Trägt die US-Wohnungsbörse Airbnb zur Verknappung von Wohnraum und zum Auftrieb der Mietpreise in deutschen Metropolen bei? Nein, behauptet der Sharing-Economy-Gigant aus dem Silicon Valley und zaubert eine Studie aus dem Hut, die seine Mitschuld auf die Größe von Peanuts herunterbricht. Von der Wirklichkeit lassen sich die beauftragten Wissenschaftler dabei so wenig beirren wie vom gesunden Menschenverstand. Was zählt, ist, dass am Ende das gewünschte Ergebnis steht, das da lautet: Freispruch. Der Deutsche Mieterbund geht den Machern nicht auf den Leim. Von **Ralf Wurzbacher**.

Was als schnöde „Luftmatratze“ mit billigem „Frühstück“ nach durchwachter Partynacht begann, bringt inzwischen sogar die Größten der Reiseindustrie um den Schlaf. Airbnb, kurz für „airbed and breakfast“, die führende Online-Plattform zur Vermietung von Unterkünften, ist drauf und dran, die Hackordnung eines Jahrhunderte alten Dienstleistungsgewerbes zu sprengen. Weil der Emporkömmling aus dem Silicon Valley den Markt in nur einer Dekade praktisch überrollt hat, rüstet die Hotelkette Marriott zum Gegenangriff. Vor drei Monaten schickte der Branchenprimus die Onlineplattform „Home & Villas“ an den Start, die Tausende Luxuswohnungen in über 100 Ländern an eine gehobene Kundschaft vermittelt. Wer zuschlägt, erhält nicht nur eine fürstliche Herberge mit allem Pipapo, sondern heimst dazu Bonuspunkte und Rabatte bei künftigen Buchungen in Häusern der 30 Marriott-Marken ein, darunter Sheraton, Ritz-Carlton und W-Hotels.

Das mag wie ein Kontrastprogramm zur Airbnb-Konkurrenz anmuten, ist aber genau das nicht. Tatsächlich ist der kalifornische Internetriese bereits selbst eifrig auf den Feldern zugange, die bis dato die klassischen Hoteliers beackerten. Während anfangs vor allem eine einfache Klientel aus Rucksacktouristen, Städtereisenden und Couchsurfern adressiert wurde, nimmt man neuerdings verstärkt die Besserbetuchten ins Visier. Um zum bevorstehenden Börsengang möglichst breit aufgestellt zu sein, hat das Unternehmen erst kürzlich die beiden Buchungsplattformen Oyo und Hotel Tonight übernommen. Und schon 2017 schluckte Airbnb mit LuxuryRetreats einen Anbieter, der weltweit rund 4.000 Prachtanwesen an Reiche und Schöne vermietet.

Marriott kupfert ab

Das alles rückt die Marriott-Attacke ins rechte Licht. Hier müht sich ein Bedrängter, verlorenes Terrain mit den Waffen seines Gegners zu verteidigen, kurzum: der Hotelgigant kupfert bei Airbnb ab. Dessen Marktwert wird nur elf Jahre nach Gründung auf über 30 Milliarden Dollar taxiert, schon weit vor der Hilton-Kette, die

26 Milliarden Dollar auf die Waage bringt. Einzig Marriott mit 45 Milliarden Dollar liegt noch davor. In punkto Bettenangebot kann schon jetzt keiner mehr mithalten. Schätzungsweise sechs Millionen Unterkünfte in 100.000 Städten in 191 Staaten sind bei Airbnb gelistet. Angesichts seines Siegeszugs ist die Konkurrenz alarmiert – und lernwillig. Ende April, als Marriott sein neuestes Engagement ankündigte, zitierte die Nachrichtenagentur Bloomberg den Börsenanalysten Michael Bellisario:

> „Homesharing ist hier, um zu bleiben. Das Beste, was Hotelunternehmen tun können, ist, mitzumachen."

