

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
01 – Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung

Siegburg, dem 28.04.2019

An die Mitglieder
des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus (AWT)

nachrichtlich:

CDU-Kreistagsfraktion
SPD-Kreistagsfraktion
GRÜNE-Kreistagsfraktion
FDP-Kreistagsfraktion
LINKE-Kreistagsfraktion
AfD-Kreistagsfraktion
Gruppe im Kreistag FUW – Piraten
Einzelabgeordnete

**Anfrage der Kreistagsfraktionen CDU und GRÜNE vom 04.04.2019;
Airbnb im Rhein-Sieg-Kreis**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage vom 04.04.2019 nehme ich wie folgt Stellung:

Airbnb ist ein weltweit agierendes Buchungsportal. Die Besonderheit von Airbnb liegt in der Geschäftsidee des reinen B&B-Angebotes begründet, bei dem nicht nur komplett abgeschlossene Wohneinheiten (Ferien- oder Mietwohnung) vermittelt, sondern auch Privatzimmer innerhalb einer Wohnung von einheimischen Gastgebern angeboten werden.

Durch die offensive Werbung von Airbnb wird eine enorme Reichweite erzeugt. Dies generiert sowohl hohe Buchungszahlen als auch neue Vermieter und Angebote, die bisher nicht auf dem freizeit- und/oder geschäftstouristischem Markt agiert haben.

Laut Deutschem Hotel- und Gaststättenverband (Dehoga) ist besonders in den Großstädten zu beobachten, dass ein Großteil der Vermietungen „illegal“ geschieht. Während Hotels mit immer kostenintensiveren Auflagen zu Brandschutz, Hygiene, Sicherheit und Barrierefreiheit konfrontiert werden, entwickelt sich parallel ein fast völlig unbehelligter Markt der Privatvermietung als Konkurrenz. Daher fordert der Dehoga für alle „gleiche Rechte und gleiche Pflichten“.

In den vergangenen Monaten ist hierzu bereits eine Reihe von juristischen wie gesetzgeberischen Entscheidungen gefällt worden:

So gingen die Stadtstaaten Hamburg und Berlin konsequent gegen den Wildwuchs bei der Kurzzeitvermietung vor und führten unter anderem Registrierungspflichten für Vermieter und eine zeitliche Kopplung des Angebots ein.

Weitere Großstädte (Bonn, Köln, Dortmund und Münster) haben eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Diese regelt z.B. für die Stadt Bonn, dass zum einem max. 50 % der Wohnung

für gewerbliche Zwecke genutzt werden dürfen und zum anderen eine Vermietung nur vorübergehend (zeitlich begrenzt) erlaubt ist. Damit soll grundsätzlich verhindert werden, dass das ohnehin knappe Wohnraumangebot durch Vermietung an Touristen weiter verringert wird. Zur Durchsetzung der Satzung hat die Stadt Bonn eine sog. Taskforce eingerichtet, die aufgrund eigener Recherche oder nach Hinweisen von Anwohnern tätig wird.

Zudem hat Anfang Januar 2014 der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Privatvermieter ihre Wohnung nicht ohne Zustimmung des Eigentümers an Touristen weitervermieten dürfen. Für Privatanbieter bedeutet diese richterliche Entscheidung, dass - bei einer Vermietung ohne eine entsprechende Erlaubnis durch den Eigentümer - eine Kündigung ausgesprochen werden kann.

Zu 1: Wie viele Airbnb-Angebote gibt es im Rhein-Sieg-Kreis?

Im Rhein-Sieg-Kreis gibt es zurzeit rund 160 Angebote. Die Anzahl der Angebote basiert auf entsprechenden Recherchen, die stichprobenartig an unterschiedlichen Buchungstagen zu unterschiedlichen Reisedaten erhoben wurden.

Diese Erhebungsmethode war notwendig, da keine Gesamtliste aller bei Airbnb registrierten Anbieter aus dem Rhein-Sieg-Kreis abgerufen werden kann.

Die Stichprobe ergab folgende Aufteilung: Im Siebengebirge (21), in der Naturregion Sieg (47), im Bergischen Rhein-Sieg-Kreis (27), im Rhein-Voreifel-Touristik (31) sowie in den Kommunen Niederkassel, Sankt Augustin und Troisdorf (35)

Bei den Anbietern handelt es sich in den allermeisten Fällen (auf der Basis der Recherche und der vorliegenden Unterkunftsverzeichnisse bzw. Internetpräsenzen - ca. 95 %) um offiziell angemeldete Ferienwohnungen oder -häuser, die mit den lokalen und regionalen Tourismusorganisationen zusammenarbeiten. Dabei nutzen die Anbieter eine Vielzahl von Online-Buchungsplattformen parallel, um die Reichweite für ihr Angebot zu erhöhen. Privatzimmer in Wohnungen wurden im Recherchezeitraum nicht angezeigt.

Hinweis zum Suchergebnis:

Bei Eingabe des Ortes in die Suchmaske erscheint zunächst als Suchergebnis immer „Mehr als 300 Unterkünfte“. Das ist sehr irreführend, da automatisch systembedingt bei der ersten Suche ein Umkreis von ca. 100 km ausgewählt wird. Dieser Filter ist nicht anders bestimmbar. Erst mit dem Zoomen in die Karte können die Suchergebnisse auf den tatsächlich gewünschten Ort oder die Region eingegrenzt werden.

