



Roman Seidl, Justin Kadi, Leonhard Plank

# Tourismus in der digitalen Stadt: das Geschäft mit Airbnb



Konflikte zwischen Tourismus und den Bewohnern sind so alt wie der Tourismus selbst. Die Digitalisierung verschiebt diese Konflikte. Durch Plattformen vermittelt werden neue Räume erschlossen, vom Tourismus erobert. So werden scheinbar „authentischere“ Identitäten vermarktet, Räume, die bisher einer touristischen Verwertung weitgehend entzogen waren, geraten unter Druck. Eine neue Studie der TU Wien zeigt konkret, wie Airbnb in Wien wächst, wer die Akteure sind, was die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind und welche Regulierungsbedarfe sich daraus ergeben.

## Städtetourismus wächst, Airbnb auch

Der Städtetourismus in Europa boomt. Allein in Wien gab es im Jahr 2015 6,6 Millionen Gästeankünfte, vier Mal so viele wie noch vor 30 Jahren. In den letzten zehn Jahren hat sich der Städtetourismus nicht nur quantitativ verändert, sondern auch qualitativ. War früher die Zimmervermietung klar in der Hand von Hotelbetreibern, spielen seit einigen Jahren Vermietungen über Online-Plattformen wie Airbnb, Wimdu, 9flats oder Housetrip eine immer wichtigere Rolle.

Airbnb ist die weltweit größte Online-Plattform zur Vermietung von Ferienunterkünften. Das im Jahr 2009 in San Francisco gegründete Unternehmen verwaltet heute nach eigenen Angaben bereits rund 3 Millionen Unterkünfte in 65.000 Städten weltweit und erreicht mehr als 200 Millionen Gäste. Die ursprüngliche Idee ist simpel: Anders als bei Hotelzimmern bieten Menschen ihre eigenen vier Wände zur kurzfristigen Vermietung an, die Online-Plattform dient der Vermittlung. Airbnb sieht hinter seinem rasanten Wachstum einen Boom einer „Ökonomie des Teilens“. Ähnlich wie Uber im Fahrdienst, eröffnet die Digitalisierung aus Sicht von Airbnb im Bereich der Ferienunterkunftvermietung einen Raum für niederschwellige ökonomische Tauschbeziehungen. Transaktionskosten, Eintrittsbarrieren und Risiken sollen so weit wie möglich durch die Plattform reduziert werden.

## Wien wächst, Airbnb auch

Am Department für Raumplanung der TU Wien wurde die Situation in Wien nun genau untersucht. Auch in Wien ist Airbnb in den letzten Jahren stark gewachsen. In den letz-

ten drei Jahren stieg der Zahl der Angebote auf mehr als das Sechsfache. Waren es im Oktober 2014 noch 1.300 Unterkünfte, gab es ein Jahr später bereits 5.300. Im August 2017 waren es bereits rund 8.600. Auch wenn Airbnb noch nicht einmal zehn Jahre besteht, hat die Plattform damit bereits eine wichtige Rolle am Wiener Nächtigungsmarkt erreicht. Airbnb-Angebote in Wien generieren bereits geschätzt jährliche Bruttoeinnahmen von rund 81 Millionen Euro (inkl. Umsatzsteuer und Airbnb-Gebühren). Das entspricht in etwa 10% des Wiener Nächtigungsumsatzes für das Jahr 2016.

Vermietet werden über die Plattform vor allem ganze Wohnungen und Häuser. Die von Airbnb beworbene Idee des „sharing“, des geteilten Schlafzimmers oder Wohnraums, spielt eine untergeordnete Rolle. Fast 70% aller Angebote sind ganze Wohnungen, die exklusiv von Touristen genutzt

