# Von Chinesen und von airbnb

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Ein neues Thema macht die Runde durch die Medien: Ausländer kaufen Wohnungen in Berlin und lassen diese dann fast das ganze Jahr leerstehen. Die Diskussion nimmt Bezug auf andere europäische Städte wie London und Paris, wo in guten innerstädtischen Wohnlagen nur noch wenige Menschen wohnen, weil Ausländer und nicht vor Ort dauerhaft sesshafte Inländer Wohnungen gekauft haben und diese nur gelegentlich bei ihrem Aufenthalt nutzen. Gute Lagen werden so zu urbanen Wüsten, während sich dauerhaft Sesshafte auf einem immer enger werdenden Wohnungsmarkt umschauen müssen. Regulativ ist dem Problem nicht beizukommen, weil Wohnungseigentümer (zum Glück) noch selbst entscheiden dürfen, wann und wie lange sie sich in ihrer Wohnung aufhalten.

Ein anderes Thema hatte bereits die Runde gemacht: Wohnungen dürfen in Berlin nur noch sehr eingeschränkt an Feriengäste kurzzeitig vermietet werden. Der Name des Marktführers unter den Ferienwohnungsplattformen, airbnb, wird mit dieser noch andauernden Diskussion assoziiert.

Nun haben die Regelungen zur Vermietung von Ferienwohnungen wie auch andere mietpreisregulierende Regeln zwei Gemeinsamkeiten: Erstens sind sie alle gut gemeint, und zweitens erhöhen sie stets die gefühlte Wohnungsknappheit, weil sie am Wohnungsangebot und nicht an der Nachfrage ansetzen. Was bedeutet das? Wenn die Vermietung von Ferienwohnungen eingeschränkt wird, dann wird allein das Angebot eingeschränkt. Es verbleibt aber eine Nachfrage nach solchen Nutzungen. Von diesen Nachfragern gibt es nun einige, die es sich dann leisten, solch eine Wohnung einfach zu kaufen, um sie dann ein paar Wochen im Jahr zu nutzen. Dem Markt für Sesshafte werden im Ergebnis mehr Wohnungen entzogen, weil die gleiche Nachfrage nach Ferienwohnungen sich auf ein geringeres verfügbares Angebot richtet. Das bedeutet nicht, dass die Vermietung von Ferienwohnungen nicht auch einer Regulierung bzw. der Einhaltung insbesondere steuerlicher Regeln bedarf. Hoteliers kritisieren zu Recht, dass sich viele Vermieter von Ferienwohnungen nicht wie Gewerbetreibende versteuern lassen und daher die Hotelbetreiber relativ benachteiligt sind.

Nun kann man über den Anteil der Nachfrager, die entsprechend eine Wohnung kaufen, streiten. Klar ist aber, dass bei der Regulierung des Angebots die Nachfrage als determinierender Faktor völlig übersehen wird. Und hier ist die Parallele zum Mietpreisrecht inkl. falscher Mietspiegel, Kappungsgrenzen, Mietpreisbremse und Milieuschutzgebieten sowie zur preiswerten Vermietung von Wohnungen aus kommunaler Hand: Es wird stets das Angebot reguliert, obgleich die Nachfrage davon ganz unabhängig ist. Werden Wohnungen unter Knappheitsmieten vermietet, so absorbiert die Nachfrage diese Flächen, und trotzdem verbleibt eine Überschussnachfrage.

Die Verwechslung von Angebot und Nachfrage geht in der Debatte so weit, dass sogar vom fehlenden Angebot an bezahlbaren Wohnungen gesprochen wird. Dabei sind die hohen Preise ja gar keine Frage des Angebots, sondern der hohen Nachfrage. Alle wohnungspolitischen Maßnahmen, die an einer Regulierung des bestehenden Angebots herumdoktern, sind letztlich zum Scheitern verurteilt. Dies zum Nachteil der Wohnbevölkerung bei der Wohnungssuche. Deutschland braucht eine wohnungspolitische Wende, und vielleicht, das bleibt die Hoffnung, wird Berlin einmal Vorreiter solch einer Wende werden. Mit diesem Senat aber wohl eher nicht.

**Zum Titelbild · Foto: IgorVetushko/depositphotos**
Nach ständiger Rechtsprechung des BGH liegt ein zur Minderung der Miete berechtigender erheblicher Mangel der Wohnung dann vor, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen liegt. Diese 10-%-Rechtsprechung soll Streit zwischen Mietern und Vermietern wegen kleinster Wohnflächenabweichungen vorbeugen. Sie ist vor allem auch deshalb notwendig, weil – wie ein Praxistest von Haus & Grund Deutschland vor einigen Jahren zeigte – nicht nur unterschiedliche Interpretationen der Wohnflächenverordnung, sondern auch verschiedene Vermesser zu ganz unterschiedlichen Ergebnissen kommen können. Bei der Abrechnung von Betriebskosten nach Fläche sieht der BGH das nun anders. Hier gilt künftig die tatsächliche Wohnfläche (S. 856).

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN
WE LIVE INVESTMENT.
www.schick-immobilien.de