

„cozy room in the heart of munich“ – Home-Sharing-Angebote über Airbnb in München

Text, Tabellen und Grafiken: **Silke Joebgas**

Nutzen statt Besitzen

Sharing ist in. In unserem Alltag teilen wir Autos, Essen, Bücher, Musik, Werkzeuge, Dienstleistungen, WLAN-Hotspots, Gärten, Fahrräder usw. Zahlreiche Internetplattformen und soziale Netzwerke unterstützen und helfen, die gemeinschaftliche Nutzung zu organisieren. Einer der bekanntesten und größten Anbieter im Bereich des Homesharings ist Airbnb. Was im Jahre 2008 im Silicon Valley mit der Idee begann, Gästen und Touristen eine Übernachtung bei Privatpersonen auf der Luftmatratze zu ermöglichen, hat sich heute zu einem milliardenschweren Unternehmen entwickelt. Nach eigenen Angaben werden auf der Website weltweit über fünf Millionen Unterkünfte in 191 Ländern angeboten.¹⁾ Wie viele Privatunterkünfte in der Landeshauptstadt München über Airbnb in München offeriert werden ist nicht einfach zu beantworten. Das Sharing-Portal teilt nur wenige statistische Daten, die einen Überblick über die Größenordnung von Angebot und Nachfrage geben.

Daten, Aufbereitung und Interpretationshinweise

Um der Frage nach der Anzahl der inserierten Wohnungen nachzugehen, wurden im April 2018 für den Suchort „München“ 9 197 Airbnb-Angebotsdaten von der Airbnb-Homepage ermittelt. Rund 2 000 der unter dem Ort „München“ offerierten Unterkünfte befanden sich jedoch nicht innerhalb der Stadtgrenze, sondern im Münchner Umland. Die Datensätze wurden anhand der vorhandenen Geokoordinaten auf die Angebote innerhalb der Münchner Stadtgrenze reduziert. Zu berücksichtigen ist, dass die Objektanschriften bzw. Geokoordinaten von Airbnb anonymisiert wurden. Dabei kann die Koordinate um bis zu 200 m von der tatsächlichen Geokoordinate abweichen. Dies kann in Einzelfällen am Stadtrand zu Abweichungen bei der räumlichen Zuordnung (München oder angrenzende Gemeinde) führen. Zudem können in unmittelbarer Nähe zu den Stadtbezirksgrenzen Verschiebungen der Zuordnung der Unterkünfte zu den einzelnen Bezirken auftreten. Weiterhin werden gegebenenfalls zwei oder mehrere angebotene Unterkünfte im selben Haus nicht als ein Ort erkannt.

In der Stadt München bieten 6 401 Gastgeber insgesamt 7 154 Objekte an. Bei diesen aus dem Internet gewonnenen Daten gilt es folgendes zu beachten: Dem Nutzer der Airbnb-Website werden maximal 350 Suchtreffer angezeigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den gewählten Filterkriterien (Einzelpreis, Gäste, Schlafzimmer, Betten) Kombinationen auftreten, die die Zahl der maximal anzeigbaren Treffer überschreiten. Umgekehrt können in den abgerufenen Daten Unterkünfte enthalten sein, die ggf. nicht buchbar sind oder deren Gastgeber schon seit längerer Zeit keine Buchungen mehr angenommen haben. Die hier verwendeten Daten enthalten weder Angaben zur zeitlichen Verfügbarkeit der Unterkunft noch Angaben zu Buchungsdaten. Eine Unterscheidung, ob die angebotene Unterkunft nur gelegentlich bereitgestellt wird oder eine dauerhafte Nutzung als Ferienwohnung vorliegt, ist nicht möglich. Abweichungen zu anderenorts veröffentlichten Zahlen können neben der Verfügbarkeit auch auf die Einbeziehung von Angeboten aus dem Umland zurückzuführen sein. Trotz der bestehenden Unschärfen bietet die Auswertung der vorliegenden Daten einen Überblick über die offerierten Home-Sharing-Angebote im Münchner Stadtgebiet.

¹⁾ Internet: <https://pres.airbnb.com/fast-facts/>, Abruf 12.09.2018.

Airbnb ordnet die angebotenen Unterkünfte drei Kategorien²⁾ zu: Bei der „Gesamten Unterkunft“ steht dem Reisenden die Unterkunft exklusiv zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Das „Privatzimmer“ bietet dem Gast neben einem eigenen Raum zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Räume. Im „Gemeinsamen Zimmer“ teilt der Gast die Unterkunft mit dem Gastgeber oder mit anderen Reisenden. Letzteres wird aber kaum angeboten. Bei lediglich 2,2 % der Unterkünfte (155) wird das Zimmer mit anderen geteilt. Bei mehr als der Hälfte aller Angebote kann der Gast die gesamte Unterkunft alleine benutzen (3 854). Bei der Suche nach dem geeigneten Feriendomizil kann der Interessent die Unterkunftsart näher spezifizieren. So können die Angebote unter anderem nach den Kategorien „Haus“, „Bungalow“, „Wohnung“, „Gästehaus“, „Loft“ und „Bed&Breakfast“, aber auch nach besonderen Übernachtungsmöglichkeiten wie z.B. „Schloss“, „Scheune“, „Hütte“ oder „Campingbus/Wohnmobil“ näher spezifiziert werden. In neun von zehn Angeboten handelt es bei der Unterkunft jedoch um eine Wohnung (6 282 Inserate; 87,8 %) oder ein Haus (318 Inserate; 4,4 %). Dennoch können Reisende in München auch an ausgefallenen und ungewöhnlichen Orten wie beispielsweise einem Kinosaal, einem Waggon oder in der Salzgrotte nächtigen, siehe Tabelle 1.