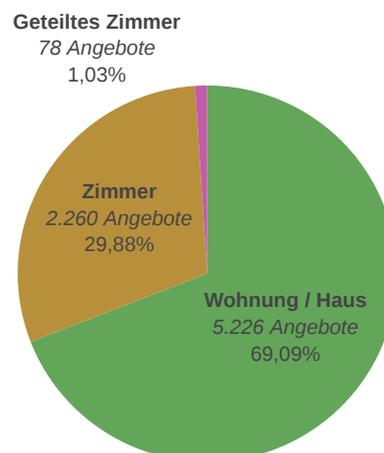


Abb. 1: Anzahl der Angebote nach Typ (Quelle: wherebnb.in/wien 2017)



werden. Gerade einmal 1% entfällt auf die Kategorie „geteiltes Zimmer“, bei der Touristen sich Schlafraum und restlichen Wohnraum mit den Vermietern teilen. Rund 30% der Angebote sind Zimmervermietungen.

Ein beträchtlicher Anteil der vermieteten Wohnungen wird nicht nur temporär an Touristen vermietet, sondern dauerhaft. Das trifft – konservativ geschätzt – auf vier von zehn angebotenen Wohnungen zu. Bei diesen Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht gelegentlich als Ferienunterkunft vermietet werden – etwa über ein Wochenende, wenn die regulären Bewohner nicht da sind –, sondern gezielt als permanente Ferienwohnung vermarktet und genutzt werden.

Betrachtet man die Anbieter der Wohnungen, zeigt sich, dass bei den Angeboten Kleinanbieter dominieren. Sie stellen rund sechs von zehn der angebotenen Unterkünfte. Die verbleibenden 40% entfallen auf Vermieter mit mehr als einem Angebot. Wiens Top-Anbieter hat 43 Unterkünfte. Die Kleinanbieter betreiben allerdings nicht unbedingt „Homesharing“ und lassen sich dem Bereich der Hobby-Anbieter zurechnen. Rund die Hälfte der dauerhaft als Ferienunterkunft vermieteten Wohnungen gehört solchen Kleinanbietern mit nur einem Angebot. Auch hinter zahlreichen Kleinanbietern lässt sich somit gewerbliches Kalkül vermuten.

Obwohl, wie erwähnt, die Kleinanbieter mit einem Angebot die Mehrheit der Anbieter stellen, verdienen vor allem wenige Große. Rund zwei Drittel der monatlichen Gesamteinnahmen gehen an die 20% der Anbieter mit den meisten Einnahmen. Nur rund 6,5% der Gesamteinnahmen gehen an kleine Vermieter mit Einnahmen von bis zu 500,- Euro. Obwohl diese Gruppe fast die Hälfte der Anbieter ausmacht, verdient sie nur etwas mehr als ein Zwanzigstel der Einnahmen. Die obersten 0,4% der Anbieter mit den meisten Einnahmen verdienen monatlich individuell zumindest 13.500,- Euro. Wiens Top-Verdiener hat geschätzte Monateinnahmen von rund 60.000,- Euro.

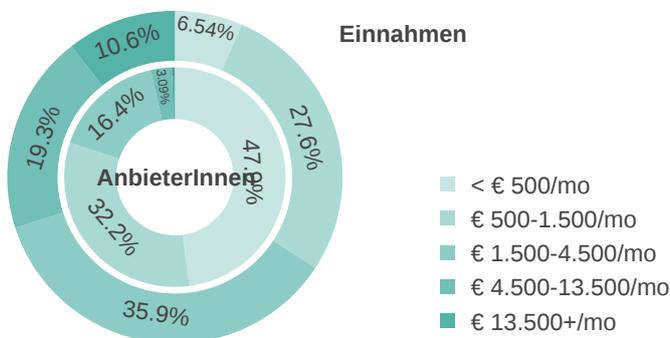


Abb. 2: Einnahmen nach Anbietereinnahmen (Quelle: wherebnb.in/wien 2017)

