

## Stellungnahme DEHOGA Nordrhein-Westfalen e.V.

### Thema:

„Wohnungsnot in den Ballungsräumen wirksam bekämpfen: Missbrauch von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken eindämmen“

### Ausgangspunkt:

Der Begriff Sharing Economy steht für eine „Wirtschaft des Teilens“ und bezeichnet die gemeinschaftliche Nutzung von Gütern durch Teilen, Tauschen, Leihen, Mieten oder Schenken sowie die Vermittlung von Dienstleistungen. Weltweit begeistern sich immer mehr Menschen für diese Idee, der oft konsum- und wachstumskritische Einstellungen zu Grunde liegen. Ursprungsziel war eine nachhaltigere Nutzung bestehender Ressourcen und die Wandlung zu einer Gesellschaft, die sich nicht länger durch Besitz, sondern vielmehr durch Zugang definiert. Die Community-Marktplätze zur weltweiten Buchung und Vermietung von privaten Unterkünften sind ein Bestandteil dieser „Sharing“ Economy.

Die sog. „Sharing“ Economy macht ein schönes Versprechen: Teilen statt Haben. Wer hat, gibt denen, die nicht haben. Das klingt brüderlich, fast christlich. Die ganze Welt als eine WG, die sich gegenseitig hilft. Doch die Voraussetzung für den Zugang zu dieser schönen neuen Welt sind Besitz (genauer: Eigentum) und Zahlungsfähigkeit. Nur wer eine Wohnung hat, kann auch teilen, nur wer Dienstleistungen kostenpflichtig in Anspruch nehmen kann, kann die Angebote auch nutzen.

### Entwicklung

In der heutigen Welt der sog. „Sharing“ Economy wird die eigentlich gute Meins-ist-Deins-Philosophie unter der Maske der Nachhaltigkeit verkauft; aber gleichzeitig mit dem Mangel an Wohnungen und Zeit ein lukratives Geschäft gemacht. Wer sich auf den „Sharing“-Plattformen registriert, der will mit seinem Besitz, sei es mit dem eigenen Auto oder der Immobilie, Geld verdienen. Oder sogar mit dem Besitz anderer, denn häufig werden zum Beispiel Wohnungen untervermietet, die der „Vermieter“ selbst nur gemietet hat. Heute ist es teilweise lukrativer, eine Wohnung „gestückelt“ zu vermieten als dauerhaft an „normale“ Mieter.

Das Grundprinzip des „Sharens“ im Beherbergungsbereich wird schon seit einigen Jahren auf den Online-Portalen *Hospitality Club* ([www.hospitalityclub.org](http://www.hospitalityclub.org)) und *Couchsurfing* ([www.couchsurfing.org](http://www.couchsurfing.org)) erprobt – bereits im Jahr 2011 hatten diese Anbieter über 120.000 Mitglieder. Während die beiden Netzwerke und ihre Nutzer die privaten (Mitwohn)Angebote kostenlos als Akt der Gastfreundschaft vermitteln, werden bei professionellen Mietportalen wie *Airbnb*, *Wimdu*, *9flats*, *gloveler* oder *HomeAway* die Vermieter wie auch die Vermittlungsportale finanziell entlohnt.

Doch auch Größen wie *Priceline*, *Expedia* oder *Tripadvisor* haben das lukrative Privatwohnungssegment für sich entdeckt. Konzentrierten sich die Internetkonzerne zunächst auf den konventionellen Reisemarkt, mit Hotels, Reisen und Flügen, haben die Tech-Reiseriesen mittlerweile auch das Geschäft mit Ferienwohnungen und Privatzimmern

für sich entdeckt. Machten Ferienwohnungen und Privatunterkünfte früher nur einen Bruchteil der Übernachtungen aus, ist deren Anteil zuletzt rasant gewachsen. Allein in den USA dürfte *Airbnb* nach Schätzungen von Goldman Sachs mittlerweile einen Anteil von mehr als 5 % am Zimmervermittlungsmarkt haben. Weltweit könnte der Markt für Ferienwohnungen und -zimmer bis 2017 auf 170 Milliarden US-Dollar und bis 2025 sogar auf 285 Milliarden US-Dollar ansteigen, schätzen Marktforscher.<sup>i</sup>

