
August 2015, aktualisiert Dezember 2015

Vermietung von Privatunterkünften an Touristen in der Region Stuttgart

Die Vermietung von Privatwohnungen und –zimmern an Touristen hat sich durch Internetportale stark vereinfacht. Dienstleister wie Airbnb, Wimdu, Gloveler, 9flats und andere bieten den organisatorischen Rahmen für die Präsentation des Zimmers / der Wohnung, organisieren die Bezahlvorgänge und erhöhen durch Bewertungssysteme, Versicherungsschutz und ein Beschwerdemanagement das Vertrauen zwischen Gästen und Gastgebern.

Folgende Punkte an der Privatvermietung von Wohnungen an Touristen werden in der öffentlichen Diskussion kritisch betrachtet:

- Die Knappheit von Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt könnte sich verschärfen (kurzfristige Mietverhältnisse ersetzen längerfristige).
- Die Konkurrenz zwischen Privatvermietern und herkömmlichen Beherbergungsbetrieben sei ungleich, da die Privatvermieter weniger Regularien / Auflagen als die gewerblichen Anbieter unterworfen seien und steuerlich besser gestellt wären.

Dieser Beitrag soll eine Datengrundlage für die Debatte liefern. Die meisten dafür verwendeten Daten wurden Anfang August 2015 mittels Internetrecherchen gewonnen. Im Dezember 2015 erfolgte eine weitere Recherche. Als Untersuchungsgebiet wurde die Region Stuttgart (also die Stadt Stuttgart sowie die Landkreise Ludwigsburg, Rems-Murr-Kreis, Böblingen, Esslingen und Göppingen) gewählt. Der Einfachheit halber erfolgte die Recherche nur für die Wohnungen / Zimmer, die über Airbnb vermittelt werden. Die Beschränkung der Analyse auf ein Internetportal ist vermutlich unproblematisch, an den grundsätzlichen Aussagen würde sich durch den Einbezug mehrerer Portale nichts ändern.¹

¹ Das Verhältnis an Übernachtungsangeboten von Airbnb zu Wimdu beträgt im Stadtgebiet der Stadt Stuttgart beispielsweise 10:1. Einige Zimmer / Wohnungen werden dabei in beiden Portalen angeboten. Selbst bei einem Einbezug mehrerer Portale ließe sich die Zahl der Zimmer / Wohnungen in der Auswertung nicht wesentlich steigern. Die Auswertung würde aber aufgrund der dann sehr umfangreichen Recherchen und der Bereinigung um „Dubletten“ wesentlich aufwändiger.

Inhaltsübersicht

Angebot

- Wie viele Schlafgelegenheiten werden in der Region Stuttgart über Airbnb angeboten? [3](#)
- Verteilt sich das Angebot der Privatvermieter gleichmäßig auf das Gebiet der Region? [4](#)
- Was ist mit Blick auf die Konkurrenzsituation zum Wohnungsmarkt und zum „herkömmlichen“ Beherbergungsgewerbe zu sagen? [6](#)
- Sind die über Airbnb angebotenen Schlafgelegenheiten für die Übernachtungsgäste günstiger als im Beherbergungsgewerbe? [7](#)
- Wie stark wächst der Markt für privat an Touristen vermietete Zimmer und Wohnungen? [9](#)

Nachfrage

- Wie hoch ist das zusätzliche Übernachtungsvolumen durch das Airbnb-Angebot? [12](#)
- Wo kommen die Airbnb-Gäste her? [12](#)

Was ergibt sich als **Fazit**? [17](#)

1. Wie viele Schlafgelegenheiten werden in der Region Stuttgart über Airbnb angeboten?

Zum Zeitpunkt der Datenzusammenstellung Anfang August 2015 wurden in der Region Stuttgart von 640 Anbietern etwa 810 Zimmer / Wohnungen mit rund 2.100 Schlafgelegenheiten angeboten. 85% der Anbieter vermieteten ein einzelnes Zimmer / eine einzelne Wohnung. Die größten Vermieter boten etwa 10 Objekte parallel an.

INFO

Es gibt drei Arten von Unterkünften im Angebot von Airbnb:

- die „ganze Unterkunft“ (hier wird die komplette Wohnung ausschließlich vom Gast genutzt); in der Region Stuttgart werden in 47% der Inserate „ganze Unterkünfte“ angeboten,
- das „Zimmer“ (dieses wird ausschließlich vom Gast genutzt, allerdings werden Teile der Wohnung gemeinsam mit dem Gastgeber zusammen genutzt, z.B. das Bad / die Küche); Zimmer werden in 50% der Inserate angeboten,
- das „Gemeinschaftszimmer“ (hier gibt es keinen allein dem Gast vorbehaltenen Bereich in der Wohnung, der Gast schläft z.B. auf der Couch im Wohnzimmer); Gemeinschaftszimmer werden in 3% der Inserate angeboten.

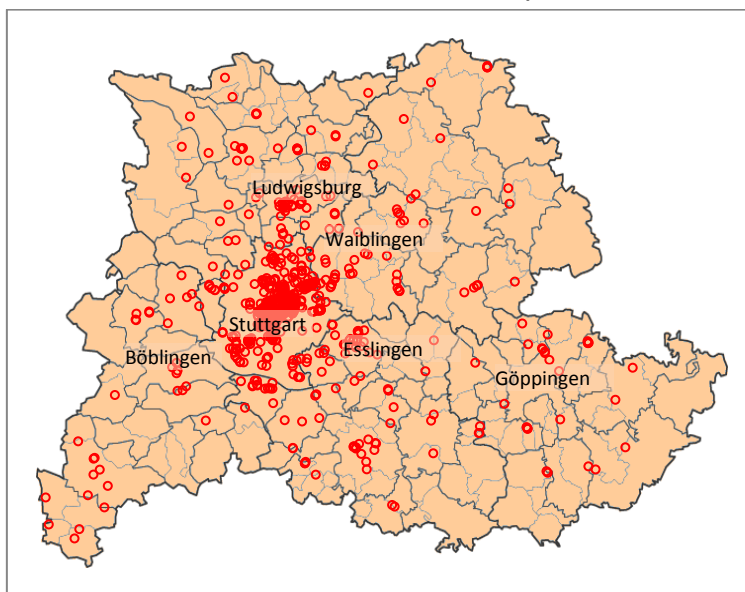
Sich diese Unterscheidung bewusst zu machen ist wichtig, da sich je nach Art der Unterkunft unterschiedliche Konkurrenzbeziehungen zum „regulären“ Wohnungsmarkt und zum Angebot der gewerblichen Beherbergungsbetriebe ergeben.

