

# Temporäres Wohnen – eine neue Asset Klasse im Vormarsch

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS

Mathias Matis

01624294

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MATHIAS MATIS**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "TEMPORÄRES WOHNEN – EINE NEUE ASSET KLASSE IM VORMARSCH", 71 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 17.10.2019

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Das Ziel dieser Masterarbeit ist es, die neue Asset Klasse Temporäres Wohnen von der Warte einer Vermögensverwaltung zu erfassen, zu definieren und zu untersuchen, ob das Angebot und die Flexibilität der neuen Asset Klasse die Bedürfnisse der Zielgruppen deckt. Dazu werden mögliche Zielgruppen für das Konzept „temporäres Wohnen“ beschrieben, deren Anforderungen und Potentiale untersucht, und schließlich mit dem Angebot und Servicevarianten von temporären Wohnformen verglichen. Das Renditen Potential der Asset Klasse für Anleger wird anhand einer Analyse des Wiener Marktes und eines internationalen Marktvergleichs dargestellt. Die rechtliche Einordnung der Kernelemente von „temporären Wohnkonzepten“ erfolgt anhand von Präzedenzfällen des obersten Gerichtes, um eine klare Trennung der unterschiedlichen Wohnangebote vornehmen zu können. Die fallbezogene Studie setzt eines der meist diskutiertesten Themen, Airbnb, in den Fokus. Neben einer Bewertung sowohl der rechtlichen als auch betriebswirtschaftlichen Situation für Betreiber von solchen Wohnangeboten gegenüber Airbnb, wird eine Analyse des Angebots von „temporärem Wohnen“ auf der Plattform Airbnb auch für die vordefinierten Zielgruppen vorgenommen. Beide Aspekte fließen schließlich in die finale Bewertung und Handlungsempfehlung ein. Insgesamt zeigt diese Arbeit, dass ein vitaler und wachsender Markt für Micro Living Konzepte und temporäre Wohnangebote besteht, der jedoch rechtlichen und steuerlichen Implikationen und Eintrittshürden unterliegt. Unternehmen, die sich für diesen Weg entscheiden, werden mit hohen Renditen und viel internationalem Kundenbindungspotential belohnt.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1 Forschungsfragen.....	2
1.2 Methodologie.....	3
<b>2. ZIELGRUPPE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Geschäftsreisende und Expatriats Preissegment A .....	5
2.1.1 Anforderungen der Geschäftsreisenden .....	7
2.2 Menschen im Umbruch Preissegment B .....	7
2.2.1 Anforderungen der Menschen im Umbruch.....	8
2.3 Studenten und Praktikanten Preissegment C .....	9
2.3.1 Anforderungen von Auszubildenden und Studenten.....	10
2.4 Vorteile von Temporärem Wohnen für die Zielgruppen.....	11
<b>3. TEMPORÄRES WOHNEN ANGEBOT.....</b>	<b>13</b>
3.1 Temporäres Wohnen Konzepte.....	13
3.2 Serviced Apartments .....	16
3.2.1 Marktüberblick Serviced Apartments .....	17
Konkurrenzanalyse - Aktive Unternehmen am Wiener Markt.....	18
3.3 Studentenapartments .....	21
3.3.1 Marktüberblick Studentenapartments .....	22
<b>4. INVESTMENT MARKT.....</b>	<b>24</b>
4.1 Studenten / Businessapartments.....	24

4.1.1	Transaktionsvolumen im Europäischen Vergleich für.....	25
	Studenten/ Businessapartments .....	25
4.1.2	Nettoanfangsrendite 2017 im Europäischen Vergleich für Studenten/ Businessapartments	
	26	
<b>4.2</b>	<b>Serviced Apartments .....</b>	<b>26</b>
4.2.1	Transaktionsvolumen im Europäischen Vergleich für.....	27
	Serviced Apartments .....	27
4.2.2	Nettoanfangsrendite 2017 im Europäischen Vergleich für .....	28
	Serviced Apartments .....	28
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Wohnnutzung.....</b>	<b>31</b>
5.1.1	Mietrechtsgesetz und Allgemeines Bürgerliches Recht .....	32
<b>5.2</b>	<b>Gewerberecht Vermietung vs. Beherbergung .....</b>	<b>35</b>
<b>5.3</b>	<b>Studentenheimgesetz .....</b>	<b>37</b>
5.3.1	Relevante Bestimmungen .....	38
<b>5.4</b>	<b>Baurechtliche Situation .....</b>	<b>40</b>
5.4.1	Wiener Bauordnungsnovelle vom 22.11.2018 .....	41
5.4.2	Zustimmung aller Eigentümer .....	42
<b>5.5</b>	<b>Weitere Gesetze .....</b>	<b>43</b>
<b>5.6</b>	<b>Umsatzsteuerpflicht.....</b>	<b>44</b>
<b>6.</b>	<b>RECHTLICHE SCHLUSSFOLGERUNGEN .....</b>	<b>46</b>
<b>6.1</b>	<b>Befristete Mietverträge in Mietwohnhäusern oder Eigentumswohnungen .....</b>	<b>46</b>
6.1.1	Temporäres Wohnen innerhalb des MRG.....	47

<b>6.2</b>	<b>Befristetes Wohnen in Beherbergungsbetrieben.....</b>	<b>47</b>
<b>6.3</b>	<b>Befristetes Wohnen in Sonderformen wie Studenten- und Seniorenheimen .....</b>	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>FELDSTUDIE: AIRBNB .....</b>	<b>50</b>
<b>7.1</b>	<b>Airbnb als Geschäftsmodell.....</b>	<b>50</b>
<b>7.2</b>	<b>Rechtliche Grundlage .....</b>	<b>51</b>
<b>7.3</b>	<b>Wie stark ist das Airbnb Angebot für temporäres Wohnen in Wien? .....</b>	<b>52</b>
<b>7.4</b>	<b>Betriebswirtschaftliche Bewertung.....</b>	<b>54</b>
<b>7.5</b>	<b>Zielgruppe Geschäftsreisende und Expats .....</b>	<b>55</b>
<b>7.6</b>	<b>Zielgruppe Menschen im Umbruch.....</b>	<b>56</b>
<b>7.7</b>	<b>Zielgruppe Studenten und Auszubildende .....</b>	<b>56</b>
<b>8.</b>	<b>SCHLUSSFOLGERUNGEN .....</b>	<b>57</b>
	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>60</b>

# 1. Einleitung

Unsere heutige Gesellschaft befindet sich in einem ständigen Wandel. Die Berufswahl und vielseitigen Jobmodelle sind heute vielfältiger denn je und hängen nicht mehr unbedingt vom Erstwohnsitz ab. Dieser demografische Wandel, welcher einerseits durch Internationalisierung und andererseits durch eine Zunahme von Flexibilität geprägt ist, ist auch in der Immobilienbranche nicht spurlos vorbeigezogen. Der Immobilienmarkt hat darauf mit unterschiedlichen Konzepten reagiert, welche sich hinsichtlich Ausstattungsstandard und der angebotenen Dienstleistungen erheblich voneinander unterscheiden.

Die Nutzungskonzepte müssen mit den Vorgaben des Baurechtes Hand in Hand gehen. Es wird daher zwischen wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Konzepten unterschieden. Eine der Antworten dieser Branche zu diesen Veränderungen ist vielen unter verschiedenen Namen geläufig; *Mikro-Living*, *Temporäres Wohnen*, *Boardinghouse*, *möblierte Apartments*, *Residences*, *Mikroapartments* oder *Apartmenthotels*. Diese Begriffsvielfalt führt zu Intransparenz am Markt. Daher ist es wichtig, dass in dieser Arbeit alle Zielgruppen, deren Bedürfnisse und Aufenthaltsmotive genau dargestellt werden und die unterschiedlichen Begrifflichkeiten in den korrekten Kontext des baurechtlichen Hintergrundes gesetzt werden; dadurch können die Begriffe besser voneinander abgegrenzt werden.

Der Schwerpunkt dieses Konzeptes liegt darin, auf kleiner Fläche eine hohe Flächeneffizienz und Flexibilität zu vereinen. Dieser Markt gehört mitunter zu den am schnellsten wachsenden Teilmärkten der Immobilienbranche. Diese Wohnkonzepte zeigen sich in Angeboten wie Businessapartments, Studentenapartments und Serviced Apartments. In gewisser Weise könnten das betreute Wohnen oder Seniorenresidenzen auch noch zu dieser Kategorie hinzugefügt werden. Es lässt sich daher argumentieren, dass das Temporäre Wohnen- Konzept in jeder Lebensphase Anwendung findet.

## 1.1 Forschungsfragen

Die vorliegende Arbeit geht folgenden zwei Fragen nach:

1. Wie lässt sich die Nutzungsart „Temporäres Wohnen“ begrifflich und wirtschaftlich definieren und abgrenzen? Der Autor wird darlegen, dass aufgrund des demografischen Wandels große Teile der Bevölkerung in Bewegung sind, welche ein großes Marktpotential für neue Formen des Wohnens darstellen. Die möglichen Zielgruppen werden beschrieben und ihr Potential erhoben. Danach wird untersucht, wie sich das Angebot temporärer Wohnlösungen auf der Anbieterseite in Wien darstellt. Danach werden die rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen in Österreich beschrieben, um eine Immobilie für temporäre Wohnangebote anzubieten. Wie diese gegenüber dem Tourismusangebot abzugrenzen sind, beschreibt der Autor anhand von Präzedenzfällen des obersten Gerichtes. Die wichtigen Unterscheidungsmerkmale gegenüber einem Mietvertrag sorgen für die Abgrenzung in Richtung Vermietung nach MRG.

2. Ist Airbnb als Geschäftsplattform ein geeignetes Instrument für die Vermarktung von Wohnungen mit Nutzungskonzept für temporäre Wohnangebote? Welchen Bedingungen muss man als gewerblicher Anbieter auf Airbnb zustimmen? Stimmt das verfügbare Angebot auf Airbnb mit den Ansprüchen der vordefinierten Zielgruppen überein?

Der Autor vermutet, dass es sich bei der Vermietung über Airbnb in erster Linie um touristische Angebote handelt. Im Rahmen der rechtlichen und steuerlichen Betrachtungen werden die entsprechenden Abgrenzungen vorgenommen und schließlich eine Gesamtbewertung der Eignung der Plattform Airbnb in Zusammenhang mit der Vermarktung von Wohnkonzepten des „temporären Wohnens“ vorgenommen.

## 1.2 Methodologie

Der Autor untersucht mit Hilfe einer Literaturrecherche unterschiedliche Konzepte des temporären Wohnens und erstellt eine Matrix von betrieblichen Unterscheidungsmerkmalen der verschiedenen Wohnangebote. Eine Beschreibung der relevanten und berührten Gesetze und Bestimmungen erfolgt aufgrund von Experten-Studien und einer Internetrecherche der entsprechenden Gesetzestexte. Ergänzend werden Zeitungsartikel, Fachstudien von Privatunternehmen und eigene Beobachtungen zur Darstellung von Sachverhalten genutzt. Für die Feldstudie wurde der Autor Mitglied auf Airbnb und versuchte dort, sich als „Gastgeber“ anzumelden, um die Geschäftsbedingungen für Gastgeber zu untersuchen. Es wurden ebenfalls einige Suchen als Mitglied und potentieller „Gast“ vorgenommen. Die Feldstudie untersucht in einer Eigenrecherche, ausgehend von den Marktpotentialen unterschiedlicher Zielgruppen, inwieweit Airbnb diese Potentiale abdeckt. Ausgehend von der neueren österreichischen Rechtslage und den neuesten Geschäftsbedingungen von Airbnb werden die betrieblichen und rechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Nutzung von Airbnb dargelegt. Dazu werden öffentliche Rechtsgutachten, Nächtigungsstatistiken, Medienartikel und, soweit verfügbar, Daten von Airbnb verwendet. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde die männliche Form verwendet, soweit im Folgenden Berufs- Gruppen- und / oder Personenbezeichnungen Verwendung finden, so ist auch stets die jeweils weibliche Form gemeint. Dem Verfasser ist bewusst, dass die Mehrheit der Zielgruppe für temporäre Wohnangebote demografisch weiblich ist.

## 2. Zielgruppe

Durch den demografischen Wandel und die Globalisierung befinden sich immer mehr Menschen persönlich und beruflich in Veränderung. Eine zunehmende Anzahl von Erasmus Studenten pflegt auch nach dem Studium ihren internationalen Lebensstil, Jobs werden zunehmend internationaler und Fachkräfte arbeiten zunehmend temporär projektbezogen auch im Ausland. Auch im Urlaub werden Angebote von Hotels mit privaten Plattformangeboten z.B. von Airbnb verglichen. Da das Mietangebot in den Städten teilweise sehr knapp ist, finden Angebote für temporäres Wohnen in Übergangsphasen, z.B. einer Trennung oder als vorläufige Unterkunft bei einem Jobwechsel, immer größeren Zuspruch. Bei Personen im fortgeschrittenen Alter stehen Übergangswohnungen, die dann durch zusätzliche Services in betreutes Wohnen ausgebaut werden können, hoch im Kurs.



Bild 1: <sup>1</sup> *Bulwiengesa – Micro – Living in Europa*

Wohnen auf Zeit eignet sich für alle Menschen, die sehr kurzfristig und für eine vorhersehbare Zeit eine möblierte Unterkunft benötigen.