Unterkunftsart: gemeinsam genutzte Zimmer stellen eher die Ausnahme dar

Angebote über Airbnb in München nach Unterkunftsart und Kapazität

Unterkunftsart	Gesamte Unterkunft	Privatzimmer	Gemeinsames Zimmer	insgesamt
nach Unterkunftsart				
Wohnung	3 499	2 662	121	6 282
Haus	80	234	4	318
Eigentumswohnung/Reihenhaus	117	116	6	239
Sonstiges	158	133	24	315
nach Kapazität				
1 Person	105	448	30	583
2 Personen	1 653	2 107	73	3 833
3 Personen	618	300	20	938
4 Personen	1 011	222	18	1 251
5 Personen	174	23	2	199
6 Personen	168	26	4	198
7 und mehr Personen	125	19	8	152
insgesamt	3 854	3 145	155	7 154

Tabelle 1

© Statistisches Amt München

Die Zahl der Fälle, in denen der Gast während seines Aufenthalts eine als „Wohnung“ klassifizierte Unterkunft zur alleinigen Verfügung hat, beläuft sich auf 3 499 Angebote. Die Mehrheit dieser Wohnungen ist nach der Klassifizierung der Gastgeber für zwei Personen geeignet (1 530 Inserate; 43,7 %). 579 (16,5 %) dieser Wohnungen können mit drei Personen belegt werden, 930 (26,6 %) mit vier Personen. Platz für mehr Gäste bieten 374 Wohnungen.

Zwischen der maximalen Anzahl von Personen je Unterkunft und der Anzahl der darin befindlichen Betten besteht zwar ein hoher positiver Zusammenhang, jedoch dürfen diese beiden Größen nicht verwechselt werden. Beispielsweise kann eine Unterkunft für zwei Personen über ein Doppelbett verfügen oder es werden Schlafmöglichkeiten auf einem Sofa oder der Luftmatratze angeboten, ohne dass diese als Bett aufgeführt werden. Die Summe der maximalen Gästekapazitäten beträgt das 1,7-fache der Gesamtzahl der Betten in den Unterkünften.

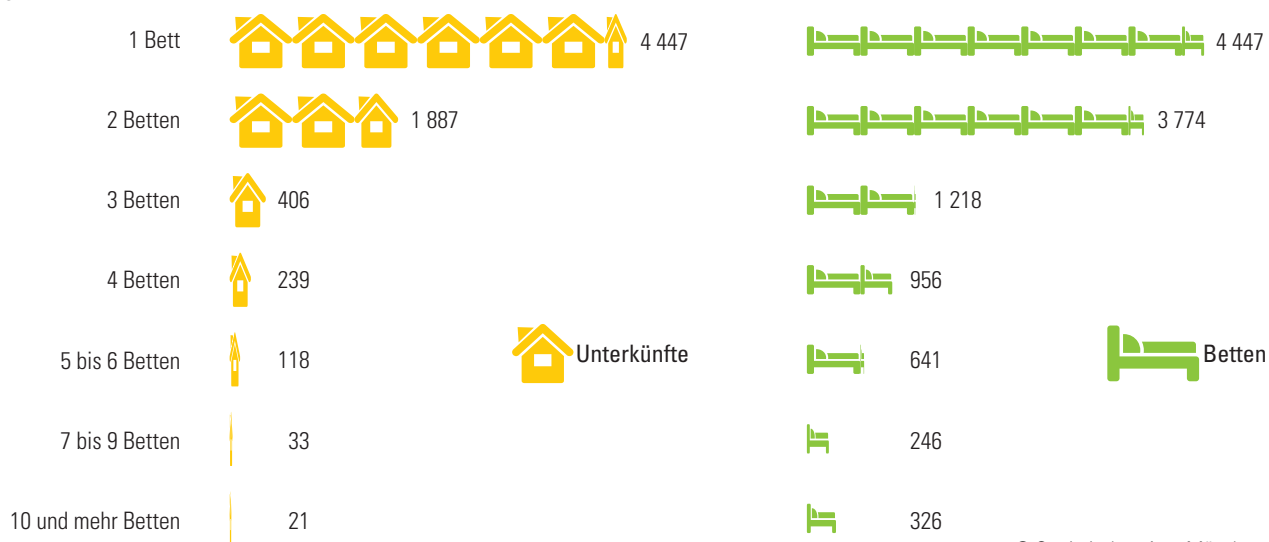
²⁾ Nach Abschluss der Auswertung wurde im Sommer 2018 die Unterkunftsart um die Kategorie „Hotelzimmer“ erweitert.

Ein Bett zum Schlafen ...

Als attraktiver Tourismus- und Messestandort stehen in den traditionellen Beherbergungsbetrieben Münchens 74 552 Betten für in- und ausländische Gäste und Geschäftsreisende bereit. Über Airbnb werden weitere 11 608 Betten in 8 013 Schlafräumen angeboten. Während die Betten in der Hotellerie in der Regel überwiegend ganzjährig gebucht werden können, steht die Mehrzahl der Airbnb-Angebote jedoch in der Regel nur für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung. Bei 62 % der Inserate handelt es sich um eine Unterkunft mit einem Bett, in jeder vierten Unterkunft gibt es zwei Betten und neun Prozent der Unterkünfte sind mit drei oder vier Betten ausgestattet, siehe Grafik 1.

