

»Einen echten Plan gibt es nicht«

Niemand weiß, wie viele Ferienwohnungen in Berlin angeboten werden. Für Arme und Mieter sind sie ein Problem. Ein Gespräch mit Andrej Holm

Ralf Wurzbacher

Zu Wochenanfang hatten Aktivisten der Erwerbsloseninitiative »Basta Berlin« eine zum Ferienapartment umfunktionierte Wohnung im Berliner Bezirk Wedding besetzt. Mit der »Beschlagnahmung« wollten sie gegen die Zweckentfremdung von knappem Wohnraum in der Hauptstadt protestieren. Wie verbreitet ist das Phänomen?

Wie bei anderen wirtschaftlichen Praktiken in einer rechtlichen Grauzone gibt es keine verlässlichen Daten. Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden offiziell 6.300 Ferienwohnungen gemeldet, insgesamt geht die Behörde von etwa 12.000 in ganz Berlin aus. Doch allein das Webportal »airbnb«, das Unterkünfte vermittelt, annoncierte Ende 2015 über 17.000 Angebote. Geht man davon aus, dass es noch andere Vertriebswege gibt, muss die Zahl irgendwo zwischen 20.000 und 25.000 liegen. Ein Projekt an der Uni in Potsdam hat errechnet, dass im Durchschnitt drei Schlafplätze für 55 Euro pro Nacht angeboten werden. Bei voller Auslastung wären das Einnahmen von etwa 1.650

Euro im Monat – bei einem Quadratmeterpreis von etwa 25 Euro.

Machen das nur Privatteile oder auch professionelle Geschäftemacher?

Ein Großteil der Anbieter bei »airbnb« offeriert nur eine Unterkunft. In zehn Prozent der Fälle geht es aber offenbar um geschäftsmäßige Vermietung, weil gleich mehrere Wohnungen angeboten werden – in einem Fall waren es 172. Wir schätzen, dass hinter jeder dritten Ferienwohnung ein professioneller Anbieter steht.

Was folgt daraus für eine Stadt wie Berlin mit ihren sowieso schon hohen Wohnkosten?

Insgesamt machen die Ferienwohnungen etwa ein Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus. Das klingt wenig, doch die Angebote konzentrieren sich in den Innenstadtgebieten mit den höchsten Mietpreisen. Hier stehen dann Hunderte Ferienwohnungsangebote einer sehr kleinen Zahl an preiswerten Objekten gegenüber. In der Konsequenz gibt es faktisch keine Wohnungen für Hartz-IV-Bezieher, und auch die Unterbringung von Wohnungslosen wird immer schwieriger. 20.000 zusätzliche Wohnungen wären da eine echte Entlastung.

Angeblich ist ein noch profitableres Geschäftsmodell groß im Kommen: die Vermietung an Flüchtlinge.

Ja, alle Unterbringungen, die über Kopfpauschalen bezahlt werden, bringen deutlich höhere Erträge als eine normale Vermietung. Pro Nacht und Person werden zwischen 25 und 35 Euro bezahlt. Da wird ein Zimmer schnell zur Goldgrube. In Berlin sowie in anderen Städten zeigt sich, dass die verfehlte Wohnungspolitik der vergangenen Jahre sich vor allem für Vermieter gelohnt hat. Das Geschäft mit der Armut hat eine lange Tradition. Je angespannter die Wohnungsmarktlage, desto höher die Gewinne.

Gewerbemäßige Zweckentfremdung von Wohnraum ist in Berlin durch ein seit 2014 geltendes Gesetz, das inzwischen noch einmal verschärft wurde, verboten. Hält die Neuregelung nicht das, was sie verspricht?

Für das Zweckentfremdungsverbot wurde eine etwa zweijährige Schonfrist eingeräumt. Alle Vermieter von Ferienwohnungen, die sich offiziell angemeldet haben, dürfen ihr Geschäft noch bis Ende März fortführen. Der zuständige Senator kündigt gerade mit kernigen Parolen an, dass ab sofort konsequent gegen solche Zweckentfremdungen vorgegangen werden soll. Dafür soll es neues Personal und mehr Kontrollen geben.

Was geben Sie darauf?

Der Senator spricht von einer »schlagfertigen Eingreiftruppe«, die die Zweckentfremdungen aufspüren und beenden soll. Ob das wirksam sein wird, darf bezweifelt werden, denn auch in den letzten 20 Monaten ist es den zuständigen Ämtern nicht gelungen, die fraglichen Ferienwohnungen zu finden und die Verantwortlichen zu belangen. Bei Einführung des Gesetzes war es den »Fahndern« sogar untersagt, das Internet für Recherchen zu nutzen. Das soll sich inzwischen geändert haben. Einen echten Plan, wie die Beschlagnahme der Ferienwohnungen erfolgen soll, gibt es aber nicht. Es stimmt mich eher pessimistisch, dass eine Erwerbsloseninitiative nach wenigen Wochen Recherche erfolgreicher gegen Zweckentfremdungen vorgeht, als das zuständige Bezirksamt in 20 Monaten.

Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler und forscht als Stadtsoziologe zu Gentrifizierung und Wohnungspolitik an der Humboldt-Universität Berlin.

<http://www.jungewelt.de/2016/01-23/005.php>