



# 2020/52 Inland

<https://jungle.world/artikel/2020/52/die-zweckentfremdung-geht-weiter>

**Trotz Regulierung beeinflusst Airbnb den Wohnungsmarkt weiterhin negativ**

## **Die Zweckentfremdung geht weiter**

Von **Philipp Möller**

**Eine neue Studie zeigt, wie Online-Plattformen wie Airbnb eine wirksame Regulierung bei Ferienwohnungen mit Hilfe von EU-Gesetzen aushebeln. Das wirkt sich auch auf den Berliner Wohnungsmarkt aus.**

Was haben Berlin, Paris, New York City und Barcelona gemeinsam? Sie alle haben Probleme, den jeweiligen Wohnungsmarkt vor den Folgen touristischer Vermietung zu schützen. Anfang Dezember wurde unter dem Titel »Platform Failures« eine Studie veröffentlicht, die Mitglieder des Ausschusses für Binnenmarkt und Verbraucherschutz der Fraktion der Europäischen Linken im EU-Parlament in Auftrag gegeben hatten. Darin untersuchen die Autoren Murray Cox und Kenneth Haar zum einen, wie das Geschäft mit der touristischen Vermietung von Ferienwohnungen, wie es etwa das Unternehmen Airbnb betreibt, den Metropolen dringend benötigten Wohnraum entzieht, und zum anderen, wie die Plattform gesetzliche Regelungen unterläuft.

Bereits im August hatten Mitarbeiter des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) die Studie »Airbnb and Rents: Evidence from Berlin« veröffentlicht. Den Schätzungen der Wissenschaftler zufolge steigen die durchschnittlichen Monatsmieten pro Quadratmeter in Wohnungen in der direkten Umgebung solcher Ferienwohnungen mit jedem neuen Inserat bei Airbnb um sieben bis 13 Cent. Zu den Hochzeiten wurden etwa 20 000 Berliner Wohnungen bei Airbnb inseriert.

80 Prozent der auf Airbnb gelisteten Berliner Wohnungen verfügen einer neuen Studie zufolge nicht über die vorgeschriebene behördliche Registrierungsnummer. Sie werden also widerrechtlich angeboten.

Der Studie zufolge zeigte aber das Zweckentfremdungsverbot, das in Berlin seit 2014 gilt, Wirkung: Der bürokratische Aufwand und die Genehmigungsgebühr von 100 bis 150 Euro haben anscheinend einige Vermieter verschreckt, nach Inkrafttreten des Gesetzes wurden etwa ein Viertel weniger Ferienunterkünfte bei Airbnb angeboten. »Wenn man ein vernünftiges Angebot an vermietbarem Wohnraum möchte, dann kann man mit Gesetzen wie in Berlin etwas erreichen. Nämlich die Reduktion der Angebote und entsprechend auch Entlastung für Mieterinnen und Mieter«, sagte Claus Michelsen, einer der Studienautoren des DIW, vorvergangene Woche der Frankfurter Rundschau.

Murray Cox und Kenneth Haar kommen in ihrer neuen Studie allerdings zu einer nicht ganz so positiven Einschätzung: 80 Prozent der auf Airbnb gelisteten Berliner Wohnungen verfügten nicht über die vorgeschriebene Registrierungsnummer, die Vermieter erst nach der behördlichen Genehmigung und Entrichtung der fälligen Gebühr erhalten. Diese Ferienwohnungen werden also nach Berliner Gesetzeslage widerrechtlich angeboten.

In einem dürften sich alle Analysten einig sein: Die Verwertung als Ferienwohnung wirft mehr Gewinn ab als die herkömmliche Vermietung. Einer Analyse zum Einfluss von Airbnb auf den Wiener Wohnungsmarkt aus dem Jahr 2017 zufolge betragen die Mehreinnahmen bis zu 75 Prozent. Durch die gewerbliche Nutzung umgehen die Vermieter die gesetzlichen Regelungen eines häufig weitreichend regulierten Mietwohnungsmarkts. Die Verdrängung der Mieter ist eine Voraussetzung für dieses Geschäftsmodell. Allein in Paris verschwanden in den vergangenen Jahren durch die Ferienvermietungen zwischen 15 000 und 25 000 Wohnungen vom Wohnungsmarkt. In Amsterdam wird jede neunte Wohnung als Ferienapartment zweckentfremdet.

Mit einem unkomplizierten Online-Auftritt ermöglicht Airbnb Privatpersonen, ohne größeren Aufwand Zimmer oder ganze Wohnungen an Feriengäste zu vermieten. Das Unternehmen sollte jedoch entgegen seiner Selbstdarstellung nicht als Teil der sogenannten sharing economy verstanden werden, schließlich wird die Plattform von professionellen Anbietern mit großen Wohnungsbeständen beherrscht: In den acht von Cox und Haar untersuchten Vergleichsstädten – neben Berlin sind das Wien, Barcelona, New York City, Amsterdam, Prag, San Francisco und Paris – stammen 72 Prozent der Inserate auf Airbnb von professionellen Gastgebern, die ganze Wohnungen über das gesamte Jahr hinweg vermieten.