Daran wollen die etablierten (Hotel-) Buchungsportale natürlich mitverdienen und rüsten massiv auf. So übernahm *Expedia* Ende 2015 für umgerechnet rund 3,4 Milliarden Euro den *Airbnb*-Konkurrenten *HomeAway* (*FeWo-direkt.de*), um in dem wachsenden Segment Fuß zu fassen. Im April 2016 zog dann auch *Tripadvisor* mit einer Übernahme nach und kaufte für eine nicht genannte Summe den europäischen Ferienwohnungsvermittler *Housetrip*. Und auch die *Priceline Group* spielt in dem Wachstumssegment bereits mit. Über seine Seite *Booking.com* bietet das Unternehmen weltweit schon jetzt mehr als 790.000 Ferienhäuser und Apartments für Reisende an.<sup>ii</sup>

Nach einer Erhebung der Süddeutschen Zeitung macht mit 58 Prozent das Vermieten ganzer Wohnungen oder Häuser inzwischen das Kerngeschäft von *Airbnb* aus.<sup>iii</sup>

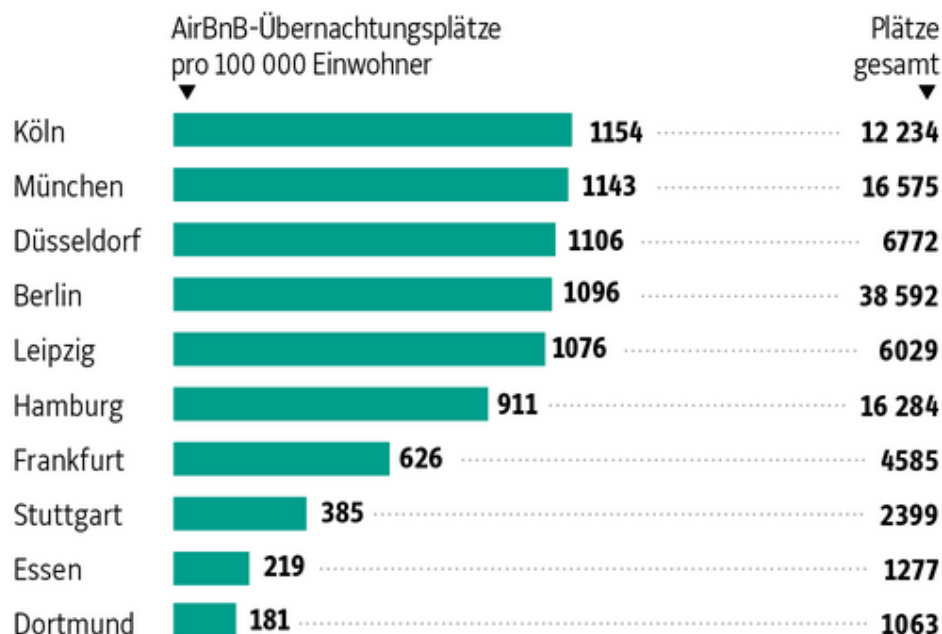
### Auswirkungen auf den Tourismus im Allgemeinen

Insgesamt hat der explosionsartige Aufschwung der „Sharing“ Angebote im Beherbergungsbereich in letzter Zeit zum Teil bereits negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit von Destinationen gezeigt, da langfristig Mietpreise stiegen und Anwohner plötzlich neben „illegalen Hotels“ mit dort teilweise störenden Gästen lebten. Aufgrund dieser Minderung der Lebensqualität von Ortsansässigen sehen viele Bürger, die bislang nichts mit der Tourismusbranche zu tun hatten, den Tourismus nun eher aus einem negativen Blickwinkel. Auch der Gentrifizierung leisten solche Angebote unkontrollierten Vorschub.

### Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die zunehmende zweckentfremdende Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung entzieht den städtischen Wohnungsmärkten wertvollen Wohnraum, was vor allen Dingen in „angesagten“ Städten die ohnehin angespannte Wohnungssituation verschärft. Das gilt in

### Bettenhochburgen



Nordrhein-Westfalen beispielhaft für Städte wie Köln, Düsseldorf, Bonn oder Münster. Neben der Tatsache, dass Wohnungen „Dauermietern“ nicht mehr zur Verfügung stehen, reduzieren sie zudem die Auslastung von dafür vorgesehenen Hotelkapazitäten einer Stadt, die in den Metropolen Nordrhein-Westfalens zudem in den letzten Jahren stark aufgestockt wurden. Es kommt also zu temporären doppeltem Leerstand – in den Hotels wie den zeitweise vermieteten Wohnungen.

