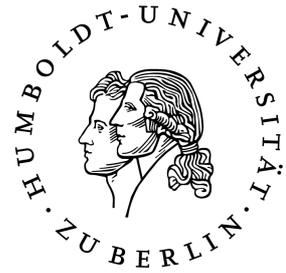


ARBEITSBERICHTE



Geographisches Institut, Humboldt-Universität zu Berlin

Maria Velte, Tilman Versch:

Hostels und Ferienwohnungen in Berlin-Kreuzberg.

Eine kartographische und statistische Analyse.

Heft 181

Berlin 2014

Arbeitsberichte
Geographisches Institut
Humboldt-Universität zu Berlin

Heft 181

Maria Velte, Tilman Versch:

Hostels und Ferienwohnungen in Berlin-Kreuzberg
Eine explorative kartographische und statistische Analyse

Berlin 2014
ISSN 0947 - 0360

Geographisches Institut
Humboldt-Universität zu Berlin
Sitz: Rudower Chaussee 16
Unter den Linden 6
10099 Berlin
(<http://www.geographie.hu-berlin.de>)

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Forschungsfragen.....	2
2. Auswahlkriterien für die Untersuchungsräume Berlin und Kreuzberg.....	3
3. Definition der Forschungsobjekte Ferienwohnung und Hostel	4
a. Ferienwohnungen.....	4
b. Hostels	5
4. Methode der Datenerhebung und Datenverarbeitung	5
a. Ferienwohnungen.....	6
b. Hostels	8
c. Erstellung der statistischen Grafiken und Karten	9
5. Ergebnisse der statistischen und kartographischen Analyse.....	12
a. Ferienwohnungen: Vermietungsmodelle, Lage, Größe, Preis.....	12
b. Hostels: Lage, Wachstum, Preis.....	20
c. Beide: Nähe zum ÖPNV und zu touristisch nutzbaren Einrichtungen	28
6. Ergebniszusammenfassung und weitere Forschungsfragen	31
a. Ferienwohnungen.....	31
b. Hostels	32
c. Weitere Forschungsfragen.....	33
I. Literaturverzeichnis	35
II. Anhang	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Größen-Histogramm der Ferienwohnungen	13
Abbildung 2: qm-Preis Histogramm der Ferienwohnungen	14
Abbildung 3: Wochenpreis und Größe der Ferienwohnungen.....	15
Abbildung 4: Lage der Ferienwohnungen.....	16
Abbildung 5: Räumliche Verteilung der Ferienwohnungsgröße.....	18
Abbildung 6: Räumliche Verteilung des Ferienwohnungs-qm-Preis.....	19
Abbildung 7: Wachstum der Bettenkapazität in Hostels 1975 – 2011	20
Abbildung 8: Bettenanzahl und Betriebsgrößenstruktur der Hostels in Kreuzberg	22
Abbildung 9: Lage der Hostels	23
Abbildung 10: Hostels 1990	25
Abbildung 11: Hostels 2000	25
Abbildung 12: Hostels 2005	25
Abbildung 13: Hostels 2011	25
Abbildung 14: Preise der EBZ und MBZ der Hostels pro Nacht	27
Abbildung 15: Ferienwohnungen, Hostels und ÖPNV.....	28
Abbildung 16: Ferienwohnungen, Hostels und touristisch nutzbare Einrichtungen	30

1. Einleitung und Forschungsfragen¹

Berlin hat seit den 1990er Jahren ein rasantes Tourismuswachstum erlebt (SenWirtschaft 2012): Die Stadt rangiert heute, was die jährlichen Übernachtungszahlen angeht, in Europa unter den Top drei. In Deutschland hat keine andere Stadt jährlich mehr Besucher. Im Jahr 2011 gab es geschätzt 22,4 Millionen offiziell registrierte Übernachtungen. Die Zahl der nicht registrierten Übernachtungen dürfte ähnlich hoch sein. An einem "Durchschnittstag" halten sich zu den 3,45 Millionen Einwohnern ca. 500.000 Touristen in Berlin auf (SenWirtschaft 2011, S. 9).

Das Wachstum der letzten Jahre wurde durch die Stadtpolitik wenig reguliert und lief relativ ungesteuert und ohne große Beachtung der Öffentlichkeit ab (Novy 2013). Die Folgen, die das Tourismuswachstum für die Stadt und den Wohnungsmarkt hat, werden erst seit ca. 2010 intensiver in den Medien und in der Politik debattiert. In der öffentlichen Debatte wird aus verschiedenen Richtungen - z.B. von Anwohnern oder dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) (Tagesspiegel 2011d) - eine stärkere Regulierung des Tourismus durch das Land Berlin gefordert. Dabei standen Ferienwohnungen und Hostels besonders im Fokus.

Die in der öffentlichen Debatte diskutierte Frage, inwiefern Ferienwohnungen und Hostels die Stadt prägen und inwiefern diese Tourismusformen reguliert werden müssen, war der Ausgangspunkt unserer Analyse. Politische Maßnahmen zur Regulierung von Hostels wurden beispielsweise in Friedrichshain-Kreuzberg erlassen (Allgemeine Hotel- und Gastronomie Zeitung 2010). Wegen der geschätzten 10.000 bis 25.000 Ferienwohnungen in Berlin wurde intensiv über die Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung diskutiert (Tagesspiegel 2011b). Ein Gesetzgebungsverfahren ist dazu auf den Weg gebracht worden.

Wie wir in unseren Vorrecherchen im Jahr 2011 herausfinden konnten, fehlen genaue Daten über die räumliche Verteilung und das Ausmaß der Ferienwohnungen und Hostels in Berlin. Zum Zeitpunkt unserer Erhebung gab es Schätzungen, die von 10.000 bis 25.000 Ferienwohnungen sprachen. Die Datengrundlagen der Studien waren jedoch nicht nachvollziehbar.

Diese Arbeit will anhand des Bezirks Kreuzberg einen Beitrag dazu leisten, das Ausmaß der Ferienwohnungen und Hostels zu quantifizieren und Daten über die räumliche Verbreitung dieser beiden touristischen Nutzungen zu liefern. Wir geben in dieser Arbeit auf Basis einer statistischen und kartographischen Analyse Antworten auf folgende Fragen:

- Wo liegen Ferienwohnungen und Hostels in Berlin Kreuzberg?
- Welche Beherbergungskapazitäten bieten die Hostels in Kreuzberg?
- Wie groß sind die Ferienwohnungen und Hostels? Wie sieht ihre Größenverteilung im Raum aus?
- Wie viel kosten Übernachtungen in Ferienwohnungen und Hostels pro Nacht? Lassen sich besonders teure Lagen ausmachen?
- Wann wurden die Hostels gegründet und wie hat sich das Wachstum der Bettenkapazitäten über die vergangenen 30 Jahre entwickelt?

Zur Beantwortung der Fragen werden wir wie folgt gehen: Im zweiten Kapitel dieser Arbeit werden wir die Auswahlkriterien für den Untersuchungsraum Berlin und

¹ Diese Arbeit ist als Modulabschlussprüfung für unser Studium der Geographie entstanden. Sie ist nicht theoriegeleitet, sondern geht explorativ vor. Die Arbeit ist auf Grund der Vorgaben des Moduls sehr stark auf die methodische Vorgehensweise fokussiert. Sie entstand im Jahr 2011.

Kreuzberg darlegen. Im darauf folgenden Kapitel werden wir Ferienwohnungen und Hostels definieren. Im vierten Kapitel legen wir unser methodisches Vorgehen und die Datenaufbereitung und -analyse dar. Zudem nennen wir ex-post Verbesserungsvorschläge für unsere Methode. Im fünften Kapitel präsentieren wir die Ergebnisse unserer statistischen und kartographischen Analyse. Im letzten Kapitel fassen wir unsere Ergebnisse zusammen. Darüber hinaus stellen wir weitere Forschungsfragen vor, die sich aus unseren empirischen Ergebnissen ergeben haben.

2. Auswahlkriterien für die Untersuchungsräume Berlin und Kreuzberg

Berlin wurde von uns als Untersuchungsraum gewählt,

- da sich der Tourismus in dieser Stadt in den letzten Jahrzehnten dynamisch entwickelt hat. Seit Jahren wächst die Berliner Tourismusbranche. Während es 1993 nur ca. 7 Millionen gewerbliche Übernachtungen in der Hauptstadt gab, wird im Jahr 2011 von 20 Millionen Übernachtungen gesprochen (SenWirtschaft 2012). Von 1993 bis 2011 hat sich die Zahl der offiziell registrierten Betten verdreifacht. 2011 gibt es 123.945 Betten in 769 Beherbergungsbetrieben.
- da der Tourismus mit Umsätzen von 7,8 Milliarden € im Jahr 2009 der umsatzstärkste Wirtschaftszweig in Berlin geworden ist und damit starke Auswirkungen auf die Stadtwirtschaft hat. *„Die größten Profiteure des Berlin-Tourismus sind das Gastgewerbe (42,8 % des Umsatzes), knapp gefolgt vom Einzelhandel (40,4 %) und den Dienstleistungsunternehmen (16,8 %)“* (Berlin Tourismus Marketing GmbH 2009).
- da der Tourismus in Berlin international ist. 36,5% der Übernachtungsgäste im Jahr 2011 waren Ausländer. Die größte Gruppe kommt aus Italien, gefolgt von Gästen aus Großbritannien, den Niederlanden, den USA, Spanien und Dänemark (SenWirtschaft 2012).
- da sich der Tourismus in Berlin räumlich ungleich verteilt und sich vorwiegend auf die Innenstadt, also den Bereich innerhalb des S-Bahnringes, konzentriert (Richter 2010; SenWirtschaft 2011, S. 6). Klassische Tourismusstandorte sind dort vor allem Charlottenburg (City-West) und Berlin-Mitte (City-Ost). Seit Anfang der 2000er wurden weitere Bezirke touristisch erschlossen: Prenzlauer Berg, Friedrichshain-Kreuzberg und seit kurzem auch Neukölln (Novy, Huning 2008; Krajewski 2006, S. 206).
- da der Tourismus immer mehr in den Fokus der öffentlichen Debatte der Stadt rückt und die Tourismusentwicklung, gerade kleinräumlich, noch wenig wissenschaftlich untersucht ist.

Da es sich bei dieser Analyse um eine Arbeit handelt, die im Rahmen unseres Studiums erstellt wurde und für diese Arbeit im Studienverlaufsplan nur ein begrenztes Zeitbudget (60 Stunden) vorgesehen ist, haben wir unsere Erhebung und Analyse auf Berlin-Kreuzberg begrenzt. Wir haben Berlin-Kreuzberg aus folgenden Gründen ausgewählt:

- Die lokale Debatte über die Auswirkungen des Tourismus in Berlin-Kreuzberg hat eine sehr große mediale Aufmerksamkeit erzeugt. In Medienberichten über Stadtveränderung und Konflikte durch Tourismus wird Kreuzberg immer wieder als Beispiel aufgeführt (Focus 2011, Morgenpost 2011a, Stern 2011, Tagesspiegel 2011b): Anwohner kritisieren unter anderem die starke touristische Frequentierung ihrer Wohngegenden und damit auch eine Zunahme von Lärm und Müll im öffentlichen Raum. Kritische Stimmen mehren sich auch bezüglich einer zunehmenden Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen und einer Verdrängung von Gewerbebetrieben, die ihren Fokus nicht auf einer touristischen Nutzung haben.

- In Kreuzberg hat die Bezirkspolitik Maßnahmen zur Regulierung des Tourismus erlassen. Die Gründung und Erweiterung von Hostels in Wohngebieten wird an strenge Auflagen gebunden (Allgemeine Hotel- und Gastronomie Zeitung 2010). Der Bezirk fordert darüber hinaus vom Senat die Einführung eines Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum (Tagesspiegel 2011a). Der Bezirksbürgermeister Franz Schulz versucht sich moderierend - beispielsweise durch runde Tische - in die Tourismusedwicklung einzuschalten und Konflikte zwischen Anwohnern und von Touristen profitierenden Einrichtungen, wie z.B. Clubs oder Gastronomie, zu klären (Morgenpost 2011b).
- Die touristische Nachfrage hat sich in den letzten Jahren in Kreuzberg im Vergleich zu anderen Bezirken *“überdurchschnittlich dynamisch”* (SenWirtschaft 2011, S. 6) entwickelt: Die Zahl der gewerblichen Übernachtungen in den Stadtteilen Friedrichshain und Kreuzberg hat sich von 884.000 Übernachtungen im Jahr 2003 auf 2.377.000 im Jahr 2009 fast verdreifacht. Beide Stadtteile zusammen zählen *“heute fast ebenso viele gewerbliche Übernachtungen wie Stuttgart”* (SenWirtschaft 2011, S. 6).
- Ein weiteres Auswahlkriterium ist die Tatsache, dass einer der Forschenden selbst in einem Hostel in diesem Bezirk arbeitete und aufgrund dessen ein besonderes Interesse an diesem Forschungsobjekt hatte und zudem praktische Kenntnisse über Hostels mit in diese Arbeit einbringen konnte.

3. Definition der Forschungsobjekte Ferienwohnung und Hostel

In diesem Abschnitt wollen wir erläutern, warum wir Ferienwohnungen und Hostels als Untersuchungsobjekt ausgewählt haben. Zudem wird geklärt, wie wir diese definiert haben. Gründe für die Auswahl dieser beiden Forschungsobjekte waren:

- Bei Hostels und Ferienwohnungen handelt es sich um in den letzten Jahren stark gewachsene Tourismusformen (DICON 2007, SenWirtschaft 2011).
- Es existieren wenige bis gar keine verlässlichen Daten über die räumliche Verbreitung und die Anzahl von Ferienwohnungen. Über die Zahl der Ferienwohnungen existieren nur Schätzungen, deren Qualität und Datengrundlage nicht nachzuprüfen waren. Trotz mehrmaliger Nachfrage konnte uns das dwif consulting Institut (Ansprechpartner Prof. Dr. Mathias Feige), das die Schätzungen über die Anzahl der Ferienwohnungen für die DeHoGa erstellt hat, nicht über die methodische Grundlage der Schätzungen aufklären. Die Daten selbst konnten uns aus Vertraulichkeitsgründen nicht herausgegeben werden.
- Da gerade bei Hostels und Ferienwohnungen in der öffentlichen Debatte ein sehr großer Regulierungsbedarf angemahnt wird, ist es aus unserer Sicht wichtig, Daten über diese beiden Tourismusformen zu gewinnen.
- Zudem war für uns die Untersuchung der Ferienwohnungen methodisch interessant, da es für die Erhebung von Ferienwohnungen noch keine methodischen Vorarbeiten gab. Wir konnten eine neue Recherchemethode entwickeln.

a. Ferienwohnungen

Unsere Definition einer Ferienwohnung fußt auf der Definition der DEHOGA. Die DEHOGA definiert eine Ferienwohnung wie folgt: *“Eine Ferienwohnung ist eine abgeschlossene Unterkunft innerhalb eines Hauses mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in der zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste aufgenommen werden”* (DEHOGA 2012). Diese Definition wurde von uns entsprechend der Fragestellung und einiger Vorrecherchen modifiziert.

Als Ferienwohnung definieren wir in unserer Arbeit eine "Wohnung, die vorwiegend für kurzfristige Wohnzwecke genutzt wird. Damit eine Ferienwohnung temporär nutzbar ist, ist sie in der Regel möbliert. Sie ist dem regulären Wohnungsmarkt entzogen, da ihre Nutzer keine dauerhaft ansässigen Stadtbewohner sind, sondern Gäste, die die Wohnung zeitlich begrenzt nutzen. Eine Ferienwohnung ist, ähnlich wie eine Wohnung, eine abgeschlossene Einheit in einem Haus, in der sanitäre Anlagen und eine Kochmöglichkeit vorhanden sind. Zudem ist eine Ferienwohnung nicht in eine größere touristische Nutzung eingebunden, d.h. sie ist nicht Teil eines Hotels, Hostels oder Ähnlichem. Nach unserer Definition muss eine Wohnung dauerhaft für eine Nutzung als Ferienwohnung vorgesehen sein.

Explizit schließen wir damit Angebote wie Bed and Breakfast, Gästezimmer oder Zimmer in Wohngemeinschaften aus, bei denen nur ein oder mehrere Zimmer (kurzfristig) als Ferienwohnungen untervermietet werden. Zudem schließen wir damit Wohnungen aus, die zwar als Ferienwohnungen angeboten werden, die jedoch nur kurzfristig auf dem Markt sind, weil die Besitzer ihre Wohnung beispielsweise nur über die Sommermonate vermieten. Wir schließen damit alle anderen Formen des Wohnens auf Zeit (BulwienGesa AG 2011, S. 3) aus, bei denen nicht nur einzelne Wohnungen, sondern auch Häuser vermietet werden.

b. Hostels

Grundlage für die Datenerhebung über Hostels in Kreuzberg ist die Definition aus der Studie "*Hostels: Ein Wachstumssegment im Beherbergungsmarkt*" der DICON Marketing- und Beratungsgesellschaft mbH aus dem Jahr 2007 (DICON 2007). Demnach ist ein Hostel ein "*auf Bettenanzahl pro Zimmereinheit maximierter und eventorientierter touristischer Beherbergungsbetrieb der unteren Preisklasse*" (S.5). Darüber hinaus ist ein kommunikativer und sozialer Charakter vor allem aufgrund der Raumaufteilung konzeptprägend.

Generell bedeutet der englische Begriff "*Hostel*" im touristischen Sinne Herberge, billiges Hotel oder auch Jugendherberge. Die von uns erhobenen Hostelbetriebe nennen sich selbst nicht nur Hostel, sondern auch „Jugendhotel“, „Guest House“/ (Jugend-)„Gästehaus“ und „Herberge“: Ein Jugendhotel ist laut Duden ein besonders für jugendliche Gäste bestimmtes Hotel (v.a. in Bezug auf Einrichtung und Preissegment); ein Guest House, bzw. Gästehaus ein einer größeren Einrichtung angegliedertes Haus zur Unterbringung von Gästen; eine Herberge ein einfaches Gästehaus, in dem jemand für die Nacht Unterkunft findet. Der Begriff wird häufig auch im Sinne einer Jugendherberge gebraucht, die eine einfach ausgestattete Unterkunftsstätte besonders für Jugendliche auf Wanderungen und Reisen darstellt. Darüber hinaus finden sich kreative Namensgebungen der Betriebe wie zum Beispiel BaxPax, Comebackpackers und JetPak, die sich an das Wort "Backpacker" (Rucksackreisender) anlehnen. Wir haben all diese Beherbergungstypen unter die Hostel-Definition der DICON Marketing- und Beratungsgesellschaft mbH zusammengefasst. Die Bezeichnung Hostel wird im weiteren Verlauf auch als einheitlicher Überbegriff für alle erfassten Beherbergungsbetriebe verwendet.