Die Bedürfnisse der Zielgruppen überschneiden sich in einigen Faktoren: Der Wohnraum soll leistbar sein sowie sofort beziehbar, zumeist für einen längeren Zeitraum als es beispielsweise bei einem klassischen Hotelaufenthalt der Fall wäre. Die Anmietung beziehungsweise Buchung des Wohnraums soll unkompliziert, am besten online, möglich sein. Des Weiteren ist eine benutzerfreundliche, flexible Buchungsabwicklung von Services wichtig. Für die Zielgruppen ist auch sehr wichtig, dass alle Leistungen aus einer Hand verrechnet werden. Generell ist eine individuelle Gestaltungsmöglichkeit des persönlichen Komfort Levels für die Nutzer des Temporären Wohnens sehr wichtig.

## 2.1 Geschäftsreisende und Expatriats Preissegment A

Durch die Ansiedelung internationaler Unternehmenszentralen und zunehmende europäische Integration haben sich von 2006-2015 die Entsendungen von Arbeitskräften nach Österreich fast verzehnfacht.

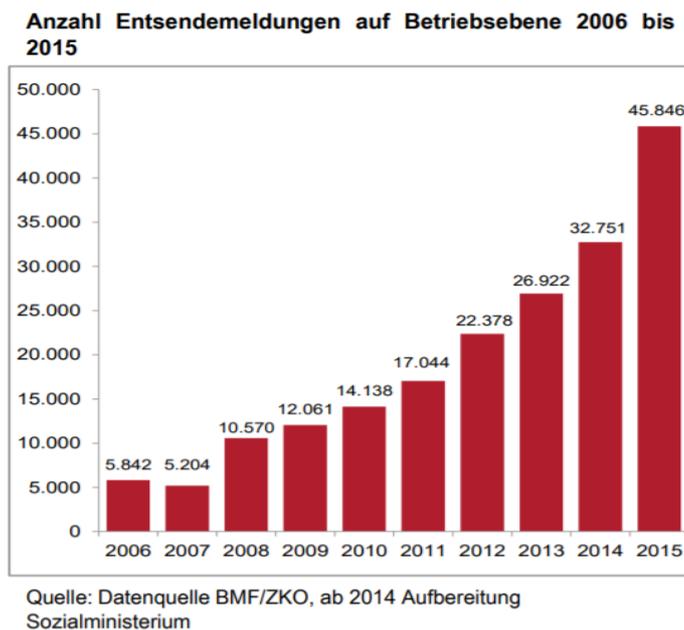


Diagramm 1: *Entsendung von temporären Arbeitskräften nach Österreich*

Auch wenn die Hälfte dieser Fachkräfte in der Baubranche tätig sind und damit nicht unmittelbar zur definierten Zielgruppe gehören, sind doch ein Viertel der entsendeten Arbeitnehmer technische Fachkräfte, davon rund 85% Männer. Die durchschnittliche Überlassungsdauer liegt zwischen 96 und 192 Tagen, und der Anteil der Angestellten unter den Überlassenen stieg von 2014 auf 2015 um 4%. Diese Angaben beziehen sich nur auf gemeldete Überlassungen, im konzerninternen Umfeld wurden nur Stichproben gezogen und aufgrund dessen ein Anteil von 4% angenommen. Diese Statistik umfasst nur Meldungen von entsendeten ausländischen Arbeitnehmern nach Österreich, die nach der Entsenderichtlinie gemeldet werden müssen. Ausländische Arbeitnehmer, die hier einen Job annehmen oder sich selbstständig für ein Projekt nach Österreich begeben, sind hier nicht eingeschlossen, die tatsächlichen Zahlen sind daher sicher höher. Da Wien seit Jahren von Expats zur lebenswertesten Stadt der Welt gewählt wird, ist anzunehmen, dass die Attraktivität von Wien als Wohnort und Arbeitsumfeld ungebrochen ist und auch weiterhin Fachkräfte im gehobenen Segment nach Wien strömen werden.

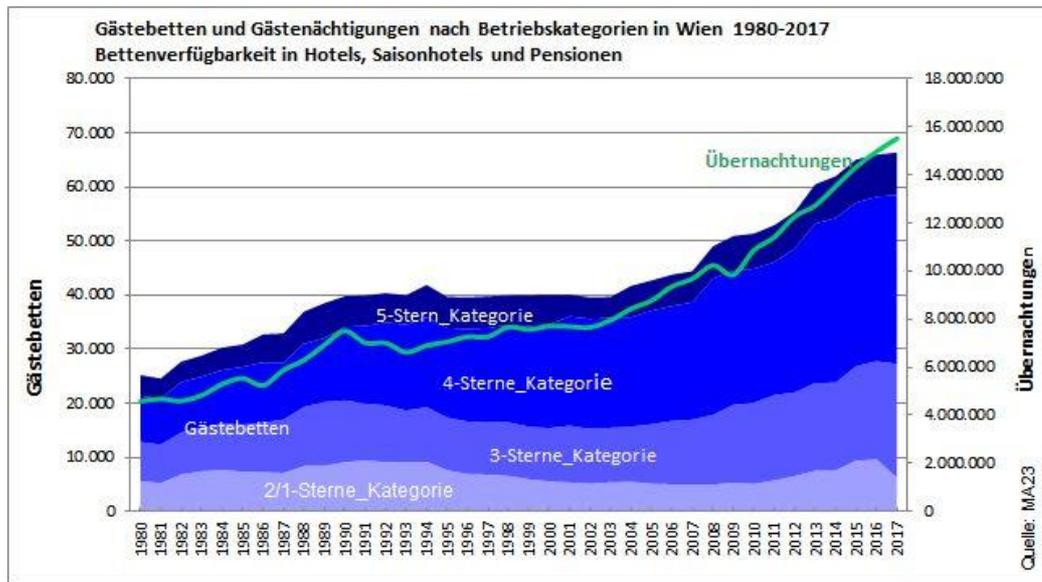


Diagramm 2: Gästenachtungen in Wien Jahresentwicklung

Wie man dem oberen Diagramm entnehmen kann, setzt sich die Zunahme der Gästeübernachtungen in Wien ungebrochen fort, mit der größten Steigerung im 4 Stern Segment, was auch Saisonhotels und Pensionen umfasst.

### 2.1.1 Anforderungen der Geschäftsreisenden

Geschäftsreisende und Expats sind zu 85% männlich, legen Wert auf einen ordentlichen Breitbandanschluss und brauchen oft einen Parkplatz. Zusätzliche Services, wie Wäscheservice oder Fitnessstudio werden gerne genutzt und als entscheidendes Plus in dieser Asset Kategorie betrachtet. Das beste Argument für temporäres Wohnen ist für diese Zielgruppe die vergleichbar hohe Privatsphäre gegenüber einem Hotelzimmer und ein besserer Preis, ohne gleich ganz auf die Annehmlichkeiten eines Hotels (Concierge, value added Services) verzichten zu müssen. Für diese Zielgruppe zugeschnitten gibt es die Buchungsklassen Business Apartments und Serviced Apartments, beide im 4\*+ Bereich angesiedelt und mit imposanten Steigerungsraten, was das Angebot in Wien betrifft, um temporär zu wohnen.

Zielgruppen	Verweildauer	Preispotential: A: hohes Potential C: niedriges P	Basisservice (Endreinigung, Bett+Tischwäsche)	Erweitertes Service (Concierge, Getränke, Frühstück,Reinigung, Bettwäsche Fitness)	Vertrag: T:Touristische Nutzung S: Studenten Unterkunft	W: Wohnungs Nutzung	All Inklusiv Preis (Strom, Internet, Parkplatz usw inclusive)	Kaution	Selbstversorger (Küche)
Expatriats	ab 1 Monat	A	J	J		W	J	J	N
Geschäftsreisende	ab 5 Tage	A	J	J		W	J	N	N

Tabelle 1 Anforderungsmatrix Zielgruppe 1 Geschäftsreisende (vgl. siehe Anhang1 Zielgruppenmatrix)

## 2.2 Menschen im Umbruch Preissegment B

Der Wohnungsmarkt beschleunigt sich durch die vielfache Vergabe von befristeten Mietverträgen und schnell steigende Mieten.

Übergangsfristen betragen oft 3 Monate, und manchmal ist am Ende des alten Mietvertrages noch keine bezugsfertige neue Wohnung verfügbar. Ebenso wie nach einer bitteren Trennung muss schnell eine Alternative gefunden werden, und hier bieten sich möblierte Apartments an, bei denen keine Kaution fällig wird und man keine Nebenverträge, wie Internet oder Stromversorger, eingehen muss. Auch reisefreudige Millennials ziehen vor allem bei einem etwas längeren Aufenthalt oft ein Apartment einem Hotel vor, weil es einen größeren Gestaltungsspielraum und weniger Formalität erlaubt. Weiter fallen Personen, die andere z.B. zu einer Kur oder im Zuge eines Familienereignisses begleiten, in diese Kategorie. Senioren, die nicht mehr alleine wohnen wollen, aber für das Seniorenheim zu aktiv sind, suchen oft eine individuelle Lösung in Apartments, die für betreutes Wohnen vorbereitet sind. Dort können Betreuung und Services nach Bedarf gebucht werden, und Betreuung und Pflege nach Bedarf individuell gewährleistet werden.

### 2.2.1 Anforderungen der Menschen im Umbruch

Zielgruppen	Verweildauer	Preispotential: A: hohes Potential C: niedriges P	Basisservice (Endreinigung, Bett+Tischwäsche)	Erweitertes Service (Conciierge, Getränke, Frühstück,Reinigung, Bettwäsche Fitness)	Vertrag: W: Wohnungs T: Touristische Nutzung S: Studenten Unterkunft	All Inklusive Preis (Strom, Internet, Parkplatz usw inclusive)	Kaution	Selbstversorger (Küche)
Reisefreudige Millennials	1-10 Tage	B	J	J	T	J	N	J
Kurzfristig Wohnsitzlose	ab 2 Wochen	B	J	J	T	J	N	J
Übergangslösung im Zuge eines Umzuges	ab 7 Tage	B	J	J	T	J	N	J
Begleitpersonen	ab 10 Tage	B	J	J	T	J	N	N
Senioren	ab 1 Monat	B	J	J	W	J	J	J

Tabelle 2 Anforderungsmatrix Personen im Umbruch Zielgruppe 2 (siehe Anhang 1 Zielgruppenmatrix)

Diese Zielgruppe ist etwas preissensitiver als die Gruppe der Geschäftsreisenden. Angebote im mittleren Preissegment sind daher attraktiv, vor allem wenn die Services individuell zusammengestellt werden können. Der Basispreis sollte günstig sein und der Inclusivepreis trotzdem die wichtigsten Infrastrukturleistungen, wie Internet oder Bettwäscheservice, enthalten. Erweiterte Services werden nach Bedarf gerne gewählt, und eine Kochmöglichkeit sollte im Apartment vorhanden sein. Die Vertragsform ist meist eine täglich kündbare Gästebuchung, und die Verweildauer ist tendenziell kürzer als bei Expats und entsendeten Arbeitnehmern, geht daher eher auf die 30-60 Tage Marke zu. Die Senioren sind hier eine Sonderform, bei diesen ist mit einem längeren Aufenthalt zu rechnen. Da die Seniorenangebote, wie betreutes Wohnen, ein weites Forschungsfeld sind, werden die einschlägigen Angebote im Folgenden außer Acht gelassen. Die Gruppe ist hier nur der Vollständigkeit halber angeführt, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Gruppe aufgrund der Demografie und der Zahlungskräftigkeit dieser Seniorengeneration ein erhebliches Marktpotential darstellt, dass auch touristisch in diesem Bereich erheblicher Nachholbedarf besteht und längerfristige temporäre Wohnangebote, z.B. an zahlungskräftige deutsche Rentiers, noch weitgehend unerschlossen sind.

### **2.3 Studenten und Praktikanten Preissegment C**

Studentisches Wohnen ist ein bedeutendes Teilsegment vom Temporären Wohnen. Ausbildungen sind von einer zunehmenden internationalen Mobilität gekennzeichnet und junge Menschen haben oftmals sehr ähnliche Vorstellungen in Bezug auf die gewünschte Lage, die Ausstattung und dem Preis. Durch steigende Preise ist es in letzten Jahren besonders in größeren Metropolen immer schwieriger geworden junge Menschen mit einem passenden Wohnraum zu versorgen. Diese Situation könnte dazu führen, dass angehende Fach- / Führungskräfte sich gar nicht erst in gewissen Städten ansiedeln. Heutzutage ist die Diskrepanz von Wohnwunsch und Wohnrealität sehr deutlich. Es gibt zu wenig Wohnraum, der von Lage, Preis und Ausstattung her für junge Menschen in der Ausbildungsphase geeignet ist. Dies ist ein klares Anzeichen für eine wachsende Individualität der Wohnwünsche.

