

# **Ausschuss für Tourismus des Deutschen Bundestages: Ferienwohnungsplattformen und die Umsetzung der EU-Verordnung zur kurzfristigen Vermietung von Unterkünften Nr. 2024/1028**

---

**Sachverständigen-Briefing** | Dr. Alex Chapman | November 2025

## **Einleitung**

Dieses Briefing wurde von Herrn Dr. Alex Chapman, Senior Economist bei der New Economics Foundation (NEF) verfasst. Die NEF ist ein gemeinnütziges Forschungsinstitut mit Sitz in London und Brüssel. Die NEF wurde 1986 gegründet. Ihre karitative Aufgabe besteht in der Förderung der sozialen, ökonomischen und ökologischen Gerechtigkeit. Wir widmen uns insbesondere der Politikgestaltung sowie Politikevaluierung zu verkehrs- und tourismusbezogenen Themen.

Im November 2025 wird die NEF im Rahmen einer neuen Reihe, die die Ökonomie des Luftverkehrs und des Tourismus in Europa beleuchtet, ihren ersten Bericht veröffentlichen. In unserem ersten Bericht werden wir auf den Einbruch bei den wirtschaftlichen Vorteilen des Wachstums bei Flugreisen eingehen. Mit dem Übergang der Unternehmen zu digitalen Kommunikationsmitteln ist die geschäftliche Inanspruchnahme des Luftverkehrs in Deutschland und anderen Teilen Nord- und Westeuropas rückläufig. Mit dieser Verschiebung kam es – insbesondere in Ländern wie Deutschland, die ein Reiseausgabedefizit aufweisen – zu einem Rückgang der durch den Luftverkehr und den Tourismus bedingten weitergehenden wirtschaftlichen Vorteile. In unserem für das erste Halbjahr 2026 anstehenden Bericht werden wir die Auswirkungen des Tourismuszuwachses auf Gerechtigkeit und Produktivität betrachten, und er wird für den Tourismus-Ausschuss von besonderem Interesse sein.

Weite Teile der in diesem Briefing behandelten Analyse stellen einen Ausblick auf die noch unveröffentlichte Analyse der NEF von Eurostat-Daten dar, die speziell für die Zwecke des Tourismus-Ausschusses bereitgestellt wird. Auf die vollständigen Methoden sowie Quellen werden wir in unserer Folgepublikation eingehen und diese sind auf Anfrage erhältlich.

Die im Ausschuss für Tourismus vertretenen **Fraktionen** haben für die Anhörung die folgenden **Schwerpunkte** gesetzt:

1. Wirtschaftliche Bedeutung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern in ländlichen Regionen

2. Auswirkungen der Ferienwohnungsökonomie auf den Wohnungsmarkt (urbaner und ländlicher Raum)
3. Entwicklungen und Geschäftsmodelle der Online-Plattformen im Bereich der Ferienwohnungsökonomie
4. Nachhaltigkeit und Umweltschutz in der Ferienwohnungsökonomie
5. Zeitplan und Implementierung der digitalen Zugangsstellen der EU-Verordnung 2024/1028 „über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“

In meinem Beitrag werde ich mich hauptsächlich auf das erste und zweite Thema konzentrieren.

## **Hintergrund**

Auf den ersten Blick ist Deutschland ein Land, das Touristinnen und Touristen entsendet, nicht aufnimmt. Die deutsche Wirtschaft weist im Bereich der Reisedienstleistungen ein hohes Defizit über einen Wert von etwa -74 Milliarden Euro im Jahr 2024 (1,7 % des BIP) auf. Dessen ungeachtet liegt Deutschland dank seiner Bevölkerungsstärke und seiner Inlandsreisebranche bei der Anzahl der Übernachtungen in Tourismusunterkünften mit 500 Millionen im Jahr 2024 in Europa weiterhin auf dem vierten Platz (zum Vergleich: Frankreich und Spanien mit etwa 650 Millionen). Die Ausgabegewohnheiten im Tourismusbereich haben auch weiterhin einen bedeutenden Einfluss auf die deutsche Wirtschaft und wirken sich sowohl mittelbar als auch unmittelbar darauf aus, wo das Geld hinfliest und wer es erhält, sowie darauf, welche Branchen gedeihen und wie die ökologischen Kosten hierfür ausfallen.