Vergleichsdaten für die „Beherbergung im Reiseverkehr“ (also dem herkömmlichen Beherbergungsgewerbe) liefert das Statistische Landesamt Baden-Württemberg: Ende Dezember 2014 wurden in der Region Stuttgart Daten von 855 Beherbergungsbetrieben erhoben. Zum „Berichtskreis“ in dieser Erhebung zählen Betriebe mit mindestens 10 Schlafgelegenheiten. Diese gewerblichen Anbieter bieten zusammen knapp 54.400 Schlafgelegenheiten an, also im Schnitt knapp 64 Schlafgelegenheiten je Betrieb. Die zusätzliche Kapazität der Airbnb-Vermieter in der Region Stuttgart entspricht somit 33 durchschnittlich großen Beherbergungsbetrieben. Der Anteil des Privattourismus an der Kapazität an Schlafgelegenheiten in der Region Stuttgart dürfte somit zwischen 3 und 4% liegen.

2. Verteilt sich das Angebot der Privatvermieter gleichmäßig auf das Gebiet der Region?

Nein, das Bettenangebot im Privattourismus konzentriert sich stark auf die Stadt Stuttgart und die Gemeinden im direkten Umfeld der Stadt. In der folgenden Karte der Region entspricht jeder rote Kreis einem Inserat im Airbnb-Portal:

Karte 1: Räumliche Verteilung der Wohnungen / Zimmer in der Region Stuttgart, die über Airbnb angeboten werden (ein rotumrandeter Kreis steht für ein Inserat) (August 2015)



Quelle: eigene Recherchen

Dass die Konzentration des Airbnb-Angebots auf die Kernstadt der Region keine bloße Konsequenz aus Verteilung von Wohnungen ist (man könnte vermuten, dass dort, wo es relativ viele Wohnungen gibt, auch die Zahl der Airbnb-Inserate hoch sein sollte), verdeutlichen die Daten der folgenden zwei Tabellen:

Tabelle 1: Das Airbnb-Angebot in der Region Stuttgart und ausgewählte Vergleichsmerkmale

Gebiet	Airbnb-Angebot (August 2015)				Zahl der Wohnungen (Ende 2013)	Schlaf- gelegenheiten im Beherbergungs- gewerbe (Juli 2014)
	Gesamtzahl der Unterkünfte und Zimmer insgesamt		Gesamtzahl (nur) der ganzen Unterkünfte (=Wohnungen)			
	Anzahl	Schlaf- gelegen- heiten	Anzahl	Schlaf- gelegen- heiten		
Stuttgart (Stadtkreis)	539	1.344	238	764	305.132	18.968
Innenstadtbezirke*	368	895	173	532	103.877	7842
Außenstadtbezirke	171	449	65	232	201.255	11126
Böblingen (Landkreis)	32	87	15	58	175.317	7.340
Esslingen (Landkreis)	85	214	46	145	247.803	9.823
Göppingen (Landkreis)	25	78	14	55	118.275	4.473
Ludwigsburg (Landkreis)	79	195	39	113	248.567	7.370
Rems-Murr-Kreis (Landkreis)	48	157	29	109	196.097	6.409
Region Stuttgart	808	2.075	381	1.244	1.291.191	54.383

*Stadtbezirke Stuttgart-Mitte, -Nord, -West, -Süd, -Ost.

Quelle: eigene Recherchen (Airbnb-Daten), Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Wohnungen, Beherbergungsgewerbe), Statistisches Amt der Landeshauptstadt Stuttgart (untergemeindliche Daten für das Beherbergungsgewerbe in der Stadt Stuttgart)

Die Daten der Tabelle 1 sind leichter zu interpretieren, wenn Indikatoren daraus abgeleitet werden (siehe Tabelle 2). In der Stadt Stuttgart sind 65% aller Airbnb-Schlafgelegenheiten der Region anzutreffen, obwohl sich hier „nur“ 24% der Wohnungen befinden. Die Wahrscheinlichkeit auf eine Wohnung mit einer Airbnb-Schlafgelegenheit in Stuttgart zu treffen, ist also um das 2,7fache höher als in der Region Stuttgart insgesamt (dies drückt sich in der Tabelle 2 im Indikator „Proportionalität der Airbnb-Schlafgelegenheiten zu Wohnungen“ inhaltlich aus). In den Innenstadtbezirken der Stadt Stuttgart (Bezirke Stuttgart-Mitte, Nord, West, Süd, Ost) beträgt die Überproportionalität zum Wohnungsangebot sogar das 5,4fache. Auch innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Stuttgart ist die Verteilung also nicht gleichmäßig. Das Airbnb-Angebot konzentriert sich besonders stark in den citynahen Lagen.

Tabelle 2: Indikatoren zum Airbnb-Angebot in der Region Stuttgart

Gebiet	Anteil			Proportionalität	
	... an den Airbnb-Schlafgelegenheiten der Region	... an den Wohnungen der Region	... an den Schlafgelegenheiten im Beherbergungsgewerbe der Region	Airbnb-Schlafgelegenheiten zu Wohnungen	Airbnb-Schlafgelegenheiten zu Schlafgelegenheiten im Beherbergungsgewerbe
Stuttgart, Landeshauptstadt (Stadtkreis)	65%	24%	35%	2,74	1,86
Innenstadtbezirke	43%	8%	14%	5,36	2,99
Außenstadtbezirke	22%	16%	20%	1,39	1,06
Böblingen (Landkreis)	4%	14%	13%	0,31	0,31
Esslingen (Landkreis)	10%	19%	18%	0,54	0,57
Göppingen (Landkreis)	4%	9%	8%	0,41	0,46
Ludwigsburg (Landkreis)	9%	19%	14%	0,49	0,69
Rems-Murr-Kreis (Landkreis)	8%	15%	12%	0,50	0,64
Region Stuttgart insgesamt	100%	100%	100%	1,00	1,00

Quelle: eigene Berechnungen

Im Angebot der gewerblichen Anbieter zeigt sich ein ähnliches regionales Muster wie im Airbnb-Angebot, also eine Konzentration auf die Kernstadt. Allerdings ist die räumliche Konzentration im gewerblichen Bereich deutlich schwächer ausgeprägt: 35% der Kapazität im Beherbergungsgewerbe der Region ist im Stadtgebiet der Stadt Stuttgart anzutreffen, dem stehen die 65% der Kapazität im Stadtgebiet bei Airbnb gegenüber. Insgesamt befinden sich fast doppelt so viele Airbnb-Schlafgelegenheiten in der Stadt Stuttgart, als aufgrund der räumlichen Verteilung der Schlafgelegenheiten im Beherbergungsgewerbe zu erwarten wäre.

3. Was ist mit Blick auf die in der Einleitung angesprochenen Konkurrenzsituation zum Wohnungsmarkt und zum „herkömmlichen“ Beherbergungsgewerbe zu sagen?

In der Region stehen 1,3 Millionen Wohnungen 619 über Airbnb angebotene „ganzen Unterkünften“ gegenüber. Das sind 0,05% des Wohnungsbestandes. Im Stadtgebiet der Stadt Stuttgart sind es 0,08% und in den Innenstadtbezirken der Stadt Stuttgart 0,17%. Somit wird nur ein sehr kleiner Teil des Wohnungsbestandes momentan für kurzfristige Vermietungen über Airbnb genutzt.

Bedeutsamer dagegen ist die Rolle der Privatvermieter in der Beherbergungsbranche. Nicht so sehr im Umland der Stadt Stuttgart. In den Innenstadtbezirken der Stadt Stuttgart

allerdings stellen Privatvermieter bereits 15% der Kapazität an Schlafgelegenheiten, also zwischen jedem sechsten bis siebten für kürzere Aufenthalte genutzten Bett.

4. Sind die über Airbnb angebotenen Schlafgelegenheiten für die Übernachtungsgäste günstiger als im Beherbergungsgewerbe?

Durch die einschlägigen Internetportale ist die Preistransparenz im Beherbergungsgewerbe generell sehr hoch. Was das Angebot in Airbnb betrifft, ist die Preistransparenz sogar perfekt, da für jedes Zimmer / jede Wohnung der Preis veröffentlicht ist.²

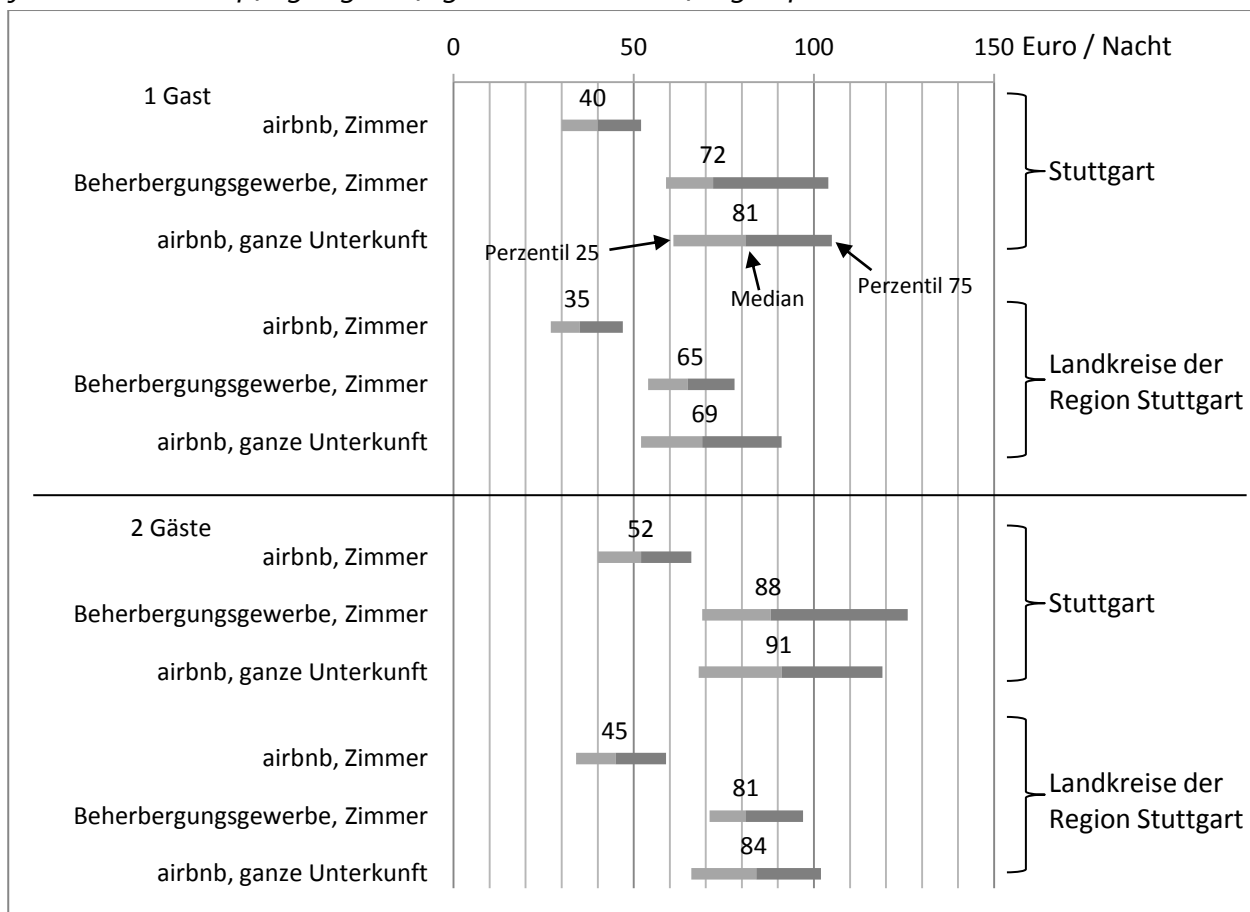
Die im Folgenden vorgestellten Preisinformationen stellen (näherungsweise) die tatsächlichen Preisabstände zwischen dem Angebot auf Airbnb und dem der gewerblichen Betriebe dar. Für die Preisübersicht wurden Anfang August 2015 zwei Reiseplanungen simuliert. Beide Reisen sollten vom 7. bis 9. September 2015 (Anreise Montag, Abreise Mittwoch) in die Region Stuttgart führen. Die Reiseplanungen unterscheiden sich dadurch, dass bei der einen Planung ein Alleinreisender ein Zimmer sucht, bei der anderen ein Paar. Das gewerbliche Angebot recherchieren die Reisenden unter www.hrs.de und vergleichen es mit dem Angebot auf www.airbnb.de.³