Airbnb-Unterkünfte in München nach Zahl der Betten je Unterkunft

Grafik 1



© Statistisches Amt München

Hohe Konzentration der Angebote in zentralen, innerstädtischen Lagen

Besonders hoch ist der Anteil der über Airbnb vermarkteten Wohnungen in den zentrumsnahen Innenstadtbezirken 2, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (786) und 3, Maxvorstadt (699). Unterkünfte außerhalb des Zentrums werden deutlich seltener angeboten. In den Bezirken 20, Hadern, 24, Feldmoching-Hasenberg, 22, Aubing-Lochhausen-Langwied und 23, Allach-Untermenzing werden zusammen gerade mal 228 Unterkünfte offeriert. Grafik 2 zeigt die Anzahl der angebotenen Unterkünfte nach Unterkunftsart in den Stadtbezirken.

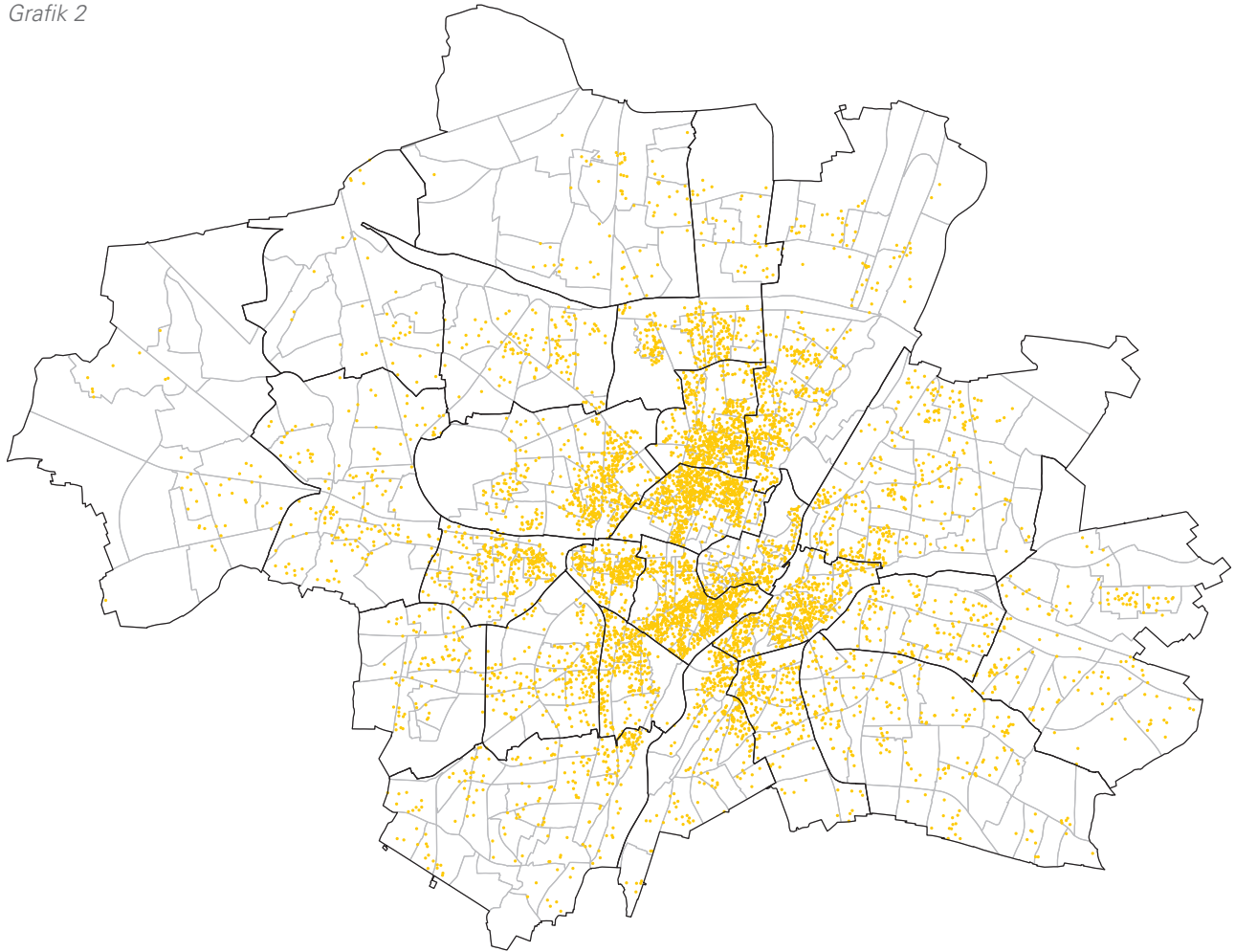
Je mehr Hotel, desto mehr Airbnb?

Die räumliche Verteilung der über Airbnb angebotenen Wohnungen in den Stadtbezirken folgt der Verteilung der klassischen Beherbergungsbetriebe³⁾. Spitzenreiter sowohl hinsichtlich der über Airbnb angebotenen Betten, als auch der Bettenzahl in traditionellen Beherbergungsbetrieben, ist der Stadtbezirk 2, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Zum Jahresende 2017 wurden in diesem Stadtbezirk 117 Betriebe mit 17 408 Betten gezählt, bei Airbnb sind es 786 Angebote mit 1 253 Betten. Auf ein Airbnb-Bett kommen 13,9 Hotelbetten. Der Stadtbezirk mit der zweithöchsten Anzahl an Hotelbetten – (4) Schwabing-Freimann (7 011 Betten) – erreicht in der Liste der über Airbnb angebotenen Betten (702) den sechsten Platz. Wenig Möglichkeiten zum Übernachten gibt es im Stadtbezirk 23, Allach-Untermenzing. Sowohl bezüglich der Hotelbetten (197) als auch der Zahl der Airbnb-Betten (71) belegt der Stadtbezirk den letzten Platz. In 24 Stadtbezirken übersteigt die Zahl der Hotelbetten die Zahl der Airbnb-Betten. Einzig im Stadtbezirk 18, Untergiesing-Harlaching kehrt sich das Verhältnis um. Hier stehen 412 Airbnb-Betten 307 Betten in Hotelbetrieben gegenüber. Siehe Tabelle 2, Seite 52.