Die Beherbergungsbranche macht einen Anteil von etwa 1 % an der deutschen Bruttowertschöpfung und einen geringfügig höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung aus. Dies mag zwar wenig erscheinen, die Branche leistet jedoch sowohl direkt als auch durch den sozialen und ökonomischen Wert, den die Unterkünfte für Haushalte und Unternehmen schaffen, einen wichtigen Wirtschaftsbeitrag.

Bei der überwiegenden Mehrheit (81 %) der touristischen Übernachtungen in deutschen Unterkünften handelt es sich um Übernachtungen von Inländerinnen und Inländern. Im europäischen Vergleich ist dies ein sehr hoher Wert, nur Polen und Rumänien weisen bei den Inlandsübernachtungen höhere Anteile auf. Die überwiegende Anzahl an kommender ausländischer Touristinnen und Touristen entfällt auf gerade einmal fünf Regionen (NUTS2-Klassifizierung), Berlin, Oberbayern, Darmstadt, Freiburg [Anm. d. Ü.: Original „Freiberg“] und Köln. Angesichts des relativ niedrigeren Niveaus der ausländischen Tourismusnachfrage insgesamt, und besonders außerhalb dieser fünf Regionen, sollten Wirtschaftspolitik und wirtschaftliche Regulierung, die das Thema der touristischen

Unterbringung betreffen, weitgehend als Frage einer inländischen Branchenstrategie betrachtet werden.

Ferienwohnungsplattformen (auch Plattformen der „kollaborativen Ökonomie“ genannt) haben den deutschen Markt aktuell nur verhältnismäßig wenig durchdrungen. Laut Eurostat machten im Jahr 2024 die durch solche Plattformen vermittelten touristischen Übernachtungen 12 % (etwa 60 Millionen) aller touristischer Übernachtungen aus. Dies steht einem Marktanteil von etwa 26 % in Frankreich und Polen, rund 20 % in Spanien und Italien sowie 14 % in Dänemark gegenüber. Einzig die Niederlande weisen mit nur 7 % der Übernachtungen einen niedrigeren Anteil auf. Der Marktanteil der Branche wächst in Deutschland jedoch sehr schnell und lag 2018 noch bei nur 7 %. Pro Kopf betrachtet weisen drei deutsche Regionen die höchste Konzentration von Vermietungen über Plattformen auf: Mecklenburg-Vorpommern, Trier und Schleswig-Holstein.

Im Zusammenhang mit diesem raschen Wachstum prüft der Ausschuss für Tourismus zurecht sorgfältig die Kosten und den Nutzen der Entwicklung der Branche sowie die zum Schutze des öffentlichen Interesses notwendigen Rechtsvorschriften.

## **Die wirtschaftliche Bedeutung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern in ländlichen Regionen und die Auswirkungen der Ferienvermietungsökonomie auf den Wohnungsmarkt**

**Vermögenssicherung oder Vermögensabschöpfung?**

Bei ihrem Markteintritt wurden Vermietungsplattformen zugleich als Herausforderung für die etablierte Hotelbranche und als Chance zur Verteilung der mit Ferienunterkünften erzielten Einnahmen auf einen größeren Personenkreis gesehen. Durch die Eröffnung neuer Möglichkeiten für gewöhnliche Haushalte, Teile ihres Wohnraums zu vermieten, sollten sich die Tourismuseinnahmen über die lokale Wirtschaft weiter verteilen. Um das wirkliche Ausmaß des Verteilungspotenzials dieser Plattformen nachzuvollziehen, sind zwei Faktoren zu berücksichtigen: Erstens der durch die Plattform selbst beanspruchte Anteil und zweitens die Konzentration der Eigentumsverhältnisse bei den Einträgen.

