

# Der Effekt von Kurzzeitvermietungs-Plattformen auf Angebotsmieten am Beispiel von Airbnb in Berlin

**Felix Mindl**

## Zum Hintergrund

Am 14. April 2018 demonstrierten in Berlin mehr als 13.000 Menschen für bezahlbaren Wohnraum. Seit Jahren steigen die Mietpreise in Berlin rasant an und es wird immer schwieriger, Wohnraum zu finden. Die Leerstandsquote ist in Berlin von ca. 5,1 Prozent im Jahr 2013 auf ungefähr 0,9 Prozent in 2017 gefallen,<sup>1</sup> die Angebotsmieten sind zwischen 2010 und 2018 um 60 Prozent gestiegen<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Mietbelastung des Haushaltseinkommens lag im Jahre 2018 bei 29 Prozent und dürfte für die unteren Einkommensklassen wesentlich höher ausgefallen sein.<sup>3</sup> Ähnliche Entwicklungen sind in vielen europäischen Großstädten zu beobachten. Diese Ausgangslage befeuert die Diskussion rund um die Sharing Economy und deren Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Dabei werden unter Sharing Economy, so genannte peer-to-peer Plattformmärkte im Internet verstanden, auf denen Individuen die vorübergehende Nutzung ihrer privaten Güter gegen monetäre Vergütung anderen Verbrauchern anbieten. Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Entwicklung von Kurzzeitvermietungs-Plattformen relevant. Diese stellen einen Onlinemarkt bereit, der private Gastgeber und Reisende zusammenführt. Der weitaus größte Plattformanbieter in diesem Sektor ist das Unternehmen Airbnb, Inc. In den letzten Jahren haben Kurzzeitvermietungs-Plattformen ein explosives Wachstum erfahren und sind dadurch zunehmend in die öffentliche Diskussion gerückt.

Während Befürworter der Sharing Economy besonders die gemeinschaftsbildende Funktion und die effiziente Nutzung von Ressourcen durch solche Plattformen hervorheben, stoßen diese zunehmend auch auf Kritik. Der Hotelverband führt an, dass Kurzzeitvermietungs-Plattformen Privatanbietern zwar die Teilnahme am Markt für professionellen Tourismus ermöglichen, allerdings ohne sie zugleich auch denselben Regulierungen zu unterwerfen, die für professionelle Anbieter gelten. In der Folge käme es zu einem unfairen Wettbewerb zulasten der Hotelbranche.<sup>4</sup> Ebenso beklagen Mieterverbände und Kommunalregierungen zunehmend negative Folgen der Kurzzeitvermietung. Zum einen gibt es Berichte über respektlose Touristen in Wohnhäusern<sup>5</sup> und zum anderen wird

1) Hierbei handelt es sich um den marktaktiven Leerstand von Geschosswohnungen. empirica. (n.d.).

Leerstandsquote von Wohnungen in Berlin von 2001 bis 2017. Statista Zugriff am 01.07.2019.

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

3) Wohnmarktreport Berlin 2018, Berlin Hype & CBRE.

4) Welt – „Das ist unfaier Wettbewerb“. 18.04.2016.

5) Rbb24 – „Von lauschtigen Apartments – und dubiosen Geflechten“. 03.12.2018.

befürchtet, dass die Kurzzeitvermietungs-Angebote in Nutzungskonkurrenz zu Langzeitvermietungen stehen,<sup>6</sup> wodurch der Druck auf den bereits sehr engen Mietmarkt in Berlin verstärkt und ein zusätzlicher Anstieg der Angebotsmieten verursacht würde.

Hier setzt die zugrunde liegende Studie an<sup>7</sup>. Durch eine kleinräumige Untersuchung wird der Einfluss von Airbnb in Berlin quantifiziert und die Informationslage bezüglich der Effekte von Kurzzeitvermietungs-Plattformen verbessert. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die geographische Verteilung von Airbnb innerhalb Berlins gelegt, die Struktur der angebotenen Airbnb-Unterkünfte beleuchtet und diese mit einem Mikrodatsatz von Mietangeboten in Berlin verglichen. Bei den Airbnb-Daten wird auf die Daten von Insideairbnb.com zurückgegriffen. Der zugrunde liegende Mietdatsatz wird von der Forschung + Beratung GmbH bereitgestellt. Die zeitliche Betrachtung der ökonometrischen Analyse beschränkt sich auf die Periode von 2010 – Juni 2015<sup>8,9</sup>.

Die Ergebnisse zeigen, dass in Bezirken mit einer hohen Konzentration an Kurzzeitvermietungs-Angeboten, wie beispielsweise Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte, 16,8 Prozent des Gesamtmietanstiegs im untersuchten Zeitraum ursächlich auf professionelle Airbnb-Angebote zurückzuführen sind.

### Entwicklung der Airbnb-Angebote in Berlin

Die Zahl der Übernachtungen, die über Airbnb in Berlin gebucht werden, steigt seit Anfang 2013 deutlich an, wie die Entwicklung der auf Airbnb hinterlassenen Referenzen belegt. Dabei zeigt sich im Jahresverlauf ein zyklischer Verlauf, der für den Tourismussektor charakteristisch ist. Die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum aus 2014 konnte das Wachstum von über Airbnb vermittelte Kurzzeitvermietungs-Unterkünften bisher nicht abschwächen.