Das freilich verheißt nichts Gutes. Die sogenannte Sharing Economy im Übernachtungsgewerbe steht für so manches: für billiges Wohnen, flexibles Reisen, lärmende Touristenhorden, genervte Nachbarn. Vor allem aber hat das Geschäftsmodell den Ruf weg, den Wohnraum in den Innenstädten weiter zu verknappen und Mitschuld am Auftrieb der Mieten zu haben. Allein in Berlin sollen via Airbnb bis heute mehrere Tausend Komplettwohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen worden sein, um nur mehr als Schlafplatz für Reisende zu fungieren. Und je mehr es werden, desto weniger Platz ist für Menschen da, die in der Hauptstadt leben und arbeiten wollen, und desto mehr schießen die Wohnkosten in die Höhe.

Mehrheit spielt Versteck

Immerhin hat sich die Landesregierung des Problems angenommen. Das 2014 in Kraft getretene und vor einem Jahr verschärfte Zweckentfremdungsverbot sieht vor, dass die fraglichen Objekte registriert und Kurzzeitvermietungen ab 49 Prozent Wohnfläche sowie von Komplettwohnungen vom ersten Tag an genehmigungspflichtig sind. Ferner dürfen Zweitwohnungen an höchstens 90 Tagen im Jahr vermietet werden und Leerstand nur noch drei Monate jährlich erlaubt sein. Ähnliche Regelungen gibt es in anderen Großstädten wie Hamburg und München. Bei Verstößen werden Bußgelder von bis zu einer halben Million Euro fällig. Nach Angaben des Berliner Senats sollen mit den Maßnahmen seit 2014 rund 9.500 Home-Sharing-Unterkünfte wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt worden sein, etwa 4.500 davon wären Ferienwohnungen gewesen.

Neuere Zahlen, die der Rundfunk Berlin-Brandenburg (rbb) mit Hilfe des Datenportals InsideAirbnb.com gewonnen hat, muten weniger erbaulich an.

Von den aktuell knapp 14.000 aktiven Airbnb-Inseraten haben demnach 85 Prozent nicht die verpflichtende Registriernummer bzw. Genehmigung für die Vermietung an Touristen. Der Anteil derer, die mit den Behörden Versteck spielen, ist demnach zwar leicht rückläufig, verharrt aber auf hohem Niveau. Die Gefahr, mit unlauteren Geschäften aufzufliegen, ist augenscheinlich ziemlich gering.

Datenschutz schützt Profite

Dafür sorgt vorneweg Airbnb, Schutzpatron aller kleinen und großen Sünderlein. Die Bezirksämter haben praktisch keine Handhabe, die Namen und Adressen hinter den Onlineeinträgen zu ermitteln. Das Unternehmen verweigert mit Verweis auf den Datenschutz die Herausgabe der Nutzerdaten und ohne die bleibt die neue Rechtslage weitgehend wirkungslos. „Die Möglichkeit, illegale Ferienwohnungen aufzuspüren, ist nicht wesentlich gestiegen“, zitierte der rbb Ramona Reiser (Die Linke), Stadträtin im Bezirk Mitte. Das gilt auch anderswo. In Hamburg können sich Gastgeber, anders als in Berlin, unkompliziert per Online-Antrag registrieren lassen, was sich tatsächlich in einer höheren Beteiligung niederschlägt. Ob sich die Anbieter allerdings an die Acht-Wochen-Begrenzung erlaubter Kurzzeitvermietungen halten, behält Airbnb für sich.

Wen wundert das? Ehrlichkeit und Transparenz sind Gift beim Kassemachen. Das betrifft die Vermieter zweckentfremdeter Wohnungen ebenso wie natürlich Airbnb selbst. Denn an jeder Vermittlung verdient die Plattform zwischen drei und 20 Prozent mit. Bei zunehmender politischer Regulierung in Gestalt von Auflagen, Einschränkungen bis hin zu Verboten drohen gewaltige Gewinneinbußen, die sich der Konzern im Wachstumsrausch partout nicht leisten kann. Mögen die Geschäfte in den Gründerjahren noch einigermaßen sauber gewesen sein, weil zunächst kein Gesetz und keine Verordnung das fröhliche Treiben behinderte, gilt das heute nicht mehr. Vielmehr basiert inzwischen das ganze Geschäftsmodell auf der Anstiftung zum kollektiven Rechtsbruch und verstricken sich allein in Deutschland Zehntausende Vermieter in mindestens halbkriminelle Machenschaften.