Die großen Unterkunftsplattformen veranschlagen in der Regel 15-20 % der Buchungskosten als Gebühren für ihre Dienstleistungen, was in den meisten Fällen dem direkten Transfer von Ausgaben aus der Umgebung vor Ort, und gewöhnlich auch aus dem Land heraus, entspricht. In der Hotelbranche kann es zu einer ähnlichen Abschöpfung kommen, wenn Hotels nicht von lokalen Unternehmen gehalten werden. Der Anteil von Unternehmen der Gastgewerbebranche in ausländischer Hand fällt in Deutschland mit unter 5 % der Beschäftigung in ausländischen Unternehmen jedoch relativ niedrig aus. Der Anteil der Großunternehmen (Unternehmen mit über 250 Mitarbeitenden) fällt jedoch relativ groß aus und auf diese entfallen etwa 25 % der Bruttowertschöpfung der Beherbergungsbranche. Die

Vorherrschaft von Großunternehmen kann dazu führen, dass lokale Einnahmen mit höherer Wahrscheinlichkeit aus ländlichen Gegenden in die Wirtschaftszentren abfließen, in denen sich der Sitz solcher Unternehmen befindet. Sie reinvestieren jedoch möglicherweise trotzdem einen Teil ihrer Einkünfte in die Gemeinden vor Ort. Hingegen ist es bei Plattformunternehmen sehr wahrscheinlich, dass sie sehr wenig ihrer Erträge reinvestieren.

Die Daten zum Umfang der Konsolidierung von Unterkunftsangeboten auf Plattformen sind sehr begrenzt. Die Berichterstattung großer Plattformunternehmen legt mit dem raschen Zuwachs an Vermieterinnen und Vermietern, die mit mehreren Immobilien gelistet sind, eine wesentliche Konsolidierung in den letzten Jahren nahe. Dies deutet auf eine Entwicklung hin, die von manchen als „Professionalisierung“ der Branche und als potenzieller Rückschritt bei den „umverteilenden“ Wirkungen der Leistungen bezeichnet wird. In dem Maße, in dem eine solche Umverteilung stattfindet, kommt sie Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern zugute und geht zu Lasten von Mieterinnen und Mietern sowie anderen Unternehmen, die durch Grundstücks- und Mietpreise beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf Grundstücks-, Haus- und Mietpreise**

Heutzutage befeuert das Wachstum bei der Touristenunterbringung, und insbesondere bei Vermietungsplattformen, bekanntermaßen die Steigerungen bei Haus- und Mietpreisen. Einige Hinweise lassen darauf schließen, dass das Verhältnis zwischen dem steigenden Touristenaufkommen und den Preissteigerungen nichtlinear ist und dass Preise bei einem erhöhten Tourismusaufkommen schneller steigen. Solche Preissteigerungen stellen für Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer einen kurzfristigen Gewinn und einen Verlust für Mieterinnen und Mieter dar und können so als Treiber wachsender Ungerechtigkeit fungieren. Diese Ungerechtigkeit kann sich sowohl auf Einkommens- und Wohlstandsebene als auch räumlich zeigen, da einkommensschwache Einheimische gezwungen sind, die bei Touristinnen und Touristen begehrten Wohnviertel zu verlassen. Für die Gemeinschaften vor Ort, denen auch die im Gastgewerbe beschäftigten einkommensschwachen Personen angehören, kann dies zu einer „Falle“ werden. Hohe Lebenshaltungskosten erschweren es den Einheimischen, in ihre eigenen Fähigkeiten zu investieren oder zur Arbeitsaufnahme umzuziehen.

Angesichts der steigenden Konzentration von Vermietungen über Plattformen in wichtigen deutschen Regionen sollte die Politik die Folgewirkungen bei den Haus- und Mietpreisen und deren künftige Wirkung auf die sozialen Bedingungen in den betroffenen Gegenden in den Blick nehmen.

### **Lohnwachstum und Lohnquote**

Unsere Recherchen legen nahe, dass touristenaufnehmende Länder/Regionen, die in den Tourismusbranchen eine starke Lohnquote beziehungsweise höhere Reallöhne besser abgesichert haben (hauptsächlich Beherbergungsdienste und Gastronomie) durch das Tourismusaufkommen sozial bessere Ergebnisse erzielen.

