

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 93 (2018)
Heft: 1-2: Management

Artikel: To Airbnb or not to be?
Autor: Papazoglou, Liza
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842485>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Onlinebuchungsplattformen fordern Baugenossenschaften

To Airbnb or not to be?

Onlinebuchungsplattformen wie Airbnb boomen. Auch Genossenschaftsmitglieder nutzen diese manchmal, um ihre Wohnung kurzfristig unterzuvermieten. Das aber widerspricht dem Zweck von Baugenossenschaften. Was tun?

Von Liza Papazoglou

So drastische Fälle wie der eines Mieters einer grossen Baugenossenschaft sind glücklicherweise rar. Dieser vermietet seine Wohnung mehrfach über Airbnb (siehe Box), ohne dafür die nötige Zustimmung des Vermieters eingeholt zu haben. Zudem verlangt er einen überhöhten Preis. Um nicht identifizierbar zu sein, spannt er eine Mittelsperson ein, die die Wohnung unter ihrem Namen und mit ihrem Profilbild ausschreibt. Zufällig entdeckt eine Genossenschaftsmitarbeiterin die Fotos auf der Buchungsplattform und erkennt die Siedlung. Es erweist sich aber als äusserst schwierig, herauszufinden, wer hinter dem Angebot steht. Als der Mieter Wind von Nachforschungen erhält, nimmt er die Wohnungsausschreibung von der Plattform; später bestreitet er, seine Wohnung untervermietet zu haben. Der Gegenbeweis gelingt erst nach akribischen Recherchen und der Sicherung der Daten aus dem Google-Cache. Dem Mieter drohen nun Genossenschaftsausschluss und Kündigung.

Anfragen nehmen zu

Wie gesagt: Solche Beispiele sind zum Glück Ausnahmen. Nur selten müssen Baugenossenschaften zu rechtlichen Schritten greifen, sagt Rechtsanwältin Myriam Vorburger vom Rechtsdienst des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz: «Vor Gericht landen pro Jahr nur eine Handvoll Fälle. Meistens können die Genossenschaften Probleme im Zusammenhang mit Untervermietungen über Onlineplattformen direkt mit den Mietern lösen.» Anfragen allerdings, wie mit dem Thema am besten umgegangen werden soll, gelangen immer öfter an den Verband.

Kein Wunder angesichts des Booms, den Buchungsplattformen erleben. Vor allem der 2008 gegründete Marktleader Airbnb wächst rasant. Aktuell werden über ihn weltweit in über 65 000 Städten Wohnungen angeboten, vier Millionen Inserate sind aufgeschaltet. Auch in der Schweiz zieht die Entwicklung an: War Airbnb 2010 noch unbedeutend, wurden Ende Oktober 2014 6000 Objekte darüber vermittelt. Diese Zahl verdreifachte sich bis Ende Juni 2016. Fast 50 000 Betten wurden so vermarktet und knapp zwei Millionen Logiernächte generiert. Ein Jahr später wurden bereits 80 230 Betten in 29 600 Objekten über Airbnb vermietet. Praktisch täglich kommen neue Angebote hinzu. Dass auch der eine oder andere Genossenschaftsmieter die Plattform für Untervermietungen nutzen möchte, liegt auf der Hand. Darf er das aber?

Rechtliche Fragezeichen

Hier scheiden sich die Geister. Aus rechtlicher Sicht handelt es sich bei Angeboten über Buchungsplattformen um Untervermietungen (siehe Rechtsbeitrag in *Wohnen* 7/8:2014) – auch wenn diese Möglichkeit ursprünglich nicht für kurzfristige und mehrmalige Angebote gedacht war, sondern für längere Abwesenheiten, zum Beispiel wegen Auslandsaufenthalten, oder zur besseren Belegung von Wohnungen. Gemäss OR dürfen Mieter grundsätzlich ihre Wohnungen untervermieten, sie brauchen dafür aber die Zustimmung des Vermieters. Er kann diese nur verweigern, wenn der Mieter ihm die Bedingungen des Untervermietungsvertrags nicht offlegt, wenn diese Bedingungen missbräuchlich sind oder wenn dem Vermieter aus der Untervermietung wesentliche



Airbnb ist beliebt und praktisch – für Genossenschaftswohnungen allerdings nicht geeignet.

Bild: Hebrner

Das können Baugenossenschaften tun:

- **Klare Bestimmungen:** in Statuten und Reglementen kurzfristige Untervermietungen über Buchungsplattformen untersagen; Bestimmungen für sonstige Untervermietungen klar umreissen; Konsequenzen bei Nichtbeachten auf-führen
- **Mieterinnen und Mieter informieren:** mit Merkblättern oder in Newslettern Untervermietung und Airbnb thematisieren, eigene Bestimmungen und Haltung kommunizieren
- **Wohnsitzpflicht** für Mieter explizit in den Statuten festschreiben
- **Plattformen wie Airbnb** regelmässig nach Siedlungsadressen durchsuchen; ältere Einträge finden sich zum Beispiel im Google-Cache (Dreieck rechts neben angezeigten Links anklicken)
- **Bei konkreten Verdachtsfällen:** falls sich ein Untervermieter nicht anders identifizieren lässt, eine Buchung tätigen, um Kontaktdaten und Adresse in Erfahrung zu bringen

Gewinn erzielt wird. «Wohnungsvermietungen über Plattformen wie Airbnb sind per se gewinnstrebig», hält Myriam Vorburger fest. Dies aber widerspreche dem Zweck und der Grundhaltung gemeinnütziger Organisationen, meint Verbandsdirektor Urs Hauser. Baugenossenschaften vermieten preisgünstigen Wohnraum und nicht «Ferienwohnungen»; Genossenschaftsmieter sollten sich nicht mit ihren dank Kostermietern günstigen Wohnungen bereichern. Zudem entziehen Baugenossenschaften Immobilien der Spekulation. Gegenteilige Wirkungen aber erzielen die immer stärker kommerzialisierten Onlinebuchungsplattformen. In vielen Grossstädten tragen sie dazu bei, dass der Preisdruck auf die Mieten angeheizt wird und angestammte Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt werden, weil Untervermietungen lukrativer sind. «Aus diesen Gründen findet der Verband die Vermietung von Genossenschaftswohnungen über solche Plattformen heikel», sagt Urs Hauser.

