

Vanessa Borkmann | Katharina Dienes | Ronja Gaulinger
Anna Katharina Eberhardt | Patrick Ruess

Tourismus und Stadtentwicklung

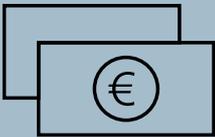
Auswirkungen von Airbnb auf deutsche Wohnungsmärkte

Management Summary



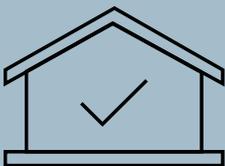
Die Nachfrage für Shared-Housing-Plattformen wie Airbnb wächst kontinuierlich.

Die Plattform Airbnb verzeichnet deutschlandweit eine Zunahme aktiver Inserate. Gesamte Unterkünfte, die im Jahr 2023 über Airbnb vermietet wurden, machen deutschlandweit 0,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus. In den sieben größten deutschen Städten beträgt der Anteil im Durchschnitt 0,36 Prozent. Dies inkludiert auch Unterkünfte von Homesharern, die ihre eigene, selbst bewohnte Wohnung gelegentlich vermieten. Betrachtet man lediglich jene Gesamten Unterkünfte, die 2023 mehr als 90 Tage über Airbnb vermietet wurden, also nicht selbst bewohnt werden, ist festzustellen, dass diese Anzahl zu gering ist, um signifikant Einfluss auf Wohnraum zu haben. Ihr Anteil macht deutschlandweit 0,07 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus und in den sieben größten deutschen Städten im Durchschnitt 0,15 Prozent.



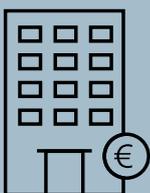
Unterkünfte auf Airbnb bleiben eine preisgünstigere Alternative zu Hotels.

Trotz makroökonomisch bedingter steigender Preise für Inserate auf Airbnb zwischen den Jahren 2019 und 2023 liegen die Kosten weiterhin unter den Durchschnittspreisen für Hotelübernachtungen (durchschnittlicher Hotelzimmerpreis pro Nacht: 124,70 €, durchschnittlicher Privatzimmerpreis pro Nacht auf Airbnb: 57,02 €)



Shared-Housing-Modelle wie Airbnb tragen positiv zur effizienteren Nutzung von Wohnraum bei.

Shared-Housing-Modelle wie Airbnb fördern die effiziente Nutzung von Wohnraum, indem sie flexible Vermietungsmöglichkeiten schaffen, die über herkömmliche Miet- und Kaufmodelle hinausgehen. Besonders Haushalte mit überschüssigem Wohnraum, wie ältere Generationen, profitieren durch zusätzliche Einkommensquellen. Gleichzeitig wird zeitweise leerstehender Wohnraum besser genutzt. 76 Prozent der Gesamten Unterkünfte auf Airbnb wurden im Jahr 2023 nur gelegentlich (unter 90/Tage im Jahr) vermietet. Hierbei handelt es sich um Inserate von Homesharern, die dem Langzeitwohnungsmarkt keinen Wohnraum entziehen.



Die Mietpreisentwicklungen in den untersuchten Städten werden nicht signifikant durch Airbnb beeinflusst.

Analysen von 2012 bis 2023 zeigen, dass demografische Faktoren wie Bevölkerungswachstum, aber auch die Inflationsrate, die wichtigsten Treiber der Mietpreisentwicklung in deutschen Großstädten sind. Der direkte Einfluss von Inseraten auf Airbnb auf die Mietpreise ist im Vergleich dazu vernachlässigbar und wird von strukturellen Veränderungen wie veränderten Lebensstilen überlagert.

Airbnb fördert die touristische Nutzung und wirtschaftliche Entwicklung von städtischen Randgebieten und ländlichen Räumen.

Die dezentrale Verfügbarkeit von Unterkünften fördert die touristische Nutzung weniger frequentierter Stadtgebiete und ländlicher Räume. Über 70 Prozent der Übernachtungen bei großen Veranstaltungen, wie etwa der Fußball-Europameisterschaft, wurden 2024 außerhalb zentraler Stadtgebiete gebucht.



Airbnb generiert positive ökonomische Effekte für die lokale Wirtschaft.

Kurzzeitaufenthalte über Airbnb stärken die lokale Wirtschaft. Gäste geben bei einem Aufenthalt auf Airbnb in Deutschland durchschnittlich 131,16 € pro Tag aus, wovon 41,98 € auf die Gastronomie entfallen. Allein in Berlin führte dies im Jahr 2023 zu Gesamtausgaben von über 1 Milliarde €. Durch die teils dezentrale Verteilung von Inseraten auf Airbnb führen die Ausgaben insbesondere in weniger touristisch geprägten Randgebieten zur Stärkung lokaler Betriebe. Dies kann die Ausweitung quartiersbezogener Infrastrukturen nachhaltig verbessern und die Lebensqualität von Anwohnern und Anwohnerinnen positiv beeinflussen.



Airbnb trägt zur individuellen Einkommensgenerierung bei. Knapp 1/3 der Gastgebenden nutzen das zusätzliche Einkommen, um ihre Wohnung instand zu halten.

Das Einkommen der Gastgeber und Gastgeberinnen auf Airbnb stieg im Durchschnitt von jährlich 980 € (2014) auf 1700 € (2023). In ganz Deutschland nutzen laut einer Umfrage fast ein Drittel der Gastgebenden Airbnb, um die steigenden Lebenshaltungskosten zu kompensieren. 29 Prozent setzen das Geld ein, um ihre Wohnung zu renovieren, was positive Effekte auf bauliche Substanzen zur Folge hat.



Shared-Housing-Vermietung über Plattformen wie Airbnb ist in Deutschland bereits umfangreich reguliert.

Die Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Deutschland unterliegt einer Vielzahl an Regulierungen, die Vorschriften für die Vermietenden sowie Online-Plattformen festlegen. In fast allen deutschen Bundesländern gibt es bereits sogenannte Wohnraumschutz- oder Zweckentfremdungsverbotsgesetze, die eine Kurzzeitvermietung von Wohnraum einschränken. Zudem unterliegt die Kurzzeitvermietung durch mehrere EU-Regularien mittlerweile hohen Transparenzanforderungen.





Inhalt

Management Summary	2
1 Einleitung	6
2 Sharing Economy und Shared-Housing	8
2.1 Sharing Economy im Tourismussektor	8
2.2 Gastgebende und Gäste auf Airbnb	9
3 Der deutsche Wohnungsmarkt	11
3.1 Allgemeine Marktentwicklungen	11
3.2 Marktentwicklungen von Kurzzeitvermietung	13
4 Auswirkungen von Airbnb auf Aspekte der Stadtentwicklung ..	16
4.1 Angebot und Nachfrage der Unterkünfte auf Airbnb	16
4.2 Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt	21
4.3 Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft	29
4.4 Soziale und städtische Auswirkungen	30
5 Zusammenfassung und Ausblick	32
Anhang	34
A1 Glossar	34
A2 Literaturverzeichnis	36
A3 Abbildungsverzeichnis	42
Impressum	43

1 Einleitung

Das Reiseverhalten von Privat- und Berufsreisenden wandelt sich vor dem Hintergrund veränderter wirtschaftlicher, geopolitischer Rahmenbedingungen mit den Herausforderungen des Klimawandels sowie aufgrund neuer Technologien in immer höherer Geschwindigkeit (Holst, 2024; Brauckmann, 2017). Diese Entwicklungen beeinflussen die Art und Weise, wie Reisen geplant und durchgeführt werden und haben weitreichende Auswirkungen auf Geschäftsmodelle in der Tourismusbranche sowie auf städtebauliche Entwicklungen. Eine zentrale Rolle spielt die Relevanzzunahme der »Sharing Economy« im Zusammenhang mit einer wachsenden Plattformökonomie (Arnold et al., 2024). Diese führt insbesondere im Bereich der Kurzzeitvermietungen von Unterkünften zu einem weitreichenden und langfristigen Wandel mit direkten und indirekten Einflüssen auf Marktdynamiken, zu ökonomischen Auswirkungen, sozialen und städtischen Konsequenzen sowie zu regulatorischen Rahmenbedingungen (Brauckmann, 2017; Gurrán, Phibbs, 2017).

Ein führender Anbieter im Bereich der Kurzzeitvermietung ist die Plattform Airbnb. Mit über 8 Millionen aktiven Unterkünften in über 100 000 Städten und Regionen und über 1.5 Milliarden Gästeankünften weltweit ist Airbnb ein relevanter Teil der Tourismusbranche (Airbnb, 2024). 2008 gegründet, ist die Plattform seit 2010 auch auf dem deutschen Markt aktiv (Empirica, 2019). Die zunehmende Bedeutung von Kurzzeitvermietungen führt sowohl zu Herausforderungen als auch Entwicklungspotenzialen zur Gestaltung eines nachhaltigen Tourismus. In der Öffentlichkeit wird ein zunehmender Einfluss von »Sharing Economy«-Plattformen wie Airbnb auf Stadtentwicklungsprozesse diskutiert. Unter anderem hinsichtlich der Verstärkung der Wohnraumverknappung, einer Zunahme der Mietpreise sowie gesteigerten sozialen Spannungen in touristischen Destinationen (Stors, 2022).

Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der vorliegenden Studie, die empfundenen Risiken des öffentlichen Diskurses durch Einblicke in die Wechselwirkungen zwischen dem Wohnungsmarkt und Airbnb in Deutschland zu bewerten und entsprechend einzuordnen. Anhand einer Analyse der Angebotsentwicklung des Unternehmens Airbnb soll analysiert werden, ob die Stadtentwicklung, insbesondere die aktuelle Mietpreisentwicklung, von Shared-Housing Anbietenden beeinflusst wird. Folgende Forschungsfragen bilden den wissenschaftlichen Rahmen der Untersuchung:

1. Inwiefern trägt Airbnb zu den aktuell steigenden Mietpreisen in Deutschland bei und welchen Anteil machen Inserate auf Airbnb am gesamten Wohnungsmarkt aus?
2. Welche wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Auswirkungen hat Airbnb auf urbane Räume in Deutschland?

Um unterschiedliche Untersuchungsräume adäquat miteinander vergleichen zu können, wurden für die Studie die sieben einwohnerstärksten Städte Deutschlands, nämlich Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf, analysiert. Diese Städte weisen zudem eine relevante Konzentration von Inseraten auf Airbnb auf (Reif, 2022).

Durch eine Kombination verschiedener Datenquellen und Analysemethoden konnte ein tiefgehendes Verständnis über die Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen und die gegenseitigen Wechselwirkungen geschaffen werden. Als Datenbasis galten öffentlich zugängliche statistische, soziodemografische und ökonomische Daten. Zudem wurden interne Daten der Airbnb-Plattform herangezogen, z. B. über die Entwicklung der Inserate und Gastgebernden im Zeitverlauf von 2012 bis 2023. Online-Umfragen aus dem Jahr 2023 basierend auf 1.918 befragten Gästen sowie 551 befragten Gastgebern und Gastgeberinnen ergänzen die vorliegenden Studienergebnisse.¹ Vor der Datenanalyse wurden die gesammelten Daten auf dieselben geografischen und zeitlichen Ebenen aggregiert, um eine einheitliche Analyse zu ermöglichen.

Der Kern der Untersuchung bestand neben Zeitreihen- und Korrelationsanalysen in multiplen linearen Regressionsanalysen zur Untersuchung des Einflusses von Kurzzeitvermietungen auf den allgemeinen Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund weiterer Einflussfaktoren wie Bevölkerungszahlen, Wohnungsbestand, Baugenehmigungen, Einkommensniveaus auf lokaler Ebene und makroökonomische Indikatoren wie der EZB-Leitzins, Inflationsraten und Bauzinsen auf nationaler Ebene.

Die Ergebnisse der Untersuchung sollen dazu beitragen, die realen Auswirkungen von Tourismus über Airbnb auf die Stadtentwicklung in deutschen Städten zu identifizieren.

¹ Die zitierten gästebezogenen Umfrageergebnisse basieren auf einer Online-Umfrage unter 1.918 Gästen auf Airbnb, die zwischen dem 30. November 2022 und dem 31. Dezember 2023 gebucht hatten und zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2023 befragt wurden.

Die zitierten gastgeberbezogenen Umfrageergebnisse basieren auf einer Online-Umfrage unter 551 Gastgebern und Gastgeberinnen auf Airbnb zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2023. Alle weiteren gäste- und gastgeberzentrierten Umfragedaten in dieser Studie stammen aus dieser Umfrage

2 Sharing Economy und Shared-Housing

Die Kurzzeitvermietung von Wohnraum auf Plattformen wie Airbnb fällt in den Bereich der »Sharing Economy«, oder »Peer-to-Peer«-Economy. Eine ganzheitliche Betrachtung der Sharing Economy im Tourismussektor sowie eine vollumfängliche Marktanalyse der Shared-Housing Anbietenden ist folglich relevant für die spätere Ergebnisinterpretation. Im Folgenden sind dementsprechend sowohl generelle Aspekte der Sharing Economy im Tourismussektor als auch spezifische Informationen zu Gästen und Gastgebenden und Airbnb verortet.

2.1 Sharing Economy im Tourismussektor

Seit jeher bildet »Sharing« (Teilen) das Fundament einer jeden Wirtschaftsgemeinschaft. Im Wesentlichen beschreibt die »Sharing Economy« ein Konzept innerhalb der Wirtschaft, das auf der gemeinsamen Nutzung von Ressourcen, Dienstleistungen und Gütern basiert (Arnold et al., 2024). Durch soziale Netzwerke und Online-Plattformen erfährt das Modell bereits seit einiger Zeit Popularität und Anwendungssteigerung (Kagermeier et al., 2016). Denn »die neuen Kommunikationsmöglichkeiten führen zu einer starken Reduktion der Transaktionskosten und erhöhen die zeit- und ortsungebundene Zugänglichkeit von Sharing-Angeboten« (Dölker, Dujak, 2021). Durch die Steigerung der unkomplizierten Nutzungsmöglichkeit sowie neuen Wertschöpfungs- und Wertschätzungsketten in Gesellschaft und Wirtschaft nehmen Nachfrage und Angebot von »Sharing Economy Konzepten« weiter zu.

Für den deutschen Wohnungsmarkt gewinnt die Mehrfachnutzung von Wohnraum, dessen Konzept im weitesten Sinne zur »Sharing Economy« gezählt werden kann, zunehmend an Bedeutung, da durch Sharing-Modelle die Flächeneffizienz gesteigert werden kann. Insbesondere in Universitäts- und Schwarmstädten, die durch eine junge Bevölkerung charakterisiert sind, nimmt das »Wohnen auf Zeit« zu. Neue Wohnformen und Kurzzeitvermietungen können hier einen wichtigen Beitrag zur Transition leisten, indem sie die Flexibilität fördern. Dies verdeutlicht das Potenzial von Mischnutzungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in dynamischen Ballungsräumen (Henckel & Kramer, 2019).

Auch der Tourismus wurde durch die Zunahme der »Sharing Economy« maßgeblich verändert und erweitert. Insbesondere Plattformen wie Airbnb spielen eine zentrale Rolle bei der Beherbergung von Reisenden, wobei sie bei internationalen Touristen besonders beliebt sind (Engels et al., 2018). Sie ermöglichen es Privatpersonen nicht nur ihre Wohnungen oder Zimmer an Touristen zu vermitteln und Reisenden im Vergleich zu Hotels günstigere Angebote zu bieten (siehe 2.2), sondern stellen auch authentische Alternativen zu traditionellen Hotels dar (Kagermeier et al., 2016). Der Wunsch von Individualtouristen, auch in Reisedestinationen vollständig in die kulturellen Lebenswelten integriert zu sein, führt zusätzlich zu einer Verschiebung der Besucherströme in Städten. Die Anzahl von Besuchenden in Wohnvierteln nimmt stetig weiter zu (Stors, 2022). Dieser Bedarf nach unverfälschtem Reisen mit Kontakt zu Einheimischen ist ein zentraler Treiber für die Nachfrage von Sharing-Angeboten und der allgemeinen Steigerung der »Sharing Economy« im Tourismussektor (Stors 2022; Köller, 2015). Gleichzeitig führte die flächendeckende Etablierung von »Sharing Economy Plattformen« auch zu einer Professionalisierung der Angebote.

2.2 Gastgebernde und Gäste auf Airbnb

Die Community-basierte Plattform, die es Gastgebern und Gastgeberinnen ermöglicht, ihre Unterkünfte zu inserieren und Reisenden zur Buchung anzubieten, bezeichnet sich selbst als Bereitsteller von Angeboten, allerdings nicht als direkter Anbieter. Damit unterscheidet sich die Peer-to-Peer-Plattform wesentlich vom Geschäftsmodell klassischer Hotels, die Unterkünfte und standardisierte Dienstleistungen direkt anbieten.

Gastgeber und Gastgeberinnen auf Airbnb können grob in zwei Kategorien eingeteilt werden: Private und professionelle Gastgebernde. Private Einzelpersonen vermieten zumeist ihr eigenes Zuhause oder ein zusätzliches Zimmer in ihrer Wohnung/ihrem Haus und nutzen die Plattform mit der Hauptintention der gelegentlichen Einkommensgenerierung (Stors, Kagermeier, 2017).

Motivation von Gastgebernden auf Airbnb: Finanzieller Zuverdienst und Gastfreundschaft

Die Motivation von Gastgebern und Gastgeberinnen, ihre Unterkunft auf Airbnb zur Verfügung zu stellen, ist vielfältig und umfasst sowohl ökonomische als auch soziale Faktoren (Stors, Kagermeier, 2017). Neben finanziellen Aspekten spielen auch der Lebensstil und das Streben nach Selbstverwirklichung sowie der Aspekt der Gastfreundschaft eine wichtige Rolle beim Angebot privater Unterkünfte (Stors, Kagermeier, 2017). Vor allem für Privatpersonen stellt Airbnb eine Möglichkeit dar, flexibel mit vorhandenen Wohnverhältnissen aufgrund persönlicher Veränderungen (z. B. Auszug von Kindern, »Empty Nest«) umgehen zu können. Laut der 2023 von Airbnb durchgeführten Online-Umfrage unter 551 Gastgebern und Gastgeberinnen in Deutschland gaben 19 Prozent an, mit ihrer Unterkunft Geld verdienen zu wollen, um die steigenden Lebenshaltungskosten zu decken. Weitere 14 Prozent nutzen Airbnb, um ein zusätzliches Taschengeld zu verdienen. Des Weiteren bestätigen 15 Prozent der Gastgebernden, dass sie durch die Bereitstellung einer Unterkunft auf Airbnb neue Leute kennenlernen möchten, und 14 Prozent geben an, mit neuen Menschen in Kontakt treten und ihr eigenes Zuhause teilen zu wollen (Umfrage unter Gastgebernden, Airbnb, 2023).

