

# **Airbnb-Gastgeber als Akteure des New Urban Tourism**

---

Studien zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnraum  
und zur Konstruktion neuer touristischer Räume in Berlin

Dem Fachbereich VI – Raum- und Umweltwissenschaften  
der Universität Trier  
zur Erlangung des akademischen Grades  
Doktor der Philosophie (Dr. phil.)  
vorgelegte Dissertation von

**Natalie Stors**

im Mai 2019

*Betreuer:*

Prof. Dr. Andreas Kagermeier

*Berichtersteller/in:*

Prof. Dr. Andreas Kagermeier

Prof. Dr. Ulrike Sailer

Prof. Dr. Tim Freytag

Studien zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnraum und zur Konstruktion neuer touristischer Räume in Berlin

### Zusammenfassung

Die vorliegende Dissertation widmet sich Transformationsprozessen im Stadt-Tourismus-Nexus und stellt dabei die Internetplattform Airbnb ins Zentrum der wissenschaftlichen Auseinandersetzung. Anknüpfend an die zunehmende Relevanz *digitaler Technologien* und vor dem Hintergrund der sogenannten *Sharing Economy* wird das Unternehmen, das weltweit kurzzeitige Vermietungen von Unterkünften abwickelt, als Akteursnetzwerk diskutiert, das den Wandel im Städtetourismus maßgeblich prägt. Theoretisch-konzeptionell wird die Betrachtung der Plattform an die Forschungsstrecke des *off the beaten track tourism* angebunden, indem Airbnb als ermöglichender und beschleunigender Faktor der touristischen Inwertsetzung städtischer Wohn- und Mischgebiete verstanden wird.

Während bestehende Forschungsbeiträge bislang vor allem die Verhaltensmuster der Touristen fokussierten und sie als Treiber der Veränderungen im Städtetourismus betrachteten, zielt die vorliegende Arbeit darauf ab, diese eingeschränkte Blickrichtung aufzubrechen und sie um die Perspektive der anbieterseitigen Akteure zu erweitern. Ein solcher Perspektivwechsel ist dringend erforderlich, denn ohne die Bereitschaft und das Interesse einer großen Zahl städtischer Bewohner an der Vermietung ihrer eigenen Unterkunft an Fremde wäre weder der Wandel im Städtetourismus noch der Erfolg von Airbnb im aktuellen Umfang möglich. Besondere Relevanz erfährt das Forschungsprojekt durch die Verknüpfung der konzeptionellen Betrachtung der Gastgeberseite mit aktuellen Entwicklungen im ausgewählten Untersuchungsraum Berlin. Denn durch die kritische Auseinandersetzung mit der Untervermietung und ihren Effekten sowie dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gewinnen die Fragen nach den Gründen der Untervermietung und der Raumwirksamkeit der Gastgeber zusätzlich an praktischer Relevanz.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen sowie aufgrund fehlender Daten hinsichtlich Umfang und Struktur des Airbnb-Angebots in Berlin zu Beginn der wissenschaftlichen Auseinandersetzung widmete sich die Arbeit zunächst der explorativen Charakterisierung und Konzeption der Gastgeberseite sowie deren Gründen für die Untervermietung via Airbnb.

Im Rahmen eines explorativen Forschungsdesigns, bestehend aus einer Online-Befragung sowie qualitativer Leitfadeninterviews, wurde ermittelt, dass die Airbnb-Gastgeberstruktur in Berlin mehrheitlich von *privaten Gastgebern* mit ein bis zwei Inseraten geprägt ist, die ihre Zimmer und Wohnungen meist während der eigenen Abwesenheit untervermieten. Auf konzeptioneller Ebene kann der Airbnb-Gastgeber demzufolge als mobiler Akteur charakterisiert werden, was innerhalb des touristischen Systems auf eine empirisch fundierte Brüchigkeit der kategorialen Differenzierung zwischen Besucher und Bewohner hindeutet. Hinsichtlich der Gründe für die Untervermietung gab die Mehrheit der Befragten finanzielle Anreize an. Innerhalb dieses monetären Begründungszusammenhangs musste allerdings zwischen drei Gruppen differenziert werden. Die erste Gruppe enthält jene Gastgeber, die auf