Grosser Graubereich

Wie viele Wohnungen von Genossenschaftsmitgliedern über Buchungsplattformen untervermietet werden, lässt sich nicht feststellen. Der Graubereich dürfte gross sein. Oft stiften Baugenossenschaften nur zufällig im Internet oder

durch Hinweise auf solch unerlaubte Nutzungen. So war es beispielsweise auch bei der Graphis, wo ein Mieter in Genf auf Airbnb unvermietet auf Fotografien aus seiner Siedlung sties und dies der Verwaltung meldete; die Genossenschaft konnte das Problem bilateral lösen, hat in der Folge aber ihre Informationen zum Thema verstärkt. Oder aber Nachbarn beschwerten sich bei der Verwaltung, weil sie immer wieder andere Leute im Haus oder in der Waschküche antreffen und dadurch verunsichert werden. Gerade bei grösseren Siedlungen ist es dann aber oft fast nicht möglich herauszufinden, ob es sich lediglich um häufigen Besuch oder um Untervermietungen handelt. Und zudem bereitet es Probleme, im Fall einer Untervermietung den verantwortlichen Mieter zu bestimmen, da seine Identität auf Airbnb erst bei einer effektiven Buchung ersichtlich wird.

Das Thema wird also Baugenossenschaften weiter forden. Mit klaren Bestimmungen in ihren Statuten schaffen sie jedenfalls eine griffige Grundlage für Konfliktfälle im Zusammenhang mit Untervermietungen über Airbnb & Co. Ausserdem empfiehlt sich eine aktive Information der Mieter, die sich in den meisten Fällen über die Bedingungen und allfälligen Konsequenzen ihres Tuns gar nicht im Klaren sind. ■

Airbnb

Airbnb – ein Zusammenguss aus «Air» (Luftmatratze) und «B'n'B» (Bed & Breakfast, Bett und Frühstück) – wurde 2008 im Silicon Valley von drei Studenten lanciert. Inspiriert vom Couchsurfing, boten sie ein paar Luftmatratzen zum Übernachten in ihrer Wohnung an, die über eine Onlineplattform einfach gemietet werden konnten. Damit trafen sie offenbar einen Nerv: Innerhalb weniger Jahre hat

sich das Miniunternehmen zu einem Grosskonzern gemausert, der 2016 weltweit tätig war und 140 Millionen Buchungen verzeichnete. Sein Wert wird auf 30 Milliarden Dollar geschätzt. Neben privaten nutzen immer mehr auch kommerzielle Anbieter die Plattform. Ähnlich wie Airbnb funktionieren weitere Plattformen wie homeaway, Wimdu, 9flats oder Glocaler, die jedoch markant kleiner sind.

Nachteile entstehen, etwa durch die intensivere Nutzung oder die Störung der Nachbarn.

Legt man die erste Bestimmung eng aus, benötigt jedes neue Untermietverhältnis die Zustimmung der Baugenossenschaft. Da Anfragen bei Airbnb aber oft kurzfristig erfolgen und eine schnelle Antwort verlangen, kann die Zustimmung weder rechtzeitig eingeholt noch erteilt werden. Bei wiederholten kurzfristigen Untervermietungen wäre dies zudem sehr aufwändig und nicht zumutbar. Für Myriam Vorburger ist deshalb auch klar, dass schon allein deshalb Baugenossenschaften Untervermietungen über Buchungsplattformen ihren Mietern verbieten können. «Wir empfehlen, dies in den Statuten und den Vermietungsreglementen ausdrücklich so festzuhalten.»

Per se gewinnstrebig

Aktuelle politische Bestrebungen weisen allerdings in eine andere Richtung. In seinem im November publizierten Bericht zur «Regulierung der Beherbergungs-

wirtschaft» spricht sich der Bundesrat für eine Erleichterung der Zustimmungsmodalitäten aus: Mieter sollen mit einem «Pauschalgesuch» beim Vermieter die Zustimmung zu mehreren Untermietverhältnissen einholen können. Darin müssen sie angeben, wie lange und wie oft, zu welchem Preis und an wie viele Gäste sie Zimmer oder die Wohnung untervermieten möchten. Eine fallweise Zustimmung wäre damit nicht mehr nötig. Eine entsprechende Vorlage wird bis Ende März ausgearbeitet und dann laut Cipriano Alvarez, Leiter Recht beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), in die Vernehmlassung gegeben. Mit welchem Resultat bleibt abzuwarten.

Auch Baugenossenschaften könnten prinzipiell solche Pauschalzustimmungen erteilen; sowohl rechtliche wie grundsätzliche Überlegungen sprechen aber dagegen. Denn auch der zweite Verweigerungsgrund für Untervermietungen kommt bei Genossenschaftswohnungen zum Tragen: Eine Untervermietung ist missbräuchlich, wenn mit ihr ein