

Tobias Held, Lucas Jacobi, Michael Veller

Vermietung von Wohnraum über Airbnb in Stuttgart

Internetportale wie Airbnb haben die temporäre Vermietung von Privatunterkünften befördert

Die Stadt Stuttgart ist ein attraktives Reiseziel. 2017 kamen erstmals über zwei Millionen Gäste in die Landeshauptstadt und die Zahl der Übernachtungen stieg auf knapp 3,8 Mio. (Schmitz-Veltin und Heßler 2017). Neben der steigenden Zahl an Übernachtungen in Beherbergungsstätten wohnen auch immer mehr Touristen in privat vermieteten Wohnungen und Zimmern. Diese sind vor allem bei jungen Touristen beliebt, die nach günstigen Übernachtungsmöglichkeiten suchen. Internetportale für die Buchung und Vermittlung von Privatunterkünften wie Airbnb, Wimdu oder 9flats erleichtern dabei den Kontakt zwischen Gastgeber und Gast, organisieren die Bezahlvorgänge und ermöglichen das gegenseitige Bewerten der Transaktionspartner.

Homesharing vs. Zweckentfremdungsverbot

Die temporäre Weitervermietung der eigenen Wohnung, das sogenannte „Homesharing“, ist eines von verschiedenen neuen Geschäftsmodellen der „Sharing Economy“, die auf der geteilten Nutzung von Ressourcen basieren und durch das Internet vereinfacht wurden. An diese neue Form des Teilens lassen sich hohe Erwartungen knüpfen, wie die Steigerung von Sozialkapital sowie Umweltentlastung durch eine bessere Ausnutzung materieller Güter (Heinrichs und Grunenberg 2012, S. 2). In der Öffentlichkeit wird die Vermietung von privatem Wohnraum jedoch vor allem kritisch gesehen. So wird in touristisch attraktiven Städten befürchtet, dass durch die zunehmende Zahl privater Angebote für Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt reguläre Mietwohnungen entzogen werden und sich Wohnungsknappheiten verschärfen. In Stuttgart gehen einige Beobachter davon aus, dass hinter manchen Angeboten gewerbliche Vermieter stecken, weil es für Vermieter insbesondere in zentralen Lagen erträglicher ist, Wohnraum tageweise statt dauerhaft zu vermieten (vgl. Wesely 2017). Wie andere deutsche Städte mit Wohnungsknappheit, begegnet auch die Stadt Stuttgart dieser Art der Zweckentfremdung von Wohnraum seit 2016 mit einem Zweckentfremdungsverbot. Eine Zweckentfremdung liegt demnach unter anderem dann vor, wenn Wohnraum ohne die nötige Genehmigung nicht nur vorübergehend gewerblich für die Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Von Seiten der herkömmlichen Beherbergungsbetriebe wird darüber hinaus die Konkurrenz durch günstige Privatzimmer sowie die Ungleichbehandlung zu Privatvermietern kritisiert, da Hoteliers höhere Auflagen zu Brandschutz, Hygiene, Sicherheit und Barrierefreiheit erfüllen müssen und stärker besteuert werden (vgl. DEHOGA Bundesverband 2016).

Welchen Einfluss haben die Airbnb-Unterkünfte auf den Wohnungsmarkt?