4. Methode der Datenerhebung und Datenverarbeitung

Das Datenerhebungsverfahren für Hostels und Ferienwohnungen werden in diesem Schema dargestellt:

Vorbereitung (März bis April 2011)

- Sammeln und Auswerten von bestehenden Erhebungen und Studien zu Hostels und Ferienwohnungen in Kreuzberg (Telefoninterviews)
- Sammeln und Auswerten von Definitionen des Begriffs Ferienwohnung und Hostel aus der Literatur
- Vorrecherche und Exploration der Ferienwohnungen und Hostels in Berlin-Kreuzberg
- Auf Basis der Ergebnisse: Auswahl eines methodischen Vorgehens (Internetrecherche)

Phase der Datenerhebung (Mai 2011 bis Juli 2011)

- Umfassende Erhebung von Daten zu Ferienwohnungen und Hostels auf Basis einer Internetrecherche

Phase der Datenbereinigung (August 2011 bis Oktober 2011)

- Überarbeitung des Ferienwohnungs- und Hosteldatensatzes

a. Ferienwohnungen

Mit der Erhebung der Daten zu Ferienwohnungen in Berlin-Kreuzberg haben wir methodisches Neuland betreten. Weder ein privater Anbieter noch der Bezirk oder das Land Berlin haben dazu kleinräumliche Daten erhoben. Es existiert auch keine zentrale Vermittlungsstelle für Ferienwohnungen in Berlin, auf deren Daten man zurückgreifen könnte. Vielmehr ist der Markt für Ferienwohnungen durch eine sehr große Zahl von Klein- und Kleinstanbietern geprägt, die ihre Kunden vor allem über das Internet und andere Medien, wie z.B. Tageszeitungen, finden. Die Vermieter vermarkten ihre Wohnungen im Internet auf eigens erstellten Webseiten oder auf einer großen Anzahl von Ferienwohnungsportalen (eine Liste dazu findet sich im Anhang).

Für die Erhebung der Daten zu den Ferienwohnungen in Berlin-Kreuzberg nutzten wir die Methode der Internetrecherche. Wir gaben dem Internet aus folgenden Gründen den Vorzug gegenüber einer Recherche in anderen Medien, wie z.B. Tageszeitungen:

- Die Daten, die über das Internet zu finden waren, waren sehr leicht zugänglich und die Beschaffung der Daten war ohne monetäre Kosten möglich.
- Durch unsere Vorrecherche wurde deutlich, dass die Vermietung von Ferienwohnungen vorwiegend über das Internet abläuft. Die Zahl der dort angebotenen Ferienwohnungen übertraf das Angebot von Ferienwohnungen in anderen Medien bei Weitem.
- Die Daten, die wir in der Vorrecherche im Internet vorfanden, waren sehr detailliert und aussagekräftig. Die Beschreibungen der Ferienwohnungen auf den Webseiten lieferten eine große Anzahl von Informationen, ohne dass eine Nachrecherche oder telefonische Kontaktaufnahme notwendig war. Aufgrund des Vermarktungsinteresses der Anbieter und Datenstandards von Ferienwohnungsportalen waren teilweise hausnummerngenaue Daten, Größenangaben und Preise vorhanden, die wir bei anderen Medien in dieser Güte nicht hätten finden können.

Um an unsere Daten zu gelangen, arbeiteten wir im ersten Schritt mit einer Recherche über Google. Die Suchmaschine Google wurde von uns auf Grund ihres großen Marktanteils in Deutschland (aktuell 96%) und weltweit (82%) ausgewählt (Focus 2012, Lunapark 2011). Somit konnten wir sicher gehen, dass wir damit eine ähnliche Suchstrategie wie die meisten Kunden verfolgten. Mit Google suchten wir nach den folgenden Suchwörtern: [Ferienwohnung], [FeWo], [FeWo Berlin Kreuzberg],

[Ferienwohnung Kreuzberg], [Ferienwohnung Berlin Kreuzberg]. Neben der Eingabe von deutschen Suchwörtern suchten wir auch mit englischen Suchbegriffen. Die verwendeten Begriffe waren [holidayapartment], [holiday flat], [holiday flat Berlin], [holidayapartment Berlin], [holiday flat Kreuzberg], [holidayapartment Kreuzberg]. Die Suchmaschinenergebnisse werteten wir bis zu einer Sättigung mit neuen Informationen aus.

In unserem Datensatz erfassten wir für alle erhobenen Ferienwohnungen folgende Daten:

- den Namen der Ferienwohnung, der auf der Seite oder dem Portal, auf dem die Daten zu finden waren, angegeben war,
- die Adresse der Ferienwohnung mitsamt Angaben zur Straße, Hausnummer und Postleitzahl,
- den Übernachtungspreis von zwei Personen für eine Nacht und Woche in Euro,
- die Größe der Ferienwohnung in qm,
- den Link zu der Website oder dem Portal der Ferienwohnung als Quellennachweis.

Bei einigen der erhobenen Datensätzen mussten wir Schätzungen vornehmen oder die Daten durch Vergleiche mit Kartenmaterial ergänzen. Bei manchen Ferienwohnungen gab es saisonale Preisschwankungen, hier berechneten wir einen gewichteten Durchschnittspreis. Manche Ferienwohnungen waren in zwei Portalen mit unterschiedlichen Preisen und qm Zahlen angegeben. Hier errechneten wir den Mittelwert aus den Werten aus beiden Portalen. Die Adressdaten waren auf manchen Seiten nur unvollständig angegeben. Teilweise wurde keine Adresse genannt. Der Standort der Ferienwohnung wurde auf einigen Portalen nur über die Verortung in einer Karte auf der Website deutlich. Um den hausnummerngenauen Standort dieser Ferienwohnung zu erhalten, verglichen wir die Daten aus GoogleMaps mit dem FIS Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt 2012b) und wählten eine Hausnummer aus, die dem Standort der Ferienwohnung auf der GoogleMaps-Karte entsprechen könnte. Wenn die Hausnummer fehlte und keine Karten vorhanden waren, schätzten wir den Standort der Ferienwohnung, indem wir mit Hilfe des FIS Brokers² (SenStadt 2012b) eine Hausnummer in der Mitte der Straße bestimmten. Diese Nummer nutzten wir als Hausnummer für die Ferienwohnung. Für einige wenige Ferienwohnungen (weniger als 10) konnten wir keine vollständigen Angaben erhalten. Diese löschten wir aus unserem Datensatz, da sie nicht geolokalisierbar waren.

Am Anfang unserer Erhebung versuchten wir auch Daten zum Alter der Ferienwohnung und zum Bautyp des Gebäudes (Baujahr, Altbau oder Neubau) zu erheben. Wir versuchten auch zu erfassen, ob die Ferienwohnung im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme eingerichtet wurde. Da nur wenige Ferienwohnungsbeschreibungen Informationen dazu enthielten, gaben wir dieses Vorhabenauf. Bei ca. 40 – 50% der Ferienwohnungen konnten wir auf den Webseiten Angaben zur Belegungsintensität vorfinden. Dort, wo es diese Angaben gab, wurde dies in unserem Datensatz gekennzeichnet. Da aber nur weniger Belegungszahlen vorlagen und die Qualität der Belegungsdaten sehr unterschiedlich war, arbeiteten wir diese Ergebnisse der Recherche nur am Rande in unsere Analyse ein.

Nach Abschluss der Datensammelungsphase wurde der Datensatz auf Dopplungen überprüft und bereinigt. Ferienwohnungsdaten, die wir doppelt oder gar drei- oder vierfach erfasst hatten, reduzierten wir auf einen Eintrag im Datensatz. Die Löschungen

² Der FIS Broker ist ein Geoinformationssystem der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, das den Zugang zu umfangreichem und detailliertem Kartenmaterial bietet. Die dort zur Verfügung gestellten Karten ermöglichen eine hausnummerngenaue Ansicht (z.B. Kartenmaterial K5).

führten wir manuell durch, da auf Grund der Ähnlichkeit der Daten teilweise nur durch einen optischen Vergleich der im Angebot präsentierten Bilder festgestellt werden konnte, ob eine Ferienwohnung doppelt im Datensatz vorhanden war oder ob es sich bei der vermeintlichen Dopplung um eine Ferienwohnung mit einem ähnlichen Wohnungsschnitt, einer ähnlichen Wohnungsgröße oder einer ähnlichen Möblierung im selben Haus handelte.

Mit diesem Vorgehen haben wir einen großen Stichprobenumfang (N = 297) generieren können, der eine möglichst wirklichkeitsnahe Abdeckung der Grundgesamtheit der Ferienwohnungen in Kreuzberg darstellt (Bahrenberg et. al. 2010, S. 20). Das Vorgehen wäre jedoch im Nachhinein gesehen an einigen Punkten verbesserbar gewesen. Methodisch zu verbessern wäre:

- Bei der Recherche der Ferienwohnungen über Google hätten wir neben deutschen und englischen - entsprechend der Top 10 Auslandsmärkte für Tourismus in Berlin (SenWirtschaft 2012) - auch italienische, holländische, spanische, dänische, schwedische und französische Suchbegriffe nutzen müssen, um Ferienwohnungen zu finden, die nur in diesen Sprachen angeboten werden. Zudem hätten wir über weitere Suchmaschinen, wie Bing oder Yahoo, recherchieren können.
- Das Internet wäre nicht die einzige Möglichkeit gewesen Ferienwohnungen zu erfassen. Mit dem von uns aus zeitökonomischen Gründen gewählten Vorgehen konnten wir keine Ferienwohnungen erfassen, die nur über Printmedien, wie Tageszeitungen oder Magazine, angeboten werden. Zudem wäre ein größerer Stichprobenumfang möglich gewesen, wenn Daten zu Ferienwohnungen gesammelt worden wären, die nur über persönliche Kontakte vergeben werden und Ferienwohnungen, die beispielsweise nur über die Vermittlung in Hotels oder Hostels buchbar sind. Um diese Ferienwohnungen zu erfassen, wären direkte Befragungen in Hotels oder Beobachtungen in den Kiezen ein adäquates Vorgehen gewesen.
- Wir hätten in unserer Erhebung versuchen können, die Lage der Ferienwohnung im Haus (Geschoss, Vorderhaus, Hinterhaus oder Seitenflügel) zu erfassen, um damit Rückschlüsse auf das Standortmuster der Wohnungen in den Häusern zu treffen. Mit Hilfe dieser mikroräumlichen Lagebestimmung wäre es möglich gewesen detailgenauere Aussagen über die Standortmuster von Ferienwohnungen zu treffen.
- Bei unserer Suche über das Internet waren wir vor allem auf die Selbstauskünfte der Wohnungsanbieter angewiesen. Diese Selbstauskünfte waren - auch abhängig von den Standards der jeweiligen Portale - von unterschiedlicher Qualität. Zwar war es für uns möglich von (fast) jeder Ferienwohnung den straßengenauen Standort, den Preis und die Größe zu erfassen, jedoch waren weitere Daten oft nicht vorhanden. So war es nicht möglich für alle Ferienwohnungen herauszufinden, in welchem Jahr sie eingerichtet wurden und in welcher Art von Häusern (Altbau, Neubau, etc.) die Ferienwohnung liegt. Eine Ergänzung der Internetrecherche durch eine Begehung oder Anmietungsversuche hätte eine bessere Datenlage geschaffen.

b. Hostels

Zu den Hostels in Kreuzberg gab es bereits Vorarbeiten. Basis unserer Erfassung aller Hostels in Kreuzberg war eine Übersicht vom offiziellen Hauptstadtportal *www.Berlin.de:Tourismus in Friedrichshain-Kreuzberg* (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 2011). Durch ein Telefoninterview mit Frau A. M. Kehl von der Wirtschaftsförderung des Bezirks am 07.06.2011 erfragten wir die Erhebungsmethode. Demnach wurden bei der Internet- und Vor-Ort-Recherche des Bezirks, die im Zeitraum von 2010 bis 2011 durchgeführt wurde, vor allem Betriebe, die sich selbst als Hostels bezeichnen, erfasst. Nur bei Unklarheiten, ob es sich um ein Hostel oder Hotel handelt, wurde nachgefragt, ob eine Auflistung als Hostel oder Hotel bevorzugt würde.

Wir sortierten in der bestehenden Liste die Hostels aus Friedrichshain aus und vervollständigten die Übersicht durch Internetrecherche über einschlägige Hostel-Such-Portale. An diese waren wir durch die Suche nach den Begriffen „Hostels Berlin“ und „Hostels, bzw. Jugendherbergen Kreuzberg“ mit der Suchmaschine Google (zur Auswahl der Suchmaschine siehe oben) gelangt. Eine Internetrecherche bot sich an, da Buchungen von Hostelbetten fast ausschließlich über Online-Buchungssysteme abgewickelt werden (DICON Studie 2007, aber auch bestätigt durch eigene Erhebungen).

In unserem Hostel-Datensatz(siehe Anhang – aus Platzgründen findet sich hier eine gekürzte Version) erfassten wir über die jeweiligen Webseiten folgende Daten:

- den Namen des Hostels,
- die Adresse des Hostels (Angabe zur Straße, Hausnummer und Postleitzahl),
- das Gründungsjahr,
- die Bettenkapazität,
- den Mindestpreis für ein Bett im nicht privaten Mehrbettzimmer (MBZ) pro Nacht,
- den Mindestpreis für ein Einzelbettzimmer (EBZ) pro Nacht,
- die Entfernung zum nächsten U-/S-Bahnhof,
- die Zielgruppe des Hostels (nach Angaben der Mitarbeiter oder der Webseite),
- den Link zu der Webseite oder dem Portal als Quellenachweis.

Da wir nicht alle Informationen durch die Internetrecherche erfassen konnten und im Falle des Boutique-Hostels (gefunden über www.hostelsclub.com) Zweifel an der Existenz dieses Hostels hatten, ergänzten wir unseren Datensatz auch durch Recherchen vor Ort und in Telefongesprächen mit den Mitarbeitern der Hostels. Damit konnten wir auch die gesammelten Angaben kontrollieren und feststellen, dass das erwähnte Hostel nur im Internet, nicht aber real existent war. Im Rückblick können folgende Punkte als Verbesserungsvorschläge zu unserem methodischen Vorgehen genannt werden:

- Bei unserer Vorgehensweise der Hostelerfassung kann zwar mit großer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass alle zur Zeit existenten Hostels in Kreuzberg erfasst wurden, eine umfassendere Recherche zu Hostels in Kreuzberg hätte sich allerdings auch auf mittlerweile schon wieder geschlossene Hostels beziehen können, um in einer Längsschnittanalyse die Entwicklung des Hosteltourismus genauer bewerten zu können (Man hätte dadurch beispielsweise feststellen können, ob es zeitliche Phasen gab, in denen das Wachstum der Hostelbettenkapazitäten in Kreuzburg Rückschritte durch Schließungen erfahren hat).
- Die Angaben über Mindestpreise für die Einzel- und Mehrbettzimmer (EBZ/MBZ) haben nur eine begrenzte Aussage, da Mehrbettzimmer mit 4 bis 16 Betten bestückt sein können und Einzelzimmer in einigen Fällen auch ein eigenes Bad haben, was wiederum Auswirkungen auf den Preis hat. Für eine bessere Vergleichbarkeit hätten für jedes Hostel die verschiedenen Zimmertypen und ihre Preise abgefragt werden müssen.

c. Erstellung der statistischen Grafiken und Karten

Im Folgenden erläutern wir das Vorgehen bei der Erstellung unserer Karten und legen die Gründe für die in dieser Arbeit gewählte Darstellungsweise dar. Alle hier gezeigten statistischen Grafiken wurden mit SPSS 20, die Karten wurden mit ArcGIS 9 und 10 erstellt. Mithilfe des GIS-Tools Batchgeo (siehe: www.batchgeo.com), das auf die Geokordierung von GoogleMaps zurückgreift, konnten wir die Adressdaten der Hostels und Ferienwohnungen in das GoogleEarth kompatible Format ".kml" transformieren. Durch das „Conversion Tool“ in ArcGIS 10 war es möglich, dieses Format in shapefiles (.shp) umzuwandeln. Durch das Herstellen der Beziehung ("join") dieser shapefiles zu

den Attributen der Objekte (Preise, Größe, Eröffnungsjahr etc.) konnte die Erstellung der Karten erfolgen. Die Grundkarte von Berlin sowie Informationen über weitere touristische Nutzungen (wie Sehenswürdigkeiten, Gastronomie, etc.) und den ÖPNV stammen aus Openstreetmaps (Stand 05. März 2012).

Aufgrund der Geokodierung von Adressen durch Google Maps entsteht bei manchen Ferienwohnungen in der Kartendarstellung der Eindruck, dass diese nicht in Häusern liegen, sondern auf Straßen oder Freiflächen liegen. Zudem sind an einigen Stellen die zugrundeliegenden Gebäudedaten von Open Street Map unvollständig. Ein Beispiel für eine ungenaue Darstellung ist die Ferienwohnung in der Kreuzbergstraße 8. Leider haben wir diese Ungenauigkeit der Darstellung von GoogleMaps und Open Street Map übernommen und zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr korrigieren können.

Im Folgenden legen wir die Gründe für die Darstellungsweise unserer Daten im Ergebnisteil dar:

Abbildung 1 Größe Ferienwohnungen: Die Klasseneinteilung auf dieser Karte erfolgte auf Basis des immowelt.de - Einteilungsschema für Wohnungen in Kreuzberg (immowelt 2012). Dieses Einteilungsschema wurde herangezogen, um unsere Daten nach einem (markt-)üblichen Größeneinteilungsschema von Wohnungen zu klassifizieren.

Abbildung 6 Räumliche Verteilung des Ferienwohnungs-qm-Preis: Die Klasseneinteilung in dieser Karte erfolgte mit Hilfe der ArcGis Funktion "naturalbreaks". Diese teilt die Klassengrenzen so ein, dass sich in allen drei Klassen eine möglichst gleich große Anzahl von Elementen (Ferienwohnungen) befindet (ca. 100 pro Klasse). Diese Einteilung wurde von uns ausgewählt, da wir beim qm-Preis pro Woche nicht wie bei der Größe ein externes Klassifikationsschema hatten, an dem wir uns hätten orientieren können. Zudem wird durch diese Klassifikation sichtbar, wo das preislich untere, mittlere und obere Drittel der Ferienwohnungen in Kreuzberg liegt.

Abbildung 7 Wachstum der Bettenkapazität in Hostels 1975 - 2011: Der hier dargestellte Zeitraum ergab sich aus dem Gründungsjahr des ersten in Kreuzberg gegründeten Hostels und dem Ende unserer Datenerhebungsphase im Jahr 2012.

Abbildung 8 Bettenanzahl und Betriebsgrößenstruktur der Hostels in Kreuzberg: Für diese Abbildung haben wir in Anlehnung an die Hotelgrößenordnungen des Hotelmarktes in Deutschland (Seitz,1997) die Hostel-Betriebsgrößen in 3 Kategorien (Kleinbetriebe 8-30 Betten, Mittelbetriebe 30-99 Betten und Großbetriebe ab 100 Betten) eingeteilt und sie in einem Balkendiagramm dargestellt, um untersuchen zu können, ob eine bestimmte Betriebsgröße dominant ist.

Abbildung 10 bis 13 Räumliches Hostelwachstum: Für diese Karte haben wir unseren Untersuchungszeitraum in verschiedene Abschnitte eingeteilt. Für die Einteilung in die Zeiträume 1975 bis 1990, 1991 bis 2000, 2001 bis 2005 und 2006 bis 2011 hatten wir folgende Gründe: Die erste Zäsur sahen wir im Jahr 1990, dem Jahr der Wiedervereinigung Deutschlands. Die weiteren Unterteilungen ergaben sich aus dem Wachstum des Hostelsegments: Während ab der Mitte der 1990er Jahre ein gewisser Anstieg zu verzeichnen ist, entwickelt sich das Angebot im Zeitraum 2001 - 2011 so dynamisch, dass sich hier eine genauere Betrachtung und somit die Einteilung in einen Zeitraum von 2001 - 2005 und in einen von 2006 - 2011 anbot. Um in diesen Karten zusätzlich den Zuwachs der Bettenkapazität und die räumliche Verteilung großer und kleiner Hostels darzustellen, wählten wir unterschiedlich große Symbole (Kreise) für die Darstellung der Anzahl der Betten.