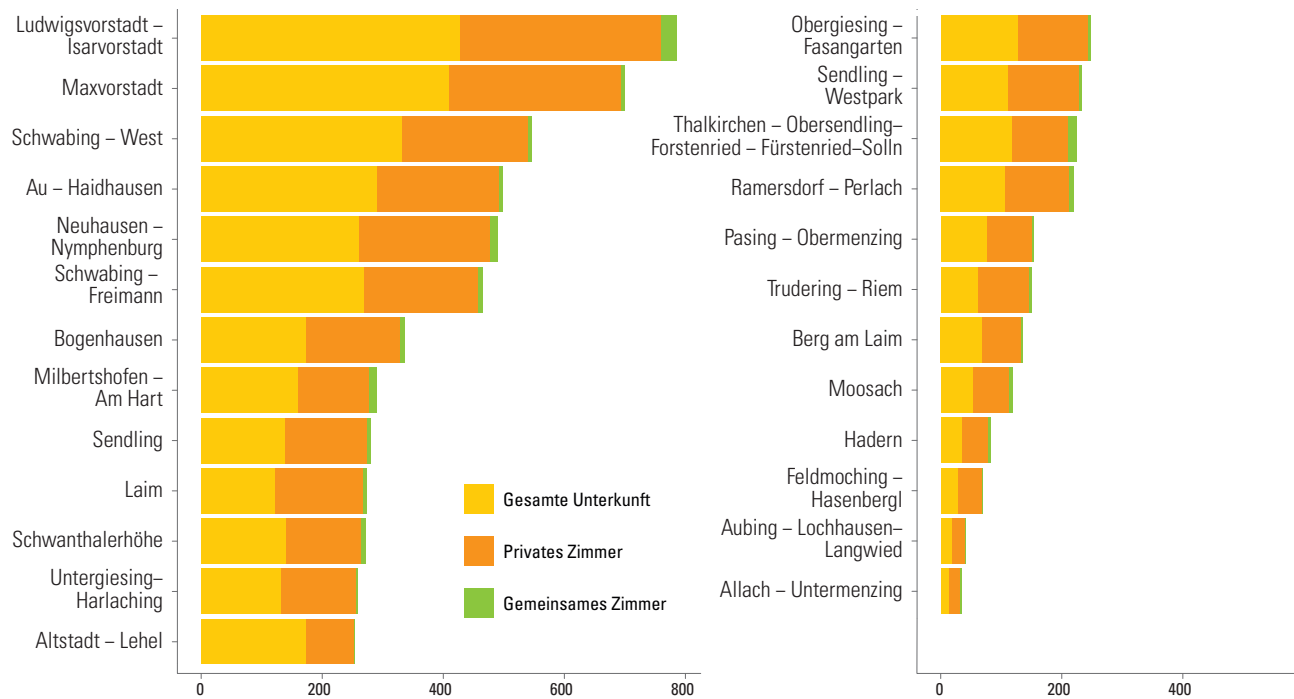
³⁾ In den vorliegenden Airbnb-Angeboten können zu einem sehr geringen Anteil Zimmer in kleinen Pensionen, Hostels und Boutique-Hotels enthalten sein. Datenquelle für die Beherbergungsstatistik: Bayerisches Landesamt für Statistik, kleinräumige Aufbereitung Statistisches Amt München.

Räumliche Verteilung der Airbnb-Angebote in München

Grafik 2



Airbnb-Angebote in Stadtbezirken nach Unterkunftsart



© Statistisches Amt München

Airbnb-Unterkünfte und Beherbergungsbetriebe in den Münchner Stadtbezirken

Tabelle 2

Stadtbezirke	Airbnb			Beherbergungsbetriebe		
	Anzahl Unterkünfte	Betten	Rang Betten	Anzahl Betriebe	Betten	Rang Betten
1 Altstadt - Lehel	254	403	14	37	4 805	5
2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	786	1 253	1	117	17 408	1
3 Maxvorstadt	699	1 070	2	37	5 842	3
4 Schwabing - West	545	835	3	7	1 586	15
5 Au - Haidhausen	498	770	4	20	5 240	4
6 Sendling	279	424	12	4	551	20
7 Sendling - Westpark	232	372	17	9	1 366	16
8 Schwanthalerhöhe	271	470	9	14	2 504	10
9 Neuhausen - Nymphenburg	490	764	5	17	4 076	7
10 Moosach	119	172	21	9	2 612	9
11 Milbertshofen - Am Hart	290	443	11	10	2 052	14
12 Schwabing - Freimann	465	702	6	25	7 011	2
13 Bogenhausen	336	547	7	10	4 151	6
14 Berg am Laim	136	241	20	5	1 107	18
15 Trudering - Riem	150	307	18	19	3 264	8
16 Ramersdorf - Perlach	219	395	15	12	2 445	12
17 Obergiesing - Fasangarten	248	385	16	9	2 399	13
18 Untergiesing - Harlaching	258	412	13	2	307	23
19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	224	456	10	17	2 461	11
20 Haderm	82	143	22	3	229	24
21_Pasing - Obermenzing	154	282	19	23	1 217	17
22 Aubing - Lochhausen - Langwied	42	93	24	9	847	19
23 Allach - Untermenzing	35	71	25	7	197	25
24 Feldmoching - Hasenberg	69	116	23	6	327	22
25 Laim	273	482	8	4	548	21
Total	7 154	11 608		432	74 552	