² Um das durchschnittliche Preisniveau im Beherbergungsgewerbe wirklich zuverlässig ermitteln zu können, fehlt aber eine wichtige Information: die Zahl der Zimmer, die ein Betrieb zum gleichen Preisniveau anbietet. Bietet ein Betrieb A jedes seiner Zimmer für 50 Euro und ein Betrieb B jedes Zimmer für 100 an, so läge es nahe, von einem durchschnittlichen Preisniveau von 75 Euro auszugehen. Sind aber beide Betriebe unterschiedlich groß (das günstigere hat z.B. 20 Zimmer, das teurere 40), dann beträgt das durchschnittliche Preisniveau nicht 75, sondern 83 Euro (bzw. der Irrtum über das durchschnittliche Preisniveau 11%). Mangels besserer Kenntnis muss an dieser Stelle angenommen werden, dass die Größenstruktur der Betriebe auf den durchschnittlichen Übernachtungspreis aller Betriebe keine zu gravierende Auswirkung hat.

³ Der Alleinreisende hätte 762 Angebote auf Airbnb und 342 auf hrs.de vorgefunden, dem Paar hätten sich 630 Möglichkeiten auf Airbnb und 324 auf hrs.de geboten.

Im Preisvergleich ergeben sich für die Gesamtpreise pro Übernachtung ohne Verpflegung:

Grafik 1: Zimmerpreise für Zimmer im Angebot auf Airbnb und von gewerblichen Anbietern (jeweils ohne Verpflegung, verfügbare Zimmer Anfang September 2015)



Quelle: eigene Recherchen auf www.airbnb.de und www.hrs.de

Die Balken stellen jeweils die Bereiche dar, in denen sich insgesamt 50% der Übernachtungspreise (pro Nacht und ohne Verpflegung) befinden. Die günstigsten 25% und die teuersten 25% der Preise sind ausgeklammert.⁴ Am Medianwert sind 50% der Zimmerpreise günstiger und 50% teurer (in der Grafik berühren sich am Median die hellgrauen und dunkelgrauen Balken). Der Median ist als die wichtigste Kenngröße der Preisverteilung in der Grafik jeweils auch als Zahl eingetragen.

Die Zimmerpreise der gewerblichen Anbieter entsprechen in etwa denen für „ganze Unterkünfte“ in Airbnb (die „ganzen Unterkünfte“ sind leicht (ca. 5%) teurer als ein Zimmer im Beherbergungsgewerbe). 40 bis 50% günstiger als im Beherbergungsgewerbe sind dagegen die Zimmerpreise in einem über Airbnb vermittelten Zimmer.

⁴ Die Untergrenze des Balkens bildet der Perzentilwert 25, bei diesem Preis sind 25% der Übernachtungen günstiger und 75% teurer. Die Obergrenze des Balkens bildet der Perzentilwert 75 (75% der Übernachtungen sind günstiger, 25% teurer).

Ein Mitreisender muss mit einem Aufpreis von 10 bis 15 Euro auf den Zimmerpreis eines Alleinreisenden rechnen (unabhängig von der Entscheidung wo und in welcher Art von Unterkunft er übernachtet). Zwischen Stuttgart und den umgebenden Landkreisen beträgt der Unterschied im Übernachtungspreis generell und unabhängig von der Art der Übernachtung etwa 10%.

Da sich die unterschiedenen Übernachtungsvarianten in vielen Punkten (z.B. Fläche, Komfort, Art und Individualität der Ausstattung, Privatsphäre / Kontakt mit dem Gastgeber, Service) unterscheiden, stellt sich die Frage, ob in einem reinen Preisvergleich nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden. Aus markttheoretischer Sicht dürften die Preisabstände letztlich das unterschiedliche Preis-/ Leistungsverhältnis der unterschiedlichen Übernachtungsvarianten aus Sicht der Gäste widerspiegeln. So kann ein Gast in einem Airbnb-Zimmer relativ günstig übernachten, wenn er auf der anderen Seite zu einem Verzicht z.B. in den Punkten Privatsphäre und Service bereit ist.

5. Wie stark wächst der Markt für private Zimmer-/Wohnungsvermietung an Touristen?

In der 5-Monatsfrist zwischen August 2015 und Dezember 2015 ist in der Region Stuttgart das Angebot an über Airbnb vermittelten Zimmer und Wohnungen und der Übernachtungskapazität um etwa 13% gestiegen. In dieser Zeit kamen in der Region 350 Unterkünfte hinzu, 244 wurden wieder aus dem Angebot genommen. 38% aller im Dezember angebotenen Unterkünfte waren also im August noch nicht am Markt. 30% der im August angebotenen Wohnungen waren im Dezember nicht mehr am Markt.

303 zwischen August und Dezember neu hinzugekommene Anbieter von Unterkünften stehen 210 gegenüber, die im August noch aktiv waren, zwischenzeitlich aber keine Unterkunft mehr in der Region anbieten.