Im Wintersemester 2017/2018 waren schon 382.945 Studenten in Österreich an einer anerkannten Hochschule immatrikuliert (Statistik Austria, Studierende in Österreich im Wintersemester 2017/18). Im Vergleich lag die Anzahl im Wintersemester 2007/2008 bei 270.389, was den deutlichen Anstieg an Studenten in den letzten zehn Jahren aufzeigt (Statistik Austria, Studierende in Österreich im Wintersemester 2017/18). Für den Zustrom an Studenten in Österreich sind hauptsächlich drei Faktoren verantwortlich, nämlich das Wachstum der privaten Hochschulen, Ausbildungsbereiche wurden in Studiengänge umgewandelt und immer mehr Studenten aus dem Ausland interessieren sich für Studiengänge in Österreich. Grund dafür scheinen die hohe Lebensqualität, niedrigen Studienkosten, sowie die *Numerus Clausus Flüchtlinge* zu sein. Studenten haben ein sehr begrenztes Budget, deshalb ist diese Gruppe besonders preis sensibel. „*Studenten haben ein durchschnittliches Monatsbudget von 1.130 Euro (kaufkraftbereinigt plus fünf Prozent gegenüber 2011). Dieses setzt sich aus Geldeinnahmen von 990 Euro (vor allem aus Erwerbstätigkeit) und Naturalleistungen von 140 Euro zusammen. Dabei gibt es aber deutliche Unterschiede: Ein Viertel der Studenten hat weniger als 730 Euro zur Verfügung, acht Prozent mehr als 2.000 Euro*“ (<https://www.derstandard.at/story/2000037891119/die-soziale-lage-von-studierenden> vom 30.05.2016 Download vom 19.07.2019)

### **2.3.1 Anforderungen von Auszubildenden und Studenten**

Die wichtigsten Aspekte bei der Wahl einer Wohnlösung sind die Lage und der Preis. Zusätzliche Services sind nur begrenzt interessant, da alle Dienstleistungen mit Kosten einhergehen und viele Studenten eigene, individuelle Services unabhängig vom Wohnort, wählen.

Die Anforderungsmatrix zeigt die folgenden Präferenzen:

Zielgruppen	Verweildauer	Preispotential: A: hohes Potential C: niedriges P	Basisservice (Endreinigung, Bett+Tischwäsche)	Erweitertes Service (Concierge, Getränke, Frühstück,Reinigung, Bettwäsche Fitness)	Vertrag: W: Wohnungs- T: Touristische Nutzung S: Studenten Unterkunft	All Inklusive Preis (Strom, Internet, Parkplatz usw inclusive)	Kaution	Selbstversorger (Küche)
Praktikanten	ab 3 Wochen	C	N	N	W	N	N	J
Austauschstudenden	ab 1 Monat	C	N	N	S	J	J	J

Tabelle 3 Anforderungsmatrix Studenten und Auszubildende Zielgruppe 3 (siehe Anhang 1 Zielgruppenmatrix)

Die Faktoren Preis und (Küchen-) Ausstattung setzen sich bei der Anforderungsmatrix als Gemeinsamkeit durch. Wobei im Studentischen Wohnen auch Gemeinschaftsküchen und andere geteilte Infrastrukturangebote denkbar sind, die die Initialkosten für den Anbieter senken, im Laufe des Betriebs aber eine gute Annuität versprechen.

## 2.4 Vorteile von Temporärem Wohnen für die Zielgruppen

Die Vorteile für Nutzer von temporären Wohnkonzepten gegenüber anderen Angeboten, wie Hotels, sind so vielfältig wie die Zielgruppen. Temporäre Apartmentkonzepte sind in der Regel wesentlich günstiger als Hotels und selbst bei kurzfristigen Aufenthalten (1-28 Nächten) kann die Preisdifferenz rund 30-50% betragen. Im Normalfall führt der Verzicht auf manche Service- Leistungen zu einen geringeren Monatspreis. Ab einem Zeitraum von zumindest sechs Monaten (oft auch viel früher) werden in der Regel wohnwirtschaftliche Konzepte ausgewählt. Generell sind bei gewerblichen Konzepten Geschäftsreisende das wichtigste Segment. Beim Temporären Wohnen entfallen meistens Kautions-, Makler- und Vermittlungsgebühren.

Der User hat auch durch seine individuell ausgehandelte Vertragsbindung und Komfortlevel einen sehr hohen Grad an Flexibilität und durch die Möglichkeit der individuellen Gestaltung das Gefühl, dass er nachhause in seine eigene Wohnung kommt und nicht in ein standardisiertes Hotelzimmer. Ein weiterer Pluspunkt gegenüber dem herkömmlichen Hotel ist, dass die neuen Konzepte flächenmäßig größer sind und oftmals mit einem Kochbereich oder zumindest einen räumlich abgetrennten Schlafbereich ausgestattet sind. Die Personen haben daher die Möglichkeit die Speisen separat zu kochen und der Salon kann für Meetings oder als Arbeitsplatz genutzt werden. Die Kosten für die Nutzer steigen jedoch sehr schnell, will man auf die für ein Hotel üblichen Serviceleistungen nicht verzichten, wie zum Beispiel die Rezeption oder den Nachtportier. Generell gibt es in Hotels mehr direkte Dienstleister wie Bars, Restaurants oder Wartehallen. Ein weiterer Nachteil ist, dass es keine Last- Minute Angebote gibt, da die neuen Konzepte meist deutlich im Voraus gebucht werden müssen. Für ein umfassendes Verständnis dieses innovativen Bereichs, sollte eine Gegenüberstellung stattfinden und daher auch die Seite des Anbieters betrachtet werden.

### 3. Temporäres Wohnen Angebot

Das Konzept Temporäres Wohnen erzielt höhere Erträge als beim klassischen Wohnbau, da es unter bestimmten Umständen außerhalb des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes ist (siehe Kapitel 5). Der Betreiber hat geringere Personalkosten als im allgemeinen Gastronomiebereich, da meist bei neuen Konzepten auf klassische Hotelflächen, wie Restaurant oder Rezeption, verzichtet wird. Die organisatorischen Kosten sind im Normalfall auch niedriger, sofern die Dauer des Aufenthaltes länger ist, als bei einem durchschnittlichen Hotelaufenthalt. Temporäres Wohnen bietet dem Betreiber gegenüber dem herkömmlichen Hotel auch eine Chance für zusätzliche Einkünfte, wie zum Beispiel durch die Vermietung von Kochgeschirr, Bettlaken oder Handtüchern. In dieser neuen Asset Klasse können rechtliche Fehler für den Betreiber schwere Folgen haben, zum Beispiel, wenn die Voraussetzungen für einen Gewerbebetrieb nicht vollständig gegeben sind (Scheinvermietung unter Vorwand eines gewerblichen Titels). Andere Schwierigkeiten sind die geringe Planbarkeit, wenn keine Kündigungsfristen vereinbart werden, sowie die indirekte Konkurrenz durch Plattformen wie Airbnb, Wimdu oder Craigslist.

#### 3.1 Temporäres Wohnen Konzepte

Temporäre Wohnkonzepte haben eines immer gemeinsam, nämlich dass sie immer auf eine beschränkte Dauer festgelegt sind. Wohneinheiten werden immer möbliert vermietet und die Möglichkeit der Selbstversorgung ist auch ein integrales Thema für Reisende. Zur Selbstversorgungsthematik zählen neben einer Küche oder Kitchenette auch Gemeinschaftsflächen oder eine Waschküche. Diese Wohnform zeichnet sich gegenüber einer klassischen Mietwohnung dadurch aus, dass sämtliche Betriebskosten sowie Nebenkosten schon im Preis enthalten sind. In den meisten Fällen fällt das Internet ebenfalls in die Pauschale. Bei einigen Konzepten, wie zum Beispiel bei den Serviced Apartments, werden eigene Services optional separat verrechnet, falls diese benötigt werden.

Um Verwirrung unter allen Marktbeteiligten zu vermeiden, wurde eine einheitliche Matrix für das Segment entwickelt.

Wohn Angebot	Verweildauer (Nächte)	Preispotential: A: hohes Potential C: niedriges P	Basisservice (Endreinigung, Bettwäsche)	Erweitertes Service (Concierge, Getränke, Frühstück, Wäscheservice, Fitness)	Vertrag: W: Wohnungs Nutzung T: Touristische Unterkunft S: Studenten	All Inclusive Preis (Strom, Internet, Parkplatz usw inclusive)	Kaution	Selbstversorger (Küche)
Hotel	2,1	A	J	J	T	J	N	N
Ferienwohnung	3,1	A	J	N	T	J	J	J
Serviced Apartment	ab 7	B	J	J	W/T	J	N	J
Businessapartment	ab 7	A	J	J	W/T	J	N	J
Studentenapartment	per Monat	B	J	J	S	J	J	J
Seniorenapartment	per Monat	A	J	J	W	J	J	J
klassische Wohnung	ab 1 Jahr	C	N	N	W	N	J	J

Tabelle 4 *Wohnangebot Matrix* (siehe Anhang 1)

Generell wird in diesem Segment zwischen wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Konzepten unterschieden. Wohnwirtschaftliche Konzepte zielen auf Aufenthalte ab sechs Monaten ab und Mietverträge werden analog zum Wohnungsmarkt abgeschlossen. Im Regelfall werden Kautionen verlangt und die Betreuung der Mieter erfolgt durch eine Hausverwaltung oder ein Vermietungsbüro. Bei der klassischen Vermietung werden keine weiteren Services angeboten und die Wohnungsmieten werden ohne Mehrwertsteuer ausgewiesen. Unter den gewerblichen Konzepten werden die Serviced Apartments verstanden und die zentrale Abgrenzung zu den wohnwirtschaftlichen Konzepten besteht darin, dass kürzere Aufenthalte sowie die dazukommende Servicekomponenten möglich sind. Serviced Apartments orientieren sich mehr an dem Hotelkonzept als an dem wohnwirtschaftlichen Konzept und sie bieten dem Gast neben seinem Wohn- / Schlafbereich auch eine Kochgelegenheit. Diese Apartments sind insbesondere für Langzeitaufenthalte von bis zu sechs Monaten gedacht. Das Serviceangebot, im Vergleich zu Hotels, ist deutlich reduziert. Der Gast kann sich die gewünschten Services nach seinen eigenen Wünschen zusammenstellen.

Dieser Ansatz ermöglicht es Reisekosten zu sparen und flexibel zu bleiben, da die in der Regel Preise in Hotels bis zu 50% höher sind. Hier werden Beherbergungsverträge abgeschlossen, die meist in ihrer Länge flexibler sind als herkömmliche Mietverträge. Bei den gewerblichen Konzepten wird zwischen zwei Gruppen unterschieden; klassische Apartmenthäuser beziehungsweise Boardinghäuser stehen den Aparthotels beziehungsweise Apartmenthotels gegenüber. Das einzig große Unterscheidungsmerkmal ist der Servicegrad. Aparthotels sind Hotels ähnlicher und bieten daher einen höheren Servicegrad als klassische Apartmenthäuser. Zur Vollständigkeit soll darauf hingewiesen, dass es auch Sonderformen bei den beschriebenen Formen im Bereich temporäres Wohnen gibt.

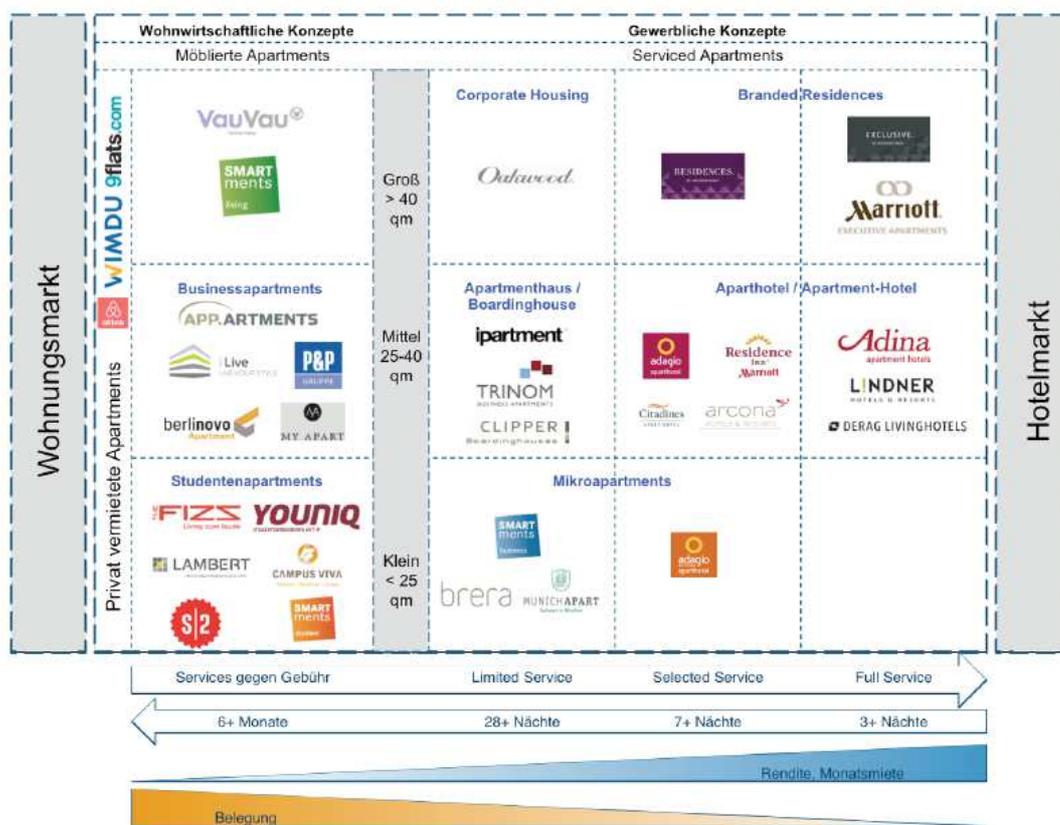


Bild 2: Wirtschaftliche und gewerbliche Konzepte

Der Servicegrad ist heterogen und reicht von keinen Services zu Full Services. Zimmer beziehungsweise Wohnungsgrößen hängen stark von dem Konzept und somit der Aufenthaltsdauer ab. In allen Konzepten werden zumeist All-in Mieten abgerechnet. Micro Living agiert einerseits im Wohnungsmarkt und andererseits auch im Hotelmarkt. Nachfolgend werden die wichtigsten Mikro-Wohnkonzepte genauer betrachtet. Alle Konzepte sind sich ähnlich, jedoch gibt es doch sehr differenzierbare Merkmale. In dieser Arbeit wird der Verfasser auf die wichtigsten eingehen.