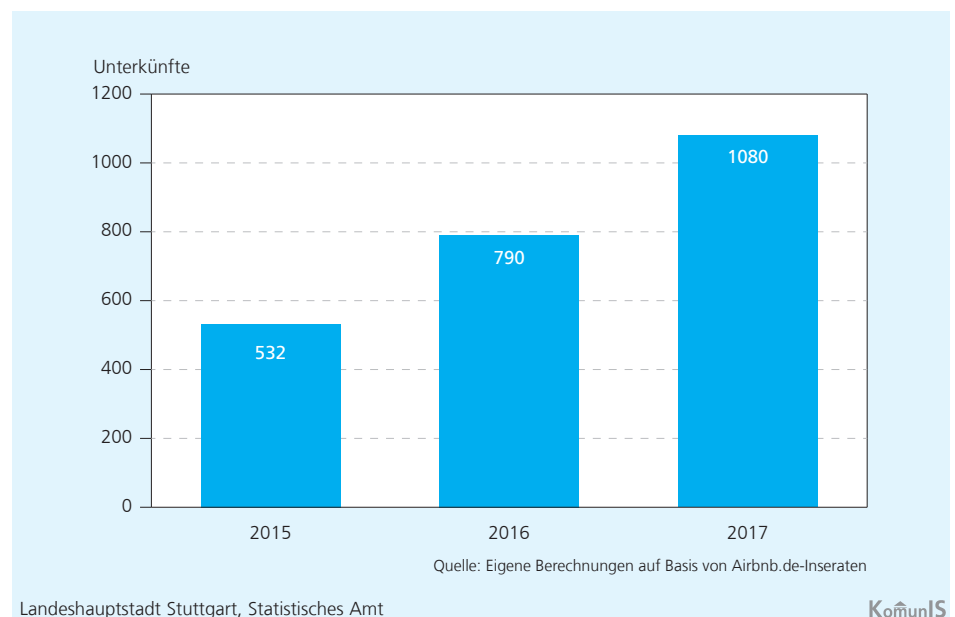
Wie hoch aber ist der Marktanteil von Airbnb-Unterkünften am Stuttgarter Übernachtungsmarkt tatsächlich? In welchem Umfang werden Privatunterkünfte dauerhaft angeboten und welchen Einfluss haben sie auf den Wohnungsmarkt? Entlang dieser wiederkehrenden Fragestellungen werden in diesem Beitrag die über das Internetportal Airbnb vermarkteten Privatunterkünfte in der Landeshauptstadt untersucht.¹ Hierzu wurden die Daten, die in der Airbnb-Datenbank jeweils im Juli der Jahre 2015 bis 2017 vorlagen, herangezogen. Diese Daten erlauben eine detaillierte Untersuchung der bei Airbnb angebotenen Unterkünfte.

Nur ein kleiner Teil des Wohnungsbestandes wird für die temporäre Vermietung an Gäste angeboten

Das Angebot an Airbnb-Unterkünften weitet sich aus

Der Markt für Privatunterkünfte wächst auch neun Jahre nach Gründung von Airbnb noch stark. Die Zahl der über Airbnb angebotenen Unterkünfte ist in Deutschland 2017 auf mehr als 100 000 Wohnungen beziehungsweise Zimmer gestiegen. Die weitaus meisten Objekte werden in Berlin mit mehr als 22 000 Unterkünften angeboten, gefolgt von München mit über 9000 aktiven Inseraten und Hamburg mit mehr als 7000 Unterkünften (Airbnb 2017). Bezogen auf den Wohnungsbestand kommen in Berlin und München jeweils 11,5 Angebote auf 1000 Wohnungen, in Hamburg sind es 7,5 Unterkünfte je 1000 Wohnungen. Im Stuttgarter Stadtgebiet wurden im Juli 2017 von 867 Anbietern 1080 Privatunterkünfte vermarktet. Dies entspricht etwa 3,5 Unterkünften je 1000 Wohnungen.² Im Vergleich zu den größten deutschen Städten ist das Angebot an Privatunterkünften in Stuttgart also eher gering. Insgesamt wird nur ein kleiner Teil des Wohnungsbestands für die temporäre Vermietung an Gäste genutzt. Es zeigen sich jedoch in den letzten beiden Jahren trotz des geltenden Zweckentfremdungsverbots erhebliche Zuwächse. So hat sich das Angebot seit 2015 verdoppelt (vgl. Abbildung 1). Zwischen 2016 und 2017 kamen 639 Angebote hinzu, während 349 Privatunterkünfte wieder aus dem Angebot genommen wurden. Nur etwa die Hälfte (56 %) der 2016 angebotenen Objekte wurden auch zum Betrachtungszeitpunkt 2017 inseriert. Somit ist die Angebotssituation der Privatunterkünfte von ständigem Wandel gekennzeichnet. Hohe Fluktuation kennzeichnet auch die Vermieter der Wohnungen. Unter den aktuellen Anbietern der Unterkünfte waren 477 Gastgeber bereits 2016 aktiv und 390 sind neu hinzugekommen.

