



Quelle: Eigene Darstellung

Airbnb in Wien

Entwicklungslinien, Konflikte & Regulation

**Stadt
Wien**

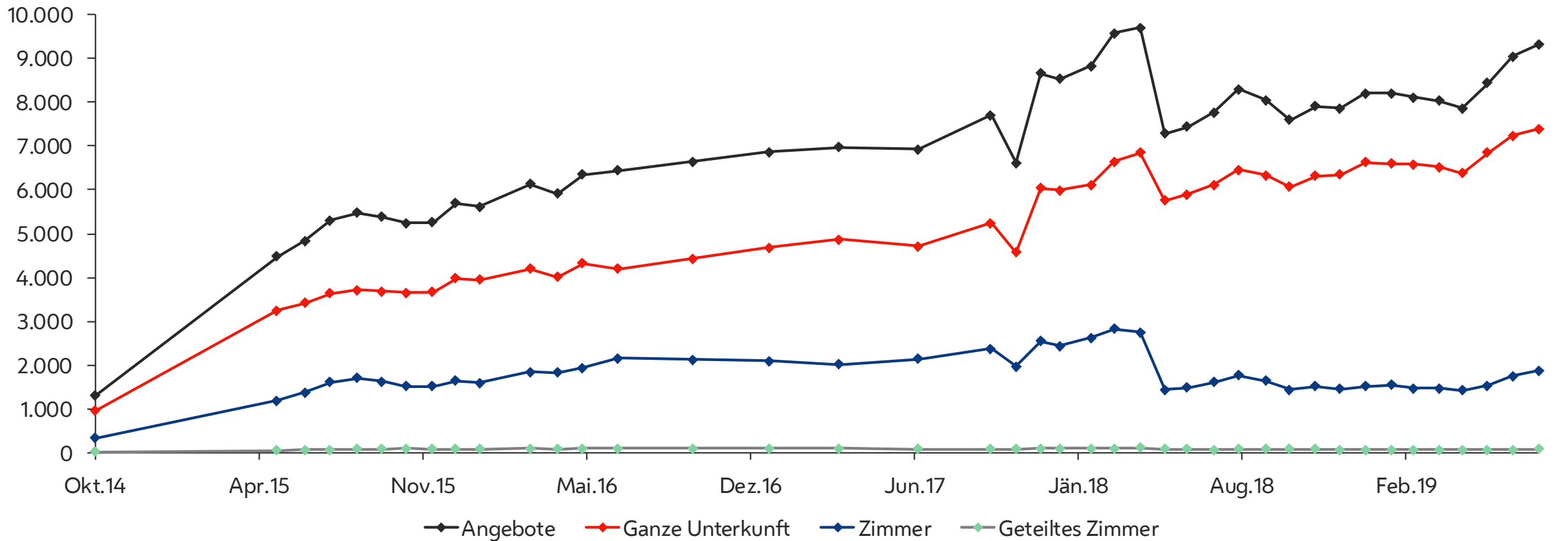
Wirtschaft, Arbeit
und Statistik



Entwicklungslinien



Anzahl der Angebote zum Stichtag

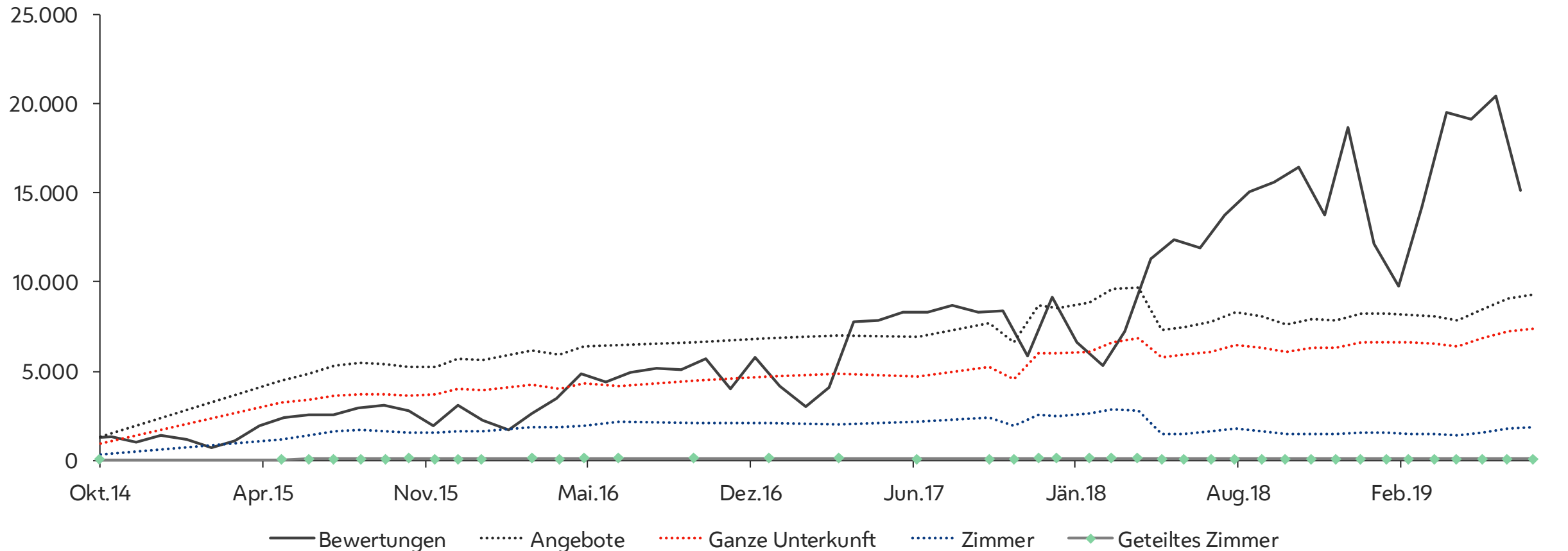


Quelle: Stadt Wien – Abteilung Wirtschaft Arbeit & Statistik

Bewertungen aktueller* Angebote

Zunehmende Professionalisierung & Intensivierung?

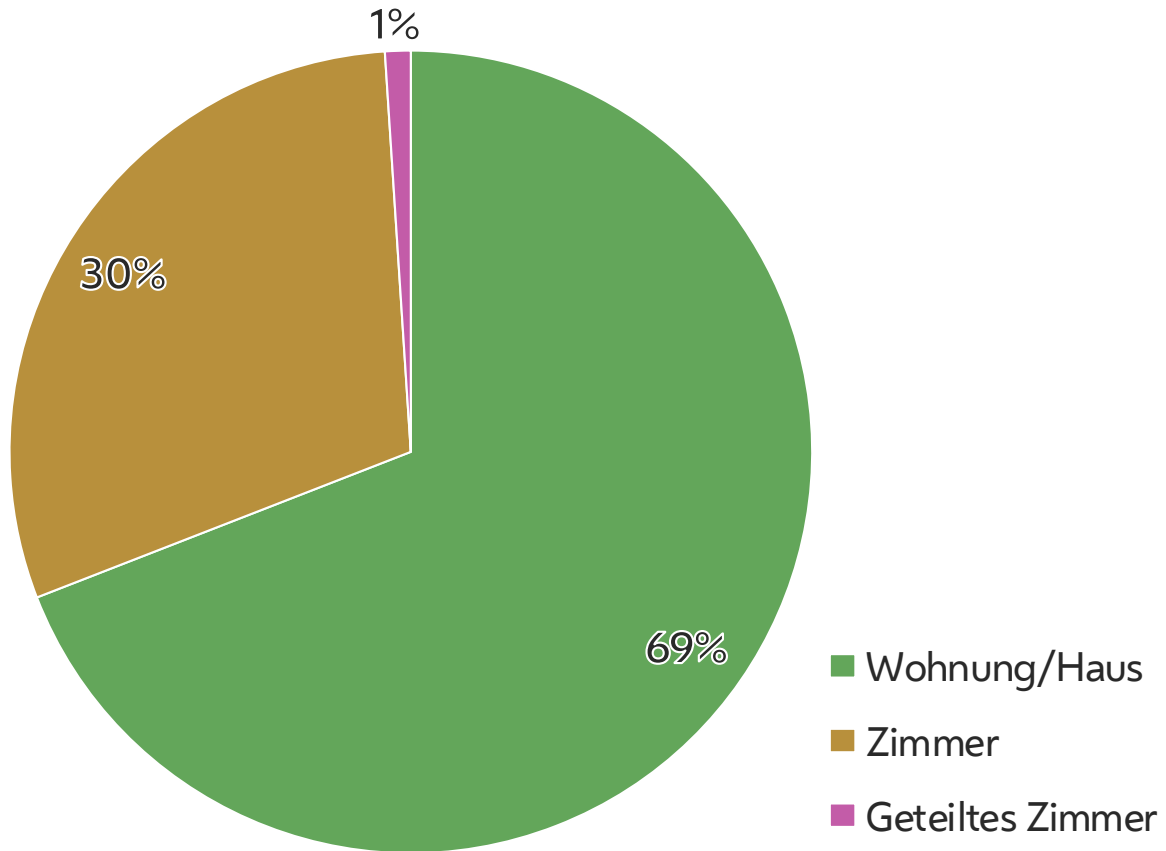
*Nur für Angebote die seit November 2018 gefunden wurden



Quelle: Stadt Wien – Abteilung Wirtschaft Arbeit & Statistik

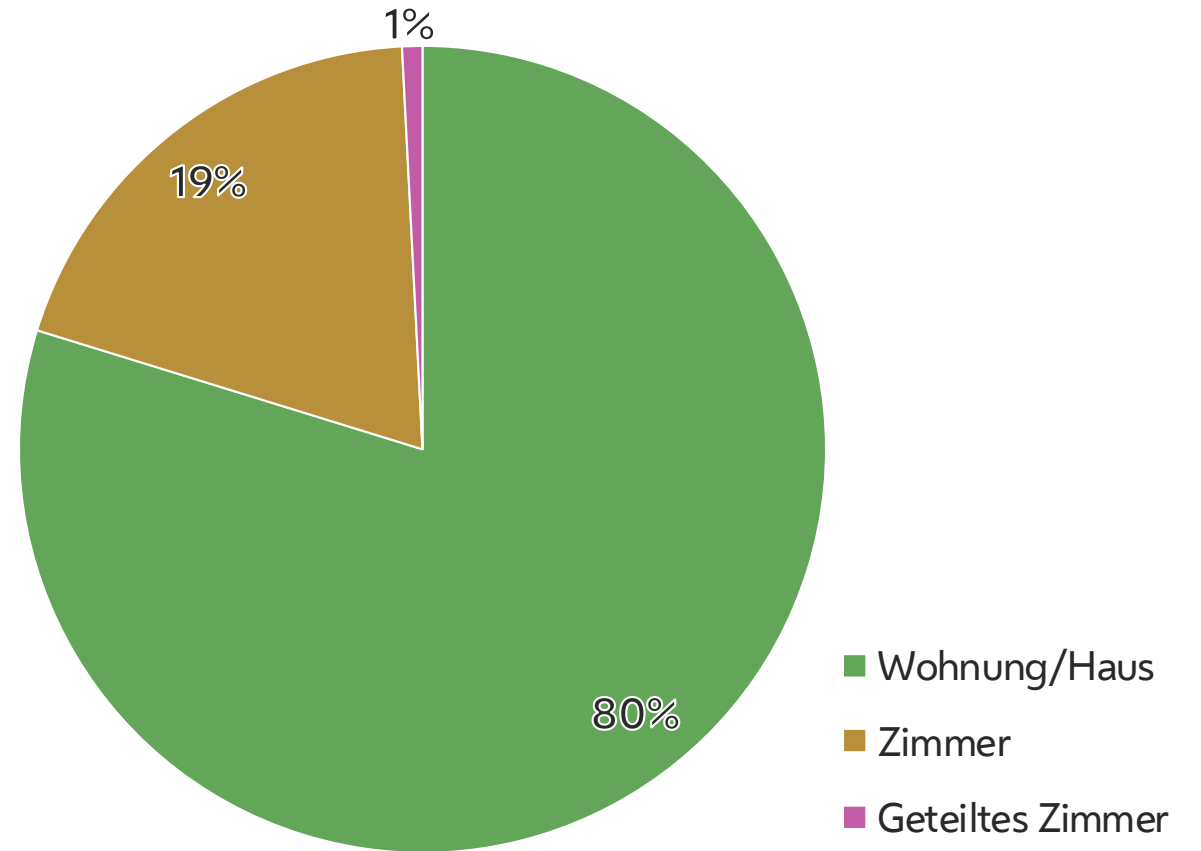
Angebote

2017: 7564 Angebote



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

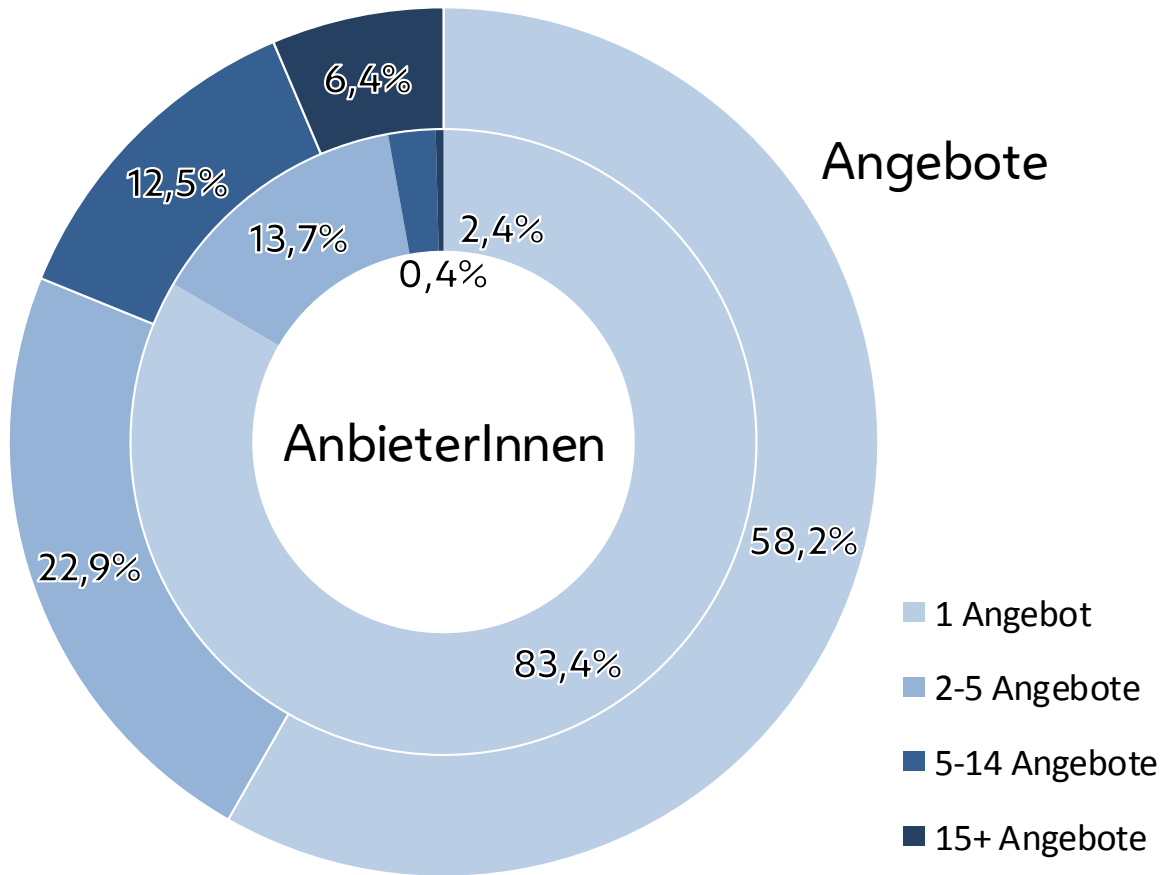
2019: 8871 Angebote



Quelle: eigene Berechnung

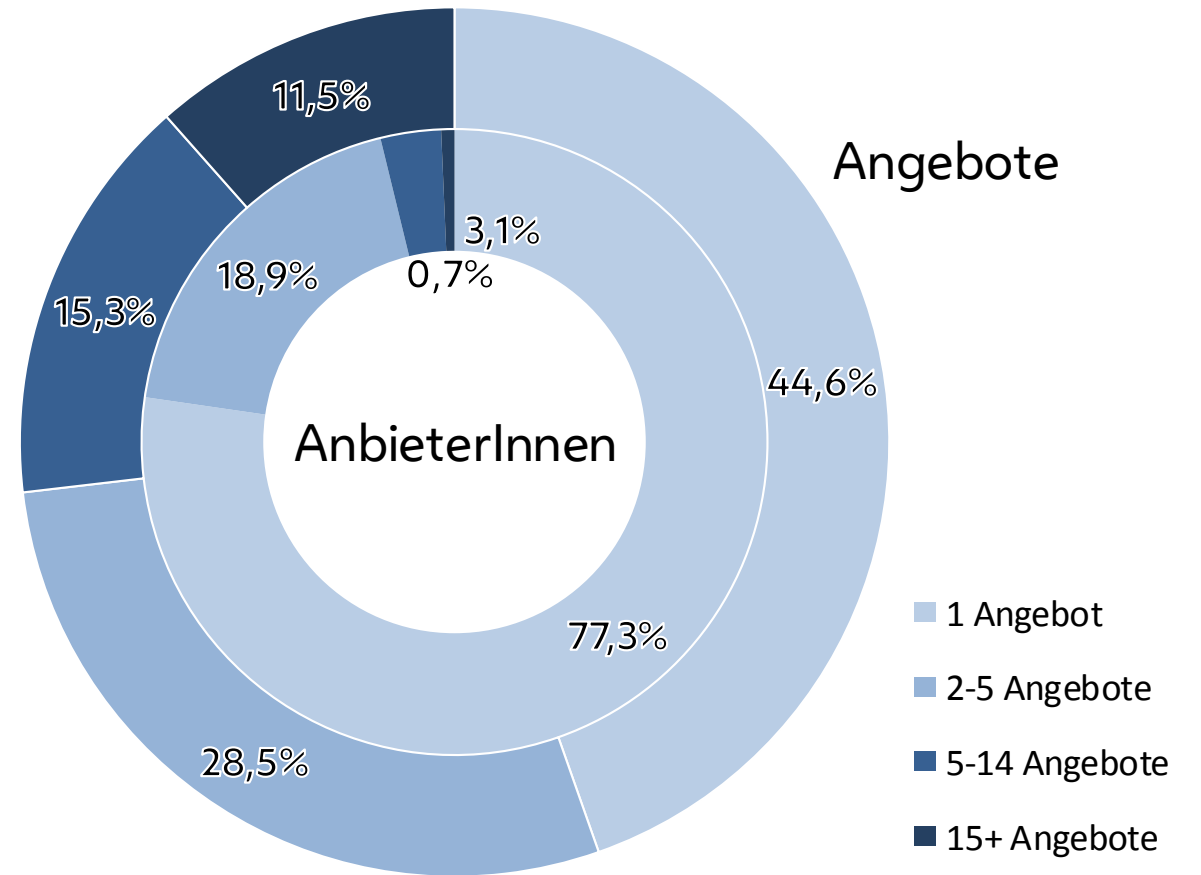
Anbieter

2017



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

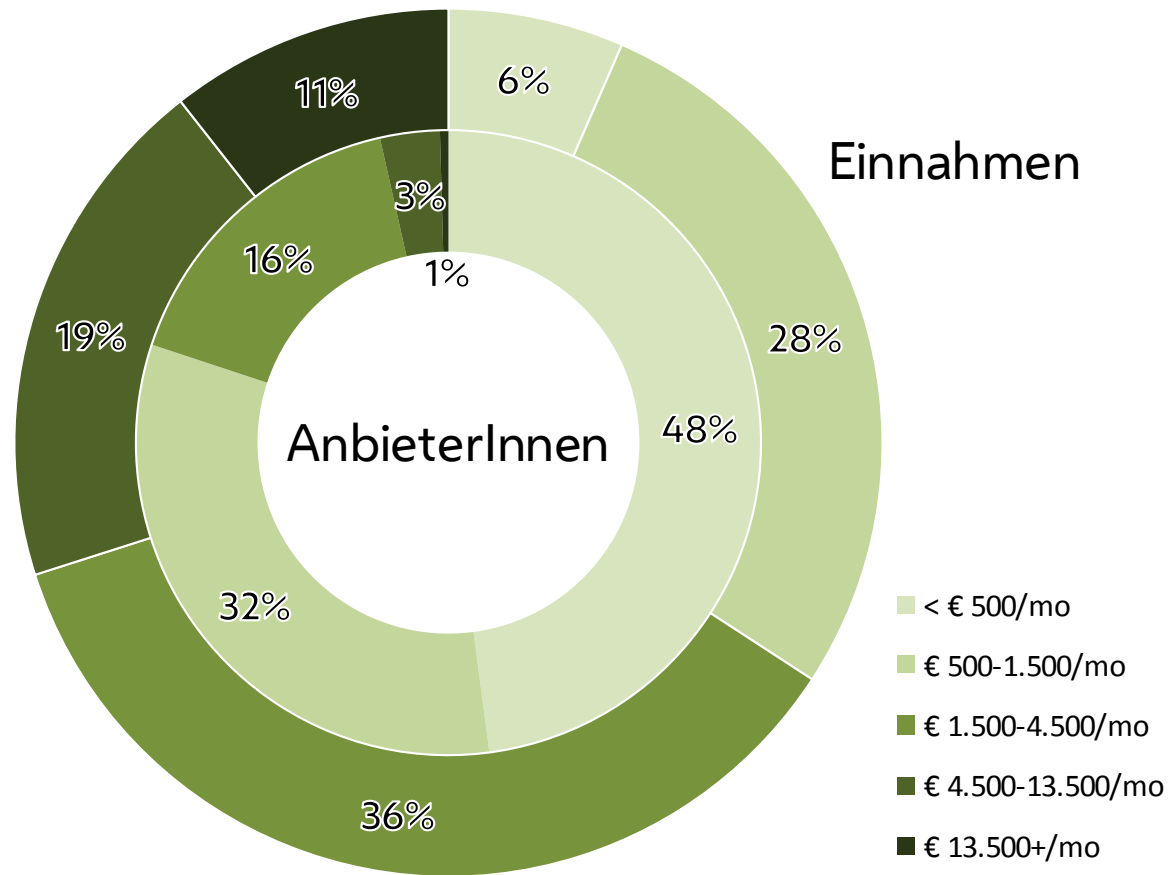
2019



Quelle: eigene Berechnung

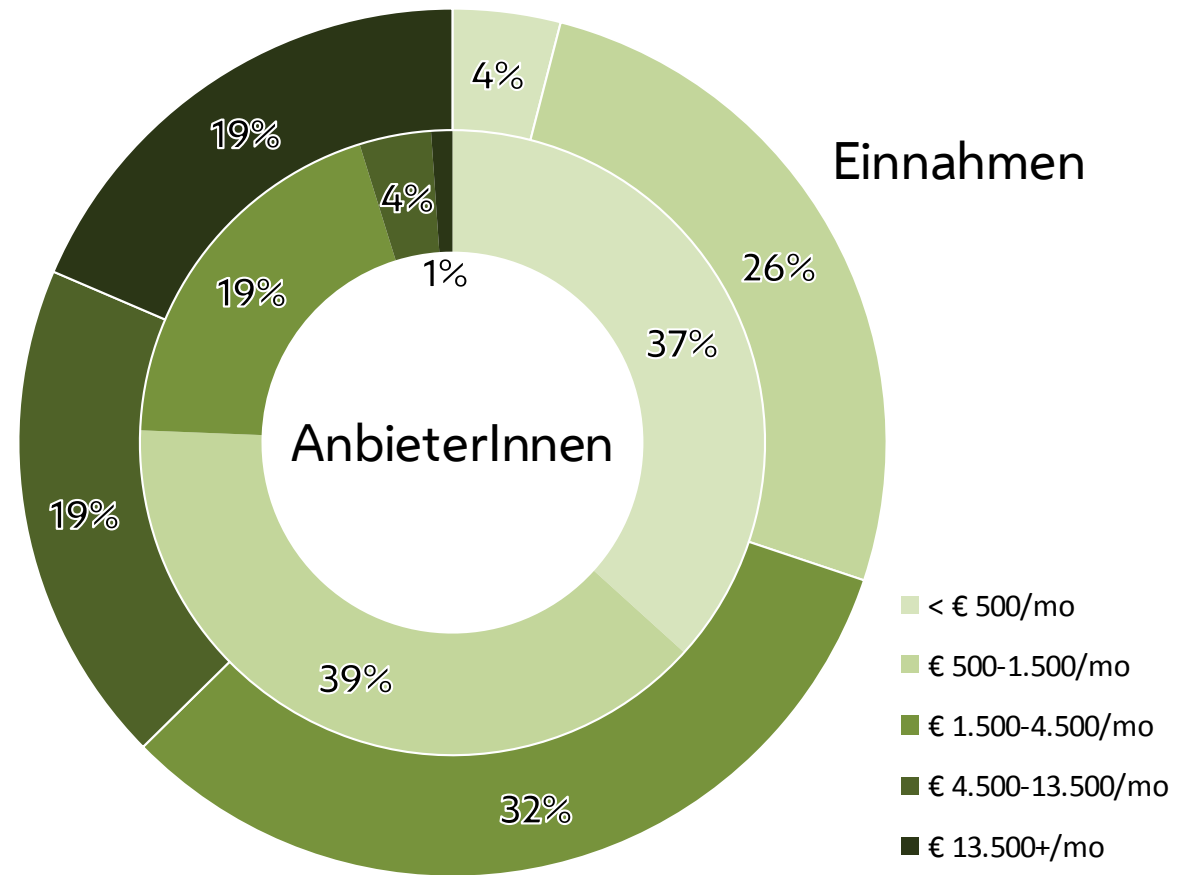
Einnahmen

2017



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

2019



Quelle: eigene Berechnung

Konflikte



Steuervermeidung

Geschätztes Steuervolumen (TU Wien; 2017)

- Ortstaxe: € 1,7- 1,9 Mio.
- Ust: € 6,2 Mio.
- Est./Köst. : € 1,5 -13 Mio.

Einrichtung der Prepaid Card

Erste Schritte

Kontaktdaten

Sicherheitsangaben

Fast fertig

Bitte füllen Sie die Felder ausschließlich mit Zeichen aus dem lateinischen Alphabet aus.

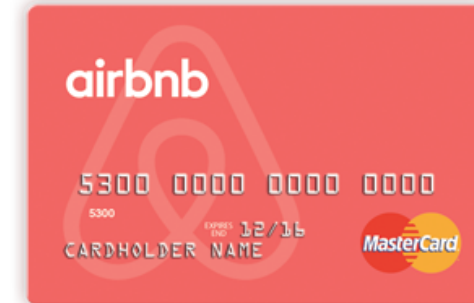
Vorname ?

Nachname ?

E-Mail-Adresse ?

Bitte geben Sie die E-Mail-Adresse erneut ein ?

Geburtsdatum ?



WEITER

Indem Sie auf „WEITER“ klicken, stimmen Sie [Payoneers Datenrichtlinie zu](#)

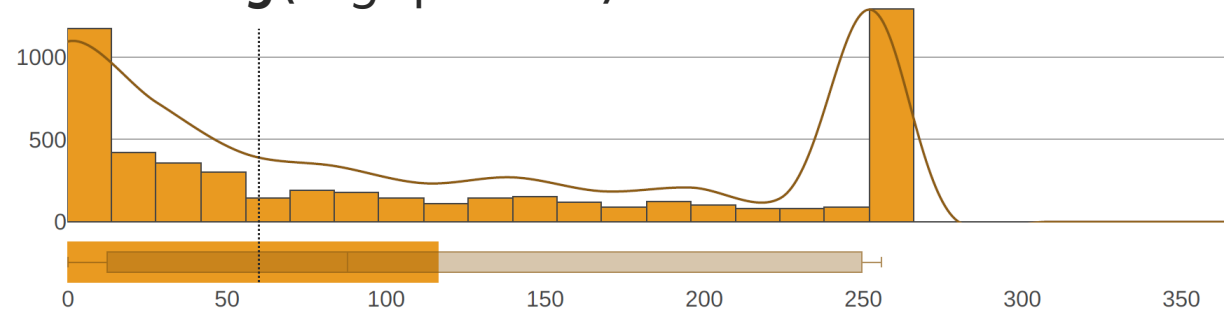
Die aufladbare Payoneer MasterCard® wird in Zusammenarbeit mit unserer ausstellenden Bank und unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Vorschriften.
MasterCard® ist eine eingetragene Marke von MasterCard International Incorporated.

Quelle: <https://airbnb.at>

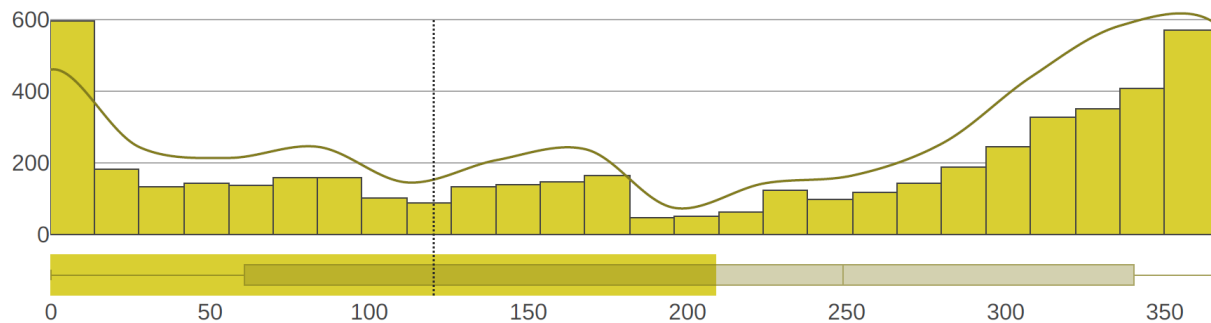
Entzug von Wohnungen (2017)

„Sharing“ oder Apartmentvermietung?

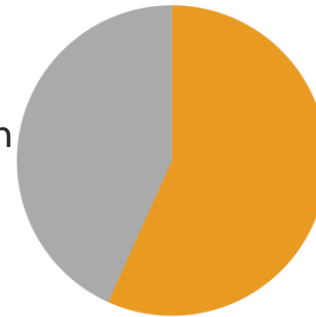
Auslastung (Tage pro Jahr)



Verfügbarkeit (Tage pro Jahr)

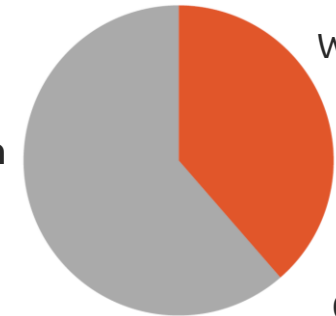


< 60 Tage
2 260
Wohnungen
43.25%



>= 60 Tage
2 966
Wohnungen
56.75%

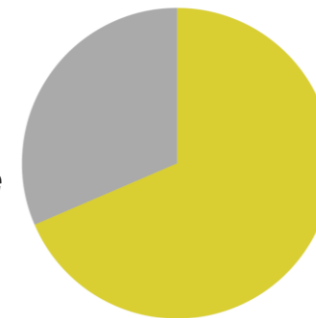
Gelegentlich
3 208
Wohnungen
61.39%



Dauerhaft
2 018
Wohnungen
38.61%

0,22% der
Wohnungen
in Wien

< 120 Tage
1 644
Wohnungen
31.46%



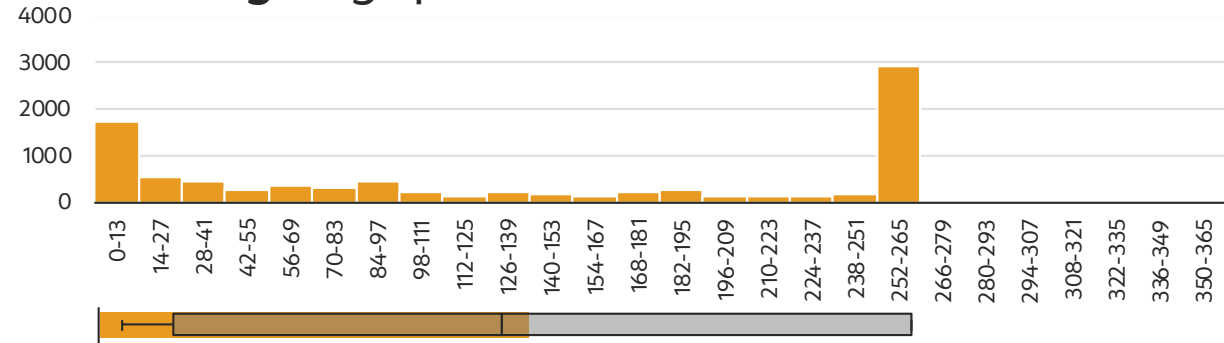
>= 120 Tage
3 582
Wohnungen
68.54%

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

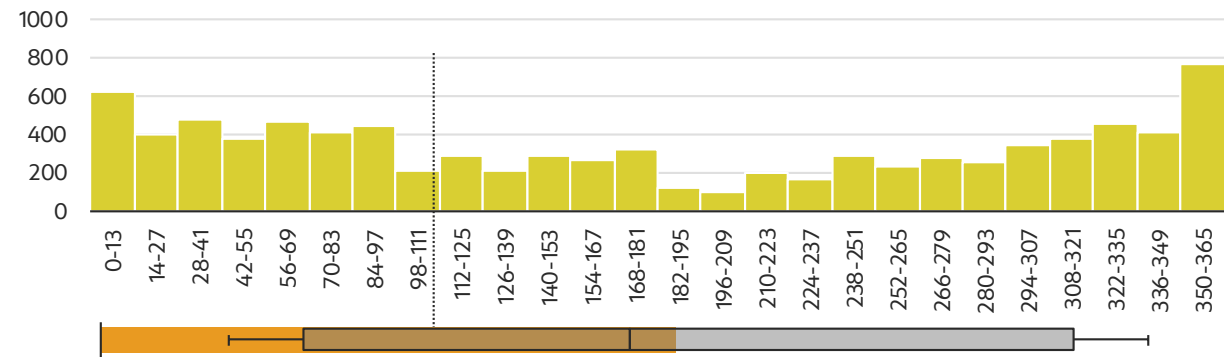
Entzug von Wohnungen (2019)

„Sharing“ oder Apartmentvermietung?

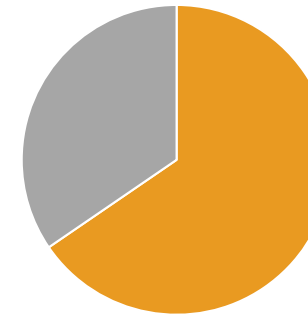
Auslastung (Tage pro Jahr)



Verfügbarkeit (Tage pro Jahr)

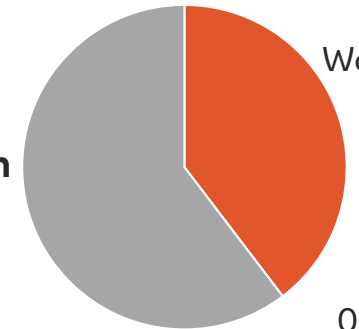


< 60 Tage
2 441
Wohnungen
35%



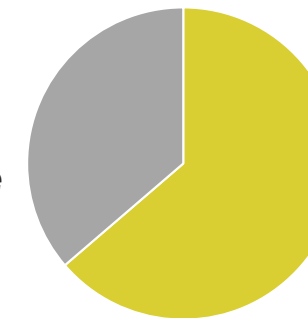
>= 60 Tage
4 624
Wohnungen
65%

Gelegentlich
4 264
Wohnungen
60%



Dauerhaft
2 801
Wohnungen
40%

< 120 Tage
2 564
Wohnungen
36%



>= 120 Tage
4 500
Wohnungen
64%

0,30% der
Wohnungen
in Wien

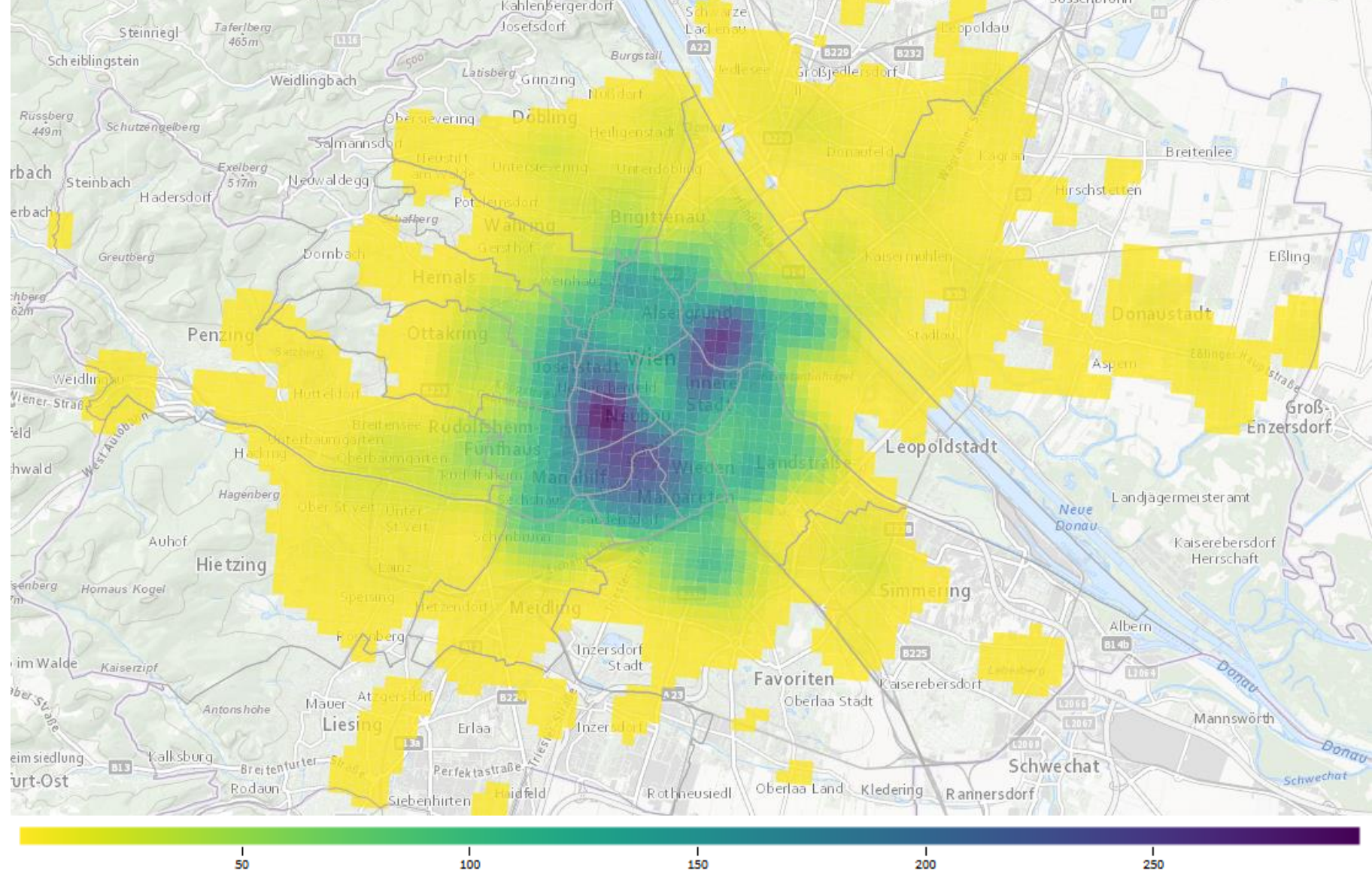
Quelle: eigene Erhebung

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

- Druck auf Mieten durch Verlust von Wohnraum in betroffenen Gebieten
- Steigende Wohnungspreise durch höhere Ertragserwartungen der Eigentümer
(-> steigende Mieten)

Räumliche Verteilung

- Angebote sind auf den innerstädtischen Bereich konzentriert
- Weitere hotspots innerhalb dieser Bereiche

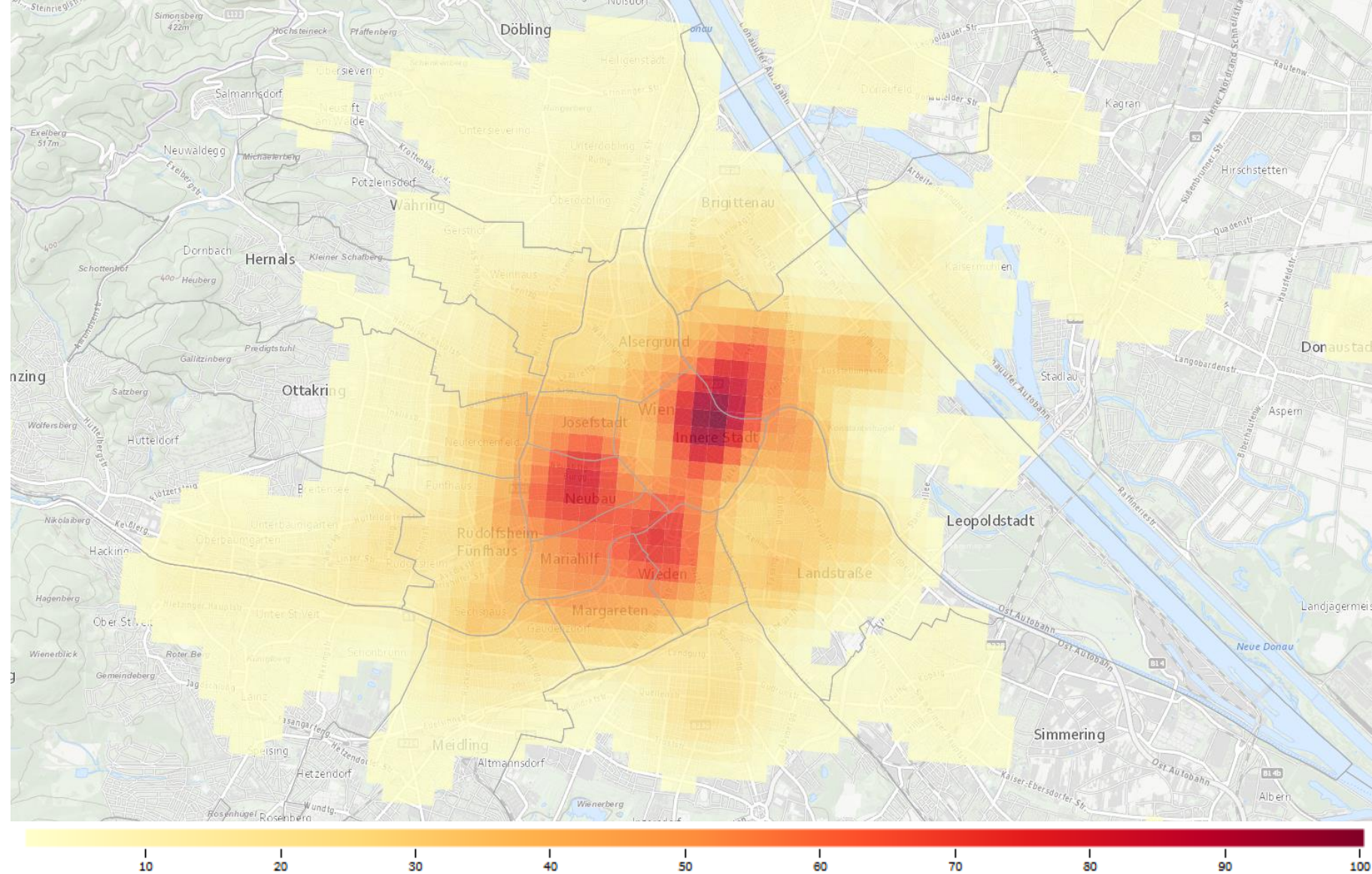


Angebote: Anzahl in 500m

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

Entzogene Wohnungen

- Stark konzentriert
 - Bis zu 100 Wohnungen in 500m
 - Konzentriert in Gebieten mit hohem Druck auf den Wohnungsmarkt (bereits hohe Mieten und Nachfrage)



Entzogen: Anzahl der Wohnungen in 500m

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

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Konflikte

- Nachbarschaft

- Veränderte Konsummuster und Restrukturierung des Stadtraums als Erlebnis- und Konsumraum für touristische Nachfrage („Starbuckisierung“)

- Betroffene Häuser

- Belastung der ansässigen MieterInnen durch
 - Veränderte Geräuschkulisse, Lärm und Unruhe
 - Veränderte Nachbarschaftsbeziehungen und Anonymität
 - Verunreinigungen, Höheres Müllaufkommen
 - Höhere Betriebskosten

Regulation

Regulation

Mögliche Ziele

- Effektivität & Effizienz
- Wettbewerb & Chancengleichheit
- Wohnungsmarkt
- Milieuschutz
- Charakter von Häusern
- Sicherheit & Gewerberecht

Regulation

Kompetenzebenen

▪ Land / Stadt

- Ortstaxe
- Tourismusstatistik
- Bauordnung

▪ Bund

- Mietrecht, Eigentumsrecht
- Sicherheit, Meldewesen
- Köst., Ust., Einkommenssteuer
- Gewerbeordnung
- Datenschutz

▪ EU

- Datenschutz
- Steuerrahmen: Köst., Ust.
- e-Commerce Directive
 - Anwendung von nationalem Recht des Firmenstandorts (Irland)
 - Einschränkungen: Angemessenheit & teilweise Notifizierung notwendig
- Status der Plattform?
 - reiner Diensteanbieter (Airbnb?) oder
 - Branchenunternehmen (etwa UBER)

Gängige Formen von Beschränkungen

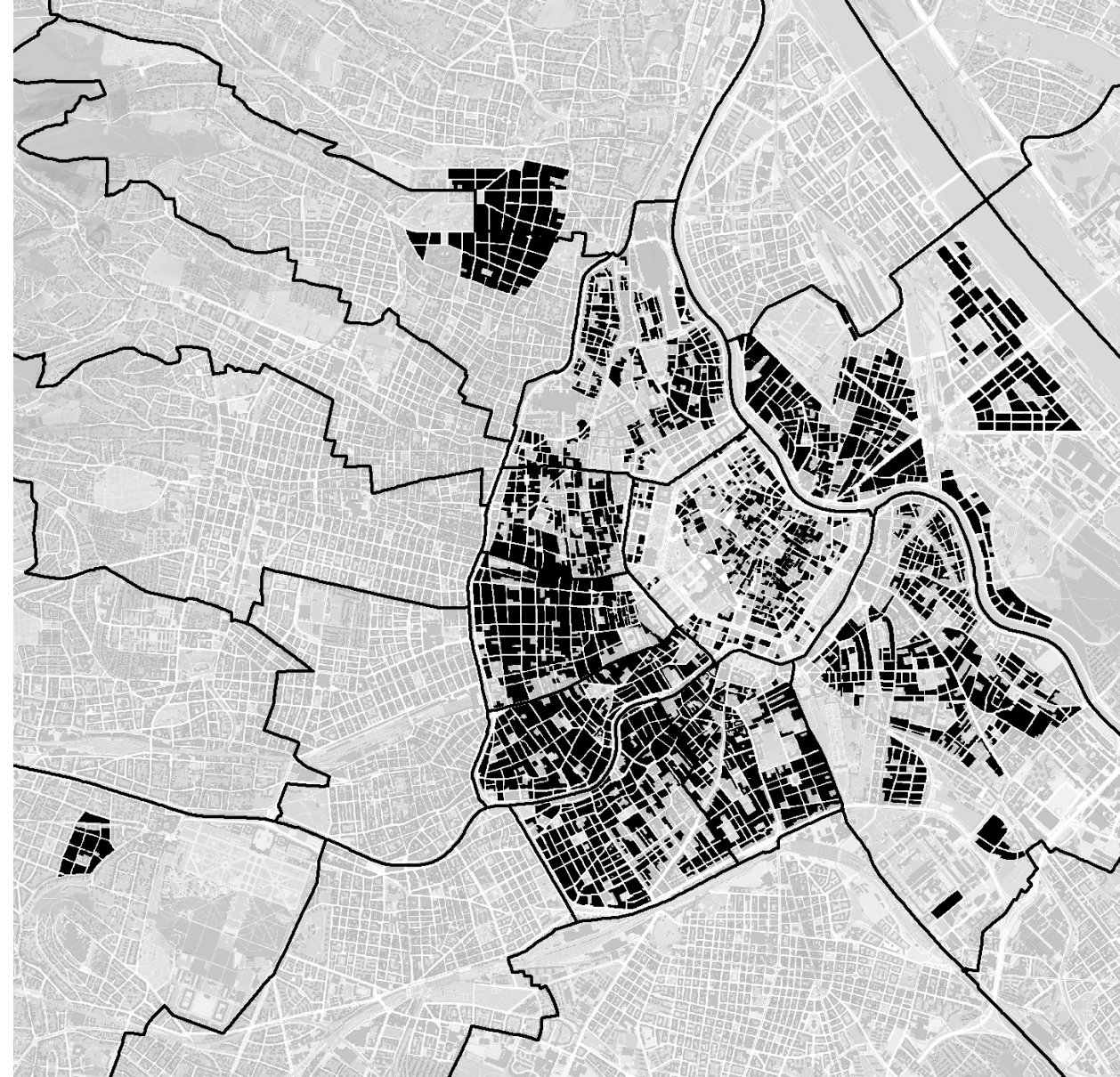
Überblick

- **Zonale Beschränkungen**
 - In Zonen: unzulässig / andere Nutzung vorgeschrieben
- **Anteilsbeschränkungen im Haus**
 - In (Wohn-)Häusern nur zu einem Anteil zulässig
- **Sektorale Beschränkungen**
 - In gewissen Teilwohnungsmärkten
- **Zeitliche Beschränkungen**
 - Über eine Anzahl an Tagen pro Jahr hinaus untersagt
- **Wohnsitzbeschränkungen**
 - Wenn nicht überwiegend für Wohnzwecke genutzt untersagt

Wohnzonen

Bauordnungsnovelle 2018

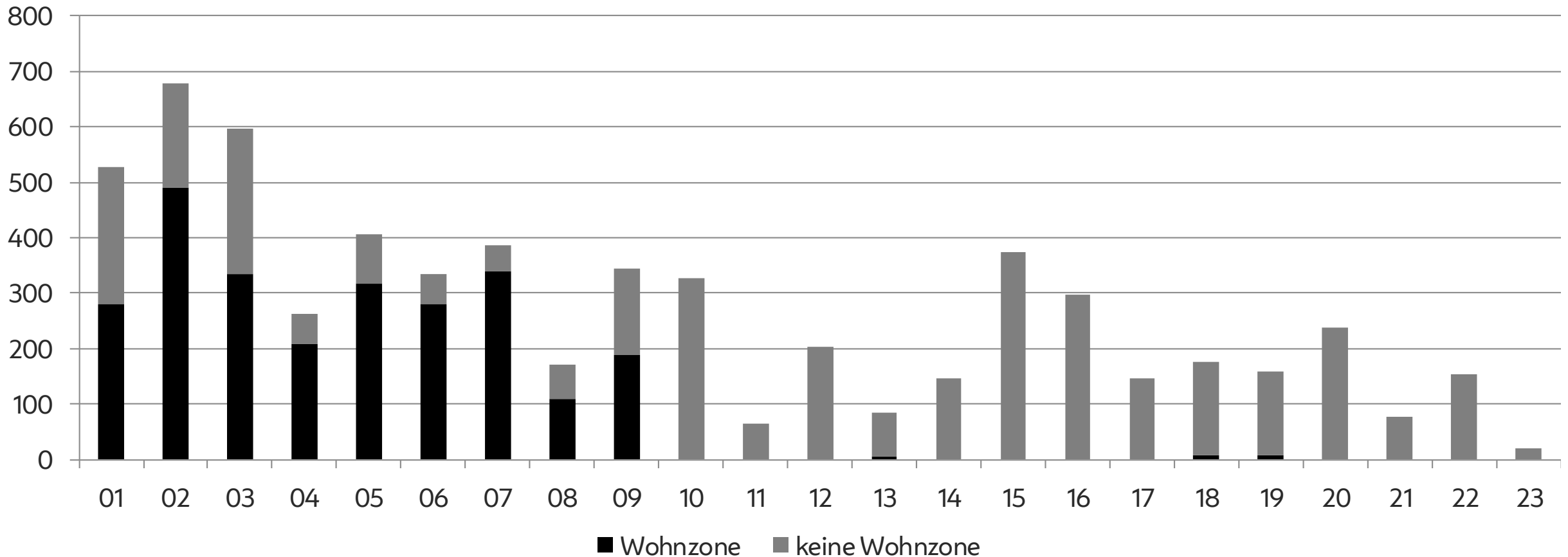
- Zonal
 - Wohngebiete (meist innere Bezirke)
- Anteil
 - < 20% der Nutzfläche (ohne EG)
- Zeitlich & Wohnsitz
 - „gewerbliche“ Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke



Quelle: eigene Darstellung

Wohnzonen

Geschätzter Anteil der Angebote nach Bezirken (Stand Juni 2018)



Quelle: eigene Berechnung

Regulation

Allgemeine Herausforderungen

- Daten zu
 - Anbietern,
 - Standorten,
 - Buchungen und
 - Eigenschaften von Mietobjekten (Rechtsstatus, Baualter etc.)
- Kompetenzen des Landes / der Stadt
- Klare rechtssichere Regulation vs. Geschwindigkeit der Entwicklung
- Datenschutz und Datenaustausch

Herausforderungen

Regulation & Vollzug in Wien

- Anbieter- & Buchungsdaten
 - Auffinden & Nachweis der Fälle
 - Plattformen missachten WTFG
 - 11 Plattformen liefern Daten
- Datenschutz
 - Abgleich von Daten in der Verwaltung
- Gewerberecht
 - Grenzen für Gewerblichkeit
- Aktiv oder Reaktiv?
- Wohnzonen als Fläche
 - aus einer anderen Zeit
 - Verdrängungseffekte
- Vollzug Plattformen
 - Anwendbarkeit und Grenzen von nationalem Recht
 - Rechtssicherheit in Irland

Initiativen

Aktuelle Themen

- Land / Stadt

- Laufende Evaluierung
- Bauordnung?

- Bund

- Initiative Registrierungspflicht

- Städte

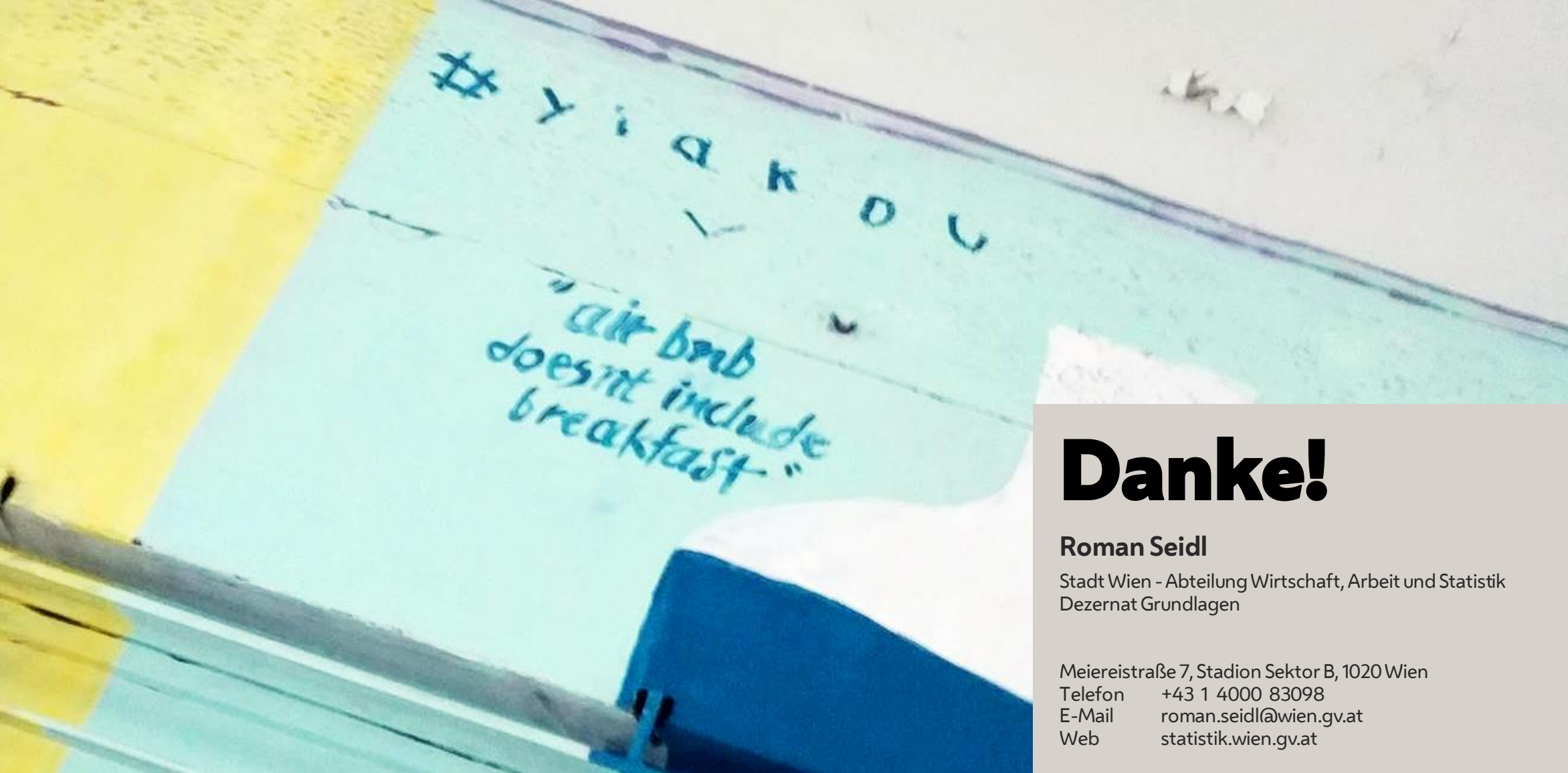
- Erfahrungsaustausch mit Städten
- Amsterdam-Initiative
- Grundsatzregulierung EU-Ebene

- EU-Kommission

- Digital Services Act & e-Commerce Directive

- AdR Stellungnahme

- A European framework for regulatory responses to the collaborative economy
- Rapporteur: Peter Florianschütz
- consumer protection, data, taxation, environmental impact, housing, etc.



Danke!

Roman Seidl

Stadt Wien - Abteilung Wirtschaft, Arbeit und Statistik
Dezernat Grundlagen

Meiereistraße 7, Stadion Sektor B, 1020 Wien

Telefon +43 1 4000 83098

E-Mail roman.seidl@wien.gv.at

Web statistik.wien.gv.at



Anhang

Evo samo papir

хартија само

gıt sadece

Aqui estão apenas papel

For paper only

nur für Papier



Zonale Beschränkungen

In Zonen: unzulässig / andere Nutzung vorgeschrieben

- **Mögliche Ziele**
 - Milieuschutz, Charakter des Stadtteils schützen
 - Entlastung lokaler Wohnungsmarkt
- **Beispiele**
 - Wohnzonen mit Ausnahmegenehmigungen (Wien)
- **Datenbedarf**
 - Nachweis der Kurzfristvermietung
 - Ort der Kurzfristvermietung (grob)
- **Spezielle Herausforderungen**
 - Ortsunschärfe

Anteilsbeschränkungen im Haus

In (Wohn-)Häusern nur zu einem Anteil zulässig

▪ Mögliche Ziele

- Charakter des Hauses bewahren, Konflikte in Häusern vermeiden
- Sicherheit & Gewerberecht

▪ Beispiele

- Wohnzonen mit Ausnahmegenehmigungen (Wien)

▪ Spezieller Datenbedarf

- Nachweis der Kurzfristvermietung
- Ort der Kurzfristvermietung (exakt)

▪ Spezielle Herausforderungen

- Ortsunschärfe

Sektorale Beschränkungen

In gewissen Teilwohnungsmärkten untersagt

- **Mögliche Ziele**
 - Schutz von leistbarem Wohnraum
- **Beispiele:**
 - Verbot in geförderten Wohnungen (Österreich?)
 - Verbot im Gemeindebau
 - Verbot in mietpreisregulierten Wohnungen (San Francisco)
- **Spezieller Datenbedarf**
 - Nachweis der Kurzfristvermietung
 - Ort der Kurzfristvermietung (exakt)
 - Sektorale Zugehörigkeit der Wohnung
- **Spezielle Herausforderungen**
 - Ortsunschärfe
 - Eigenschaften der Wohnung

Zeitliche Beschränkungen

Über eine Anzahl an Tagen pro Jahr hinaus untersagt

- **Mögliche Ziele**

- Schutz von Wohnraum
- Zulassen von „Home-Sharing“

- **Beispiele**

- Amsterdam
- Wohnzonen (Wien)

- **Spezieller Datenbedarf**

- Dauer der Kurzfristvermietung (Buchungen)

- **Herausforderungen**

- Buchungsdaten / Nachweis
- Umgehungen: Mehrere Accounts & Plattformen

Wohnsitzbeschränkungen

Wenn nicht überwiegend für Wohnzwecke genutzt untersagt

- **Mögliche Ziele**

- Schutz von Wohnraum
- Zulassen von „Home-Sharing“, auch als Teil der Wohnung

- **Beispiele**

- Hamburg
- Wohnzonen (Wien)

- **Spezieller Datenbedarf**

- Nachweis Wohnnutzung (Meldedaten)
- Anteile (Buchungen, Flächenanteil)

- **Herausforderungen**

- Wohnsitznachweis & Buchungsnachweis
- Umgehungen: Scheinmeldungen, Wohnungszusammenlegungen