Abbildung 16 Ferienwohnungen, Hostels und touristisch nutzbare Einrichtungen: Die Daten für die Kategorien "Ausgelmöglichkeiten", "Essen und Trinken", "Sehenswürdigkeiten

und Kultur“ stammen aus frei zugänglichen Open Street Map Daten, die wir umarbeiteten. In der Kategorie “Ausgehen” befinden sich die Open Street Map Daten Club, Nightclub, Casino und Brothel. Unter der Kategorie “Essen und Trinken” sind Bar, Biergarten, Café, Fastfood, Pub und Restaurant subsumiert. In der Kategorie “Sehenswürdigkeiten und Kultur” sind Arts-Centre, Attraction, Artwork, Cinema, Museum, Theater, Gallery zusammengefügt. Aus Zeitgründen wurde die Qualität und Aktualität der Open Street Map Daten von uns jedoch nicht detailliert überprüft.

Abbildung 15 Ferienwohnungen, Hostels und ÖPNV: Die hier dargestellten Daten stammen aus Open Street Map. Die S- und U-Bahnhöfe wurden aus Übersichtlichkeitsgründen unter dem Schienenverkehrssymbol zusammengefasst. Die Bushaltestellen wurden mit dem Bussymbol dargestellt.

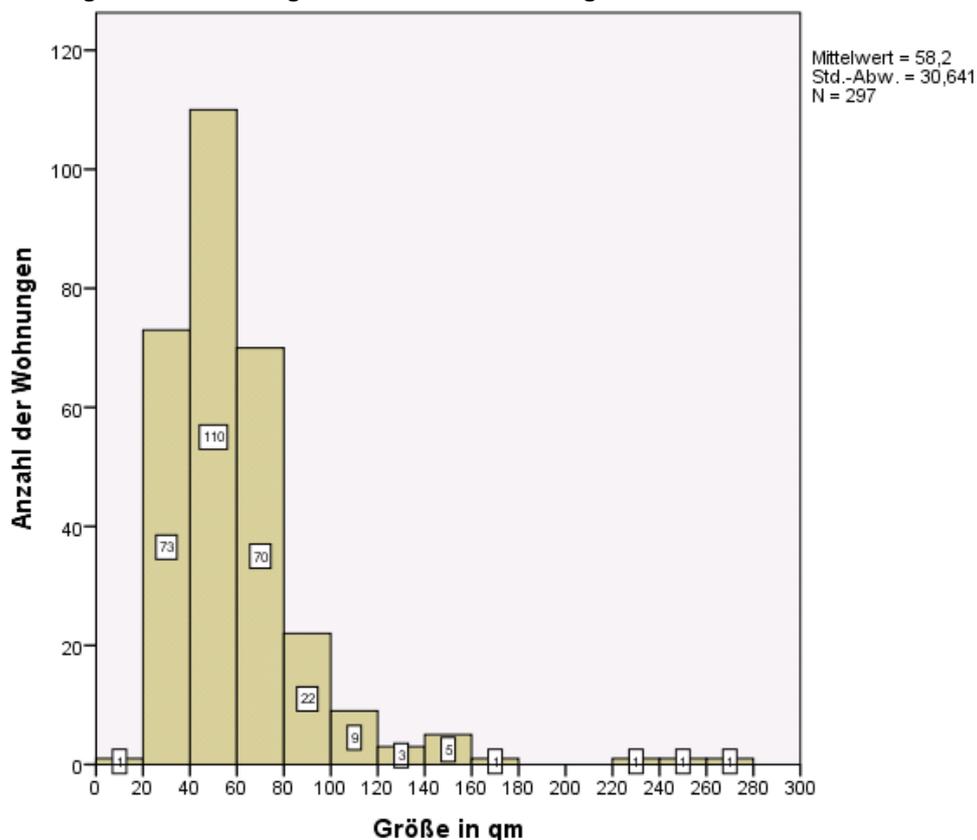
5. Ergebnisse der statistischen und kartographischen Analyse

a. Ferienwohnungen: Vermietungsmodelle, Lage, Größe, Preis

Im Rahmen unserer Erhebung konnten wir verschiedene Vermietungsmodelle für Ferienwohnungen identifizieren, die wir hier vorstellen wollen. Zu finden waren:

1. Das Modell des Eigentümers oder Mieters einer oder weniger Wohnungen, der diese direkt an Gäste vermietet und sich selbst um die gesamte Möblierung und den Service für diese Wohnung kümmert und die Wohnung über Portale anbietet, die kostenfrei oder gegen ein geringes Entgelt Ferienwohnungsinserate ermöglichen. Dieses Modell ist quantitativ die am weitesten verbreitete Vermietungsart.
2. Das Modell des Eigentümers, der mehrere Wohnungen an verschiedenen Standorten besitzt, der diese selbst möbliert hat und bewirtschaftet und über eine eigene Homepage anbietet. Als Beispiel siehe: www.ferienwohnung-kreuzberg.de.
3. Das Modell eines Eigentümers eines oder mehrerer Häuser, der einige Wohnungen daraus im Zuge einer Sanierung (meist vor kürzerer Zeit) in Ferienwohnungen umgewandelt hat. Die Wohnungen wurden dabei nach der Sanierung selbst möbliert und werden von diesem Besitzer bewirtschaftet. Als Beispiel siehe: www.ferienwohnungen-mitten-in-berlin.de.
4. Das Dienstleistungs-Modell: Dieses Modell unterscheidet sich von den anderen Modellen dadurch, dass vor allem die Vermietung der Ferienwohnung nicht direkt über den Eigentümer läuft, sondern ein weiterer Dienstleister zwischengeschaltet ist. Der Dienstleister trägt, so unsere Beobachtung zu einer weiteren Professionalisierung der Vermietung bei. Die Dienstleister gestalten den Vermietungsprozess in verschiedenem Maße mit:
 - Der Dienstleister Urban Apartments offeriert den Kunden Exklusivität (auf der Homepage werden die Wohnungen nicht Ferienwohnungen, sondern Apartments genannt werden; Wörter wie "Style", "Design" oder "Luxus" fallen; die Ferienwohnungen werden mit hochwertigen Photographien beworben) und setzt Mindeststandards für die Qualität der Wohnung fest, wie z.B. Lage, Einrichtungsstand, Gepflegtheit der Wohnung, etc. (siehe: www.urban-apartments.com/berlin/offer.html). Möblierung, Pflege und Reinigung der Wohnung sind immer noch Aufgabe des Wohnungsbesitzers.
 - Der Dienstleister Akkusativ (www.akkusativ.de) bietet einen umfassenden Service im Bereich der Vermietung, Pflege und Reinigung der Wohnungen. Die Möblierung der Wohnung bleibt dem Besitzer überlassen, den gesamten Vermietungs- und Managementprozess der Wohnung übernimmt der Dienstleister Akkusativ.
 - Dienstleister wie At Home in Berlin (www.at-home-in-berlin.de) oder BerlinMaegleren (www.berlinmaegleren.de) richten sich an Besitzer von Wohnungen, die diese als Investitionsobjekt gekauft haben. Sie bieten (für bei ihnen gekaufte Wohnungen) einen Vermarktungsservice an, möblieren die Wohnungen und kümmern sich um den kompletten Vermietungsprozess. Durch diese Dienstleistung wird Kapitalanlegern, die ihre Wohnung nicht persönlich bewirtschaften, die Möglichkeit geboten, eine deutlich höhere Rendite zu erzielen als sie es durch eine Wohnvermietung könnten. Die durchschnittlichen Erträge der Vermietung einer Wohnung mit 60 qm liegen bei ca. 540 € pro Monat, die Erträge einer gleichgroßen, vollvermieteten Ferienwohnung bei ca. 2100 € pro Monat (detaillierte Ausführungen dazu finden sich weiter unten im Text).

Abbildung 1: Größen-Histogramm der Ferienwohnungen

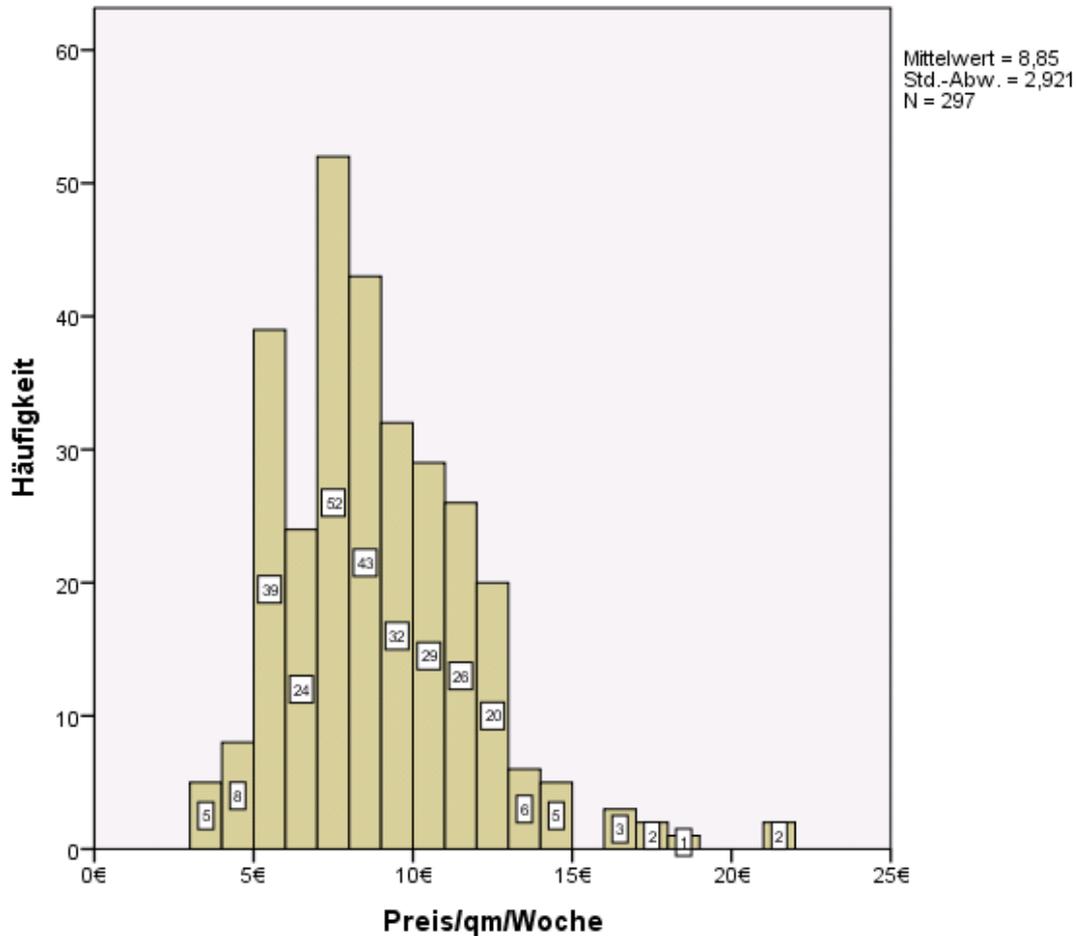


Die kleinste von uns erfasste Ferienwohnung ist 18 qm groß. Die größte hat eine Fläche von 270 qm. Im Schnitt sind die 297 Ferienwohnungen 58 qm groß. Nur 21 der Ferienwohnungen sind über 100 qm groß. Von diesen sind drei mehr als 200 qm groß. Darüberhinaus gibt es 110 Ferienwohnungen in der Größe von 40 bis 59 qm. In der Größe von 20 bis 39 qm waren 73 Ferienwohnungen vorzufinden. In der Größe von 60 bis 79 qm sind es 70 Ferienwohnungen. 22 Ferienwohnungen gibt es in der Größenklasse von 80 bis 99 qm. Alle weiteren Größenklassen sind mit weniger als 10 Ferienwohnungen repräsentiert.

Die von uns erfassten 297 Ferienwohnungen haben insgesamt eine Wohnfläche von 17.286 qm. Um einschätzen zu können, welches Ausmaß die Nutzung von Ferienwohnungen in Kreuzberg einnimmt, haben wir diese mit einem Mehrfamilienhaus und einem größeren Loftwohngebäude in Kreuzberg verglichen:

- Das genossenschaftliche Wohnprojekt in der Lausitzer Straße 38 (www.genowo.de/projekte/lausitzer-strasse-38/konzept.html) hat eine Wohnfläche von ca. 1.600 qm. Alle Ferienwohnungen würden 10,8 Häusern dieses Typs entsprechen.
- Das in der Reichenberger Straße gelegene, umstrittene Neubauprojekt „Carloft“ (www.carloft.de/v0/htdocs/index.php) hat mit 11 Lofts und einer Gewerbeinheit eine Fläche von 3.329 qm. Die Gesamtfläche der Ferienwohnungen in Kreuzberg entspricht also 5,2 Mal der Wohn- und Gewerbefläche des „Carlofts“.

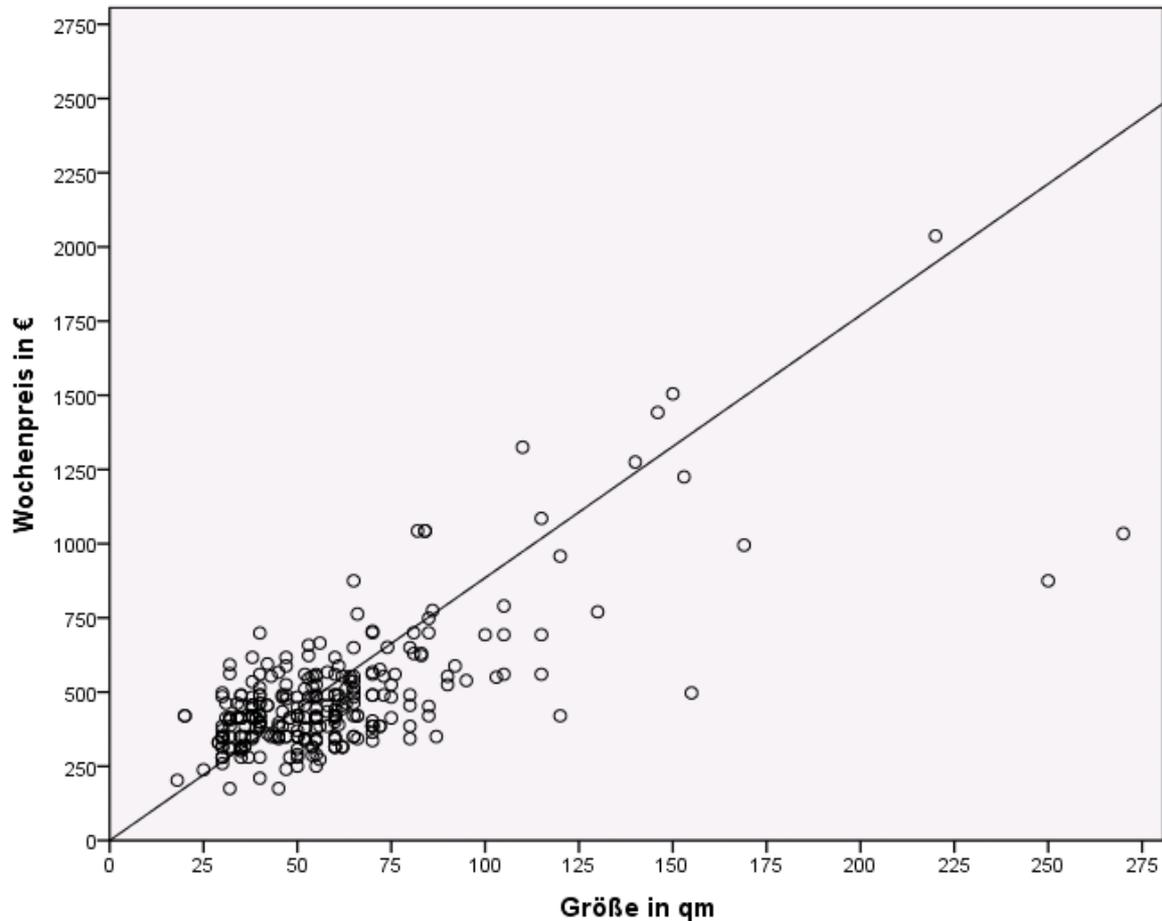
Abbildung 2: qm-Preis Histogramm der Ferienwohnungen



Für eine Ferienwohnung in Kreuzberg zahlt man für den Quadratmeter im Mittel 8,85 € pro Woche (der Preis pro Woche wurde hier als Bezug gewählt, weil wir davon ausgegangen sind, dass viele Gäste eine Ferienwohnung meist im Wochen – und nicht im Monatsrhythmus mieten). Pro Tag kostet der qm im Durchschnitt 1,26 €. In einem Monat zahlt man für den Quadratmeter durchschnittlich 38 €.

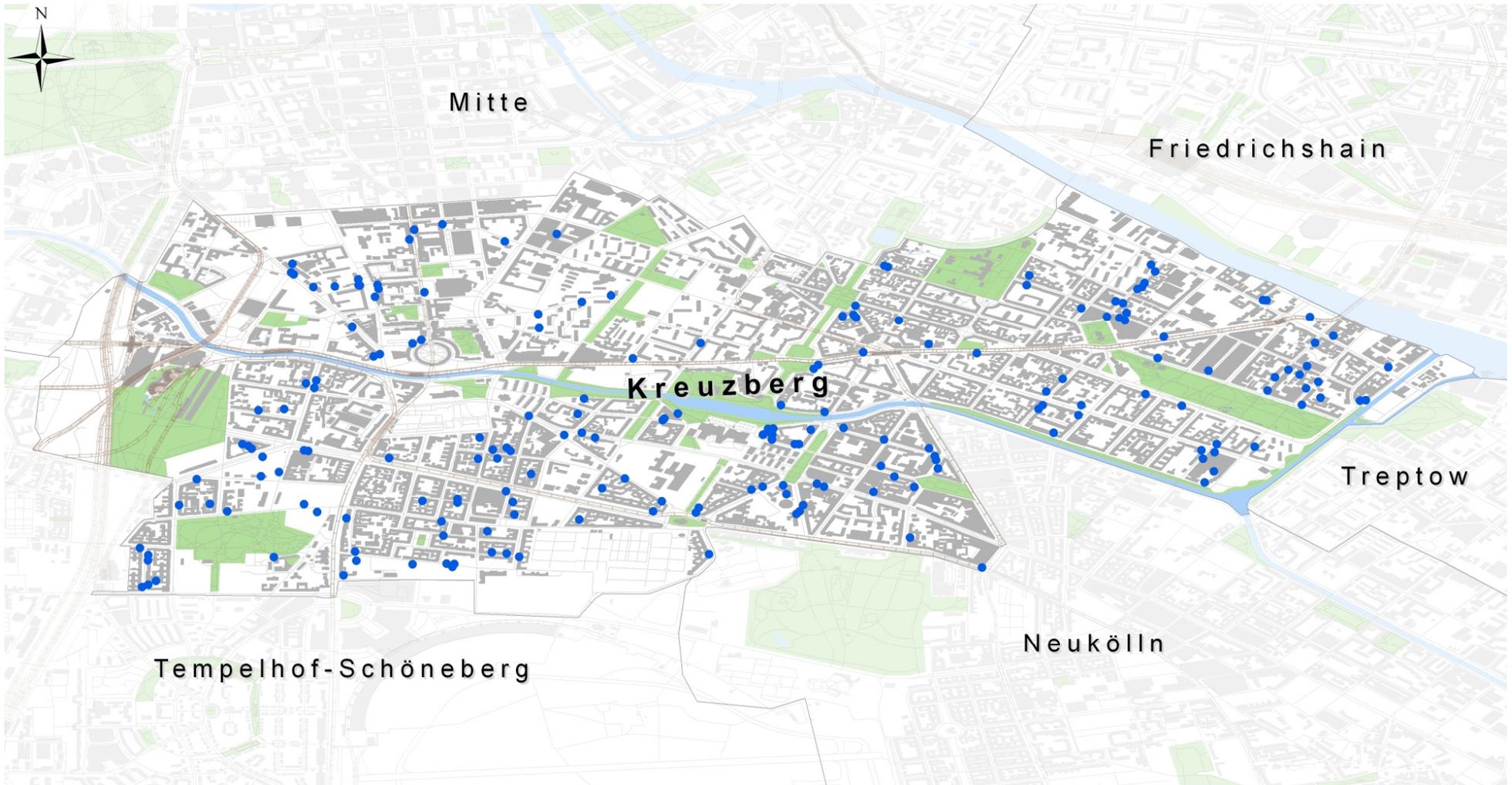
In der preisgünstigsten Ferienwohnung kostet der qm 3,20 € pro Woche, in den beiden teuersten kostet er 21 €. Nur 13 der 297 Ferienwohnungen sind für einen Quadratmeterpreis von unter 5 € pro Woche zu bekommen. Der größte Teil der Ferienwohnungen (265 von 297) liegt in der qm-Preisspanne von 5 bis 13 Euro pro Woche. Bei 19 Ferienwohnungen liegt der qm-Preis bei mehr als 13 € pro Woche.