Abbildung 1: Angebotene Privatunterkünfte über Airbnb in Stuttgart



Geteilte Zimmer werden nur selten angeboten

Bei 48 Prozent der aktuellen Angebote steht die gesamte Wohnung zur Verfügung. In rund der Hälfte der Fälle wird ein „Privatzimmer“ mit gemeinsamer Nutzung von Küche, Bad und evtl. Wohnzimmer offeriert. Schlafplätze in Gemeinschaftszimmern spielen bei Airbnb hingegen kaum eine Rolle. Nur drei Prozent der Angebote in Stuttgart sind geteilte Zimmer (vgl. Tabelle 1).

Ganze Unterkünfte haben Wohnungsgrößen zwischen 15 und 160 m². Im Schnitt ist eine ganze Airbnb-Unterkunft rund 65 m² groß. Privatzimmer bieten dagegen im Mittel ca. 18 m² Wohnfläche und meist zusätzlich die gemeinschaftliche Nutzung von Badezimmer und Küche.

Tabelle 1: Bei Airbnb angebotene Unterkünfte 2017 nach Art der Unterkunft

Art der Unterkunft	Privatunterkünfte	
	Anzahl	in %
Ganze Unterkunft	513	48
Gemeinsames Zimmer	28	3
Privatzimmer	539	50
Insgesamt	1080	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Airbnb.de-Inseraten
Rundungsdifferenzen sind möglich.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Privat vermietete Gästeunterkünfte durchschnittlich so teuer wie ein Doppelzimmer im Beherbergungsgewerbe

Entsprechend des vielseitigen Angebots ist das Preisgefüge der Privatunterkünfte breit und reicht vom „gemütlichen Sofa in Stadtrandlage“ für rund 20 Euro bis hin zum Luxus Loft im Stuttgarter Zentrum für knapp 400 Euro und sogar einem ganzen Stadthotel (16 Gäste) für fast 1000 Euro pro Nacht. Eine ganze Unterkunft in Stuttgart kostete für zwei Personen inklusive Reinigungs- und Servicegebühren³ durchschnittlich 118 Euro pro Nacht und damit etwa so viel wie ein durchschnittliches Doppelzimmer im Stuttgarter Beherbergungsgewerbe 2017 (120 Euro). Privatzimmer sind mit einem Durchschnittspreis von 52 Euro pro Nacht hingegen deutlich günstiger. Geteilte Zimmer kosteten zum Erhebungszeitpunkt durchschnittlich knapp 36 Euro pro Nacht (inkl. Reinigung und Gebühren).

Mit Blick auf die Mindestzahl der buchbaren Übernachtungen ist ein großer Teil der angebotenen Gästeunterkünfte wie Hotelzimmer tageweise buchbar und bietet den Gästen somit ein hohes Maß an Flexibilität. 57 Prozent der Privatzimmer können für eine einzelne Übernachtung gebucht werden, weitere 25 Prozent ab zwei Nächten. Bei den ganzen Wohnungen hat etwas mehr als die Hälfte der Angebote einen Mindestaufenthalt von ein bis zwei Nächten. Längere Mindestaufenthalte von über einer Woche sind selten (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bei Airbnb angebotene Unterkünfte 2017 nach Mindestzahl der Übernachtungen

Mindestzahl der Übernachtungen	Ganze Unterkunft		Privatzimmer	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
1	174	34	307	57
2	120	23	135	25
3	66	13	34	6
4 bis 7	103	20	38	7
8 und mehr	50	10	25	5
Insgesamt	513	100	539	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Airbnb.de-Inseraten
Rundungsdifferenzen sind möglich.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Hoher Anteil an Ferienwohnungen bei den ganzen Wohneinheiten

In den angebotenen Airbnb-Objekten wurden zusammen 1647 Betten mit 2761 Schlafplätzen erfasst, was einem Durchschnitt von 2,5 Schlafplätzen je Objekt entspricht. Zum Vergleich: Die Kapazitäten der Stuttgarter Beherbergungsbetriebe⁴ umfasste 2017 etwa 20 300 Schlafgelegenheiten. Damit repräsentieren die Airbnb-

Betten rund 13 Prozent der Kapazität des Stuttgarter Beherbergungsgewerbes. Allerdings wird nur ein Teil der auf Airbnb angebotenen Unterkünfte dauerhaft vermietet. Geht man vom ursprünglichen Airbnb-Gedanken des Homesharings aus, dürfte der größte Teil der Privatunterkünfte, im Gegensatz zum in der Regel ganzjährig geöffneten Beherbergungsgewerbe, nur vorübergehend, zum Beispiel in den Semesterferien oder am Wochenende (Wochenendheimfahrer) an Gäste vermietet und ansonsten vom Gastgeber selbst bewohnt sein.