NEF-Analysen lassen darauf schließen, dass sich die Lohnquote in der formellen Gastgewerbebranche in Deutschland in den letzten 15 Jahren auf um die 51 % belief. In den letzten Jahren ließ sich eine ganz leichter Anstieg beobachten, wobei 54 % dieses Einkommenszuwachses der letzten 15 Jahre auf Arbeit entfielen. Diese Quote fällt niedrig aus, denn Ökonominnen und Ökonomen gehen bei gesunden, arbeitsintensiven Volkswirtschaften in der Regel von einer Quote im Bereich von 60-70 % aus. Höhere Anteile sind zum Beispiel in Dänemark (80 %), Norwegen (71 %) und Frankreich (64%) zu finden.

Trotz dieser etwas niedrigen Lohnquote im formellen Gastgewerbe zählte Deutschland bei der Erzielung realer (also inflationsbereinigter) Lohnsteigerungen für im Gastgewerbe tätige Personen zu Europas Top-Performern. Während die Beschäftigten in vielen Ländern, wie etwa Spanien, Italien, den Niederlanden und Dänemark, in den letzten 15 Jahren keine Reallohnsteigerungen erlebt haben, erzielte Deutschland zwischen 2008 und 2024 eine Steigerung von rund 30 %.

Der Ausschuss sollte sich der Tatsache bewusst sein, dass die verstärkte Nutzung von Ferienwohnungsplattformen ohne angemessene Regulierung zur Erosion der Lohnquote am Einkommen und der Reallöhne in einem Bereich führen könnte, da der Arbeitsschutz aufgeweicht wird. So sind beispielsweise Reinigungskräfte, die informelle/auf Plattformen angebotene Ferienwohnungen betreuen, weniger dazu in der Lage, sich Branchenorganisationen anzuschließen und es wird möglicherweise verstärkt auf Schwarzarbeit zurückgegriffen. Außerdem wird die Nachverfolgbarkeit der Arbeitsergebnisse in der Branche aufgrund ihres informellen und verstreuten Charakters erschwert.

### Weitergehende Auswirkungen auf die Produktivität

Eine Produktivitätskrise hat Europa im Griff. Das stagnierende Produktivitätswachstum führt zu wesentlichen Einschränkungen der öffentlichen Finanzen und verschlechtert die durch eine alternde Bevölkerung und ein turbulentes Handelsumfeld geprägte herausfordernde Lage. Ein Treiber dieses „Produktivitätsproblems“ besteht auch in den hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen. Ökonominnen und Ökonomen zufolge können aufgeblähte Immobilienpreise ökonomische Entscheidungen verzerrn, sodass Investitionen in Vermögenswerte mit niedriger Produktivität gefördert und die Wettbewerbsfähigkeit europäischer Branchen gemindert wird.

Historisch betrachtet wurden diese Kosten dadurch aufgewogen, dass der Reise- und Beherbergungsbereich eine Dienstleistung zur Verfügung stellte, die eine weiter angelegte

Unternehmensproduktivität ermöglichte. Diese bestand darin, Geschäftsreisenden durch das Reisen das Knüpfen neuer Geschäftskontakte zu ermöglichen. Jedoch war das Geschäftsreiseaufkommen im Jahr 2025 erheblich rückläufig und dessen „Grenznutzen“ fällt nun im Verhältnis zu digitalen Kommunikationsalternativen erheblich geringer aus. Heute begünstigt das Wachstum im Reise- und Tourismusbereich daher in erster Linie Freizeitreisen, die nicht diese weiteren Vorteile mit sich bringen. Natürlich verschaffen Freizeitreisen und –tourismus Einzelpersonen einige weniger stark greifbare Wohlfahrtsvorteile.

Politische Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger sollten die potenziellen Auswirkungen eines ermöglichten unterregulierten Tourismus' und der hierdurch steigenden Immobilienpreise auf die Produktivität aus langfristiger Perspektive betrachten. Das Zulassen einer unkontrollierten/unregulierten Ausweitung der Touristenbeherbergungsbranche stellt eine branchenpolitische *Entscheidung* dar, die die Interessen einer Branche – einer mit sehr niedriger Bezahlung und niedriger Produktivität – gegenüber anderen Branchen den Vorzug gibt.

