



Vermittlungsplattformen und leistbares Wohnen: Auswirkungen & Lösungen

Brüssel, 22. Januar 2019

*Die Diskussionsveranstaltung wurde von der [Housing Solutions Platform](#) gemeinsam mit den Abgeordneten des Europaparlaments **Marian Harkin (ALDE)** und **MEP Brando Benifei (S&D)** organisiert. Die Veranstaltung will einen Beitrag zu den aktuellen Kontroversen zum Einfluss von Vermittlungsplattformen (wie z.B. Airbnb) auf den Anstieg von Mieten und die Leistbarkeit von Wohnraum leisten.*

Ziel der Veranstaltung

Vermittlungsplattformen für Kurzzeitwohnen wie Airbnb, HomeAway usw. sind, aufgrund technologischem Fortschritts, in letzten Jahren stark gewachsen. Ihr Einfluss auf Städte und Gemeinden rückt immer mehr ins Zentrum der allgemeinen Aufmerksamkeit, die tatsächlichen Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen blieben bisher allerdings umstritten. Dieses neue Geschäftsmodell, welches Privatpersonen ermöglicht, ihre Wohnung ganz oder teilweise an Gäste weiterzuvermieten, wurde zuletzt immer stärker diskutiert, insbesondere in Hinblick auf den Einfluss auf Wohnungspreise und Mieten. Die von der Housing Solutions Platform organisierte Veranstaltung brachte Akteure und ExpertInnen aus unterschiedlichen Branchen und Sektoren zusammen, um Nutzen und Einflüsse von Vermittlungsplattformen zur Diskussion zu stellen und notwendige nächste Schritte, insbesondere auf politischer Ebene, aufzuzeigen. StellvertreterInnen von P2P Services, WissenschaftlerInnen, VertreterInnen von Städten und Gemeinden sowie europäische PolitikerInnen diskutierten die aktuelle Datenlage sowie potentielle Strategien für eine verbesserte Kontrolle der Auswirkungen von Vermittlungsplattformen auf Wohnungs- und Mietpreise.

Unzureichende Datenlage aber klarer Nachweis für den Einfluss von Vermittlungsplattformen in bestimmten Städten

Aktuell ist die Datenlage hinsichtlich der Auswirkungen von Vermittlungsplattformen auf Wohnungs- und Mietpreise beschränkt. Erste Studienergebnisse zum Einfluss von Airbnb und ähnlichen Plattformen auf Immobilienpreise in den USA sowie auf Barcelona wurden präsentiert. Beide Studien zeigen, dass sich Airbnb und Vermittlungsplattformen im allgemeinen eindeutig auf die Entwicklung der Mieten sowie Immobilienpreise auswirken, trotz bestehender methodologischer Herausforderungen, welche in Hinblick auf die Robustheit der Ergebnisse zu bedenken sind.

Davide Proserpio von der **University of Southern California** präsentierte die Ergebnisse einer der wichtigsten Studien zu den Auswirkungen von Airbnb in den USA.¹ Die Analyse basiert auf Daten der amerikanischen Airbnb Plattform aus dem Zeitraum 2011 bis 2016. Die Ergebnisse zeigen, dass sich Airbnb sowohl auf Mieten als auch auf Immobilienpreise auswirkt. Der Analyse zufolge können 0.59% des jährlichen Mietpreisanstiegs sowie 0.82% des jährlichen Anstiegs von Immobilienpreisen in den USA auf Airbnb zurückgeführt werden.

¹ Barron, Kyle, Edward Kung and Davide Proserpio, *The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb* (March 29, 2018). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3006832> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3006832>



Miquel Àngel Garcia López, außerordentlicher Professor am Fachbereich für Angewandte Wirtschaftswissenschaften an der **Wirtschaftsuniversität Barcelona**, präsentierte erste Ergebnisse eines ähnlichen Forschungsprojektes, eines der ersten zu diesem Thema in Europa.² Die Studie zeigt ähnliche Auswirkungen von Airbnb wie die US-amerikanische Studie: In Barcelona führt ein 1%-iger Anstieg der Dichte von über Airbnb vermittelter Wohnungen zu einem Mietpreisanstieg zwischen 0.5 und 1% sowie zu einem Immobilienpreisanstieg zwischen 1 und 1.8%.

Die US-amerikanische Studie zeigt, dass der Einfluss von Airbnb auf Mieten dadurch erklärt werden kann, dass ein Teil der Immobilieneigentümer Wohnraum vom langfristigen Markt abziehen um ihn kurzfristig zu vermieten, wovon sie sich ein höheres Einkommen versprechen. Sie tragen somit zur Reduktion verfügbaren Wohnraums am ‚normalen‘ (langfristigen) Wohnungsmarkt bei, welcher wiederum zu einem Anstieg der Mietpreise führt.

Die VeranstaltungsteilnehmerInnen zeigten großes Interesse an den Studienergebnissen und waren sich einig, dass mehr Forschung zum Thema nötig sei um evidenzbasierte Regelungen auf politischer Ebene zu entwickeln.

VertreterInnen der P2P Plattformen betonten ihre Bereitschaft, weiterhin an der Diskussion teilzunehmen und traten für eine verhältnismässige Regulierung ihres Geschäftsmodells ein, welche auch den Möglichkeiten, die durch P2P geschaffen werden, Rechnung trägt.

Nächste Schritte für eine evidenzbasierte Regulierung von Sektoren, die durch ständigen technologischen Fortschritt geprägt sind

In mehreren europäischen Städte wurden Kurzzeitvermietungen mittlerweile reguliert. **Sergio Vinay**, Airbnb Public Policy- and Kampagnenmanager, verweist auf die über 400 Vereinbarungen, welche zwischen Airbnb und Lokalverwaltungen bzw. nationalen Regierungen abgeschlossen wurden. VertreterInnen der Lokalverwaltungen heben die Notwendigkeit hervor, zwischen gewerbemässiger und gelegentlicher Vermietung zu unterscheiden. Dementsprechend unterscheiden Regulierungen in den meisten Ländern zwischen Haupt- und Nebenwohnsitzen. In manchen Ländern, wie zum Beispiel in Frankreich und Deutschland, haben Großstädte die Anzahl der Tage, an welchen Wohnraum kurzfristig vermietet werden darf, beschränkt. Im Rahmen der Veranstaltung präsentierte die Dubliner Stadtverwaltung eine für Juni 2019 geplante Regelung, welche ImmobilieneigentümerInnen zur Einholung einer Genehmigung verpflichtet, bevor Immobilien kurzfristig vermietet werden dürfen. Barcelona verfolgt eine Strategie der Streuung und besseren Verteilung touristischer Unterkünfte über die ganze Stadt, einschließlich eines Verbots, neue touristische Unterkünfte im Stadtzentrum anzubieten. Amsterdam hat ein eigenes Team für illegale Kurzmietungen geschaffen. In einigen Städten haben AnbieterInnen von Kurzzeitvermietungen begonnen, mit lokalen Behörden bei der Durchsetzung von Vorschriften zusammenzuarbeiten. Diese Arbeit muss fortgesetzt werden, das allgemeine Interesse der Bevölkerung im Auge behaltend, anstatt sich auf das Interesse einiger weniger Personengruppen zu konzentrieren.

Die Regulierung kurzfristiger Mieten sollte wegen ihrer komplexen Auswirkungen vorsichtig gehandhabt werden. **Carlos Villaro Lassen**, Generalsekretär der **European Holiday Home Association**, erwähnte eine kürzlich veröffentlichte Studie der London

² Do short-term rent platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona Miquel-Angel Garcia-Lopez, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martinez-Mazza and Mariona Segu, Universitat Autònoma de Barcelona 2IEB, Universitat de Barcelona, Université Paris Sud, Paris Saclay



School of Economics, die zeigt, dass die Regulierung von Zweitwohnsitzen negative Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft haben kann.³

Sito Veracruz, Gründer und Koordinator von FairBnb, der kooperativen Plattform für die Vermietung von Ferienwohnungen, die Grundsätzen wie „Ein Gastgeber, ein Zuhause“, Transparenz sowie der Reinvestierung von 50% der Gewinne in Gemeinschaftsprojekte, folgt, schlug als gemeinsames Ziel aller Akteure vor, die negativen Auswirkungen einzudämmen und die positiven Auswirkungen der Sharing Economy zu unterstützen.

