentration von Kurzzeitvermietungen geprägt sind, kann das städtebauliche Instrumentarium etwa mit Erhaltungssatzungen helfen, baurechtlich gegen illegale Nutzungsänderungen vorzugehen.

Dabei geht es weniger darum, Kurzzeitvermietungen gänzlich zu verbannen. Vielmehr wird nach einem maßvollen Modus und Verträglichkeit dieses neuen Geschäftsfeldes gesucht.

Quellennachweise

Abb. 2 Eigenerhebung. Lohner, Rebecca (2020a): Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen über Airbnb auf den lokalen Wohnungsmarkt im Zeitalter einer Sharing Economy. Masterarbeit. RWTH Aachen University, Aachen, S. 78. Eigene Darstellung nach AirDNA; Immobilien Scout GmbH; Immowelt AG; Immowelt Hamburg GmbH; eBay Kleinanzeigen GmbH.

Abb. 3 Lohner, Rebecca (2020b): S. 103.

¹ BMWi (Hrsg.) (2018): 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 für das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Berlin, S. 53.

² Duso, Tomaso; Michelsen, Claus; Schäfer, Maximilian; Tran, Kevin Ducbao (2020): Airbnb and Rents: Evidence from Berlin. Berlin = DIW Discussion Papers 1890, p. 47; Schäfer, Philipp; Hirsch, Jens (2017): Do Urban Tourism Hotspots affect Berlin Housing Rents? In: International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 10, Issue 2, pp. 231–255, hier: p. 247.

³ Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages (2018): Fragen zu mieten- und wohnungspolitischen Instrumenten, S. 22.

⁴ Spitzlei, Thomas (2020): Baurechtliche Instrumentarien gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum. In: JURA – Juristische Ausbildung, Bd. 42, H. 4, S. 333–345, hier: S. 334–336.

⁵ Polívka, Jan; Brezina, Vilim; Stark, Martin; Dörner, Sophie, Matuschek, Diane (2020): Pre-Conditions for Short Term Rental Regulation in Great German Cities. In: Critical Housing Analysis. In Vorbereitung.

⁶ Otto, Christian-W. (2017): Zweckentfremdungsverbote als Instrument zur Sicherung von Wohnraum vor Umnutzung. In: Mitschang, Stephan (Hrsg.): Erhaltung und Sicherung von Wohnraum. Fach- und Rechtsfragen der Planungs- und Genehmigungspraxis. Baden-Baden, S. 249–255, hier: S. 254–255.

⁷ Demling, Alexander; Holzki, Larissa (2020): Corona: Airbnbs Börsengang wegen Umsatzeinbruch auf der Kippe. Online unter <https://www.handelsblatt.com/technik/it-internet/stornierungswelle-zahl-der-buchungen-von-airbnb-bricht-ein-boersengang-in-gefahr/25671980.html?ticket=ST-540973-r7QK93jZXhdH4iYOKMwW-ap1> (zuletzt aufgerufen am 10.09.2020).

⁸ HN 27.05.2020, Nájemné kleslo v Praze o 11 procent. Prázdné byty po Airbnb majitelé nabízí k dlouhodobějším pronájům. Online unter https://domaci.ihned.cz/c1-66769450-najemne-kleslo-v-praze-o-11-procent-prazdne-byty-airbnb-zvysuji-nabidku-majitele-je-nabizi-k-dlouhodobejsim-pronajmum?fbclid=IwAR1oVr8fa6eqUhsXMLRfSg2BAAhvyZyOdTk6FDI_b6mBGYwwhZlbr_VKI (zuletzt aufgerufen am 17.09.2020).

⁹ Macher, Julia (2020): Leere Airbnb-Wohnungen in Barcelona – Chance für erschwinglichen Wohnraum? Online unter https://www.deutschlandfunk.de/leere-airbnb-wohnungen-in-barcelona-chance-fuer.795.de.html?dram:article_id=477072 (zuletzt aufgerufen am 09.09.2020).

Impressum

Herausgeber und Vertrieb

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22–24
44135 Dortmund

Postfach 10 17 64
44017 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51–0
Telefax +49 (0)231 90 51–155

www.ils-forschung.de/www.ils-research.de
poststelle@ils-forschung.de

Redaktion

Christina Borbach
Stefan Siedentop
Ralf Zimmer-Hegmann

Layout

Silke Pfeifer

Abbildung

Titel: AdobeStock_325144811

Ausgabe

04.2020, Oktober 2020 / ISSN 2701-3928

© ILS 2020; alle Rechte vorbehalten,
Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers

