

INTERVIEW



„Kurzzeitvermietungen lassen Mieten steigen, können aber auch positive Effekte haben“

Tomaso Duso, Leiter der Abteilung Unternehmen und Märkte am DIW Berlin

1. Herr Duso, wie viele Wohnungen werden derzeit für Übernachtungen auf Internet-Plattformen wie Airbnb in Berlin angeboten und wie hat sich die Zahl dieser Kurzzeitvermietungen in den letzten Jahren entwickelt?

Leider werden keine offiziellen Zahlen erhoben. Allerdings veröffentlichen Webseiten wie Inside Airbnb monatliche Daten von Airbnb-Angeboten für internationale Städte wie Berlin. Waren im Jahr 2013 ungefähr 5 000 Vermietungsangebote, das heißt Wohnungen, Zimmer oder Betten in Berlin auf Airbnb gelistet, stieg die Anzahl auf 18 000 Angebote Anfang 2016, bis über 25 000 im Jahr 2018.

2. Inwieweit verschärft dieses Angebot die Wohnraumknappheit in Berlin? Wenn man bedenkt, dass es knapp zwei Millionen Wohnungen in Berlin gibt, sind die im Jahr 2020 monatlich rund 10 000 auf Airbnb zur Vermietung inserierten Wohnungen, sowie die etwa 11 000 einzeln vermieteten Räume immer noch eine ziemlich kleine Zahl. Gemessen an der Zahl der neu gebauten Wohnungen ist sie jedoch relevanter. Beispielsweise wurden im Jahr 2019 in Berlin etwa 19 000 Wohnungen neu auf den Markt gebracht, also nur ungefähr doppelt so viele wie dauerhaft auf Airbnb inseriert werden.

3. Welche Auswirkungen haben die Kurzzeitvermietungen auf die Höhe der Berliner Mieten? Unsere Analyse zeigt: Wenn eine ganze Wohnung oder ein Haus auf Airbnb angeboten wird, steigt die Miete in einer neu angebotenen Wohnung in der direkten Umgebung um monatlich 10 Cent pro Quadratmeter. Betrachtet man nur Inserate für Angebote mit einer Buchungsdauer von mindestens einem halben Jahr, wächst dieser Effekt auf 13 Cent pro Quadratmeter.

4. März 2014 hat der Berliner Senat die Umsetzung eines Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes beschlossen. Was hat diese Verordnung gebracht? Die Auswirkung war deutlich, jedoch kurzfristig. Nach dem Inkrafttreten dieser Regelungen im Mai 2016 sind die Airbnb-Angebote in der Stadt zunächst deutlich um fast 30 Prozent zurückgegan-

gen. Danach stiegen sie aber wieder. Nachdem im August 2018 die Reform des Gesetzes in Kraft getreten ist, sehen wir wieder einen ähnlichen Rückgang der Inserate auf Airbnb. Darüber hinaus haben diese Regelungen auch die durchschnittliche Anzahl von Tagen beeinflusst, für die eine Wohnung gebucht werden könnte, und damit die durchschnittliche Verfügbarkeit deutlich gesenkt. Dies war auch ein Ziel des Gesetzes. Interessanterweise scheint der neue Mittelwert im August 2018 bei einer Verfügbarkeit von etwa 90 Tagen pro Jahr zu liegen, also genau der Grenze, bis zu der auch Zweitwohnungen nach der Gesetzesänderung von 2018 kurzfristig vermietet werden dürfen.

5. Bedarf es einer weiteren Überarbeitung des Zweckentfremdungsverbots? Das Gesetz scheint mehrere Ziele erreicht zu haben. Die Art von Angeboten und die Anzahl von Tagen, an denen diese Angebote buchbar sind, wurden reguliert. Ich glaube nicht, dass eine Überarbeitung streng notwendig wäre, obwohl die Anzahl von den auf Airbnb angebotenen Wohnungen und Zimmern weiter zu steigen scheint.

6. Haben die Kurzzeitvermietungen auch positive Effekte? Die Beliebtheit von Airbnb und anderen Kurzzeitvermietungen bei Reisenden, insbesondere jüngeren und kreativen Menschen, scheint ein guter Indikator für positive Effekte zu sein. Sowohl wer die Wohnung anbietet, als auch wer die Wohnung kurz mietet, scheint einen Nutzen davon zu haben. Dies kann auch eine zusätzliche Nachfrage für touristische und kulturelle Angebote in der Stadt bedeuten. Darüber hinaus können Kurzzeitvermietungen auch zu einer effizienteren Nutzung des vorhandenen Raums führen, wenn für eine kurze Zeit leerstehende Wohnungen an Dritte vermietet werden können.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de/interview und auf www.spotify.com

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

88. Jahrgang 17. Februar 2021

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan;
Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander
Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig; Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Dr. Claus
Michelsen; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Carsten Schröder;
Prof. Dr. C. Katharina Spieß; Dr. Katharina Wrohlich

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann; Dr. Anna Hammerschmid (Stellv.)

Lektorat

Prof. Dr. Pio Baake

Redaktion

Marten Brehmer; Rebecca Buhner; Claudia Cohnen-Beck; Kristina van
Deuverden; Petra Jasper; Sebastian Kollmann; Sandra Tubik

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

leserservice@diw.de

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

Gestaltung

Roman Wilhelm, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den
Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter
unter www.diw.de/newsletter