## Airbnb als Immobilienverwertung

Diese Analyse zeigt, dass das gelegentliche Vermieten („Teilen“) des eigenen Zuhauses nur einen Teil des Airbnb-Booms

in Wien erklärt. Mindestens genauso bedeutend scheint die Nutzung der Plattform durch findige Immobilieneigentümer zu sein. Damit ermöglicht die Digitalisierung in Form von Plattformen wie Airbnb nicht nur das temporäre „Homesharing“, wie gerne von Airbnb betont, sondern es etabliert sich auch eine neue Stufe der Immobilienverwertung. Dies lässt sich auch in Zahlen festmachen: Vergleicht man die Einnahmen für reguläre Vermietung und dauerhafte Airbnb-Vermietung, zeigt sich, dass heute stadtweit deutlich höhere Einnahmen mit Airbnb erzielt werden können. Die Mehreinnahmen gegenüber nichtmietpreisregulierten privaten Mietwohnungen variieren zwischen 36% und 75%, je nach Lage. Bei mietpreisregulierten Wohnungen sind sie noch höher. Immobilienwirtschaftlich besteht somit ein klarer Anreiz für die Umwandlung von Wohnungen in dauerhafte Ferienunterkünfte, vor allem in mietpreisregulierten Wohnungen. Rund zwei Drittel der privaten Mietwohnungen in Wien sind mietpreisreguliert.

Die zunehmende Etablierung von Ferienwohnungen als neue Strategie zur Immobilienverwertung zeigt sich auch darin, dass Immobilieneigentümer mittlerweile auf eine Reihe an Intermediären zurückgreifen können. Diese erleichtern eine Verwertung von Wohnraum über Airbnb. Agenturen bieten Unterstützung bei der Reinigung, bei der Buchungsverwaltung, der Gästebetreuung, der Kalkulation der Vermietungseinnahmen, Hilfestellung bei relevanten Rechts- und Steuerfragen sowie Vorschlägen für die jeweilige Inneneinrichtung. Auf den Websites wird auch meist klar angesprochen, worum es geht: um die Maximierung der Rendite. „Wir machen deine Wohnung zur begehrten Adresse für Touristen und Geschäftsreisende. So kannst du die Rendite deiner Immobilie deutlich steigern.“

Das Immobilienverwertungsmodell Airbnb hat es auch bereits in die Immobilienanzeigen geschafft. Bereits nach kurzer Suche auf einem Online-Immobilienportal findet man eine Reihe an Angeboten, die eine Verwertung über Airbnb empfehlen: „Investieren in einen weltweiten Trend“, heißt es da etwa, oder „Koffer packen und einziehen auch für Anleger zur sofortigen Vermietung/Airbnb“. Andere Angebote werden bereits über Airbnb verwertet und nun weiterverkauft: „Die Apartments werden über Booking.com, Airbnb und diverse andere Plattformen angeboten, seit bBeginn (sic!) der Apartmentvermietung sind die Apartments fast zur Gänze ausgebucht.“

## Wohnen oder übernachten

Die dauerhafte Umwandlung von Wohnungen in Ferienunterkünfte hat Auswirkungen. Raum, der vorher für andere Nutzungen reserviert war, wird so touristischen Nutzungen zugeführt. Vor allem trifft dies Wohnraum, denn es sind vorrangig Wohnungen (und nicht etwa Gewerbeflächen), die in Ferienwohnungen umgewandelt werden. Wohnungen, die dauerhaft für Touristen genutzt werden, stehen dem regulären Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung. Stadtweit ist die