die zusätzlichen Einnahmen durch Airbnb, praktisch als Nebenerwerb, zur Deckung ihres Lebensunterhalts angewiesen sind. In diesem Kontext waren auch die spezifische Wohnsituation der Gastgeber sowie prekäre Beschäftigungsverhältnisse von Relevanz. Die zweite Gruppe bezieht sich auf Gastgeber, die mit Airbnb-Einnahmen zusätzliche Konsumausgaben decken, so zum Beispiel eine Reise finanzieren. Die dritte Gruppe umfasst schließlich jene, meist wohlhabenderen Akteure, die in Berliner Immobilien als Kapitalanlage investiert haben und von der kurzzeitigen Vermietung via Airbnb eine entsprechende Rendite erwarten. Abschließend konnte auch ein kleiner Teil der Gastgeber ermittelt werden, der sich der Untervermietung via Airbnb nicht aus finanziellen Gründen widmet. Für sie spielen soziale Faktoren allerdings oftmals ebenfalls eine untergeordnete Rolle. Stattdessen konnten Bildungsmotive oder der Wunsch nach Anerkennung und Selbstverwirklichung als Treiber identifiziert werden.

Über die Auseinandersetzung mit den Gründen für die Untervermietung hinaus wurde auch die Raumwirksamkeit der Gastgeber untersucht. Dazu knüpfte die Arbeit an klassische Modelle zur Verortung des Tourismus innerhalb der Stadt an, hinterfragte jedoch kritisch die Anbindung des Tourismusraumes an materielle Infrastrukturen. Zur Erweiterung dieses Ansatzes sowie zur Beantwortung der Frage in wie weit Airbnb-Gastgeber an der Konstruktion *neuer touristischer Räume* teilhaben, wurde eine sozialkonstruktivistische Perspektive eingenommen, die auch Diskurse und Performenzen für die Konstruktion von Destinationen in Betracht zog. Vor dem Hintergrund dieser konzeptionellen Überlegungen wurden Airbnb-Inserate im Reuterkiez in Berlin-Neukölln sowie im Quartier City West im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als digitale Raumrepräsentationen betrachtet und inhaltlich analysiert. Innerhalb dieser Auswertung wurde deutlich, dass Gastgeber über ein Set von Strategien verfügen mit dem sie die touristische Aufmerksamkeit auf ihre Nachbarschaft lenken. Vor allem im Reuterkiez, einer Nachbarschaft, die über keine touristischen Sehenswürdigkeiten im engeren Sinne verfügt, wurde deutlich, dass Gastgeber alltägliche Einrichtungen und Infrastrukturen zu Orten stilisieren an denen exotische oder authentische Erfahrungen gemacht werden können. Auch die Möglichkeit der Teilhabe an alltäglichen, orts- und zeitspezifischen Raumpraktiken wurden herausgestellt. Der Abgleich dieser Befunde mit Ergebnissen aus dem Untersuchungsraum City West zeigte, dass sich Gastgeber in etablierten touristischen Orten stärker auf bekannte, klassische Sehenswürdigkeiten beziehen, die ebenfalls von der Berliner DMO vermarktet werden. Demgegenüber unterscheiden sich im Reuterkiez die konstruierten Raumbilder zwischen DMO und Airbnb-Gastgebern erheblich.

Die Analyse der Airbnb-Gastgeber als Akteure des *new urban tourism* hat gezeigt, dass sich diese *Hosts* ihrer Doppelrolle als Bewohner der Destination einerseits sowie als Teil der touristischen Leistungskette andererseits bewusst sind. Sie wechseln zwischen diesen Identitäten und nutzen ihr Wissen über die Destination sowie ihre Fähigkeiten im Umgang mit digitalen Technologien, um von der touristischen Inwertsetzung ihrer Nachbarschaft auf unterschiedliche Arten und Weisen zu profitieren.

## Airbnb-Gastgeber als Akteure des New Urban Tourism

---

Studien zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnraum und zur Konstruktion neuer touristischer Räume in Berlin

### Abstract

This dissertation investigates various transformation processes in the urban tourism nexus in context of the Internet platform Airbnb. In doing so, the thesis draws on digital technologies and the *sharing economy* to discuss Airbnb as an actor-network that shapes urban tourism. From a conceptual point of view, the analysis of the platform is linked to existing research in the field of *off the beaten track tourism*. Hence, the platform is regarded as an enabler and facilitator of the tourism valorization of residential neighborhoods.