Reisemotivation und Konstellation von Gästen auf Airbnb: Familienreisen im Trend

Mit Blick auf die Gäste, die über Airbnb reisen, lassen sich ebenfalls unterschiedliche Reisekonstellationen und Motivationen erkennen. Die vielfältigen Gastprofile geben das zunehmend diverse touristische Ökosystem wieder. Laut einer Online-Umfrage unter Gästen auf Airbnb in Deutschland reist jeder zweite Gast (48 Prozent) in einer Familienkonstellation, 25 Prozent der Gäste reisen jeweils alleine oder mit Freunden

und 3 Prozent geben an, ihre letzte Reise mit Arbeitskollegen und Arbeitskolleginnen verbracht zu haben (siehe Abb. 1). Bezüglich der Anlässe für die vergangenen Reisen zeichnet sich ebenfalls ein diverses Bild (siehe Abb. 1) ab. 46 Prozent der Gäste buchten eine Unterkunft auf Airbnb im Rahmen einer Urlaubsreise, 18 Prozent geben als Reisegrund den Besuch eines besonderen Ereignisses an und etwa jeder fünfte Gast (17 Prozent) buchte eine Unterkunft auf Airbnb, um Freunde oder Familie zu besuchen (Gästeumfrage, Airbnb, 2023).

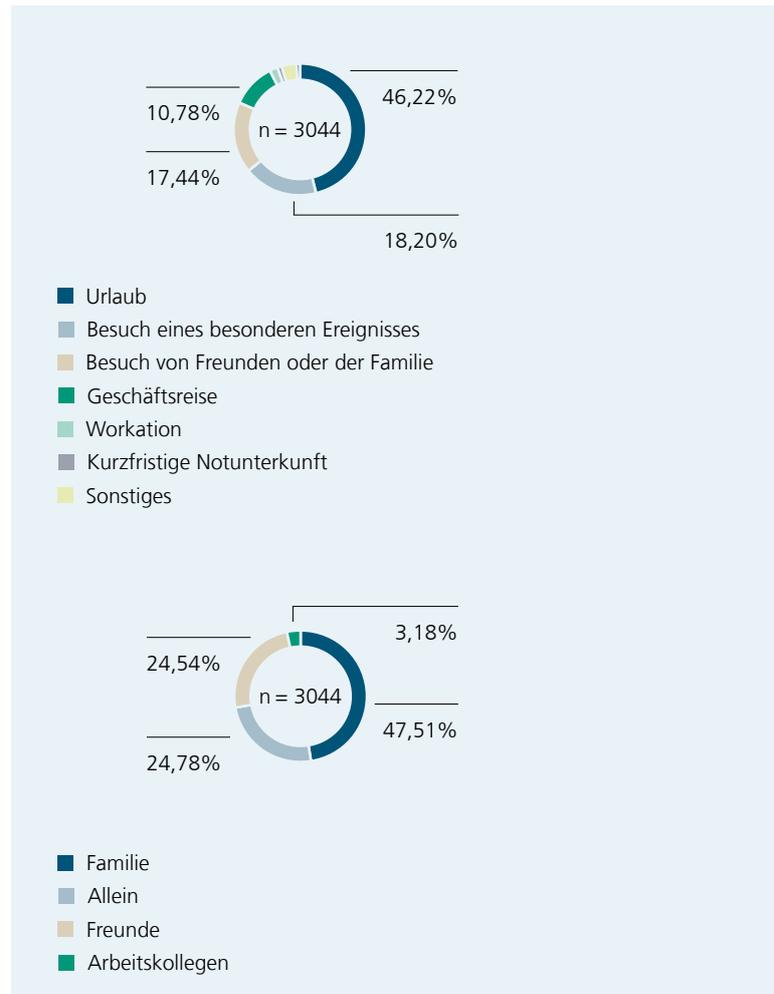


Abbildung 1: Anlässe für den vergangenen auf Airbnb gebuchten Aufenthalt (oben) und Begleitpersonen (unten) unter deutschen Reisenden (N=3044).

Gäste auf Airbnb bleiben länger in deutschen Großstädten

Neben der Reisemotivation und Konstellation unterscheiden sich Gäste auf Airbnb auch in ihrer Aufenthaltsdauer, die insbesondere seit der Corona-Pandemie Veränderungen aufweist (siehe Abb. 2). Während die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Gästen auf Airbnb in Deutschland zwischen 2014 und 2019 4,11 Nächte betrug (im Vergleich zu einer Aufenthaltsdauer von 2,6 Nächten bei Hotelgästen laut

dem Statistischen Bundesamt), stieg diese in den Jahren 2020 und 2021 um 21,6 Prozent auf 5 Nächte (im Vergleich zu einer Aufenthaltsdauer von 3,2 Nächten im Jahr 2020 bzw. 2,8 Nächten im Jahr 2021 bei Hotelgästen) an.² Die längeren Aufenthalte könnten zum einen allgemein auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sein, die die Reisegewohnheiten stark beeinflusste, zum anderen aber auch auf Trends wie Wokation, also der Verknüpfung von Arbeit und Urlaub, die vor allem durch die zunehmende Remote Arbeit seit der Corona-Pandemie in der Büro- und Wissensarbeit an Bedeutung gewonnen hat (Voll, Gauger, Pfnür, 2024). Ergebnisse einer Online-Umfrage unter Gästen auf Airbnb bestätigen diesen Trend: Hier geben knapp ein Viertel (21,5 Prozent) der Gäste an, in den letzten Jahren aufgrund einer Wokation eine Unterkunft auf Airbnb gebucht zu haben (Gästeamfrage, Airbnb, 2023). Auch wenn die Aufenthaltsdauer seit 2022 im Durchschnitt wieder von 5 auf knapp 4,2 Nächte (im Vergleich zu 2,5 Nächten bei Hotelgästen) gesunken ist, liegt sie damit nach wie vor über den Durchschnittswerten vor 2020 und lässt generell eine Tendenz zu langfristigen Aufenthalten vermuten.

Mit der Veränderung der Aufenthaltsdauer ging auch eine Preisentwicklung der Inserate auf Airbnb in Deutschland einher. So zeigt sich in den letzten Jahren lediglich eine geringe Zunahme der Kosten. Während ein Privatzimmer im Jahr 2019 durchschnittlich 48,25 USD (43,08 €) kostete, lag der Preis im Jahr 2023 bei 61,58 USD (57,02 €). Ähnlich stiegen die Preise für Gesamte Unterkünfte, die von 96,61 USD (86,25 €) im Jahr 2019 auf 120,64 USD (111,70 €) im Jahr 2023 anstiegen.

Ein Vergleich mit den durchschnittlichen Hotelpreisen in Deutschland zeigt jedoch, dass die Preise für auf Airbnb gelistete Privatzimmer (57,02 €) sowie Gesamte Unterkünfte (111,70 €) im Jahr 2023 immer noch unter den Hotelübernachtungspreisen lagen, die 2023 durchschnittlich 124,70 € pro Nacht betragen.

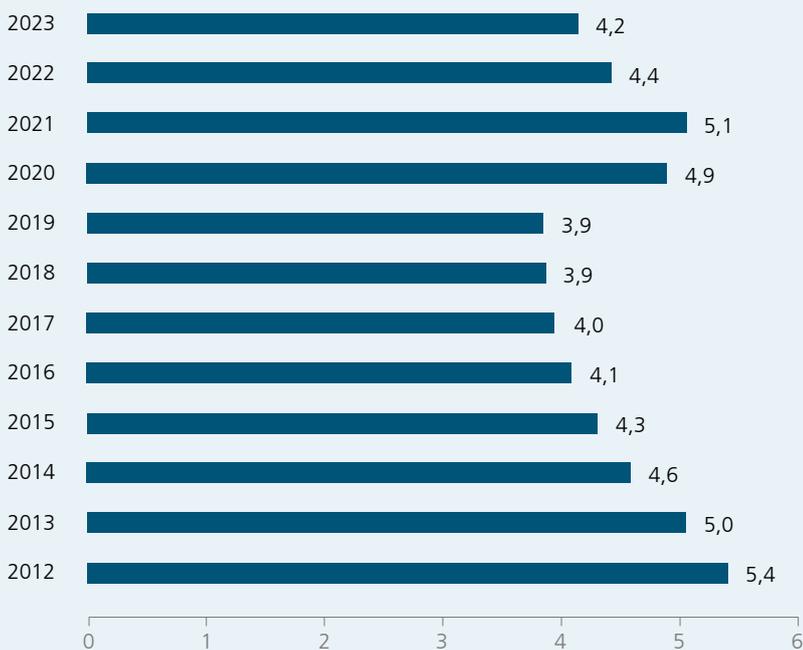


Abbildung 2: Aufenthaltsdauer in über Airbnb gebuchten Unterkünften in Deutschland (pro Tag). Quelle: Airbnb, 2023.

² Die Aufenthaltsdauer nach Großstädten kann Anhang A4 entnommen werden.

3 Der deutsche Wohnungsmarkt

Als Untersuchungsgrundlage zur Ermittlung des Einflusses von Airbnb auf Wohnungsmarktdynamiken und Mietpreisgestaltungen diente eine Begutachtung der allgemeinen Marktentwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Die sieben ausgewählten Untersuchungsstädte wurden dabei selektiv analysiert.

3.1 Allgemeine Marktentwicklungen

Analyse der Herausforderungen des deutschen Wohnungsmarkts: Bevölkerungsdynamik, Finanzierung und Baukapazitäten

Der deutsche Wohnungsmarkt steht derzeit vor erheblichen Herausforderungen. Diese hängen unter anderem mit einem starken Bevölkerungswachstum, aktuellen Zinsentwicklungen und ungenügenden Bautätigkeiten zusammen (Grömling et al., 2024). Während der Corona-Pandemie führten Personal- und Materialengpässe zu Beeinträchtigungen der Produktions- und Angebotsseite in der Bauwirtschaft. Hinzu kamen die ab dem Jahr 2022 höheren Energiekosten in Folge des Krieges in der Ukraine (ebd.). Der damit verbundene Kostenanstieg verknüpft mit einer rückläufigen Baunachfrage trug maßgeblich zu einem Produktionsrückgang bei, der auch heute noch deutlich spürbar ist (ebd.).

Eine weitere Herausforderung stellt die Zinsentwicklung dar (Hanck, Prüser, 2020). Zwischen 2012 und 2023 unterlag die Zinsentwicklung in Europa erheblichen Schwankungen, die sich stark auf den Wohnungsmarkt auswirkten. Der gemittelte Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) sank nach der Eurokrise bis 2014 schrittweise auf ein historisches Tief von 0,05 Prozent und blieb ab 2016 mehrere Jahre bei 0 Prozent, was Investitionen in den Wohnungsbau erleichterte (EZB, 2024). Ab 2021 stiegen die Zinsen aufgrund pandemiebedingter wirtschaftlicher Störungen und geopolitischer Unsicherheiten an.

Folglich reduzierten sich Neubauten und Zusagen für Sanierungen und Investitionen konnten nicht eingehalten werden (Grömling et al., 2024).

Dabei setzt das starke Bevölkerungswachstum vor allem in städtischen Gebieten und Ballungszentren eine hohe Wohnungsbauaktivität voraus, um Entspannungen auf dem Markt einzuleiten. Zur Schließung der Lücke zwischen Bedarf und tatsächlichem Wohnungsbau müssten die Wohnungsneubauminvestitionen erheblich steigen (Grömling et al., 2024). Eine Zunahme des Neubauminvestitionsvolumens auf 111,4 Milliarden Euro im Zeitraum 2024 bis 2030 wird in Deutschland als notwendig erachtet (ebd.). Der Mangel an Wohnraum wirkt sich insbesondere auf Gebiete mit einem hohen Zuzug und bestimmte Haushaltsstrukturen aus. Vor allem die Nachfrage an großen Wohnungen für Familien und kleinen Wohnungen für Singles oder junge Erwachsene wird derzeit nicht ausreichend gedeckt (Grömling et al., 2024). 2022 war der Anteil von Einpersonenhaushalten mit 41 Prozent doppelt so hoch wie noch 1950 (Statistisches Bundesamt, 2022). Diese Entwicklung trägt insgesamt zu einem höheren Wohnflächenbedarf bei (siehe nachfolgender Teilabschnitt: Ausprägungen des deutschen Wohnungsmarkts).

Um die Bauaktivitäten zu steigern und neuen regulatorischen Anforderungen wie Klimaschutzauflagen und Nachhaltigkeitsanforderungen gerecht zu werden, ist eine Zunahme an Fachkräften im Bausektor dringend erforderlich (ifo Institut 2023). Im Jahr 2023 gab es deutschlandweit knapp 44.000 offene Stellen im Bereich Bau, Vermessung, Gebäudetechnik und Architektur (Statistisches Bundesamt, 2023). Fachkräftemangel erschwert zusätzlich die Umsetzung von neuen Bauvorhaben. Dies sind Entwicklungen, die sich ebenfalls negativ auf die Produktions- und Angebotsseite der Bauwirtschaft auswirken.

Zusammenfassend steht der deutsche Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen, die durch Bevölkerungswachstum, steigende Zinsen, Material- und Fachkräftemangel sowie unzureichende Bautätigkeiten verursacht werden. Um den wachsenden Bedarf an Wohnraum, besonders in städtischen

Ballungszentren, zu decken, sind eine deutliche Erhöhung der Bauinvestitionen und gezielte Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus erforderlich.

Ausprägungen des deutschen Wohnungsmarkts: Wohnraumverteilung und Mietpreisentwicklung

Im öffentlichen Diskurs sind touristische Kurzzeitvermietungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des deutschen Wohnungsmarkts ebenfalls von erheblicher Bedeutung. Politik und Medienlandschaft nehmen Shared-Housing als treibenden Faktor höherer Mieten und Wohnraumangel wahr.

Gleichzeitig standen laut Statistischem Bundesamt 2022 rund 1,9 Millionen Wohnungen in Deutschland leer, von denen allerdings 38 Prozent zum direkten Bezug verfügbar wären (Statistisches Bundesamt, 2022). Hinzu kommt eine Diskrepanz zwischen der Verfügbarkeit von Wohnflächen unter 45 m² und der steigenden Anzahl an Singlehaushalten. Laut der Hans-Böckler-Stiftung fehlen in deutschen Großstädten rund 1,4 Mio. Apartments unter 45 qm für Alleinstehende, junge und mittlere Bevölkerungsgruppen (Hans-Böckler-Stiftung, 2023). Andererseits haben vor allem ältere Bevölkerungsgruppen überdurchschnittlich viel Wohnfläche zur Verfügung (68,5 qm pro Person). Die Untersuchungen deuten im Allgemeinen auf ein ungleiches Angebot-Nachfrage-Verhältnis hin (Statistisches Bundesamt, 2023). Shared-Housing Plattformen könnten hier einen wesentlichen Beitrag zur effizienteren Flächennutzung leisten (vgl. Kapitel 4.3). Dies verdeutlicht die Komplexität der Einflussfaktoren auf den deutschen Mietmarkt, wobei regionale sowie quartiersbezogene Unterschiede deutlich werden.

Die starke öffentliche Aufmerksamkeit auf dem Mietmarkt hängt insbesondere mit der deutlichen Ausprägung des deutschen Wohnungsmarkts auf Mietwohnungen zusammen. Derzeit lebt knapp die Hälfte (50,5 Prozent) der deutschen Bevölkerung zur Miete (Eurostat, 2021). Damit zählt Deutschland im europaweiten Vergleich zum Spitzenreiter, vor Österreich (45,8 Prozent) und Dänemark (40,8 Prozent). Insbesondere junge Erwachsene zwischen 20-29 Jahren wohnen zur Miete (78,4 Prozent), den zweitgrößten Anteil bilden die 30-39-Jährigen (66,7 Prozent) (IfD Allensbach, 2023). Mit zunehmendem Alter steigt hingegen der Personenanteil mit Wohneigentum (50,4 Prozent der 60-69-Jährigen).

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den steigenden Mietpreisen wider, die vor allem in den letzten zwei Jahrzehnten immer wieder neue Höchstwerte erzielten (Statista, 2024). Insbesondere in Großstädten nehmen die Quadratmeterpreise rasant zu. Besonders betroffen sind die Mieten im Großraum Berlin. Laut des IW Wohnindex (Datenstand: Q4 2023) stiegen die Mieten in der Hauptstadt mit 9,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr am stärksten, gefolgt von Leipzig mit 7,8 Prozent und München mit 7,3 Prozent (Sagner, Voigtländer, 2024). Es wird davon ausgegangen, dass in Deutschlands Hauptstadt bis zum Jahr 2025 ca. 140.000 Wohnungen benötigt werden, um die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen zu decken (IBB, 2021). Im Jahr 2023 meldete die Berliner Bauaufsichtsbehörde allerdings lediglich 15.965 fertiggestellte Wohnungen, 7,8 Prozent weniger als im Vorjahr (Berlin-Brandenburgisches Statistisches Amt, 2024). Das politische Ziel des Baus von 20.000 neuen Wohnungen wurde verfehlt.

Auch im Untersuchungsraum Hamburg wurde das Ziel von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr im Jahr 2023 nicht erreicht. Lediglich 5999 Wohnungen konnten bis Ende des Jahres 2023 fertiggestellt werden (Jll, 2024).