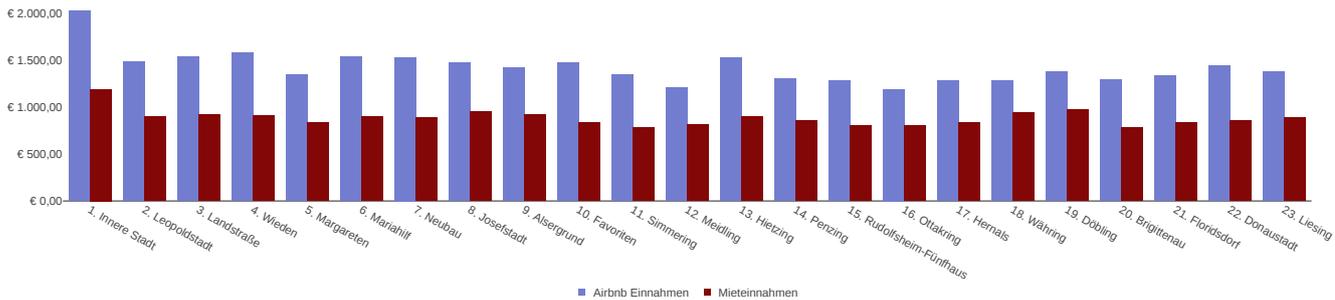


Abb. 3: Airbnb-Einnahmen und Mieteinnahmen (Quelle: wherebnb.in/wien 2017)

Zahl an dauerhaften Airbnb-Wohnungen mit rund 2.000 heute noch begrenzt, vor allem wenn man die Zahl mit dem gesamten Wohnungsangebot in Wien (rund 900.000 Wohnungen) vergleicht. Die Ferienwohnungen sind allerdings räumlich stark verdichtet, der Wohnraumentzug findet räumlich stark konzentriert statt. Er betrifft besonders innerstädtische Gebiete, in denen die Mieten und die Wohnungsnachfrage bereits sehr hoch sind. In den am stärksten betroffenen Gebieten sind es bereits bis zu 100 betroffene Wohnungen innerhalb eines Umkreises von 500 Metern.

Der Wohnungsmarkt in Wien ist heute bereits sehr angespannt. In den nun von Airbnb betroffenen Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass der Entzug von Wohnungen die ohnehin bereits hohen Mieten noch weiter in die Höhe treibt. Damit wird der Zugang zu diesen Vierteln weiter erschwert und die Verdrängung Einkommensschwacher aus innenstadtnahen Vierteln weiter vorangetrieben.

Über den Konflikt am Wohnungsmarkt hinaus werden auch Nutzungskonflikte in die Häuser getragen. Es kommt zu direkten sozialen Folgen für Bewohner in betroffenen Häusern und Nachbarschaften. Werden in einem Haus mehrere Wohnungen dauerhaft als Ferienwohnungen vermietet, verändert das den Charakter des Hauses, der Hausgemeinschaft und die Nachbarschaftsbeziehungen. Unruhe und Lärm etwa durch Überbelegung, hohe Fluktuation, Abreise und Ankunft am Tagesrand oder in der Nacht sowie abweichendes Nutzungsverhalten in der Urlaubssituation führen zu Konflikten, wenn ein Haus de facto in ein Hotel umgewandelt wird.

### Mythos „Homesharing“

Im Kontext des wachsenden Städtetourismus hat sich Airbnb in den letzten Jahren in Wien als bedeutender Akteur in der Tourismusindustrie etabliert. Entgegen der von Airbnb gerne hochgehaltenen Idee des „Homesharing“ fördert die Plattform allerdings nicht nur das gelegentliche „Teilen“ der eigenen vier Wände. In Wien wird die Plattform heute zu einem beträchtlichen Teil auch kommerziell verwendet. Der hohe Anteil an ganzen Wohnungen an den Angeboten sowie die hohe Zahl an dauerhaft vermieteten Unterkünften lassen darauf schließen, dass sich die permanente Vermietung von Wohnungen über Airbnb als neue Stufe der Immobilienverwertung etabliert hat.

Dennoch ist der Diskurs um die Ferienwohnungen nach wie vor von zwei Mythen geprägt: dem „Homesharing“ und der Behauptung, es handle sich vorrangig um kleine Vermieter. Beide Mythen halten zunehmend einer praktischen Überprüfung nicht mehr stand. Der „Untergang“ des „Homesharing“ ist nicht erstaunlich. „Sharing“ kann nur da funktionieren, wo es vorhandene, unterausgelastete Infrastruktur gibt. Was etwa bei Autos oft der Fall sein möge, ist im Bereich des Wohnens weitgehend nicht gegeben. Es gibt schlichtweg fast nichts zu teilen, jedenfalls in keiner Größenordnung, die der steigenden touristischen Nachfrage auch nur annähernd entsprechen würde.