### 3.2 Serviced Apartments

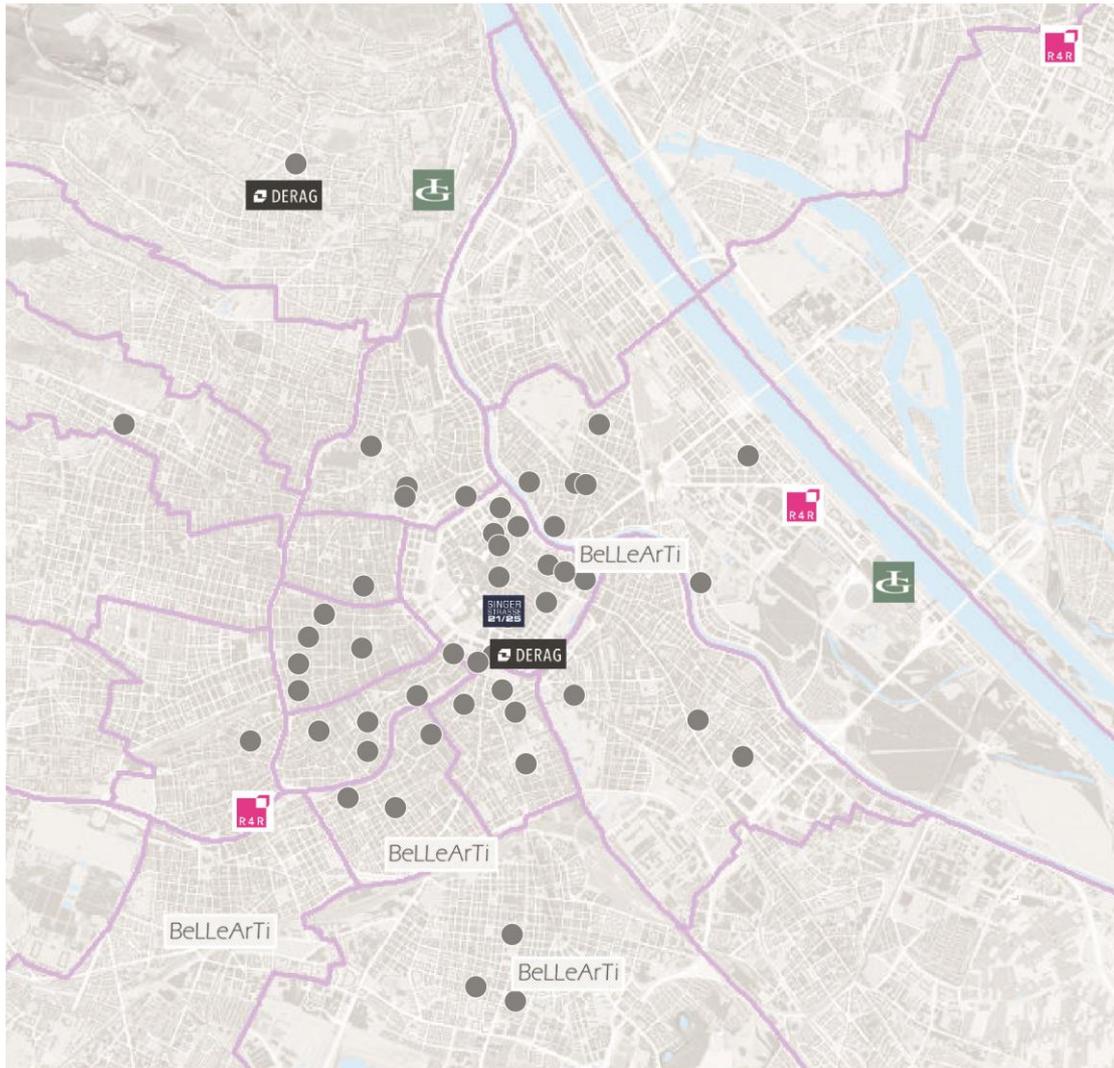
Für den Begriff der Serviced Apartments hat sich noch kein deutscher Begriff durchgesetzt. Im englischsprachigen Bereich finden sich unterschiedliche Bezeichnungen, wie zum Beispiel Longstay, City-Living oder Apartmenthotel für Wohnformen, die eine Gemeinsamkeit aufweisen: Im Wesentlichen handelt es sich bei diesen Konzepten um eine Zwischenform aus Hotel und Wohnung, sozusagen um die Verbindung der Vorteile einer privaten Wohnung mit den Annehmlichkeiten eines Hotelbetriebs. Das Apartment ist vollständig und meist sehr modern eingerichtet (inklusive Kochgelegenheit) und wird als sofort beziehbarer, temporärer Wohn(ungs)raum gebucht. Im Gegensatz zu gewöhnlichen Apartments, besteht neben der reinen Nutzung als Wohnraum die Möglichkeit, diverse Services wie Reinigung, Bereitstellung von Handtüchern und Bettwäsche, Zimmerservice oder die Nutzung eines Fitnesscenters in Anspruch zu nehmen. Diese sind entweder im Preis inbegriffen oder können einzeln oder als Packages zusätzlich gebucht werden. Serviced Apartment Anbieter unterscheiden sich auch bezüglich der allgemeinen Nutzflächen von klassischen Hotelanlagen: auf anonyme Hotelhallen, Frühstücksräume oder Konferenzsäle wird weitgehend verzichtet, stattdessen finden sich meist offen gestaltete Lounges und Bereiche (beispielsweise Co-Working Space), die Arbeit und Freizeit sinnvoll miteinander verknüpfen. Dadurch erhöht sich nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern auch die Flächenauslastung. Preislich orientiert sich das Serviced Apartment nicht an den durchschnittlichen Wohnungsmieten, sondern an den Preisen von günstigen Hotels und dass, obwohl die Ausstattung meist qualitativ hochwertiger ausfällt und auch eine Spur mehr Individualität als ein Hotelzimmer

zulässt. In den meisten Fällen werden keine Mietverträge abgeschlossen und Mieten werden inklusive Umsatzsteuer berechnet. Zahlungen erfolgen, wie im Hotel, gegen Rechnung und es gibt keine Mietkautionen. Besonders mit dem Jahr 2013 begann sich der Teilmarkt für Serviced Apartments in Österreich zu entwickeln, jedoch zählt er hinsichtlich der Transparenz noch nicht zur vollends etablierten Asset Klasse, was valide Aussagen über zukünftige Marktpotenziale schwierig macht. Obwohl in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte, hauptsächlich in den Bezirken 1, 4, 6, 7, erfolgreich realisiert wurden und sich größere Anbieter wie Derag Livinghotels, room4rent oder Adina Apartment Hotels zu den Branchen Leadern am Wiener Markt entwickelten, ist laut einer in Deutschland durchgeführten Studie noch weiteres Wachstum zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird für 2017 branchenintern mit einem Wachstum um die 20% gerechnet. Das bedeutet, dass ein baldiger, jedoch noch relativ früher Markteinstieg als absoluter Pluspunkt gesehen werden kann.

### **3.2.1 Marktüberblick Serviced Apartments**

Weltweit gibt es mittlerweile rund 775.000 Serviced Apartments, mehr als doppelt so viele wie noch vor rund zehn Jahren. Traditionell gilt die USA als starker Markt, jedoch gewinnt die Wohnform auch in Deutschland kontinuierlich an Bedeutung. Dort wird für 2017 branchenintern mit einem Wachstum um die 20% gerechnet. Für Wien stehen die Zeichen ebenfalls auf Wachstum, vor allem Investoren drängen auf den sich entwickelnden Markt und dies aus gutem Grund: Die Erträge liegen trotz der temporären Leerstände deutlich über jenen eines klassischen Wohnhauses. Die Preise für ein einfach ausgestattetes Kleinstapartment beginnen, je nach Lage, Ausstattung, Verkehrsanbindung und den gewählten Services, bei rund 800 Euro pro Monat, kann aber in manchen Fällen leicht bis zu 2.000 Euro ansteigen.

## Konkurrenzanalyse - Aktive Unternehmen am Wiener Markt



	Apartments	Standorte		Apartments	Standorte
room4rent	352	3	Mondschein Vermietungs GmbH	26	min. 9
Derag Livinghotel	289	2	Aurelia Serviced Apartments	19	1
List Beteiligungsges. m. b. H.	78	1	CG Gal GmbH	16	1
IG Immobilien	62	2	The Ranks GmbH	14	1
Style Appartement BeLLeArTi GmbH	53	4	mdesign Business Services GmbH	12	min. 5
Visionapartments	<50	1	Abies Real Estate Investment	10	3
STANYS – Das Apartmenthotel	<50	1	Shermin Handelsges. m.b.H	8	min. 2
Queens Apartments GmbH	35	1	Private Living GmbH	6	6
Aldano Serviced Apartments	33	1	Appartementhaus Hermine	5	1
Dr. Riess Apartments Vienna	27	1	Gasser Apartments	5	2

Abbildung 1: Standorte Serviced Apartments Wien

Derzeit bieten über 20 Unternehmen meist hochwertig ausgestattete Serviced Apartments in Wien an. Die Standorte der größtenteils kleinstrukturierten Anbieter konzentrieren sich auf die Innenbezirke beziehungsweise Innenstadtnähe, die größeren Anbieter (mehr als 50 Apartments) liegen meist an (ÖV-) Verkehrsknoten. So flexibel, wie das System der Serviced Apartments ist, so flexibel gestalten sich auch die Serviceangebot- und Preisstrukturen der Mitbewerber – das Angebot reicht vom „Mini-Paket“ des inkludierten Concierge-Services bis zur inkludierten wöchentlichen Reinigung inklusive Wäscheservice, sowie Mitbenutzung von Fitnesscenter oder Swimmingpool. Services im Bereich Serviced Apartments belaufen sich häufig in diesem Spektrum. Für die adäquate Preisfindung ist der Apartmenttyp mit Ausstattung beziehungsweise Größe von äußerster Wichtigkeit. Die Wohnungstypen reichen von mindestens 30 bis zu 60+ m<sup>2</sup> Apartments. Es lassen sich vier verschiedene Apartmenttypen identifizieren.

**Studio**: mind. 30m<sup>2</sup>, kombiniertes Wohn-/Schlafzimmer, Belegung: 1 Person

**Studio Deluxe**: mind. 30 m<sup>2</sup>, kombiniertes Wohn-/Schlafzimmer,  
Belegung: 1 Person

**Junior Suite**: 35-45 m<sup>2</sup>, separater Wohn- und Schlafbereich, Belegung: 2 Personen

**Senior Suite**: 45-60+ m<sup>2</sup>, separater Wohn- und Schlafbereich,  
Belegung: 2 Personen oder Familien

Die Preise hängen von gewissen Faktoren ab, wie zum Beispiel die Länge des Aufenthalts, die inkludierten Services sowie der Apartment Typ. Die Graphik soll den Markt in Wien besser veranschaulichen.

	Apartment-Typ	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Preis pro Nacht [ab 7 Nächten]	Preis pro Nacht [ab 30 Nächten]	Service-Leistungen
<b>Derag Livinghotels</b>	Economy	20	54 €	43 €	inklusive und gegen Gebühr: Reinigung Geschirrspülservice Bettwäsche-Wechsel etc.
	Business	20	57 €	45 €	
	Economy Plus	20	64 €	53 €	
	Business Plus	20	67 €	55 €	
	Deluxe	30-45	81 €	63 €	
	Superior	35-55	n.a.	109 €	
	Executive	55-65	n.a.	131 €	
	Executive Family	55-65	n.a.	159 €	
<b>IG Serviced Apartments</b>	Quality Studio	35	64 €	60 €	inklusive: wöchentl. Reinigung inkl. Wäsche Concierge Service Fitness Center Outdoor Pool
	Comfort Studio	44	73 €	68 €	
	Executive Studio	54	79 €	73 €	
	Ambassador Suite	59	89 €	83 €	
	Lodge Smart	45	64 €	60 €	
	Lodge Business	45	67 €	62 €	
	Lodge Garden	45	70 €	65 €	
<b>Vision Apartments</b>	Junior Studio Apartment	35	82 €	63 €	inklusive: wöchentliche Reinigung
	Senior Studio Aparmnet	49	n.a.	66 €	
	Senior 1 Bedroom Apartment	62	103 €	80 €	
<b>ÖSW room4rent</b>	Standard	31-36	n.a.	27 -28 €	inklusive und gegen Gebühr: Reinigung, Waschküche Fitness, Wellness Lagerraum Business Meeting-Raum Lounge
	Large	37-38	n.a.	29 -31 €	
	Large Corner	untersch.	n.a.	29 €	
	Large Plus	41-47	n.a.	31 -32 €	
	Suize	49	n.a.	39 €	
	Suite Plus	62	n.a.	45 €	
<b>Aldano Serviced Apartments</b>	Studio Small	31	55 €	43 €	inklusive: wöchentliche Apartment-Reinigung Handtuch- und Bettwäschewechsel unlimitierter WLAN Internet-Zugang Kabel-TV
	Studio Large	40	65 €	50 €	
	Apartment Medium	40	68 €	52 €	
	Apartment Large	45	74 €	57 €	
	Double Standard	55	96 €	72 €	
	Apartment Family	58	99 €	79 €	
	Apartment Executive	77	120 €	90 €	

Abbildung 1: Tarife

Eine Auswertung der Preise zeigt diese Range sowie den Mittelwert der Apartmenttypen in Wien.

	Preis pro Nacht [ab 7 Nächten]		Preis pro Nacht [ab 30 Nächten]	
	Range	Avg	Range	Avg
bis 35 m <sup>2</sup>	54-67 €	59 €	28-55 €	44 €
35-45 m <sup>2</sup>	64-82 €	71 €	30-68 €	62 €
größer 45 m <sup>2</sup>	79-120 €	98 €	32-90 €	95 €

Abbildung 2: Mitbewerber-Tarife nach Typen

### 3.3 Studentenapartments

Studentenapartments sind funktionale, zumeist möblierte, Einzelapartments mit eigenem Bad und Kochmöglichkeit in einem Apartmenthaus, welches üblicherweise über Gemeinschaftsflächen, wie zum Beispiel Aufenthaltsräume oder Waschräumen verfügt. Oft werden noch zusätzliche Services angeboten, wie Reinigung, Concierge Service oder Fitnessmöglichkeiten. Dieses Konzept ist explizit für junge Menschen gedacht, welche mit einer Verweildauer von einem Semester oder einigen Jahren rechnen. Das Risiko ist kaum höher als beim klassischen Wohnen, was sich in der Rendite widerspiegelt. Ein höherer Verwaltungsaufwand durch höhere Fluktuation macht einen höheren Grad an Verwaltung notwendig. Dieser wird aber durch regelmäßige Mietanpassung kompensiert. Bei diesem Konzept ist abzuwägen, ob Inneneinrichtung, Gebäudetechnik oder Fassadengestaltung einen Mehrwert bieten oder ob diese von der Klientel nicht akzeptiert beziehungsweise wertgeschätzt werden, wenn dies zu höheren Aufwendungen für zusätzliche Flächen oder Wartungen umgelegt werden sollen. Ein gutes Beispiel dafür sind Fitnesscenter oder personale, intensive Dienstleistungen, wie eine tägliche Reinigung. Extra Services haben mehr Chancen in internationaleren Städten angenommen zu werden. Für Studenten ist nicht nur die Preissensitivität, sondern auch die Lage der Wohnmöglichkeit von großer Bedeutung. Primär ist die Erreichbarkeit von Nahversorgung, Naherholung und Nahverkehr für diese Klientel von hoher Wichtigkeit. Diese Studentenwohnungen können sich nur dann etablieren, wenn ein Bedarf für diesen Sektor vorhanden ist, von Seiten der Stadtplanung und den Bauämtern die zielgruppenspezifischen Kleinappartements bewilligt und gefördert werden und auch junge Menschen vorhanden sind, welche sich dafür interessieren. Businessappartements haben einen ähnlichen Aufbau wie Studenten Apartments. Sie fokussieren sich in Bezug auf ihre Zielgruppe auf Berufseinsteiger, Pendler und Projektbeschäftigte, welche einen bestimmten Zeitraum in einer Stadt verbringen wollen. Hier sind die Appartements meistens größer und weisen eine hochwertigere Ausstattung auf.

### 3.3.1 Marktüberblick Studentenapartments

Besonders in Wien werden in den nächsten Jahren viele neue Projekte auf den Markt kommen. Wien wird von einer Studentenstadt zu einer Studentenheimstadt. Wien ist mit ca. 200.000 Studierenden im Wintersemester 2017/2018 die größte deutschsprachige Studentenstadt. In den nächsten Jahren werden 2900 Zimmer entstehen. Hotspots hierfür sind der 3te sowie der 22te Wiener Gemeindebezirk. Die größten Entwicklungen sind Triple, wo in einem der Türme 670 Zimmer entstehen und im DC Tower 3, welches mit 830 Zimmern zum größten Studentenheim des Landes wird. Die Investorenüberlegung, welche für die Steigerung in diesem Segment verantwortlich ist, ist eine einfache: gegenüber den ca. 200.000 Studierenden stehen nur 19.500 Studierendenheimplätze. Dies entspricht einer Unterbringungsquote von 9,8%. Zum Vergleich liegt diese Quote in München bei 12% und in Paris bei 5%. So gut wie alle Bauprojekte in diesem Segment wurden bereits in der Planungsbeziehungsweise Bauphase verkauft. Bei diesen Projekten lässt sich feststellen, dass sie im höheren Preissegment angesiedelt sind und meist möblierte Einzelstudios mit Schlafzimmer, Küche und Bad vorhanden sind. Die Preise dafür bewegen sich, je nach Anbieter, bei bis zu 975 Euro. Durch die Flexibilisierung im Studentenheim Gesetz und zunehmenden Marktdruck entstehen zunehmend kreative Mischnutzungskonzepte, die auch wirtschaftlich für Investoren attraktiv sind. In Wien sind offen und gemischte Konzepte sehr erfolgreich angekommen, wie z.B das Projekt von The Student Hotel an der Nordbahnstraße zeigt. (siehe <https://cdn.thestudenthotel.com/wpcontent/uploads/2017/09/TheStudentHotel-news-Vienna-Announcement-DE.pdf> Download vom 14.09.2019) Wie die Nutzung der Räumlichkeiten dann tatsächlich sein wird und ob sich die Stadt Wien mit ihrer Politik (Genehmigung gegen soziale Nutzungskomponenten) durchsetzen kann, werden wir 2020 vor Ort besichtigen können. Das Interessante an diesem Konzept, das neben Studentenzimmern, Serviced Apartments, Co-Working Spaces und auch für die Allgemeinheit zugängliche Gemeinschaftsräume beinhalten wird, ist, das gewöhnliche Wohnungen an diesem Standort wegen der Lärmbelastung nicht bewilligt worden wären, mit dem Argument der Kurzzeitbelegung konnten die baurechtlichen Restriktionen überwunden werden.

Am Ungarplatz wird ebenfalls ein Studentenheim mit gemischter Nutzung gebaut. (<https://www.derstandard.at/story/2000108563120/smartments-fuer-doebling-square-two-wird-apartmenthaus> download vom 14.209.2019) Der Betreiber kann mit der Widmung als Studentenheim die für Wien geltende Mindestgröße für eine Wohnung (siehe <https://www.derstandard.at/story/2000089440810/wien-wohnungsmindestgroesse-bleibt-bei-30-quadratmetern> Download vom 14.09.2019) unterlaufen und kann entsprechend kleinere Einheiten teurer anbieten.

## 4. Investment Markt

Die Märkte für Studenten/Businessapartments/Serviced Apartments sind unterschiedlich ausgeprägt. Generell lässt sich jedoch beobachten, dass der Markt für Studenten- und Businessapartments ein höheres Transaktionsvolumen beziehungsweise Markttransparenz als Serviced Apartments aufweist. Dieses Asset Segment befindet sich mittlerweile schon auf einer höheren Entwicklungsstufe und wird von Investoren in ganz Europa besser angenommen.

### 4.1 Studenten / Businessapartments

Der Markt für Studenten- und Businessapartments befindet sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen in Europa. Großbritannien, wo das Konzept schon Jahrzehnte erfolgreich funktioniert, gehört mit seinem hohen Bestand zu den Marktführern in Europa. Polen auf der anderen Seite, steht erst am Anfang seiner Entwicklung in diesem Immobiliensegment. Zu weiteren etablierten Märkten gehören noch Deutschland, Frankreich und die Niederlande. In kleineren Märkten, wie Österreich, Polen, Spanien oder Schweden ist das Potential überschaubar, jedoch ist auch hier ein gutes Produkt in zentraler Lage eine wirkliche Alternative zu einer herkömmlichen Wohnung / Wohnungsgemeinschaft. Speziell positiv ist die Tendenz in Österreich, da ein ähnliches Renditenniveau, wie bei etablierten Märkten vorhanden ist und zwar trotz der weit kleineren Marktgröße; der Markt ist dennoch stabil. Der jetzige Fokus in Österreich liegt hauptsächlich in Wien, aber es gibt noch ein Potential in zwei weiteren Städten und zwar Salzburg und Graz. Ähnliches lässt sich in anderen Ländern, wie Irland und Schweden, beobachten.

#### 4.1.1 Transaktionsvolumen im Europäischen Vergleich für Studenten/ Businessapartments

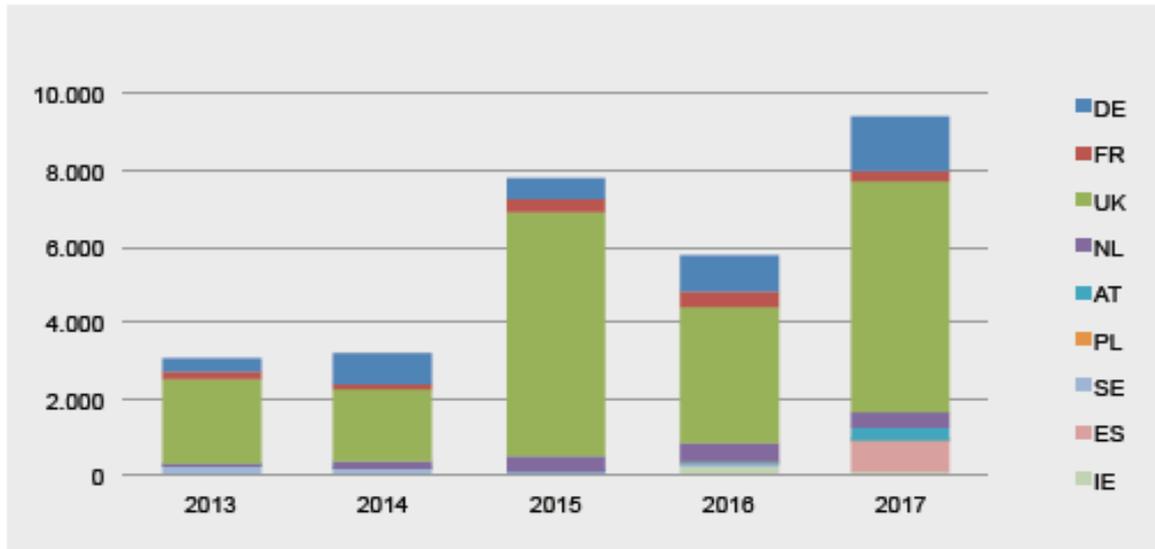


Abbildung 3: *Transaktionsvolumen*

Im europäischen Vergleich weist Großbritannien in einem Zeitraum von 2013-2017 mit insgesamt rund 20,3 Mrd. das höchste Transaktionsvolumen auf. Dieser Wert entspricht einem Anteil von knapp 70% der ausgewählten Länder. Nach Großbritannien verzeichnen Deutschland und Spanien das höchste Volumen. In kleineren Märkten ist ein Wachstum spürbar. In Österreich wurden 2017 307 Mio. Euro umgesetzt, was eine Steigerung des Investment- Volumens gegenüber 2016 von 230% bedeutet. Auch in Polen gab es einen Anstieg von 53% des Transaktionsvolumens. Der deutliche Anstieg des Investmentvolumens unterstreicht die Akzeptanz der Investoren für diese Assetklasse. Dieser Trend sollte sich in den nächsten Jahren weiterhin aufsteigend entwickeln.

## 4.1.2 Nettoanfangsrendite 2017 im Europäischen Vergleich für Studenten/ Businessapartments

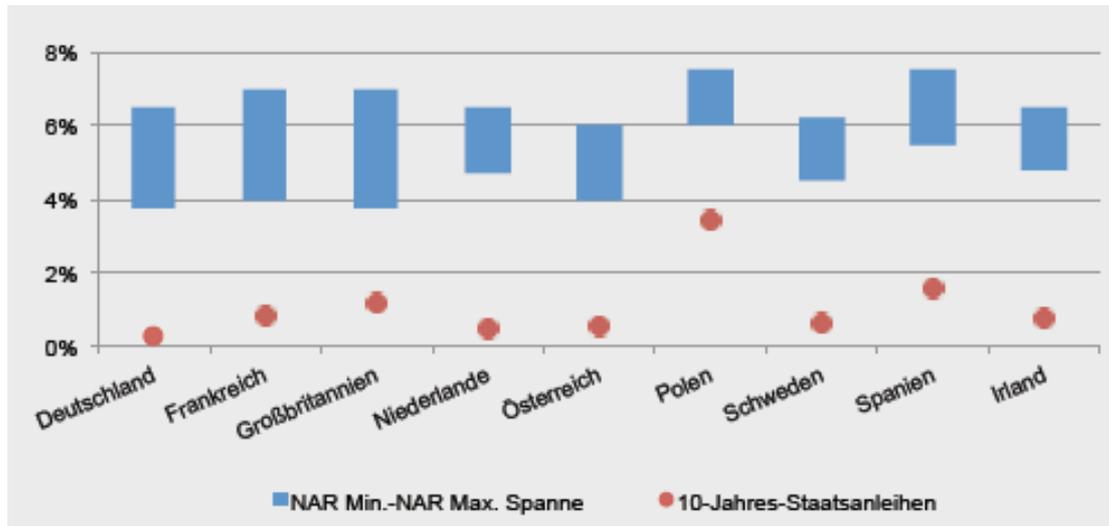


Abbildung 4: Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite variiert länderweise und bewegt sich in Europa in der Reichweite von ca. 4% - 7,5%; auch innerhalb verschiedener Länder variiert die Rendite stark. Zum Beispiel in Großbritannien liegt der Renditenspread zwischen den jeweils teuersten und günstigsten Objekten bei rund 320 Basispunkten. Zu den jeweiligen zehnjährigen Staatsanleihen besteht ein Renditenaufschlag von mindestens 260 Basispunkten.

## 4.2 Serviced Apartments

Das Immobiliensegment Serviced Apartment ist ein Nischenprodukt im Hotelmarkt und zwar mit viel Wachstumspotential. Die zunehmende Mobilität am Arbeitsmarkt sowie erhöhte touristische Aktivität erfordern neue Hotelkonzepte, da Komfort und Flexibilität bei längeren Aufenthalten in herkömmlichen Hotels oftmals nicht gegeben sind.

Erst durch die vermehrte Bautätigkeit, Professionalisierung und Zunahme internationaler Betreiber erhöhen sich die Qualität des Produkts und damit das Interesse der Investoren. Es ist auch ein interessantes Nischenprodukt, da es neben einem stabilen Cashflow, leichter ist nach Nutzungsmöglichkeit zu suchen und im Vergleich zu Hotels, wegen fehlender Restauration & Service Flächen, geringe Entwicklungskosten gibt.

#### 4.2.1 Transaktionsvolumen im Europäischen Vergleich für Serviced Apartments

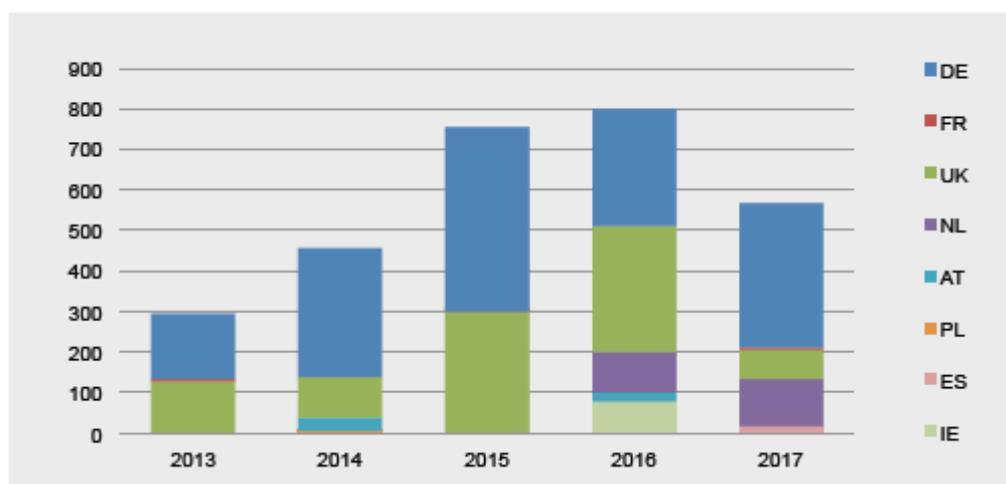


Abbildung 5: Transaktionsvolumen Europäischer Vergleich

Die größten europäischen Märkte für dieses Segment bilden Deutschland und Großbritannien, deren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen bei rund 86% liegt. Es lässt sich auch eine Reihe neuer internationaler Anbieter auf dem europäischen Markt finden. Vor allem in Deutschland und den Niederlanden werden sich in den nächsten Jahren neue Anbieter, neue Produkte und Brands etablieren, welche den gesamten Markt professionalisieren sollten.

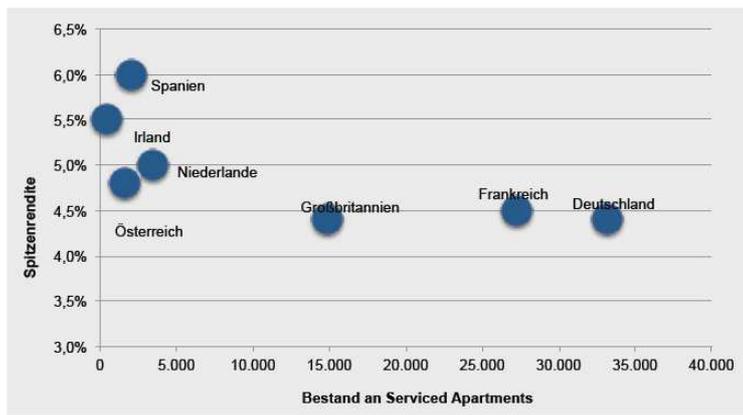


Abbildung 6: Bestand an Serviced Apartments

Märkte wie Österreich, Schweden und Polen sind von geringen Beständen und Projektentwicklungsvolumina gekennzeichnet. In diesen kleineren Märkten lässt sich auch eine weit höhere Rendite erzielen. Investments in kleineren Märkten fokussieren sich hauptsächlich auf die Hauptstädte der jeweiligen Länder. Investments in diesen Märkten sind mit äußerster Vorsicht zu betrachten. In dem Fall sollte man mittels Einzelfallentscheidungsfindung agieren und lukrative Investments herausfiltern.

#### 4.2.2 Nettoanfangsrendite 2017 im Europäischen Vergleich für Serviced Apartments

Die Immobilienspreads sind von einigen unterschiedlichen Faktoren abhängig. Die nationalen Immobilienspreads, zwischen den jeweils teuersten und günstigsten Objekten, liegen in den größten Märkten, in Deutschland bei 260 Basispunkten und in Großbritannien bei 310 Basispunkten.

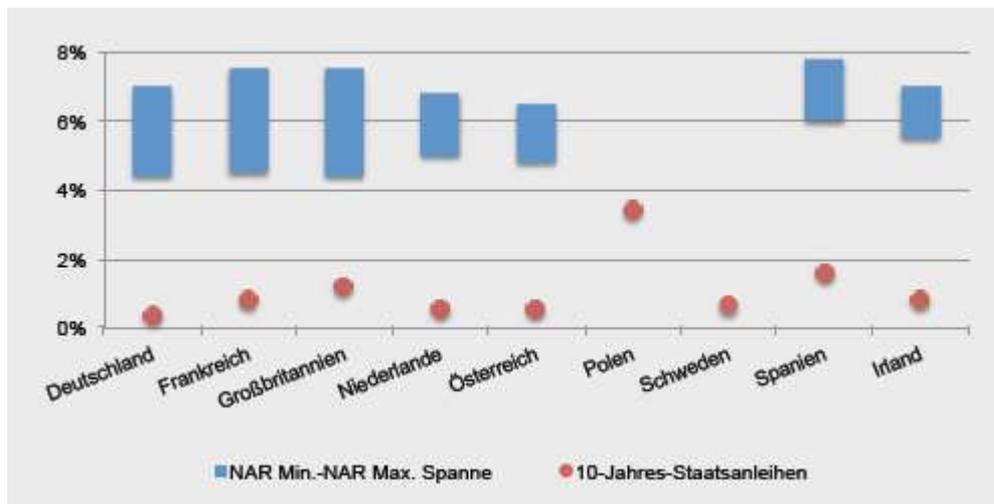


Abbildung 7: Ländervergleich

## 5. Rechtliche Grundlagen

Für das nachfolgende Kapitel wurde hauptsächlich die Studie vom bmfit: Kroner, Markus: Studie Rechtliche Rahmenbedingungen privater Beherbergung/ Vermietung in Österreich am Beispiel Airbnb vom Juni 2015 als Quelle herangezogen. Ergänzt wurde diese Fachmeinung durch Arbeiten meines Kollegen B. Heinrich, „Airbnb Änderung der Wiener Bauordnung und deren Auswirkung auf Kurzzeitvermietungsmöglichkeiten (gem. §1 Abs. 2 MRG) in Wien“ vom Februar 2019 und Eigenrecherchen auf Jusline.at. Bei der Vermietung von Liegenschaften für temporäres Wohnen geht es um Bauwerke, welche außerhalb der Arbeitszeit verwendet werden, und zwar um die Nacht und/ oder Teile der Freizeit dort zu verbringen. Hier wird im Österreichischen Baurecht zwischen den Nutzungstypen Wohnungsnutzung (und als Sonderform Privatzimmervermietung als Nebenerwerb) sowie Beherbergungsbetrieb als freies oder reglementiertes Gastgewerbe unterschieden (Freies Gastgewerbe gem. § 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994 oder Reglementiertes Gastgewerbe gem. § 94 Z 26 GewO 1994). Für die rechtlich richtige Einordnung der Asset Kategorie „Temporäres Wohnen“ ist ganz entscheidend, welche Services und Angebote mit diesem Terminus verknüpft werden. Die Rechtsprechung ist sehr uneinheitlich, erkennen lässt sich jedoch entlang der unterschiedlichen Rechtssprüche verschiedener Gerichte, dass es entscheidend auf das Ausmaß der angebotenen Services ankommt, ob ein temporäres Wohnangebot in den Mietrechtsbereich fällt oder in den Gastgewerbebereich. Diese Unterscheidung ist zugleich das erste wesentliche Merkmal des temporären Wohnens: je nach Vertragsform entsteht für den Mieter eine Meldepflicht- analog für den Vermieter eine Gästemeldungspflicht, für entsendete Arbeitnehmer entstehen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bzw. für Arbeitgeber Sparpotentiale bei der Spesenabrechnung (Vorsteuerabzugsfähigkeit von Werbungskosten). Umso dringlicher ist also, einen genauen Blick auf die zugrunde liegenden Vertragsformen zu richten.

## 5.1 Wohnnutzung

Eine *Wohnnutzung* ist gekennzeichnet durch drei charakteristische Faktoren (1) eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die über einen längeren Zeitraum von einem gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt wird (2) eine Eigengestaltung der Haushaltsführung bedeutet, dass den Bewohnern ein selbstbestimmtes privates Leben in den eigenen vier Wänden möglich ist, sprich Aufenthaltsräume beziehungsweise private Rückzugsräume sind vorhanden (3) Freiwilligkeit des Aufenthaltes, die zum Beispiel bei Flüchtlingen / Asylbegehrenden oder bei großen Teilen von Justizvollzugsanstalten nicht gegeben ist. Eine weitere wesentliche Unterscheidung besteht, ob der Mieter erkennbar dauerhaft Aufenthalt in Anspruch nimmt und dementsprechend einen Hauptwohnsitz (bei einem Aufenthalt länger als 2 Monate, siehe

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/dokumente/verwaltung/meldeservice/anmeldung.html>) anmelden muss. (siehe [https://www.jusline.at/gesetz/jn/paragraf/66\\_download\\_vom\\_22.09.2019](https://www.jusline.at/gesetz/jn/paragraf/66_download_vom_22.09.2019)). Neben dem dauerhaften Wohnen als wirklich relevante Nutzungsform und am ehesten nach dem Gesetz zutreffende Beschreibung des „temporären Wohnens“ muss das Ferien- Wohnen erwähnt werden. Unter dieser Nutzungsform wird ein Gebäude oder eine Räumlichkeit verstanden, welche durch wechselnde Personen wochenweise oder tageweise angemietet und zum Ferienaufenthalt genutzt werden kann. Bei einem Zweitwohnsitz zum Ferienaufenthalt handelt es sich in der Regel um eine Wohnnutzung. Das Unterscheiden von Wohnen und Ferienwohnen ist teilweise gar nicht so einfach, jedoch lässt sich ganz allgemein sagen, dass bei Ferienwohnen die Freizeit intensiver auf Freiflächennutzung, wie etwa auf Terrassen, Balkonen oder Grünflächen stattfindet. Das Mietrechtsgesetz regelt die Vermietung und die rechtlichen Beziehungen zwischen (Langzeit-) Mietern und Vermietern. Wenn das Mietrechtsgesetz nicht zutrifft, wird das Allgemeine Bürgerliche Recht schlagend und es besteht Vertragsfreiheit entsprechend dem ABGB.

### 5.1.1 Mietrechtsgesetz und Allgemeines Bürgerliches Recht

Das Mietrechtsgesetz (MRG) enthält einen sehr weitreichenden Schutz des Mieters. Dies betrifft vor allem den Kündigungsschutz, Beschränkungen bei der Höhe des Mietzinses sowie den Schutz des Mietobjektes selbst. Fällt ein Mietverhältnis in den Anwendungsbereich des MRG, sind dessen Bestimmungen zwingend und können auch durch Vereinbarung nicht zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden.

Im MRG wird unterschieden unter:

- Vollanwendung des MRG
- Teilanwendung des MRG
- Vollaussnahme des MRG

In den Fällen einer Vollaussnahme des MRG gelten die allgemeinen Bestimmungen des ABGB über Bestandverträge, das heißt über Miet- und Pachtverträge. Generell ist das MRG vorrangig gegenüber dem ABGB, das nur schlagend wird bei einer Vollaussnahme des MRG. Im ABGB können Bestimmungen über Bestandsverträge durch Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter, bis auf wenige Ausnahmen, abgeändert werden. Bei der Teilanwendung beziehungsweise der Vollaussnahme können inhaltliche Bestimmungen des MRG vereinbart werden, umgekehrt ist dies nicht möglich (vgl. [www.ovi.at](http://www.ovi.at) 2019).

Laut § 1 Abs 2 MRG Stand 2.09.2019 fallen NICHT in den Geltungsbereich:  
(Download von <https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/1> am 4.09.2019)

*1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,*

*1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,*

2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,

3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand

a) eine Geschäftsräumlichkeit oder

b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,

4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht:

Damit stellt „temporäres Wohnen“ zumindest in der Dauer unterhalb eines halben Jahres (Z 3), bei Vorliegen eines anderweitigen Hauptwohnsitzes (Z4), oder im Rahmen einer Beherbergung eine Vollaussnahme vom MRG dar. Im Gegensatz zu einem Bestandvertrag, der als gesetzlich typisierter Konsensualvertrag (§§ 1090 – 1121 ABGB; MRG) (der die Überlassung des Gebrauchs einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt auf gewisse Zeit zum Gegenstand hat (Nademleinsky in Schwimann, ABGHTaKom<sup>2</sup> (2012), § 1090 Rz 1)) geregelt und besonders geschützt ist, fällt der Beherbergungsvertrag nicht unter das MRG und damit unter das ABGB. (vgl. Kroner 2015, S4). Entscheidend für das Bestehen eines Beherbergungsvertrages sind die uneinheitlichen Gegenleistungen für das Geld des Gastes, d.h. neben der zur Verfügung Stellung der Wohnung enthält ein Beherbergungsvertrag Elemente des Dienstvertrages, des Werkvertrages usw., je nachdem welche Zusatz Services dem Gast zur Verfügung gestellt werden. „Für die Abgrenzung des Beherbergungsvertrages vom reinen Bestandvertrag ist sohin entscheidend, ob dem Gast neben der Wohnmöglichkeit vom Gastgeber auch Dienstleistungen als weitere Hauptleistungspflichten gewährt werden“ (Kroner 2015, S5). Ob und in welchen Online/Offline Medien die Unterkünfte angeboten werden, ist für die vorliegende Vertragsform irrelevant.

Diese Unterscheidung ist insbesondere bei der Vermietung von Ferienwohnungen Gegenstand vieler, sich auch in Einzelheiten widersprechender, Gerichtsurteile und oft ist eine Einzelfallbeurteilung zur genauen Grenzziehung nötig. Der oberste Gerichtshof hat einige Urteile gesprochen, die als Tatbestandselemente für die Unterscheidung zu Rate gezogen werden können. Anhand der Servicematrix aus dem Kapitel Zielgruppen werden nun einige Präzedenzfälle genannt, die für das Vorliegen eines Beherbergungsvertrages beim „Temporären Wohnen“ sprechen: (Zitate aus Kroner 2015, S. 5 ff.)

### **Verweildauer (Nächte)**

Auch eine längere Vermietung schließt die Annahme eines Beherbergungsvertrages nicht aus (RS0069610).

### **Basisservice (Endreinigung, Bett+ Tischwäsche)**

Die bloße Reinigung der Bettwäsche auf Wunsch der Bewohner alleine ist nicht ausreichend für die Annahme eines Beherbergungsvertrages (5 Ob 131, 132/92; 5Ob 2255/96 w), aber Das Anbieten von 10 Wohnungen mit insgesamt 34 Betten im Internet zur Vermietung als Ferienwohnung für kurzfristige Aufenthalte mit Endreinigung des Objekts sowie Beistellung und Reinigung der jeweils frisch bezogenen Bettwäsche und der ebenso zur Verfügung gestellten Handtücher geht über einen reinen Bestandsvertrag hinaus (3 Ob 158/11 y).

### **Erweitertes Service (Concierge, Getränke, Frühstück, Wäscheservice, Fitness)**

Entscheidend ist, ob dem Gast neben der Wohnmöglichkeit auch Verpflegung gewährt und für seine Bedienung gesorgt wird (6 Ob 77/08 d).

### **All Inclusive Preis (Strom, Internet, Parkplatz usw. inclusive)**

Indiz für das Vorliegen einer Beherbergung ist der Einschluss der Betriebskosten in das Entgelt (5 Ob 77/01 m; 7 Ob 3/11 h), wobei dies in einem Grenzfall den Ausschlag gibt.

Erbringen der typischen Nebenleistungen wie Beleuchtung und Beheizung der Fremdenzimmer ohne gesondertes Entgelt (1 Ob 157/98 i), wobei es primär darauf ankommt, ob diese vom Vermieter angeboten und üblicherweise erbracht werden und nicht, ob sie der Mieter tatsächlich in Anspruch nimmt (5 Ob 77/01 m).

### **Selbstversorger (Küche)**

Zulässig ist das Bereitstellen von Wasser, Waschanlagen, Abfallbehältern, Klosettanlagen, Kochstätten, Löschgeräten, Beleuchtung, Hinweistafeln, Portier und Bewachungsdiensten (VfGH, Slg 7136A) ohne dass ein Beherbergungsvertrag vorliegen muss.

## **5.2 Gewerberecht Vermietung vs. Beherbergung**

Die reine Privatzimmervermietung im häuslichen Nebenerwerbsbereich wird in dieser Arbeit nicht näher beschrieben, für diese gelten einige Ausnahmeregelungen. Die reine Privatzimmervermietung als häuslicher Nebenerwerb wird in Wien mit dem Angebot von 10 Betten begrenzt, alles darüber gilt als gewerbliche Tätigkeit. Da diese Arbeit sich mit der Asset Klasse „Temporäres Wohnen“ aus der Warte von professionellen Immobilienverwaltungen mit mehr als 10 Betten beschäftigt, wird dieses durchaus kontroverielle Gebiet nicht näher untersucht, da dies den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Die Unterscheidung von Vermietung und Beherbergung im gewerblichen Bereich entscheidet sich im Wesentlichen entlang des Aufwandes, den der Vermieter erbringt. „Gemäß § 1 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 idF BGBl. I Nr. 18/2015 (GewO 1994) wird eine Tätigkeit dann gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig in einer Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen und die §§ 2-4 GewO 1994 nicht eine Ausnahme vom Anwendungsbereich der GewO 1994 vorsehen.“(Kroner 2015, S.8)

Grundsätzlich ist Wohnraumvermietung kein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, sondern Vermögensverwaltung.

Erst wenn der Vermieter dem Gast weitere Dienstleistungen anbietet oder einen wesentlich höheren Aufwand als den gewöhnlichen Immobilien Verwaltungsaufwand

betreibt, liegt eine Gewerbetätigkeit vor. Dazu liegen einige widersprüchliche Gerichtsentscheidungen vor. Definiert wird die Gewerbeausübung entsprechend, ob -üblicherweise gemeinsam mit der Wohnraum Bereitstellung damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden (VwGH, 2010/06/0082),

-, oder wenn dies nicht der Fall ist, wie das äußere Erscheinungsbild des Betriebes aussieht (VwGH, 2005/04/0249)“ (Kroner 2015, S.9)

Gemeint ist, das Erscheinungsbild des Hauses muss so aussehen, als würde eine laufende Obsorge des Gastes stattfinden. Dabei wird streng entlang der „üblichen“ Vermietertätigkeit entschieden. Was diese Tätigkeiten im Rahmen der Vermögensverwaltung sind, wird von verschiedenen Gerichten unterschiedlich ausgelegt. Bei der Durchsicht entsprechender Urteile (vgl. Kroner 2015, S.9f.) drängt sich der Eindruck auf, dass der Vermieter einerseits zwar im geringen Ausmaß Services anbieten darf wie z.B. Strom oder einmalige Ausstattung mit Bettwäsche o.ä., auch die Endreinigung übersteigt nicht den normalen Verwaltungsaufwand für Vermögensverwaltung. Auch können Wohnungen durchaus mehrmals pro Jahr vermietet werden, lieber werden aber längerfristige Mietverträge gesehen (also wie sie etwa beim „temporären Wohnen“ definiert sind). Sogar ein Hausbesorger, der Post entgegennimmt und Blumen gießt, wurde in einem Urteil nicht als gewerbliche Tätigkeit anerkannt. Problematisch wird es bei häufigerer Vermietung innerhalb des Jahres, denn auch das häufige Bemühen des Vermieters um neue Feriengäste, laufende Reparaturen usw. wird als überhöhter Verwaltungsaufwand gezählt. Wenn es sich aber um längere Verträge (Vermietung ca. 1x pro Saison) handelt, scheint auch die Verwaltung von 18 Ferienwohnungen noch keine gewerbliche Tätigkeit zu sein. Zusammenfassend muss in Bezug auf Anbieter von temporären Wohnkonzepten darauf geschlossen werden, das im Zweifelsfall eine Gewerbetätigkeit, zumindest das reglementierte Gastgewerbe zutreffend ist, vor allem wenn (wie im Falle eines Immobilienverwalters) mehrere Unterkünfte/ Wohnungen auf diese Weise vermietet werden. (vgl.

[https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Merkblatt\\_Beherbergungsbetrieb\\_oder\\_Raumvermietung.pdf](https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Merkblatt_Beherbergungsbetrieb_oder_Raumvermietung.pdf)). Ein weiteres Indiz ist für das Gericht das Vorliegen eines einschlägigen Gewerbescheines.

Schon die regelmäßige Reinigung eines Objektes bzw. das Wechseln von Bettwäsche und Handtüchern würde bereits eine Gewerbetätigkeit voraussetzen. Die Aufteilung solcher Dienstleistungen auf mehrere Subunternehmer ist in diesem Fall unzulässig bzw. „Zur zitierten Regelung des § 112 Abs. 1 GewO 1994 ist hervor zu streichen, dass diese eingeführt wurde, um zu verhindern, dass z. B. durch Aufteilung von gastgewerblichen Leistungen auf mehrere Unternehmer (Appartementvermieter, Bettwäscheverleiher, Cateringunternehmer etc.) die Bestimmungen betreffend Erlangung und Ausübung von Gastgewerbeberechtigungen, insbesondere die zum Schutz der Gäste vorgesehenen Bestimmungen des Betriebsanlagenrechtes umgangen werden.“ [https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Merkblatt\\_Beherbergungsbetrieb\\_oder\\_Raumvermietung.pdf](https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Merkblatt_Beherbergungsbetrieb_oder_Raumvermietung.pdf) Download vom 07.09.2019)

### 5.3 Studentenheimgesetz

Eine weitere Kategorie, die in das Konzept von „temporärem Wohnen“ fällt, sind Studentenheime und ähnliche Häuser. Die meisten Studentenheime werden von gemeinnützigen Trägern betrieben, zunehmend rücken aber auch profitorientierte, spezialisierte Immobilien Fonds in den Markt. Eine vergleichende Markt Studie 2019 zeigt den großen Zuwachs an projektierten Studentenzimmern in der Pipeline:

	Anzahl an Wohnplätzen für Studierende im Bestand			Anzahl an Wohnplätzen für Studierende in der Pipeline			Studierende im Wintersemester 2016/2017
	gesamt	durch nicht-private Träger	durch private Träger	gesamt	durch nicht-private Träger	durch private Träger	
<b>Amsterdam</b>	25.793	18.629	7.164	6.369	4.253	2.116	113.244
<b>Dublin</b>	11.832	5.020	6.812	9.676	2.428	7.248	97.156
<b>Paris</b>	18.757	14.840	3.917	3.123	1.310	1.813	322.383
<b>Wien</b>	20.282	16.612	3.670	3.167	69	3.098	191.239

Quelle: BONARD

Tabelle 5: Wohnplätze für Studenten in europäischen Metropolen Quelle: H. Bothmer, F. Embacher; Marktstudie studentisches Wohnen 2019; Marktstudie studentisches Wohnen 2019; Union Investment Institutional Property GmbH; bulwiengesa AG; Hamburg, Berlin Juni 2019.

### 5.3.1 Relevante Bestimmungen

Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsverhältnisse, die sich aus der Vergabe von Heimplätzen durch die Studentenheimträger an Studierende (Heimbewohner) ergeben (vgl. § 1 StudHG 1986). *„Als Studentenheimträger gelten juristische Personen, im Besonderen öffentlich-rechtliche Körperschaften, die nach ihrer Satzung oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage Heimplätze für Studierende zur Verfügung stellen.“* (§ 3 StudHG 1986). Interessant wird die Lage nun bei zahlreichen Neubauprojekten, die neben Studentenzimmern auch Serviced Apartments anbieten werden. Um einen Beherbergungsbetrieb handelt es sich in beiden Fällen, im Falle des Studentenheimes wird aber kein gewerberechtl. Geschäftsführer nach §111 Gewerbeordnung benötigt. Ob und wie das Prinzip der Kostendeckung beim Benützungsentgelt für Studenten auch bei profitorientierten Immobilienentwicklern so durchgesetzt werden kann, wird interessant zu beobachten. Inzwischen herrscht da noch einige Unklarheit, und bei zu großer Unklarheit über die tatsächlich vorliegende Gästebetreuung bei den „Serviced Apartments“ besteht die Gefahr der nachträglichen Anwendung des MRG. (vgl. <https://www.derstandard.at/story/2000045607121/gastfreundliches-schlupfloch-im-mietrechtsgesetz> Download vom 18.09.2019)

*„Als Studierende im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten an österreichischen Universitäten und an Universitäten der Künste alle aufgenommene ordentliche Studierende sowie Studierende von Fachhochschul-Studiengängen, Pädagogischen Akademien, Berufspädagogischen Akademien, Akademien für Sozialarbeit oder ähnlichen Einrichtungen. Gleichgestellt sind außerordentliche Studierende, die sich durch die Absolvierung eines Universitätslehrganges auf ein ordentliches Studium oder die Studienberechtigungsprüfung vorbereiten sowie Empfänger von Stipendien öffentlich-rechtlicher Körperschaften.“* (§ 4 StudHG 1986)

Das Studentenheimgesetz ist mit 01.09.1986 in Kraft getreten und wurde jeweils 1993 beziehungsweise 1999 novelliert.

Das Kernstück der ersten Novelle, aus dem Jahr 1993, beinhaltet die Aufnahme von Fachhochschulen als Studierende im Sinne des Bundesgesetzes, als Folge der Schaffung des damals neu geschaffenen Fachhochschul-Studiengesetzes.

Durch die Novelle 1999 wurden Bestimmungen in bestimmten Bereichen geändert beziehungsweise neu geschaffen:

- Eine Änderung der Kündigungsfristen, die bei ausreichender Dispositionsmöglichkeit für die Heimträger mehr Flexibilität für Studierenden ermöglichen sollte
- Möglichkeit des Abschlusses von Gastverträgen, um den Heimträgern zu helfen, Auslastungsprobleme zu vermeiden
- Schaffung einer zusätzlichen Vertretungsebene neben der schon bisher bestehenden Heimvertretung
- Definition der Kriterien der sozialen Bedürftigkeit und des günstigen Studienfortganges und Schaffung von Instrumenten zur Sicherstellung der Transparenz hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation des Heimträgers (vgl. Peinbauer/Reichholf 2015, S.9)

Die Benützung von Heimplätzen ist zwischen Heimträger und Heimbewohner durch einen schriftlichen Vertrag (Benützungsvertrag) geregelt. Falls ein Studentenheim nicht voll ausgelastet ist, können kurzfristig Gastverträge abgeschlossen werden, mit Personen die keine Studierenden sind laut §4. Heimverträge sind gemäß § 1 Abs 2 Z 1 voll vom Mietrechtsgesetz ausgenommen (vgl. Peinbauer/Reichholf 2015, S. 28). Ein Benützungsvertrag läuft in der Regel über ein ganzes Studienjahr, bei entsprechendem Studienerfolg muss der Vertrag verlängert werden.

## 5.4 Baurechtliche Situation

Der bauplanrechtliche Begriff des Beherbergungsbetriebs ist in der Baunutzungsverordnung nicht näher definiert. Nach einer allgemeinen Auffassung gehören hierzu alle Betriebe, die ständig wechselnden Gästen gegen Entgelt zu gewerblichen Zwecken vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zu Verfügung stellen, ohne dass Gäste in den Räumen unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können. In diese Kategorie fallen Hotels, Pensionen, Motels, Gasthöfe, Gästehäuser und Fremdenheime. Beherbergungsstätten sind laut Wiener Bauordnung als Unterkünfte definiert und sind für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftlicher Anlagen vorgesehen. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören (vgl. § 121 BO für Wien 2014). Heime sowie Beherbergungsstätten unterscheiden sich bei der Umwidmung sowie bei der Stellplatzverpflichtung. In einer Wohnzone ist eine Umwidmung von Wohnung in ein Heim problemlos. Eine Umwidmung von einer Wohnung auf eine Beherbergungsstätte ist jedoch nur unter gewissen Voraussetzungen möglich laut § 7a (5) Bo. Bei Apartments muss der Projektentwickler bekannt geben, ob seine Beherbergungsstätte gewerblich oder als Wohnung gewidmet ist (vgl. MA37 – Baupolizei 2017).

### 5.4.1 Wiener Bauordnungsnovelle vom 22.11.2018

Die neue Wiener Bauordnung (Beschluss vom 22.11.2018 siehe <https://www.wien.gv.at/mdb/ltg/2018/ltg-030-w-2018-11-22-033.htm>) sieht ein Verbot von kurzfristigen Vermietungen zu Beherbergungszwecken in als „Wohnzonen“ gewidmeten Stadtteilen vor: *„Verbot der gewerblichen Nutzung von Wohnungen: die gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke (z.B. Airbnb) steht mit der Widmung „Wohnung“ nicht im Einklang. Nicht erfasst sind Fälle, in denen Personen im Sinne des „Home Sharing“ ihren eigenen Wohnraum gelegentlich vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen““* (vgl. <https://www.wien.gv.at/presse/2018/10/16/gaal-chorherr-novelle-der-wiener-bauordnung-geht-heute-in-die-landesregierung> Download vom 14.09.2019).

Im Sitzungsprotokoll der Gemeinde präzisierte GR Chorherr nochmal die Intention der Stadt: *„Wir sagen: Dort, wo es Wohnzonen gibt, die deswegen geschaffen wurden, um Wohngebiete zu schützen und nicht in Büros umzuwandeln. Wir wollen es nicht nur nicht in Büros umwandeln, wir wollen es auch nicht in gewerbliches Wohnen, insofern, dass ein Besitzer nicht 5, 6, 7 Wohnungen, sondern 20, 30, 40 Wohnungen ... Sie kenne es aus dem „Guardian“, einer hat 380 Wohnungen, angemietet oder gekauft, und bietet es an. Dann sagen Sie mir, was der Unterschied zu einem Hotel ist, außer dass er weniger Steuern zahlt, keine Angestellten hat und andere Sicherheitskriterien hat. Da muss keine Therme gewidmet werden, das hat mit Sharing nichts mehr zu tun. Explizit ist jetzt festgehalten –(...) Wenn jemand selber eine Wohnung hat, die zu Weihnachten oder über, weiß nicht, Festwochen, Silvester, vermietet wird, kann er oder sie es selbstverständlich weiter tun, auch in einer Wohnzone. Es soll nicht passieren, dass er aus der Wohnung auszieht und diese Wohnung gänzlich hotelmäßig über das ganze Jahr vermietet.“* (<https://www.wien.gv.at/mdb/ltg/2018/ltg-030-w-2018-11-22-033.htm> Protokoll der Landtagssitzung vom 22.11.2018). Grundsätzlich sprechen alle Zuständigen davon, dass es um die Vermeidung von touristischer Kurzzeitvermietung geht und man verhindern möchte, dass dauerhaft Wohnungen dem Mietmarkt entzogen werden.

Verstöße gegen die Zulässige Nutzung können mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

#### 5.4.2 Zustimmung aller Eigentümer

Bei der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen sind einige Punkte zu beachten. Der wichtigste Punkt betrifft vor allem Teil-Eigentümer von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: diese müssen laut oberstem Gerichtshof für die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnung das Einverständnis ALLER Miteigentümer einholen. (vgl. [https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Merkblatt\\_Beherbergungsbetrieb\\_oder\\_Raumvermietung.pdf](https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Merkblatt_Beherbergungsbetrieb_oder_Raumvermietung.pdf) Download vom 8.09.2019).

Das bedeutet für einen Immobilienverwalter, dass ihm bei der kurzfristigen Vermietung von Wohnungen in einem Zinshaus die Erlaubnis aller Wohnungseigentümer in diesem Haus für eine allfällige Umwidmung vorliegen muss. Und sollte bei der temporären Vermietung eine Beherbergung bzw. touristische Vermietung gegeben sein, muss die Wohnung auch entsprechend als Betriebsstätte oder Ferienapartment gewidmet sein (vgl. Heinrich 2019, S4).

*„In den meisten Fällen sind Häuser, in denen sich Eigentumswohnungen befinden, Wohnzwecken gewidmet. Ein Wohnobjekt, welches im Wohnungseigentumsvertrag als Wohnung gewidmet ist, darf laut dem OGH erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn es davor umgewidmet wurde. Dafür ist in der Regel die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümerinnen/der anderen Wohnungseigentümer erforderlich. Der Beschluss muss einstimmig sein. Die Genehmigung der Hausverwaltung reicht in diesem Fall nicht aus. Eine fehlende Zustimmung der anderen Wohnungseigentümerinnen/der anderen Wohnungseigentümer kann eventuell durch die einer Außerstreitrichterin/eines Außerstreitrichters ersetzt werden.*

*Ist die Wohnung hingegen als Ferienappartement gewidmet, darf die Wohnung zu touristischen Zwecken vermietet werden.“*(

[https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit\\_und\\_strassenverkehr/reisen\\_und\\_ferien/7/Seite.2960402.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960402.html) download vom 4.10.2019)

Das oberste Gericht stellte im Urteil *E 3 Ob 158/11y* fest, dass die baurechtliche Widmung als Wohnung in Wohnraum sich deshalb ändern würde, da die Zustimmung zu einem Beherbergungsbetrieb in dieser Wohnung unbedingt von den Miteigentümern erlaubt werden muss. „...ergänzt durch *5 Ob 106/06h* und *5 Ob 59/14h* stellt klar, dass durch den Betrieb eines Beherbergungsbetriebes wesentlich die Interessen der Wohnungseigentumsgemeinschaft berührt und sohin einer Zustimmung bedarf.“ Insbesondere wird diese Entscheidung mit der erhöhten Frequentierung des Wohnhauses durch unterschiedliche fremde Personen begründet (vgl. Krone, Gruber 2015 nach Heinrich 2019, S4).

Von dieser Entscheidung betroffen sind im Besonderen „touristische“ Mietverhältnisse unter 30 Tagen. Gemäß dieses Spruches sollte die Betreuung von Wohnungen mit Mietverträgen länger als 30 Tage und unter einem halben Jahr keine baurechtliche Umwidmung benötigen, sofern keine Beherbergung vorliegt. Einfacher ist es jedoch, wenn die Widmung als Kurzzeitwohnung gleich bei Projekteinreichung definiert ist, da sich durch diese Widmung auch einige Vorteile bei der Ausstattung einer solchen Immobilie bieten.

## 5.5 Weitere Gesetze

Betroffen von der Unterscheidung, ob ein Angebot einem Beherbergungsvertrag entspricht oder einer Vermietung, ist auch die Aufenthaltsmeldung eines Gastes oder Mieters. Bei einem Mietvertrag muss der Mieter selbst einen Meldezettel bei der Bezirksbehörde beantragen, im Falle einer Beherbergung muss der Vermieter/Beherberger innerhalb von 3 Tagen eine Meldung machen.

„„Das MeldeG18 gilt auch im Falle der Kurzzeitvermietungen an Touristen (§ 3 bzw § 5).

*Der Begriff des Beherbergungsbetriebs im MeldeG ist weiter als jener der GewO, sodass den Vermieter besondere Pflichten, insb die korrekte Führung eines Gästeverzeichnisses (§ 7 Abs 6, § 10 MeldeG), treffen, deren Verletzung verwaltungsstrafrechtlich geahndet werden kann.*“ (TRAPICHLERa, 2018)“(Heinrich 2019, S9). Diese Arbeit beschäftigt sich nicht mit dem breiten Feld der Privatzimmervermietung als häuslichen Nebenerwerb, deshalb wird auf die komplexe Situation der Eigentümer/Mieter/Untermieter in mehr oder weniger von Mietern selbst genutzter Wohnungen und aus ungeklärten Untermietverhältnissen hervorgehende Rechtsprechung nicht eingegangen. Zu erwähnen ist, dass die Grenze zum Gewerbe fließend ist, aber Vermieter von unter 10 Betten ohne Vollservice werden gewerberechtlich mit einer Ausnahmeregelung bedacht. Diese Arbeit beschäftigt sich jedoch mit der Asset Klasse „temporäres Wohnen“ und inwiefern professionelle Immobilienverwalter von größeren Wohnungsmengen diese Asset Klasse in ihre Portfolios heben können.

## **5.6 Umsatzsteuerpflicht**

Übersteigen die Umsatzerlöse aus Beherbergung die Kleinunternehmergrenze (30.000€/Jahr) besteht Umsatzsteuerpflicht, und zwar 10% auf Beherbergungserlöse. Besteht die Umsatzsteuerpflicht, kann die Vorsteuer von den Werbungskosten abgezogen werden. *„Wird eine Wohnung als Ganzes an einen Betreiber vermietet und der Betreiber vermietet danach die Wohnung an Gäste, ist zu unterscheiden: die Vermietung der Wohnung vom Eigentümer an den Betreiber ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei, da es sich um Geschäftsräumlichkeiten handelt (VwGH, 2007/15/0245, siehe auch Rz 1187 EStR) allerdings ist eine Option zur Umsatzsteuerpflicht mit 20% Umsatzsteuer möglich; der Betreiber vermietet an die Gäste grundsätzlich wieder mit 10% Umsatzsteuer (Beherbergung, kein Wahlrecht).“* (Kroner 2015, S.44). Ob der Eigentümer auch umsatzsteuerpflichtig ist, kommt darauf an, welche Leistungen er sonst noch erbringt.

Bezahlt das Unternehmen Provisionen an ein ausländisches Unternehmen wie z.B. Airbnb, dann ist wie folgt vorzugehen:

„a) Der Vermieter ist umsatzsteuerlich Unternehmer, führt Umsatzsteuer ab und holt sich die Vorsteuer zurück => in diesem Fall stellt das ausländische Unternehmen (Provisionsempfänger) eine Rechnung ohne Umsatzsteuer aus, mit dem Hinweis auf „Übergang der Steuerschuld auf den Rechnungsempfänger – reverse Charge“: In diesem Fall schuldet der Vermieter die Umsatzsteuer und kann sich diese sofort wieder als Vorsteuer abziehen (Umsatzsteuersatz 20%).“ (Kroner 2015, S.45). Kleinunternehmer können die Vorsteuer nicht geltend machen, und müssen daher selbst die Steuerschuld von 20% an das Finanzamt abführen. