

## KOMMENTAR



## Grenzwertig

Alexandra Welsch  
über Airbnb und Darmstadt

a.welsch@vrm.de

Es ist nichts dagegen zu sagen, wenn jemand während einer längeren Abwesenheit zu Reise- oder Berufszwecken seinen Wohnraum als Ferienunterkunft anbietet. Und es ist eine der Errungenschaften des Internetzeitalters, dass Online-Plattformen wie Airbnb dies mit wenigen Klicks ermöglichen. Gewinnbringend ist das für die Plattform selber, die daran ebenso verdient, wie der Anbieter der Unterkunft, der mit einem sonst ungenutzten Raum etwas einnehmen kann. Und für die Gäste ist es meist günstiger als der Aufenthalt in einem Hotel

Auswüchse  
in Schach  
halten

– auch wenn Hotels und Pensionen sich über diese Konkurrenz nicht freuen dürften. Doch diese Rechnung darf nicht überstrapaziert werden. Wenn Vermieter Wohnungen oder Häuser nur noch als Unterkunft für Gäste von außerhalb anbieten, entziehen sie der Bevölkerung vor Ort den dringend benötigten Wohnraum, von dem es ohnehin nicht genug gibt. Es wird in Darmstadt bei weitem nicht so schlimm sein wie in Tourismusmagneten wie Berlin, wo ganze Straßenzüge zur Spekulationsmasse werden. Aber auch in der Wissenschaftsstadt sollten Auswüchse in Schach gehalten werden – gegebenenfalls auch politisch mit dem Instrument eines Zweckentfremdungsgesetzes.

Lukrativer als  
dauerhafte VermietungWOHNUNGSMARKT I In Darmstadt wächst das Angebot  
an Unterkünften über die Online-Plattform Airbnb

Von Alexandra Welsch

**DARMSTADT.** „Schöne Wohnung im beliebten Martinsviertel“ ab 31 Euro pro Nacht, „Helles Altbau-Dachgeschoss“ in Bessungen ab 55 Euro, „Zwei-Zimmer-Wohnung am Jugendstilzentrum Mathildenhöhe“ ab 66 Euro, „Penthouse Wohnung mit Dachterrasse (Neubau: 75qm)“ ab 84 Euro pro Nacht.

Diese und noch viel mehr Privatunterkünfte in Darmstadt findet, wer sich durch die Online-Plattform „Airbnb“ klickt. Breit gefächert und vielfältig ist das Angebot an ganzen Häusern, Wohnungen und einzelnen Zimmern, die sowohl Wohnungsbesitzer als auch Mieter zeitweise als Ferienunterkünfte zur Verfügung stellen und sich damit etwas dazuverdienen.

Gäste bleiben im Schnitt  
fünf Tage

Nach Auskunft des weltweit agierenden Unternehmens, das 2008 im kalifornischen Silicon Valley gegründet wurde, bieten Gastgeber in Darmstadt aktuell mehr als 200 Unterkünfte über ihren Onlinemarktplatz an. „In den vergangenen zwölf Monaten gab es über 4500 Gastankünfte über Airbnb in Darmstadt“, erläutert eine deutsche Sprecherin von einer Agentur in Hamburg auf ECHO-Anfrage, Stand dieser Zahl sei November

► In den vergangenen Jahren haben mehrere unter Wohnungsmangel leidende und für Reisende attraktive Großstädte wie Berlin oder Köln **Verordnungen gegen Zweckentfremdung** geschaffen, als Mittel nicht nur gegen langfristige Leerstände von Wohnungen, sondern auch gegen deren kommerzielle Vermietungen als Ferienunterkunft oder Gewerberaum. Wer dagegen verstößt, dem drohen teils empfindliche Geldbußen, nicht selten in fünfstelliger Höhe.

2017. Die Gäste blieben im Schnitt fünf Tage, die Preise legten die Anbieter selbst fest.

Dass es sich dabei nicht zuletzt um eine ordentliche Einnahmequelle handelt und es für manchen Anbieter lukrativer ist als eine dauerhafte Vermietung an Bürger der Stadt, ist ein Kritikpunkt, den Airbnb häufiger zu hören bekommt. Und auch, dass dadurch den unter Wohnungsmangel ohnehin leidenden Städten dringend benötigter Wohnraum entzogen wird. Immer mehr Städte versuchen, mit Zweckentfremdungsverordnungen gegen einen Missbrauch von Wohnraum durch auch kommerzielle Anbieter vorzugehen (siehe Infobox). „Die große Mehrheit der Gast-

## RECHTLICHE LAGE

► Auch in Darmstadt galt eine solche **Verordnung bis 2004**, doch dann hat die CDU-Landesregierung das übergeordnete hessische Rahmengesetz abgeschafft. Der Mieterbund spricht sich dafür aus, eine solche Verordnung auch wieder hier einzuführen. „Solche Instrumente sind notwendig, um einen Markt zugunsten der Wohnungsmieter zu regulieren“, befand Leiterin Margit Heilmann unlängst – „selbst, wenn es nur Einzelfälle sind.“

► Laut dem Mieterbund rechtlich

unbedenklich ist es, wenn ein Mieter für die Dauer einer längeren Abwesenheit seine Wohnung **vorübergehend untervermietet**. Gestattet sei das gemäß Paragraf 553 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Recht gegeben habe der Bundesgerichtshof etwa 2014 einem Studenten, der für einen Auslandsaufenthalt seine Wohnung untervermieten wollte. Die Vermieterin musste ihm das gestatten, sofern ihr der Untermieter namentlich mitgeteilt wird und sich daraus für sie keine Nachteile ergäben. (alex)

äußert – oder angegeben, dazu keine Angaben machen zu wollen.

Auskunft gegeben haben letztlich zwei Anbieter – unter der Prämisse, dass sie anonym bleiben. „Man bekommt ein paar Mark mehr als über die Miete“, erläutert ein Architekt, der nahe der Innenstadt zwei kleinere Wohnungen in seinem von ihm und seiner Frau mitbewohnten Mehrfamilienhaus über Airbnb anbietet. Bis vor anderthalb Jahren hätten sie alle Wohnungen dauervermietet. Aber sie seien nicht mehr die Jüngsten und könnten sich durch die nur temporäre Vermietung mehr Flexibilität schaffen, weil unvermietetes Eigentum schneller zu verkaufen sei. Zudem ließe sich da-

mit die Rente etwas aufbessern. „Man kann gutes Geld verdienen“, stellt auch ein 34 Jahre alter Anbieter fest. Seit circa einem Jahr bietet er sein Appartement in der Innenstadt an, nachdem er zu seiner Freundin gezogen ist. Sicherheitshalber und wegen des angespannten Wohnungsmarkts, wolle er sein Domizil auf diese Weise halten. „Wenn man erstmal eine Wohnung abgegeben hat, ist die halt weg“, sagt der junge Mann, der mittlerweile auch für Bekannte Wohnungen bei Airbnb einstellt. Er selbst beherbergt meist Studenten und Mitarbeiter von Firmen, die eine Weile in Darmstadt arbeiten.

Die Kritik, dass dadurch dem normalen Markt dringend nötiger Wohnraum entzogen wird, weist er von sich: „Es ist nicht meine Schuld, dass der Wohnungsmarkt so schlecht ist“, moniert er, „sondern die von unseren lieben Politikern“.

Auch der Architekt sieht die Vermietung seiner Wohnungen als Gästeunterkünfte nicht kritisch. „Dass in Berlin Spekulanten ganze Straßenzüge aufgekauft haben als Spekulationsmasse, das ist schlimm“, findet er. Aber der Wohnungsmangel in Darmstadt bestehe nicht deshalb, weil ein paar Leute über Airbnb Domizile anbieten. „Das macht das Problem in Darmstadt nicht aus.“

▶ KOMMENTAR

## Besucher wollen untergebracht sein

WOHNUNGSMARKT II Merck, die TU und Forschungseinrichtungen unterhalten Gäste- und Boardinghäuser

Von Alexandra Welsch

**DARMSTADT.** Den angespannten Wohnungsmarkt bekommen auch die Mitarbeiter von Unternehmen und Institutionen zu spüren, die für eine befristete Zeit zum Arbeiten oder Forschen in die Wissenschaftsstadt kommen. Nicht wenige von ihnen nutzen, wie berichtet, die Online-Plattform Airbnb, um eine privat vermietete Unterkunft zu finden. Auch so genannte Boardinghäuser, also auf längere Aufenthalte ausgerichtete Hotels, bieten sich an.

Was aber tun die Arbeitgeber selbst, um Beschäftigten zu einer Unterkunft zu verhelfen? Merck unterhält laut Auskunft von Pressesprecher Markus Kaiser 680 Betriebswohnungen, davon 610 in Darmstadt und 70 in Gernsheim. „Die Fluktuation innerhalb der Betriebswohnungen ist nicht sehr groß“, erläutert er. Daher betreibt der Chemiekonzern selbst ein Boardinghaus mit neun Apartments. „Und wir helfen, möblierte Wohnungen zu finden.“



Das Lichtenberghaus an der Dieburger Straße wird von der TU Darmstadt als Gästehaus genutzt. Archivfoto: Guido Schiek

Das GSI Helmholtzzentrum für Schwerionenforschung in Wixhausen, das derzeit zum internationalen Beschleunigerzentrum FAIR ausgebaut wird und dann noch mehr Wissenschaftler anzieht, behilft sich mit zwei Gästehäusern – eins auf dem Forschungsgelände selbst, ein weiteres im angrenzenden Industriegebiet. Laut Pressesprecher Ingo Peter stehen dort jeweils 30

Zimmer für kurz- oder mittelfristige Aufenthalte zu Verfügung. „Das brauchen wir schon“, sagt er. Und es wird vermutlich nicht genügen angesichts der laufenden Expansion der Forschungseinrichtung. „Wir rechnen mit 3000 wissenschaftlichen Nutzern jährlich“, erläutert Peter. Ihr Aufenthalt werde von wenigen Tagen bis zu mehreren Wochen reichen. Derzeit werde

ermittelt, welchen Bedarf das mit sich bringe – auch bezüglich des Wohnraums.

Das ebenfalls international ausgerichtete Satellitenkontrollzentrum Esoc der Europäischen Weltraumorganisation ESA verfügt über gar keine eigenen Betriebswohnungen oder sonstigen Unterkünfte, wie es auf Anfrage heißt. „Die Mehrheit der Mitarbeiter bleibt über Jahre in Darmstadt beziehungsweise in der Region und wird über einen Relocation Service vor Dienstreise bei der Wohnungssuche unterstützt.“

Im Gegensatz dazu verfolgt die Technische Universität mehrere Strategien, um Studierenden und wissenschaftlichem Personal zu einem Domizil zu verhelfen. Zur kurzfristigen Vermietung hält die TU für internationale Gastwissenschaftler und deren Familien zwei internationale Gästehäuser bereit mit zusammen 56 möblierten Wohnheiten. „Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt drei Monate“, so TU-Sprecher Jörg Feuck. Die Auslastung habe 2017 bei 95

Prozent gelegen. Der Großteil der Wohnungen seien Ein-Zimmer-Wohnungen, die hundertprozentig ausgelastet seien.

Das TU-Dezernat Internationales habe zudem eine Extra-Abteilung „Wohnraumservice für internationale Studierende und Gastwissenschaftler“ etabliert, die intensiv bei der Wohnungssuche helfe. Dabei unterhalte man Kontakt mit Vermietern, die Wohnraum für internationale Gäste der TU anbieten. „Es wird zudem regelmäßig per Inserat in Zeitungen nach neuen potenziellen Vermietern gesucht.“

Hohe Mietkosten  
bei geringem Angebot

Besonders schwierig sei die Suche nach wie vor für Austauschstudierende, die sich maximal zwei Semester in Darmstadt aufhielten. Ein Problem sei, dass die Wohnraumsuche meist vor dem Aufenthalt hier aus dem Heimatland erfolgen muss – sowie freilich die hohen Mietkosten und das geringe Angebot in Darmstadt.