While scholars so far mainly considered tourists and their *new* behavior as the main cause of transformations in urban tourism, this dissertation breaks with this constrained focus by including a supply-side perspective as well. Such a change in perspective is necessary to acknowledge the role many urban residents play when they become Airbnb hosts and rent out their own private apartments to strangers. Neither the recent changes in urban tourism nor the large success of Airbnb would be possible without them. However, the conceptual analysis of the supply side also has to be related to the chosen research area Berlin. This means that questions regarding the reasons for subletting and the spatial effects of Airbnb need to be discussed against the background of current local developments including the critical debate about the negative effects of short-term rentals and the introduced law prohibiting the misappropriation of living space.

This situation in Berlin, together with the lack of data on the number of Airbnb listings in that city, builds the starting point for the initial analysis. In a first step, the author investigates the characteristics of Airbnb hosts and their reasons for subletting, applying an exploratory research design. To this end, the author designed an online survey and conducted qualitative interviews with Airbnb hosts, resulting in the following findings: Airbnb hosts in Berlin are mainly *private hosts* who only have one or two Airbnb listings. They rent out their own private place during their absence. Conceptually, Airbnb hosts can thus be characterized as mobile actors. This finding hints to the increasingly porous boundaries between the concepts of tourist and resident in the urban tourism system.

Regarding their reasons for subletting via Airbnb, the majority of interviewed hosts mentioned financial drivers. Using those monetary reasons for subletting, the author separates hosts into three groups: The first group consists of hosts who rely on the additional income made through Airbnb to make ends meet. Their housing situation and their employment status were identified as relevant external factors affecting their decision to sublet. The second group contains hosts who use the extra money made through Airbnb for additional purchases, for example to finance a holiday trip. The third group contains rather wealthy people who have bought apartments in Berlin as a means of capital investment. They engage in subletting for the expected higher return on invest, compared to the regular rental market. Finally, a third group of hosts, smaller than the other two, is identified. These hosts do not sublet via Airbnb for monetary reasons, but social

motivation plays a subordinate role as well. For them, educational reasons or the desire for appreciation and self-esteem are the most important drivers.

Apart from the reasons for subletting, the author also investigates the spatial effects that Airbnb causes in residential neighborhoods. In order to do so, the author draws on traditional models representing the spatial distribution of tourism in the city. She critically reflects on the models' approach relating urban tourism space only to material infrastructure such as sights and buildings. In order to investigate how Airbnb hosts contribute to the construction of *new urban tourism areas*, the traditional approach needs to be re-evaluated, since residential areas usually do not provide classic tourism sights. For this reason, the author shifts the perspective and regards urban tourism space as the result of social practices. From the perspective of this social constructionist approach, discourses and performances are considered as relevant concepts shaping tourism space. Against the background of these conceptual considerations, the author regards Airbnb listings in Reuterkiez (borough Neukölln) and in City West (borough Charlottenburg-Wilmersdorf) as digital spatial representations and investigates them as such.

The corresponding research revealed that Airbnb hosts apply a set of strategies to direct visitors' attention to their neighborhoods. Particularly in Reuterkiez, a neighborhood that does not provide many tourist sights, hosts reframed everyday places and facilities as exotic or authentic places for tourism. They also highlighted the possibility to engage in particular place- and time-specific everyday practices. The comparison of listings in City West and Reuterkiez revealed that hosts in more traditional tourist areas tend to refer to established sights, that is sights that are also marketed by the city's destination management organization (DMO). In Reuterkiez, on the other hand, the images presented in Airbnb-listings differed significantly from the ones presented by the DMO.

In summary, this dissertation discusses how the analysis of Airbnb hosts as actors in *new urban tourism* has illustrated that these hosts are aware of the dual role they play. They know that they belong to the destinations' local population and that they are at the same time stakeholders within the tourism industry. They are able to switch between these two identities and use their knowledge about the destination and their technological skills to participate in the tourism valorization of the local neighborhood for their own, private gain.

Natalie Stors