

Monatsheft 5/2018: Vermietungen über Airbnb

28.05.2018 Aktuelles

Im neuen Monatsheft des Statistischen Amtes wird im Hauptbeitrag eine Analyse des Vermietungsgeschehens von Wohnraum über Airbnb in Stuttgart vorgelegt.

Die temporäre Weitervermietung der eigenen Wohnung ist eines von verschiedenen neuen Geschäftsmodellen der "Sharing Economy", die auf der geteilten Nutzung von Ressourcen basieren und durch das Internet vereinfacht werden. Einerseits knüpfen sich hohe Erwartungen an diese Form des Teilens, vielfach werden ihre Begleiterscheinungen zum Beispiel für den Wohnungsmarkt oder das Beherbergungsgewerbe aber negativ bewertet. Der mit Abstand wichtigste Anbieter für Unterkünfte ist in Stuttgart Airbnb. Die Analyse der Daten der Wohnungsangebote in der Airbnb-Datenbank für die Jahre 2015 bis 2017 ergaben folgende Erkenntnisse: Der Markt für Privatunterkünfte in Stuttgart wächst derzeit stark und die Anbieterseite ist dabei durch eine hohe Fluktuation geprägt. In Relation zum gesamten Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt hat das derzeitige Angebot an Airbnb-Unterkünften (867 Anbieter mit 1080 Privatunterkünften) allerdings geringe Bedeutung und liegt noch deutlich unter den Unterkunftszahlen in Berlin, München oder Hamburg.

Die Auswirkungen der über Airbnb vermarkteten Privatunterkünfte (2761 Schlafplätze) auf die Übernachtungszahlen im traditionellen Beherbergungsgewerbe sind schwierig zu bewerten. Dies entspricht zwar 13 Prozent der Kapazität des Stuttgarter Beherbergungsgewerbes, die Privatunterkünfte werden aber, 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.

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.

Wohnquartier "Feuerbacher Balkon"

Ein weiterer Hauptbeitrag des Monatshefts beschäftigt sich mit dem neuen Wohnquartier "Feuerbacher Balkon" im Stadtbezirk Feuerbach. Folgenden Fragestellungen wurde nachgegangen: Welche Zielsetzungen wurden bei dem Wohnquartier verfolgt und konnten diese erfüllt werden? Für wen wurden neue Angebote geschaffen? Woher kommen die neuen Bewohner? Wie ist die Ausstattung mit Infrastruktur und die Nahversorgung? Welche Qualitäten wurden im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum erreicht?

Zusammenfassend lässt sich der 2013 fertiggestellte "Feuerbacher Balkon" als ein neues urbanes Quartier mit hohen städtebaulichen Qualitäten und einer angenehmen Wohnatmosphäre beschreiben. Das Quartier entspricht den aktuell im Wohnungsbau intendierten hohen Wohndichten und ist gut in die Umgebung integriert. In 192 Wohneinheiten (84 Wohneinheiten pro Hektar) wohnen 379 Einwohner. Zudem erfüllt das realisierte integrative Konzept des "Feuerbacher Balkons" mit den generationenübergreifenden Wohnformen und der energieeffizienten Wärmeversorgung die Ansprüche an modernes Wohnen. Nach Ansicht einiger

Bewohner fehlt jedoch die bereits wieder geschlossene Bäckerei im Quartier. Auch hat sich aus Sicht mehrerer Eltern die Spielplatzgestaltung als wenig attraktiv erwiesen.

Insgesamt verfügt das Quartier über eine altersgemischte Bewohnerstruktur mit überdurchschnittlich vielen jüngeren Familien sowie Ein- und Zweipersonenhaushalten im mittleren Alter. Gut zwei Drittel der Bewohner haben schon vorher in Stuttgart gewohnt, ein Viertel kam aus dem Stadtbezirk Feuerbach selbst. Rund 30 Prozent der Neubaubezieher kamen von außerhalb Stuttgarts (zumeist aus der Region).

Ein besonderes Merkmal des "Feuerbacher Balkons" ist das Quartiersmanagement. Es sorgt für vielfältige Freizeitangebote insbesondere für die älteren Bewohner im Quartier und deren Umfeld und trägt darüber hinaus zum Gelingen guter Nachbarschaften bei.

Flächenverbrauch in Stuttgart

Das Monatsheft wird abgerundet durch einen Beitrag zum Flächenverbrauch in Stuttgart. Der Schwerpunkt liegt auf der Darstellung der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung seit 1997. Im letzten Jahr ist diese Fläche, nach Jahren geringen Wachstums (+15,3 Hektar), durch neue Wohngebiete vor allem in Stammheim ("Langenäcker-Wiesert") und in Nord ("Schoch-Areal") wieder etwas stärker gewachsen. Insgesamt wuchs der Anteil der bebauten Flächen in der Stadt von 2016 auf 2017 aber nur marginal von 51,6 auf 51,7 Prozent, da viele Wohnungsbauprojekte auf bereits zuvor industriell genutzten Flächen realisiert wurden.

Der Flächenverbrauch in Stuttgart hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verlangsamt. Während noch in den 2000er-Jahren jährlich im Schnitt 33 Hektar Freifläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Stuttgart umgewidmet wurden, sank dieser Wert ab 2009 auf rund 6,5 Hektar pro Jahr.