

# AIRBNB IN WIEN: DAS GESCHÄFT MIT DEN FERIENWOHNUNGEN

Von Justin Kadi, Roman Seidl  
& Leonhard Plank,  
alle Fachbereich  
Finanzwissenschaft &  
Infrastrukturpolitik,  
TU Wien

Gemeinsam mit dem Städtetourismus wächst auch Airbnb in den letzten Jahren rasant. Anders als bei Hotelzimmern bieten auf Airbnb vornehmlich Private ihre eigenen vier Wände zur kurzfristigen Vermietung an. Eine neue Studie der TU Wien zeigt nun, dass Airbnb in Wien zunehmend für die kommerzielle Immobilienverwertung genutzt wird. Wohnungen werden erworben und dauerhaft als Ferienunterkünfte vermietet. Das hat Implikationen für den Wohnungsmarkt.

## Airbnb wächst rasant in Wien

Städtetourismus boomt. Allein in Wien gab es im Jahr 2015 6,6 Millionen Gästeankünfte, vier Mal so viele wie noch vor dreißig Jahren. Städtetourismus hat sich aber nicht nur quantitativ verändert, sondern auch qualitativ. War früher die Zimmervermietung fest in der Hand von HotelbetreiberInnen, spielen seit einigen Jahren Vermietungen über Online-Plattformen, wie Airbnb, Wimdu, 9flats oder Housetrip eine immer wichtigere Rolle.

Airbnb ist die weltweit größte Online-Plattform zur Vermietung von Ferienunterkünften. Das im Jahr 2009 in San Francisco gegründete Unternehmen verwaltet heute nach eigenen Angaben bereits rund 3 Millionen Unterkünfte in 65.000 Städten weltweit und erreicht mehr als 200 Millionen Gäste.

In den letzten drei Jahren stieg die Zahl der Angebote um 560% (von 2014 mit 1.300 auf 8.600 im August 2017).

Die Idee ist simpel: Anders als bei Hotelzimmern bieten Menschen ihre eigenen vier Wände zur kurzfristigen Vermietung an, die Online-Plattform dient der Vermittlung.

Airbnb sieht hinter seinem rasanten Wachstum einen Boom einer „Ökonomie des Teilens“. Ähnlich wie Uber im Fahrtendienst, oder Lendico im Kreditbereich, eröffnet die Digitalisie-

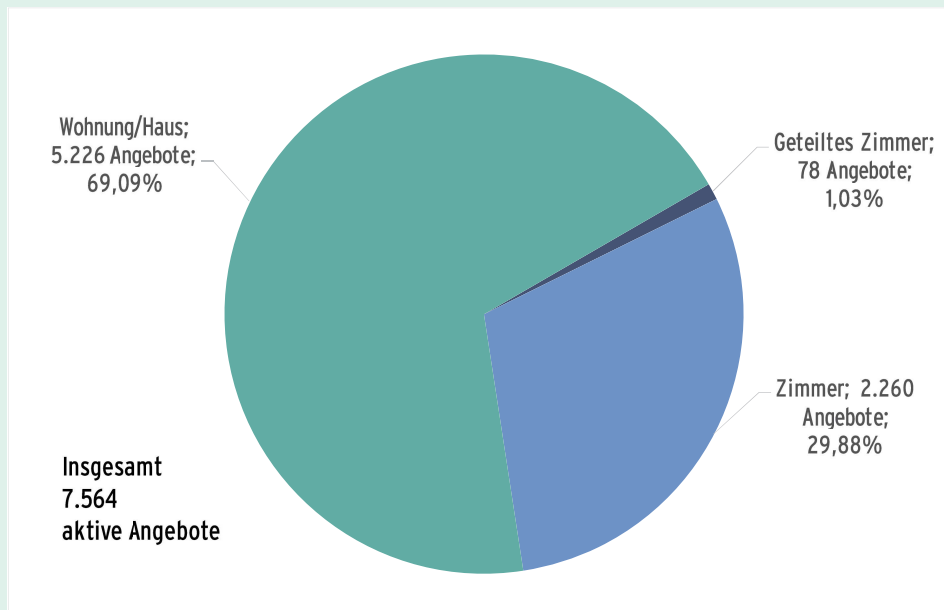
rung aus Sicht von Airbnb im Bereich der Ferienunterkünfvermietung Nischen für niederschwellige ökonomische Tauschbeziehungen. Auch in Wien ist Airbnb in den letzten Jahren rasant gewachsen. In den letzten drei Jahren stieg die Zahl der Angebote um nicht weniger als 560%. Waren es im Oktober 2014 noch 1.300 Unterkünfte, gab es ein Jahr später bereits 5.300. Im August 2017 waren es bereits rund 8.600. Am Department für Raumplanung der TU Wien, wurden die Angebote in Wien nun genauer untersucht<sup>1</sup>. Wie sich zeigt, ist Airbnb mittlerweile nicht nur ein bedeutender Akteur in der städtischen Nächtigungsindustrie. Die Plattform wird auch zunehmend von Geschäftsleuten dafür verwendet, Wohnungen dauerhaft als Ferienunterkünfte zu vermieten. Anstatt einer Plattform für das angepriesene „Homesharing“ wird Airbnb damit auch zum Kern einer neuen Form der kommerziellen Immobilienentwicklung. Das hat Auswirkungen auf den städtischen Wohnungsmarkt.

## Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick

Auch wenn Airbnb noch nicht einmal 10 Jahre besteht, hat die Plattform bereits eine wichtige Rolle am Wiener Nächtigungsmarkt erreicht. Airbnb-Angebote in Wien generieren geschätzt jährliche Bruttoeinnahmen von € 81 Millionen (inkl. Umsatzsteuer und Airbnb-Gebühren). Das

<sup>1</sup> Die Studie „Sharing-Ökonomie des Wohnens – Airbnb in Wien, räumliche und ökonomische Entwicklungslinien“ wurde von Roman Seidl, Leonhard Plank und Justin Kadi am Department für Raumplanung, Technische Universität Wien durchgeführt. Sie wurde gefördert durch die Hochschuljubiläumsstiftung der Stadt Wien. Die Ergebnisse der Studie sind auf der folgenden interaktiven Website verfügbar: <http://wherebnb.in/wien/>.

ABBILDUNG 1: AUFTEILUNG DER AKTIVEN ANGEBOTE NACH UNTERBRINGUNGSTYP



Quelle: <http://wherebnb.in/wien/>.

entspricht in etwa 10% des Wiener Nächtigungsumsatzes für das Jahr 2016.

Vermietet werden über die Plattform vor allem ganze Wohnungen und Häuser. Die von Airbnb beworbene Idee des geteilten Schlafzimmers oder Wohnraums spielt eine untergeordnete Rolle. Fast 70% aller Angebote sind ganze Wohnungen, die exklusiv von TouristInnen genutzt werden. Gerade einmal 1% entfällt auf die Kategorie „geteiltes Zimmer“, bei der TouristInnen sich Schlafraum und restlichen

nungen kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht gelegentlich als Ferienunterkunft vermietet werden – etwa über ein Wochenende, wenn die regulären BewohnerInnen nicht da sind –, sondern gezielt als permanente Ferienwohnung vermarktet und genutzt werden.

Betrachtet man die AnbieterInnen der Wohnungen, zeigt sich, dass bei den Angeboten KleinanbieterInnen dominieren. Sie stellen rund 6 von 10 der angebotenen Unterkünfte. Die verbleibenden 40% entfallen auf VermieterInnen

**Obwohl KleinanbieterInnen mit einem Angebot die Mehrheit der AnbieterInnen stellen, verdienen vor allem wenige Große. Rund zwei Drittel der monatlichen Gesamteinnahmen gehen an die 20% der AnbieterInnen mit den meisten Einnahmen.**

mit mehr als einem Angebot. Wiens Top-Anbieter hat 43 Unterkünfte. Nicht alle KleinanbieterInnen betreiben allerdings „Homesharing“ und lassen sich dem Bereich der Hobby-