## Ökologische Erwägungen

In den oben dargestellten Bereichen habe ich eine Reihe von Risiken und Nachteilen des raschen Wachstums der Beherbergungsplattformen bei unzureichender Regulierung dokumentiert. Es ist jedoch auch wichtig, das Gesamtbild des Tourismus zu berücksichtigen. Deutsche greifen für ihre Urlaubsreisen ins Ausland in sehr starkem Maße auf Flugreisen zurück. Flugreisen schaden in hohem Maße der Umwelt, insbesondere wenn man die „Schäden pro Reise“ als Grundlage nimmt. Angesichts des Fehlens angemessener kurz- bis mittelfristiger Lösungen hinsichtlich der klimabezogenen Auswirkungen des Luftverkehrs sollten politische Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger die Risiken im Zusammenhang mit der Förderung des Nachfragewachstums bei Flugreisen sorgfältig prüfen.

Die sich im Zuge des Klimawandels verändernden Wetterbedingungen werden die Wettbewerbsfähigkeit von Inlandsreisen gegenüber traditionellen „Sonne, Sand und Meer“-Reisezielen in Südeuropa wahrscheinlich stärken, besonders, da diese Ziele unter Hitzewellen und Überschwemmungen leiden. Wir empfehlen, Anreize für einen verantwortungsvollen, gut regulierten Inlandstourismus als Alternative zu Flugreisezielen zu schaffen. Unseren Forschungen zufolge ist es wahrscheinlich, dass die sozialen und ökonomischen Wachstumsvorteile dieses Ansatzes stärker ausfallen, wenn er sorgfältig geplant und über die formelle Unterbringungs- und Tourismusinfrastruktur ermöglicht wird.

New Economics Foundation

[www.neweconomics.org](http://www.neweconomics.org)

[info@neweconomics.org](mailto:info@neweconomics.org)

+44 (0)20 7820 6300

Die NEF ist ein gemeinnütziger Think Tank. Wir sind gänzlich unabhängig von politischen Parteien und verpflichten uns zu Transparenz über unsere Finanzierung.

Im Register für gemeinnützige Einrichtungen eingetragen unter der Nummer 1055254

© 2025 The New Economics Foundation

# Committee on Tourism of the German Bundestag: Holiday apartment platforms and the implementation of the EU Short- Term Rental Regulation 2024/1028

---

**Evidence briefing** | Dr Alex Chapman | November 2025

## Introduction

This briefing was written by Dr Alex Chapman, Senior Economist at the New Economics Foundation (NEF). NEF is a not-for-profit research institute based in London and Brussels. NEF was founded in 1986. Its charitable mission is to promote social, economic and environmental justice. In particular, we conduct policy design and evaluation on matters related to transport and tourism.

In November 2025 NEF will publish the first report in a new series looking at the economics of air transport and tourism in Europe. Our first report will highlight recent declines in the economic benefits arising from growth in air travel. As businesses have moved over to digital communication tools, business use of air transport has declined in Germany and other parts of northern and western Europe. This shift has reduced the wider economic benefits arising from air transport and tourism, particularly in nations like Germany that operate a travel spending deficit. Our second report, due out in the first half of 2026 will look at the equity and productivity impacts of tourism growth and will be of particular interest to the Tourism Committee.

Much of the analysis discussed in this briefing represents a preview of unpublished NEF analysis of Eurostat data provided specifically for the benefit of the Tourism Committee. Full methods and sources will be detailed in our subsequent publication and are available on request.

The **parliamentary groups** on the Tourism Committee have set the following **focal points** for the hearing:

1. economic significance of holiday apartments and houses in rural regions
2. impact of the holiday rental economy on the housing market (urban and rural regions)
3. online platform development and business models in the holiday rental sector
4. sustainability and environmental protection in the holiday rental sector

5. timetable and implementation of the digital entry points stipulated in the EU Regulation 2024/1028 "on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services".

My evidence will focus primarily on the first and second themes.