Abbildung 3: Wochenpreis und Größe der Ferienwohnungen



In dieser Darstellung ist auf der x-Achse die Größe der erhobenen Ferienwohnungen in qm und auf der y-Achse der Wochenpreis in € ablesbar. Mit Hilfe der Punkte lassen sich der Wochenpreis und die Größe der Ferienwohnung für die in unserem Datensatz vorhandenen Ferienwohnungen ablesen. Die Gerade (mit einer Steigung von 8,85) stellt den Durchschnittsquadratmeterpreis aller Ferienwohnungen dar (8,85 €). Bei allen Punkten links dieser Gerade liegt der Quadratmeterpreis über dem Durchschnitt, bei allen Punkten rechts der Gerade unter dem Durchschnitt. Auffällig ist die Ballung der Ferienwohnungen im Messbereich von 0 bis 100 qm und von 0 bis 750 €. Der größte Teil der Ferienwohnungen ist in diesem Größen- und Preisbereich verortbar. Auffallend bei den Ferienwohnungen außerhalb dieser Preis-Größenrelation ist, dass gerade bei den größten Ferienwohnungen der Quadratmeterpreis abnimmt. Daraus lässt sich schließen, dass große Wohnungen schwierig zu vermieten sind, da die Zahl der Kunden, die bereit sind, im Ferienwohnungssegment mehr als 1000 € pro Woche auszugeben, eher begrenzt ist. Daher könnten die Anbieter gezwungen sein, trotz großer Wohnungen, auf den qm bezogen, niedrige Preise zu gewähren. Um eine valide Aussage darüber zu treffen, ist jedoch die Erhebung weiterer Daten zu großen Ferienwohnungen in anderen Berliner Bezirken notwendig.

Abbildung 4: Lage der Ferienwohnungen



Legende

- Ferienwohnungen
- Bezirke
- Grünflächen
- U- und S-Bahn
- Gebäude
- Wasser
- Straßen und Wege

0 0,5 1 2 km

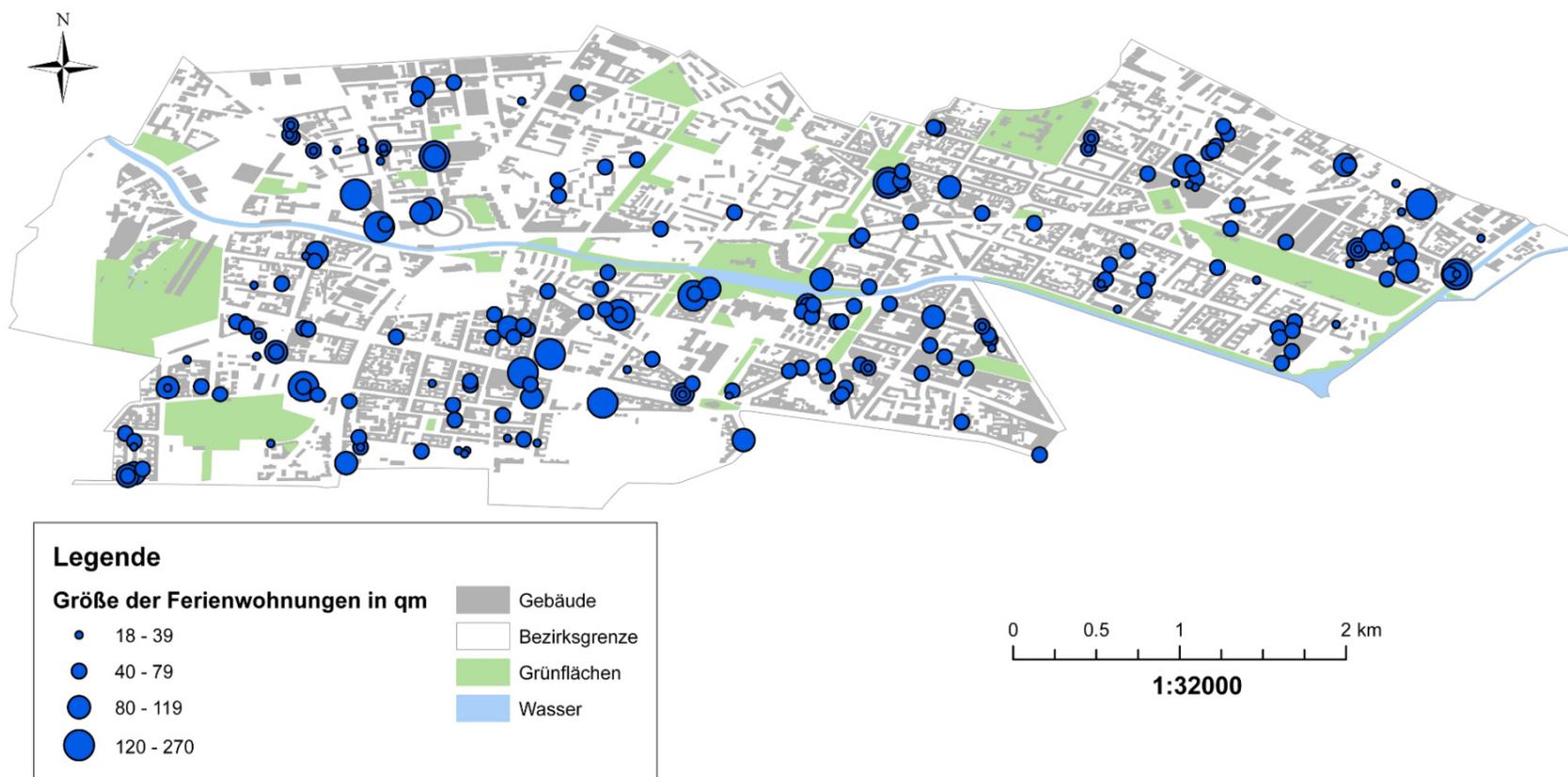
1:33.000

Diese Karte zeigt die Lage der Ferienwohnungen in Kreuzberg. Man kann auf Basis dieser Karte fast von einer räumlichen Gleichverteilung der Ferienwohnungen in Kreuzberg sprechen. Nur in einigen wenigen Teilen Kreuzbergs gibt es Ballungen von Ferienwohnungen. Konzentrationen lassen sich zwischen der Wilhelmstraße und der Stresemannstraße und am Planufer/an der Dieffenbachstraße finden. Zudem gibt es entlang der Eisenbahnstraße eine Konzentration von Ferienwohnungen. Im Wrangelkiez, genauer im Umkreis der Falckensteinstraße und der Cuvrystraße, lässt sich auch eine höhere Ferienwohnungskonzentration ausmachen. Die Konzentration der Ferienwohnungen zwischen Wilhelmstraße und Stresemannstraße könnte durch die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zum Bezirk Mitte erklärt werden. Die Verdichtung am Planufer lässt sich möglicherweise durch die gute Wohnlage (Ufer, Grünfläche) und die Eigentümerstruktur (viele Privatvermieter) erklären. Die Konzentration im Bereich der Eisenbahnstraße lässt sich möglicherweise durch größere Wohnungsleerstände von Wohnungen in diesem Gebiet erklären, die im Zuge des Wachstums des Tourismus im Bezirk zu Ferienwohnungen wurde. Dieser Teil Kreuzbergs galt lange als eher unattraktiv und hat erst in den letzten Jahren eine Revitalisierung erlebt, z.B. durch Projekte wie die Markthalle 9 (Projekt Markthalle Neun 2012). Eine mögliche Erklärung für die Konzentration von Ferienwohnungen im Wrangelkiez könnte das breite Angebot an Gastronomie, Kneipen und Clubs in diesem Areal bieten.

Räume ohne Ferienwohnungen lassen sich in West-Kreuzberg, nördlich und südlich des Halleschen und Tempelhofer Ufers, finden. Zudem lassen sich Lücken südlich und nördlich der Oranienstraße, insbesondere im Bereich westlich des Oranienplatzes, ausmachen. Auch gibt es Räume ohne Ferienwohnungen entlang dem Paul-Linke und dem Fraenkelufer. Das Fehlen von Ferienwohnungen in all diesen Räumen lässt sich möglicherweise durch die Eigentümerstruktur der Wohnungsbestände in diesen Bereichen erklären: Die Wohnungen hier gehören vorwiegend großen Wohnungsbaugesellschaften, wie beispielsweise der GSW. Diese Wohnungsbaugesellschaften verwalten zahlreiche Häuser in diesen Gebieten und scheinen ihre Wohnungen nur als Mietwohnungen und nicht als Ferienwohnungen zu vermieten (oder das Geschäftsmodell der Ferienwohnungen noch nicht entdeckt zu haben). Zudem konzentrieren sich in diesen Räumen Gewerbe- und Büronutzungen, in denen keine Nutzung als Ferienwohnung möglich ist. Ein weiterer Erklärungsfaktor könnte sein, dass in diesen Gebieten viele für Ferienwohnungsmieter unattraktive Bautypen (Neubauten aus den 1950ern und 1960ern, ehemalige Sozialwohnungen, kaum Altbauten aus den Gründerjahren) liegen. Darüber hinaus könnte die größere Entfernung zu anderen touristisch nutzbaren Angeboten, wie Gastronomie oder Museen eine Rolle spielen.

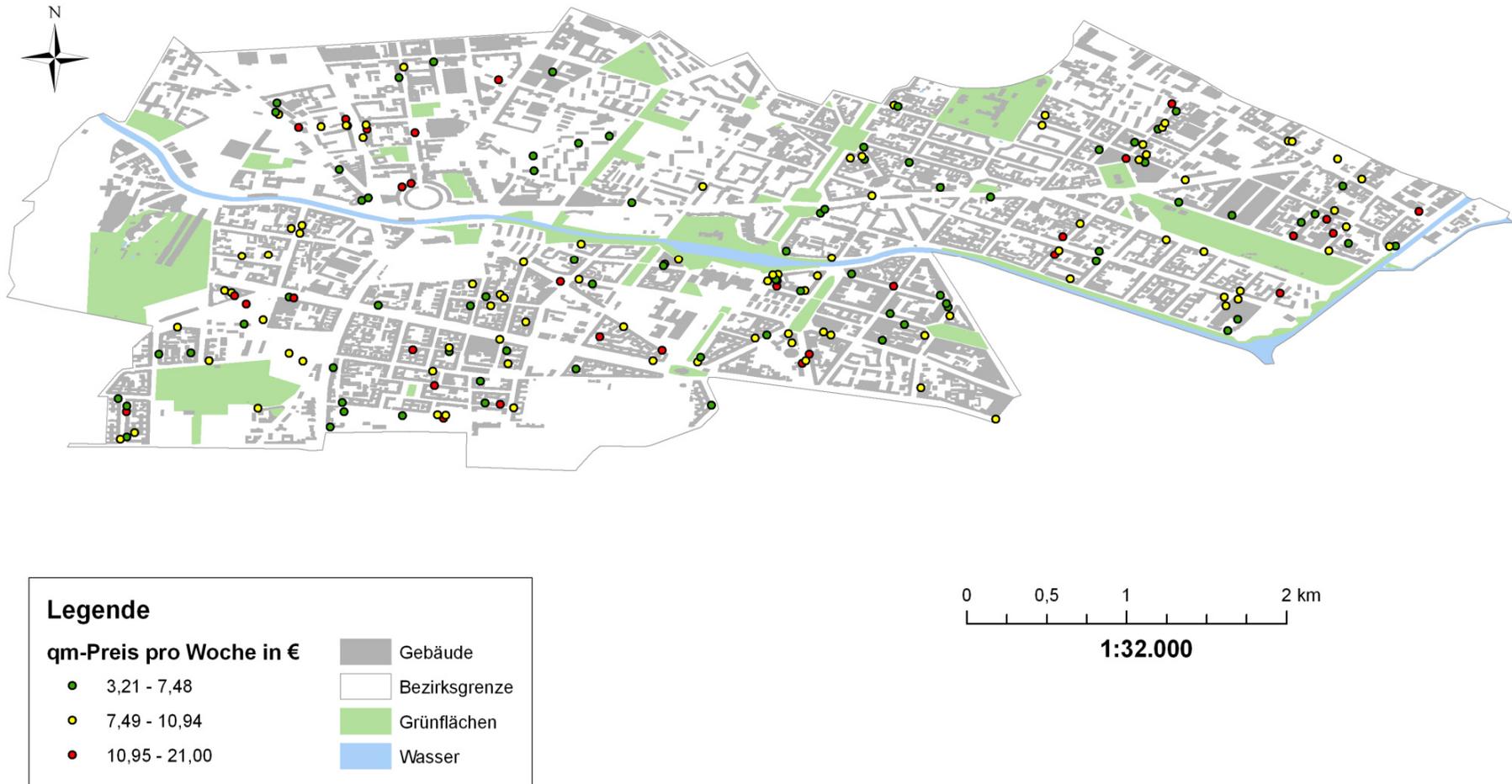
Auffällig an der Verteilung der Ferienwohnungen ist, dass diese sich selten an den stark befahrenen Straßen befinden. Entlang der Skalitzer Straße, dem Kottbusser Damm und der Kottbusser Straße, der Urbanstraße, der Gneisenaustraße, dem Mehringdamm und dem Tempelhofer und Halleschen Ufer lassen sich deutlich weniger Ferienwohnungen finden als in den weniger befahrenen Nebenstraßen. Der Verkehr und der dadurch entstehende Lärm scheinen somit Ungunsth Faktoren für die Ansiedlung von Ferienwohnungen zu sein. Ferienwohnungen sind eher in ruhigen Nebenstraßen zu finden.

Abbildung 5: Räumliche Verteilung der Ferienwohnungsgröße



Wohnungen in den Größen von 18 bis 39 und 40 bis 79 qm sind überall in Kreuzberg zu finden. Auffällig ist, dass zwischen der Wilhelm- und Stresemannstraße viele besonders kleine Wohnungen liegen. Auch entlang der Eisenbahnstraße sind die zahlreichen Ferienwohnungen eher klein. Gleiches gilt für die von uns am Planufer ausgemachte Konzentration von Ferienwohnungen. Anders verhält es sich im Wrangelkiez. Die dort angesiedelten Ferienwohnungen sind oft zwischen 80 und 119 und teilweise auch zwischen 120 und 270 qm groß. Eine weitere Konzentration größerer Ferienwohnungen findet sich entlang der Gneisenastraße, zwischen Südsterne und Zossener Straße. Zudem finden sich mehrere große Wohnungen am Mehringplatz, in der Friedrichstraße und im südlichen Teil der Stresemannstraße.

Abbildung 6: Räumliche Verteilung des Ferienwohnungs-qm-Preis

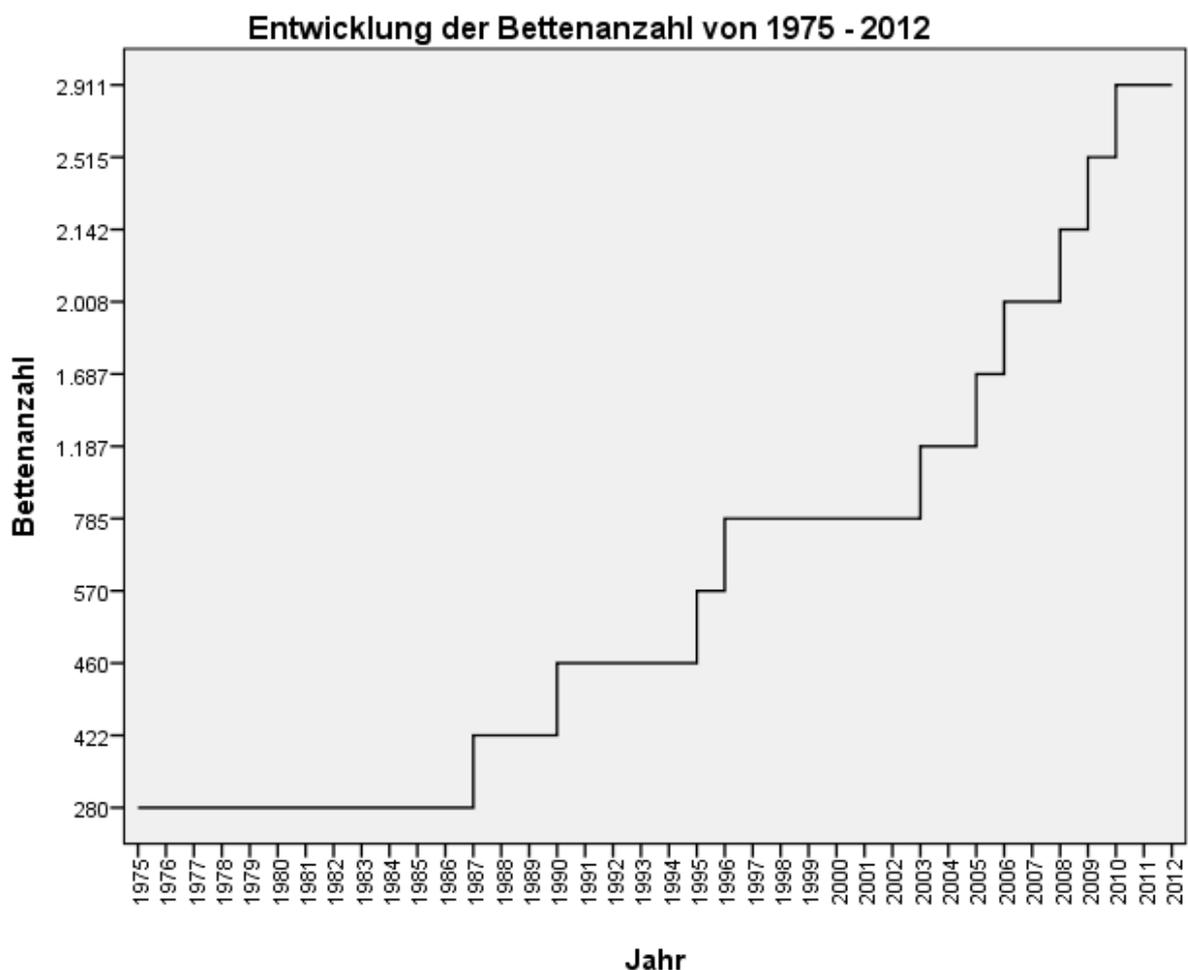


In dieser Karte sieht man, wo sich die preiswerten bis teuren Ferienwohnungen in Kreuzberg befinden. Es lässt sich fast kein räumliches Muster ausmachen. Teure, durchschnittliche und preiswerte Ferienwohnungen finden sich quasi überall. Die Lage in einem speziellen Bautyp (Altbau, Neubau) scheint auch keinen Einfluss auf die Preisgestaltung der Ferienwohnungen zu haben.