Zwar untersagen viele Städte mittlerweile eine kommerzielle Nutzung und verlangen eine behördliche Registrierung der Ferienwohnungen. Jedoch fehlen den Behörden häufig Informationen darüber, wo sich die Apartments genau befinden und wer sie für welchen Zeitraum vermietet. Denn die genaue Adresse einer Wohnung wird erst nach der Buchung angezeigt und der Vermieter lediglich beim Vornamen genannt.

Zudem werden Wohnungen ohne Registriernummer trotz behördlicher Aufforderung nicht gelöscht. Grundlage dafür bietet die völlig veraltete EU-Richtlinie für E-Commerce aus dem Jahr 2000, die Cox und Haar zufolge den Plattformen »ein günstiges regulatorisches Umfeld« bietet und das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der gesetzlichen Vorschriften dämpft.

Der Richtlinie zufolge sind digitale Plattformen nicht für die Aktivitäten und Inhalte ihrer Nutzer verantwortlich und müssen lediglich in konkreten Einzelfällen gegen behördlich nachgewiesene Gesetzesverstöße vorgehen. Damit können sich die Plattformen der Kooperation mit den Behörden weitgehend entziehen.

Ein weiteres Problem der Richtlinie ist, dass sie die Plattformen nur an die an ihrem Firmensitz geltenden Vorschriften bindet. Da der europäische Kundenservice von Airbnb im Steuerparadies Irland sitzt, profitiert der Konzern vom laxen irischen Datenschutz und von der weitreichenden Intransparenz, die die irischen Gesetze erlauben. Wie Anfang 2019 mehrere Medien berichteten, zog die Stadt Paris gegen Airbnb vor Gericht und verlangte eine Strafzahlung in Höhe von 12,5 Millionen Euro wegen 1 000 nichtregistrierter Wohnungen. Mit Verweis auf die EU-Richtlinie wies Airbnb die Forderung ab.

Unterstützt wird das Unternehmen in seinem Widerstand gegen eine stärkere Regulierung und eine höhere Datentransparenz von der EU-Kommission. Diese will den »digitalen Binnenmarkt« in der Europäischen Union durch möglichst günstige Bedingungen für Online-Plattformen fördern. So hat die Kommission in den vergangenen Jahren gegen Brüssel, Berlin, Paris und Barcelona Beschwerdeverfahren wegen der gesetzlichen Einschränkungen von Kurzzeitvermietungen eingeleitet, unter Verweis auf die Richtlinie für E-Commerce.

Nicht nur wegen der Zweckentfremdung von Wohnraum, sondern auch wegen der Vermeidung von Steuerzahlungen erntet Airbnb häufig Kritik. Zumindest hier könnte sich bald etwas ändern. Anfang September verpflichtete ein irisches Gericht Airbnb nach jahrelangen juristischen Auseinandersetzungen dazu, die Identität seiner Anbieter an ausländische Finanzämter zu übermitteln. Ob diese Daten auch zum Vorgehen gegen Zweckentfremdung genutzt werden können, wird derzeit noch geprüft.

Cox und Haar warnen die Kommunen indes davor, sich über eine Gewinnbeteiligung durch Steuereinnahmen von Airbnb abhängig zu machen. Das Unternehmen versuche, durch -Kooperationsangebote bei der Erhebung von Steuern Städte von einer strengeren Regulierung abzubringen. Weltweit existieren bereits mehr als 500 solcher Vereinbarungen.

Wenig Verbesserung versprechen sich die Autoren der Studie auch von dem »Digital Services Act« (DSA), den die EU-Kommission plant und der die veraltete Richtlinie zum E-Commerce ersetzen soll. Mit dem am 15. Dezember veröffentlichten ersten Entwurf für dieses »Grundgesetz für digitale Onlinedienste« will die Kommission neue Regeln für »sehr große Online-Plattformen« mit mindestens 45 Millionen monatlichen Nutzern festlegen. Der Co-Fraktionsvorsitzende der Europäischen Linken im EU-Parlament, Martin Schirdewan, bezeichnete den Entwurf im Gespräch mit der Jungle World zwar als sehr lückenhaft und stark verbesserungsbedürftig, sieht aber dennoch Fortschritte: »Durch Aufforderung von Behörden müssen Plattformen nun illegale Inhalte entfernen. Somit kann sich Airbnb nicht mehr weigern, nichtregistrierte Apartments zu löschen.«

Für eine wirksame Regulierung bedürfe es darüber hinaus einer Haftungsregelung und einer Rechenschaftspflicht der Plattformen, der Offenlegung der gespeicherten Daten und eines verpflichtenden Registrierungssystems. Dass es solche Verschärfungen in die Endfassung des DSA schaffen, darf jedoch bezweifelt werden. Schließlich hat Airbnb in der EU-Kommission eine mächtige Verbündete.

Dem Geschäft scheinen weder kritische Studien noch Gesetzesvorhaben zu schaden: Vor zwei Wochen ging Airbnb an die Börse, Medien berichteten von einem »Kursfeuerwerk«, einem »fulminanten Debüt« und »begeisterten Investoren« - und das trotz mancher Reiseeinschränkungen im Pandemiejahr.