



„Knallhartes Geschäftsmodell“

Wie hippe Internet-Portale für Zweckentfremdung von Wohnraum sorgen

Von Volker Stahl

„Sei dort zuhause“, „Teile Deine Welt“ – so lauten die Slogans von Airbnb, einem der bekanntesten und erfolgreichsten Unternehmen der Shared Economy. Nicht mehr eine Ferienwohnung buchen oder in ein Hotel einziehen, sondern wie bei Freunden in deren Wohnung leben und das Reiseland, die Stadt kennenlernen, mit Einheimischen leben. Dieses Bild vermitteln Airbnb, gflat, FeWo-direkt, wimdu und ähnliche Portale durch geschickt angelegte Werbekampagnen. Doch es gibt auch die Kehrseite der Medaille – die Vernichtung von Wohnraum in touristisch angesagten Großstädten, der Hamburg mit der geplanten Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes jetzt den Kampf angesagt hat.

„Welcome to the heart of Hamburg“. Natalie, laut eigener Auskunft Airbnb-Mitglied seit März 2015, bewirbt ihre Wohnung in der Buchardstraße (Altstadt) im Slang, der für das Portal typisch ist: „Moin Moin Leute, ich bin ein aufgeschlossener, vielseitig interessierter Mensch, der gern mit anderen Leuten zusammen kommt.“ Doch bei Lichte besehen dürften sich Natalies „aufregende und sehr spannende“ Kontakte mit „interessanten Personen aus der ganzen Welt“ auf die schnelle Übergabe der Schlüssel für ihre 110 bis 195 Euro teure Unterkunft beschränken.

„Ich habe die Schlüsselübergabe vor der Eingangstür schon mehrmals beobachtet“, berichtet Christian Schwarz*, Mieter einer der 17 Wohnungen im 1936 erbauten Rotklinkerhaus. „Es gibt viele Wechsel. Wenn ich die Leute darauf anspreche, bestätigen sie, dass sie eine Airbnb-Wohnung mit großem Wohnzimmer und Mini-Küche angemietet haben – meistens sind es Familien.“ Die Kurzzeit-Untermieter erzählen dann, dass die Wohnung wie ein Hotel hergerichtet sei. Aktuell wird das Haus umgebaut, seitdem scheint das Geschäft etwas zu stocken. Am 22. August waren neun Tage im September noch nicht gebucht.

Pro Monat sind für Vermieter 4.000 bis 6.000 Euro drin

Laut Auskunft von Schwarz und seiner Mitstreiterin Diana Müller* lebte die

Airbnb-Vermieterin jahrelang selbst im Haus und zahlt eine geringe Miete. „Sie profitiert von dem Glücksfall, dass Wohnraum in Hamburg sehr begehrt ist“, kritisiert Müller das Geschäftsgebaren von Natalie, „doch statt zum gleichen Preis unterzuvermieten, kassiert sie ab und hat so quasi ein zweites Einkommen – das finde ich unmöglich.“ Ein Gast habe ihr erzählt, dass er für vier Nächte 800 Euro bezahlt habe, berichtet Müller: „Auch wenn darin wohl die Vermittlungsgebühren enthalten sind, möchte ich bei diesen Summen



Zweckentfremdung: In diesem Wohnhaus in der City befindet sich eine „Airbnb-Wohnung“. Foto: stahlgross

nicht wissen, wie viel die abzockt.“ Nun ja, in guten Monaten sind für Natalie locker 4.000 bis 6.000 Euro abzüglich ihrer regulären Miete drin. Diana Müller sieht das Treiben kritisch: „Man darf verzweifeln Wohnungssuchenden nicht auf diese Weise Wohnraum entziehen und derart Profit daraus schlagen. Das ist keine persönliche Sache mehr, sondern hat eine politische Bedeutung.“

Und wie reagiert der Vermieter, der schwedische Immobilien-Investor Akelius

GmbH, auf das Treiben? „Die Untervermietung von Wohnraum bedarf laut aktueller Gesetzgebung der Zustimmung des Vermieters. Hinzu kommt, dass eine häufige und nach Tagen bemessene Untervermietung, wie sie für Airbnb typisch ist, als gewerbliche Untervermietung und damit als Zweckentfremdung einzuordnen ist. Demnach würden wir mit den notwendigen mietrechtlichen Konsequenzen vorgehen“, antwortet die Hamburger Akelius-Sprecherin Stefanie Schulke und verspricht: „Wir werden den Hinweisen nachgehen!“