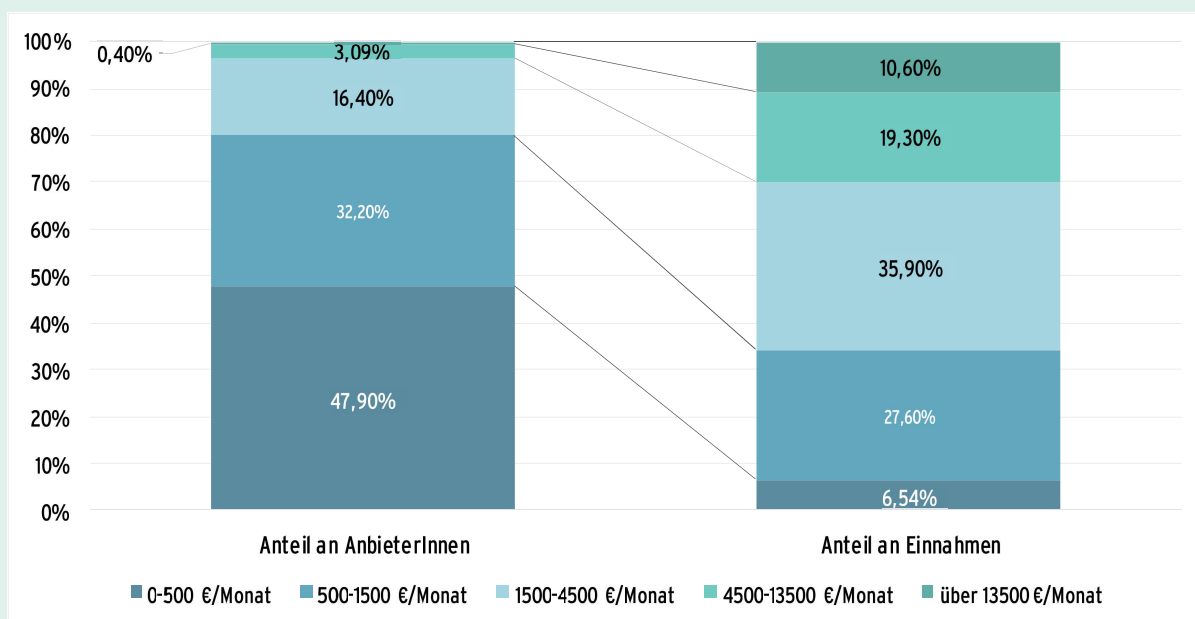
Wohnraum mit den VermieterInnen teilen. Rund 30% der Angebote sind Zimmervermietungen.

Ein beträchtlicher Anteil der vermieteten Wohnungen wird nicht nur temporär an TouristInnen vermietet, sondern dauerhaft. Das trifft – konservativ geschätzt – auf vier von zehn angebotenen Wohnungen zu. Bei diesen Woh-

AnbieterInnen zurechnen. Rund die Hälfte der dauerhaft als Ferienunterkunft vermieteten Wohnungen gehört VermieterInnen mit einem einzigen Angebot. Auch hinter manchen KleinanbieterInnen lässt sich daher gewerbliches Kalkül vermuten.

Obwohl KleinanbieterInnen mit einem Angebot die Mehrheit der AnbieterInnen stellen, verdie-

ABBILDUNG 2: ANBIETERINNEN GRUPPIERT NACH MONATLICHEN EINNAHMEN



Quelle: <http://wherebnb.in/wien/>

Nur rund 6,5% der monatlichen Gesamteinnahmen gehen an kleine VermieterInnen mit Einnahmen von jeweils bis zu € 500, obwohl diese Gruppe fast die Hälfte der AnbieterInnen ausmacht.

nen vor allem wenige Große. Rund zwei Drittel der monatlichen Gesamteinnahmen gehen an die 20% der AnbieterInnen mit den meisten Einnahmen. Nur rund 6,5% der Gesamteinnahmen gehen an kleine VermieterInnen mit Einnahmen von bis zu € 500. Obwohl diese Gruppe fast die Hälfte der AnbieterInnen ausmacht, verdient sich nur etwas mehr als ein Zwanzigstel der Einnahmen. Die obersten

Die obersten 0,4% der AnbieterInnen mit den meisten Einnahmen verdienen monatlich jeweils rund € 13.500, Wiens Top-Verdiener erreicht rund € 60.000 pro Monat.