Etwa 340 ganze Wohnungen werden dauerhaft als Ferienwohnungen vermietet

Um abzuschätzen, welche Privatunterkünfte dauerhaft und ausschließlich als Ferienwohnungen vermietet werden, wurden die Inserate ganzer Unterkünfte qualitativ ausgewertet. Im Ergebnis konnten rund zwei Drittel dieser Unterkunftsart als Ferienwohnungen klassifiziert werden. Dies bedeutet, dass etwa 340 ganze Wohnungen dem Stuttgarter Wohnungsmarkt dauerhaft nicht zur Verfügung stehen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass diese Gästeunterkünfte an nicht vermieteten Tagen vom Vermieter zum Beispiel als Arbeitszimmer selbst genutzt werden können. Zudem fallen unter die ganzjährig verfügbaren Wohnungen zum Teil auch Angebote traditioneller Übernachtungsbetriebe, die inzwischen Airbnb als Vertriebskanal für genehmigte Ferienwohnungen oder Bed and Breakfast-Unterkünfte nutzen. Anders gelagert ist der Sachverhalt bei Gästezimmern in einer Wohnung. Diese entziehen dem Wohnungsmarkt in der Regel keinen Wohnraum, da die Gastgeber zumeist selbst in der Wohnung leben und bei Vermietung temporär auf die Nutzung des Gästezimmers verzichten. Allerdings lässt sich nicht ausschließen, dass ohne die Möglichkeit einer temporären Vermietung über Airbnb das Zimmer als „reguläres“ WG-Zimmer dauerhaft vermietet würde.

Nur wenige Airbnb-Großvermieter in Stuttgart

13 % der Airbnb-Unterkünfte entfallen auf größere Vermieter mit mindestens drei Unterkünften

Die überwiegende Mehrzahl der Vermieter (88 %) bietet nur eine Unterkunft in Stuttgart an. Acht Prozent der Anbieter vermieten zwei Objekte. Hierbei handelt es sich in der Regel um Privatpersonen. Hinter Anbietern mit mehreren Inseraten kann ein gewerbliches Interesse vermutet werden. Nur ein kleiner Teil der Anbieter (4 %) bietet 3 oder mehr Unterkünfte an. Der größte Vermieter inserierte gleichzeitig 13 Unterkünfte. In Stuttgart bieten die fünf Vermieter mit den meisten Unterkünften insgesamt 61 Unterkünfte an. Insgesamt entfallen 71 Prozent der Angebote auf Einzelvermieter, 13 Prozent der Unterkünfte werden von Gastgebern mit zwei Unterkünften vermietet und 16 Prozent von Anbietern mit drei und mehr Unterkünften (vgl. Tabelle 3).

131

Tabelle 3: Bei Airbnb angebotene Unterkünfte 2017 nach Art der Unterkunft

Anbieter mit ... Unterkunft/Unterkünften	Anbieter		Unterkünfte	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
1	764	88,1	764	70,7
2	69	8,0	138	12,8
3	13	1,5	39	3,6
4	7	0,8	28	2,6
5	6	0,7	30	2,8
6	1	0,1	6	0,6
7	2	0,2	14	1,3
...				
12	4	0,5	48	4,4
13	1	0,1	13	1,2
Insgesamt	867	100	1 080	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Airbnb.de-Inseraten

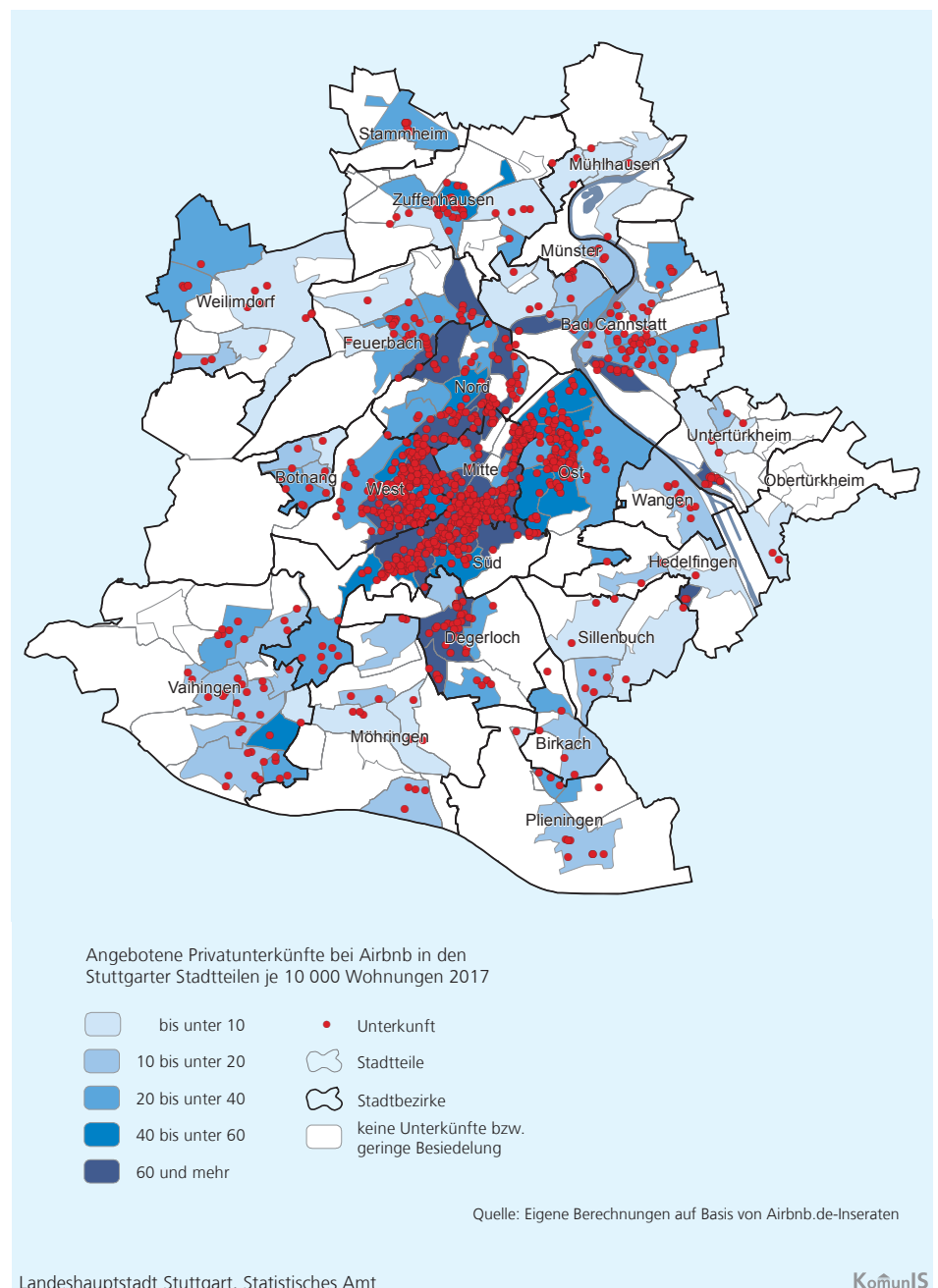
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMuNIS

Großes Angebot im inneren Stadtgebiet

Die Privatunterkünfte befinden sich vor allem in zentralen Lagen

Der räumliche Schwerpunkt der bei Airbnb angebotenen Unterkünfte liegt in den zentralen Lagen der Landeshauptstadt. Gut zwei Drittel der Unterkünfte werden in den Innenstadtbezirken angeboten. In diesen stark nachgefragten Stadtbezirken ist die Zahl der Privatunterkünfte seit 2015 auch am stärksten gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass Gäste in Stuttgart vor allem zentrumsnah gelegene Unterkünfte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und schneller oder sogar fußläufiger Erreichbarkeit touristischer oder kultureller Ziele bevorzugen. Zum anderen leben in den Innenstadtbezirken mehr junge Menschen und es gibt mehr Wohngemeinschaften als im äußeren Stadtgebiet. Bezogen auf den Wohnungsbestand ist der Stadtbezirk Mitte Spitzenreiter mit 139 angebotenen Unterkünften je 10 000 Wohnungen im Bestand. Es folgen die Stadtbezirke Süd (71), West (66), Nord (56) und Degerloch (49). Karte 1 zeigt die räumliche Konzentration der Airbnb-Angebote in zentralen Stadtteilen und Quartieren.