Damit kommt es zur dauerhaften Vermietung von ganzen Wohnungen. Und da liegt wiederum die Ursache für das zunehmende Schwenden der Bedeutung der kleinen Vermieter. Auch wenn die Plattformen bemüht sein mögen, die Einstiegsbarrieren für Hobbyvermieter noch so niedrig zu halten, so bleibt professionelle Arbeit trotzdem effizient. Zehn Wohnungen zu vermieten ist stets effizienter als eine, das ändert sich auch mittels neuer Formen der Vermittlung und Vermarktung von Ferienwohnungen nicht. Und derart fallende Grenzkosten bedeuten, dass sich mittelfristig vorrangig zumindest mittelgroße Vermieter etablieren. Der Mythos der kleinen Vermieter wird zunehmend zur hohlen Marketingschablone.

Die Plattform jedoch braucht den Mythos des Sharings und der kleinen Vermieter auch als Teil ihrer Identität. Ansonsten ist sie gegenüber ihren Investoren nur noch ein Zimmervermittler wie viele andere. Und doch ist dort sicher gut bekannt, dass das Geld woanders steckt. Als Unternehmen, das von Provisionen lebt, will man wohl möglichst viel Umsatz vermitteln. Und in einem Markt, wo es zunehmend die Großen sind, die viel Umsatz bringen, kann man sich dem nicht verschließen. Auch liefern die Großen die zuverlässigste Qualität, und genau diese ist wichtig, um langfristig möglichst viele Kunden anzuziehen und zu halten, auch wenn der Mythos des „Sharings“ dabei noch ein wenig hohler wird.

### Plattformen als regulatorische Entrepreneurs

Die Mythen vom „Homesharing“ und von den kleinen Vermietern sollen wohl auch dazu dienen, die aus der zunehmenden Verwertung bisher den Bewohnern zur Verfügung



stehender Räume für touristischen Zwecke entstehenden, strukturellen Konflikte zu verdecken. Bestehende Regulation, die helfen soll, Konflikte um den Raum, seine Nutzung und Verteilung politisch zu regeln, wird umgangen. Die Machtverhältnisse verschieben sich, etwa zu Gunsten von Immobilieneigentümern, die Mietpreisregulation, Flächenwidmung oder gewerberechtliche Bestimmungen umgehen. Ziel ist ein einfacher Zugang zur touristischen Verwertung von Wohnraum, der höhere Renditen erlauben soll.

Partner ist eine Plattform, die als „regulatorischer Entrepreneur“ versucht, solche Möglichkeitsräume noch geringer oder lückenhafter Regulation zu nützen und regulatorische Bestrebungen zu beeinflussen, um neue Geschäftsfelder zu erschließen. Doch die gewonnene Freiheit der Immobilieneigentümer täuscht. Einerseits, weil die kleinen wohl zunehmend unter Druck der großen, professionellen Akteure geraten werden. Andererseits weil es am Ende die Plattform als Broker ist, die an den Schalthebeln der Macht sitzt. Sie besitzt alleine alle Daten, sie hat die Macht, die Angebote zu reihen wie gewünscht, die Bewertungen zu steuern oder auch Anbieter mehr oder weniger beliebig auszuschließen. Diese Risiken sind zwar bekannt, werden aber wohl aufgrund der höheren Ertragserwartungen oft weitgehend ausgeblendet. Üblicherweise wird eher das Risiko, dass die regulatorische Lücke, die oft Grundlage des Geschäftsmodells ist, geschlossen werden könnte, als Gefahr gesehen. Der empfundene Gegner ist also der Staat und nicht die Plattform, von der man sich abhängig gemacht hat.

Dieses Empfinden ist Basis für eine noch umfassendere Partnerschaft. Es gibt eine sehr umfangreiche Lobbyarbeit. Vermieter werden etwa dazu motiviert, sich in sogenannten „Home Sharing Clubs“ zusammenzuschließen, um sich gegenseitig zu unterstützen und entsprechend öffentlich für die Interessen der touristischen Immobilienverwertung aufzutreten. Die Plattform und die großen Vermieter sollen dabei wohl in den Hintergrund treten, um den Eindruck einer von Kleinunternehmen dominierten Landschaft entstehen zu lassen.