0,4% der AnbieterInnen mit den meisten Einnahmen verdienen monatlich individuell zumindest € 13.500. Wiens Top-Verdiener hat geschätzte Monatseinnahmen von rund € 60.000.

## Vom „Homesharing“ zur kommerziellen Immobilienentwicklung

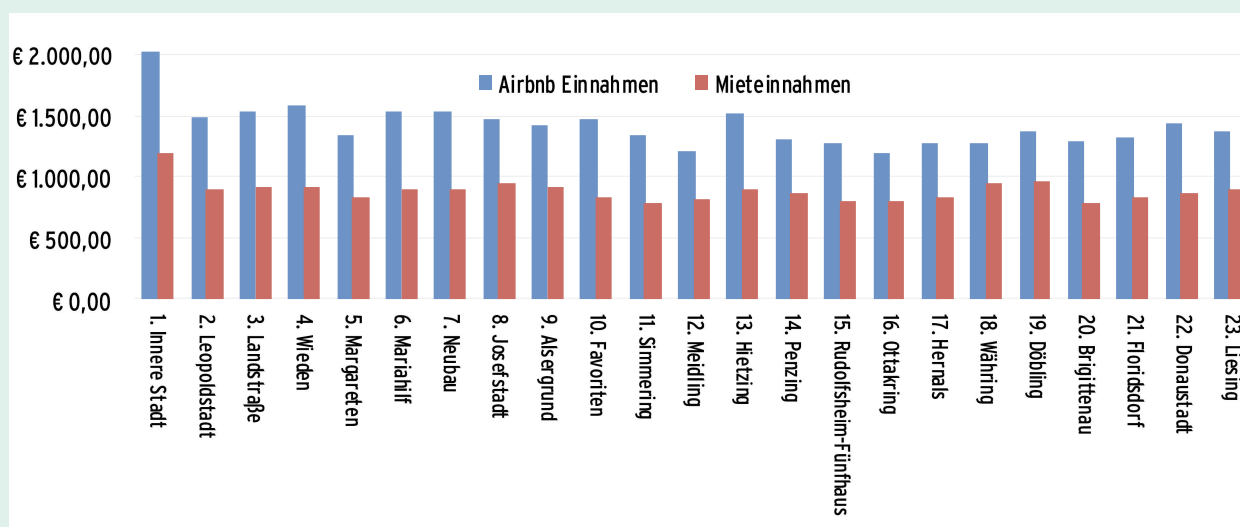
Diese Analyse zeigt, dass das gelegentliche Vermieten („Teilen“) des eigenen Zuhauses nur einen Teil des Airbnb-Booms in Wien erklärt. Ein mindestens ebenso gewichtiger Faktor scheint die Nutzung der Plattform durch findige ImmobilieneigentümerInnen zu sein. Damit ermöglicht die Digitalisierung in Form von Airbnb

Digitalisierung ermöglicht nicht nur das temporäre „Homesharing“, sondern etabliert sich als Mittel für eine neue Stufe der Immobilienverwertung.

nicht nur das temporäre „Homesharing“, wie gerne von Airbnb betont, sondern etabliert sich auch als Mittel für eine neue Stufe der Immobilienverwertung.