Karte 1: Privatunterkünfte bei Airbnb in Stuttgart 2017



Zusammenfassung und Fazit

Der Markt für Privatunterkünfte in Stuttgart wächst derzeit stark und die Gastgeberseite ist dabei durch hohe Fluktuation geprägt. In Relation zum gesamten Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt hat das derzeitige Angebot an Airbnb-Unterkünften allerdings geringe Bedeutung und liegt noch deutlich unter den Unterkunftszahlen in Berlin, München oder Hamburg. Die Auswirkungen der über Airbnb vermarkteten Privatunterkünfte auf die Übernachtungszahlen im traditionellen Beherbergungsgewerbe sind schwierig zu bewerten, zumal der Übernachtungstourismus in Stuttgart seit mehreren Jahren spürbar wächst. Zudem werden die Privatunterkünfte im Gegensatz zum ganzjährigen Angebot der Hotellerie in der Regel nur sporadisch vermietet. Die Konkurrenz durch die zusätzliche Bettenkapazität der Kurzzeitwohnungsvermietungen dürfte überwiegend das preiswertere Segment betreffen.

Derzeit geringe Bedeutung der Airbnb-Unterkünfte für den Stuttgarter Wohnungsmarkt

Auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt lässt sich angesichts der momentan eher geringen Zahl an Privatunterkünften kein signifikanter Einfluss feststellen. Bei dem Großteil der angebotenen Airbnb-Objekte handelt es sich zudem um Kurzzeitvermietungen, die ansonsten vom Gastgeber selbst bewohnt werden, wodurch dem Wohnungsmarkt kein Wohnraum entzogen wird. Rund 340 ganze Wohnungen werden über Airbnb ausschließlich als Ferienwohnungen vermietet und stehen dem Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Nicht bewerten lässt sich, inwiefern es sich hierbei um genehmigte Ferienunterkünfte handelt. Professionelle Airbnb-Vermieter mit mindestens drei privaten Unterkünften sind in Stuttgart bislang Einzelfälle. Die Stadt Stuttgart steuert mit dem Zweckentfremdungsverbot der nicht genehmigten, gewerblichen Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung entgegen, um eine Verdrängung von Mietwohnungen zu unterbinden.

Autoren:

Tobias Held

Telefon: (0711) 216-98580

E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Lucas Jacobi

Telefon: (0711) 216-98568

E-Mail: lucas.jacobi@stuttgart.de

Michael Veller

Telefon: (0711) 216-98556

E-Mail: michael.veller@stuttgart.de

- 1 In Stuttgart spielen neben Airbnb die weiteren Vermittlungsplattformen nur eine geringe Rolle. So weist Wimdu lediglich knapp 60 Übernachtungsangebote in Stuttgart auf, 9flats weniger als 10 Übernachtungsangebote.
- 2 Für diese Untersuchung wird nicht berücksichtigt, dass einzelne Unterkünfte mehrfach gezählt sein können. Zum Beispiel können sowohl einzelne Zimmer einer Wohnung als auch die ganze Wohnung zur Miete angeboten werden. Dadurch sind die Angebotszahlen leicht überschätzt.
- 3 Airbnb berechnet Gästen eine Service-Gebühr für die Buchung, in der auch die Umsatzsteuer enthalten ist.
- 4 Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten.

Literaturverzeichnis:

Airbnb (2017): Airbnb verzeichnet 100 000 Unterkünfte in Deutschland. Pressemitteilung vom Mai 2017.

DEHOGA Bundesverband (2016): Sharing Economy - Airbnb, EatWith & Co. Position konkret, Berlin.

Heinrichs, Harald; Grunenberg, Heiko (2012): Sharing Economy – Auf dem Weg in eine neue Konsumkultur? Center for Sustainability Management, Lüneburg.

Schmitz-Veltin, Ansgar; Heßler, Eva (2018): Übernachtungstourismus in Stuttgart: 2017 steigende Übernachtungszahlen. In Vorbereitung.

Wesely, Kathrin (2017): Airbnb Touristen bringen mehr als Dauermieter. In: Stuttgarter Zeitung vom 8.05.2017, S. 29.