© Statistisches Amt München

396 Gastgeber mit mehr als einem Inserat

Die 7 154 über die Plattform Airbnb vermarkteten Unterkünfte werden von 6 401 verschiedenen Gastgebern angeboten. Die Mehrheit der Vermieter (5 886 Inserate; 92,0 %) bietet eine Unterkunft an. 396 Gastgeber (6,2 %) bieten zwei Übernachtungsmöglichkeiten in München an. Drei und mehr Unterkünfte werden lediglich von 119 Gastgebern angeboten. Hierbei kann es sich zum einen um gewerbliche Vermieter handeln – seit Anfang 2018 können auch kleinere Beherbergungsbetriebe wie Pensionen, Hostels und Boutique-Hotels ihre Zimmer über Airbnb vermarkten – aber auch Privatpersonen können verschiedene Räume oder mehrere Plätze in einem gemeinsamen Zimmer in ihrem Zuhause anbieten. Möglich ist auch, dass einige Anbieter Inserate für sich und andere verwalten. Der größte Vermieter in München verwaltet 14 Anzeigen. Insgesamt haben die zehn größten Anbieter zusammen 97 Unterkünfte mit insgesamt 270 Betten auf der Plattform für München gelistet. Bei zwölf dieser Angebote (mit insgesamt 66 Betten) handelt es sich um gemeinschaftlich genutzte Zimmer. Räumlich gesehen liegen die Unterkünfte dieser Vermieter relativ nahe beieinander, siehe Tabelle 3 und zugehörige Karte.

Preiswert übernachten?

Wie viel kostet eine Übernachtung in einer Münchner Airbnb-Unterkunft im Durchschnitt? Die hier vorliegende Auswertung zum Preis pro Nacht enthält neben den reinen Übernachtungskosten auch eine Servicegebühr sowie ggf. eine Reinigungsgebühr. Beides sind fixe Preisbestandteile, die in der Regel unabhängig von der Anzahl der Übernachtungen anfallen. Als weitere Einflussgrößen sind zu nennen: zusätzliche Gäste, festgelegte Mindestaufenthaltsdauern,

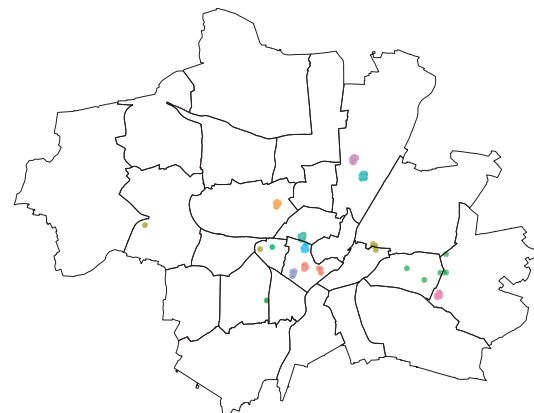
Airbnb-Angebote nach Anzahl der Inserate je Vermieter

Tabelle 3

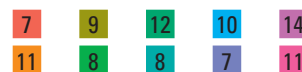
Gastgeber mit ... Unterkünften	Gastgeber		Unterkünfte		Betten	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
1	5 886	92,0	5 886	82,3	8 992	77,5
2	396	6,2	792	11,1	1 373	11,8
3	75	1,2	225	3,1	478	4,1
4	22	0,3	88	1,2	265	2,3
5	6	0,1	30	0,4	70	0,6
6	6	0,1	36	0,5	160	1,4
7	2	0,0	14	0,2	27	0,2
8	2	0,0	16	0,2	60	0,5
9	1	0,0	9	0,1	27	0,2
10	1	0,0	10	0,1	62	0,5
11	2	0,0	22	0,3	63	0,5
12	1	0,0	12	0,2	17	0,1
14	1	0,0	14	0,2	14	0,1
Insgesamt	6 401	100	7 154	100	11 608	100

© Statistisches Amt München

Die zehn Anbieter mit den meisten Airbnb-Angeboten



Anzahl der Inserate



© Statistisches Amt München

Gewährung von Wochen- oder Monatsrabatten und unterschiedliche Preise je nach Aufenthaltsdatum (unter der Woche <-> Wochenende, während der Wiesn- oder zur Messezeit). In der Regel handelt es sich bei den Preisen um den Preis in Euro pro Nacht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einige wenige Einzelpreise in Fremdwährungen ausgewiesen wurden. Zudem können Angebote mit festem Wochenpreis oder einem sonstigen Fixpreis enthalten sein.

Der durchschnittliche Preis der ausgewerteten Angebote beträgt 133 €⁴⁾. Die Spannweite ist jedoch erheblich: zwischen günstigsten Übernachtungsmöglichkeiten für 12 €/Nacht bis zur Unterkunft für 3 699 €/Nacht ist alles vertreten. Für die Auswertung erfolgte keine Bereinigung der Extremwerte, wodurch das arithmetische Mittel deutlich über dem Median liegt. Letzterer ergibt einen mittleren Preis von 99 €/Nacht. Für die Hälfte der angebotenen Unterkünfte in München bewegt sich der Preis zwischen 68 € und 160 €.