„Wissenschaft“ fürs Geschäft

Das geht damit los, dass eine Vielzahl an Anbietern ihre Mietwohnung hinter dem Rücken des Eigentümers an Touristen untervermieten. Laut Rechtsprechung braucht es dafür die Erlaubnis auch dann, wenn der Mietvertrag Untervermietungen gestattet. Außerdem müssen die Behörden grünes Licht geben. Wie der Fall Berlin zeigt, werden die zuständigen Stellen allerdings in großem Stil hinters Licht geführt.

Dazu kommen steuerrechtliche Delikte, wenn die Einkünfte aus den Vermietungen dem Finanzamt verschwiegen werden. Das bedeutet Einnahmeausfälle des Staates und schadet dem Gemeinwesen. Und schließlich ist da die moralische Schuld, die jemand auf sich nimmt, der anderen einen Platz zum Wohnen nimmt, wodurch obendrein die Mietwucherei befeuert wird.

Aber, aber, erhebt Airbnb Einspruch, an der ganzen Aufregung sei nichts dran. Zum „Beleg“ ist der Konzern mit Zahlen herausgerückt, die der Öffentlichkeit bisher vorenthalten waren. Das in der Vorwoche durch das Berliner Wirtschafts- und Sozialforschungsinstitut Empirica präsentierte Material umfasst hausinterne Daten zum Vermietungsgeschäft in den vier Großstädten Berlin, Hamburg, München und Dortmund. Angeblich soll daraus zweierlei hervorgehen: Erstens trägt das Airbnb-Vermietungsgeschäft lediglich marginal dazu bei, dass es zu wenig Wohnraum gibt. Und deshalb hat es zweitens auch keinen preistreibenden Effekt. In den Worten von Studienleiterin Annamaria Deiters-Schwedt: „Ein spürbarer Zusammenhang zwischen Mietpreissteigerungen und der Entwicklung angebotener Unterkünfte auf Airbnb in den Städten ist insgesamt nicht erkennbar.“

Realitätsblind

Ihre Methodik besticht allerdings durch eine bemerkenswerte Schlichtheit: Als zweckentfremdeter Wohnraum, der dem regulären Wohnungsmarkt abhanden kommt, gelten laut Untersuchung lediglich solche Objekte, bei denen „die überwiegende Kurzzeitvermietung gegenüber einer dauerhaften Vermietung rentabler ist“. Die Forscher ziehen dafür eine Schwelle von 137 Tagen bei der Buchungsdauer sowie von 10.368 Euro bei den damit erzielten Einnahmen ein. Erst von da an aufwärts wäre demnach von einer gewerbemäßigen und möglicherweise missbräuchlichen Nutzung auszugehen und die fragliche Wohnung nur ein reines Renditeobjekt.

Alles, was darunter liegt, landet hingegen in der Rubrik „nicht gewerblich“, verbunden mit der Unterstellung, dass der Eigentümer oder Hauptmieter die Wohnung den Rest des Jahres selbst bewohnt und damit auch keinem anderen streitig macht. Der Ansatz zeugt von ausgeprägter Realitätsblindheit: Wer alles verbringt 137 Tage im Jahr außer Haus und kann seine vier Wände so lange Zeit für Touristen räumen? Geschäftsmänner vielleicht, Politiker, Stewardessen. Aber gibt es davon so viele? Die Studie fragt nach solchen Dinge nicht, genauso wenig wie danach, ob es sich für manch einen nicht schon lohnen könnte, seine Wohnung für 136 Tage und weniger zu vermieten, selbst wenn sie den Rest des Jahres leersteht.

Warum auch sonst sollten sich mehr als vier Fünftel aller Berliner Airbnb-Inserenten vor den Behörden wegducken?

Hohe Dunkelziffer

Vor allem erfasst die Analyse nur Airbnb-Daten, die indes nicht abbilden, was den Rest des Jahres mit den Wohnungen passiert. Was, wenn diese über andere Kanäle, etwa Konkurrenzportale wie Wimdu oder Way to Stay, oder über persönliche Beziehungen und Social-Media-Kanäle vermittelt werden? Auch kommt es sicher vor, dass „alte“ Airbnb-Bekanntschaften sich wiederholt einmieten, ohne dass die Plattformbetreiber davon Wind bekommen. Das alles lässt auf eine hohe Dunkelziffer an schwarzen Schafen schließen, die Airbnb nicht auf dem Schirm haben kann.