In Düsseldorf konnten mit 2.063 Wohnungen 3,6 Prozent weniger Wohnungen gegenüber dem Vorjahr fertiggestellt werden (ebd.).

In Stuttgart und München wurden 2023 jeweils 1.891 und 9.837 Wohnungen gebaut. Dies entspricht einem Plus von jeweils 86 und 31 Prozent (ebd.).

Insgesamt entwickeln sich der deutschlandweite Bedarf an Wohnflächen und der Bau neuer Wohnungen jedoch auseinander. Dies führt zu steigenden Mietpreisen, vor allem in Ballungszentren.

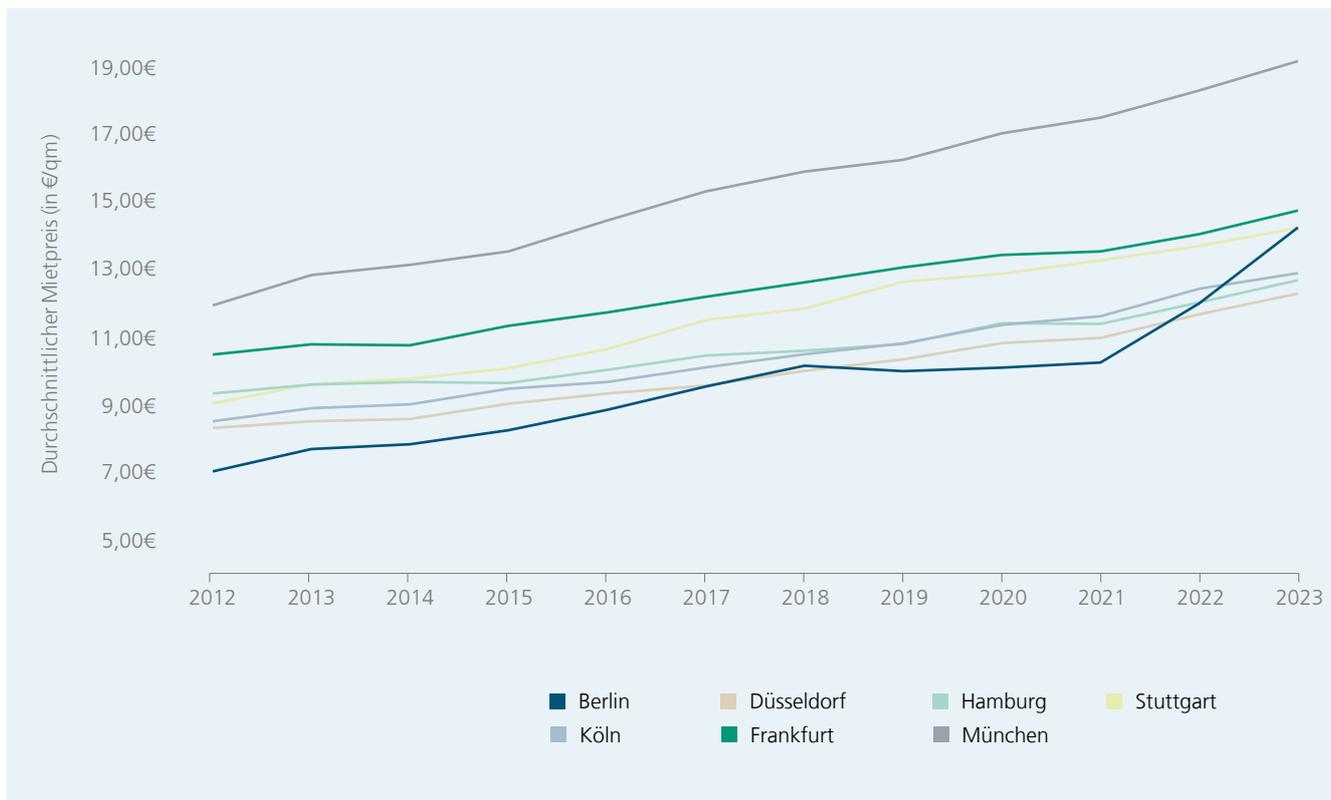


Abbildung 3: Durchschnittlicher Mietpreis von Wohnimmobilien für ausgewählte Städte in Deutschland. Quelle: Eigene Darstellung nach empirica-regio.de, 2024.

Um weiteren Mietsteigerungen vorzubeugen, wurden unter anderem in Berlin regulatorische Maßnahmen ergriffen, die allerdings teils unbeabsichtigte Konsequenzen zur Folge hatten. So wurde der im Februar 2020 eingeführte Mietendeckel im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht gekippt und führte zu großen Verunsicherungen bei Vermietern und Vermieterinnen und einem Rückgang der Investitionen in den Wohnungsbau (Jll, 2024). Diese Entwicklungen sind ein möglicher Erklärungsansatz für die starke Mietpreiszunahme ab 2021, speziell in Berlin (siehe Abb. 7).

3.2 Marktentwicklungen von Kurzzeitvermietung

Neben Vermietungen mit langfristigen Mietverträgen, die üblicherweise über Monate oder Jahre abgeschlossen werden, nimmt auch der Markt für Kurzzeitvermietungen deutschlandweit stetig weiter zu (Reif, 2022). Kurzzeitvermietungen etablieren sich zunehmend als neuer Wohnungsmarktteil und bilden eine neue Schnittstelle zwischen Wohnen und Städte-tourismus (Smigiel, 2021). In Deutschland fehlt eine einheitliche Definition für Kurzzeitvermietungen, was zu einer Vielzahl

unterschiedlicher Begriffe und Konzepte führt, die eine Orientierung für Investoren, Gäste sowie Bau- und Planungsbehörden erschweren; die »Charta der Apartmentkonzepte« bietet eine grundlegende Kategorisierung in wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungsformen.³ In der vorliegenden Studie werden Kurzzeitvermietungen wie folgt definiert: Die Vermietung von Räumlichkeiten für kurze Zeiträume, typischerweise weniger als 30 Tage, über Plattformen wie Airbnb.

³ Die »Charta der Apartmentkonzepte« wurde von einer Arbeitsgruppe des Apartmentservice Consulting entwickelt, die sich aus Betreibenden, Investoren und Investorinnen, Bankern und Bankerinnen, Architekten und Architektinnen, Steuerberatern und Steuerberaterinnen und Rechtsanwältinnen und Rechtsanwältinnen zusammensetzte. Sie dient der Einordnung der unterschiedlichen Begrifflichkeiten im Bereich der Kurzzeitvermietungen und unterscheidet grundsätzlich zwischen wohnwirtschaftlichen (Living Apartments) und gewerblichen Konzepten (Serviced Apartments), wobei sich diese hinsichtlich Aufenthaltsdauer, Umsatzsteuer und Vertragstyp unterscheiden (Apartmentservice Consulting, 2020).

Marktentwicklung und wirtschaftliche Auswirkungen: Die Rolle von Kurzzeitvermietungen in Deutschland

Die zunehmende Popularität von Kurzzeitvermietungen ist unter anderem eng mit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008 verknüpft, die zu einer Suche nach alternativen Einnahmequellen führte, sowie mit dem enormen Aufschwung des globalen Städtetourismus (Smigiel, 2021). Laut einer Untersuchung des deutschen Ferienhausverbands e. V. wuchs der deutsche Ferienhausmarkt, als Teil des Kurzzeitvermietungsmarkts, zwischen 2014 und 2019 um durchschnittlich 10 Prozent pro Jahr. Im Jahr 2022 erreichte der Marktumsatz trotz anhaltender Corona-Pandemie 7,3 Mrd. €. Für die kommenden Jahre wird, abhängig von den makroökonomischen Bedingungen, ein jährliches Wachstum des Bruttoumsatzes von 5 bis 8 Prozent erwartet (Ferienhausverband e. V., 2024). Ferienunterkünfte tragen mit einem Gesamtbruttoumsatz von 28,6 Mrd. € somit erheblich zur lokalen Wirtschaft bei, sichern über 280 000 Arbeitsplätze und führen zu Steuereinnahmen von ca. 5,2 Mrd. € (Ferienhausverband e. V., 2024). Im Vergleich zum durchschnittlichen Jahresumsatz der Hotelbetriebe in Deutschland mit 17,1 Mrd. € liegt der Anteil der Ferienhäuser als Teil des Kurzzeitvermietungsmarkts deutlich vorn (statista, 2024).

Einen weiteren ausschlaggebenden Faktor zur Wachstumssteigerung der Kurzzeitvermietungen bildet die weitreichende Etablierung von digitalen Sharing-Plattformen (Reif, 2022, Stors, 2022, Guttentag 2017). Peer-to-Peer-Vermittlungsplattformen wie Airbnb ermöglichen durch barrierearme, unkomplizierte Nutzungsoptionen die temporäre Nutzung von Unterkünften, nicht nur für touristische Zwecke, sondern auch für Studierende, Migranten und Migrantinnen sowie Geschäftsreisende (Stors, 2022) (vgl. Kapitel 2). Obwohl der Marktanteil von Sharing-Anbietenden im Unterkunftssektor in Deutschland derzeit mit rund 8 Prozent relativ gering ist, wächst die Bedeutung der Kurzzeitvermietungen stetig weiter (Arnold et al., 2023). Aufgrund zunehmender gesellschaftlicher Dynamiken und damit verbundenen neuen Lebensstilen nimmt die Bedeutung von Shared Living-Modellen zu, was eine intensive Auseinandersetzung mit der Marktentwicklung von Kurzzeitvermietungen erfordert (Borkmann et al., 2022).

EXKURS: Regulierung von Kurzzeitvermietung in Deutschland

Die Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Deutschland unterliegt einer Vielzahl an Regulierungen, die Vorschriften für die Vermietenden sowie Online-Plattformen festlegen. In fast allen deutschen Bundesländern gibt es bereits sogenannte Wohnraumschutz- oder Zweckentfremdungsverbotsgesetze (vgl. Tabelle 1), die eine Kurzzeitvermietung von Wohnraum einschränken. Die drei Bundesländer Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen stellen hier die Ausnahme dar. Die in den anderen Bundesländern zugrundeliegenden Regulierungen auf Landesebene ermächtigen Städte, Satzungen zu erlassen, um die Kurzzeitvermietung von Wohnraum nur eingeschränkt zuzulassen. Meist darf die selbstbewohnte Wohnung maximal für eine Dauer von 8 oder 10 Wochen an Gäste vermietet werden. Auch für eine gelegentliche Vermietung der eigenen Hauptwohnung müssen Registrierungspflichten, Genehmigungspflichten und die Meldung einzelner Vermietungen über Buchungskalender erfüllt werden. Die gelegentliche Vermietung einzelner Zimmer innerhalb der Wohnung (weniger als 50 Prozent der Wohnfläche) unterliegt zwar in der Regel keiner Genehmigungspflicht, muss aber bspw. in Berlin ebenfalls den Behörden angezeigt werden und ist nur unter Nennung einer Registrierungsnummer im Inserat auf Online-Plattformen zulässig.

Darüber hinaus müssen Plattformen wie Airbnb im Rahmen des Plattformen-Steuertransparenzgesetzes (PStTG) bzw. entsprechender EU-Regularien den Finanzbehörden seit 2023 umfangreiche Steuerdaten zu allen Anbietenden übermitteln, darunter unter anderem Vor- und Nachname sowie Adresse des Hauptwohnsitzes und Anzahl der vermieteten Tage für jede Unterkunft. Das Einkommen ist für die Vermietenden einkommenssteuerpflichtig. Dazu kommt außerdem, dass in vielen Städten zusätzlich Tourismusabgaben anfallen.

Eine im Mai 2024 beschlossene EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung sieht zudem einheitliche Standards für digitale Registrierungssysteme vor. In Mitgliedstaaten, in denen entsprechende Systeme vorhanden sind und deren rechtliche Rahmenbedingungen den EU-Vorgaben entsprechen, werden Online-Plattformen künftig regelmäßig weitere Aktivitätsdaten zu allen registrierten Unterkünften an die Behörden übermitteln und für Unterkünfte, die einer Registrierungspflicht unterliegen, die Registrierungsnummer veröffentlichen.

Bundesländer	Verfügt das Bundesland über eine Regulierung von Kurzzeitvermietungen?
Baden-Württemberg ⁴	Ja
Bayern ⁵	Ja
Berlin ⁶	Ja
Brandenburg ⁷	Ja
Bremen ⁸	Ja
Hamburg ⁹	Ja
Hessen ¹⁰	Ja
Mecklenburg-Vorpommern ¹¹	Ja
Niedersachsen ¹²	Ja
Nordrhein-Westfalen ¹³	Ja
Rheinland-Pfalz ¹⁴	Ja
Saarland	Nein
Sachsen ¹⁵	Ja
Sachsen-Anhalt	Nein
Schleswig-Holstein ¹⁶	Ja
Thüringen	Nein

Tabelle 1: Übersicht der Bundesländer in Deutschland mit und ohne Regulierungen von Kurzzeitvermietungen. Quellen: Siehe Fußnoten.

4 Land Baden-Württemberg: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

5 Landtag des Freistaates Bayern: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

6 Land Berlin: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

7 Land Brandenburg: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

8 Land Bremen: Bremisches Wohnraumschutzgesetz

9 Freie und Hansestadt Hamburg: Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum

10 Land Hessen: Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz

11 Land Mecklenburg-Vorpommern: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung

12 Land Niedersachsen: Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

13 Land Nordrhein-Westfalen: Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens

14 Land Rheinland-Pfalz: Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

15 Freistaat Sachsen: Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz

16 Land Schleswig-Holstein: Schleswig-Holsteinisches Wohnraumschutzgesetz

4 Auswirkungen von Airbnb auf Aspekte der Stadtentwicklung

Plattformen zur Kurzzeitvermietung von Wohnraum werden im politischen Diskurs immer wieder im Zusammenhang mit steigenden Mietpreisen sowie einem unzureichenden Wohnraumangebot, insbesondere in Großstädten genannt. Folgendes Kapitel untersucht den Einfluss von Inseraten auf Airbnb (im Speziellen von »Gesamten Unterküften«) auf den deutschen Wohnungsmarkt sowie auf weitere gesellschaftliche und wirtschaftliche Bereiche. Dabei steht insbesondere die Auswirkung auf die Mietpreise im Fokus.

4.1 Angebot und Nachfrage der Unterküfte auf Airbnb

Als Grundlage zur Ermittlung des Einflusses von Airbnb auf den deutschen Wohnungsmarkt wurde Angebot und Nachfrage auf der Plattform umfassend analysiert.

Gesamte Unterküfte und Privatzimmer sind bei Gästen beliebt

Die Plattform Airbnb bietet unterschiedliche Inserats-Typen, darunter Geteilte Zimmer, Private Zimmer, Gesamte Unterküfte und Hotelzimmer. Während insbesondere von 2014 bis 2018 das Angebot an privaten Zimmern stetig weiter zunahm, erleben Gesamte Unterküfte vor allem seit 2020 – mit der Corona-Pandemie – einen Anstieg. Gesamte Unterküfte können dabei sowohl selbstbewohnte Wohnungen sein, die bei Abwesenheit vermietet werden, oder Ferienwohnungen, die überwiegend an Gäste vermietet werden. Geteilte Zimmer und Hotelzimmer stellen lediglich einen geringen Anteil der aktiven Unterküfte dar.

Abbildung 4 verdeutlicht die prozentuale Entwicklung des Airbnb-Angebots nach Unterkunftsart im Zeitraum von 2012 bis 2023. Besonders auffällig sind die Verschiebungen hin zu Gesamte Unterküfte, während die Kategorien »Geteiltes Zimmer« und »Hotelzimmer« deutlich an Bedeutung verloren haben. So stieg der Anteil an auf Airbnb gelisteten Gesamte Unterküfte von 62,54 Prozent im Jahr 2012 auf 80,56 Prozent im Jahr 2023. Private Zimmer lagen im Jahr 2023 bei 18,67 Prozent.

Die Verschiebung hin zu mehr »Gesamte Unterküfte« könnte auf die höhere Rentabilität für Gastgeber und Gastgeberinnen und die COVID-19-Pandemie mit dem Gebot des »social distancing« zurückzuführen sein. Gäste bevorzugen zunehmend Privatsphäre, was das Angebot an privaten und geteilten Zimmern verringert hat.

Die Mehrheit der Gastgebenden in Deutschland bietet nur eine Unterkunft über Airbnb an

Gleichzeitig bieten auf nationaler Ebene die große Mehrheit der Gastgebenden (etwa 69,96 Prozent) lediglich eine Unterkunft (Geteiltes Zimmer, Privates Zimmer, Gesamte Unterküfte oder Hotelzimmer) über Airbnb an, während 15,43 Prozent zwei Unterküfte und 14,60 Prozent drei oder mehr Unterküfte anbieten.

In den einzelnen Städten lassen sich unterschiedliche Verteilungsmuster beobachten. Köln verzeichnet den höchsten Anteil an Gastgebenden mit nur einer Unterkunft (80,18 Prozent), gefolgt von Hamburg (76,96 Prozent) und München (76,33 Prozent). Städte wie Berlin, Düsseldorf und Stuttgart weisen einen etwas geringeren Anteil an Gastgebenden mit einer Unterkunft auf (70,30 Prozent in Berlin, 69,06 Prozent in Düsseldorf und 69,32 Prozent in Stuttgart). Abbildung 5 illustriert, dass die Mehrheit der Gastgebenden in allen untersuchten Städten lediglich eine Unterkunft anbietet.