Die tendenziell günstigeren Übernachtungsmöglichkeiten befinden sich eher am Rande der Stadt: Im Stadtbezirk 11, Milbertshofen-Am Hart beträgt der Durchschnittspreis 80 €; die Hälfte der angebotenen Unterkünfte kosten zwischen 55 € und 123 €/Nacht. Durchschnittlich 81 € bzw. 83 € müssen Gäste für eine Unterkunft in Ramersdorf-Perlach und Hadern (16. und 20. Bezirk) zahlen. Etwas tiefer muss man für eine Unterkunft im Zentrum in die Tasche greifen. Der mittlere Preis für die Unterkunft im Bezirk 1, Altstadt-Lehel liegt bei 135 €. Die Hälfte der dort annoncierten Unterkünfte bewegt sich preislich zwischen 97 € und 205 €. Im Bezirk 8, Schwanthalerhöhe beträgt der mittlere Preis 125 €, im benachbarten Bezirk 2, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt sind es 116 €.⁵⁾ Das 0.9-Quantil, teilt die Inserate in die 10%-Angebote mit dem höchsten Preis (mehr als 246 €) und die 90%-Angebote mit einem Übernachtungspreis von bis zu 246 €. In keinem anderen Bezirk ist der stadtweite Anteil der Top-10-Prozent-Angebote so hoch wie in der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. 91 der hier offerierten Unterkünfte haben einen Übernachtungspreis von mehr als 246 €. In der Relation der Top-10-Prozent-Angebote zu allen Angeboten im Stadtbezirk sticht Aubing-Lochhausen-Langwied heraus. Von den dort inserierten 42 Unterkünften zählen neun (21,4 %) zu den hochpreisigen Angeboten.

⁴⁾ Hier arithmetisches Mittel.- ⁵⁾ Soweit nicht anders angegeben handelt es sich bei den angegebenen Mittelwerten immer um den Median.

Es folgen die Stadtbezirke 19, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln mit 14,7 % (33 von 224 Angeboten), 15, Trudering-Riem mit 13,3 % (20 von 150 Angeboten) und 1, Altstadt-Lehel mit 13,0 % (33 von 254) der inserierten Unterkünfte. Im Stadtbezirk 23, Allach-Untermenzing, der insgesamt die geringste Anzahl an Airbnb-Angeboten aufweist (35), liegen nur drei Unterkünfte oberhalb des Übernachtungspreises von 246 €. Absolut betrachtet findet man auch in den Stadtbezirken 20, Hadern (5), 24, Feldmoching-Hasenberg (5) und 10, Moosach (8) kaum Unterkünfte oberhalb des Top-10-Prozent-Preises, siehe Tabelle 4.

Preise für Übernachtungen in Airbnb-Unterkünften in Münchner Stadtbezirken

Tabelle 4

Stadtbezirk	Anzahl Unterkünfte	Durchschnittspreis (arithmetisches Mittel)	Niedrigster Preis	0.25-Quartil	Median	0.75-Quartil	Höchster Preis	Unterkünfte, die zu den teuersten 10 % gehören		
								Anzahl	Anteil im Stadtbezirk in %	Anteil stadtweit in %
Allach-Untermenzing	35	115,6	31	59	104	121	450	3	8,6	0,4
Altstadt-Lehel	254	182,3	14	97	135	205	2 157	33	13,0	4,8
Au-Haidhausen	498	136,5	12	74	104	160	3 699	42	8,4	6,2
Aubing-Lochhausen-Langwied	42	146,4	17	67	121	203	400	9	21,4	1,3
Berg am Laim	136	125,7	22	69	92	172	444	17	12,5	2,5
Bogenhausen	336	134,3	18	70	99	165	1 110	39	11,6	5,7
Feldmoching-Hasenberg	69	126,7	22	59	93	159	1 048	5	7,2	0,7
Hadern	82	102,2	15	49	83	121	368	5	6,1	0,7
Laim	273	128,0	15	62	95	153	1 089	28	10,3	4,1
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	786	148,5	12	80	116	184	3 093	91	11,6	13,3
Maxvorstadt	699	135,5	12	74	99	148	2 774	57	8,2	8,4
Milbertshofen-Am Hart	290	101,9	14	55	80	123	368	14	4,8	2,1
Moosach	119	112,4	17	56	86	144	368	8	6,7	1,2
Neuhausen-Nymphenburg	490	122,0	12	68	94	150	380	45	9,2	6,6
Obergiesing-Fasangarten	248	116,2	12	62	90	145	1 027	18	7,3	2,6
Pasing-Obermenzing	154	121,2	22	59	86	147	1 106	15	9,7	2,2
Ramersdorf-Perlach	219	118,1	17	61	81	135	2 276	14	6,4	2,1
Schwabing-Freimann	465	127,0	16	68	101	147	1 480	32	6,9	4,7
Schwabing-West	545	131,9	18	71	104	154	1 233	48	8,8	7,0
Schwanthalerhöhe	271	145,5	22	84	125	185	609	35	12,9	5,1
Sendling	279	131,1	20	71	99	172	1 109	28	10,0	4,1
Sendling-Westpark	232	123,4	18	65	98	147	1 528	18	7,8	2,6
Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln	224	175,7	22	63	98	184	2 276	33	14,7	4,8
Trudering-Riem	150	134,9	25	61	96	159	800	20	13,3	2,9
Untergiesing-Harlaching	258	120,0	21	63	88	147	400	25	9,7	3,7
Insgesamt	7 154	133,1	12	68	99	160	3 699	682		100

© Statistisches Amt München

Inwieweit Unterkünfte mit einem Übernachtungspreis jenseits der Grenze von 246 € nachgefragt und gebucht werden, lässt sich mit den verfügbaren Daten nicht beantworten. Einen Hinweis kann die Anzahl der hinterlassenen Gästebewertungen liefern. Der Anteil der Unterkünfte ohne Nutzerbewertungen beträgt bei den Inseraten mit Top-10-Prozent-Preis 26,2 % (179). Bei den Angeboten mit einem Preis von bis zu 246 €/Nacht wurde bei 23,5 % (1 523) keine Bewertung durch Gäste hinterlassen. Die durchschnittliche Anzahl der Bewertungen liegt bei den unteren 90%-Angeboten bei 14,5, die preislich gesehen oberen 10 % haben im Mittel 12,3 Bewertungen durch Gäste erhalten.