Boomtown Hamburg

Hamburg boomt. Die Stadt wächst und zieht, wie andere Metropolen auch, immer mehr Touristen an. Binnen zehn Jahren hat sich die Zahl der Übernachtungsgäste auf 14 Millionen Übernachtungen pro Jahr verdoppelt, jeder Siebte bucht bei privaten Anbietern. Rund 400 Pensionen und Hotels, die 65.000 Betten im Angebot haben, konkurrieren mit den Wohnungsbörsen im Internet, die meist Homesharing vorgaukeln, aber immer öfter komplette Wohnungen im Angebot haben. Rund 270.000 Hamburg-Touristen mieteten sich nach Medienberichten 2017 allein über Airbnb privat bei knapp 5.400 Gastgebern ein, die mehr als 6.200 Objekte anboten – Tendenz steigend! Zum Vergleich: Die drei Luxushotels Atlantic, Vier Jahreszeiten und The Fontenay kommen auf 185.000 Übernachtungen – wenn sie ganzjährig ausgebucht sind.

Wohnraumschutz in Hamburg seit 1971

Die private Konkurrenz bereitet Norbert Aust, Vorsitzender des Tourismusverbands Hamburg, große Sorgen: „Die privaten Anbieter müssen keine Auflagen erfüllen. Brandschutz, Sicherheitsmaßnahmen und Meldepflicht entfallen bisher bei privaten Vermietungen.“ Doch Hamburg hat sich lange allenfalls mit stumpfem Schwert gegen den Missbrauch gewehrt. Zwar gilt in der Hansestadt seit 1971 das Verbot, Wohnraum für andere Zwecke zu nutzen, doch bei der Ahndung von Verstößen hakte es. Laut Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der CDU wurden von Januar bis Juli 2018 von 20 Mitarbeitern außer Leerständen und Schimmelwohnungen auch 72 zweckentfremdete Wohnungen aufgespürt. Im Bezirk Mitte war es aber keine einzige, weil von offiziell vier Planstellen wegen eines Todesfalls und



Versetzungen aktuell keine mehr besetzt ist. Erschreckend: Wurden 2016 hamburgweit noch Bußgelder in Höhe von 72.750 Euro verhängt, gab es 2018 nur noch einen Fall in Altona, der mit 500 Euro gehandelt wurde.

Gesetzesverschärfung gegen Missbrauch

Dieser Missstand soll nun mit der vom Mieterverein zu Hamburg lange geforderten Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes beendet werden. Künftig müssen sich alle

hen – geht. Auf einem Flughafen grillen, gärtnern, oder longboarden – geht. Oben ohne in der U Bahn, unten ohne im Club – geht auch. An schnauzen, zurückschnauzen und zusammen Bier trinken – geht immer. In Berlin geht viel. Nur das ganze eigene Zuhause teilen, das geht nicht so einfach. Ein unklares Gesetz erschwert vielen Berlinern das Homesharen.“

Eine sehr spezielle Sicht der Dinge, zumal das Geschäft von Airbnb darauf angelegt ist,

von Wohnungen an Touristen konsequent vorzugehen.

Einen harten Kurs gegen Mitglieder, die einen schnellen Euro mit unzulässiger Untervermietung verdienen wollen, fährt auch die Hamburger Lehrerbau-Genossenschaft. „Wir haben nichts gegen den Besuch von Freunden in einer genossenschaftlichen Wohnung. Aber von Freunden nimmt man kein Geld für die Übernachtung und Freunde sucht man nicht bei Airbnb“, sagt Lehrerbau-Vorstandsmitglied Martin Siebert. „Wer seine Wohnung gewerblich untervermietet, den erwarten im Interesse der übergroßen Anzahl unser Mitglieder eine Abmahnung und im Wiederholungsfall die fristlose Kündigung. Manchmal müssen sogar wir Lehrer streng sein ...“

Angeblicher Eigenbedarf – Wohnung futsch!