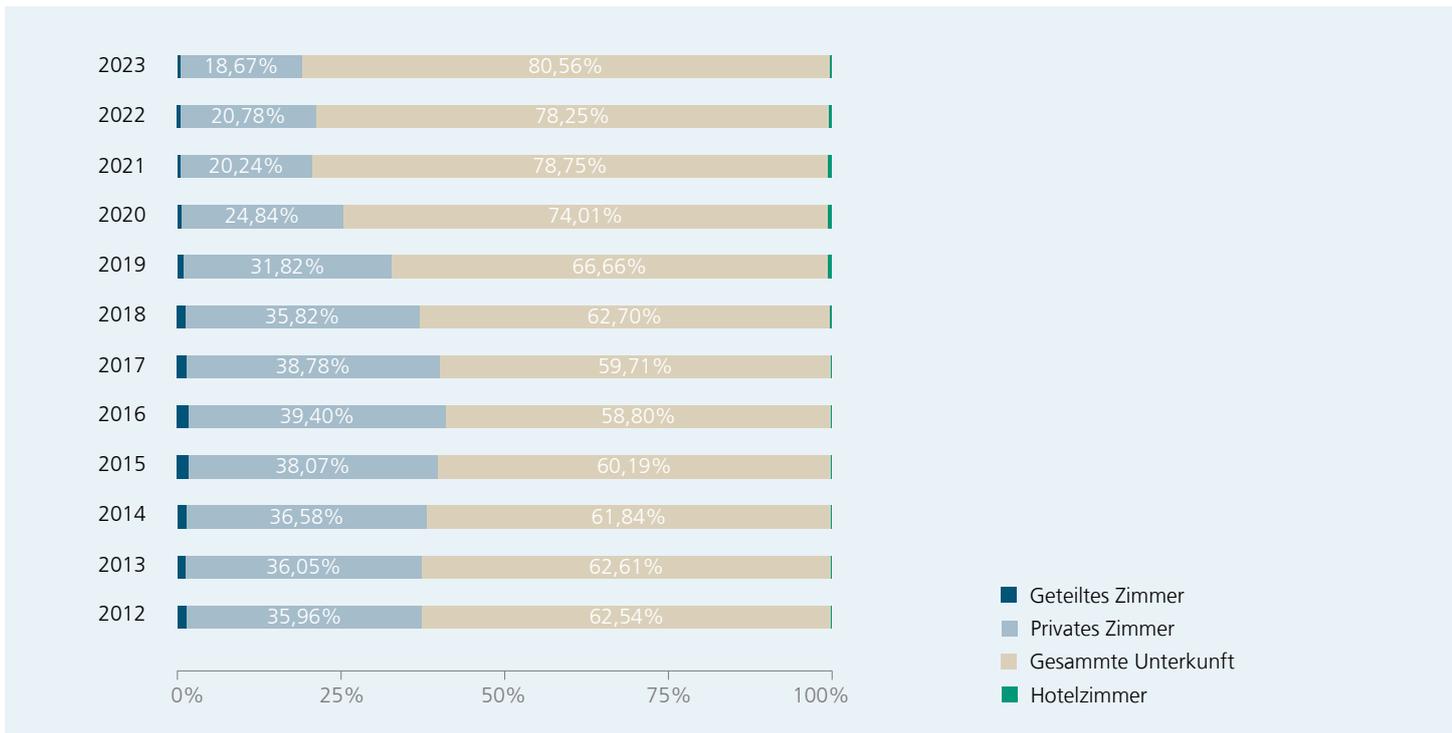


Abbildung 4: Anteile der unterschiedlichen Arten von Inseraten auf Airbnb in Deutschland. Quelle: Airbnb, 2023.

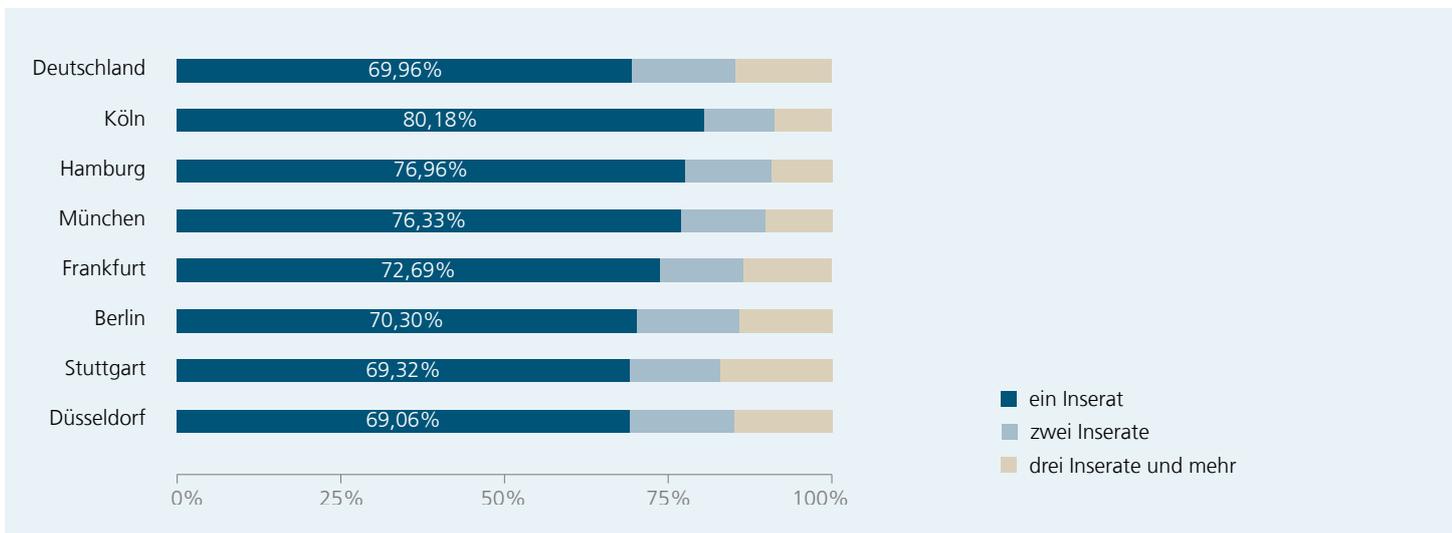


Abbildung 5: Prozentuale Verteilung der Anzahl an Unterkünften, die pro Gastgeber/Gastgeberin im Jahr 2023 in der jeweiligen Stadt auf Airbnb angeboten wurden. Quelle: Airbnb, 2023.

Entwicklung des Angebots auf Airbnb in Deutschland: Rückgang der Anzahl aktiver Inserate in Großstädten

Die Zahl der Inserate auf Airbnb in Deutschland insgesamt wächst. Ein Vergleich der aktiven Inserate im Jahr 2019 zum Jahr 2023 verdeutlicht eine durchschnittliche Zunahme aller Inserate in Deutschland von rund 1,2 Prozent. Mit Blick auf die ausgewählten Städte zeichnet sich jedoch ein anderes Bild ab. Hier wurde jeweils ein Rückgang der aktiven Inserate verzeichnet. Im Zusammenhang mit der deutschlandweiten Steigerung an aktiven Inseraten, aber einer Abnahme in den sieben Großstädten, könnten die Ergebnisse teilweise auf eine Zunahme von aktiven Inseraten in ländlichen Regionen oder Mittel- sowie Kleinstädten hindeuten. Um die Interpretation zu belegen, wären weitere Untersuchungen der räumlichen Clusterbildungen von aktiven Inseraten erforderlich.

Die Mehrheit der Gastgebernden in Deutschland sind Homesharer

Um die unterschiedlichen Inseratstypen differenziert zu betrachten, wurde zusätzlich die prozentuale Verteilung der Anzahl an Übernachtungen pro Jahr für den Inseratstyp Gesamte Unterkünfte in Deutschland für die Jahre 2019 bis 2023 untersucht. (siehe Abb. 6). In dieser Studie wird zwischen Unterkünften von sogenannten Homesharern, die ihre selbstgenutzte, eigene Wohnung vermieten, wenn sie z. B. auf Reisen sind sowie einer intensiveren touristischen Vermietung differenziert. Bei Homesharern ist die Wohnung in der Regel trotz gelegentlicher Vermietung regulär bewohnt und daher nicht dem Langzeitwohnungsmarkt entzogen. Unterkünfte, die mehr als 90 Tage vermietet werden, werden in dieser Studie als intensive Vermietung und damit potenziell als Ferienwohnungsvermietung eingestuft. Datenauswertungen zeigen, dass von den auf Airbnb inserierten Gesamten Unterkünften in Deutschland im Jahr 2023 lediglich 24 Prozent über 90 Tage vermietet wurden. Bei 76 Prozent der »Gesamten Unterkünfte« kann demnach angenommen werden, dass es sich um Inserate von Homesharern handelt, die ihre eigene Wohnung gelegentlich vermieten..

Auffällig ist, dass sich die Verteilung der Anzahl an Übernachtungen im untersuchten Zeitraum relativ konstant gehalten hat, ohne starke Schwankungen zu zeigen.

Der größte Anteil entfällt dabei im Untersuchungszeitraum auf Inserate des Typs Gesamte Unterkünfte, die für 1-90 Nächte pro Jahr in Deutschland vermietet werden. Im Jahr 2019 lag dieser Anteil bei 74,91 Prozent, stieg leicht auf 78,77 Prozent im Jahr 2020, bevor er im Jahr 2023 wieder auf 75,62 Prozent sank. Diese Kategorie stellt somit über den gesamten Zeitraum hinweg den größten Teil der Inserate (Gesamte Unterkünfte) dar, was darauf hindeutet, dass viele Gastgebernde ihren eigenen Wohnraum nur für kurze Zeiträume vermieten und ihn ansonsten selbst nutzen.

Unterkünfte, die für 91-180 Nächte vermietet wurden, machten im Jahr 2019 14,36 Prozent aus und stiegen während der Pandemie 2022 leicht auf 15,62 Prozent, bevor sie 2023 auf 14,79 Prozent zurückgingen. Auch hier zeigt sich eine konstante Entwicklung, wobei diese Kategorie stabil den zweitgrößten Anteil des Angebots ausmacht.

Die Kategorien der für über 181 Nächte pro Jahr vermieteten Unterkünfte, verzeichneten ebenfalls nur geringe Schwankungen. Der Anteil der Inserate mit 181+ Übernachtungen lag 2019 bei 10,74 Prozent und veränderte sich nur minimal auf 9,59 Prozent im Jahr 2023.

Insgesamt bleibt die Verteilung der Anzahl an vermieteten Nächten der Inserate über die Jahre hinweg relativ konstant. Die Mehrheit der Inserate wird für kürzere Zeiträume vermietet, während ein stabiler, kleinerer Anteil über längere Zeiträume vermietet wird.

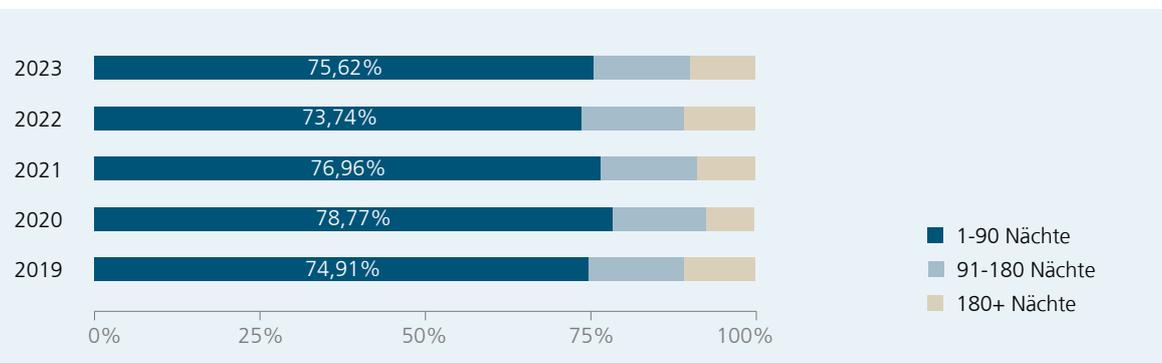


Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der Anzahl an Übernachtungen pro Jahr für den Inseratstyp Gesamte Unterkünfte in Deutschland. Quelle: Airbnb, 2023.

EXKURS: Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen dieser Studie basiert auf bewährten Modellen der Stadt- und Wohnungsmarktforschung und umfasst sowohl quantitative als auch ökonometrische Verfahren. Ziel ist es, die kausalen Zusammenhänge zwischen der Präsenz von Airbnb und den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu untersuchen. Das Design folgt einem deduktiven Ansatz, bei dem Hypothesen auf Basis bestehender Literatur formuliert und empirisch getestet werden.

Die Analyse konzentriert sich auf die sieben größten deutschen Städte: München, Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Köln, Düsseldorf und Berlin.

Die Untersuchung nutzt Daten aus verschiedenen Quellen als Grundlage, darunter öffentlich zugängliche Plattformen, offizielle Statistiken und sozioökonomische Daten wie Bevölkerungszahlen, Wohnungsbestand, Baugenehmigungen, Einkommensniveaus und makroökonomische Indikatoren wie der EZB-Leitzins, Inflationsraten und Bauzinsen.

Vor der Durchführung der Regressionsanalysen wurden zunächst Korrelationsanalysen zur Bewertung der Stärke und Richtung der Beziehung zwischen den über Airbnb angebotenen Inseraten («Gesamten Unterkünfte») und der Erschwinglichkeit von Wohnraum mithilfe von Spearman's Rho berechnet. Spearman's Rho ist eine nicht-parametrische Methode zur Bewertung der Stärke und Richtung einer monotonen Beziehung zwischen zwei Variablen und wird insbesondere bei nicht-parametrischen, d. h. nicht-normalverteilten Variablen eingesetzt, indem es die Daten in Rangordnungen umwandelt. Korrelationskoeffizienten zeigen indes die lineare Beziehung zwischen zwei Variablen auf und können wie folgt abgestuft werden: Ein Wert zwischen 0,9 und 1 (bzw. -0,9 und -1) zeigt einen sehr starken positiven (bzw. negativen) Zusammenhang, 0,7 bis 0,9 (bzw. -0,7 bis -0,9) deutet auf einen starken Zusammenhang hin, 0,5 bis 0,7 (bzw. -0,5 bis -0,7) weist auf einen mittleren Zusammenhang hin, 0,3 bis 0,5 (bzw. -0,3 bis -0,5) zeigt einen schwachen Zusammenhang und Werte unter 0,3 deuten auf einen sehr schwachen oder keinen Zusammenhang hin.

Multiple Regressionsanalysen bieten indes die Möglichkeit, den Einfluss mehrerer unabhängiger Variablen simultan zu untersuchen und somit den spezifischen Effekt von Airbnb zu isolieren. Um eine vergleichbare Analyse zwischen den Städten zu ermöglichen und den Einfluss unterschiedlicher Variablenblöcke wie demografische, sozioökonomische und andere Makrofaktoren detailliert darzustellen, wurden hierbei hierarchische Regressionen durchgeführt. Diese Methode ermöglicht es, die Variablen in Blöcken zu analysieren und den schrittweisen relativen Beitrag jeder Variablengruppe zu beurteilen.

Hierfür wurden zunächst transformationsbasierte Anpassungen vorgenommen und die Variablen logarithmiert, um spezifische statistische Herausforderungen zu adressieren und die Robustheit der Modelle zu gewährleisten. Erstens hilft die Logarithmierung dabei, Heteroskedastizität zu reduzieren, indem sie die Varianz der Residuen homogener macht. Dies ist wichtig, um zuverlässige und effiziente Schätzungen zu erhalten. Zudem ermöglicht die Logarithmierung die Linearisierung von exponentiellen Beziehungen zwischen den Variablen, was die Anwendung linearer Regressionsmethoden erleichtert und präzisere Ergebnisse liefert. Darüber hinaus können die Koeffizienten in logarithmierten Modellen als Elastizitäten interpretiert werden, was eine klarere und intuitivere Interpretation der Ergebnisse ermöglicht. Schließlich trägt die Logarithmierung dazu bei, den Einfluss von Ausreißern zu minimieren, indem sie extreme Werte stärker dämpft, was zu stabileren Schätzungen führt. Diese methodischen Anpassungen sind entscheidend, um die Genauigkeit und Aussagekraft der Regressionsanalysen sicherzustellen.

Die Koeffizienten in den Modellen geben indes an, wie stark die Mietpreise in den einzelnen Städten durch Änderungen der unabhängigen Variablen beeinflusst werden. Ein signifikanter positiver Koeffizient bedeutet, dass eine Erhöhung der entsprechenden Variable zu einem Anstieg des Mietpreises führt, und umgekehrt, sodass die Koeffizienten die prozentualen Veränderungen in der abhängigen Variable (wie z. B. Mietpreis) zeigen, die auf eine 1-Prozent-Änderung der unabhängigen Variablen zurückzuführen sind.

- 1. Einkommen:** Diese Variable wird im ersten Block eingefügt, da sie ein direkter Indikator für die Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung ist und daher einen zentralen Einfluss auf Mietpreise hat.
- 2. Andere Makrofaktoren:** Die makroökonomischen Indikatoren (EZB-Leitzins, Inflationsrate, Bauzinsen) werden im zweiten Block hinzugefügt, da sie das wirtschaftliche Umfeld der Stadt und die allgemeine Dynamik des Immobilienmarktes beeinflussen.
- 3. Demografische Faktoren:** Die demografischen Variablen (Bevölkerungszahl, Anzahl der Wohnungen, Personen pro Wohnung) werden im dritten Block eingefügt, da sie direkt die Nachfrage nach Wohnraum und somit auch die Mietpreise und Leerstandsquoten beeinflussen.
- 4. Inserate auf Airbnb:** Schließlich werden die Inserate auf Airbnb (Gesamte Unterkünfte mit zumindest einer Gästeankunft im Jahr; die Inserate können zum jetzigen Zeitpunkt noch aktiv oder nicht mehr aktiv auf der Plattform sein) als letzter Block hinzugefügt, um deren spezifischen Einfluss auf Mietpreise zu isolieren, nachdem die anderen Variablen bereits kontrolliert wurden.

4.2 Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt

Während in ländlichen Räumen teils ein Überangebot an Wohnraum zur Verfügung steht, nehmen die Spannungen auf dem Wohnungsmarkt in deutschen Großstädten seit Jahren weiter zu (Sagner, Voigtländer, 2023). Die dort vorherrschende Wohnraumknappheit sowie die damit einhergehenden Wohnungspreise und Mietsteigerungen werden im gesellschaftlichen und politischen Diskurs oft auch Shared Economy Plattformen wie bspw. Airbnb zugeschrieben (Busch, 2019). Forschungsergebnisse zeichnen ein divergentes Bild. So zeigte eine Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie von 2018, dass Kurzzeitvermietungen keinen signifikanten Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben, andere Quellen vermuten einen Einfluss auf Mikrolevel in spezifischen Quartieren oder Straßenzügen (Busch, 2019).

