



Stellungnahme von Airbnb zum Antrag der Fraktion der SPD “Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen: Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fortentwickeln” (Drucksache 17/3596)

Vorbemerkung zur Bedeutung von Homesharing im Tourismus

Die Art und Weise, wie Menschen im 21. Jahrhundert leben, reisen und arbeiten, verändert sich rasant - eine Entwicklung, die sich in den nächsten weiter Jahren intensivieren wird. Diese Dynamik spiegelt sich auch im Erfolg von Airbnb wider: Auf dem Community-Marktplatz, gegründet 2008 in San Francisco, inserieren und buchen Menschen aus aller Welt online Unterkünfte oder Entdeckungen¹. In über 81.000 Städten werden heute über 5 Millionen Unterkünfte angeboten, bis heute wurden mehr als 400 Millionen Gästeankünfte verzeichnet, und mehr als 2 Millionen Menschen nutzen jede Nacht eine Unterkunft, die sie über Airbnb gebucht haben. Nicht zuletzt aufgrund der wachsenden Relevanz und Beliebtheit in der Bevölkerung empfiehlt sich ein sensibler und zukunftsorientierter Umgang der Politik im Sinne der Bürgerinnen und Bürger.

Ein Großteil der inserierenden Personen sind - auch in Nordrhein-Westfalen - Homesharer, die ihre private Unterkunft anbieten und damit das Zuhause, in dem sie selbst leben, mit Gästen teilen. In Deutschlands größtem Bundesland verzeichnete Airbnb im Einjahreszeitraum vor dem 1. Oktober 2018, also vor dem Beginn des 4. Quartals, insgesamt 570.800 Gästeankünfte. Die **Beliebtheit von Airbnb bei den Bürgerinnen und Bürgern in Nordrhein-Westfalen** zeigt sich auch in über 1.475.000 Reisen, die im selben Zeitraum Nutzern aus Nordrhein-Westfalen heraus gebucht wurden.

Für Millionen von Menschen aus aller Welt erweitert Airbnb die Reisemöglichkeiten. Gleichzeitig profitiert auch der Tourismus insbesondere außerhalb der klassischen Hotelbezirke von dieser Entwicklung. So befinden sich rund drei Viertel der Unterkünfte auf Airbnb in touristisch weniger stark erschlossenen Gebieten. Regionen, Städte und Stadtbezirke, die bisher weniger frequentiert wurden, können auf diese Weise stärker an den Einnahmen aus Tourismus teilhaben. **Homesharing und Airbnb leisten damit einen Beitrag, die bisherige geographische Konzentration der touristischen Wertschöpfung aufzulösen und die Teilhabe an der Wertschöpfung durch Tourismus besser zu verteilen.**

¹ Entdeckungen sind neben Unterkünften ein weiterer Geschäftsbereich von Airbnb. Über Airbnb-Entdeckungen können lokale Experten einzigartige Aktivitäten auf der Plattform anbieten, die über herkömmliche Stadtrundfahrten oder Kurse hinausgehen, und so Reisenden authentische Erlebnisse in einer Destination ermöglichen. Die Gäste tauchen dabei in die Welt jedes Gastgebers ein und erhalten die Möglichkeit, bislang verborgene Seiten ihres Reiseziels zu erleben.

Airbnb befähigt ganz normale Bürgerinnen und Bürger, die ihr Zuhause als Homesharer mit Gästen teilen, zusätzlich zu ihrem Gehalt oder Lohn aus ihrer beruflichen Beschäftigung, ein Zusatzeinkommen zu erzielen. Dies hilft ihnen, ihre laufenden Kosten für Miete und Lebensunterhalt zu decken. Die Reisenden, die über Airbnb eine Unterkunft finden, generieren zugleich in verschiedenen Wirtschaftszweigen wie Gastronomie, Transport, Kunst und Kultur, Unterhaltung, Sport und Erholung Umsätze, die wiederum zur lokalen Wirtschaftsleistung beitragen².

Zum vorliegenden Antrag der SPD-Landtagsfraktion:

Bedauerlicherweise ist die Problemanalyse unzutreffend. Die politischen Schlussfolgerungen sind leider nicht evidenzbasiert. Angesichts der einschneidenden Folgen der angeregten Änderungen im Wohnungsaufsichtsgesetz für die Bürgerinnen und Bürger wäre eine solche Regelung weder sachgemäß noch verhältnismäßig.

