

Umkämpfte Unterkünfte

Die Stadt Wien hat Airbnb-Wohnungen ins Visier genommen. Seit der Einführung strengerer Regelungen für Kurzzeitvermietungen gehen Apartmentvermieter nun diverse Umwege, um ihre Wohnungen nicht auf dem regulären Mietmarkt anbieten zu müssen. Wie lange das gutgeht, ist fraglich.

Martin Putschögl, Bernadette Redl

Günther Hegenbart ist ang'speist, wie man auf gut Wienerisch sagt. Der 67-Jährige konnte bisher mehrere Wohnungen, vier davon in der Innenstadt, über Plattformen wie Airbnb und Booking.com kurzzeitig und lukrativ an Urlauberinnen und Urlauber vermieten. Doch damit ist jetzt Schluss. Die Stadt hat Ferienwohnungen ins Visier genommen, die den sowieso schon raren Wohnraum weiter verknappten. Seit 1. Juli dürfen Wiener Wohnungen deshalb nur noch für insgesamt 90 Tage im Jahr kurzzeitig vermietet werden. Wer es länger tun will, braucht eine Ausnahmebewilligung.

Schon bevor die Regelung in Kraft trat, gab es großen Unmut unter Vermietern – unter anderem deshalb, weil der Stadtverwaltung Wohnungseigentumsverträge, in denen die Kurzzeitvermietung explizit erlaubt wird, für den Antrag auf Ausnahmebewilligung plötzlich nicht genügten (DER STANDARD berichtete). Hegenbart gehört einer Gruppe von rund 50 Wiener „Hosts“ an, die sich aber auch aus anderen Gründen gegen die neue Regelung wehren: Sie haben einen Anwalt damit beauftragt, Verfassungsbeschwerden einzubringen. Ein erster Individualantrag richtet sich gegen das Verbot der Kurzzeitvermietung in Wohnzonen, im zweiten wird argumentiert, dass die Stadt mit der neuen Regelung ihre Kompetenzen überschritten habe.

Rund 500 Ansuchen gestellt

Eine Entscheidung in dieser Causa wird wohl dauern. Fest steht, dass der Ansturm auf die Ausnahmebewilligungen bislang höchst überschaubar blieb. Laut Auskunft des Büros der Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál (SPÖ) wurden bis Ende Juli rund 500 Ansuchen bei der Baupolizei (MA 37) gestellt und etwa 70 davon bewilligt. Diese beziehen sich jeweils auf Gebäude, können also mehrere Wohneinheiten umfassen.

Um eine Bewilligung zu bekommen, darf die Wohnung nicht in einer sogenannten Wohnzone liegen, was im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtlich ist. Dadurch soll der Wohnbestand in einem Grätzl geschützt werden. Das Gebäude darf außerdem nicht mit einer Förderung errichtet worden sein, und mindestens die Hälfte der Wohnungen im betreffenden Haus müssen weiterhin am regulären Mietmarkt angeboten werden.

Wie sich die neue Regelung auf das Wiener Airbnb-Angebot auswirken wird, ist eine spannende Frage. Beantwortet werden kann sie noch nicht, weil es dazu noch keine neuen Daten gibt. Mitte Juni waren laut der Website insideairbnb.com genau 14.715 Unterkünfte in Wien auf airbnb.com gelistet, davon 12.074, also 82 Prozent, als ganze Wohnungen, der Rest waren einzelne Zimmer.

Es begann mit Luftmatratzen

Ein Gästezimmer oder nur eine Luftmatratze und ein Frühstück („airbed and breakfast“), genau das war auch die Gründungsidee der Plattform. Begonnen hat Airbnb 2008 als Unterkunftstauschbörse für jene, die ihre Räume kurzzeitig an Menschen vermieten wollen, die am Aufenthaltsort Einheimische („Locals“) kennenlernen oder einfach nur billig übernachten wollen. Mittlerweile machen



Die Inserate hier sind fiktiv, aber echten Anzeigen nachempfunden. Für viele Vermieter ist es eine Frage des Prinzips: Sie wollen nicht verkaufen oder langfristig vermieten, weil die Politik es ihnen „auferlegt“.

Fotos: iStockphoto



Loftwohnung in der Inneren Stadt

★ 4,88 (112)

Im Herzen von Vienna

2 Schlafzimmer · 3 Betten · 1 Badezimmer

Private:r Gastgeber:in

175 € pro Nacht

viele Menschen und auch Unternehmen lukrative Geschäfte damit. Laut Schätzungen wird ein Drittel gewerblich vermietet.

Dazu gehören auch Unternehmen, die sich darauf spezialisiert haben, die Vermietung zu organisieren – etwa wenn die Eigentümer der Wohnung selbst im Ausland leben. Diese Firmen übernehmen gegen Bezahlung die täglichen bzw. wöchentlichen Aufgaben, wie etwa die Reinigung, die Verwaltung der Buchungen und die Kommunikation mit den Reisenden.