## Background

At the headline level, Germany is a tourist sending nation, not a recipient. The German economy operates a large travel services deficit, worth around -€74bn in 2024 (1.7% of GDP). Despite this, thanks to its large population and domestic travel industry, Germany still ranks 4<sup>th</sup> in Europe for the number of nights spent in tourist accommodation with 500 million in 2024 (compared with around 650 million in France and Spain). Tourism spending patterns still have an important impact on the economy of Germany, with both direct and indirect impacts on where money flows, and who receives it, as well as which sectors prosper and at what environmental cost.

The accommodation sector contributes around 1% of Germany's GVA and a slightly larger share of all employment. While this may seem small, the sector makes an important contribution to the economy both directly, and through the social and economic value that accommodation facilitates for households and businesses.

The large majority (81%) of tourist nights in German accommodation are spent by German residents. This is very high by European standards, only Poland and Romania operate higher domestic shares. Just five German regions (NUTS2 classification), Berlin, Oberbayern, Darmstadt, Freiberg, and Köln account for the majority of foreign arrivals. Due to the relatively lower levels of foreign tourist demand overall, particularly outside these five regions, economic policy and regulation affecting tourist accommodation should largely be viewed as a matter of domestic industrial strategy.

Holiday apartment platforms (also called collaborative economy platforms) presently have relatively low penetration in the German market. According to Eurostat, in 2024, tourist nights arranged through such platforms represented 12% (around 60 million) of all tourist nights. This compares with a market share of around 26% in France and Poland, around 20% in Spain and Italy, and 14% in Denmark. Only the Netherlands operates a lower share at just 7% of nights. However, the sector's market share in Germany has been growing very rapidly, and is up from just 7% in 2018. Three German regions see the largest concentration of platform rentals when viewed on a per-capita basis: Mecklenburg-Vorpommern, Trier, and Schleswig-Holstein.

In the context of this rapid growth, the Tourism Committee is right to carefully examine the costs and benefits of the sector's development, and any necessary legislation required to protect the public interest.

## **The economic significance of holiday apartments and houses in rural regions and the impact of the holiday rental economy on the housing market**

### Wealth retention or wealth extraction?

When platform rentals entered the market they were seen both as a challenge to the established hotels sector and an opportunity to distribute the revenue of holiday accommodation to a larger pool of people. By opening up the opportunity for ordinary householders to rent out part of their home, tourism income would distribute more widely through a local economy. To understand the true extent of the distribution potential of these platforms two factors must be considered. First, the share claimed by the platform itself, and second, the concentration of listing ownership.

Major accommodation platforms typically take 15-20% of the cost of the booking in fees for their service, in most cases this means a direct transfer of spending out of the local area, and usually out of the country. Similar forms of extraction can occur in the hotels sector, where hotels are owned by non-local entities. However, in Germany, foreign ownership of hospitality sector businesses is relatively low, with under 5% of employment housed in foreign-owned businesses. The large business (businesses with more than 250+ employees) share however is relatively high, capturing around 25% of the accommodation sector GVA. Large business dominance may mean that local revenues are more likely to flow out of rural areas and into commercial centres where such businesses are headquartered. Such businesses, however, may still re-invest a share of their income into local communities. By contrast, platform businesses are likely to re-invest very little of their earnings.

Data is very limited on the extent of consolidation of platform accommodation listings. Corporate reporting by major platform businesses suggests significant consolidation in recent years, with the number of multi-property listings rising rapidly. This indicates what some term the 'professionalisation' of the sector and a potential decline in the 'redistributive' effects of the service. To the extent that such redistribution does exist, it is to the benefit of property owners and to the detriment of renters and other businesses impacted by land and rent prices.

### Land, house and rent price impacts

Growth in the tourist accommodation, and particularly platform rentals, is now a well-known driver of house and rent price increases. There is some evidence to suggest that the relationship between growing tourist arrivals and rising prices is non-linear, and that at higher tourism levels prices increase more rapidly. Such price rises represent a short-term win for property owners and a loss for renters, as such they can be a driver of increasing inequity. This inequity can prevail both in terms of income and wealth inequality and spatial

inequality as low-income locals are forced to move out of neighbourhoods desired by tourists. For local communities, including low-income workers employed in hospitality sectors, this can become a 'trap'. High living costs make it more difficult for residents to invest in their own skills or to move to obtain work.