Um den Einfluss von Airbnb auf den Wohnungsmarkt zu analysieren, wurde die Anzahl der Inserate (Gesamter Unterkünfte mit zumindest einer Gästeankunft pro Jahr) herangezogen (siehe Exkurs: Methodisches Vorgehen). Diese machten im Jahr 2023 etwas über 80 Prozent der angebotenen Inserate auf Airbnb in Deutschland aus. Gesamte Unterkünfte auf Airbnb, die über 90 Tage im Jahr vermietet wurden, und damit potenziell als Ferienwohnungsvermietung eingestuft werden können, machten in Deutschland im Jahr 2023 0,07 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus. Für die sieben größten Städte in Deutschland belief sich der Anteil auf 0,15 Prozent. Der prozentuale Anteil der Inserate am Wohnungsbestand in den einzelnen untersuchten Städten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die Anteile sind in allen sieben Untersuchungsräumen äußerst gering.

Um die Beziehung zwischen der Anzahl an Inseraten auf Airbnb (Gesamte Unterkünfte) und anderen relevanten Faktoren wie Mietpreisen in den ausgewählten Städten zu untersuchen, wurden multiple Datenanalysen für den Zeitraum von 2012 bis 2023 durchgeführt. Diese Analysen ergaben signifikante positive Zusammenhänge zwischen den Mietpreisen und der Inflationsrate, der Bevölkerungszahl und dem verfügbaren Wohnraum.

Grundsätzlich lassen sich keine signifikanten Zusammenhänge zwischen dem Anstieg von Inseraten auf Airbnb und Mietpreisen in den Untersuchungsstädten nachweisen. Lediglich in Stuttgart zeigte sich ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Anzahl der Inserate auf Airbnb (Gesamte Unterkünfte) und den Mietpreisen mit einem Korrelationskoeffizienten von 0,837. Dies deutet darauf hin, dass eine steigende Zahl an Inseraten (Gesamte Unterkünfte) auf Airbnb in Stuttgart tendenziell mit höheren Mietpreisen assoziiert ist. Um den spezifischen Einfluss dieser Inserate auf die Mietpreise in Stuttgart zu verstehen, wurde eine einfache lineare Regressionsanalyse durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass ein Anstieg der Anzahl der Inserate in Stuttgart zu einem Anstieg der Mietpreise führt. Konkret zeigte das Modell, dass jedes zusätzliche Inserat auf Airbnb den Mietpreis um 0,004 Euro pro Quadratmeter erhöht. Dennoch bleibt der Einfluss von makroökonomischen Faktoren wie den Bauzinsen dominierend.

	Inserate auf Airbnb Gesamte Unterkunft (> 90 Tage/Jahr vermietet)	Anteil der Inserate Gesamte Unterkunft am Wohnungsbestand	Anteil der Inserate Gesamte Unterkunft (> 90 Tage/Jahr vermietet) am Wohnungsbestand
Berlin	33%	0,35%	0,23%
Köln	35%	0,45%	0,16%
Düsseldorf	47%	0,43%	0,12%
Frankfurt	33%	0,21%	0,07%
Hamburg	39%	0,30%	0,12%
München	31%	0,54%	0,17%
Stuttgart	63%	0,26%	0,15%
Deutschland	24%	0,30%	0,07%

Tabelle 2: Prozentualer Anteil der Inserate auf Airbnb: Gesamte Unterkunft (>90 Tage pro Jahr vermietet und alle Gesamten Unterkünfte) am Wohnungsbestand (2023). Quellen: Statistisches Bundesamt, 2023; Datensätze Airbnb, 2023.

So wurden anschließend hierarchische Regressionsanalysen (siehe Exkurs: methodisches Vorgehen) für alle untersuchten Städte durchgeführt, um weitere sozioökonomische und demografische Einflussfaktoren mit zu berücksichtigen. In diesen erweiterten Modellen verlor jedoch auch in Stuttgart die Anzahl der Inserate auf Airbnb (Gesamte Unterkünfte) ihren signifikanten Einfluss auf die Mietpreise. Dies deutet darauf hin, dass der beobachtete Zusammenhang in der einfachen Analyse durch andere makroökonomische Einflussfaktoren (siehe Exkurs: methodisches Vorgehen) erklärt wird und nicht durch die Inserate auf Airbnb selbst. Betrachtet man die Inserate auf Airbnb (Gesamte Unterkünfte, die über 90 Tage/Jahr vermietet werden), welche potenziell nicht dauerhaft selbst bewohnt werden, im Verhältnis zum Gesamtbestand der Wohnungsmärkte in Deutschland, ist festzustellen, dass deren Anzahl zu gering ist, um einen signifikanten Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnraum zu haben.

Die folgenden Grafiken veranschaulichen den Zusammenhang zwischen den Mietpreisen und der Anzahl der Inserate auf Airbnb (Gesamte Unterkünfte) in verschiedenen deutschen Städten über den Zeitraum von 2012 bis 2023. In jeder Grafik ist auf der linken vertikalen Achse der durchschnittliche Mietpreis in Euro pro Quadratmeter (grüner Balken) dargestellt, während die Entwicklung der Inserate auf Airbnb als blaue Linie angezeigt wird.

München: Die hierarchischen Regressionsanalysen für München zeigen eine sehr hohe Vorhersagekraft des Modells ($R^2 = 0,995$), was bedeutet, dass fast 99,5 Prozent der Variabilität der Mietpreise durch die berücksichtigten Faktoren erklärt werden können. Zu Beginn zeigt das Einkommen der Bevölkerung einen signifikanten Einfluss auf die Mietpreise ($p < 0,001$), was nahelegt, dass höhere Einkommen in München mit höheren Mietpreisen einhergehen. Dies ist intuitiv nachvollziehbar, da mit steigendem Einkommen die Zahlungsbereitschaft für Wohnraum steigt. Als weitere makroökonomische Faktoren wie die Inflationsrate und die Bauzinsen in das Modell aufgenommen werden, bleibt der Einfluss des Einkommens signifikant, verliert jedoch etwas an Stärke. Die Inserate auf Airbnb, die nach der Kontrolle der anderen Einflussfaktoren (s.o.) integriert wurden, zeigen keinen signifikanten Einfluss auf die Mietpreise. Dies deutet darauf hin, dass die Mietpreisentwicklung in München stärker durch allgemeine wirtschaftliche Bedingungen und weniger durch die Anzahl der Inserate auf Airbnb beeinflusst wird.

München

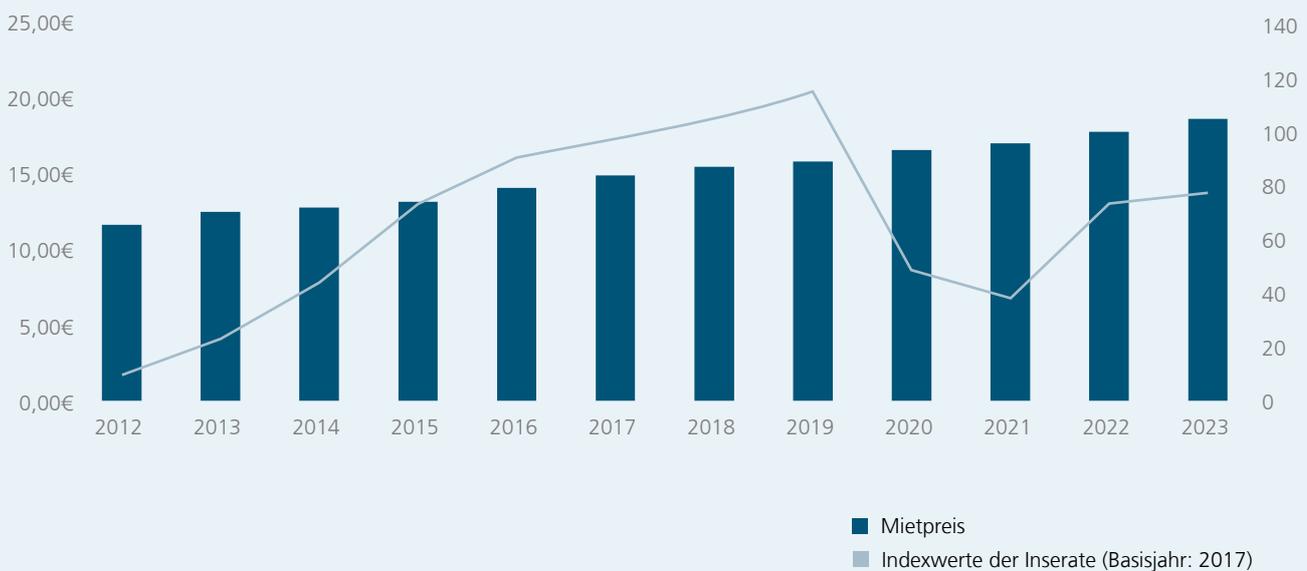


Abbildung 7: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in München und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.

Frankfurt: Auch in Frankfurt zeigt das Modell eine nahezu vollständige Erklärung der Mietpreisschwankungen ($R^2 = 1,000$). Hier ist das Einkommen ebenfalls ein starker Prädiktor für die Mietpreise. Und auch hier ist der Einfluss der Inserate auf Airbnb nach Kontrolle der weiteren Einflussfaktoren nicht signifikant, was darauf hindeutet, dass diese in Frankfurt, ähnlich wie in München, keinen wesentlichen Einfluss auf die Mietpreise haben, wenn andere wichtige Faktoren berücksichtigt werden.



Abbildung 8: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Frankfurt und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024

Stuttgart: In Stuttgart ist die Situation etwas komplexer. Während das Einkommen und andere demografische Faktoren wie die Bevölkerungszahl signifikant bleiben, zeigen die Inserate auf Airbnb in einem der Modelle einen leichten Einfluss. Dies könnte auf eine Besonderheit des Stuttgarter Marktes hindeuten, wo kurzfristige Vermietungen über Airbnb möglicherweise eine größere Rolle spielen als in anderen Städten. Dennoch bleibt der Einfluss von makroökonomischen Faktoren wie den Bauzinsen dominierend, und die Gesamtanpassung des Modells ist sehr hoch ($R^2 = 0,995$).

Stuttgart

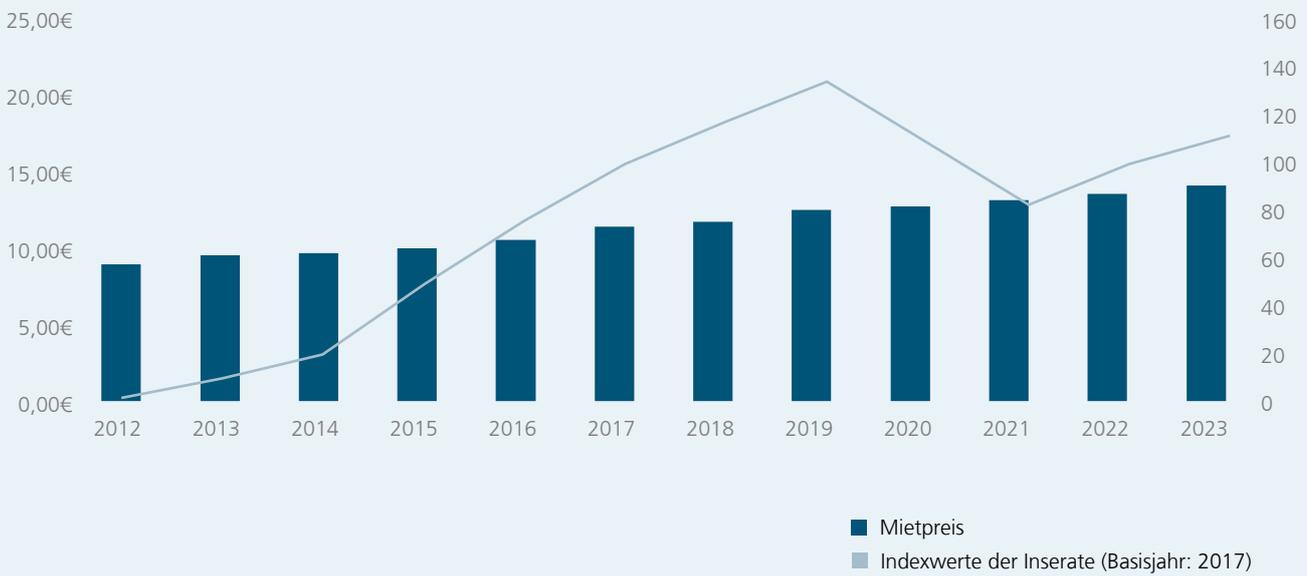


Abbildung 9: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Stuttgart und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.

Hamburg: Die Regressionsanalyse für Hamburg zeigt eine sehr hohe Anpassung des Modells ($R^2 = 0,998$). Hier sind das Einkommen und die Inflationsrate die dominierenden Faktoren, die die Mietpreise beeinflussen. Inerate auf Airbnb spielen auch in Hamburg keine signifikante Rolle. Dies deutet darauf hin, dass in Hamburg andere Marktkräfte die Mietpreisentwicklung dominieren, und nicht die kurzfristige Vermietung über Airbnb.

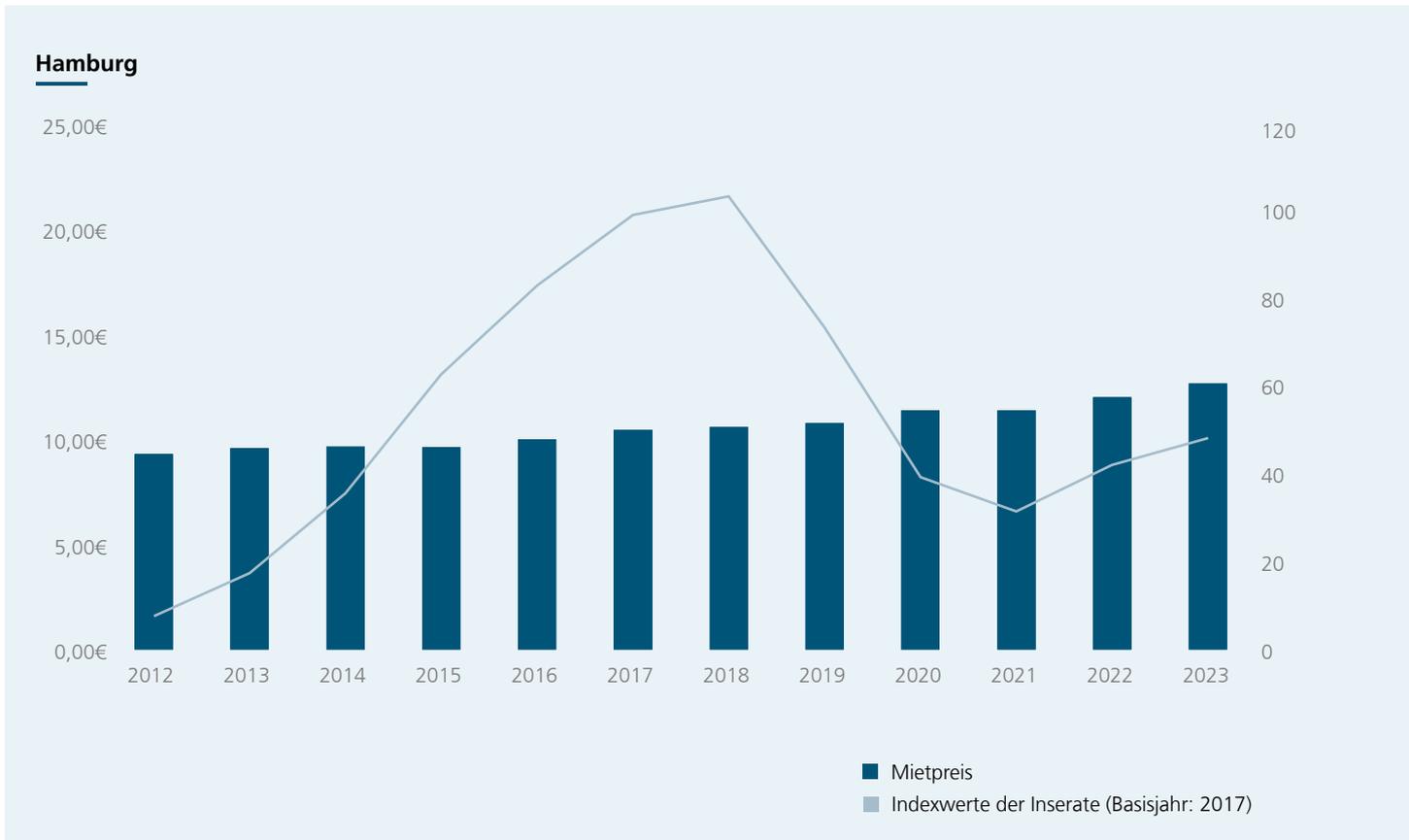


Abbildung 10: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Hamburg und der auf Airbnb angebotenen Inerate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.

Köln: Köln zeigt ein ähnliches Muster wie in anderen Städten. Das Modell erklärt nahezu vollständig die Mietpreisvariabilität ($R^2 = 1,000$), und das Einkommen ist der wichtigste Einflussfaktor. Auch hier zeigen die Inserate auf Airbnb keinen signifikanten Einfluss, was auf eine geringe Bedeutung dieser Variable für die Mietpreisentwicklung in Köln hinweist.