Zu 2: Wie schätzt die Verwaltung Bedeutung und Auswirkung der Airbnb-Angebote für das Angebot an Wohnraum im Rhein-Sieg-Kreis ein?

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Airbnb-Angebote auf das Wohnraum-Angebot muss zwischen der Vermittlung eines Privatzimmers in einer Wohnung und der Vermietung ganzer Wohnungen differenziert werden.

Aus Sicht der Tourismus & Congress GmbH Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ist die zeitlich befristete Überlassung eines Zimmers in einer Privatwohnung, in der der Vermieter selbst wohnt, durchaus tolerierbar.

Die Übernachtungsmöglichkeiten in Ferienwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis, die auf der Airbnb-Plattform angeboten werden, wirken sich – bei einer Menge von rund 160 Einheiten und einem aktuellen Wohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis von rund 280.000 Wohneinheiten – nur sehr begrenzt auf das Wohnraumangebot im Rhein-Sieg-Kreis aus.

Zu 3: Existiert eine Steuerproblematik? Ist sichergestellt, dass für Airbnb-Buchungen von den Vermietern/ Quartiersanbietern die verpflichtenden Abgaben gezahlt werden?

Die bei Airbnb angebotenen Ferienwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis sind auch auf anderen Plattformen (fewo.de, booking.com, fewo-direkt, expedia.de) angemeldet und/ oder in Printmedien/ Websites der entsprechenden touristischen Destinationen gelistet.

Damit ist eine Transparenz hinsichtlich Inhaber, Name und Adresse hergestellt und der Vermieter kann – sofern eine (steuerrechtliche oder baurechtliche) Ordnungswidrigkeit entdeckt wird – belangt werden.

Zudem ist beim Bauaufsichtsamt des Rhein-Sieg-Kreises eine gebührenpflichtige Nutzungsänderung zu beantragen, wenn eine bisher nicht als Ferienwohnung genutzte Wohnung an Touristen vermietet werden soll. („Eine Nutzungsänderung liegt stets vor, wenn die neue Benutzungsart nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beurteilen ist. Die Nutzungsänderung muss nicht mit Bauarbeiten verbunden sein. Die Nutzungsänderung ist nach § 63 Abs. 1 BauO NRW genehmigungspflichtig“).

Zu 4: Wie verhält es sich mit den anderen im Rhein-Sieg-Kreis agierenden Plattformen? Sind diese ähnlich bzw. analog zu Airbnb zu sehen?

Alle gängigen Online-Plattformen für die Vermittlung von Hotels und Ferienwohnungen agieren flächendeckend (deutschlandweit/weltweit) und somit auch im Rhein-Sieg-Kreis. Plattformen wie HRS und booking.com vermitteln im Kern Hotelzimmer und Ferienwohnungen, Plattformen wie FeWo-direkt, fewo.de oder Wimdu sind spezialisiert auf Ferienwohnungen.

Alle Portale haben gemeinsam, dass es in Hinsicht auf Qualitätsstandards keine Aufnahmekriterien gibt. Hier fungieren die online-Kundenbewertungen als Informationsquelle. Damit agieren alle Online-Buchungsportale ähnlich bzw. analog zu Airbnb.

Airbnb unterscheidet sich jedoch durch ihre fehlende Transparenz.

Basieren alle anderen Plattformen auf den Angaben von sog. „Klarnamen“, d.h. offene personalisierte Kontaktdaten mit Nennung von Name, Anschrift, Internetadresse, fordert Airbnb von ihren Anbietern diese Angaben nicht. Damit fehlt die Möglichkeit, beim Vermittlungsportal entsprechende Angaben zum Anbieter zu erhalten, und ein behördliches Überwachen oder Eingreifen bei Fehlnutzung/Zweckentfremdung ist nur sehr schwierig umzusetzen.

Zudem erhält der buchende Tourist erst nach dem Vertragsabschluss alle für ihn notwendigen Daten sowie die genaue Adresse des Angebotes.

Die Tourismus & Congress GmbH Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (T&C) bespielt drei Online-Plattformen mit dem Buchungssystem DESKLINE. Die Plattformen sind:

- *Bonnhotels.de*: ausschließlich Hotelvermittlung
- *Rheinsieghotels.de*: ausschließlich Hotelvermittlung
- *Naturregion Sieg*: Vermittlung von Gastgebern (Hotels und Ferienwohnungen), die mit einer geprüften Qualifizierung ausgestattet sind.

Die T&C vermitteln keine privaten Gastgeber nach dem Prinzip von Airbnb.

Zu 5: Sind von den Angeboten auch Kommunen im Kreisgebiet betroffen, die eine Satzung zum Schutz von Wohnraum erlassen haben (Zweckentfremdungssatzung)? Wenn ja, um welche Kommunen handelt es sich und wie steuern diese Kommunen die Nutzung der Airbnb-Angebote?

Keine Kommune im Rhein-Sieg-Kreis hat bisher eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

Mit freundlichen Grüßen



(Landrat)