Jennifer Jacon bietet mit ihrem Unternehmen M.J. Apartment Solutions so ein Rundumpaket für Vermieterinnen und Vermieter an. Sie betreut insgesamt 100 Wohnungen. Nun bemerkt sie einen Rückgang der Buchungen, da die meisten ihrer Kundinnen und Kunden ihre Wohneinheiten jetzt für Buchungszeiträume ab 30 Tagen anbieten, was gemäß Wiener Bauordnung nicht mehr als Kurzzeitvermietung gilt. Folglich seien die Reinigungskräfte weniger ausgelastet, die für Jacon arbeiten, und die Wohnungen könnten auch nicht mehr so hochpreisig vermietet werden, sagt sie. Zwei ihrer acht Mitarbeiterinnen musste sie kündigen.

Nur vier ihrer Kunden haben um eine Ausnahmebewilligung bei der Baupolizei ange-sucht, zwei würden ihre Wohnungen nun auf

dem regulären Mietmarkt anbieten – „die restlichen bleiben vorerst bei uns“, sagt Jacon. Und: „Der Markt für Vermietungen ab 30 Tagen ist überraschend groß, damit hätte ich nicht gerechnet.“ In den Sommermonaten habe sie schon einige Buchungen von Menschen bekommen, die einen bis sechs Monate bleiben – vor allem Geschäftsreisende und ab September und Oktober auch Studierende, die ein Auslandssemester in Wien machen.

Bei der Stadt Wien geht man hingegen nicht davon aus, dass alle Vermieterinnen und Vermieter nun auf Zeiträume ab 30 Tagen umschwenken werden. So viel Nachfrage nach längeren Aufenthalten gibt es nicht, ist man überzeugt.

Reguläre Miete? „Das zahlt keiner“

Günther Hegenbart macht diese Erfahrung auch gerade. Erst eine längerfristige Buchung hat er hereinbekommen, sagt er dem STANDARD. Im Endeffekt werde er wohl eine Wohnung verkaufen müssen, meint er. Dabei hätte sie eigentlich als Vorsorge für seine Kinder und Enkelkinder dienen sollen.

Warum aber vermietet er nicht regulär? Im ersten Bezirk kann im Altbau zusätzlich zum Richtwert von aktuell 6,67 Euro ein Lagezuschlag von rund 14 Euro verrechnet werden.

Pro Quadratmeter. Das würde eine Nettomiete von mindestens 20 Euro ergeben beziehungsweise – anhand der Kaufverträge im Grundbuch lässt sich das ausrechnen – eine Rendite von mindestens fünf Prozent. Aber nein, sagt Hegenbart, diese Miethöhe funktioniert nicht; „das zahlt doch niemand“.

Um eine Ausnahmebewilligung für die Ganzjahreskurzzeitvermietung anzusuchen ist ihm zu bürokratisch. Und außerdem geht es ihm längst auch ums Prinzip beziehungsweise: ums Ego, wie er zugibt. „Es ist eine Sache des Egos, dass ich nicht verkaufen will, nur weil mir die Politik das auferlegt. Irgendwo reicht's dann.“ Er verweist darauf, dass die Branche der Kurzzeitvermieter der Stadt viel an Umwegrentabilität verschaffe. Und es ärgert ihn. Weil sich durch die neue Maßnahme seiner Meinung nach „am Wohnungsmarkt nichts ändert“.

Nachbarn wurden kritischer

Auch Jennifer Jacon sieht die strengeren Vorgaben kritisch. Trotzdem versteht sie, dass eine Regulierung notwendig ist. Leider gebe es immer noch zahlreiche schwarze Schafe, und in vielen Apartments werde nicht darauf geachtet, welche Menschen die Wohnungen mieten. „Wir sehen uns die Reisenden vorab genau



Wohnung in Landstraße
Luxury Mozart Vienna
 1 Schlafzimmer · 2 Betten · 1 Badezimmer
 Private:r Gastgeber:in
 202 € pro Nacht

★ 4,65 (45)



Wohnung in Währing
Türkenschanz-Apartment
 2 Schlafzimmer · 2 Betten · 2 Badezimmer
 Gewerbliche:r Vermieter:in
 189 € pro Nacht

★ 4,23 (12)



an und gehen sicher, dass hier nicht acht Menschen gleichzeitig in einer Zweizimmerwohnung übernachten oder wilde Partys gefeiert werden.“ Nachbarinnen und Nachbarn in den Wohnhäusern hätten zudem ihre Telefonnummer, um bei Problemen mit Urlaubenden eine Ansprechpartnerin zu haben.

Die neuen Regelungen sowie die mediale Berichterstattung darüber hat auch bei ihnen, also den Nachbarinnen und Nachbarn von kurzzeitig vermieteten Wohneinheiten, den Blick geschärft. Viele sind nun besonders aufmerksam oder wollen etwaige Belästigungen nicht mehr hinnehmen – beispielsweise in den schon erwähnten Wohnzonen, wo die Kurzzeitvermietung schon seit 2018 generell verboten ist.

