



Krempelt Airbnb den Mietwohnungsmarkt um?

Dominik Georgi, Institut für Kommunikation und Marketing IKM, Hochschule Luzern

AirBnB ist ein Vorzeigebispiel der Sharing Economy und wird gleichzeitig je nach Perspektive auch als eines der «Schreckgespenste» der Sharing Economy herangezogen. Bei der Grundidee der Sharing Economy geht es darum, dass Ressourcen, die ansonsten nicht genutzt würden, doch genutzt werden. Bei einer Anwendung von AirBnB in diesem Sinne bedeutet dies beispielsweise, dass eine Wohnung während einer Ferienabwesenheit an Touristen temporär vermietet wird. Diese Wohnung würde ansonsten in dem Zeitraum leer stehen. Es entsteht ein Nutzen in verschiedener Hinsicht: Ressourcen bleiben nicht ungenutzt (ökologischer Nutzen), und es kommt zu zusätzlichem sozialem Austausch (sozialer Nutzen).

AirBnB ist zu einem Massenphänomen geworden. In der Schweiz erhöhen die auf AirBnB angebotenen ca. 50'000 Unterkünfte das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten um ein Viertel. Gerade in Grossstädten, aber auch in touristischen Bergorten finden sich zahlreiche Angebote. Dabei lassen sich verschiedene «Vermietungstypen» beobachten: Von Mietern, die ihre Wohnungen untervermieten, bis zu Eigentümern, die ihre Mietobjekte generell an Touristen statt an Mieter vergeben.

Damit entstehen auch negative Effekte. Die Wohnungsknappheit wird verstärkt, Mieten werden erhöht, Quartiere sind nur noch zu Teilen von festen Bewohnern bewohnt. Sharing Economy hat nur dann alleine positive Wirkungen, wenn nicht gleichzeitig anderen Anspruchsgruppen geschadet wird, wie das bei diesen Beispielen der Fall ist.

Wenn man also überlegt, wann Sharing Economy sinnvoll ist, muss man sich den Nutzen der Beteiligten anschauen. Die Beteiligten sind Vermieter, Mieter, potenzielle Mieter, Touristen, Tourismusanbieter und natürlich auch die Sharing-Plattformen. All diese Beteiligten haben ihre individuellen Ansprüche. Ob Sharing Economy gesamthaft Nutzen stiftet oder nicht, hängt davon ab, inwiefern diese Ansprüche erfüllt sind.

Wenn staatliche Institutionen sich fragen, wie sie mit dieser Situation umgehen sollen, ist abzuwägen, welcher Nutzen in welcher Situation gegeben ist und wie erreicht werden kann. Als Handlungsoptionen gibt es die Extrema «einfach verbieten» versus «voll erlauben». Die «besten» Lösungen liegen meist irgendwo dazwischen. Es müssen die Anwendungsfälle von Sharing-Angeboten bestimmt werden, die möglich sind. Dann kann eruiert werden, welche der Anwendungsfälle im Rahmen der aktuellen Gesetze Gültigkeit haben, welche legitim erscheinen und ggf. Gesetzesänderungen erfordern, und welche grundsätzlich nicht erwünscht sind. Dabei ist teilweise eine Anlehnung an bestehende Rechtsbestimmungen, wie dem Zweitwohnungsgesetz und dem Untervermietungsrecht möglich.

Mögliche Einzelmassnahmen sind beispielsweise Obergrenzen für den Anteil an Zweitwohnungen, Höchstmieten, Mindestmietdauern, Entschädigung für Vermieter, gesonderte Besteuerungen, erhöhte Tourismusabgaben oder der Aufbau einer inländischen Plattform.

AirBnB ist ein hervorstechendes Beispiel der Sharing Economy. Es existieren daneben zahlreiche Angebote, wie diejenigen von Wohnbaugenossenschaften, die auf Sharing-Prinzipien beruhen und ökologisch, ökonomisch sowie sozial sinnvolle Effekte erzielen. Eine Orientierung an solchen Ansätzen könnte einen wesentlichen Beitrag für eine nachhaltige Sharing Economy leisten.