Exemplarisch haben wir dies u.a. an den Ferienwohnungen am Mehringplatz und entlang der Franz-Künstler-Straße untersucht. Diese Ferienwohnungen befinden sich in Gebäuden, die zu einer ähnlichen Zeit errichtet wurde, sind jedoch im untersten oder im obersten Preissegment. Es scheint auch keinen Zusammenhang zwischen attraktiver Wohnungsmarktlage und Preisgestaltung der Ferienwohnung zu geben. Im sehr stark nachgefragten Bergmannstraßenkiez und auch in der sehr gefragten Lilienthalstraße finden sich Ferienwohnungen des unteren Preissegments. Auch die Lage in der Nähe einer starkbefahrenen oder einer Seitenstraße scheint eine geringe Rolle für die Preisgestaltung zu spielen. Die Preisgestaltung einer Ferienwohnung scheint daher, so unsere Vermutung, vor allem aus den Entscheidungen der einzelnen Ferienwohnungsbesitzer und ihrer persönlichen Preisgestaltungsstrategie und ihren Investitionen in die Ferienwohnung erklärbar zu sein. Die Preisgestaltung durch die Eigentümer scheint dabei nicht der immobilienwirtschaftlichen Logik, die Lage sei entscheidend für den Preis, zu folgen.

b. Hostels: Lage, Wachstum, Preis

Abbildung 7: Wachstum der Bettenkapazität in Hostels 1975 – 2011



In dieser Abbildung stellen wir den Zuwachs von Hostelbetrieben in Kreuzberg über den Zeitraum von 1975 bis 2011 dar (für Details siehe Anhang; Hosteldatensatz):

- Das erste in Kreuzberg eröffnete Hostel ist das Jugendgästehaus der Schreberjugend (Heute: Schreber City Hostel Berlin). Es wurde 1975 mit 280 Betten

gegründet. Erst 12 Jahre später kam das Transit Internationales Jugendhotel mit 142 Betten hinzu. Diese Hostels sind besonders auf organisierte (Schul-)Gruppenreisen ausgerichtet und somit eher am Konzept der Jugendherbergen/Jugendfreizeit orientiert. Im Rahmen eines alternativen Wohnprojektes entstand 1990 das Regenbogenfabrik Hostel mit 38 Betten, das sich an Reisende allen Alters richtet.

- Mitte der 1990er entstanden eine Reihe weiterer Hostels, zum Teil wieder im Rahmen alternativer Projekte: Die Fabrik (im Jahr 1995 mit 110 Betten), das Freiraum Gästehaus (im Jahr 1996 mit 30 Betten) und die Alte Feuerwache e.V. (im Jahr 1996 mit 65 Betten). Neben Touristen waren und sind diese auch auf „Neuberliner“ ausgerichtet, die während ihrer Wohnungssuche eine Unterkunft benötigen (eigene Recherchen). Erst das Baxpax-Hostel (120 Betten), welches im Jahr 1996 durch die - nach eigenen Angaben - älteste Hosteltkette Berlin Baxpax gegründet wurde, wendete sich zum ersten Mal explizit an junge Rucksackreisende und warb mit einer extravaganten und stylischen Gestaltung der Räume (Welt 2009).
- Anfang der 2000er entdeckt zudem die Hotellerie in Kreuzberg zum ersten Mal das Hostelsegment: Die Meininger-Kette eröffnet zwei zusammenhängende Hostels mit insgesamt 400 Betten. Wenig später kommt es dann durch die Aletto Service & Marketing GmbH in Form des Aletto Jugendhotels zur Eröffnung des zur Zeit größten Hostels in Kreuzberg mit rund 500 Betten.
- Ein Gründungsboom in der Kreuzberger Hostellandschaft lässt sich ab dem Jahr 2005 feststellen: Von 2005 bis 2011 sind elf Neugründungen zu verzeichnen. Im Jahr 2006 wird ein ehemaliges Nonnenkloster im Westen Kreuzbergs in das „Three Little Pigs“-Hostel mit 300 Betten umgewandelt. Neben diesen auffällig großen Neugründungen kommt es ab 2006 aber auch zur Entstehung vieler kleinerer Hostels, wie zum Beispiel die Rock´n´Roll-Herberge mit 21 Betten. Von 2009 bis 2010 eröffnen sechs Hostels: als größte Beherbergungsbetriebe sind das 36Rooms Hostel mit 200 und das Metropol Hostel Berlin mit 380 Betten zu nennen.

Im Sommer 2011 gibt es in Kreuzberg 2911 Hostelbetten. Von 1975 bis 2011 hat sich die Bettenkapazität der Hostels in Kreuzberg somit mehr als verzehnfacht. Die Anzahl der Hostels stieg von einem auf 20 Betriebe.

In Abbildung 8 werden die Bettenanzahlen und die Betriebsgrößenstruktur der Hostels in Kreuzberg dargestellt. Die Einteilung in drei Kategorien – Kleinbetriebe (8 bis 30 Betten), Mittelbetriebe (30 bis 100 Betten) und Großbetriebe (ab 100 Betten) – wurde aus der Einteilung der repräsentativen Hotelgrößenordnungen des Hotelmarktes in Deutschland (Seit 1997) übernommen. Problematisch an dieser übernommenen Einteilung ist die Abgrenzung von Klein- und Mittelbetrieben (bis 30 Betten, bzw. ab 30 Betten) und von Mittel- und Großbetrieben (bis 100 Betten, ab 100 Betten). Daher ließ sich in unserem Falle das Freiraum Gästehaus mit genau 30 Betten und das HostelXberger mit genau 100 Betten nicht exakt zu einer Kategorie zuordnen. Wir rechneten die Hostels jeweils zur nächst größeren Kategorie zu.

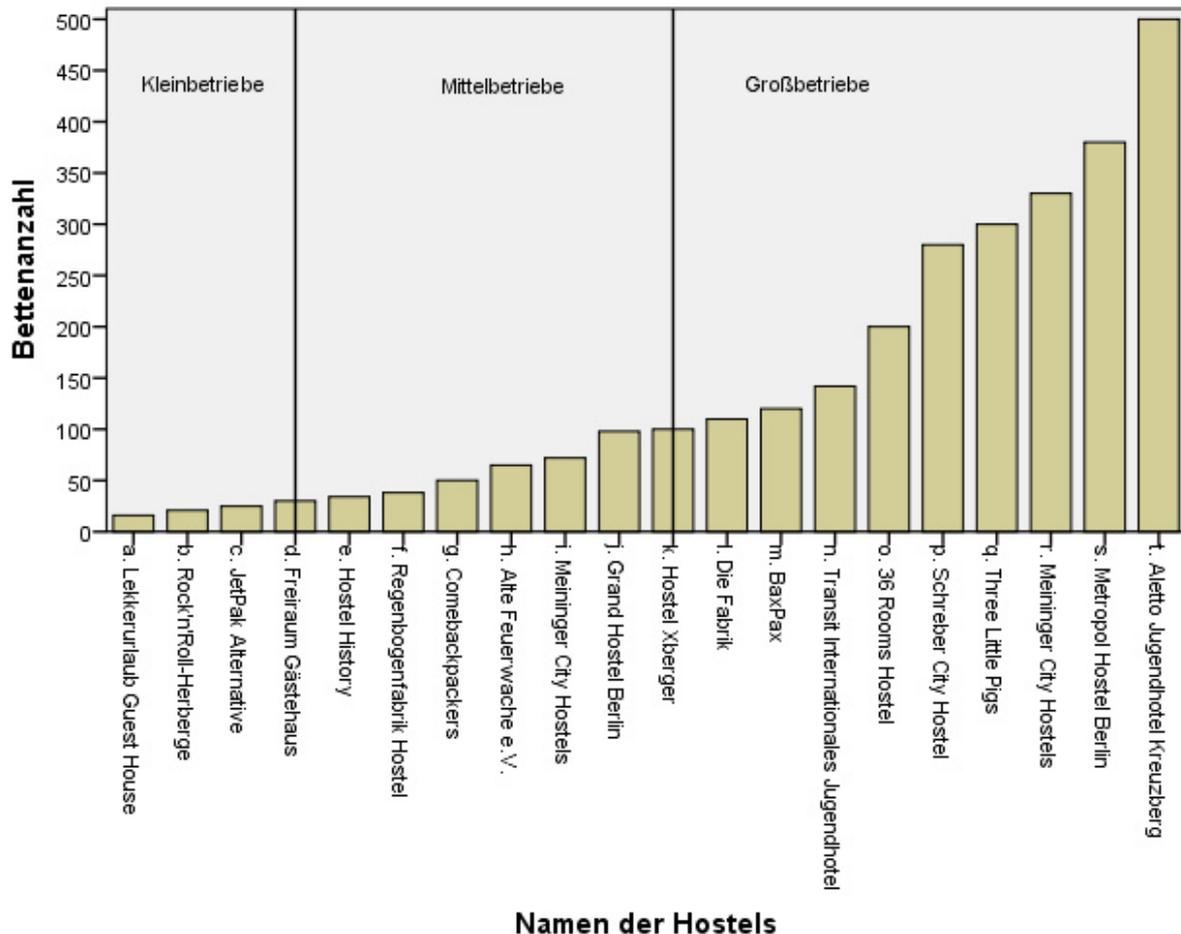
Auf Basis dieser übernommenen Kategorisierung ergibt sich für die Betriebsgrößenstruktur der Hostels in Kreuzberg folgende Struktur:

- Die Kleinbetriebe (ausschließlich des Freiraum Gästehauses) machen mit 3 von insgesamt 20 Betrieben nur 15% der Hostels in Kreuzberg aus.
- Die Mittelbetriebe (ausschließlich des Hostel X-Bergers) machen mit 35% gut ein Drittel aller Betriebe aus.
- Die Hälfte aller 20 Hostels können als Großbetriebe bezeichnet werden.

Betrachtet man die Bettenkapazität der Hostels, so überwiegen auch hier die Großbetriebe: Während die Kleinbetriebe nur 2,1% und die Mittelbetriebe nur 13,3% der

Betten anbieten, stellen die Großbetriebe 84,6% der gesamten Bettenkapazität in Kreuzberg.

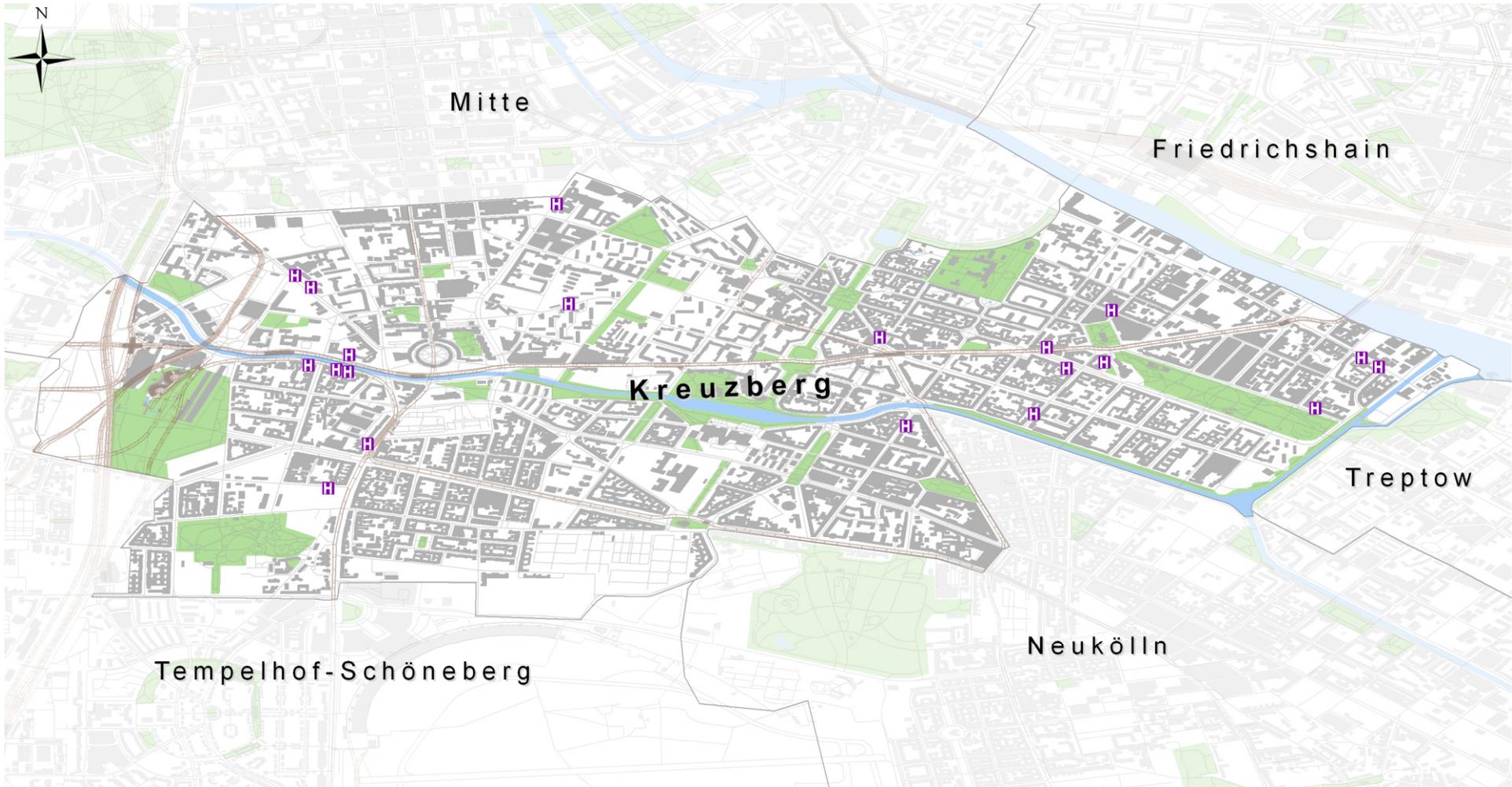
Abbildung 8: Bettenanzahl und Betriebsgrößenstruktur der Hostels in Kreuzberg



Wir konnten für ein Bett im Mehrbettzimmer (MBZ) pro Nacht einen Durchschnittspreis von 14,65 € ermitteln. Dabei lag der Mindestpreis bei 8,- € und der Höchstpreis bei 31 €. Die Spanne beträgt 23 €. Es muss angemerkt werden, dass „Mehrbettzimmer“ ein nicht klar definierter Begriff ist. Die Bettenzahl kann zwischen einem, vier und 16 pro Zimmer liegen kann. Für ein Einzelbettzimmer (EBZ) pro Nacht errechneten wir einen Durchschnittspreis von 36,74 €. Der minimale Preis beträgt 24 €, während der maximale Preis bei 64 € liegt. Die Preisspanne beträgt 40 €. Die Schwankungen sind in diesem Falle auch dadurch bedingt, dass Einzelzimmer mit eigenem Bad angeboten werden. Tendenziell findet somit eher eine Annäherung an Hotel-Standards statt.

Aus den vorgefundenen Preisunterschieden lässt sich vermuten, dass der Preis nur eines von vielen Wettbewerbskriterien zwischen Hostels darstellt. Im Rahmen der verschiedenen Geschäftsmodelle findet eine Unterscheidung - besonders der kleinen Hostels - über eine besonders auffällige, moderne oder sogar künstlerische Gestaltung und der Verkörperung eines hippen Lifestyles statt. So ist zum Beispiel das Baxpax auch Austragungsort von Performancekunst und die Rock'n'Roll-Herberge bezeichnet sich auf ihrer Website selbst als „rock'n'roll-konform gepaart mit street-art“. Als ein weiteres Abgrenzungskriterium kann außerdem eine verstärkte Zusammenarbeit mit Bars, Clubs, kulturellen Einrichtungen etc. genannt werden (s. z.B. Webseitenauftritt Metropol Hostel Berlin), auf die im späteren Verlauf noch eingegangen wird.

Abbildung 9: Lage der Hostels



Legende

 Hostels	 Bezirke	 Grünflächen	 U- und S-Bahn
 Gebäude	 Wasser	 Straßen und Wege	



1:33.000

Mit Abbildung9 wird die Verteilung der Hostels in Kreuzberg im Jahr 2011 dargestellt, um zu untersuchen, ob sich hinsichtlich der Lage der Hostels ein räumliches Muster erkennen lässt. In der folgenden räumlichen Betrachtung wird eine Aufteilung in Nordkreuzberg (umfasst die südliche Friedrichstadt) und Südkreuzberg (umfasst die Tempelhofer Vorstadt) vorgenommen, wobei der Landwehrkanal die Grenze bildet. Ostkreuzberg besteht aus der nördlichen Luisenstadt rund um den Oranien- und Lausitzer Platz und der südlichen Luisenstadt, die sich rund um den Wrangelkiez und die Reichenberger Straße befindet.

Insgesamt lassen sich auf der Karte drei Ballungsräume erkennen: Zwei davon befinden sich in Ostkreuzberg, sowohl in der nördlichen als auch in der südlichen Luisenstadt und einer in Südkreuzberg am Tempelhofer Ufer an der Grenze zu Nordkreuzberg, der sich sowohl nördlich als auch südlich weiter fortsetzt. Neben den Ballungsräumen sind auch vereinzelte Hostels in Nordkreuzberg, zum Beispiel in direkter Nähe zum Stadtteil Mitte, sowie in Südkreuzberg im Graefekiez vorzufinden. In der Beschreibung der Abbildungen 10 bis 13 werden diese Ballungsräume, ihre Entstehung und die vereinzelten Hostelstandorte näher erläutert.

Abbildung 10: Hostels 1990



Abbildung 11: Hostels 2000



Abbildung 12: Hostels 2005



Abbildung 13: Hostels 2011



Zunächst lässt sich bis zum Jahr 2000 eine relativ gleichmäßige Verteilung der Hostels in Kreuzberg Nord, Süd und Ost, allerdings mit einem Schwerpunkt in Ostkreuzberg, bzw. der nördlichen Luisenstadt feststellen. Diesen kann man als den ersten Ballungsraum bezeichnen, der sich rund um den Spreewald-, bzw. Lausitzer Platz in großer Nähe zum Görlitzer Bahnhof und der Oranienstraße gebildet hat. Zu Beginn der 1990er besteht er nur aus drei, bis zum Jahr 2011 schließlich aus sechs Hostels: Dem Regenbogenfabrik Hostel, dem 36Rooms Hostel, der Rock´n´Roll-Herberge, dem Freiraumgästehaus, dem BaxPax und dem Comebackpackers.