Erwartungsgemäß liegt der durchschnittliche Preis für Unterkünfte, die dem Gast zur alleinigen Nutzung überlassen werden mit 117 € über dem Preis für Privatzimmer (80 €) und gemeinschaftlich genutzten Zimmern (86 €). Von den 7 154 Angeboten findet sich bei 1 058 Unterkünften ein Hinweis auf das Oktoberfest⁶⁾. Für die Hälfte dieser Unterkünfte fällt ein Übernachtungspreis von 101 € bis 227 € an. Der mittlere Preis beträgt 147 €. Inserate, die in der Bezeichnung keinen Hinweis auf das Oktoberfest haben, sind durchschnittlich 53 € günstiger. Im Schnitt kostet die Übernachtung hier 94 €. Die 0.25- und 0.75-Quartile liegen bei 66 € und 147 €.

Mehr Geld verdienen mit dem „Oktoberfest“

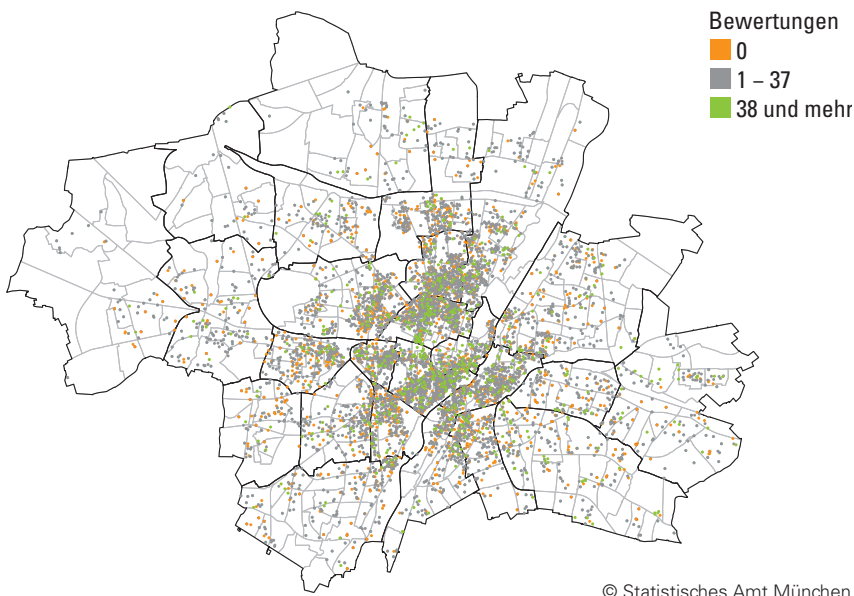
Die Anzahl der von den Nutzern hinterlassenen Bewertungen kann ein Indiz für die Buchungshäufigkeit sein. Zu Bedenken ist aber, dass nicht alle Reisenden eine Bewertung hinterlassen, so dass die Buchungshäufigkeit unterschätzt wird. Die vorliegenden Unterkünfte erhielten insgesamt 102 235 Nutzerbewertungen. Im Mittel⁷⁾ erhielt jede Unterkunft drei Bewertungen.

Hat's dir gefallen?

Jede zweite annoncierte Unterkunft erhielt zwischen einer und neun Bewertungen (3 441 Unterkünfte); jedes vierte Angebot verfügte über keine Gästebewertung (1 702 Unterkünfte). Bei 214 Home-Sharing-Angeboten (3,0 %) hinterließen die Gäste in der Vergangenheit 100 und mehr Reviews. Spitzenreiter ist ein Gästezimmer in Sendling, welches 534-mal bewertet wurde. Siehe Tabelle 5 und Grafik 3. Von den 20 Unterkünften mit den absolut meisten Bewertungen (zusammen 6 861 Reviews) befinden sich 13 im Stadtzentrum (Maxvorstadt: 9; Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt: 4). Auch in der Relation der Unterkünfte mit den meisten Bewertungen zur Gesamtzahl der angebotenen Unterkünfte in der Stadt liegen die Bezirke 3, Maxvorstadt und 2, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt ganz vorne. Das 0.9-Quantil für die Zahl der Gästebewertungen liegt bei 37. Von den 10 % Unterkünften, die mehr als 37 Reviews erhielten, liegen 96 im Bezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (12,2 % aller Unterkünfte im Stadtbezirk, 13,8 % der Unterkünfte mit 37 und mehr Bewertungen stadtweit) und 94 in der Maxvorstadt (13,4 % aller Unterkünfte im Stadtbezirk, 13,5 % der Unterkünfte mit 37 und mehr Bewertungen stadtweit).

Airbnb-Unterkünfte in München nach Anzahl der Bewertungen

Grafik 3



Anzahl der Unterkünfte mit ... Bewertungen

Tabelle 5

Anzahl Bewertungen	Unterkünfte	
	Anzahl	in %
0	1 702	23.8
1 - 9	3 441	48.1
10 - 25	1 046	14.6
26 - 50	465	6.5
51 - 100	286	4.0
101 und mehr	214	3.0

© Statistisches Amt München

⁶⁾ Um Angebote mit Falschschreibweisen, englischsprachigen Bezeichnungen und Buchstabendrehern einzubeziehen wurden statt ursprünglich zwei Begriffen („oktoberfest“, „wiesn“) insgesamt 14 verschiedene Suchmuster angewendet. Ob die Angebote tatsächlich auch zur Wiesn-Zeit buchbar sind kann aus den vorliegenden Daten nicht entnommen werden. ⁷⁾ Median.