Aber das alles juckt die Empirica-Forscher nicht. Sie operieren ohnehin lieber mit kleinen Hausnummern. Für Berlin, den deutschen Airbnb-Hotspot, kalkulieren sie mit weniger als 2.600 Objekten, die dem freien Wohnungsmarkt durch Kurzzeitvermietungen verloren gehen. Das entspricht genau den Unterkünften, die länger als 137 Tage im Jahr vermietet werden. Weil die Zahlen auch Einheiten von Anbietern aus dem Gastgewerbe enthalten, die Airbnb als Vertriebskanal nutzen, sollen die Fälle von Zweckentfremdung sogar noch darunter liegen. Für Hamburg errechnet die Studie nach demselben Muster 720 Einheiten, für München 580 und kümmerliche 60 für Dortmund.

Verfolgte Unschuld

Im nächsten Schritt wird dies in Relation zu den örtlichen Begebenheiten gestellt. Für die Hauptstadt wird das Defizit an Wohneinheiten im Zeitraum 2007 bis 2017 mit 114.799 Wohneinheiten beziffert. Bezogen darauf machten die auf Airbnb angebotenen legalen und illegalen Ferienwohnungen (2.600) einen Anteil von gerade einmal 1,5 Prozent am erforderlichen Neubau bis 2030 aus. Für Dortmund, München und Hamburg sollen sich Werte zwischen 0,4 und einem Prozent ergeben.

Daraus folgern die Autoren messerscharf, dass selbst bei einem vollständigen Verbot aller Kurzzeitvermietungen „keine Mengeneffekte mit spürbar preisdämpfender Wirkung“ auf den regionalen Wohnungsmärkten zu erwarten wären. Für den Auftraggeber kommt so etwas wie gerufen in Zeiten, in denen eifrig über Mietendeckel und Enteignungen diskutiert wird. Wie die Studie belege, „hat das gelegentliche Vermieten des Zuhauses keine belastende Wirkung auf den

Wohnungsmarkt“, befand Airbnb-Kommunikationschef Tim Klaws gegenüber der Zeitung Die Welt. Seine Botschaft: Sucht die Schuldigen woanders, wir haben eine weiße Weste.

Augenwischerei

Erhellender als Milchmädchenrechnungen aus dem Hause Empirica sind andere Zahlen, die Airbnb preisgegeben hat. Während man für Berlin bisher von rund 13.000 über diverse Onlineportale offerierte Ferienwohnungen ausgegangen war, wurden 2018 allein via Airbnb 26.500 Unterkünfte angeboten, eine Hälfte davon Komplettwohnungen, die andere Gästezimmer. In München sollen es 11.000 Objekte sein, in Hamburg 9.400 und 550 in Dortmund. Damit kommt man an nur vier Standorten auf knapp 50.000. Auf der Plattform wurden hierzulande Anfang 2019 rund 160.000 Unterkünfte offeriert. Die Zahl der Gastgeber, darunter auch die nicht immer aktiven, dürfte wohl deutlich darüber liegen. Aber nichts Genaues weiß man nicht. Schließlich stammen alle fraglichen Daten aus der Hand von Airbnb. Und ganz gewiss lässt man sich nur so tief in die Karten blicken, wie es den eigenen Interessen dient.

Beim Deutschen Mieterbund (MDB) lässt man sich jedenfalls nicht für dumm verkaufen. Zwar sei die Kurzzeitvermietung nicht die alleinige Ursache für den knappen Wohnraum in deutschen Großstädten, doch die Plattform trage dazu bei, stellte Geschäftsführer Ulrich Ropertz klar. „Ab wann eine Wohnung Gewinn abwirft und ob die Vermietung legal oder illegal erfolgt, das alles interessiert mich überhaupt nicht. Mich interessiert, dass die über Airbnb in nur vier Städten vermittelten Komplettwohnungen der Jahresproduktion aller in einem Jahr erbauten Sozialwohnungen in ganz Deutschland entspricht“ – 2018 waren es 27.000. Das betreffe „natürlich“ auch die Objekte, ergänzte Ropertz, die beispielsweise nur an 90 Tagen vermietet würden, „alles andere ist Augenwischerei“.

Titelbild: AlesiaKan / Shutterstock