











































zu einer weiteren Aufwertung des Wohneigentums, vor allem in den touristisch attraktiven Wohngebieten. Durch die kurzzeitige Vermietung von Wohnraum an Tourist/innen können Wohnungseigentümer/innen deutlich höhere Mieteinkünfte pro Tag erzielen als es auf dem durch restriktive Mietpreisregelungen geprägten klassischen Wohnungsmarkt möglich wäre.

So verstärkt die Bindung durch die Mietpreisbremse den Anreiz der Eigentümer/innen, zusätzlich nach alternativen **Verwertungsmodellen** zu suchen. Ein gängiges Geschäftsmodell besteht darin, das Wohneigentum als Zweitwohnsitz anzumelden und über Online-Plattformen an wechselnde Kurzmieter/innen zu vermitteln. So kann nach Schätzungen von Karat Studio (2016) etwa jedes fünfte Airbnb-Angebot in Berlin als quasi-kommerziell eingestuft werden. Einer gewerblichen Vermietung versucht die Stadt Berlin durch ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beizukommen.<sup>20</sup> Trotz Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots in 2016 beträgt der Anteil komplett vermieteter Wohnungen aktuell aber noch etwa die Hälfte der auf der Plattform Airbnb gelisteten Berliner Angebote.<sup>21</sup>

Ein häufig vorgebrachtes Argument der Plattformen für die positiven sozialen Wirkungen des Peer-to-Peer Sharing lautet, dass die **Untervermietung der Wohnung** geringverdienenden Berliner/innen erlaube, trotz steigender Mieten weiter in ihrem Kiez wohnen zu bleiben. Nur wohnen 86 Prozent der Berliner/innen nicht in den eigenen vier Wänden, sondern zur Miete. Entgegen gängiger Praxis haben zur Miete Wohnende nicht ohne weiteres das Recht, ihr Zuhause an Tourist/innen zu vermieten. Da eine Untervermietung der schriftlichen Erlaubnis der Wohnungseigentümer/innen bedarf, besitzen diese auch einen Hebel, an den zusätzlichen Einkünften beteiligt zu werden oder andererseits gegen die Untervermietung vorzugehen. Über kurz oder lang wirken die neuen Möglichkeiten der Kurzvermietung deshalb auch auf Langzeitmietverträge tendenziell mietpreistreibend.

Für Tourist/innen lohnt sich der gesteigerte Wettbewerb um den städtischen Übernachtungsmarkt. Einer Untersuchung von Colliers International (2017) zufolge liegen die durchschnittlich erzielten Zimmerraten für Airbnb-Angebote in Berlin bei 66 Euro.<sup>22</sup> Berliner Hotelzimmer liegen im Durchschnitt dagegen bei 106 Euro. Städtereisen sind aufgrund der preisgünstigen Übernachtungsangebote auf den Sharing-Plattformen für viele attraktiver geworden. Die Übernachtung in der Privatunterkunft verspricht zudem einen authentischen Einblick in die Lebenswelt eines Stadtbewohners. Der **wachsende Städtetourismus** wird mittlerweile vielerorts als eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der Stadtbewohner/innen wahrgenommen und gefragte Wohnviertel kämpfen mit Lärmbelastungen und Authentizitätsverlust.

### 2.3.2 Privates Carsharing: Auto borgen, nur gegen Geld

Der käufliche Erwerb eines Autos erfordert eine Investition, die für Personen mit geringem Einkommen eine erhebliche ökonomische Belastung darstellen kann. Vermietungsdienstleistungen erlauben auch Personen die Nutzung von Fahrzeugen, die sich deren Anschaffung nicht leisten wollen. Das private Carsharing erweitert das Spektrum der Dienstleistungen von klassischen Autovermietungen und von gewerblichem Carsharing um Fahrzeuge, die sich in Privatbesitz befinden. Der zusätzliche Wettbewerb drückt auch in diesem Bereich die Kosten für die Verbraucher/innen und

---

<sup>20</sup> In Kapitel 3.2.2 wird der Fall des Berliner Zweckentfremdungsverbots eingehend beschrieben.

<sup>21</sup> <http://karat.studio/blog/zweckentfremdung>

<sup>22</sup> <https://www.colliers.de/presse/colliers-international-airbnb-gewinnt-in-berlin-weiter-an-bedeutung-68-prozent-mehr-uebernachtungen/>



























































