Köln

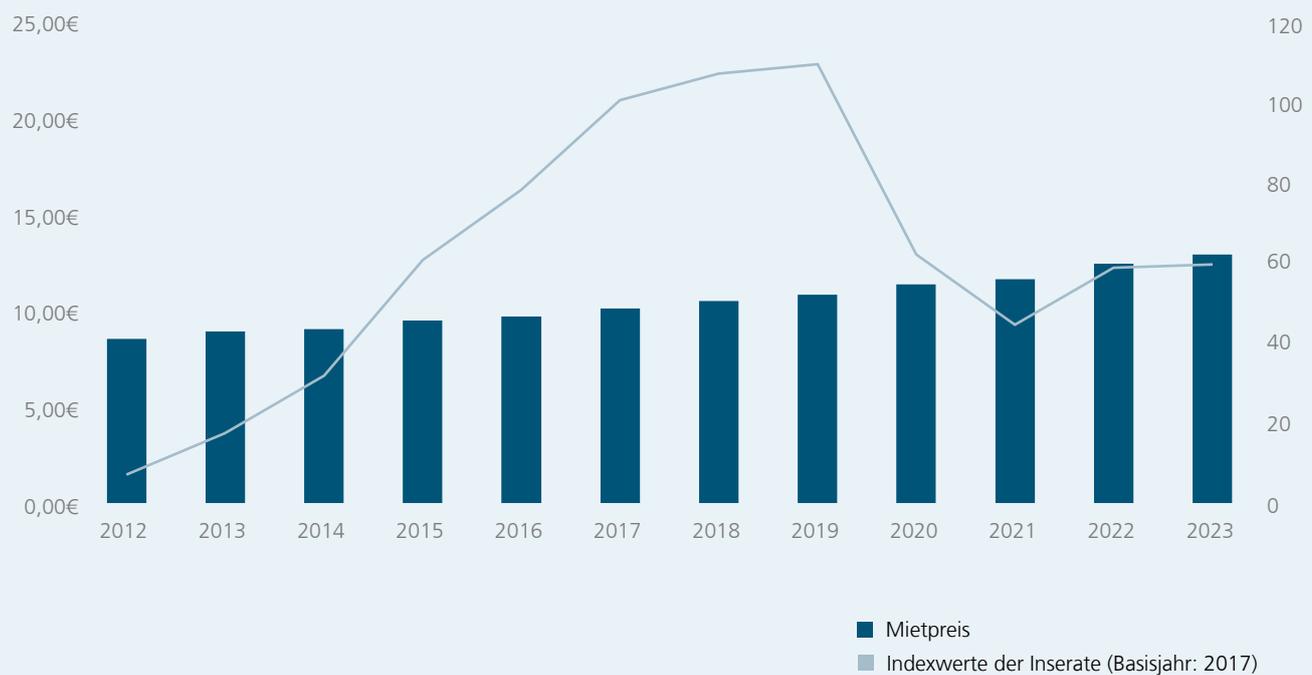


Abbildung 11: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Köln und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.

Düsseldorf: In Düsseldorf ist das Ergebnis konsistent mit den anderen Städten: Das Einkommen hat den größten Einfluss auf die Mietpreise, während Inserate auf Airbnb keinen signifikanten Beitrag leisten. Das Modell ist sehr gut angepasst ($R^2 = 1,000$), was auf eine zuverlässige Vorhersagekraft der verwendeten Variablen hinweist.

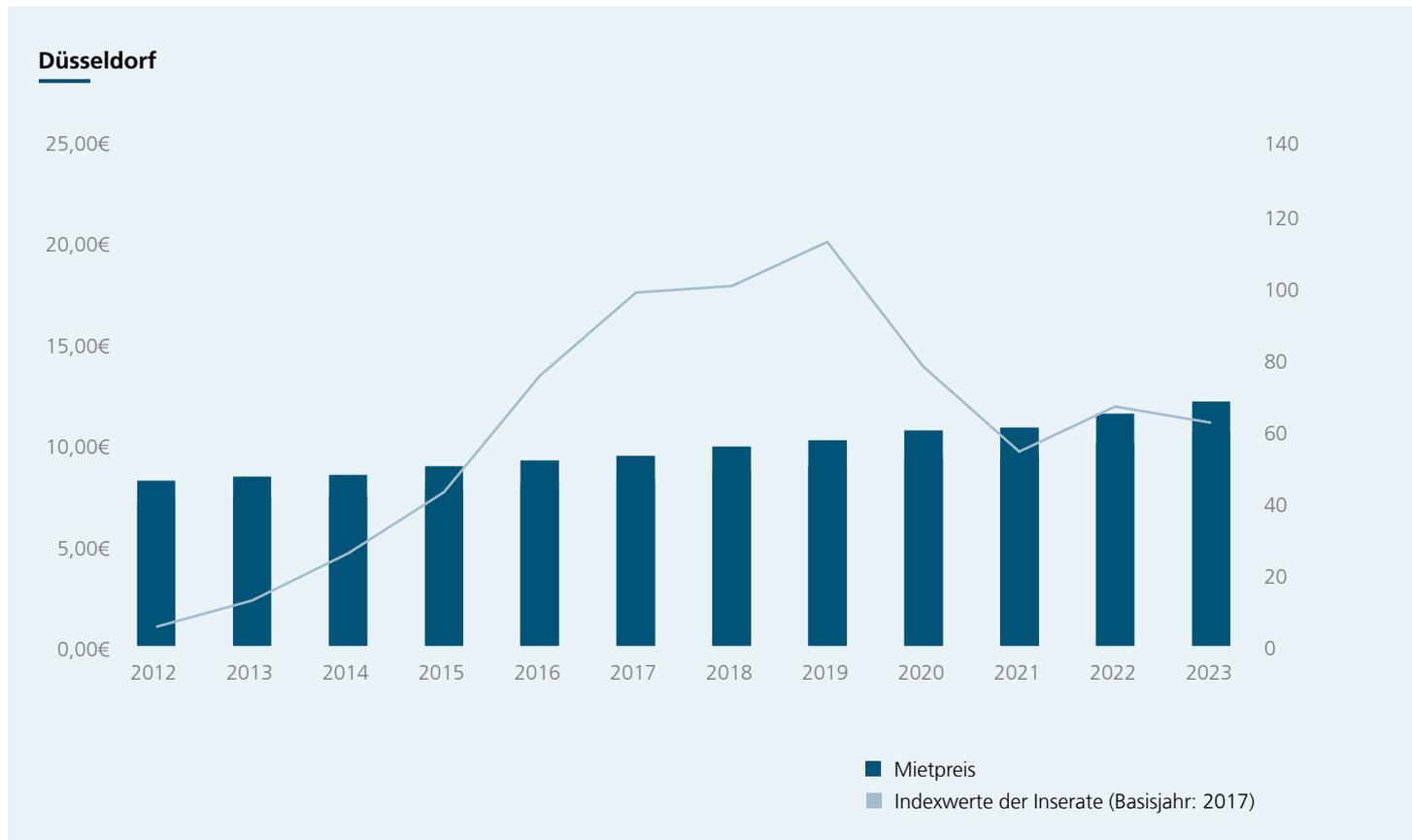


Abbildung 12: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Düsseldorf und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.

Berlin: Die Regressionsanalyse für Berlin zeigt ebenfalls eine sehr hohe Modellanpassung ($R^2 = 1,000$). Auch hier dominieren das Einkommen und andere makroökonomische Variablen die Mietpreisentwicklung, während Inserate auf Airbnb keinen signifikanten Einfluss haben.

Berlin

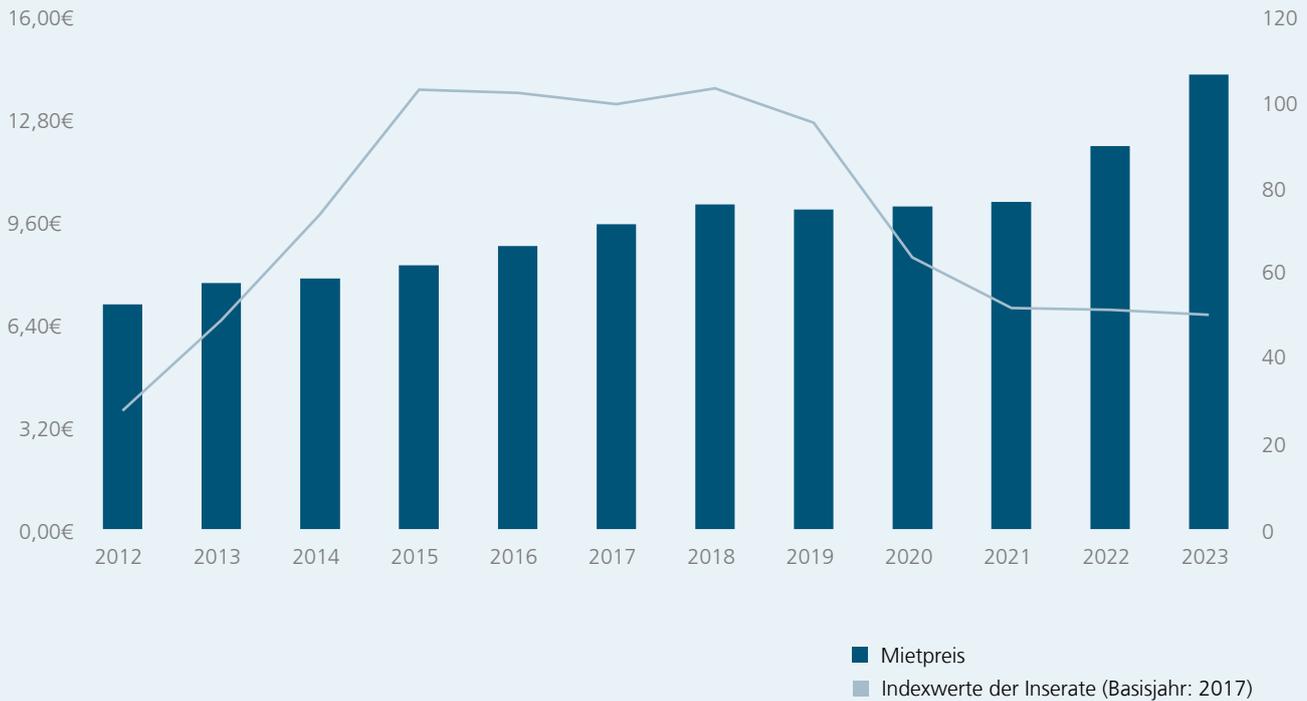


Abbildung 13: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Berlin und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.

Insgesamt zeigen die Regressionsanalysen, dass die Mietpreise in den untersuchten deutschen Städten hauptsächlich durch makroökonomische und demografische Faktoren wie dem Einkommen, der Inflationsrate und der Bevölkerungszahl bestimmt werden. Die Inserate auf Airbnb hingegen scheinen keinen signifikanten Einfluss auf die Mietpreise zu haben, wenn diese anderen Faktoren berücksichtigt werden. Dies deutet darauf hin, dass die kurzfristige Vermietung über Plattformen wie Airbnb weniger Einfluss auf die Mietpreisentwicklung hat als allgemein angenommen.

4.3 Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft

Wirtschaftliche Multiplikatoreffekte in Städten – Ausgaben der Gäste

Kurzzeitaufenthalte können positive Multiplikatoreffekte auf lokale Wirtschaftszweige haben. Ergebnisse einer Online-Umfrage von Airbnb im Jahr 2023 zeigen, dass pro Gast durchschnittlich täglich 131,16 € in Deutschland ausgegeben werden (Gästeumfrage, Airbnb, 2023). Der Großteil der Ausgaben fällt mit durchschnittlich 41,98 € auf gastronomische Einrichtungen, gefolgt von Ausgaben im Einzelhandel mit durchschnittlich 23,77 €. In Hochrechnungen der täglichen Ausgaben pro Gast und der jährlichen Anzahl der Übernachtungen in über Airbnb gebuchten Unterkünften in deutschen Großstädten zeigt sich, dass Gäste im Jahr 2023 allein in Berlin über 1 Milliarde Euro ausgaben. Der Gesamtumsatz in der Gastronomie belief sich hierbei auf 3,2 Mio. € (in ganz Deutschland waren es 5,1 Mio. €).

Individuelle Einkommensgenerierung und bauliche Instandhaltung durch Gastgeber

Weiterführende Analysen bestätigen den positiven Wirtschaftseffekt. So zeigt eine Untersuchung der Steuereffekte die zunehmenden Steuereinnahmen durch Kurzzeitvermietungen durch Gastgeber auf Airbnb, die seit 2014 bis 2023, mit Ausnahme der durch die Corona-Pandemie beeinträchtigten Jahre 2020/2021, stark gestiegen sind. Verdienten Gastgeber im Jahr 2014 im Median noch über 980 € pro Jahr mit dem Teilen der Unterkunft, so waren es im Jahr 2023 bereits über 1700 €.

Die wirtschaftlichen Effekte wirken sich nicht nur positiv auf Steuereinnahmen und lokale Wirtschaftszweige aus, sondern haben auch einen direkten Einfluss auf die Menschen vor Ort.



Abbildung 14: Durchschnittliche tägliche Ausgaben pro Gast (Kreisdiagramm), wirtschaftliche Effekte in deutschen Großstädten (Balkendiagramm). Quelle: Airbnb, 2023.

Das Vermieten über Airbnb ermöglicht es Gastgebernden, ein Zusatzeinkommen zu generieren, zum Beispiel um ihr Zuhause instand zu halten und die steigenden Lebenshaltungskosten zu finanzieren. In ganz Deutschland nutzen laut einer Umfrage fast ein Drittel der Gastgebernden Airbnb, um die steigenden Lebenshaltungskosten zu kompensieren (Umfrage unter Gastgebernden, Airbnb, 2023). Neben dem Ausgleich für steigende Lebenshaltungskosten, der Möglichkeit Geld langfristig zu sparen und anzulegen oder davon selbst zu verreisen, nutzen laut der Online-Umfrage 29 Prozent das verdiente Einkommen, um ihre Wohnung zu renovieren. Diese baulichen Investitionen könnten sich langfristig nicht nur positiv auf individuelle Bedürfnisse, sondern auch auf die Erhaltung des baulichen Bestands von Eigenheimen auswirken und einen wesentlichen Beitrag zur Instandhaltung haben (Umfrage unter Gastgebernden, Airbnb, 2023).

Zunehmende Buchung langfristiger Aufenthalte durch Gäste

Veränderte Lebens- und Arbeitsbedingungen begünstigen seit der Corona-Pandemie zunehmend Reisetrends wie Workation, die zu langfristigen Aufenthaltsdauern im Tourismussektor führen. Plattformanbieter wie Airbnb erweitern den Tourismusmarkt und tragen im Allgemeinen zu mehr und oft günstigeren Unterkunftsmöglichkeiten bei, die aufgrund ihrer vielfältigen Ausprägungen flexibler auf neue Nutzeranforderungen reagieren können (z. B. Arbeitsplatz in der Unterkunft, Verfügbarkeit von Küchen) (Gurran, Phibbs, 2017). So gaben 8,4 Prozent der befragten Gäste in einer Airbnb-Umfrage an, dass sich die Länge ihres Aufenthalts verkürzt hätte, wenn keine Unterkunft auf Airbnb zur Verfügung gestanden hätte (Gästeamfrage, Airbnb, 2023). Ein bedarfsgerechtes Angebot unterstützt neue Reismuster mit Tendenzen zu langfristigen Aufenthalten, was sich wiederum positiv auf die lokale Wirtschaft auswirken kann. Denn Gäste, die länger bleiben, investieren mehr Geld in lokale Geschäfte und Dienstleistungen (Gurran, Phibbs, 2017).

Unterkunftskapazitäten für Event-bezogenen Tourismus

Reisen zu Großveranstaltungen spielt eine zunehmend wichtige Rolle im Tourismussektor. Ergebnisse einer Online-Umfrage unter Gästen zeigen, dass 18,2 Prozent der Befragten ihre letzte Unterkunft aufgrund eines besonderen Events vor Ort gebucht haben (Gästeamfrage, Airbnb, 2023). Auch während der Fußball-Europameisterschaft 2024 in Deutschland buchten sowohl nationale als auch internationale Gäste Unterkünfte auf Airbnb, was sich in einem Anstieg der Suchanfragen um 100 Prozent im Vergleich zum Sommer 2023 bemerkbar machte (Airbnb, 2024¹⁷).

Plattformanbieter von Kurzzeitvermietungen stehen, insbesondere im unteren Marktsegment, in direkter Konkurrenz zu Hotels, was zu einem Rückgang der Hotelumsätze führen kann (Handelsblatt, 2019). Allerdings verdeutlichen Ergebnisse einer 2019 durchgeführten Studie, dass die Anzahl der Gäste die Hotelkapazitäten 2018 deutlich überschritten hat (Empirica, 2019).

Die 837 000 Gästeankünfte auf Airbnb in Berlin im Jahr 2018, die durchschnittlich 2,4 Tage in der Hauptstadt blieben, hätten ohne die Privatvermittler zusätzliche 6.883 Hotelbetten benötigt. Laut den Berechnungen entspricht dies einer Nutzfläche von etwa 2.458 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 70 Quadratmetern (Empirica, 2019). Die Unterbringung der Gäste würde demnach zwangsläufig zu neuen Bauaktivitäten führen, was wiederum negative Folgen für Umwelt und Klimafaktoren hätte.

Plattformen für Kurzzeitvermietungen wie Airbnb können daher insbesondere in einem zunehmend durch Veranstaltungen initiierten Tourismus auch als Chance verstanden werden, Unterkunftsengpässe zu vermeiden.

4.4 Soziale und städtische Auswirkungen

Flexible Flächennutzung in Städten durch Kurzzeitvermietungen

Die gebaute Umgebung ist relativ statisch und kann lediglich mit einer gewissen Vorlaufzeit auf dynamische Veränderung von privaten Lebensverhältnissen sowie gesamtgesellschaftlichen Transformationen reagieren. Homesharing-Modelle bieten die Möglichkeit, die Nutzung von Flächen flexibel anzupassen. Obwohl knapp 40 Prozent der Befragten einer Online-Umfrage unter Gastgebern und Gastgeberinnen auf Airbnb angaben, mit dem Anbieten eines Privatzimmers zusätzliches Einkommen generieren zu wollen, bestätigen auch 33 Prozent, dass sie gastgeben, um ungenutzte Fläche in der eigenen Unterkunft besser zu nutzen (Gastgeberumfrage, Airbnb, 2023).

