

Berliner Zeitung

Berliner Zeitung | Berlin

Airbnb & Co.: In Berlin gibt es so viele Ferienwohnungen wie noch nie

Von Uwe Aulich | 17.04.16, 10:05 Uhr



Ferienwohnungen (Symbolbild)
Foto: dpa

Trotz des Verbots von Ferienwohnungen steigt die Zahl der Touristenapartments in Berlin weiter an. Nach einer aktuellen Studie des Immobilienentwicklers GBI AG gibt es in der Hauptstadt mittlerweile 14.393 Wohnungen, die komplett und das ganze Jahr den Berlin-Besuchern zur Verfügung stehen.

Hinzu kommen 9600 Übernachtungsmöglichkeiten in Wohnungen, in denen nur einzelne Zimmer an Touristen vermietet oder die nur zeitweise angeboten werden. Die Gesamtzahl in Berlin ist damit auf etwa 24.000 Ferienwohnungen gestiegen. In einer ähnlichen Studie hatte der Bezirk Mitte im Sommer vergangenen Jahres zusammen mit dem Unternehmen Neofonie 23.000 Wohnungen ermittelt.

Daten von Airbnb, Wimdu und 9Flat

Die GBI hat für ihre Analyse, die erst an diesem Montag veröffentlicht werden soll, bundesweit die 179 Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern untersucht, in denen wenigsten 750.000 Übernachtungen gezählt wurden. Ausgewertet wurden dabei die Online-Portale wie Airbnb, Wimdu und 9Flat, die Ferienwohnungen vermitteln.

Berlin nimmt dabei den Spitzenplatz ein: So nutzt jeder sechste Berlin-Besucher eine Ferienwohnung und kein Hotel, wenn er ein Quartier sucht. Wie Stefan Brauckmann, Chef für Forschung und Analyse bei der GBI, sagt, übernachteten Touristen im vergangenen Jahr mehr als 6,1 Millionen Mal in einem der ganzjährig angebotenen Privatquartiere. Diese müssten zu den offiziell registrierten 30,25 Millionen Übernachtungen in Berlin hinzugerechnet werden. Das entspricht etwa 20,2 Prozent zusätzliche Übernachtungen.

„Das ist der höchste Wert in allen Städten“, so Brauckmann. In den anderen deutschen Millionen-Metropolen Hamburg (15,7 Prozent), München (13,6 Prozent) und Köln (10,8 Prozent) sind die Werte deutlich niedriger. Unberücksichtigt bleiben in der Untersuchung aber die Feriengäste, die nur einzelne Zimmer in Wohnungen nutzen.

Die neue Analyse der GBI ist beachtenswert. Denn Mietwohnungen dürfen in Berlin seit dem 1. Mai 2014 nicht mehr als Ferienwohnungen vermarktet werden. Mit dem entsprechenden Zweckentfremdungsverbot, das vor über zwei Jahren erlassen wurde, will der Senat den Missbrauch von Mietwohnungen unterbinden, vor allem, weil in der Hauptstadt preisgünstiger Wohnraum gerade in den Innenstadtbezirken immer knapper wird. Die Hausbesitzer und Wohnungseigentümer konnten aber von einer Übergangsregelung profitieren, wenn sie ihre Touristenapartments bei den Bezirken registrieren ließen. Die Übergangsregelung endet nach zwei Jahren in wenigen Tagen am 30. April.

Nur 6300 Ferienwohnungen offiziell angemeldet

Doch laut Senat wurden nur 6300 Ferienwohnungen offiziell angemeldet, alle anderen Wohnungen sind illegal. Das sagt Martin Pallgen, der Sprecher von Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD). „Das Zweckentfremdungsverbot gilt. Es gibt aber eine hohe Dunkelziffer, die Betreiber dieser Wohnungen handeln jetzt schon illegal.“ Nach der Rechnung von Pallgen wird durch Ferienwohnungen 48.000 Menschen in der Stadt Wohnraum vorenthalten. Angesichts von etwa 12.000 Wohnungen, die derzeit pro Jahr in Berlin neu gebaut werden, entspreche das dem Wohnungsneubau von zwei Jahren.

Nach der Analyse der GBI spielt das klassische Wohnen an einem Ort für viele Menschen aber nicht mehr die Rolle wie noch vor einigen Jahren. So wechseln etwa Manager zwischen den Städten hin und her und bleiben meist nur ein paar Monate. Andere Berufstätige kommen nur für kurze Zeit, weil sie gezielt an einem Projekt arbeiten.

Auch Gruppen- und Familienreisen nehmen zu, für sie ist oft eine Unterbringung in Hotels oder Hostels zu teuer, so die Einschätzung der GBI. „Kleinere Apartments sind deutlich günstiger als eine gewerbliche Unterbringung. Das löst man nicht durch ein Verbot der Zweckentfremdung“, sagt Brauckmann. „Die Stadtplanung muss auch die Menschen berücksichtigen, die auf solche Wohnformen angewiesen sind.“ Zudem sei der Städtetourismus eine der stärksten wachsenden Branchen. „Es gibt Leute, die Ferienwohnungen mitten in der Stadt haben wollen.“

Dessen ungeachtet hält der Senat am Verbot fest. Kürzlich hat er das Gesetz sogar verschärft. So müssen die Internetplattformen künftig Auskunft über die Anbieter von Ferienwohnungen mit Namen und Adresse geben. Auch das Bußgeld für die Betreiber illegaler Apartments wurde auf 100.000 Euro erhöht.

Mehr Personal gegen illegale Ferienwohnungen

Außerdem erhalten die Bezirke mehr Personal, um nicht genehmigte Ferienwohnungen aufzuspüren. Aktuell läuft eine Ausschreibung des Senats für weitere 30 Stellen, die Beschäftigten sollen in den Bezirken eingesetzt werden. Eines aber hat der Senat klargestellt: Wer nur ein Zimmer vermietet, soll das auch weiter tun können. Vorausgesetzt, er nutzt mehr als die Hälfte der Wohnung für sich und wohnt dort auch selbst.