

Zweckentfremdetes Studentenwohnheim in Deutz



Quo vadis, Zweckentfremdung...?

Private Zimmervermietung – und Vermittlung - entzieht der Stadt Wohnraum in erheblichem Umfang. So weit, so schlecht. Aber es kommt noch schlimmer: Je größer die Dichte an Airbnb-Angeboten, desto schneller steigen die Mieten in der Nachbarschaft. Die Erkenntnis ist gleichfalls nicht neu, wird jetzt aber durch drei umfangreiche Studien wissenschaftlich belegt. Anfang Dezember stellte Martin Schirdewan (MdEP) die im Auftrag der LINKEN im Europaparlament erstellte Studie „Plattformversagen“ vor, die die alarmierende Entwicklung in acht ausgewählten europäischen Metropolen genauer in den Fokus nimmt. Die Ergebnisse dokumentieren ein deutliches Übergewicht der rein kommerziellen Vermietungen gegenüber der ursprünglichen Sharing-Idee, bei der Privatpersonen nur gelegentlich vermieten. Während beispielsweise in Barcelona der Effekt des „Overtourism“ sich darin bemerkbar macht, dass der kommerzielle Anteil der Einnahmen aus Vermietungen bei 89 Prozent liegt, kommt Berlin mit knapp 74 Prozent hier noch vergleichsweise glimpflich weg. ⁽¹⁾

Ob die Vermietungen gemäß nationaler Rechtslage legal oder illegal daher kommen - die Autoren der Studie machen deutlich, dass die völlig überholte e-Commerce-Richtlinie der EU nicht ausreicht, um Plattformen wie Airbnb innerhalb Europas in die Schranken zu weisen. Schirdewan dazu: „*Airbnb verweigert den notwendigen Datenaustausch mit den örtlichen Behörden und verteidigt sein Geschäftsmodell auf Kosten der Mieter:innen.*“

[...] *Deswegen brauchen wir ein verpflichtendes Registrierungssystem, eine Rechenschaftspflicht der Plattformen und die Offenlegung der Plattformdaten.*“

Bis dahin ist es ein weiter Weg, der durch den im Dezember erfolgten Börsengang von Airbnb eine neuerliche Dynamik bekommen dürfte. Emittierte Anteilsscheine im Wert von 3,5 Milliarden US-Dollar am Ausgabetag befördern exorbitante Gewinnerwartungen, denen die Plattform zu entsprechen in der Lage ist. Anders als die Reisebranche, kam Airbnb bislang glänzend durch die Pandemie, da keinerlei Fixkosten, übermäßige personelle Ressourcen oder gar steuerliche Belastungen die Gewinnmargen verhaseln könnten. Dem Buchungseinbruch 2020 begegnete der Konzern mit der Entlassung von einem Viertel seiner Beschäftigten, die Zahlen sind schwarz. Zur Aktienaussgabe hieß es denn auch im Handelsblatt: „Der Erfolg von Airbnb an der Börse zeigt die Zukunft des Reisemarktes auf.“ Das Parkett bildet die Antithese zum oben zitierten „Plattformversagen“.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat sich die Auswirkungen der Kurzzeitvermietungen in der deutschen Airbnb-Kapitale Berlin genauer angeschaut. Zu den im Vorjahr pro Monat durchschnittlich vermieteten 10.000 Wohnungen kamen noch etwa genauso viele Zimmer dazu. Das bleibt nicht ohne Folgen für die unmittelbare räumliche Umgebung: Durch eine zusätzliche Airbnb-Unterkunft steigen die Mieten um durchschnittlich 13 Cent pro Quadratmeter, bzw. 13,- Euro im Monat bei einer 100-Quadratmeter-Wohnung.



Hotellerie nebst Leerstand in der Engelbertstraße

Wobei die Unterschiede je nach Stadtbezirk extrem hoch sind. DIW-Studienleiter Tomaso Duso führt die Aufschläge auf Airbnb-Angebote zurück, „die länger als 180 Tage untervermietet werden und so dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden.“

Die Situation in Köln ist nicht minder dramatisch: Gleichwohl im Dezember hat das Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität Köln die Studie „Kurzzeitvermietung in Köln“ veröffentlicht. Auf kompakten 30 Seiten hat sie lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietungen ermittelt und ausgewertet. Über ökonometrische Regressionsanalysen u.a. konnten zusätzliche Mietbelastungen von rund 27,- Euro im Monat, bzw. 320,- Euro pro Jahr nachgewiesen werden, die ursächlich auf Kurzzeitvermietungsangebote zurückzuführen sind. Wobei es auch hier starke lokale Unterschiede gibt, die Auswirkungen sind vor allem in den stark nachgefragten Hotspots in Ehrenfeld und in der Innenstadt nachzuweisen: Im vierten Quartal 2019 gab es beispielsweise im Stadtteil Neustadt-Süd dreimal so viele professionelle Angebote für Touristenwohnungen wie normale Mietinsetrate. Die unmittelbare Nutzungskonkurrenz führt zu einer erheblichen Verknappung des Wohnraums, bereits 2018 überstieg das Angebot der Kurzzeitvermietungen das der Mietwohnungen um fast 50 Prozent. Stadtweit haben sich die Angebote seit 2015 verzehnfacht, ein Drittel davon definiert die Studie als hochproblematisch. ^[2]

In nicht allzu ferner Zukunft werden Reisen wieder statthaft und in hohem Maße nachgeholt werden, wobei sich das ungehemmte Herumtreiben im globalen Maßstab womöglich gänzlich anders darstellen wird. So wie Hotel- und Gaststättenverbände sich nach der Pandemie neu aufstellen müssen, so könnte sich auch die Grauzone im Bereich der Kurzzeitvermietungen nach der Zäsur ausdifferenzieren. Die Städte und Gemeinden täten gut daran, die gegenwärtige Situation zu nutzen, die Analyse zu bemühen und ihre bescheidenen Instrumente konsequent zur Anwendung zu bringen. Ein einfaches Zurück zum Status Quo ante Corona ist dabei nicht erstrebenswert. Gerade jetzt gilt es, Wohnraumzugang durch langfristige Leerstände oder die dauerhafte Nutzung als Ferienwohnung

konsequent zu unterbinden. Zaghafte Versuche die brachliegenden Kapazitäten vorübergehend zur Linderung akuter Notlagen für Geflüchtete oder Obdachlose in Zwischennutzung zu akquirieren, verliefen weitgehend im Sande. In Köln überwog im ersten Halbjahr die Zahl der ermittelten Leerstände die Zahl der ermittelten Kurzzeitvermietungen deutlich. Oberste Prämisse seit der Einführung der Wohnraumschutzsatzung ist und bleibt die Wiederzuführung zweckentfremdeten Wohnraum in den regulären Wohnungsmarkt. Es ist an der Zeit.

Downloads:

(1) Studie Plattformversagen – Platform Failures:

https://www.martin-schirdewan.eu/wp-content/uploads/2021/03/210311_airbnb.pdf

<https://www.dielinke-europa.eu/kontext/controllers/document.php/993.c/e/740b21.pdf>

(2) Studie zu lokalen Wohnungsmarkteffekten durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung in Köln:

https://iwp.uni-koeln.de/sites/iwp/Dokumente/04_Publikationen/iwp_Discussion_Papers/Kurzzeitvermietung_in_Koeln.pdf