Kontrollgruppe der Baupolizei

Dennoch war es bisher sehr schwer, Kontrollen durchzuführen und auch Strafen zu verhängen. Nach wie vor ist die Baupolizei primär auf Anzeigen und Hinweise von betroffenen Nachbarn angewiesen. Diese würden allerdings auch zuhause eintreffen, teilt ein Sprecher der Stadt mit. „Das betrifft vor allem Beschwerden über Lärm, Vermüllung etc.“ Solche Anzeigen seien dann meist Ausgangspunkt für vertiefte Recherchen.

Dafür stockt die MA 37 gerade auch ihr Personal auf. Eine bis zu neun Köpfe starke „Kontrollgruppe“ geht Anzeigen nach und sucht auch aktiv auf den Plattformen nach Inseraten, die gegen die neuen Richtlinien verstoßen könnten. Bis zu 50.000 Euro Strafe drohen jenen, die sich nicht an die neuen Vorgaben halten. Geahndet wird nicht erst bei Vermietung, sondern schon wenn die Wohnung im Internet angeboten wird. Und Strafen drohen nicht nur den Anbietern, sondern auch dem Eigentümer der Wohnung. Das spielt beispielsweise dann eine Rolle, wenn Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung kurzzeit(unter)vermieten.

Eine weitere Kontrollinstanz wird ebenfalls bald greifen, denn seit April gibt es eine EU-Verordnung, die eine Registrierungspflicht für Vermieterinnen und Vermieter vorsieht. Diese müssen künftig ihre Nächtigungen melden. Ein solches Beherbergungsregister ist in Österreich derzeit noch in Arbeit. Bis Frühling 2026 ist Zeit, es umzusetzen.

Schon jetzt meldet aber Airbnb der Stadt Wien zum Beispiel die Adressen der inserierten Wohnungen. Zudem werden seit 2021 jährlich Daten an das Finanzamt gemeldet, etwa Namen, Adressen der Inserate und die Beträge, die im vergangenen Jahr von der Plattform ausgezahlt wurden.

Auch die Firma Hostmacher ist ein „Airbnb Management Service“, wie sie sich selbst nennt. Laut Geschäftsführer Arber Dedaj arbeitet man nicht mehr mit privaten Vermieterinnen und Vermietern zusammen, die meisten Wohneinheiten sind außerdem gewerblich gewidmet, für sie gelten die Regelungen also nicht. Für die übrigen Wohnungen habe man eine Ausnahmegewilligung beantragt oder auf eine Vermietung ab 30 Tagen umgestellt, sagt Dedaj.

Kunden im Triiiple „verärgert“

Dedaj versteht, dass es Spielregeln geben muss. Er kritisiert aber, dass diese von Anfang an nicht klar waren: „Das war sehr chaotisch alles.“ Vor allem seine Kunden in den exklusiven Triiiple-Türmen im dritten Bezirk seien sehr verärgert gewesen und hätten großteils gekündigt. In den Wohnhochhäusern war schon im Wohnungseigentumsvertrag festgelegt worden, dass die Vermietung an Touristinnen erlaubt ist. Die Stadt Wien hatte im ersten Merkblatt zur neuen Regelung auch noch ausdrücklich geschrieben, dass die Vorlage solcher Verträge beim Antrag auf Ausnahmegewilligung akzeptiert wird. Im März war aber wieder alles anders, Miteigentümer mussten plötzlich doch allesamt noch einmal um Er-

laubnis gefragt werden. Das hat viele Airbnb-Hosts – zu Recht – auf die Palme gebracht.

Wenn die Airbnbs weniger werden, müssen dann nicht die Hotelübernachtungen in Wien zunehmen? In der Hotelbranche hat man bislang noch keine großen Auswirkungen wahrgenommen. Laut Martin Schaffer, Hotelmarktexperte von MRP Consult, ist die Zahl der Apartments mit hotelähnlichem Charakter sehr gering. Hotelgäste würden schätzen, dass sie sofort einen Schlüssel bekämen, es eine Rezeption gebe und keine Mindestaufenthaltsdauer, was bei Apartments oft der Fall sei.

Dass durch die neue Regelung viele besonders leistbare Unterkünfte wegfallen, wie manche Kurzzeitvermieter behaupten, hält Schaffer für „Schwachsinn“. Airbnb-Preise würden sich längst an Hotelpreisen orientieren, und auch bei Letzteren gebe es günstige Optionen.

Letztlich bleibt die Frage, ob die Regelung tatsächlich greift und dadurch wieder mehr ehemalige Airbnb-Wohnungen auf dem regulären Mietmarkt landen. Bisher gibt es darauf keine Antwort. Viele Vermieterinnen und Vermieter scheinen sich mit den drei erlaubten Monaten zufriedenzugeben oder auf Vermietungen ab 30 Tagen umzustellen.

Vorerst also alles beim Alten.