Tabelle 3: Das Airbnb-Angebot in der Region Stuttgart (Dezember 2015) und Veränderungen seit August 2015

Gebiet	Airbnb-Angebot (Dezember 2015)				Veränderung August bis Dezember 2015 in %	
	Gesamtzahl der Unterkünfte und Zimmer insgesamt		Gesamtzahl (nur) der ganzen Unterkünfte (=Wohnungen)		Gesamtzahl der Unterkünfte und Zimmer	Gesamtzahl (nur) der ganzen Unterkünfte (=Wohnungen)
	Anzahl	Schlafgelegenheiten	Anzahl	Schlafgelegenheiten		
Stuttgart (Stadtkreis)	600	1.534	278	920	11,3	16,8
Innenstadtbezirke*	397	991	195	627	7,9	12,7
Außenstadtbezirke	203	543	83	293	18,7	27,7
Böblingen (Landkreis)	52	104	21	54	62,5	40,0
Esslingen (Landkreis)	106	264	54	167	24,7	17,4
Göppingen (Landkreis)	27	77	16	51	8,0	14,3
Ludwigsburg (Landkreis)	71	176	40	115	-10,1	2,6
Rems-Murr-Kreis (Landkreis)	58	187	34	140	20,8	17,2
Region Stuttgart	914	2.342	443	1.447	13,1	16,3

*Stadtbezirke Stuttgart-Mitte, -Nord, -West, -Süd, -Ost.

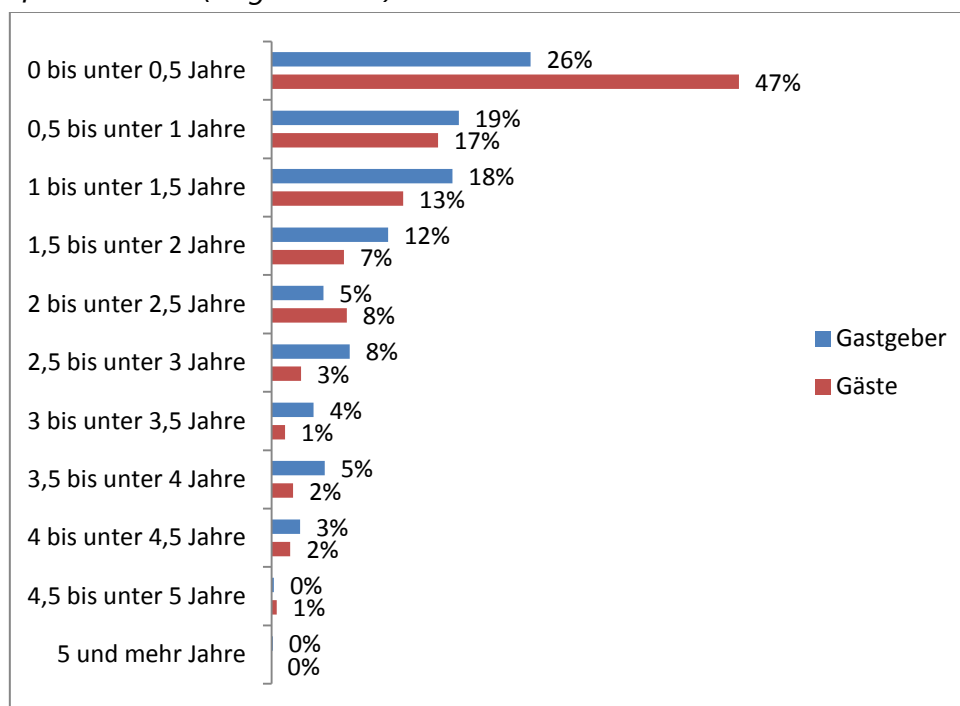
Quelle: eigene Recherchen (Airbnb-Daten)

Auch die die Dauer der Mitgliedschaft der „Nutzer“ von Airbnb („Nutzer“ sind sowohl die Gäste als auch die Gastgeber) kann als Indikator für die Verbreitungsgeschwindigkeit und Fluktuation im Angebot von Airbnb herangezogen werden. Die Dauer der Mitgliedschaft ist auf den Profelseiten der Nutzer vermerkt.⁵

⁵ Die Dauern der Mitgliedschaft der Gastgeber sind vollständig bekannt. Jede angebotene Unterkunft weist eine (dauerhafte) Verknüpfung mit dem Gastgeberprofil auf, in dem die Dauer der Mitgliedschaft vermerkt ist. Bei den Gästen dient als Bindeglied zwischen der besuchten Unterkunft, dem Gast und dem Nutzerprofil des Gastes die Bewertung der Unterkunft durch den Gast. Gibt ein Gast keine Bewertung ab, verliert sich seine (öffentliche) Spur. Der Anteil der Gäste, die keine Bewertung abgeben, ist für Außenstehende nicht zu ermitteln. Auch ist nicht auszuschließen, dass es systematische Ausfälle bei den Bewertungen gibt (z.B. das neue Nutzer eher Bewertungen abgeben als erfahrene oder umgekehrt). Die „Gefahr“ für Verzerrungen in der Auswertung erscheint aber als gering, da es keine plausiblen Gründe für gravierend unterschiedlich Neigungen zur Bewertungsabgabe zwischen den einzelnen Gästegruppen gibt.

Von Unschärfen⁶ abgesehen ergibt sich folgendes Bild zur Dauer der Zugehörigkeit der Gastgeber / Wohnungen und Gäste in der Region Stuttgart:

Grafik 2: Anteile der Gastgeber und Gäste, die Airbnb nutzen, nach der Dauer der Mitgliedschaft bei Airbnb (August 2015)



Quelle: eigene Recherchen

Etwa ein Viertel der Zimmer / Wohnungen wird momentan seit maximal einem halben Jahr über Airbnb vermietet (der Gastgeber ist kürzer als ein halbes Jahr Mitglied). Knapp die Hälfte der Gäste ist noch kein halbes Jahr Mitglied. Es deutet also viel auf ein momentan starkes Marktwachstum hin, besonders hoch ist dabei die Zunahme der Bekanntheit / Verbreitungsgeschwindigkeit auf Seiten der Nachfrage.