Plattformen für Kurzzeitvermietungen können demnach einen positiven Einfluss auf die Flächenauslastung durch die Möglichkeit eines flexibleren Einsatzes von Bestandsstrukturen haben. Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Geschwindigkeit von Veränderungsprozessen im Großen und Kleinen wären rahmengetreue Umnutzungsmodelle für eine nachhaltige Architektur und Stadtplanung zielführend.

¹⁷ Airbnb (2024). Suchanfragen nach Unterkünften auf Airbnb im 4. Quartal 2023 und 1. Quartal 2024 für Check-Ins im Zeitraum 14. Juni - 14. Juli in den Austragungsstädten aus der ganzen Welt, verglichen mit dem gleichen Zeitraum im Vorjahr.

Potenziale für Randgebiete und suburbane Räume durch Kurzzeitvermietungen

Im Gegensatz zu klassischen Beherbergungsbetrieben, die größtenteils in Stadtzentren und touristisch relevanten Stadtgebieten lokalisiert sind, sind Homesharing Angebote auch in reinen Wohngebieten und Randlagen vorzufinden. Die Verfügbarkeit von Unterkünften auf Airbnb in verschiedenen Stadtteilen ermöglicht grundsätzlich eine bessere Verteilung touristischer Ausgaben und die Möglichkeit für lokale Unternehmen und Dienstleister, zusätzliches Einkommen zu generieren (Gurran, Phibbs, 2017). Ergebnisse der Airbnb Online-Umfrage aus dem Jahr 2023 verdeutlichen, dass das Angebot von Airbnb zu einer neuen positiven Wahrnehmung von Randgebieten und authentischen Nachbarschaften führen kann. So gaben 55 Prozent der Befragten an, dass sie die Nachbarschaft der Unterkunft ohne das entsprechende Airbnb-Angebot definitiv nicht oder eher nicht besucht hätten (Gästeumfrage, Airbnb, 2023). Während der Fußball-Europameisterschaft 2024 wurden 76 Prozent der Übernachtungen außerhalb von Berlin-Mitte gebucht, in Frankfurt am Main 58 Prozent außerhalb des Stadtzentrums (Airbnb, 2024)¹⁸.

Die lokale Wirtschaft der Nachbarschaften kann dabei auch dank persönlicher Empfehlung von Gastgebenden positiv beeinflusst werden. Laut der Online-Umfrage unter Gästen im Jahr 2023 gaben knapp ein Viertel der Befragten an, Hinweise auf gastronomische Einrichtungen von ihren Gastgebern und Gastgeberinnen erhalten zu haben (Gästeumfrage, Airbnb, 2023). 6,5 Prozent bestätigten, dass es sich um Gewerbe in touristisch wenig bekannten Gebieten handelte (ebd). 44 Prozent der befragten Gäste sagten aus, dass sich die Empfehlungen in der unmittelbaren Nachbarschaft befanden (ebd).

Gentrifizierung und quartiersbezogene Auswirkungen

Die zunehmende Verlagerung von Touristenströmen vor allem in beliebte und zentral gelegene Nachbarschaften kann dabei sowohl positive als auch negative Effekte auf städtebauliche Entwicklungen haben. Durch die Verstärkung von Gentrifizierungsprozessen, durch und mit Touristenströmen, können sich soziale Strukturen von Quartieren langfristig verändern und Verdrängungseffekte zu negativen Assoziationen mit Kurzzeitvermietungen im eigenen Stadtteil führen (Nieuwland und van Melik 2020). Soziale Spannungen, eine Fragmentierung der Gesellschaft sowie ein geringeres Sicherheitsgefühl unter den langfristigen Bewohnenden der Nachbarschaften können die Folge sein (Cocola-Gant, 2016). Im Gegensatz dazu besteht durch die Verlagerung neuer Tourismusströme und die damit verbundene zusätzliche Nachfrage nach Dienstleistungsangeboten die Möglichkeit, dass Infrastrukturen (z. B. gastronomisches Angebot) in Quartieren zusätzlich gestärkt werden (Kagermeier, Köller, Stors, 2015). So können letztendlich auch Bewohner und Bewohnerinnen von einem erweiterten Angebot in ihrem Wohnumfeld profitieren.

Nicht nur im städtischen, sondern auch im ländlichen Umfeld können dezentrale Kurzzeitvermietungsmodelle Touristenströme positiv beeinflussen und Übertourismus abmildern (Gurran, Phibbs, 2017).

Wesentliche Erkenntnisse zu den Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen auf den deutschen Wohnungsmarkt, die lokale Wirtschaft und Nachbarschaften

- Einfluss auf Mietpreise: Unterkünfte auf Airbnb haben nachweislich keinen signifikanten Einfluss auf Mietpreise. Der Mietpreis wird größtenteils durch Faktoren wie dem Einkommen der Bevölkerung, makroökonomischen Faktoren wie Inflationsrate und Bauzinsen und demografischen Variablen wie Bevölkerungszahl beeinflusst.
- Anteil von Inseraten auf Airbnb am gesamten Wohnungsmarkt: Der Anteil an Gesamten Unterkünften, die im Jahr 2023 mehr als 90 Tage pro Jahr über Airbnb vermietet wurden, machen in den sieben größten deutschen Städten ca. 0,15 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus.
- Flexible Flächennutzung: Homesharing-Modelle wie Airbnb bieten die Möglichkeit, ungenutzte Flächen flexibel zu nutzen und damit auf dynamische Veränderungen zu reagieren. Dies kann zur Verbesserung der Flächenauslastung beitragen und stellt ein potenziell nachhaltiges Modell für die Anpassung von Architektur und Stadtplanung dar.
- Positive Multiplikatoreffekte: Gäste, die über Airbnb reisen, geben in Deutschland durchschnittlich 131,16 € pro Tag aus, davon 41,98 € in der Gastronomie, was allein in Berlin im Jahr 2023 zu Gesamtausgaben von über 1 Milliarde € führte.
- Individuelle Einkommensgenerierung: Das jährliche Durchschnittseinkommen der Gastgebenden auf Airbnb stieg von 980 € im Jahr 2014 auf 1700 € im Jahr 2023.
- Bauliche Instandhaltung von Wohnraum durch Gastgebende: Laut einer Online-Umfrage unter Gastgebenden auf Airbnb nutzen 29 Prozent der Befragten ihr verdientes Einkommen, um ihre Wohnung zu renovieren.
- Langfristige Aufenthalte und Events: Die Zahl langfristiger Aufenthalte und Event-bezogener Buchungen, wie etwa zur Fußball-EM 2024, nimmt zu; Airbnb bietet dabei eine Lösung für Unterkunftsengpässe.
- Verteilung touristischer Ströme: Airbnb fördert den Besuch von Randgebieten und weniger bekannten Stadtteilen, was zu positiven Effekten in der lokalen Wirtschaft führen kann.
- Potenzial für ländliche Räume: Airbnb könnte zur Förderung ländlicher Gebiete und weniger bekannter Reiseziele beitragen und somit die ländliche Entwicklung unterstützen.

¹⁸ Airbnb (2024). Fußball-Sommer 2024: Große Nachfrage und niedrige Preise bei Airbnb. Pressemeldung Airbnb.

5 Zusammenfassung und Ausblick

In den letzten zehn Jahren haben Shared-Housing-Plattformen wie Airbnb kontinuierlich an Bedeutung gewonnen. Kurzzeitvermietungen sind inzwischen ein fester Bestandteil des touristischen Ökosystems und spielen durch die räumliche und soziale Entgrenzung des Tourismus eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung. Daher ist eine kontinuierliche Auseinandersetzung mit ihrem Einfluss auf die Stadtentwicklung und den Wohnungsmarkt in Deutschland notwendig.

Die vorliegende Studie setzte sich intensiv mit der Fragestellung auseinander, inwiefern sich Kurzzeitvermietungen über Airbnb (als eine von mehreren Shared-Housing Plattformen auf den deutschen Wohnungsmarkt auswirken) (vgl. Kapitel 1). Gesamte Unterkünfte, die im Jahr 2023 über Airbnb vermietet wurden, machen deutschlandweit 0,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus. In den sieben größten deutschen Städten beträgt der Anteil im Durchschnitt 0,36 Prozent. Dies inkludiert auch Unterkünfte von Homesharern, die ihre eigene, selbst bewohnte Wohnung gelegentlich vermieten.

Betrachtet man lediglich jene Gesamten Unterkünfte, die 2023 mehr als 90 Tage über Airbnb vermietet wurden, also nicht selbst bewohnt werden, ist festzustellen, dass diese Anzahl zu gering ist, um signifikant Einfluss auf Wohnraum zu haben. Ihr Anteil macht deutschlandweit 0,07 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus und in den sieben größten deutschen Städten im Durchschnitt 0,15 Prozent.

Laut der vorliegenden Analyseergebnisse ist zudem kein direkter Zusammenhang zwischen Mietpreissteigerungen und Inseraten auf Airbnb erkennbar (vgl. Kapitel 4.2). Die verhältnismäßig neu geschaffene Schnittstelle zwischen dem Wohnungs- und Tourismussektor kann nicht als Ursache für die zunehmenden Erschwinglichkeitsprobleme im Bereich der steigenden Mieten identifiziert werden. Lediglich das städtische Bevölkerungswachstum hat einen signifikanten Einfluss auf die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarkts in Ballungsräumen. Hinzu kommt die räumliche Ungleichverteilung der Gesellschaft. Nach wie vor stellt der Zuzug in deutsche Großstädte, der vergleichsweise größer ist als die Abwanderung, urbane Infrastrukturen und auch den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Darüber hinaus zeigen die Forschungsergebnisse, dass Kurzzeitvermietungen in Deutschland, im Speziellen die Plattform Airbnb, sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft, gesellschaftliche Entwicklungen und städtebauliche Strukturen haben können (siehe folgende Tabelle).

Städtebaulicher Kontext	Potenziale	Herausforderungen
Wohnflächennutzung	Anpassungsfähigkeit der Wohnflächen an aktuelle Bedarfe (z. B. Reaktion auf »Empty Nests«)	Notwendigkeit transparenter und bedarfsorientierter Regulierungen zur Minimierung negativer Effekte
	Steigerung der Flächeneffizienz durch höhere Nutzung von Wohnflächen und weniger Leerstand	Mangelnde administrative Ressourcen zur Kontrolle von Regulierung
	Förderung von Sanierungen und Instandhaltung von Immobilien durch finanzielle Unterstützung von Privatpersonen	
Quartiersentwicklung	Bessere Verteilung von Tourismusströmen (vom Stadtzentrum zu Randgebieten)	Gefahr sozialer Spannungen in Quartieren (Gentrifizierungsprozesse)
	Positive Wahrnehmung und touristische Erschließung neuer Gebiete	Geringere Identifikation mit der eigenen Nachbarschaft und Empfinden eines abnehmenden Zusammenhalts
	Förderung der lokalen Wirtschaft unmittelbar in Quartieren (z. B. Gastronomien)	Mehrbelastung vorhandener Infrastrukturen (z. B. ÖPNV)
	Ausbau von Infrastrukturen in Quartieren durch neue Bedarfe von temporären Nutzern	
Gesamtgesellschaftliche Aspekte	Förderung des kulturellen Austauschs (insbesondere bei der Vermietung von Privatzimmern)	Mögliche Preissteigerungen in lokalen Infrastrukturen z. B. Gastronomien
	Schnelle Reaktion auf gesellschaftliche Trends wie Workation (Verknüpfung von Reisen und Arbeiten)	
	Bereitstellung von Wohnflächen als Übergangslösung für Fachkräfte und Studierende	
	Ausgleich der Nachfragespitzen bei lokalen Events (z. B. Sportveranstaltungen, Konzerte)	

Tabelle 3: Zusammenfassung: Potenziale und Herausforderungen von Airbnb im Zusammenhang mit dem deutschen Wohnungsmarkt und Stadtentwicklungsprozessen.

Um negative Externalitäten zu minimieren und gleichzeitig lokale Potenziale von Kurzzeitvermietungsplattformen wie Airbnb nutzen zu können, sind Regulierungen zur Kurzzeitvermietung bereits deutschlandweit (abgesehen von drei Bundesländern) vorhanden und werden auf städtischer Ebene oftmals noch weiter konkretisiert und an lokale Bedingungen angepasst.

Anhang

A1 Glossar

Glossar	Definition
Gast	Eine Person, die eine Unterkunft auf Airbnb für einen (kurzen) Zeitraum mietet.
Gastgeber und Gastgeberinnen auf Airbnb	Eine natürliche oder juristische Person, die mindestens eine Unterkunft auf Airbnb anbietet.
Gesamte Unterkünfte auf Airbnb	Unterkünfte, die vollständig über Airbnb an Gäste vermietet werden, im Gegensatz zu geteilten oder privaten Zimmern.
Homesharing	Die Kurzzeitvermietung der eigenen Erst- oder Zweitwohnung. Homesharing meint dabei sowohl die Vermietung der gesamten Wohnung bei Abwesenheit des/r Gastgeber/Gastgeberin wie auch die Vermietung einzelner Zimmer oder Teile der Wohnung.
Inserat	Ein Online-Inserat einer Unterkunft auf Airbnb, die gemietet werden kann. Aktive Inserate sind Unterkünfte auf Airbnb, die aktuell online zur Buchung verfügbar sind.
Kurzzeitvermietung (Short-Term Rental, STR)	Die Vermietung von Räumlichkeiten für kurze Zeiträume, typischerweise weniger als 30 Tage, über Plattformen wie Airbnb.
Unterkünfte	Wohnungen, Häuser, Zimmer oder Hotels, die auf der Airbnb-Plattform zur kurzfristigen Vermietung von Gastgebern und Gastgeberinnen angeboten werden.
Empty Nest	Bezeichnung für die Phase im Familienzyklus, in der die erwachsenen Kinder das Elternhaus verlassen haben, wodurch die Eltern ohne Kinder im Haushalt leben.
Mischnutzung	Die Nutzung von Immobilien für verschiedene Zwecke wie Wohnen und Arbeiten, was durch Kurzzeitvermietungen und andere Sharing-Economy-Konzepte gefördert werden kann.
Multiplikatoreffekt	Wirtschaftliche Auswirkung, die durch die Ausgaben von Touristen und Touristinnen entsteht, wie erhöhte Umsätze in der Gastronomie und im Einzelhandel.
Off-the-beaten-Area	Weniger bekanntes und weniger frequentiertes Gebiet, das durch Plattformen wie Airbnb für Touristen und Touristinnen zugänglicher wird.
OTA Online Travel Agency	Digitale Plattform, die Reisende nutzen können, um Flüge, Hotels, Mietwagen und Pauschalreisen online zu buchen.
P2P (Peer-to-Peer)	Direkte Transaktionen zwischen Privatpersonen, oftmals über Plattformen Dritter ermöglicht.

Plattform (z. B. Airbnb)	Eine Online-Plattform, die als Marktplatz für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften dient. Diese Plattformen ermöglichen es Gastgebern und Gastgeberinnen, ihre Wohnungen, Zimmer, geteilte Zimmer oder Häuser zur Miete anzubieten, während Gäste diese Unterkünfte buchen können.
Plattformökonomie	Ein Wirtschaftsmodell, das auf digitalen Plattformen basiert, welche als Vermittler zwischen Anbietern und Anbieterinnen und Nutzern und Nutzerinnen von Dienstleistungen fungieren.
Regulierungsmaßnahmen	Gesetzliche Bestimmungen, die darauf abzielen, die Nutzung und Vermietung von Unterkünften über Plattformen wie Airbnb zu steuern und zu kontrollieren.
Schwarmstadt	Bezeichnung für eine Stadt, die aufgrund ihrer Attraktivität besonders viele junge Menschen, vor allem aus der Altersgruppe der 20- bis 35-Jährigen, anzieht.
Sharing Economy	Ein wirtschaftliches Modell, bei dem Güter, Dienstleistungen oder Ressourcen von Privatpersonen gemeinschaftlich genutzt oder geteilt werden, oft vermittelt durch digitale Plattformen.
Shared-Housing	Bezeichnet Räume, die zur Kurzzeitvermietung zur Verfügung stehen und von mehreren Personengruppen genutzt werden.
Städtetourismus	Tourismus, der sich auf den Besuch von Städten konzentriert.
Tourismusbranche	Umfasst alle wirtschaftlichen Aktivitäten, die direkt oder indirekt mit dem Reisen zu touristischen Zwecken verbunden sind.

A2 Literaturverzeichnis

- Airbnb. (2022). How Airbnb supports sustainable travel in Europe. Airbnb. <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2022/09/Airbnb-Guide-to-Live-and-Work-Anywhere-15-September-2022-1.pdf> (aufgerufen am 30.07.2024)
- Airbnb (2023). <https://news.airbnb.com/de/wie-airbnb-zu-entzerrung-des-reisens-in-europaischen-staedten-beitraegt/> (aufgerufen am 30.07.2024)
- Airbnb (2024). Fußball-Sommer 2024: Große Nachfrage und niedrige Preise bei Airbnb. Pressemitteilung Airbnb.
- Arnold, A., Dönnebrink, T., Kagel, E., & Scheub, U. (2024). Potentialanalyse der Share & Collaborative Economy in Berlin. Publisher.
- Barron, Kyle; Kung, Edward; Proserpio, Davide (2018): The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. In: SSRN Journal. DOI: 10.2139/ssrn.3006832.
- Barron, Kyle; Kung, Edward; Proserpio, Davide (2019): Research: When Airbnb Listings in a City Increase, So Do Rent Prices. Hg. v. Harvard Business Review. Online verfügbar unter <https://hbr.org/2019/04/research-when-airbnb-listings-in-a-city-increase-so-do-rent-prices>, zuletzt aktualisiert am 17.09.2021, zuletzt geprüft am 31.07.2024.
- Bauaufsicht Frankfurt (Hg.) (2022): Merkblatt Ferienwohnungssatzung. Online verfügbar unter [Merkblatt_Ferienwohnungssatzung_Stand_07.22.pdf](https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/merkmale/Ferienwohnungssatzung_Stand_07.22.pdf) (bauaufsicht-frankfurt.de)
- Berlin-Brandenburgisches Statistkamt. (2024). Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg 2024. <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/064-2024>
- Borkmann V., Dienes K., Gaulinger R., Heydkamp C. (2022). FutureHotel – Cospaces and Communities in a Post Corona Hotel Era. Fraunhofer Verlag.
- Borkmann, V., Stroh, F., & Tombeil, A.-S. (2022). Wirtschaftsfaktor 360° Gastwelt: Mehrwert durch vernetzte Wertschöpfung in Tourismus, Hospitality und Foodservice in Deutschland. Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO.
- Brauckmann, S. (2017). City tourism and the sharing economy—potential effects of online peer-to-peer marketplaces on urban property markets. *Journal of tourism futures*, 3(2), 114-126.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) (Hg.) (2024): Neue EU-Regeln für kurzzeitige Vermietungen über Online-Plattformen in Kraft. Online verfügbar unter <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/06/08-neue-eu-regeln-kurzzeitige-vermietung.html>, zuletzt geprüft am 31.07.2024.
- Busch, C., Demary, V., Engels, B., Haucap, J., Kehder, C., Loebert, I., & Rusche, C. (2018). „Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland“. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)(Hrsg.), Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. und DICE Consult GmbH.
- Busch, Christoph (2019): Regulating Airbnb in Germany - Status Quo and Future Trends. In: *J. Eur. Consumer & Mkt. L.* 8, S. 39. Online verfügbar unter <https://heinonline.org/HOL/Page?handle=hein.kluwer/jeucml0008&id=47&div=&collection=>.