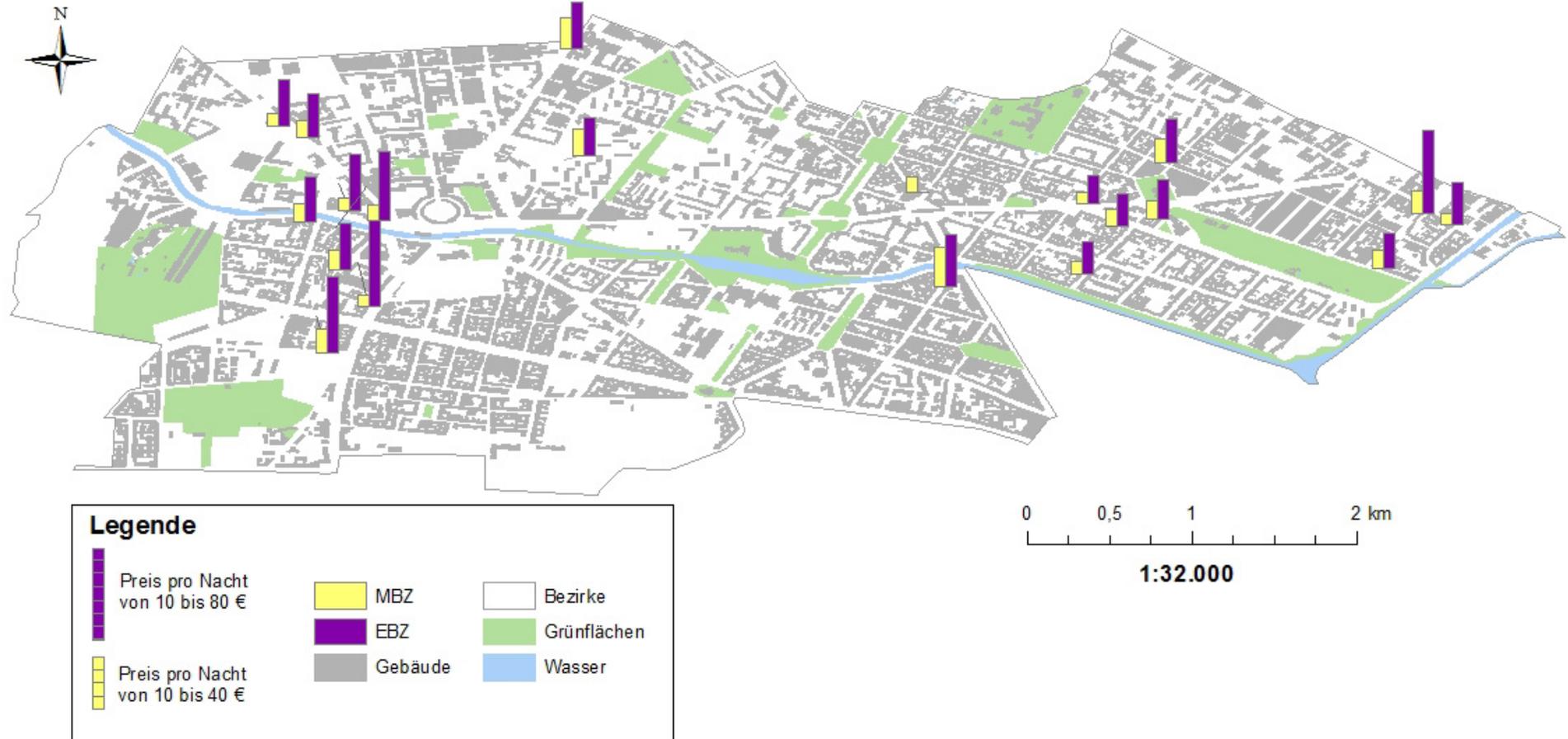
Ab 2001, bzw. 2006 ist ein zweiter Ballungsraum in Südkreuzberg am Tempelhofer Ufer zwischen dem U-Bahnhof Möckernbrücke und dem U-Bahnhof Hallesches Tor auszumachen (Meininger City Hostels, Aletto Jugendhotel, Grand Hostel Berlin), der sich südlich in Richtung Bergmannkiez (Transit Internationales und Metropol Hostel Berlin) und nördlich am Halleschen Ufer und entlang der Stresemannstraße bis in die südliche Friedrichstadt erstreckt (Meiniger City Hostels, Three Little Pigs und Hostel History). Darüber hinaus entsteht ab dem Jahr 2006 ein dritter Ballungsraum in Ostkreuzberg: In der südlichen Luisenstadt rund um den Wrangelkiez, entlang der Schlesischen Straße in der Nähe vom U-Bahnhof Schlesisches Tor.

Als besonders markant erscheint der zweite Ballungsraum: Hier befinden sich viele und sehr große Hostels nah beieinander. Möglicherweise kann man dies durch folgende Punkte erklären: Generell kann bei großen Hostels, v.a. bei den Unternehmen aus dem Hotel-Segment von einem hohen Professionalisierungsgrad und somit auch von einer „ökonomisch-rationalen“ Standortwahl, zum Beispiel durch eine vorangegangene Standortanalyse, ausgegangen werden. Neben der günstigen Miete aufgrund der Lage an einer viel befahrenen Straße könnte der Gebäudebestand eine Erklärung sein: Während in der nördlichen und südlichen Luisenstadt noch große Teile des Altbaubestands aus dem 19. Jahrhundert vorhanden sind und dadurch eine sehr dichte Bebauung vorherrscht, ist der Bereich des Ballungsraums zwischen dem U-Bahnhof Möckernbrücke und dem U-Bahnhof Hallesches Tor von größeren und modernen Gebäuden aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg geprägt (belegt durch eigene Begehung). Dort könnte zum einen ein besseres Platzangebot für große Beherbergungsbetriebe vorhanden sein, zum anderen ist es auch denkbar, dass mehr Möglichkeiten der Gebäudeumnutzung von Gewerberäumen in Hostels bestanden und bestehen. Ein besonders wichtiger Gunstfaktor für Bildung dieses Ballungsraums ist wahrscheinlich die Nähe zum Stadtteil Mitte, der gerade für Touristen von großem Interesse ist. Nach Mitte fährt die nahe gelegene U-Bahnlinie U6. In Ost-West Richtung (Friedrichshain, Kurfürstendamm) gelangen Touristen über die U-Bahnlinie U1 (siehe auch Karte 5).

Wie bereits erwähnt, lassen sich nicht alle Hostels Ballungsräumen zuordnen. So befindet sich allein das Lekker Urlaub Guesthouse in Südkreuzberg im Graefekiez. Es kann die Vermutung angestellt werden, dass in dieser Gegend kaum frei verfügbare Gebäude (gerade für größere) Hostels vorhanden sind, da es sich um eine sehr dicht besiedelte und beliebte Wohnlage handelt.

Die Alte Feuerwache (als Teil eines Stadtteilzentrums) und das Jugendgästehaus der Schreberjugend/Schreber City Hostel Berlin in Nordkreuzberg fallen ebenfalls aus einem klaren räumlichen Verteilungsmuster um gewisse Kieze, Straßen oder Stationen heraus. Hier ist die Lage wohl eher damit zu erklären, dass Hostels im Rahmen einer Diversifizierung der Einnahmequellen des bereits bestehenden Wohnprojekts oder Vereins gegründet wurden. Der Hostelstandort lässt sich daraus erklären.

Abbildung 14: Preise der EBZ und MBZ der Hostels pro Nacht



In Abbildung 14 stellen wir die räumliche Verteilung der Preise pro Nacht und Person für ein Mehrbettzimmer und Einzelbettzimmer dar. Die Einzelbettzimmerpreise sind im Ballungsraum rund um den Lausitzer- und Spreewaldplatz relativ niedrig. Im Ballungsraum zwischen U-Bahnhof Möckernbrücke und U-Bahnhof Hallesches Tor sind sie relativ hoch. Fraglich ist, ob dieses Preisgefälle in Richtung Ostkreuzberg lagebedingt ist oder ob es eher durch eine Annäherung der Hostels (z.B. Meininger City Hostels) an Hotelstandards zu erklären ist. Die Preise der Mehrbettzimmer sind vor allem in den Hostels außerhalb der Ballungsräume hoch (Schreiber City Hostel, Alte Feuerwache e.V.,

Lekker Urlaub Guest House) und ansonsten in allen Teilen relativ niedrig. Die billigsten Mehrbettzimmer für 8,- € pro Bett und Nacht sind wiederum in Ostkreuzberg (BaxPax, Hostel X-Berger) auszumachen.

c. Beide: Nähe zum ÖPNV und zu touristisch nutzbaren Einrichtungen

Abbildung 15: Ferienwohnungen, Hostels und ÖPNV

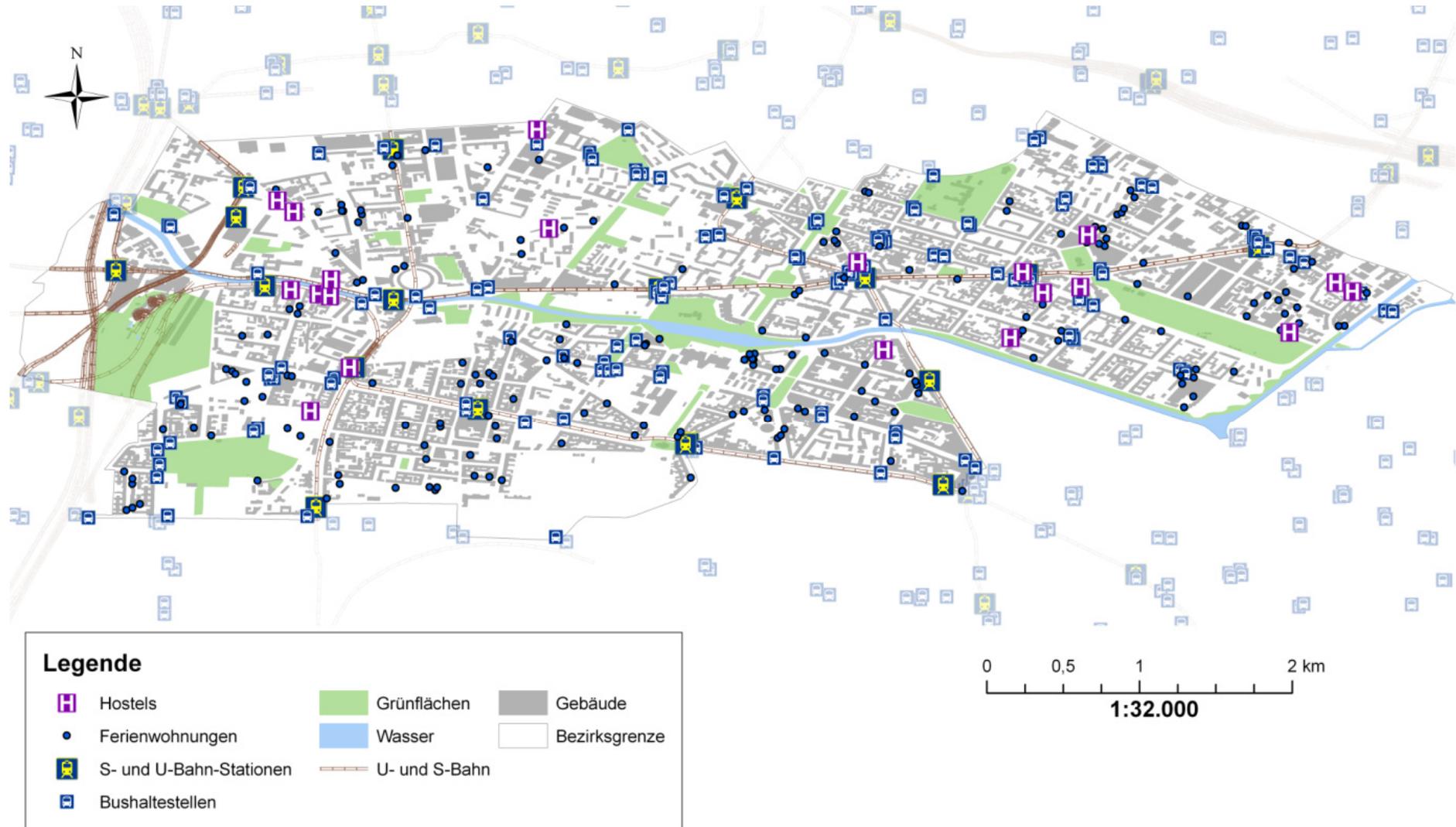


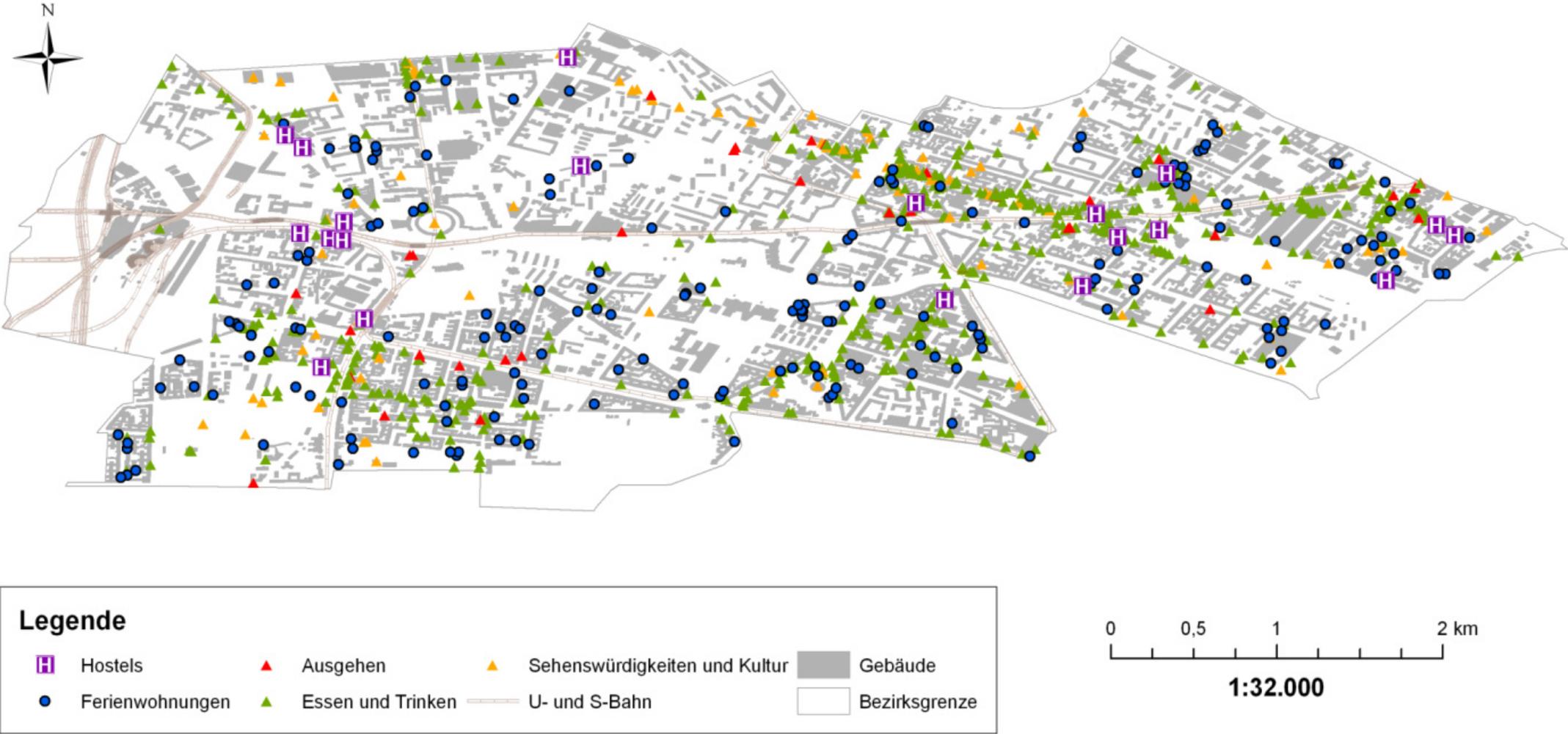
Abbildung 15 stellt die Lage der Hostels und Ferienwohnungen und ihre Anbindung an den ÖPNV in Kreuzberg dar. Die Nähe einer Ferienwohnung zu einer U- oder S-Bahn Station scheint dabei nicht ihren Standort zu erklären. Ferienwohnungen können auch in größerer Entfernung zu U- und S-Bahnstationen liegen, wie die Ferienwohnungen rund um die Glogauer Straße oder die Eisenbahnstraße zeigen. Ein Busanschluss könnte eher erklärend für die Wahl eines Standortes einer Ferienwohnung sein, jedoch lassen sich, beispielsweise im Bergmann- oder Wrangelkiez, auch Ferienwohnungen finden, die in einiger Distanz zu Bushaltestellen liegen. Zudem sind die Bushaltestellen über Kreuzberg, wie die Ferienwohnungen, gleichverteilt. Somit muss es nicht unbedingt einen direkten Zusammenhang zwischen beiden geben. Jedoch scheint die Nähe zu Stationen des ÖPNV für Touristen günstig, da diese in ihrem Urlaub in der Berliner Innenstadt wahrscheinlich vor allem mit dem ÖPNV und zu Fuß unterwegs sind.

Bereits mehrfach erwähnt wurde die Bedeutung der Anbindung an den ÖPNV für Hostels. Offensichtlich scheinen sich diese häufig in Lagen mit guter Erreichbarkeit des ÖPNV zu befinden. In Abbildung 15 wird diese Vermutung für Kreuzberg bestätigt: Ein Großteil der Hostels (15) lässt sich entlang der Verkehrsachsen der U-Bahnlinien U1, U6 und U8 (und am S-Bahnhof Anhalter Bahnhof) ausmachen. Die wenigen Hostels, die sich nicht entlang dieser Achse befinden, verfügen in fast allen Fällen über einen guten Anschluss an den Busverkehr. Wir haben für jedes Hostel die genaue Entfernung zum nächsten U-/ S-Bahnhof ermittelt. Die durchschnittliche Entfernung zum nächsten S-/U-Bahnhof beträgt 370,80 Meter (bei einem Minimum von 78m und einem Maximum von 850m, in letzterem Falle sind allerdings näher gelegene Busstationen vorhanden). Insgesamt befinden sich von der Gesamtzahl der Hostels 13 in einer Entfernung von bis zu 300 m zur nächsten S-/U-Bahnstation, d.h. Gäste haben also nur einen Fußweg von maximal vier Minuten. Durch Nachtbusse sind die Hostels auch unter der Woche zu jeder Uhrzeit gut erreichbar.

In Abbildung 16 haben wird die Lage der Hostels und Ferienwohnungen im Zusammenhang mit Freizeitgestaltung, wie Ausgehmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten, Kultur und Gastronomie dargestellt.

Die Standorte der Ferienwohnungen scheinen auf den Bezirk Kreuzberg bezogen nicht unbedingt von der Lage anderer Einrichtungen, die touristisch genutzt werden können, abzuhängen. Zwar liegen Ferienwohnungen sehr oft in der Nähe von gastronomischen Einrichtungen. Es muss aber keinen Zusammenhang zwischen beiden geben, da diese Überschneidung in der Lage auch daraus resultieren kann, dass Ferienwohnungen in Wohnlagen mit einer hohen Bevölkerungsdichte angesiedelt sind, weil dort viele unnutzbare Wohnungen sind, und gastronomische Einrichtungen auch dort zu finden sind, weil in verdichteten Wohnlagen viele Menschen leben, die sie nachfragen. Auch die Nähe von Ausgehmöglichkeiten oder Sehenswürdigkeiten scheint nicht dazu zu führen, dass sich viele Ferienwohnungen an einem Ort konzentrieren, wie der Bereich um die Wilhelmstraße für Ausgehmöglichkeiten zeigt und der Bergmannkiez für Sehenswürdigkeiten. Nahräumlich scheint zwischen Ferienwohnungen und anderen touristisch nutzbaren Einrichtungen also nicht unbedingt ein Zusammenhang zu bestehen. Dies scheint logisch, da Touristen in Städten in ihrer Aktivität nicht auf den Nahraum beschränkt sind und mobiler sind als Stadtbewohner (Bærenholdt et. al. 2007).