⁶ Unschärfen auf Gastgeberseite sind, dass ein heutiger Gastgeber zunächst Gast war und erst später Gastgeber wurde (das Anmeldedatum entspricht also nicht dem Eintrittsdatum des Gastgebers in den Markt). Werden mehrere Objekte gleichzeitig oder in zeitlicher Folge vermietet, ändert sich am Anmeldedatum bei Airbnb nichts (das Anmeldedatum entspricht nicht dem Datum der Aufnahme eines Objekts in das Angebot). Auf Seite des Gastes kann es wiederum sein, dass der Gast auch Gastgeber gewesen sein kann, bevor er seine erste Reise angetreten ist. Auch ist -wie in Fußnote 5 bereits erwähnt- nicht auszuschließen, dass die Abgabe einer Bewertung für ein Objekt / einen Gastgeber nicht zufällig sein könnte, was die Repräsentativität einschränken würde.

6. Wie hoch ist das zusätzliche Übernachtungsvolumen durch das Airbnb-Angebot?

Dies lässt sich nur abschätzen. Wenn man näherungsweise von einer Bettenauslastung von 50% ausgeht (das entspräche einer Zimmerauslastung von etwa 70% und in etwa der Situation im Beherbergungsgewerbe in der Stadt Stuttgart), spräche das für momentan etwa 380.000 über Airbnb vermittelte Übernachtungen pro Jahr in der Region, auf das Stadtgebiet der Stadt Stuttgart entfielen davon 245.000).⁷

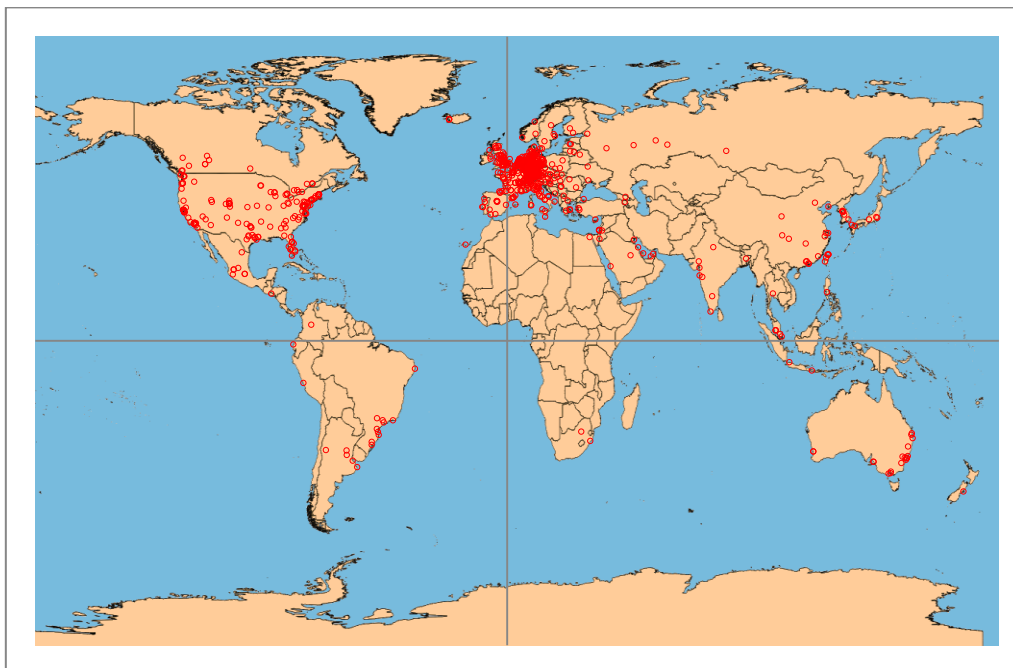
7. Wo kommen die Airbnb-Gäste her?

Die Herkunftsorte der Gäste lassen sich nur ermitteln, wenn ein Gast seine Unterkunft / den Gastgeber bewertet hat. In den Bewertungen auf der Profilsseite des Gastgebers werden dann auch die Herkunftsorte der Gäste angezeigt (zumindest bei den aktuellsten Bewertungen). In der folgenden Karte wurden die Herkunftsorte von etwa 2.070 Reisenden / Reisegruppen eingetragen, wobei 82% davon in den 6 Monaten vor der Datenzusammenstellung (also zwischen Februar und Juli 2015) die Region besucht haben.⁸

⁷ Auf die Auswertung der zur Einsicht angebotenen Kalender wurde verzichtet. Die öffentlichen Kalender geben die Buchungssituation wieder. Allerdings sind im Kalender „blockierte“ Tage mehrdeutig: die Unterkunft könnte von Gästen gebucht sein, der Gastgeber könnte sie selbst nutzen wollen oder will sie an diesen Tagen nicht vermieten. Wenn ein Gastgeber die Wohnung nicht ausschließlich über Airbnb vermietet, bedeutet ein nicht-blockierter Tag nicht automatisch, dass die Unterkunft auch verfügbar ist, die Zuverlässigkeit der Kalender hängt damit auch von der Sorgfalt des Gastgebers in der Kalenderführung ab. Es gibt somit viele Tücken im Detail. Auf die Auswertung der Kalender wurde auch deshalb verzichtet, weil die Kalenderinformationen ein ganzes Jahr lang zusammengestellt werden müssten, um eine von saisonalen Einflüssen freie Auslastung der Kapazitäten berechnen zu können.

⁸ Da nur 10 Bewertungen pro Gastgeber in der Ansicht im Gastgeberprofil angezeigt werden, einige Gastgeber aber mehr als 10 Bewertungen erhalten haben, stellen diese Gäste eine Unterauswahl aller Gäste dar. Auch ist nicht bei jedem Gast sein Herkunftsort oder der Reisezeitpunkt vermerkt. Da es an dieser Stelle und in der Momentaufnahme um eine grobe Orientierung geht, sind diese Unschärfen tolerabel, da keine größeren systematischen Verzerrungen oder saisonale Einflüsse zu befürchten sind.

Karte 2: Gästeherkunft der Gäste, die in der Region Stuttgart in einer Airbnb-Unterkunft übernachtet und eine Bewertung abgegeben haben (jeder rote Kreis steht für einen Gast)



Quelle: eigene Recherchen

Etwa die Hälfte der Reisenden / Mitglied einer Reisegruppe hatten einen Wohnsitz in Deutschland. Weitere 30% der Bewertungen stammten von Gästen aus dem europäischen Ausland. Etwa 20% aus dem sonstigen Ausland. Die amtliche Statistik weist im Beherbergungsgewerbe für die Region Stuttgart ein Anteil von 78% Gästeankünften mit Wohnsitz in Deutschland aus (Jahr 2014). Die Airbnb-Gästestruktur ist also deutlich „internationaler“ geprägt als die im Beherbergungsgewerbe.