### **Wettbewerb**

Der DEHOGA und die bei ihm organisierten Mitgliedsbetriebe fürchten nicht den Wettbewerb an sich, fordern aber dass er unter gleichen Bedingungen abläuft wie in der „professionellen“ Beherbergung. Momentan sind die Wettbewerbsbedingungen für Hotels und die Anbieter von privaten Unterkünften über Sharing-Plattformen in Deutschland keineswegs identisch.

Die privat vermieteten Wohnungen erfüllen in den wenigsten Fällen die allgemein für Beherbergungsbetriebe gültigen Sicherheits- und Hygienestandards. So fehlen Feuerlöscher und (mehrsprachige) Fluchtwegepläne, die für Hotels durch die Betriebsverordnung vorgeschrieben sind, oft völlig. Das gefährdet nicht nur die Gäste dieser Herbergen, sondern häufig auch die übrigen Bewohner der betroffenen Häuser.

Fraglich ist weiterhin, ob Steuern, City-Taxen und Tourismusabgaben ordnungsgemäß abgeführt werden bzw. Eigentümer der betreffenden Wohnungen über die Untervermietung informiert und einverstanden sind (Das Beispiel der Stadt Dortmund<sup>iv</sup>, die ihre „Bettensteuer“ ab 2018 durch Airbnb direkt einziehen lassen wird, macht deutlich, dass wahrscheinlich keine Gemeinde in der Lage ist, ihre eigenen Satzungen konsequent durchzusetzen und die Steuern einzuziehen. Zudem bleibt die Frage ungeklärt, inwiefern die Stadt nachvollziehen kann, ob alle Steuern tatsächlich erfasst und bezahlt wurden).

Fakt ist: Das Modell geht auf Kosten von Verbrauchern, Anwohnern und Steuerzahlern; zudem ist eine Wettbewerbsverzerrung zu Lasten der Hotellerie zu erkennen. Wenn Peer-2-Peer-Plattformen hotelspezifische Dienstleistungen vermitteln und aus Sicht des Gastes ähnlich wie ein Beherbergungsbetrieb auftreten, müssen für diese Portale und die von ihnen vermittelten Dienstleistungen auch dieselben Regelungen und Vorschriften wie für die Hotellerie gelten. Es darf nicht mit zweierlei Maß bei Brandschutz, Sicherheit, Melderecht, Hygiene oder Besteuerung gemessen werden.

### **Forderungen**

Herstellung und Durchsetzung gleicher Wettbewerbsvoraussetzungen für gewerbliche Anbieter auf Plattformen wie Airbnb und professionellen Unternehmern von Beherbergungsdienstleistungen in Hotels oder Pensionen und zwar in den Bereichen

- Steuern- und Abgabepflichtigkeit
- Hygiene
- Brandschutz
- Meldewesen

Es muss gelten: Gleiches Recht für alle Marktteilnehmer, gleiches Schutzniveau für alle Gäste.

Darüber hinaus muss ein Verfahren etabliert werden, das eine Registratur-Pflicht für Kurzzeit-Gastgeber vorsieht, aus der hervorgeht, was wie und in welchem zeitlichen Umfang vermietet wird. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, zwischen privater und gewerblicher Nutzung zu unterscheiden und diesen Markt vollständig einsehen zu können, ohne von Plattformanbietern und deren „Informationsgeschenken“ abhängig zu sein.

Eine solche Pflicht würde zudem Grundlage dafür sein, verlässliche Zahlen über den Umfang dieses Marktes zu eruieren, um gegebenenfalls die Weiterentwicklung des gesamten Beherbergungsmarktes innerhalb von Kommunen besser beeinflussen zu können.

---

<sup>i</sup> Vgl. ManagerMagazin (2016): Die milliardenschwere Schlacht um Europas Touristen, 06. Mai 2016, online abrufbar unter: <http://www.manager-magazin.de/unternehmen/it/airbnbs-unkannte-angreifer-priceline-expedia-tripadvisor-a-1090843.html>

<sup>ii</sup> Vgl. (Stand 05.09.2017).

<sup>iii</sup> <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/uebernachtungs-plattform-airbnb-wird-von-profi-vermietern-ueberrannt-1.3615029>

<sup>iv</sup> <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/ferienwohnungen-wenn-airbnb-die-bettensteuereintreibt-1.3728899>