Cocola-Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), 112-120.

Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2020). Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119-134.

Demir, Ersin; Emekli, Gözde (2021): Is Airbnb no longer a sharing economy platform? Evidence from Europe's top 10 Airbnb destinations. In: *Anatolia* 32 (3), S. 470–488. DOI: 10.1080/13032917.2021.1890626.

Dogru, Tarik; Mody, Makarand; Suess, Courtney; Line, Nathan; Bonn, Mark (2020): Airbnb 2.0: Is it a sharing economy platform or a lodging corporation? In: *0261-5177* 78, S. 104049. DOI: 10.1016/j.tourman.2019.104049.

Dredge, Dianne; Gyimóthy, Szilvia; Birkbak, Andreas; Elgaard Jensen, Torben; Madsen, Anders (2016): The Impact of Regulatory Approaches Targeting Collaborative Economy in the Tourism Accommodation Sector: Barcelona, Berlin, Amsterdam and Paris.

Empirica Institut. (2019). Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt. Empirica Institut. Airbnb im Kontext zentraler quantitativer Einflussfaktoren auf regionale Wohnungsmärkte (empirica-institut.de)

Engels, B. & Demary, V. & Rusche, C. & Busch, C & Haucap, J. & Kehder, C. & Loebert, I. (2018). *Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland*

Eurostat (2021). Wohnstatistiken. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/de&oldid=271478 (aufgerufen am 30.07.2024)

Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union (22.03.2021): RICHTLINIE (EU) 2021/514 DES RATES vom 22. März 2021 zur Änderung der Richtlinie 2011/16/EU über die Zusammenarbeit der Verwaltungsbehörden im Bereich der Besteuerung. RICHTLINIE (EU) 2021/514. Online verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32021L0514> , zuletzt geprüft am 30.07.2024.

Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union (19.10.2022): Verordnung (EU) 2022/2065 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Oktober 2022 über einen Binnenmarkt für digitale Dienste und zur Änderung der Richtlinie 2000/31/EG (Gesetz über digitale Dienste) (Text von Bedeutung für den EWR). Verordnung (EU) 2022/2065. Online verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:32022R2065>, zuletzt geprüft am <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:32022R2065>.

Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union (11.04.2024): Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 Text von Bedeutung für den EWR. Verordnung (EU) 2024/1028. Online verfügbar unter https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=OJ%3AL_202401028 , zuletzt geprüft am 30.07.2024.

Freie und Hansestadt Hamburg (08.03.1982): Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - HmbWoSchG) Vom 8. März 1982. HmbWoSchG, vom 2018. Fundstelle: HmbGVBl. 1982, 47. Online verfügbar unter <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WoPflIGHArahmen>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Europäische Zentralbank. (2024.). Key ECB interest rates. https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html. (aufgerufen am 31.07.2024)

European Parliament. (2024, 6. August). New rules for a responsible and transparent short-term rental sector. European Parliament News. <https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20240223IPR18094/new-rules-for-a-responsible-and-transparent-short-term-rental-sector>

Frankfurter Allgemeine Zeitung. (2023, 4. August). Bis 2029 soll es in Barcelona kein Airbnb mehr geben. Frankfurter Allgemeine Zeitung. <https://www.faz.net/aktuell/politik/ausland/bis-2029-soll-es-in-barcelona-kein-airbnb-mehr-geben-19808703.html>

Grömling, M., Henger, R., Obst, T., Puls, T., Tiedemann, J., Voigtländer, M., & Werner, D. (2024). Volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft. Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. <https://www.iwkoeln.de/>

Handelsblatt (2019). Exklusive Zahlen: So viele Wohnungen werden über Airbnb in deutschen Großstädten vermietet. Airbnb gibt erstmals Vermietungszahlen in Deutschland preis (handelsblatt.com) (aufgerufen am 30.07.2024)

Hanck, C., & Prüser, J. (2020). House prices and interest rates: Bayesian evidence from Germany. *Applied Economics*, 52(28), 3073-3089.

Hans-Böckler-Stiftung. (2023). Wohnungsnot: Hohe Mieten, wenige Sozialwohnungen. <https://www.boeckler.de/de/auf-einen-blick-17945-20782.htm> (aufgerufen am 30.07.2024)

Henckel, D. & Kramer, C. (2019). Zeitgerechte Stadt: Konzepte und Perspektiven für die Planungspraxis. *Forschungsberichte der ARL (No. 09)*. Hannover: Verlag der ARL, 203-222.

Heyes R. & Stroombergen A. (2024). The effects of STRA on local housing markets for Airbnb. *Infometrics*.

Holst, G., Thielmann, B., & Schwefel, M. (2024). Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und wirtschaftliche Bedeutung. Deutscher Ferienhausverband e. V.

Huebscher, M., Schulze, J., Lage, F. Z., & Ringel, J. (2020). The impact of Airbnb on a non-touristic city. A Case study of short-term rentals in Santa Cruz de Tenerife (Spain). *Erdkunde*, (H. 3), 191-204.

IBB (2021). IBB Wohnungsmarktbericht 2021. Schwerpunktthema: Klimaschutz und Wohnen. Investitionsbank Berlin.

ifo Institut. (2023, 16. August). Mangel an Fachkräften hat leicht zugenommen. <https://www.ifo.de/fakten/2023-08-16/mangel-fachkraeften-hat-leicht-zugenommen> (aufgerufen am 02.09.2024)

Institut für Demoskopie Allensbach (2023). Statistische Daten. Veröffentlichte Studien - Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) (ifd-allensbach.de)

IW Köln (2024). Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien: Gutachten. Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

JLL. (2024). Wohnungsmarktüberblick – H1 2024. JLL. Abgerufen am 12.09.24, von <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/wohnungsmarktueberblick>

Gurran N. & Phibbs P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83:1, 80-92, DOI: 10.1080/01944363.2016.1249011

Guttentag, D. (2017). Regulating innovation in the collaborative economy: An examination of Airbnb's early legal issues. *Collaborative economy and tourism: Perspectives, politics, policies and prospects*, 97-128.

Kagermeier, A. & Köller, J. & Stors, N. (2016). Airbnb als Share Economy-Herausforderung für Berlin und die Reaktionen der Hotelbranche.

Köller, J. (2015). Sharing Economy im Tourismus - Reaktionen der Berliner Hotelbranche auf den neuen Wettbewerber Airbnb. 10.13140/RG.2.1.5149.3843.

Land Baden-Württemberg (19.12.2013): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz-ZwEWG) Vom 19. Dezember 2013. ZwEWG. Online verfügbar unter <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/aiz-jlr-WoZwEntfrGBWrahmen%4020131219>.

Land Baden-Württemberg (16.02.2021): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz-ZwEWG) Vom 19. Dezember 2013. ZwEWG. Online verfügbar unter <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-WoZwEntfrGBWrahmen>.

Land Berlin (12.12.2013): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) Vom 29. November 2013. ZwVbG. Online verfügbar unter <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/aiz-jlr-WoZwEntfrGBErahmen%4020131212>, zuletzt geprüft am 09.07.2024.

Nieuwland, S., & Van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current issues in tourism*, 23(7), 811-825.

Land Baden-Württemberg (16.02.2021): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz-ZwEWG) Vom 19. Dezember 2013. ZwEWG. Online verfügbar unter <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-WoZwEntfrGBWrahmen>

Land Berlin (27.09.2021): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) Vom 29. November 2013. ZwVbG. Fundstelle: GVBl. 2013, 626. Online verfügbar unter <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrGBErahmen>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Land Berlin (30.08.2022): Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO). ZwVbVO. Fundstelle: GVBl. 2014, 73. Online verfügbar unter <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrVBEV3P3>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Land Hessen (04.09.1974): Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HwoAufG) Vom 4. September 1974. Fundstelle: GVBl. I 1974, 395. Online verfügbar unter <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-WoAufGHErahmen>.

Land Nordrhein-Westfalen (10.04.2014): Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10.04.2014. Fundstelle: GV. NRW. S. 765. Online verfügbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_detail?sg=0&menu=1&bes_id=26926&anw_nr=2&aufgehoben=J&det_id=504944, zuletzt geprüft am 10.07.2024.

Land Nordrhein-Westfalen (23.06.2021): Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG). WohnStG. Fundstelle: GV. NRW. S. 765. Online verfügbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=237&bes_id=46087&aufgehoben=N&menu=0&sg=, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Landeshauptstadt Düsseldorf (10.03.2022): Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt von Wohnraum, vom 2022. Online verfügbar unter <https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/64/64102-satzung-der-landeshauptstadt-duesseldorf-zum-schutz-und-erhalt-von-wohnraum>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Landeshauptstadt München (01.09.2021): Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS). ZeS. Fundstelle: MüABl. S. 495. Online verfügbar unter <https://stadt.muenchen.de/rathaus/stadtrecht/vorschrift/970/version1/0.html>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Landeshauptstadt Stuttgart (21.12.2020): Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS -). ZwEVS, vom 2020. Online verfügbar unter <https://www.stuttgart.de/medien/ibs/6-17.pdf>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Landtag des Freistaates Bayern (10.12.2007): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG). ZwEWG. Fundstelle: GVBl. S. 864. Online verfügbar unter [https://www.bing.com/ck/a?!&p=0bebe5c07e6bbb7d-JmldHM9MTcyMDU2OTYwMCZpZ3VpZD0zMGMwMTEzMS0yZjM1LTZkNmItMjliYi0wNT-g5MmViNzZjMzkmaW5zaWQ9NTI3Mg&ptn=3&ver=2&hsh=3&fclid=30c01131-2f35-6d6b-29bb-05892eb76c39&psq=Gesetz+%c3%bcber+das+Verbot+der+Zweck-entfremdung+von+Wohnraum+\(ZwEWG\)+Bayern+2007&u=a1aHR0cHM6Ly93d3cuZ2VzZXR6ZS1iYXllcm4uZGUvQ29udGVudC9QZGYvQmF5WndFV0cyMDA4P2FsbD1UcnVI&ntb=1](https://www.bing.com/ck/a?!&p=0bebe5c07e6bbb7d-JmldHM9MTcyMDU2OTYwMCZpZ3VpZD0zMGMwMTEzMS0yZjM1LTZkNmItMjliYi0wNT-g5MmViNzZjMzkmaW5zaWQ9NTI3Mg&ptn=3&ver=2&hsh=3&fclid=30c01131-2f35-6d6b-29bb-05892eb76c39&psq=Gesetz+%c3%bcber+das+Verbot+der+Zweck-entfremdung+von+Wohnraum+(ZwEWG)+Bayern+2007&u=a1aHR0cHM6Ly93d3cuZ2VzZXR6ZS1iYXllcm4uZGUvQ29udGVudC9QZGYvQmF5WndFV0cyMDA4P2FsbD1UcnVI&ntb=1), zuletzt geprüft am 10.07.2024.

Landtag des Freistaates Bayern (19.06.2017): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG). ZwEWG. Fundstelle: GVBl. S. 182. Online verfügbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZwEWG2008>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Nieuwland, Shirley; van Melik, Rianne (2020): Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. In: *Current Issues in Tourism* 23 (7), S. 811–825. DOI: 10.1080/13683500.2018.1504899.

Rosa-Luxemburg-Stiftung. (2023, 19. September). Vonovia & Co. – Kritik, Krise und Gegenstrategien. Rosa-Luxemburg-Stiftung. <https://www.rosalux.de/news/id/51039/vonovia-co-kritik-krise-und-gegenstrategien>

Reif, J. (2022). Hot or not? Räumliche Analyse von Airbnb-Listings in Deutschland, Berlin, Hamburg, München und Köln (No. 3). Working Paper Series.

Sagner, P., & Voigtländer, M. (2023). Mismatch im Wohnungsmarkt (IW-Kurzbericht 5/2023). Institut der deutschen Wirtschaft Köln. <https://www.iwkoeln.de/publikationen/detail/mismatch-im-wohnungsmarkt.html>

Semrush (2024). Die meistbesuchten Reise und Tourismus Websites in Deutschland, aktualisiert im Juni 2024. <https://de.semrush.com/website/top/germany/travel-and-tourism/> (aufgerufen am 30.07.2024)

Statista (2024). Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von Juni 2020 bis Juni 2024.

Smigiel, C. (2021): Wohnungsfrage(n) – Multiple Perspektiven auf ein zentrales Themenfeld sozialwissenschaftlicher Forschung konkretisiert am Beispiel Kurzzeitvermietung. In: GW-UNTERRICHT 163, 3. S. 5-18. DOI: <https://doi.org/10.1553/gw-unterricht163s5> Titel anhand dieser DOI in Citavi-Projekt übernehmen

Stadt Frankfurt am Main (15.12.2022): Satzung der Stadt Frankfurt am Main über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung). Online verfügbar unter # (bauaufsicht-frankfurt.de), zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Stadt Köln (04.07.2014): Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung). Online verfügbar unter <https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/satzungen/wohnraumschutzsatzung-20140704.pdf>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Statista. (2024). Hotels in Deutschland: Marktüberblick. <https://de.statista.com/outlook/mmo/reisen-tourismus/hotels/deutschland>, zuletzt geprüft am 04.07.2024.

Stors N. (2022). Constructing new urban tourism space through Airbnb, *Tourism Geographies*, 24:4-5, 692-715, DOI: 10.1080/14616688.2020.1750683

Stors, N., & Kagermeier, A. (2017). Airbnb-Gastgeber als Akteure im "New Urban Tourism": Beweggründe zur Partizipation aus Anbieterperspektive / Airbnb-hosts as players in "new urban tourism": motivation in participating from the supply-side perspective. *Geographische Zeitschrift*, 105(3/4), 190–224.

Voll, K., Gauger, F., & Pfnür, A. (2022). Work from Anywhere: Traditional Workation, Coworkation and Workation Retreats: A Conceptual Review. Technical University of Darmstadt. Manuscript submitted for publication.

A3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anlässe für den vergangenen auf Airbnb gebuchten Aufenthalt (oben) und Begleitpersonen (oben) unter deutschen Reisenden (N =3044)	9
Abbildung 2: Aufenthaltsdauer in über Airbnb gebuchten Unterkünften in Deutschland (pro Tag). Quelle: Airbnb, 2023.	10
Abbildung 3: Durchschnittlicher Mietpreis von Wohnimmobilien für ausgewählte Städte in Deutschland. Quelle: Eigene Darstellung nach empirica-regio.de, 2024.	13
Abbildung 4: Anteile der unterschiedlichen Arten von Inseraten auf Airbnb in Deutschland. Quelle: Airbnb, 2023.	17
Abbildung 5: Prozentuale Verteilung der Anzahl an Unterkünften, die pro Gastgeber/Gastgeberin im Jahr 2023 in der jeweiligen Stadt auf Airbnb angeboten wurden. Quelle: Airbnb, 2023.	17
Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der Anzahl an Übernachtungen pro Jahr für den Inseratstyp Gesamte Unterkünfte in Deutschland. Quelle: Airbnb, 2023.	18
Abbildung 7: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in München und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.	22
Abbildung 8: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Frankfurt und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.	23
Abbildung 9: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Stuttgart und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.	24
Abbildung 10: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Hamburg und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.	25
Abbildung 11: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Köln und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.	26
Abbildung 12: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Düsseldorf und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.	27
Abbildung 13: Entwicklung des Mietpreises (in €/qm) von Wohnungen in Berlin und der auf Airbnb angebotenen Inserate (Gesamte Unterkünfte) im Vergleich. Quelle: Eigene Darstellung nach Airbnb, 2023 und empirica-regio.de, 2024.	28
Abbildung 14: Durchschnittliche tägliche Ausgaben pro Gast (links), wirtschaftliche Effekte in deutschen Großstädten (rechts). Quelle: Airbnb, 2023.	29

Impressum

Eine Studie im Auftrag von Airbnb Germany GmbH

Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart
www.iao.fraunhofer.de

Kontakt

Prof. Dr.-Ing. Vanessa Borkmann
Leiterin Forschungsbereich Stadtsystem-Gestaltung und
Teamleitung Smart Urban Environments
Tel. +49 151 16327782
vanessa.borkmann@iao.fraunhofer.de

Satz und Layout

Franz Schneider

Titelbild

© Imagery Innovators – Adobe Stock

Fraunhofer-Publica

<http://dx.doi.org/10.24406/publica-3659>

Alle Rechte vorbehalten

© Fraunhofer IAO, Oktober 2024



Kontakt

Prof. Dr.-Ing. Vanessa Borkmann
Leiterin Forschungsbereich Stadtsystem-
Gestaltung und
Teamleitung Smart Urban Environments
Tel. +49 151 16327782
vanessa.borkmann@iao.fraunhofer.de

Fraunhofer-Institut für Arbeits-
wirtschaft und Organisation IAO
Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

www.iao.fraunhofer.de