Given the growing concentration of platform rentals in key German regions, policymakers should consider the knock-on house and rent price impacts, and how these will affect social conditions in the affected areas.

### Wage growth and the labour share of income

Our research suggests that tourist receiving nations/regions that have better protected a strong labour share of income, and/or higher real wages, in tourism industries (principally accommodation and food services) see better social outcomes from inbound tourism.

In the formal hospitality sector in Germany, NEF analysis suggests the labour share of income has been around 51% over the past 15 years. Recent years have seen a very slight uptick, with labour capturing 54% of *additional* income added in the past 15 years. These shares are low, as economists typically expect a share in the range of 60-70% in a healthy, labour-intensive, economy. Higher shares are operated in Denmark (80%), Norway (71%), and France (64%) for example.

Despite the somewhat low labour share in the formal hospitality sector, Germany has been one of Europe's top performers in delivering real (i.e. post-inflation) wage rises to hospitality workers. While workers in many nations such as Spain, Italy, the Netherlands and Denmark have seen no real wage increases in around 15 years, Germany delivered an increase of around 30% between 2008 and 2024.

The Committee should be aware that greater use of holiday apartment platforms, without adequate regulations in place, *could* erode the labour share of income and real wages in an area as they weaken labour protections. For example, cleaners servicing informal/platform holiday apartments are less able to engage in industrial organising and there may be greater use of undocumented labour. It will also be harder to track labour outcomes in the sector due to its informal and distributed nature.

### Wider productivity impacts

Europe is in the grip of a productivity crisis. Stagnant productivity growth has led to major constraints on public finances, compounding a challenging backdrop of an aging population and turbulent trade environments. Also driving this 'productivity problem' are high land and property prices. Economists have shown that inflated property prices can distort economic decision making, encouraging investment into low-productivity assets, and reducing the competitiveness of European industries.

Historically, counterbalancing these costs, travel and accommodation has provided a service which enabled wider business productivity. That is, facilitating business travellers to forge new business links through travel. However, in 2025, travel for business purposes has declined significantly, and its 'marginal utility' is now much lower relative to digital communication alternatives. As such, travel and tourism growth is now primarily a facilitator of leisure travel, which does not bring these wider benefits. Leisure travel and tourism do, of course, bring a range of less tangible welfare benefits to individuals.

Policy makers should take a long-term view of the potential productivity impacts of facilitating under-regulated tourism and allowing property prices to rise. Ultimately, allowing uncontrolled/unregulated expansion of the tourist accommodation sector represents an industrial strategy *choice* which preferences the interests of one sector – a very low paying and low productivity sector – over other industries.

## Environmental considerations

In the above domains I have documented a range of risks and downsides to the rapid growth of platform accommodation, if poorly regulated. However, it is important also to consider the wider tourism picture. German residents make very intensive use of air travel for their outbound holidays. Air travel is highly damaging for the environment, particularly if viewed on a 'damage-per-trip' basis. Given the lack of adequate short-to-medium-term solutions to air transport's climate impact, decision makers should carefully consider the risks associated with encouraging air travel demand growth.

Changing weather conditions associated with climate change are likely to make domestic travel more competitive against traditional 'sun, sea, and sand' destinations in southern Europe, particularly as those destinations suffer with heatwaves and flooding. We recommend the incentivisation of responsible, well-regulated domestic tourism as an alternative to air travel destinations. Our research suggests that this approach is likely to bring higher social and economic growth benefits if carefully planned and facilitated via formal accommodation and tourism infrastructure.

Contact: [alex.chapman@neweconomics.org](mailto:alex.chapman@neweconomics.org)

New Economics Foundation  
[www.neweconomics.org](http://www.neweconomics.org)  
[info@neweconomics.org](mailto:info@neweconomics.org)  
+44 (0)20 7820 6300

NEF is a charitable think tank. We are wholly independent of political parties and committed to being transparent about how we are funded.

Registered charity number 1055254  
© 2025 The New Economics Foundation