Fünf-Sterne-Standard

Die Gäste können im Nachgang zu ihrem Aufenthalt neben der schriftlichen Bewertung auch Sterne für verschiedene Kategorien (z.B. Sauberkeit, Preis-Leistungs-Verhältnis, Kommunikation...) vergeben. Für mehr als die Hälfte der vorliegenden Angebote liegt eine solche zusammenfassende Sterne-Bewertung vor. Die höchste Bewertung (5 Sterne) erzielten 2 458 Unterkünfte (34,4 %); mit 4,5 Sternen wurden 1 202 Unterkünfte (16,8 %) ausgezeichnet und 155 weitere Angebote (16,8 %) wurden mit 4,0 Sternen bewertet. Weniger Sterne wurden lediglich in 60 Fällen (0,8 %) vergeben.

Titelanalyse: „a dream view over munich“

Neben Preis und Lage versuchen Vermieter mit einem ansprechenden und interessanten Titel die Aufmerksamkeit auf ihre Angebote zu lenken. Dafür stehen ihnen 50 Zeichen zur Verfügung. Die meisten kommen aber mit weniger aus. Der durchschnittliche Name des Inserats ist 35 Zeichen lang und besteht aus fünf Wörtern. 23 Inserate haben gar keinen Titel, andere beschränken sich auf ein einzelnes Wort wie z.B. „münchen“, „ruhepol“, „central“, „schwabing“, „isartraum“, „oktoberfest“, „bedroom“ oder „apartment“⁸⁾. Der Titel „cozy room in munich“ erfreut sich besonderer Beliebtheit. Er dient gleich fünf Inseraten als Bezeichnung. Ebenfalls beliebt sind u.a. die Titel „im herzen von münchen“, „private room in the center of munich“ und „zimmer nähe oktoberfest“, welche in jeweils vier Anzeigen verwendet werden. In 146 Titeln kommt „in the heart of munich“ vor. Viele davon sind nach dem Schema {beschreibendes Adjektiv} {Unterkunftsart} {in the heart of munich} aufgebaut, zum Beispiel „unique loft“- „big flat“- „quiet bedroom“- „amazing apartment“- oder „modern home“- & „in the heart of munich“.

Die Anzeigentitel unterscheiden sich nach der Unterkunftsart hinsichtlich ihrer Wortwahl. In der Liste der zehn häufigsten Begriffe im Titel nach Unterkunftsart finden sich nur vier in allen drei Kategorien wieder: „room“, „munich“, „oktoberfest“ und „central“. Bei Unterkünften, die der Gast während seines Aufenthaltes exklusiv nutzen kann finden sich folgende Wörter besonders häufig im Titel des Inserats: „apartment“ (1 179), „munich“ (619) und „wohnung“ (509). Die Unterkunftsart „Privates Zimmer“ wird besonders häufig mit den Begriffen „room“ (1 325), „zimmer“ (669) und „oktoberfest“ (507) beworben. Neben „munich“ sind in der Top-10-Liste besonders viele Begriffe enthalten, die mit der Objektlage assoziiert werden, wie z.B. „central“, „center“, „min“ und „near“. Auch bei den Anzeigen zu den gemeinschaftlich genutzten Zimmern finden sich überwiegend Wörter, die die Lage beschreiben. Die Bezeichnung „cozy“, welche bei den Unterkünften zur alleinigen Nutzung und den Privatzimmern ebenfalls in den Top-10 vertreten war, fehlt hier, siehe Grafik 4.

Jede siebte Unterkunftsbezeichnung enthält Begriffe, die im Zusammenhang mit dem Oktoberfest stehen. Nur 68 Anzeigen werben explizit um Familien.⁹⁾ In nahezu doppelt so vielen Inseraten (122) findet sich im Titel ein Hinweis auf die Messe München.¹⁰⁾ Besonders beliebte Begriffe in den Angebotstiteln sind in Grafik 5 abgebildet.

Schlussbemerkung

Was zu Beginn noch als ökologisch nachhaltig galt, steht heute massiv unter Kritik. Nicht nur Nachbarn beschwerten sich über ständig wechselnde Wohnungsbelegungen, Lärm und Partymüll, auch die Städte werfen Homesharing-Portalen wie Airbnb, WIMDU, 9flats usw. vor, bezahlbaren Wohnraum zu verknappen. Die Landeshauptstadt München geht aktiv gegen rechtswidrige Vermietungen („Zweckentfremdung“) von Wohnraum vor. Allein im letzten Jahr wurden 298 zweckentfremdete Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.¹¹⁾ Die Frage, ob eine widerrechtliche Vermietung als Ferienwohnung vorliegt, lässt sich mit den vorliegenden Daten nicht beantworten, da unter anderem keinerlei Informationen zur Aktualität, Buchungshäufigkeit und Auslastung vorliegen.

⁸⁾ Für die Textanalyse wurden die Bezeichnungen in Kleinbuchstaben umgesetzt.- ⁹⁾ Anzeigen mit Wortstamm „famil“ ohne „einfamilienhaus“- ¹⁰⁾ Anzeigen mit den Begriffen „trade“, „messe“ und „bauma“ im Titel.- ¹¹⁾ Internet: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadinfos/2018/feb_wohnen.html, Abruf 12.09.2018.