Das lässt sich in Zahlen festmachen. Vergleicht man die Einnahmen für reguläre Vermietung und dauerhafte Airbnb-Vermietung, zeigt sich, dass heute stadtweit deutlich höhere Einnahmen mit Airbnb erzielt werden können. Die Mehreinnahmen bei einer nicht-mietpreisregulierten Mietwohnung variieren zwischen 36% (Währing, Döbling) und 75% (Favoriten, Simmering), bei mietpreisregulierten Wohnungen sind

ABBILDUNG 3: VERGLEICH ZWISCHEN AIRBNB- UND MIETEINNAHMEN JE BEZIRK IN WIEN



Quelle: <http://wherebnb.in/wien/>, Statistik Austria 2017, Wirtschaftskammer Österreich 2017; Angaben in €

sie noch höher. Immobilienwirtschaftlich besteht also ein klarer Anreiz für die Umwandlung von Wohnungen in dauerhafte Ferienunterkünfte.

**Es besteht ein klarer Anreiz, Wohnungen in dauerhafte Ferienunterkünfte umzuwandeln.**

terkünfte, wobei in ausgewählten Bezirken bis zu Zwei-Drittel mehr eingenommen werden können.

Immobilien EigentümerInnen können mittlerweile auf eine Reihe an Intermediären zurückgreifen, die eine Verwertung von Wohnraum über Airbnb erleichtern. Einige Agenturen etwa bieten Unterstützung bei der Reinigung, andere zusätzlich auch bei der Buchungsverwaltung und der Gästebetreuung. Eine Agentur bietet auch eine Kalkulation der Vermietungseinnahmen, Hilfestellung bei relevanten Rechts- und Steuerfragen sowie Vorschläge für die jeweilige Inneneinrichtung einer Wohnung. Auf der Website wird auch klar angesprochen, worum es geht: um die Maximierung der Rendite. „Wir machen deine Wohnung zur begehrten Adresse für Touristen und Geschäftsreisende. So kannst du die Rendite deiner Immobilie deutlich steigern.“

Das Immobilienverwertungsmodell Airbnb hat es auch bereits in die Immobilienanzeigen geschafft. Bei kurzer Suche auf einem der größ-

ten Online-Immobilienportale findet man rasch eine Reihe an Angeboten, die eine Verwertung über Airbnb empfehlen. „Investieren in einen weltweiten Trend“, heißt es da. „Koffer packen und einziehen auch für Anleger zur sofortigen Vermietung/Airbnb“. Manche der Wohnungen werden auch bereits mit Einrichtung für Airbnb angepriesen: „Das Objekt wird perfekt für Airbnb sofort Vermietung (Sic!), mit neuer Küche und neuen Möbeln ausgestattet.“ Andere Angebote werden bereits über Airbnb verwertet und nun weiterverkauft: „Die Apartments wer-

**Der Wohnraumentzug ist räumlich stark konzentriert und betrifft v.a. innerstädtische Gebiete mit großer Nachfrage und hohen Mieten.**

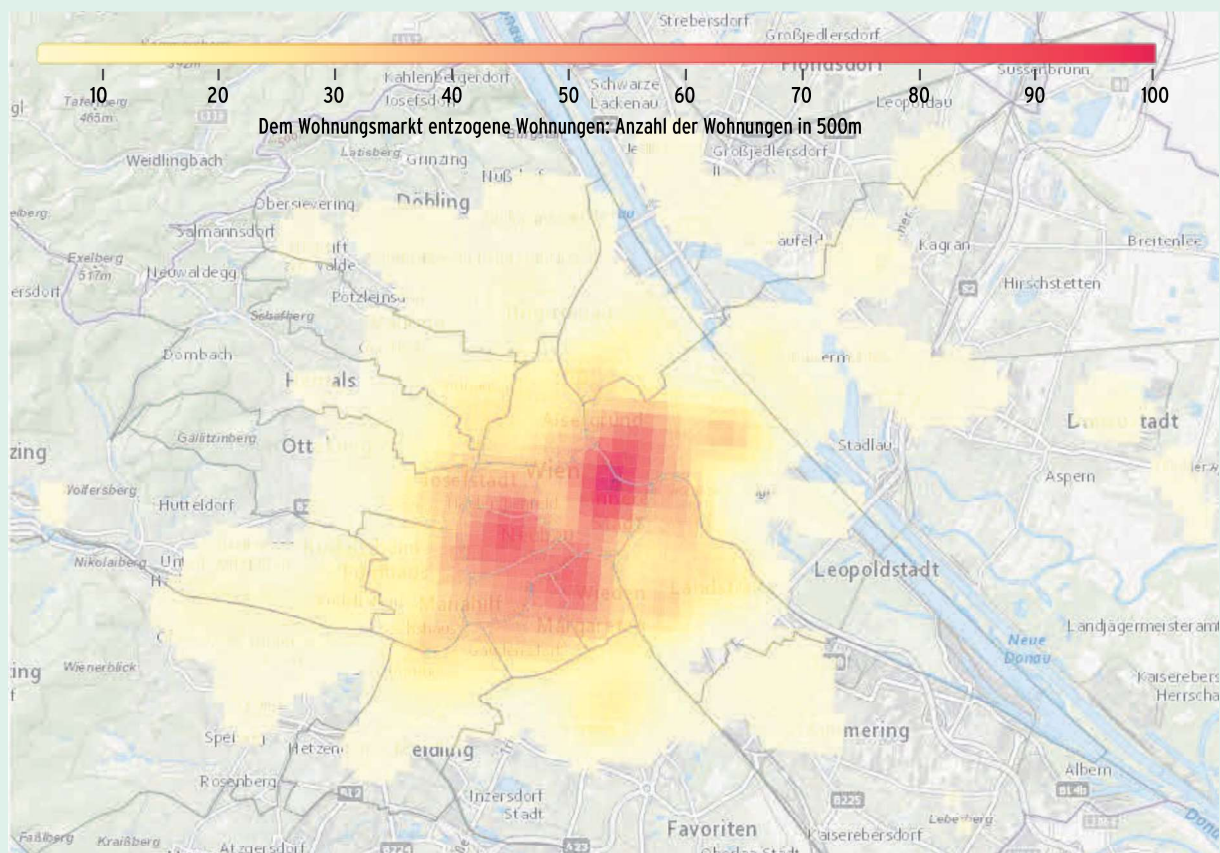
den über Booking.com, Airbnb und diverse andere Plattformen angeboten, seit Beginn (Sic!) der Apartmentvermietung sind die Apartments fast zur Gänze ausgebucht.“

## Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Relevant ist diese Nutzung von Airbnb vor allem für die Wohnraumversorgung. Die dauerhafte Umwandlung von Wohnungen in Ferienunterkünfte hat Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Wohnraum in der Stadt. Kurz gesagt: Wohnungen, die dauerhaft für TouristIn-



ABBILDUNG 4: DEM WOHNUNGSMARKT ENTZOGENE WOHNUNGEN IN WIEN



Quelle: <http://wherebnb.in/wien/>, Stadt Wien 2011, Statistik Austria 2017; Grundkarte: basemap.at

nen genutzt werden, stehen dem regulären Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung. Stadtweit ist die Zahl an dauerhaften Airbnb-Wohnungen mit rund 2.000 heute noch begrenzt, vor allem, wenn man die Zahl zum ge-

Auch direkte soziale Folgen für BewohnerInnen in betroffenen Häusern und Nachbarschaften sind mitzudenken. Es kann zu Konflikten führen, wenn ein Haus de facto in ein Hotel umgewandelt wird.

samen Wohnungsangebot von rund 900.000 Wohnungen in Bezug setzt. Das Volumen entspricht derzeit gerade einmal 0,22%. Der Wohnraumentzug findet allerdings räumlich

stark konzentriert statt. Er betrifft besonders innerstädtische Gebiete, in denen die Mieten und die Wohnungsnachfrage bereits sehr hoch sind. In absoluten Zahlen sind vor allem die Gebiete rund um den Schwedenplatz, den Spittelberg und das Freihausviertel betroffen, mit bis zu 100 entzogenen Wohnungen innerhalb von 500m.

Im Kontext des angespannten Wohnungsmarkts in diesen Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass der Entzug von Wohnungen die ohnehin bereits hohen Mieten noch weiter ansteigen lässt. Damit wird der Zugang zu diesen Vierteln weiter erschwert und die soziale Durchmischung innenstadtnaher Viertel gerät weiter in Gefahr.

Darüber hinaus sind auch direkte soziale Folgen für BewohnerInnen in betroffenen Häusern und Nachbarschaften mitzudenken. Werden in ei-

nem Haus mehrere Wohnungen dauerhaft als Ferienwohnungen vermietet, verändert das den Charakter des Hauses, der Hausgemeinschaft und die Nachbarschaftsbeziehungen.

Unruhe und Lärm etwa durch Überbelag, hohe Fluktuation, Abreise und Ankunft am Tagesrand oder in der Nacht sowie abweichendes Nutzungsverhalten in der Urlaubssituation können zu Konflikten führen, wenn ein Haus de facto in ein Hotel umgewandelt wird.

## Airbnb schafft Regulierungsbedarf

Im Kontext des wachsenden Städtetourismus hat sich Airbnb in den letzten Jahren in Wien als bedeutender Akteur in der Tourismusindustrie etabliert. Entgegen der von Airbnb gerne hochgehaltenen Idee des „Home-sharing“ fördert die Plattform allerdings nicht nur das gelegentliche „Teilen“ der eigenen vier Wände. In Wien wird die Plattform heute zu einem beträchtlichen Teil auch kommerziell verwendet. Der hohe Anteil an ganzen Wohnungen, an den Angeboten sowie die hohe Zahl an dauerhaft vermieteten Unterkünften lassen darauf schließen, dass sich die permanente Vermietung von Wohnungen über Airbnb als neue Stufe der Immobilienverwertung etabliert hat. Das ist vor allem aus

Wenn sich das Wachstum von Airbnb mit der Dynamik der letzten Jahre fortsetzt, gäbe es 2022 in Wien bereits 40.000 dauerhaft vermietete Airbnb-Wohnungen.

wohnungspolitischer Sicht relevant, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ohnehin bereits bestehenden Knappheit an preiswertem Wohnraum in der Stadt. Dauerhaft vermietete Airbnb-Wohnungen stehen dem regulären Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung. Die stadtwweit bisher noch begrenzte Zahl von 2.000 dauerhaften Airbnb-Wohnungen sollte dabei nicht von der bestehenden Problematik ablenken. Denn der Wohnraumentzug tritt lokal stark konzentriert auf, besonders in innerstädtischen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Das führt zum Verlust von preiswertem Wohnraum und zur Belastung von MieterInnen vor Ort. Das Problem könnte sich in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen. Würde sich das Wachstum von Airbnb in den nächsten fünf Jahren mit der Dynamik der letzten Jahre fortsetzen, und der Anteil an kommerziell genutzten Wohnungen unter allen Angeboten gleich bleiben, gäbe es 2022 in Wien bereits 40.000 dauerhaft vermietete Airbnb-Wohnungen.



## BESTELLEN!

Unter <http://wien.arbeiterkammer.at/infobrief-bestellen> können Sie den EU-Infobrief kostenlos bestellen.

**infobrief eu & international: EUROPA  
UND INTERNATIONALES IN KRITISCHER UND  
SOZIALER PERSPEKTIVE**

Der EU-Infobrief erscheint 4x jährlich im digitalen Format und liefert eine kritische Analyse der Entwicklungen auf europäischer und internationaler Ebene. Die Zeitschrift der Abteilung EU & Internationales der AK-Wien fokussiert dabei Themen an der Schnittstelle von Politik, Recht und Ökonomie. Anspruch ist nicht nur die Prozesse in den europäischen Institutionen zu beschreiben, sondern auch Ansätze zur Überwindung des Neoliberalismus zu entwickeln. Kurze Artikel informieren in prägnanter Form über aktuelle Themen. Langbeiträge geben den Raum für grundlegende Analysen, Buchbesprechungen bieten eine kritische Übersicht einschlägiger Publikationen.