Was bei findigen oder skrupellosen (Unter-)Vermietern die Kasse klingeln lässt, raubt manchen den Schlaf. Dabei sind die Rollkoffer, die pausenlos durch die Szeneviertel gezogen werden, und die ständige Belagerung von Treppenhäusern durch Touristen noch das geringste Übel, wie ein Fall aus Bramfeld zeigt. Dort steht Monika Drebold in der Sollkehe 22 vor ihrer ehemaligen

Wohnung, die sie 1983 angemietet



Monika Drebold wurde Opfer eines Eigenbedarfs, der Eigenbedarf vorgeschützt und die Wohnung im Internet vermarktet hat. Foto: stahlpress

Anbieter von Ferienwohnungen registrieren lassen und Übernachtungen den Steuerbehörden melden. Außerdem wird die Vermietungszeit auf maximal acht Wochen pro Jahr (bisher: sechs Monate) reduziert und der Bußgeldhöchstbetrag auf 500.000 Euro verzehnfacht. Zusätzlich werden die Stellen für Wohnraumschützer auf insgesamt 22 aufgestockt. „So ziehen wir schwarze Schafe unter den Ferienwohnungsvermietern zur Verantwortung“, verspricht Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

Airbnb reagiert zickig

„Die vorgeschlagenen Regeln sind unverhältnismäßig und würden den Hamburger Bürgern die gelegentlich ihr Zuhause vermieten und am Tourismus teilhaben wollen, schaden. Profiteure der Regelungen wäre vor allem die Hotel-Lobby“, giftete Airbnb nach den Ankündigungen der Behörde. Der Bettenbörsen-König hatte bereits im Frühjahr 2018 als Reaktion auf das verschärfte Zweckentfremdungsverbot in Berlin einen dreisten Werbespot drehen lassen: „Für einen Gemüsedöner eine Stunde anste-

die Zweckentfremdung von Wohnraum zu fördern. Die unerlaubte Untervermietung produziert Ärger zwischen Vermietern und Mietern und trägt dazu bei, dass feiernde und lärmende Touristen den angestammten Bewohnern den Schlaf rauben und für zusätzlich anfallende Reinigungskosten sorgen.

SAGA und Genossenschaften fahren einen harten Kurs

Die städtische SAGA Unternehmensgruppe und die Genossenschaften sehen das Treiben von Kraken wie Airbnb kritisch und machen gegen die Bettenbörsen mobil. „Wir prüfen fortlaufend, ob Wohnungen auf Internetplattformen angeboten werden“, betont SAGA-Sprecher Gunnar Gläser: „Mieter, die ganze Wohnungen oder einzelne Zimmer dort anbieten, werden konsequent abgemahnt.“ Die SAGA stelle bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen zur Verfügung, so Gläser, daher gehöre es zu ihrem Selbstverständnis, gegen Zweckentfremdung wie der Überlassung



Mit der Airbnb-App können Gäste schnell ihre Unterkünfte buchen.

Foto: iStock/Montage: Scheerer



und in der sie ihre Kinder aufgezogen hat. „Als ich die Kündigung erhielt, war ich wie erschlagen. Ich hatte eine Woche zuvor von meinem Arzt die Diagnose bekommen, dass ich schwer erkrankt sei. Und dann musste ich mich noch auf Wohnungssuche begeben.“ Doch ihr Vermieter ließ sich von dem Schicksalsschlag nicht