1. Für die These "steigende Mieten, weil viele Wohnungen in Metropolen über Airbnb und andere Anbieter an Touristen vermarktet werden" liegt keine Evidenz vor, insbesondere nicht für die nordrhein-westfälischen Kommunen. Im Gegenteil: Der Studie "Die Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland" des Bundeswirtschaftsministeriums zufolge lassen sich in Deutschland "auf regionaler und städtischer Ebene (...) **keine Belege für eine durch die Sharing Economy im Unterkunftssektor verursachte Wohnraumverknappung in relevanter Größenordnung finden**". Steigende Mieten sind gemäß dieser Studie stattdessen unter anderem auf nicht ausreichende Neubauaktivitäten zurückzuführen (BMW 2018, S. 67).
2. Die zur Rechtfertigung des Antrags am Beispiel der Stadt Düsseldorf herangezogenen Zahlen entsprechen nicht der Realität. In Düsseldorf werden nicht annähernd die behaupteten "7.000 Wohnungen" auf Airbnb vermietet und - wie nahegelegt wird - dem Wohnungsmarkt entzogen. Zum Stichtag 1. Oktober 2018 waren auf der Airbnb-Plattform rund 3.400 Unterkünfte in Düsseldorf aktiv, d. h. über die Suchfunktion, auffindbar. Davon waren 70 % „ganze Unterkünfte“, wovon wiederum 80 % für weniger als 120 Nächte pro Jahr vermietet wurden. Eine Entziehung von Wohnraum kann erst dann angenommen werden, wenn eine Nutzung zu anderen als Wohnzwecken einen solchen Umfang erreicht, dass der Charakter als Hauptwohnung verloren geht. Dies ist erst ab etwa 180 Nächten im Jahr der Fall, da die Bewohner bis zu dieser Schwelle trotz längerer Abwesenheiten unfraglich ihren Lebensmittelpunkt in dieser Wohnung begründen, weil sie sich an keinem anderen Ort länger aufhalten können. In diesem Umfang wurden nur 11 % der ganzen Unterkünfte vermietet, wobei es sich hierbei keinesfalls zwingend um "zweckentfremdeten" Wohnraum handelt. Denn auf Airbnb finden sich neben Homesharing auch klassische Ferienwohnungen in Gewerbeeinheiten, Hotelzimmer, Bed&Breakfasts oder Serviced Apartments). Mitnichten wurde also "jede 50. Wohnung für Nutzer des Reiseportals Airbnb vermietet", sondern nur 0,07 % der Haushalte in Düsseldorf für mehr als 180 Nächte. In Köln waren zum selben Stichtag

² Siehe auch <https://diw-econ.de/publikationen/studien/airbnb/>

8.200 Unterkünfte aktiv, wovon 58 % "ganze Unterkünfte" waren und hiervon wiederum 85 % für weniger als 120 Nächte (nur 7 % der ganzen Unterkünfte für mehr als 180 Nächte) gebucht wurden. Angesichts dieser Zahlen wird deutlich, dass die Vermietung ganzer Wohnungen auf Airbnb nur marginalen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben kann.

3. Folglich verkennt die Darstellung des Antrags, dass **durch Homesharing, also das Vermieten der selbstbewohnten Wohnung, kein Wohnraum entzogen wird** und dass Homesharing, neben traditionellen Unterkunftsformen wie Hotellerie, Bed&Breakfasts, klassischen Ferienwohnungen oder Serviced Apartments, die übergroße Mehrheit der Angebote auf der Airbnb-Plattform repräsentiert.

4. Das Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz eignet sich für die urbanen Räume in Nordrhein-Westfalen aus mehreren Gründen nicht als Vorbild. So sind bereits sehr unterschiedliche Voraussetzungen in der Stadtentwicklung gegeben, zum Beispiel hinsichtlich des Zuzugs, der Fluktuation auf dem Mietmarkt oder der Mietpreisentwicklung - sowohl im Vergleich zu Berlin als auch im Vergleich zwischen Städten wie Köln, Düsseldorf, Bonn oder Dortmund. Nicht zuletzt ist das touristische Aufkommen in all diesen Städten unterschiedlich.
Dem Berliner Gesetz zufolge wird Homesharing explizit erlaubt, aber unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Somit gibt es - im Gegensatz zur Darstellung des Antrags - in Berlin kein reines Registrierungssystem. Zudem wurden in Berlin die bürokratischen Hürden für die Genehmigung so kompliziert und aufwändig gestaltet, dass insbesondere Homesharer zumeist von einem Antrag abgeschreckt werden. Damit schießt diese Regulierung über das Ziel hinaus, weil das Gesetz die Homesharer trifft - und damit diejenigen, die keinerlei negative Auswirkungen auf Wohnungsmärkte haben und zugleich einen wichtigen Beitrag zu der im Berliner "Tourismuskonzept 2018+" geplanten Entzerrung des Tourismus leisten würden. Faktisch wurde somit ein kontraproduktives Verbot durch die (bürokratische) Hintertür eingeführt und das gesetzlich festgelegte Recht auf eine Genehmigung für Homesharer ausgehöhlt, was wiederum mit einer geringen Akzeptanz des Gesetzes in der Bevölkerung und Klagen von Homesharern vor Gericht einhergeht.

Mit Blick auf die Studie des Bundeswirtschaftsministeriums weisen wir erneut darauf hin, dass eine Regulierung des hier dargestellten Bereiches evidenzbasiert und verhältnismäßig sein sollte. Das heißt, dass ein Bedarf für eine Regulierung datenbasiert festgestellt werden muss. Es muss zudem sichergestellt werden, dass mit der Regulierung das avisierte Ziel auch tatsächlich erreicht werden kann und Überregulierung vermieden wird. Allgemeine Behauptungen und Schlussfolgerungen sind entsprechend nicht ausreichend. Wir sind überzeugt davon, dass die SPD-Landtagsfraktion Nordrhein-Westfalen dafür eintritt, Diskussionen über eine Regulierung sachgerecht und faktenorientiert zu führen.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, zu den genannten Punkten in einen vertiefenden Austausch einzutreten, um zur Aufklärung der Sachlage beizutragen. Wir setzen wir uns dafür ein, dass in

Nordrhein-Westfalen wie auch in anderen Bundesländern die Chancen von Homesharing für die ressourcenschonende Nutzung von Wohnraum und für die Teilhabe der Menschen am Tourismus genutzt werden können. Hierfür ist ein evidenzbasierter und innovationsoffener Rechtsrahmen notwendig.