Henning Ehrenstein, stellvertretender Leiter von DG Grow, Europäische Kommission, unterstrich, dass die Europäische Kommission für eine nachhaltige Entwicklung der Sharing Economy eintritt. Die aktuelle Situation erfordere keine Harmonisierung der nationalen Regulierungen, sondern vielmehr die Entwicklung von Grundsätzen, die an die lokalen Gegebenheiten angepasst werden können. Unter Hinweis auf die E-Commerce-Richtlinie und die Dienstleistungsrichtlinie gilt der Grundsatz, dass jede Beschränkung einer wirtschaftlichen Tätigkeit gerechtfertigt sein muss, ein direkter Zusammenhang zu den gewünschten Auswirkungen der Verordnung bestehen sowie die Regulierung proportional sein muss.

Key take-away

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Kurzzeitvermietungen nicht allein für steigende Immobilienpreise und Mieten verantwortlich gemacht werden können, auch wenn die aktuelle Datenlage auf einen unmittelbaren Zusammenhang schließen lässt. Die Fakten machen es ausgesprochen schwierig zu behaupten, kein oder nur ein sehr geringer Zusammenhang bestehe zwischen Kurzzeitvermietungen und steigenden Mieten bzw. Immobilienpreisen. Politische EntscheidungsträgerInnen stehen vor der Herausforderung, Lösungen für ein wachsendes Phänomen zu finden, welches auf lokaler Ebene maßgeschneiderte Strategien erfordert.

Die Regulierung von Kurzzeitvermietungen ist ein hochbrisantes Thema, angesichts der gravierenden Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen auf die Leistbarkeit von Wohnraum, eine Problematik, die breite Bevölkerungsgruppen in ganz Europa betrifft. Herausforderung besteht nun darin, die Entwicklung von P2P-Plattformen in einer Art und Weise zu steuern, die die scheinbar unvermeidlichen negativen Konsequenzen, wie steigende Mieten und Immobilienpreise, bündigt. Wie **Marian Harkian und Brando Benifei**, Abgeordnete des Europäischen Parlaments und MitorganisatorInnen der Veranstaltung, in Erinnerung rufen: "Es ist dringend notwendig, zusammenzukommen, um das richtige Gleichgewicht zwischen sozialen und geschäftlichen Interessen zu finden", **Brando Benifei**. „Ein Zuhause ist ein Zufluchtsort ... es ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis. Die Sharing Economy ist ein Teil des Problems und muss Teil der Lösung sein“, so **Marian Harkin**. Die DiskutantInnen waren sich einig, dass Datenaustausch und weitere Zusammenarbeit der richtige Weg zu einer Lösung sind.

Über den Veranstalter

Die [Housing Solutions Platform \(HSP\)](#) ist eine Partnerschaft zwischen [FEANTSA](#), [Fondation Abbé Pierre](#) und [Housing Europe](#). Die HSP zielt darauf ab, kreative Lösungen zur Überwindung des Wohnraum Mangels zu entwickeln und fördert den Austausch zwischen Akteuren, Städten und Ländern der EU.

Alle während der Veranstaltung zitierten Forschungsarbeiten werden in den kommenden Tagen auf der Website der Housing Solutions Platform verfügbar sein.

³ Hilber, Christian A.L. and Olivier Schöni, The Economic Impacts of Constraining Second Home Investments, Centre for Economic Performance, London School of Economics and Political Science, July 2018



Die nächste Veranstaltung, mitorganisiert von der Housing Solutions Platform, findet am 19. Februar im Europäischen Parlament statt und thematisiert die Rolle des privaten Wohnungsmarktes bei der Sicherung von Wohnraum für alle.