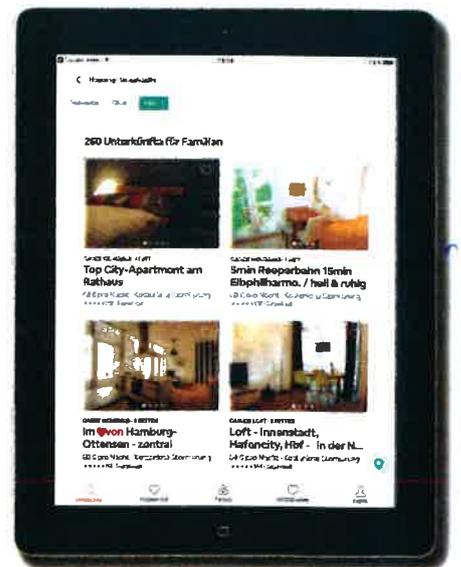
für 59 Quadratmeter und hat ein halbes Zimmer weniger. Immerhin: der Stadtteil ist derselbe. Mithilfe des Mietervereins zu Hamburg versucht Drebold nun, zumindest die Umzugskosten erstattet zu bekommen. Als wir den Ort der Vertreibung verlassen, kommt eine ehemalige Nachbarin die Treppe hinunter und ruft Drebold in Anspielung auf das laufende Entschädigungs-Verfahren zu: „Ich drücke Ihnen die Daumen, zocken Sie Ihren Ex-Vermieter ordentlich ab!“

tes Geschäftsmodell“ handele. In den Fokus dieser Unternehmen geraten immer mehr komplette Wohnungen, die professionell dem Tourismus zugeführt und damit dem allgemeinen Wohnen entzogen werden. Ein abschreckendes Beispiel ist Amsterdam: 71 Prozent der 19.000 Mitwohnangebote in der Stadt der Grachten und Kanäle sind komplette Wohnungen.

Airbnb ist in 191 Ländern und 81.000 Städten präsent

Dabei hat die Ursprungsidee der Airbnb-Gründer durchaus ihren Charme. Eines

Doch das sei wegen der geltenden Rechtsprechung nicht so einfach, sagt der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla über den „besonders krassen Fall“: „Falsch parken kostet heute 50 Euro, aber wenn jemand durch dubiose Kündigung sein Dach überm Kopf verliert, dann schneidet ihm die höchstrichterliche Rechtsprechung die Rückkehrmöglichkeit in die Wohnung



beeindrucken und bestand auf seiner Kündigung, die er mit Eigenbedarf begründete, so Drebold: „Er behauptete, seine Ehe sei in die Brüche gegangen, weshalb er gerne mit seiner Tochter in meine Wohnung ziehen würde.“ Er besitzt im Haus noch eine zweite Wohnung. Da die sich aber im Erdgeschoss befinde, käme sie nicht infrage, weil seine Tochter dort Angst vor Einbrechern hätte, argumentierte er scheinheilig.

„Ich war geschockt, eine Welt brach für mich zusammen“

Wie sich bald herausstellte, war die rührselige Geschichte offenbar erfunden: „Kurz nach meinem Auszug bekam ich von einer Freundin den Hinweis: Da wohnen immer andere drin“, erzählt Drebold, die in einer Senioreneinrichtung arbeitet. Sie recherchierte im Internet und fand ihre Wohnung als Angebot bei Airbnb. „Ich war geschockt, eine Welt brach für mich zusammen. Ich hätte vor Wut platzen können.“ Früher wohnte sie für 560 Euro brutto auf 63 Quadratmetern, heute zahlt sie 684 Euro brutto



mit dem Hinweis ab, man könne ja auf Schadensersatz klagen. Die zu beobachtende Erosion des Rechtsempfindens in der Bevölkerung wird durch vergleichbare Entscheidungen des Bundesgerichtshofs noch gefördert“, ärgert sich der Mietrechtsexperte.

Der Fall Drebold verdeutliche, so Chychla, dass es sich bei den Wohnungsportalen im Internet um ein „knallhar-

der erfolgreichsten Start-ups aller Zeiten sei aus der Not heraus entstanden, erzählen die Firmengründer Brian Chesky und Joe Gebbia gerne. Weil sie sich eine reguläre Unterkunft in San Francisco kaum leisten konnten, hätten sie drei Luftmatratzen im Wohnzimmer aufgeblasen, um sie an Besucher einer Design-Konferenz unterzuvermieten. Im Preis begriffen: ein Frühstück, also „Air, bed and breakfast“, später kurz Airbnb – Luftmatratze und Frühstück. Was am 11. August 2008 begann, wuchs zu einem globalem Konzern mit knapp fünf Millionen gelisteten Unterkünften in 191 Ländern und 81.000 Städten weltweit. Geschätzter Firmenwert laut dem Portal „statista“: 31 Milliarden US-Dollar. ■

* Namen geändert