### Privates Home Sharing oder professionelle Kurzzeitvermietung

Es besteht ein Konsens, dass plattformbasierte Kurzzeitvermietungen nicht grundsätzlich verboten werden sollen. Die positiven Effekte des eigentlichen Home Sharings, also dem kurzzeitigen Teilen von Wohnraum gegen eine monetäre Entschädigung durch private Nutzer über eine Plattform, werden nicht bestritten. Vielmehr geht es darum,

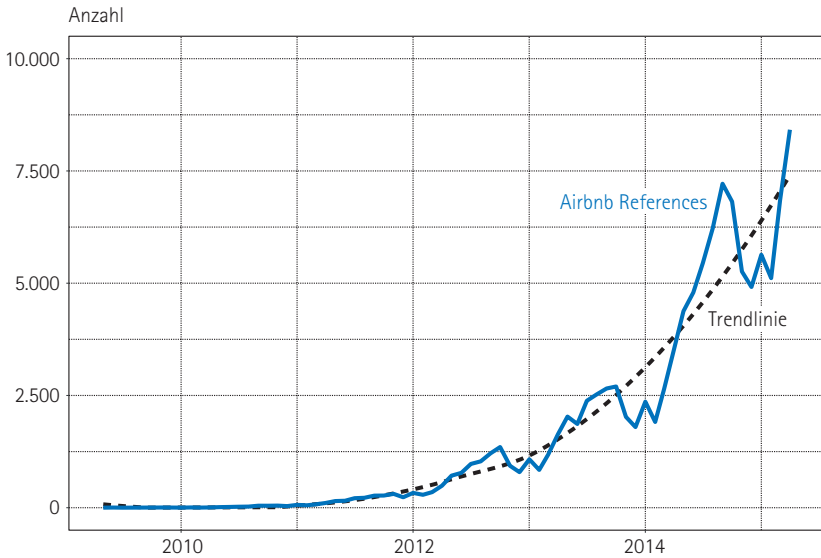
6) Tom Slee – „What’s yours is mine“ pp.32.

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

8) Die Wahl des Jahres 2010 als die untere Grenze wurde aus folgenden Gründen getroffen. Airbnb wurde 2008 gegründet. Ende 2009 gab es die ersten Airbnb-Angebote in Berlin. Des Weiteren haben sich in diesem Jahr die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Miet- und Immobilienmarkt langsam wieder normalisiert.

9) Die Wahl der Obergrenze (Juni 2015) ist durch die Einführung der Mietpreisbremse motiviert, welche das rasante Wachstum von Angebotsmieten stoppen soll und folglich Preiseffekte von Airbnb auf die Angebotsmiete verzerren würde. (<https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/mietrecht/3793279-739654-mietpreisbremse-regelungen-aenderungen-a.html> Zugriff am 01.07.2019.)

**Abbildung 1: Beobachtete Anzahl der Airbnb-Referenzen in Berlin pro Monat von Mai 2009 bis Juni 2015**



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von insideairbnb.com

einen gesetzlichen Rahmen zu finden, der Home Sharing ermöglicht, aber einen dauerhaften Entzug von Wohnraum durch professionelle Anbieter verhindert. Wo genau die Trennlinie zwischen professioneller Kurzzeitvermietung und Home Sharing verläuft, ist nicht bundeseinheitlich geregelt, sondern wird durch kommunale Verordnungen bestimmt, deren Inhalt wiederum von landesrechtlichen Regelungen abhängt. Im Rahmen dieser Analyse wird die Grenze zwischen Home Sharing und professionellen Angeboten bei 90 Vermietungstagen pro Jahr gezogen.

### Struktur der Angebote und Anbieter auf Airbnb

Während Airbnb meist betont, dass ihre Gastgeber ihr Zuhause nur gelegentlich vermietet und der daraus resultierende Verdienst als eine Art Taschengeld gesehen werden könne, zeigt die Analyse der Daten ein differenzierteres Bild. Demnach waren in den letzten sechs Monaten vor Juni 2015 6.841 Airbnb-Unterkünfte in Berlin aktiv (Tabelle 1). Davon wurden 3.464 (51 Prozent) für 90 Tage oder mehr pro Jahr vermietet.

Tabelle 1 zeigt außerdem, dass der durchschnittliche Jahresumsatz für die Vermietung der gesamten Wohnung über Airbnb bei 16.931 Euro lag. Eine vergleichbare Wohnung, die im Rahmen eines regulären Langzeitmietvertrags vermietet worden wäre, hätte

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

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

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von insideairbnb.com

eine Jahresbruttomiete von etwa 9.600 Euro eingespielt. Ein Blick auf die Gastgeber zeigt, dass ein Drittel (1.126) der als professionell eingestufteten Unterkünfte von sogenannten Multiple-Hosts angeboten wurden, die mehr als eine aktive Unterkunft vermarktet haben. Der Gastgeber mit den meisten Angeboten kam auf 35 aktive Unterkünfte. Insgesamt boten 344 Gastgeber mehr als eine Unterkunft an.

## Geographische Verteilung und Konzentration

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

## Auswirkungen von Airbnb auf die Miethöhe

Unter Verwendung ökonomischer Methoden wurde geschätzt, welchen Anteil die professionellen Airbnb-Angebote am Mietpreisanstieg in den betroffenen Planungsräumen hatten. Dazu wird die tatsächliche Mietenentwicklung mit einer kontrafaktischen Situation verglichen, in der es keine professionellen Airbnb-Angebote gibt. Diese kon-

**Abbildung 2: Professionelle Airbnb-Unterkünfte pro PLR in Berlin**



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com)

trafaktische Situation wurde anhand dreier Merkmale konstruiert: 1) zeitlicher Vergleich des Wohnungsmarkts, bevor und nachdem Airbnb als wichtiger Marktteilnehmer wahrgenommen wurde, 2) räumlicher Vergleich von vergleichbaren Wohnungen in Planungsräumen mit und ohne hohe Anzahl an professionellen Airbnb-Unterkünften und 3) Vergleich von Wohnungen mit drei und weniger Zimmern, die das Angebot professioneller Unterkünfte auf Airbnb dominieren, und größeren Wohnungen.

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