## Neue Konflikte brauchen neue Regeln

Die Folgen für die Städte sind vor allem aus wohnungspolitischer Sicht relevant, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ohnehin bereits bestehenden Knappheit an preiswertem Wohnraum in Wien. Dauerhaft vermietete Airbnb-Wohnungen stehen dem regulären Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung. Die in Wien stadtweit bisher noch begrenzte Zahl von 2.000 dauerhaften Airbnb-Wohnungen sollte dabei nicht von der bestehenden Problematik ablenken. Denn der Wohnraumentzug tritt lokal stark konzentriert auf, besonders in innerstädtischen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Das führt zum Verlust von preiswertem Wohnraum und zur Belastung von Mietern vor Ort. Das Problem könnte sich in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen. Würde sich das Wachstum von Airbnb in den nächsten fünf Jahren mit der

Dynamik der letzten Jahre fortsetzen und der Anteil an kommerziell genutzten Wohnungen unter allen Angeboten gleich bleiben, gäbe es 2022 in Wien bereits mehr als 40.000 dauerhaft vermietete Airbnb-Wohnungen.

Daher sind Lösungen notwendig, wie man diese Entwicklung sichtbar machen und steuern kann. Die Sichtbarkeit kann man etwa mittels Forschungsprojekten wie dem hier vorgestellten stärken und damit den politischen Diskurs bereichern. Auf politischer Ebene stehen Stadtverwaltungen vor der Aufgabe, neue Regeln zu entwickeln. Die Stadt Wien bemüht sich derzeit darum, die Plattformen zur Herausgabe von Daten zu zwingen, um die Entwicklung zuverlässig zu beobachten und damit auch adäquat reagieren zu können. Die Sichtbarkeit und Kontrolle ist letztlich auch eine Frage der Demokratie in der digitalen Gesellschaft. Nur wenn die Daten einer Öffentlichkeit bekannt sind, kann sich ein unabhängiger Diskurs und eine von den Plattformen unabhängige Erzählung entwickeln. Nicht umsonst lautet einer der gängigsten Vorwürfe der Plattformen gegenüber unabhängiger Forschung, diese habe „die falschen Zahlen“. Man will wohl die Hoheit über den Diskurs bewahren und sich so der demokratischen Öffentlichkeit entziehen.

Die Steuerung kann nur auf der Grundlage zuverlässiger Daten gelingen. Zahlreiche Städte haben sich bemüht, funktionierende Regulation zu etablieren und sind letztlich an der Kontrolle gescheitert. Ist diese, wie etwa am momentan wohl erfolgreichsten Beispiel San Francisco zu sehen, halbwegs gelungen, ist es vergleichsweise einfach, die Entwicklung mittels entsprechender Regeln, wie etwa dem Ausschluss von mietpreisgebundenen Wohnungen oder besonders belasteten Quartieren, zu steuern.

Roman Seidl ist Stadtforscher und Experte für Datenanalyse;

Justin Kadi ist Stadtforscher am Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik an der TU Wien;

Leonhard Plank ist Betriebswirt und arbeitet am Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik an der TU Wien

Eine frühere Version dieses Beitrags ist auf dem Blog Arbeit & Wirtschaft ([awblog.at](http://awblog.at)) erschienen.

Die Studie „Sharing-Ökonomie des Wohnens – Airbnb in Wien, räumliche und ökonomische Entwicklungslinien“ wurde von Roman Seidl, Leonhard Plank und Justin Kadi am Department für Raumplanung, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, Technische Universität Wien durchgeführt. Sie wurde gefördert durch die Hochschuljubiläumsstiftung der Stadt Wien. Die Ergebnisse der Studie sind auf der interaktiven Website <http://wherebnb.in/wien> verfügbar.