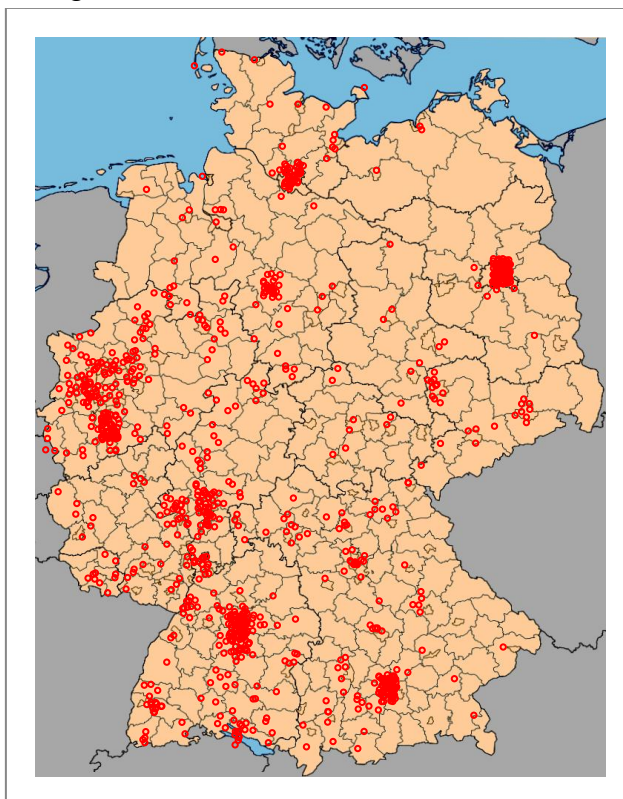
Tabelle 4: Herkunftsländer der Reisenden / Reisegruppen, die in der Region Stuttgart in einer Airbnb-Unterkunft übernachtet und eine Bewertung abgegeben haben

Herkunft	Anteil der Bewertungen
Deutschland	47,2%
USA und Kanada	11,8%
Frankreich	5,9%
Sonstiges Europa	5,1%
Schweiz	4,9%
Vereinigtes Königreich	3,7%
Benelux	3,6%
Italien	3,0%
Indien & Bangladesch	2,3%
Lateinamerika	1,9%
Österreich	1,9%
Südkorea, Taiwan und Japan	1,8%
Spanien & Portugal	1,8%
China & Hongkong	1,2%
Australien & Neuseeland	1,2%
Skandinavien	1,0%
Naher Osten	0,9%
Sonstiges Asien	0,6%
Afrika	0,1%

Quelle: eigene Recherchen

Für die Gäste aus Deutschland sind in der folgenden Karte ihre Herkunftsorte veranschaulicht:

Karte 3: Herkunft der Reisenden / Reisegruppen aus Deutschland, die in der Region Stuttgart in einer Airbnb-Unterkunft übernachtet und eine Bewertung abgegeben haben (jeder rote Kreis steht für eine Bewertung)



Quelle: eigene Recherchen

Das Kartenbild deutet bereits an, dass die Airbnb-Gäste überproportional aus den Ballungszentren stammen könnten (dies wird unten noch näher untersucht). Ein Teil der Gäste stammt offenbar auch aus dem Raum Stuttgart selbst (es dürfte sich zum Teil auch um Buchungen von Ortsansässigen für Verwandte / Freunde / Geschäftspartner und Kollegen handeln).

Auf Bundesländerebene sind im Verhältnis zum Bevölkerungsanteil weit überproportional häufig die Airbnb-Gäste aus Berlin und Hamburg in der Region Stuttgart vertreten. Aus Berlin stammen mehr als doppelt so viele Gäste, wie aufgrund des Bevölkerungsanteils zu vermuten wäre. Relativ wenige Reisende kommen hingegen aus den neuen Bundesländern, wie die folgende Tabelle verdeutlicht (die Bundesländer sind in dieser Tabelle nach der Proportionalität des Gästeanteils zum Bevölkerungsanteil sortiert):

Tabelle 5: Herkunft der Gäste aus Deutschland* in der Region Stuttgart nach Bundesländern

Bundesland	Anteil der Reisenden	Anteil an den Einwohnern Deutschlands (2014)	Proportionalität Anteil der Reisenden zu Einwohneranteil
Berlin	10,9%	4,2%	2,58
Hamburg	4,7%	2,2%	2,17
Baden-Württemberg	20,5%	13,2%	1,56
Brandenburg	4,0%	3,0%	1,31
Saarland	1,4%	1,2%	1,10
Rheinland-Pfalz	5,0%	4,9%	1,01
Bayern	15,7%	15,6%	1,01
Nordrhein-Westfalen	19,9%	21,8%	0,91
Hessen	6,1%	7,5%	0,82
Bremen	0,5%	0,8%	0,64
Schleswig-Holstein	1,9%	3,5%	0,54
Niedersachsen	5,1%	9,6%	0,53
Sachsen	2,4%	5,0%	0,48
Thüringen	0,9%	2,7%	0,35
Sachsen-Anhalt	0,6%	2,8%	0,22
Mecklenburg-Vorpommern	0,3%	2,0%	0,16

*Gäste, die eine Bewertung der Unterkunft im Airbnb-Portal abgegeben haben

Quelle: eigene Recherchen, Statistisches Bundesamt

Klassifiziert man die Herkunftsgemeinden der Gäste aus Deutschland nach der Bevölkerungsdichte der Herkunftsgemeinden, ergibt sich dieses Bild:

Tabelle 6: Herkunft der Gäste* aus Deutschland in der Region Stuttgart nach der Bevölkerungsdichte der Herkunftsgemeinde

Bevölkerungsdichte der Gemeinde (Einwohner pro km ²)	Anteil der Reisenden	Anteil an den Einwohnern Deutschlands	Proportionalität Anteil der Reisenden zu Einwohneranteil
0 bis unter 100	5%	12%	0,41
100 bis unter 250	8%	20%	0,41
250 bis unter 500	10%	17%	0,62
500 bis unter 1000	11%	16%	0,69
1000 bis unter 2000	21%	17%	1,24
2000 und mehr	45%	19%	2,35

*Gäste, die eine Bewertung der Unterkunft im Airbnb-Portal abgegeben haben

Quelle: eigene Berechnungen, Klassifizierung der Herkunftsgemeinden gemäß dem Gemeindeverzeichnis der Statistischen Landesämter

Zweidrittel aller Reisenden aus Deutschland stammen aus Herkunftsgemeinden mit einer Einwohnerdichte von 1000 und mehr (bei einem Bevölkerungsanteil dieser Gemeinden von 36% an allen Einwohnern Deutschlands). Über Airbnb suchen also weit überproportional

viele Reisende aus stark verdichtet besiedelten Gebieten eine Unterkunft in der Region Stuttgart.

8. Was ergibt sich als Fazit?

Das Angebot der Privatvermieter in der Region Stuttgart stellt vereinfacht gesagt ein Angebot von Städtern für Städter dar: das Angebot konzentriert sich weit überproportional im Kern des Ballungsraum und wird auch weit überproportional von Gästen aus Ballungsräumen genutzt. Ganz überwiegend stammen die Gäste (zu mehr als 90%) aus hoch entwickelten Staaten der „westlichen Welt“ (Gäste und Gastgeber haben also in der Regel einen ähnlichen kulturellen Hintergrund). Es handelt sich um ein sehr internationales „Publikum“. Lebensstil, -situation und -alter verbunden mit einer hohen Affinität zum Internet der Gastgeber und Gäste, die Einkommenssituation der Reisenden und ihre (vermutlich vor allem private) Reiseinteressen wirken hierfür als Einflussfaktoren zusammen.

Auf die Knappheitsverhältnisse auf dem regulären Wohnungsmarkt dürften die Kurzfristvermietungen im Raum Stuttgart keinen größeren Einfluss haben. Einerseits ist momentan die Zahl der auf diese Weise genutzten Wohnungen relativ niedrig. Andererseits müsste vor dem Hintergrund eines ungebremsten Booms im Städtetourismus der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten anderweitig, also durch gewerbliche Anbieter, gedeckt werden (wenn man nicht auf die Touristen verzichten will). Zusätzliche Kapazitäten im Beherbergungsgewerbe würden aber ebenfalls wieder einen durch den Tourismus bedingten Flächenverbrauch nach sich ziehen ...

Markteintritte von Privatvermietern sind vornehmlich in der Stuttgarter Innenstadt und in einem Segment, das auf eher preisbewusste Kunden zielt, erfolgt. Da das Übernachtungsvolumen in der Region Stuttgart beständig wächst (im Zeitraum 2004 bis 2014 steigerte sich die Zahl der Übernachtungen um 44%, die Kapazität um 23% und die Kapazitätsauslastung der Schlafgelegenheiten um 7 Prozentpunkte), dürfte die durch Privatvermieter gestellte zusätzliche Kapazität das herkömmliche Beherbergungsgewerbe wohl nur im Niedrigpreissegment unter größeren Druck gesetzt haben. Dass Privatvermieter als Anbieter von Schlafgelegenheiten für Touristen auftreten, ist eher auf hohe Renditechancen zurück zu führen, die sich aber mit einer harten Konkurrenzsituation nicht in Einklang bringen lassen. Im Szenario eines schneller als die Kapazitäten wachsenden Marktes könnte das Angebot der Privatvermieter auch als eine Flankierung des bestehenden Angebots des Beherbergungsgewerbes im Niedrigpreissegment angesehen werden.

Der Markt für Kurzfristvermietungen über Airbnb wächst momentan stark. Die Fluktuation auf Anbieterseite ist dabei gleichzeitig hoch. Wenn eine Wohnung dauerhaft über Airbnb

vermietet werden soll, müssen einige Faktoren zusammenspielen, weshalb auch Grenzen für das Wachstum auf Seiten des Angebots bestehen dürften. Kurzfristvermietungen bedeuten für den Vermieter einen höheren logistischen und zeitlichen Aufwand als Langfristvermietungen. In der Regel wird bei der Vermietung ganzer Unterkünfte der Vermieter das Eigentum an einer Wohnung haben müssen, verfügt also neben seiner eigenen über eine weitere Wohnung. Solche Vermögensverhältnisse sind eher in späteren Lebensphasen anzutreffen. Die Profilbilder der Gastgeber in Airbnb deuten auf relativ junge Anbieter hin, also einen relativ seltenen Vermietertyp.

Allerdings sind diese logistischen und finanziellen Barrieren für Anbieter, die sich professionell der Kurzfristvermietung widmen, leichter zu überwinden. Es ist letztlich der Anteil professionell tätiger Airbnb-Anbieter, dessen Entwicklung mit Blick auf die Konkurrenzbeziehungen zum Wohnungsmarkt und dem Beherbergungsgewerbe besonders zu beachten wäre.⁹

⁹ Es war der hohe Anteil professioneller Anbieter in New York, der dort zu staatlichen Interventionen zur Eindämmung der kommerziellen Nutzung von Airbnb führte. Zum Stand August 2015 vermieteten 16 der 640 Anbieter in der Region Stuttgart 4 oder mehr Objekte gleichzeitig (ab 4 oder mehr Ferienwohnungen vermutet die Rechtsprechung, dass dafür eine hotelmäßige Organisation nötig ist; s. <http://www.deutschertourismusverband.de/service/recht/gewerbeanzeige-und-steuern.html>). Diese Anbieter stellten im August 2015 zusammen 14% der Kapazität der über Airbnb vermittelten Schlafgelegenheiten. Im Dezember 2015 waren es immer noch 16 Anbieter von jetzt 732, die 4 oder mehr Unterkünfte vermieteten. Der Kapazitätsanteil dieser Vermieter verharrte bei 14%.