

## Sharing Economy muss mit Augenmaß geregelt werden

**BZ-GASTBEITRAG:** Alexander Spermann warnt beim Vermieten von Privatwohnungen an Touristen vor zu viel Geschäftemacherei

Sich die Wohnung mit Kurzzeittouristen teilen, Gäste aus aller Welt kennenlernen und dabei noch was dazuverdienen – das kann doch nur eine gute Sache sein, oder? Wohnungen und Autos nutzen statt kaufen, also Sharing, ist im Aufschwung. Die Sharing Economy gilt manchen als neues Heilsversprechen. Der US-Erfolgsautor Jeremy Rifkin prophezeit sogar das Ende des Kapitalismus und eine neue Kultur des Teilens. Um was geht es? Die Sharing Economy umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Geschäftsmodelle. Eines der bekanntesten ist das von Airbnb. Die Firma vermittelt Wohnungen von privaten Anbietern für Kurzzeitübernachtungen über das (mobile) Internet – Anbieter und Nachfrager werden per App zusammengeführt.

Wer schon mal auf der Suche nach günstigen Übernachtungsmöglichkeiten im teuren Paris oder beliebten Berlin virtuell durch die angebotenen Wohnungen gesurft ist, der ist beeindruckt: attraktive Objekte, potenziell nette Gastgeber mit tollen Tipps (viele Sterne von ehemaligen Gästen), günstige Preise (Durchschnitt in Berlin: 51 Euro), also geringes Risiko und maximaler Spaß. Die Win-Win-Situation für alle springt auch dem oberflächlichen

Beobachter ins Auge: Der Vermieter kassiert die Miete als Zusatzeinkommen, der Mieter kann kostengünstiger als im Hotel übernachten, die Plattform verdient über Vermittlungsgebühren, mehr Touristen treiben die Umsätze in Städten hoch, der Staat ist über die Umsatzsteuer dabei.

Airbnb wurde 2008 in einer WG in San Francisco gegründet. Der Firmenname setzt sich aus Luftmatratze (air mattress) und „bed and breakfast“ (bnb) zusammen.

Innerhalb von nur acht Jahren ist es dem Unternehmen mit Hilfe des Kapitals risikofreudiger Investoren gelungen, in 34 000 Städte in 190 Ländern zu expandieren. Die Marktkapitalisierung des Unternehmens liegt bei 25 Milliarden Dollar. Airbnb beschäftigt tausend Mitarbeiter weltweit und vermittelt 1,5 Millionen gelistete Unterkünfte, darunter 300 in Freiburg.

Die Kehrseite der Medaille des so genannten „Airbnb-ing“ von Wohnungen lässt sich in San Francisco studieren. In großem Stil werden günstige Wohnungen von Investoren zwangsgeräumt – 5000 alteingesessenen Mietern wurde 2013 gekündigt (13 Prozent mehr als im Vorjahr), um die Wohnungen nach der Sanierung über Plattformen an Touristen zu vermieten. Seitdem rollen Reisekoffer zu jeder Ta-

ges- und Nachtzeit durch Wohnviertel, im Durchschnitt bleiben die Gäste nur sechs Tage, so dass rein rechnerisch sechzig (!) Mieter pro Jahr in einem Airbnb-Appartement wohnen. Zudem steigt das Mietpreinsniveau in diesen Vierteln, so dass andere, weniger betuchte Mieter umziehen müssen. Ein weiterer Verdrängungseffekt betrifft Hotels: Nach einer US-Studie führt eine Erhöhung des Angebots von Airbnb um zehn Prozent zu einer 0,35-prozentigen Abnahme der monatlichen Einnahmen pro Hotelzimmer. Neu ist: Nach langen Auseinandersetzungen zahlt Airbnb zumindest in seiner Heimatstadt seit einem Jahr auch Übernachtungssteuer.

Der Widerstand gegen Airbnb formiert sich in den USA, wo gewerbliche Anbieter auf dem Vormarsch sind: Nicht nur Privatwohnungen werden auf der Plattform angeboten, sondern häufig auch von einem einzigen Anbieter Dutzende von Appartements in Wohnblöcken. Schwellenwerte für gewerbliche Nutzung könnten dem Einhalt gebieten. Doch vor kurzem scheiterte in San Francisco die Einführung einer Obergrenze von 75 Übernachtungen je Wohnung.

In Deutschland ist die Debatte über die Regulierung der Sharing Economy am Anfang. Die Chancen für mehr Wachstum und Beschäftigung sind groß, doch es gibt auch Risiken. Ein Zweckentfremdungsver-

bot, wie es in Berlin diskutiert wird – und das es in Freiburg seit 2014 gibt, würde Wachstums- und Beschäftigungschancen zerstören. Keine Regulierung würde zu Fehlentwicklungen wie in den USA führen.

Es braucht deshalb Augenmaß: Schwellenwerte können gewerbliche von privaten Anbietern trennen, wie das bei Ebay gut funktioniert. Das heißt: Obergrenzen für Kurzzeitübernachtungen in Privatwohnungen und für die Zahl der Wohnungen je Anbieter. Wer über den Schwellenwerten liegt, ist gewerblicher Anbieter und darf keine Wettbewerbsvorteile gegenüber Hotels und Ferienwohnungsanbietern haben. Auch muss die Vermittlungsplattform kommunale Übernachtungssteuern abführen. Eine angemessene Regulierung bringt Privatvermietern Rechtssicherheit, erweitert das Angebot an günstigen Übernachtungen – und führt Menschen zusammen.

---

*In den USA  
formiert sich  
Widerstand  
gegen das  
Modell*

---



**Alexander Spermann** ist Autor einer Studie zur Sharing Ökonomie und lehrt als Privatdozent an der Universität Freiburg.