Abbildung 16: Ferienwohnungen, Hostels und touristisch nutzbare Einrichtungen



Für Hostels wird in dieser Karte deutlich, dass sich vor allem die Ballungsräume in Ostkreuzberg dicht an dicht mit Restaurants, Clubs, Kinos etc. befinden. Besonders rund um den Görlitzer Bahnhof, die Oranienstraße und das Kottbusser Tor befinden sich eine große Anzahl an Essens- und Ausgehmöglichkeiten sowie kulturelle und touristische Attraktionen. Ähnlich ist die Lage rund um die Schlesische Straße und den Wrangelkiez. Zusätzlich finden sich hier noch an der Grenze zu Friedrichshain beliebte und populäre Clubs in Richtung der Oberbaumbrücke/ Warschauer Straße. In Südkreuzberg ist für Hostelbesucher vor allem der Bergmannkiez attraktiv, da ähnlich wie im Graefekiez ein großes gastronomisches Angebot gegeben ist.

Auffällig ist, dass in den Bereichen des Hostel-Ballungsraums zwischen U-Bahnhof Möckernbrücke und U-Bahnhof Hallesches Tor weniger Verpflegungs- und Ausgehmöglichkeiten vorhanden sind. Dies wird aber durch die bereits erwähnte Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtteil Mitte aber auch zum Kottbusser Tor oder zum Bergmannkiez kompensiert. Anhand der Karte können wir zwar keine Aussagen über Wechselwirkungen zwischen Hostels und Gastronomie etc. treffen, es spricht aber einiges dafür, dass das Wachstum des Hostelsegments in Kreuzberg vor allem mit der subkulturellen Dynamik dieses Ortes erklärt werden kann. So kann man vermuten, dass ähnlich wie Tobias Rapp (2009) es für Mitte beschreibt, auch in Kreuzberg die dicht konzentrierte Bar- und Clubszene zu einer steigenden Nachfrage des "Easy-Jet-Sets" (internationaler Partytouristen) nach preiswerten Unterkünften in der Nähe beigetragen hat. Die zahlreichen Hostelgründungen konnten diese Nachfrage bedienen.

Wie bereits erwähnt, scheint die Kooperation mit Clubs, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen etc. eine Form der Unterscheidung zu anderen Hostels und somit auch eine Wettbewerbsstrategie zu sein. Als Beispiel kann hier neben der Kooperation vom 36Rooms Hostel mit dem Club Kleine Reise und der Organisation von gemeinsamen Events, wie Konzerten, Partys etc. das Metropol Hostel angeführt werden: auf der Website sind als Partner unter anderem der Club Yorkschlösschen und das BKA Theater angegeben.

6. Ergebniszusammenfassung und weitere Forschungsfragen

a. Ferienwohnungen

Ferienwohnungen sind - bis auf wenige Ausnahmen - überall in Kreuzberg zu finden. Räumliche Konzentrationen von Ferienwohnungen gibt es nur wenige, z.B. an der Eisenbahnstraße, im Wrangelkiez und am Planufer. Die meisten Ferienwohnungen in Kreuzberg sind zwischen 20 und 80 qm groß. Es sind daher vor allem 1 bis 3 Zimmer Wohnungen, die als Ferienwohnungen genutzt werden. Sehr große (über 120 qm) Ferienwohnungen gibt es eher selten. Die meisten Ferienwohnungen kosten zwischen 5 und 13 € pro qm pro Woche. Im Durchschnitt liegt der qm-Preis pro Woche bei 8,85 €. Eine Vermietung als Ferienwohnung kann deutlich mehr erwirtschaften als eine Vermietung als Mietwohnung (siehe auch Abschnitt c).

Der Ferienwohnungsmarkt ist durch viele private Anbieter mit relativ kleinen und unprofessionell verwalteten Wohnungsbeständen geprägt. Anbieter mit mehr als zehn Wohnungen in Kreuzberg gibt es fast nicht. Die Nähe einer Ferienwohnung zum ÖPNV und zu weiteren touristisch nutzbaren Einrichtungen gibt keine Erklärung für den Standort einer Ferienwohnung. Aus unserer Sicht sind die Standorte der Ferienwohnungen vor allem aus den Entscheidungen der Wohnungsbesitzer zu erklären. Ferienwohnungen gibt es daher vor allem dort, wo es Wohnungsbestände in der Hand unterschiedlicher Privatbesitzer gibt. Von ihren Entscheidungen hängt es ab, ob eine Wohnung in ihrem Bestand als Ferienwohnung genutzt wird und zu welchem Preis diese

vermietet wird. Auf Grund der räumlichen Verteilung des qm-Preises ist zu vermuten, dass sich die Ferienwohnungsvermieter bei der Preisgestaltung eher an bereits vorhandenen Ferienwohnungsangeboten aus dem Internet orientieren als an Mietpreisspiegeln oder an den Kartographien von Wohnungsmarktlagen.

Die von der DEHOGA in der öffentlichen Diskussion angeführte Zahl von 10.000 bis 25.000 Ferienwohnungen in Berlin scheint zu hoch. Nach unseren Erhebungen gibt es in Berlin-Kreuzberg insgesamt 297 Ferienwohnungen. Nimmt man die Bevölkerungszahl als Vergleichsmaßstab und rechnet die Zahl auf Berlin hoch, dürfte es insgesamt ca. 7.000 Ferienwohnungen in der Stadt geben. Nimmt man die Zahl der Wohnungen³ in Berlin-Kreuzberg im Jahr 2011 als Vergleichsmaßstab, kommt unsere Hochrechnung auf ca. 7.500 Ferienwohnungen in Berlin. Die Zahl von 7.000 bis 7.500 Ferienwohnungen liegt deutlich unter den Zahlen der DEHOGA. Sie liegt auch deutlich unter den 12.000 von der Mietergemeinschaft (Berner, Wickert 2011) genannten Ferienwohnungen.

Möglicherweise sind die Zahlen der DEHOGA damit zu begründen, dass diese bei ihren Erhebungen sich nur auf die Zahl der im Internet verfügbaren Ferienwohnungsdaten beziehen. Diese scheinen nicht um mehrfach erhobene Ferienwohnungen bereinigt worden zu sein. Die Zahl der von uns erhobenen Ferienwohnungen scheint aber auch deutlich über der Zahl der Ferienwohnungen zu liegen, die offiziell bei den Behörden gemeldet sind. Presseberichte sprechen von 31 gemeldeten Ferienwohnungen in ganz Berlin (Deutsche Mittelstandsnachrichten 2011). Die meisten Ferienwohnungen scheinen den Behörden nicht offiziell als solche gemeldet, möglicherweise auch um Regularien zu unterlaufen und Steuern zu sparen. Begünstigt wird dies wahrscheinlich dadurch, dass die Kontrollen in diesem Bereich eher gering sind.

b. Hostels

Über Hostels in Berlin-Kreuzberg konnten wir folgendes mit unserem explorativem Ansatz herausfinden:

- Das erste Hostel wurde 1975 gegründet, der Hostel-Gründungsboom trat aber erst ab 2005 ein, bis 2011 kam es zu 11 Neugründungen, allein 6 davon sind im Zeitraum 2009-2010 zu vermerken.
- Von 1975 bis 2011 hat sich die Bettenkapazität der Hostels in Kreuzberg mehr als verzehnfacht, die Anzahl stieg von einem Betrieb auf 20 Betriebe.
- Generell ist die Betriebsgröße (gemessen in Bettenanzahl) relativ heterogen und nur ein Viertel der Hostels können als "groß" klassifiziert werden. Die großen Hostels bieten aber weit über die Hälfte aller Betten in Kreuzberg an.
- Die Preise von Einzel- und Mehrbettzimmern variieren stark von Betrieb zu Betrieb und auch innerhalb der räumlichen Ballung. Ein räumlicher Trend ist nur begrenzt zu erkennen, tendenziell sind die niedrigsten Preise in Ostkreuzberg zu finden. Der durchschnittliche Preis für ein Bett in einem Mehrbettzimmer liegt bei 14,65 € die Nacht, der durchschnittliche Preis für ein Einzelzimmer pro Nacht beträgt 36,74.
- Die räumliche Verteilung der Hostels in Kreuzberg zeigt, dass es drei Gebiete mit einer hohen Dichte gibt: Rund um den Lausitzer Platz/Spreewald Platz, im Wrangelkiez/entlang der Schlesischen Straße und zwischen dem U-Bahnhof Hallesches Tor und dem U-Bahnhof Möckernbrücke. Diese Konzentrationen sind vor allem ab 2005 entstanden.
- Neben der Nähe zum Stadtteil Mitte ist eine gute ÖPNV-Anbindung ein sehr wichtiger Lagefaktor: Ein Großteil der Hostels lässt sich entlang der Verkehrsachsen der U1,

³ 2011 waren dies 75.977 Wohnungen in Berlin-Kreuzberg, bei insgesamt 1.898.807 Wohnungen in Berlin (Investitionsbank Berlin 2011). In Berlin-Kreuzberg befanden sich 4% der Berliner Wohnungen.

U6 und U8 finden. Die wenigen Hostels, die sich nicht entlang dieser Achse befinden, verfügen in fast allen Fällen über einen guten Anschluss an den Busverkehr. Die durchschnittliche Entfernung zum nächsten S-/U-Bahnhof beträgt 370,80 Meter, das bedeutet also ein durchschnittlicher Fußweg von maximal 5 Minuten.

- Die Zielgruppe von Hostels besteht zumeist aus jungen Besuchern, die Gebiete mit einer hohen Dichte an kulturellen und gastronomischen Angeboten suchen. Die Karten verdeutlichen, dass sich v.a. Hostels in Ostkreuzberg in diesen Gebieten befinden.

c. Weitere Forschungsfragen

Aus der hier durchgeführten Analyse ergeben sich für uns einige weitere Forschungsfragen, die wir hier darlegen möchten.

- Wie kam es überhaupt zur Entstehung der Konzentration der touristischen Einrichtungen in Berlin-Kreuzberg? Wie ist das rasante Wachstum der Hostels in den Jahren 2005 bis 2011 zu erklären? Welche Faktoren sind dafür ausschlaggebend? Welche Touristengruppen fragen Ferienwohnungen und Hostels nach?

Für die Beantwortung dieser Fragen bietet sich ein Methodenmix aus quantitativen und qualitativen Daten an. Daten zur Struktur und zum Wachstum des Berlintourismus müssen ebenso herangezogen werden, wie Daten zur räumlichen Verteilung des Tourismus in der Hauptstadt. Zudem sollten vor Ort Interviews und teilnehmende Beobachtungen durchgeführt werden. Als Interviewpartner bieten sich Ferienwohnungsvermieter, Hosteltreiber und Touristen an. Anhand der Beobachtungen und Befragungen vor Ort lassen sich eventuell „Typen“ von Touristen identifizieren. Zudem muss die staatliche Regulierung und ihr Wandel im Bezug auf den Tourismus und die Nutzung von Wohnraum untersucht werden. Ansätze zur Beantwortung der aufgeworfenen Frage sind bereits in der Literatur vorhanden (Hunning, Novy 2008; Michel, Füller i.E.). An diese gilt es anzuknüpfen.

- Wie funktioniert die Ökonomie der Ferienwohnungen und Hostels? Welche Gewinne lassen sich in Ferienwohnungen und Hostels erzielen? Wie sehen die Erträge im Vergleich zu Mietwohnungen aus? Wie stark ist der Wettbewerb in beiden Segmenten?

Mit den vorhandenen Daten konnten wir einen Einblick in die Ökonomie der Ferienwohnungen und Hostels gewinnen. Im Vergleich zu einer Vermietung als Mietwohnung lassen sich mit Ferienwohnungen deutlich höhere Gewinne erzielen. Der durchschnittliche qm-Preis einer Ferienwohnung für 2 Personen liegt bei 8,85 € *pro Woche*. Der durchschnittliche qm-Preis einer neuvermieteten Mietwohnung in der Größe von 40 bis 80 qm in Kreuzberg liegt im Februar laut immowelt bei 8,88 € *pro Monat* (immowelt.de 2012). Somit kann man mit einer durchschnittlichen Ferienwohnung, die eine Woche vermietet ist, die Monatsmiete einer durchschnittlichen Mietwohnung erwirtschaften. Es ist wahrscheinlich spätestens nach der zweiten Woche der Vermietung davon auszugehen, dass eine Ferienwohnung mehr Gewinn als eine Mietwohnung erwirtschaftet. Die von uns erhobenen Ferienwohnungen sind im Mittel 58 qm groß und erwirtschaften im Falle einer Vollvermietung über 7 Tage einen durchschnittlichen Ertrag von 510,40 €. Bei einer Vollvermietung über den Zeitraum von 4 Wochen (zahlreiche Ferienwohnungen, deren Belegungsdaten, wir einsehen konnten, sind bis auf wenige Tage im Monat vollvermietet gewesen) liegt der Ertrag bei 2053,20 €. Bei einer Vollvermietung kann eine Ferienwohnung das Vierfache einer neuvermieteten

Mietwohnung erwirtschaften. Im Vergleich zu Bestandswohnungen, deren Miete teilweise noch bei 4 bis 6 € und nicht 8 – 9 € liegt, ist ein sechs bis achtfach höherer Ertrag durch eine Ferienwohnungsvermietung möglich.

Im Falle der Hostels konnten wir Räume mit besonders hoher Dichte von Hostels ausmachen und dafür einige mögliche Lagefaktoren nennen. Unklar bleibt jedoch, was die Gründe für die große Heterogenität in den Betriebsgrößen der Hostels sind. Mögliche Faktoren könnten unterschiedliche Geschäftsmodelle der Betriebe (kleine und mittelständische GmbHs, internationale und berlinweite Ketten, aber auch alternative Wohnprojekte), aber auch Vorgaben durch die vorhandene Gebäudestruktur gewesen sein. Zu untersuchen wäre auch, inwiefern sich die Hostels im Wettbewerb miteinander befinden. Man könnte annehmen, dass die Standortvorteile für den Ballungsraum um das Tempelhofer Ufer nicht die Nachteile dieser hohen Hostel-Dichte (zum Teil existieren hier Betriebe mit sehr ähnlichem Konzept) und einer damit einhergehenden gesteigerten Konkurrenz aufwiegen können. Bekräftigt wurde diese Annahme durch ein informelles Gespräch mit einem Mitarbeiter der Meininger City Hostels, in dem uns mitgeteilt wurde, dass beide Hostels noch in diesem Jahr nach Berlin-Mitte umziehen werden. Möglicherweise handelt es sich bei dem Hostelmarkt in Kreuzberg um einen hart umkämpften Markt, in dem Überkapazitäten existieren. Hinsichtlich der Konkurrenz wäre es auch interessant zu untersuchen, welche Rolle die Zielgruppenorientierung der Hostels (Schülergruppen oder Backpacker) für ihren wirtschaftlichen Erfolg spielt.

- Wie funktioniert das Geschäftsmodell der professionellen Anbieter auf dem Ferienwohnungsmarkt? Wer sind ihre Kunden? Welches Wachstum haben diese Anbieter in den letzten Jahren verzeichnet? Wachsen diese Anbieter stärker als der Markt?

Auf dem Ferienwohnungsmarkt spielen auch professionelle Anbieter eine Rolle. Ferienwohnungen werden nicht nur von Privatleuten an Privatleute vermietet werden. Die Bedeutung der professionellen Anbieter in Kreuzberg ist momentan noch gering. Dennoch wäre die Rolle dieser Anbieter zu untersuchen. Es wäre möglich, dass professionelle Anbieter eher expandieren können als andere Anbieter, da sie auf Grund der großen Zahl von Ferienwohnungen, die sie bewirtschaften, über mehr Kapital und höhere Erträge verfügen. Sie könnten beispielsweise mehr in Werbung investieren, könnten mehr für das Scouting neuer Wohnungen ausgeben, könnten höhere Mieten als andere Mieter zahlen oder sogar selbst auf Grund der hohen Erträge Wohnungen kaufen, die dann wieder als Ferienwohnungen vermietet werden können. Der Marktanteil der professionellen Anbieter könnte in Zukunft steigen.

I. Literaturverzeichnis

Allgemeine Hotel- und Gastronomie Zeitung (Hg.) (2010): Berlin Bezirk stoppt die Hostel-Flut. Online verfügbar unter <http://www.ahgz.de/regional-und-lokal/berlin-bezirk-stoppt-die-hostel-flut,200012182059.html>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.

Bærenholdt, Jørgen Ole; Haldrup, Michael; Larsen, Jonas; Urry, John (2007): Performing tourist places. Reprint. Aldershot: Ashgate. Online verfügbar unter <http://www.gbv.de/dms/bowker/toc/9780754638384.pdf>.

Bahrenberg, Gerhard; Giese, Ernst; Mevenkamp, Nils; Nipper, Josef (2010): Univariate und bivariate Statistik. 5., vollst. neubearb. u. korr. Stuttgart: Borntraeger (Studienbücher der Geographie).

Berlin Tourismus Marketing GmbH (Hg.) (2009): Berlin. Wirtschaftsfaktor Tourismus. Online verfügbar unter http://www.berlin.de/imperia/md/content/senatsverwaltungen/senwaf/publikationen/wfaktor_tourismus.pdf?start&ts=1267538391&file=wfaktor_tourismus.pdf.

Berner, Laura; Wickert, Julian (2011): Keine Gespensterdebatte. In: *MieterEcho*(350), S. 4–7. Online verfügbar unter <http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2011/me-single/article/keine-gespensterdebatte.html>.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin - Wirtschaftsförderung (Hg.) (2011): Hostels. Online verfügbar unter http://www.tourismus-friedrichshain-kreuzberg.de/index.php?option=com_content&view=article&id=49&Itemid=61&lang=de%29.%28, zuletzt geprüft am 28.03.2012.

BulwienGesa AG (Hg.) (2011): Themen 2011 (Februar). Online verfügbar unter http://www.bulwiengesa.de/fileadmin/user_upload/PDFfiles/Presse-notizen/PR2011/Themen2011_110215.pdf.

DEHOGA (Hg.) (2012): Definition der Betriebsarten. Online verfügbar unter <http://www.dehoga-bundesverband.de/daten-fakten-trends/betriebsarten/>, zuletzt aktualisiert am 28.03.2012.

Deutsche Mittelstandsnachrichten (Hg.) (2011): Berlin: Tourismus in privaten Wohnungen könnte bald illegal werden. Online verfügbar unter <http://www.deutsche-mittelstandsnachrichten.de/2011/07/20916/>, zuletzt geprüft am 28.03.2011.

DICON (DICON Marketing- und Beratungsgesellschaft mbH) (Hg.) (2007): Hostels. Ein Wachstumssegment im Beherbergungsmarkt. Berlin. Online verfügbar unter <http://www.dicon-beratung.de/uploads/20091118123235.pdf>.

Focus (Hg.) (2011): Mehr Touristen als Bewohner. Berlin Kreuzberg. Online verfügbar unter http://www.focus.de/reisen/reisefuehrer/deutschland/berlin-kreuzberg-mehr-touristen-als-bewohner_aid_604918.html, zuletzt geprüft am 28.03.2012.

Focus (Hg.) (2012): Googles Marktanteil steigt auf 96 Prozent in Deutschland. Online verfügbar unter http://www.focus.de/digital/internet/netzoekonomie-blog/suchmaschinen-googles-marktanteil-steigt-auf-96-prozent-in-deutschland_aid_723240.html, zuletzt geprüft am 28.03.2012.

Füller, Henning; Michel, Boris (eingereicht): Tourism-led Gentrification in Berlin-Kreuzberg. In: *International Journal of Urban and Regional Research* eingereicht. Online verfügbar unter <http://touristification.files.wordpress.com/2012/04/touristificationnewberlin.pdf>.

Investitionsbank Berlin (Hg.) (2011): IBB Wohnungsmarktbericht 2011.

immowelt.de (Hg.) (2012): Mietspiegel Berlin Friedrichshain-Kreuzberg für Wohnungen. Online verfügbar unter <http://www.immowelt.de/immobilien/immomarktmiete.aspx?geoid=10811002&etype=1&esr=2>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.

Krajewski, Christian (2006): Städtetourismus im 'Neuen Berlin' zwischen Authentizität und Inszenierung. In: Paul Reuber, Aline Albers und Reuber-Schnell (Hg.): *Postmoderne Freizeitstile und Freizeiträume. Neue Angebote im Tourismus*. Berlin: Schmidt, S. 203–216.

Lunapark (Hg.) (2011): Suchmaschinen Marktanteile weltweit. Online verfügbar unter <http://www.lunapark.de/blog/1175-suchmaschinen-marktanteile/>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.

- Morgenpost (Hg.) (2011a): Kreuzberger werden zu Touristen-Hassern. Online verfügbar unter <http://www.morgenpost.de/berlin/article1635617/Kreuzberger-werden-zu-Touristen-Hassern.html>.
- Morgenpost (Hg.) (2011b): Schulz spricht mit Kreuzberger Touristen-Hassern. Online verfügbar unter <http://www.morgenpost.de/berlin-aktuell/article1639408/Schulz-spricht-mit-Kreuzberger-Touristen-Hassern.html>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.
- Novy, Johannes (2013): Städtetourismus, Stadtteiltourismus und der Mythos Städtischer Steuerung. Das Beispiel Berlin. In: Karl-Heinz Wöhler (Hg.): Destination Governance. Berlin: ESV Verlag.
- Novy, Johannes; Huning, Sandra (2008): Stadtteiltourismus zwischen Kultur und Kommerz. Die Beispiele Berlin-Kreuzberg und Harlem, New York. In: Tim Freytag (Hg.): Städtetourismus zwischen Kultur und Kommerz. München: Profil (Studien zur Freizeit- und Tourismusforschung, Band 1), S. 177–192.
- Projekt Markthalle Neun (Hg.) (2012): Konzept. Online verfügbar unter <http://www.markthalle9.de/konzept.html>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.
- Rapp, Tobias (2009): Lost and Sound. Berlin, Techno und der Easyjetset. 1. Aufl. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Richter, Jana (Hg.) (2010): The tourist city Berlin. Tourism and architecture. International Symposium Architecture & tourism. 1st ed. Salenstein: Braun. Online verfügbar unter http://www.gbv.de/dms/weimar/toc/620215607_toc.pdf.
- Seitz, Georg (1997): Hotelmanagement. Berlin: Springer-Verl (Springer-Lehrbuch).
- SenStadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) (Hg.) (2012): FIS Broker. Online verfügbar unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.
- SenWirtschaft (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen) (Hg.) (2011): Tourismuskonzept Berlin. Handlungsrahmen 2011+. Online verfügbar unter <http://www.berlin.de/imperia/md/content/sen-wirtschaft/tourismuskonzept2011.pdf?start&ts=1301582288&file=tourismuskonzept2011.pdf>.
- SenWirtschaft (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen) (Hg.) (2012): Tourismus in Berlin. Online verfügbar unter <http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/abisz/tourismus.html>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.
- Stern (Hg.) (2011): Kreuzberg macht gegen Besucher mobil. Online verfügbar unter <http://www.stern.de/reise/deutschland/berlin-tourismus-kreuzberg-macht-gegen-besucher-mobil-1659307.html>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.
- Tagesspiegel (Hg.) (2011a): Kampf gegen illegale Ferienwohnungen. Online verfügbar unter <http://www.tagesspiegel.de/berlin/mitte-kampf-gegen-illegale-ferienwohnungen-/4751738.html>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.
- Tagesspiegel (Hg.) (2011b): Senat prüft Gesetz gegen Zweckentfremdung. Online verfügbar unter <http://www.tagesspiegel.de/berlin/weniger-wohnungen-fuer-urlauber-senat-prueft-gesetz-gegen-zweckentfremdung/4032694.html>.
- Tagesspiegel (Hg.) (2011c): Kreuzberg will seine Ruhe haben. Online verfügbar unter <http://www.tagesspiegel.de/berlin/anwohnerwut-auf-touristen-kreuzberg-will-seine-ruhe-haben/3898110.html>, zuletzt aktualisiert am 01.03.2011, zuletzt geprüft am 28.03.2012.
- Tagesspiegel (Hg.) (2011d): Berlin-Werber sind alarmiert Ferienwohnungen gefährden Ruf der Stadt. Online verfügbar unter <http://www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-erber-sind-alarmiert-ferienwohnungen-gefaehrden-ruf-der-stadt/4407018.html>, zuletzt geprüft am 28.03.2012.
- Welt (Hg.) (2009): Berlins Hostel-Pionier Zelck setzt auf Individualität. Online verfügbar unter <http://www.welt.de/reise/article3815284/Berlins-Hostel-Pionier-Zelck-setzt-auf-Individualitaet.html>, zuletzt geprüft am 28.03.2009.

II. Anhang

- Telefoninterview mit Anna Maria Kehl, Wirtschaftsförderung Kreuzberg vom 07.06.2011
- Liste der für die Ferienwohnungsrecherche durchsuchten Webseiten
- Liste der für die Hostelrecherche durchsuchten Internetportale
- Vom Datensatz zur Karte: Darstellungsinformationen zur Karte
- Hosteldatensatz

Telefoninterview am 07.06.2011 mit Anna Maria Kehl, Wirtschaftsförderung Kreuzberg

Welche Definition lag für Ihre Hostelliste zugrunde?

Keine Definition, nach Selbstbenennung der Betreiber. Wenn unklar ob Hostel oder Hotel, befragt als was sie lieber gelistet werden wollen.

Wann und wie ist die Liste (Internet) entstanden, wie aktuell?

Eigene umfangreiche Recherchen (Internet, vor Ort) 2010- 2011

Gibt es weitere Daten / Informationen zur Tourismusentwicklung, speziell Hostels / Ferienwohnungen, bzw. sog. "Buy-to-let-Wohnungen"?

Ferienwohnungen wurden unsererseits nicht explizit erfasst. Meine Kollegin Frau Klisch hat aber im November 2010 einige Daten recherchiert, die wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen: Gesamtrecherche der DEHOGA ergab für Berlin 10 000 - 15 000 Ferienwohnungen.

Auf der Internetseite www.berlin0049.de u.a. werden für alle Bezirke 2674 Ferienwohnungen beworben. Für Friedrichshain hat sie 89 und für Kreuzberg 120 ausgezählt.

Hier noch die Internetadresse zu dem Artikel "Remmidemmi im Vorzeigehaus" - Ferienwohnungen: www.friedrichshain-magazin.de

Ferienwohnungen sind wohl die "unsichtbarsten" Beherbergungsstätten des Tourismus. Sie werden weder offiziell erfasst oder kartiert, noch gibt es eine zentrale Stelle über die die Vermittlung der Ferienwohnungen läuft. Außerdem unterliegen Ferienwohnungen keinen größeren Qualitätskontrollen. Wissen Sie, ob bereits eine Studie über Hostels in Berlin, bzw. Kreuzberg-Friedrichshain vorhanden ist?

Uns nicht bekannt

Gibt es Vernetzungen/ Organisation des "neuen Tourismus" in Kreuzberg?

Es wird jedes Jahr runder Tisch veranstaltet, Versuch der Vernetzung Gastbetriebe untereinander, bzw. Polizei, Ordnungsämter etc.

Liste der für die Ferienwohnungsrecherche durchsuchten Webseiten

Der Ferienwohnungsdatensatz wurde Datenschutzgründen nicht angehängt. Als Nachweis findet sich hier eine Liste, der im Laufe der Recherche durchsuchten Webseiten.

www.1000ferienwohnungen.de
www.9flats.com
www.abw-ferienwohnungen.de
www.airbnb.com
www.all-berlin-apartments.com*
www.apartment-berlin-kreuzberg.de
www.bedandbreakfast.com*
www.bed-and-breakfast.de*
www.berlin.city-map.de*
www.berlin.de
<http://berlin.kauperts.de>*
<http://berlin.xpatrentals.com>*
<http://berlin-appartement.net>
www.berlin-bett.de
www.berlincentral-fewo.com
<http://berlincity.olx.de>
www.berlin-guest.de
www.berlin-info.de
www.berlin-inn.de
www.berlin-kreuzberg-fewo.de

www.feelslikehome.de
www.ferien-netzwerk.de
www.ferienwohnung-24-berlin.com
www.ferienwohnungberlinkreuzberg.de*
www.checkinberlin.com*
www.cityferienwohnungen.de
www.die-reise.de*
www.ferienwohnungen.de
www.ferienwohnungen-berlin.de
www.ferienwohnungen-mitten-in-berlin.de
www.ferienwohnung-in-berlin.de
www.ferienwohnung-in-berlin-kreuzberg.com
www.ferienwohnung-in-berlin-zentrum.de
www.ferienwohnung-kreuzberg.de
www.ferienwohnung-netz.de*
www.kostenlose-zimmervermittlung-berlin.de
www.kreuzbergernaechte.de

www.suedsternberlin.de
www.tagesspiegel.immowelt.de*
<http://tourismus.brandenburg-berlin.de>*
www.trivago.de*
www.urban-apartments.com
<http://urlaub-mit-hund.gastgeber.net>
www.vacation-apartments.com*
www.waytostay.com
www.wimdu.de
www.ferienwohnung-zimmer-berlin.de
www.fewo-von-privat.de*
www.gästewohnungen-in-berlin.de
www.getreadyberlin.com*
www.holiday4you.com*
www.holidayflats-berlin.com*
www.holiday-rentals.co.uk
www.holiday-velvet.com*

www.berlin-lodge.de
[www.berlin-sofort.de*](http://www.berlin-sofort.de)
[www.budgetplaces.com*](http://www.budgetplaces.com)
www.casamundo.de
(<https://buchung.casamundo.de>)

<http://lodging-berlin.de>
[www.ownersdirect.co.uk*](http://www.ownersdirect.co.uk)
[www.reisevista.de*](http://www.reisevista.de)
www.rentalr.de
www.room4you-berlin.com
<http://sites.google.com>

www.homelidays.de
[http://hotels.activehotels.de*](http://hotels.activehotels.de)
www.housetrip.com
www.idealtogetherhomes.de
<http://keypoint-berlin.de>

* Durchsucht, aber ohne Ergebnisse. Diese Seiten enthielten nur bereits vorhandene Informationen

Liste der für die Hostelrecherche durchsuchten Portale

www.backpacker-network.de
www.berlin-hostel.de
www.berlin.de/tourismus/unterkunft/herbergen/
www.booking.com/hostels-berlin

www.budgetplaces.com
www.de.hostelbookers.com
www.hostelcentral.com
www.hostels.com

www.hostelsclub.com
www.Hostelworld.com
www.jh-berlin-international.de
www.kreuzberg24.net

Vom Datensatz zur Karte: Darstellungsinformationen zur Karte

Details zur Kartengestaltung:

Farben, Einstellungen etc.:

Hostels:

Symbol: Hospital 1 (Size 10)

Farbe: "Dark Amnetist"

Ferienwohnungen

Symbol: Point (Size 4)

Farbe (sowohl fill als auch outlinecolor): "Lapislazuli"

1. Shapefile Railways: Umbenannt in "U- und S-Bahn", bzw. "U- und S-Bahn außen"

Symbol: "Railroad in Street"

Farbe: "Cocoa Brown"

Transparenz innen: 60%

Transparenz außen: 90%

2. Shapefile Buildings: Umbenannt in "Gebäude", bzw. "Gebäude außen"

Farbe (sowohl fill als auch outlinecolor): "Grey 30%"

Transparenz innen: 0%

Transparenz außen: 80%

3. Shapefile Streets: Umbenannt in "Straßen", bzw. "Straßen außen"

Symbol: "Collector Street"

Farbe: "Grey 40%"

Transparenz innen: 60%

Transparenz außen: 80%

4. Shapefile Natural: Umbenannt in "Natur", bzw. "Natur außen"

und unterteilt in "Grünflächen" (= Parks + Forests)

Farbe (sowohl fill als auch outlinecolor): "Fern Green"

Transparenz innen: 35%

Transparenz außen: 80%

und "Wasser" (= Water + Riverbanks)

Farbe (sowohl fill als auch outlinecolor): "Oxide Blue"

Transparenz innen: 35%

Transparenz außen: 80%

5. Shapefile Admin 9: umbenannt in "Bezirke", bzw. "Bezirksgrenzen außen"

Farbe: grey 40% (nur outline color, keine fill color)

Labels:

Schrift: Country 2

Kreuzberg als einziges Label fett

Hostel datensatz

PLZ	Name	Straße	Nr.	Gründung	Preis Bett im MBZ pro Nacht	Preis EBZ pro Nacht	Betten	Entfernung zu S-, U- Bahnstation	Homepage
10969	Schreber City Hostel	Franz-Künstler-Straße	10	1975	21	29	280	800 m, Prinzenstraße	www.schrebercityhostel.de
10965	Transit Internationales Jugendhotel	Hagelberger Straße	53	1987	19	59	142	450 m, Mehringdamm	www.hotel-transit.de
10999	Regenbogenfabrik Hostel	Lausitzer Straße	22	1990	10	25	38	600 m, Görlitzer Bahnhof	www.regenbogenfabrik.de
10997	Die Fabrik	Schlesische Straße	18	1995	18	64	110	450 m, Schlesisches Tor	www.diefabrik.com
10997	BaxPax	Skalitzer Straße	104	1996	8	25	120	90 m, Görlitzer Bahnhof	www.baxpax.de
10999	Freiraum Gästehaus	Wiener Straße	14	1996	13	24	30	260 m, Görlitzer Bahnhof	www.uebernachten-berlin.de
10969	Alte Feuerwache e.V.	Axel-Springer-Straße	40	1996	24	36	65	650 m, Kochstraße	www.alte-feuerwache.de
10963	Meininger City Hostels	Hallesches Ufer	30	2003	10	43	330	260 m, Möckernbrücke	www.meininger-hostels.com
10963	Meininger City Hostels	Tempelhofer Ufer	10	2003	11	52	72	230 m, Möckernbrücke	www.meininger-hostels.com
10963	Aletto Jugendhotel Kreuzberg	Tempelhofer Ufer	8	2005	15	35	500	250 m, Möckernbrücke	www.aletto.de
10963	Three Little Pigs	Stresemannstraße	66	2006	13	34	300	300 m, Anhalterbahnhof	www.three-little-pigs.de
10997	Rock'n'Roll-Herberge	Muskauer Straße	11	2006	18	34	21	450 m, Görlitzer Bahnhof	www.rock-n-roll-herberge.de
10997	Hostel Xberger	Schlesische Straße	22	2008	8	32	100	550 m, Schlesisches Tor	www.hostelxberger.com
10963	Hostel History	Stresemannstraße	72	2008	9	35	34	88 m, Anhalter Bahnhof	www.history-berlin.de
10999	Comebackpackers	Adalbertstraße	97	2009	14	kein EBZ	50	78 m, Kottbusser Tor	www.comebackpackers.com
10999	36 Rooms Hostel	Spreewaldplatz	8	2009	14	30	200	250 m, Görlitzer Bahnhof	www.36rooms.com
10963	Grand Hostel Berlin	Tempelhofer Ufer	14	2009	14	35	98	260 m, Möckernbrücke	www.grandhostel-berlin.de
10997	JetPak Alternative	Görlitzer Straße	38	2009	14	27	25	850 m, Schlesisches Tor	keine
10961	Metropol Hostel Berlin	Mehringdamm	32	2010	9	39	380	270 m, Mehringdamm	berlin.com
10967	Lekkerurlaub Guest House	Graefestraße	89	2010	31	40	16	280 m, Schönleinstraße	www.lekkerurlaub.de

ARBEITSBERICHTE

Geographisches Institut, Humboldt-Universität zu Berlin
ISSN 0947-0360

Heft 166	Lech Suwala , Elmar Kulke (Hrsg.)	Thailand/Laos: Bericht zur Hauptexkursion 2011. Berlin 2011
Heft 167	Maria Cierpinski , Hilmar Schröder (Hrsg.)	Syrien - Bericht zur Hauptexkursion 2011. Berlin 2011
Heft 168	Ludwig Ellenberg	Berlin – Zürich. Exkursion 2011 mit dem Fahrrad durch Mitteleuropa. Berlin 2012
Heft 169	Karsten Lehmann	Einführung in die Statistik mit SPSS. Berlin 2012
Heft 170	Karsten Lehmann (Hrsg.)	Urban Development – the Case of Berlin. Results of an international course. Berlin 2012
Heft 171	Elmar Kulke , Robert Kitzmann (Hrsg.)	Der Standort Adlershof aus Sicht der Beschäftigten. Ergebnisse einer repräsentativen Erhebung unter Studierenden und Beschäftigten in Berlin Adlershof, Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien. Berlin 2012
Heft 172	Henning Nuissl , Dagmar Haase , Eric P. Dormann , Markus Kather (Hrsg.)	Stadtquartierstypen und demographischer Wandel in Leipzig – zur Anpassungsfähigkeit der Städte an eine älter werdende Bevölkerung. Berlin 2012
Heft 173	Lech Suwala , Elmar Kulke , Josef Strasser (Hrsg.)	Kolumbien - Bericht zur Hauptexkursion 2010. Berlin 2012
Heft 174	Milenka Hampel , Matthias Kowlaski , Mohsen Makki , Henry Munack (Hrsg.)	Island 2009. Geographischer Exkursionsführer und Reisebegleiter. Berlin 2012
Heft 175	Peter Dannenberg , T. Göttert , G. Nduru , U. Zeller . (Hrsg.)	Land Use and Nature Conservation – Proceedings of the 2 nd International Workshop of the Quality Network Biodiversity in Sub-Sahara Africa 2012, Berlin 2013
Heft 176	Henning Nuissl , Felix Czarnetzki , Anne Akuété , Kathrin Drogosch , Julian Jerlich , Janko Vollmer , David Westenberg , Jan-Niklas Willing (Hrsg.)	Teilräumliche Entwicklungstendenzen in urbanen Landschaften – zwei exemplarischen Analysen an Berliner Fallbeispielen, Berlin 2013
Heft 177	Madeleine Waniek , Hilmar Schröder (Hrsg.)	Böden und ihre Nutzung im semi-ariden Raum am Beispiel des zentralen und östlichen Jabel al-Arab, Syrien. Bericht zum Projektseminar, Berlin 2013
Heft 178	Peter Dannenberg , Elmar Kulke , Neil Reid (Hrsg.)	Dynamics in Food and Agriculture based Supply Chains – Abstracts of the IGU Mini-conference in Berlin 2013, Berlin 2013
Heft 179	Elmar Kulke , Wilfried Endlicher , Lech Suwala (Hrsg.)	Bericht zur Hauptexkursion Kuba 2013, Berlin 2013
Heft 180	Wilfried Endlicher , Katrin Burkart , Reinhard Kleßen , Marcel Langner (Hrsg.)	Geländeklimatologisches Studienprojekt Klein Walsertal – Konzeptionen und Ergebnisse, Berlin 2013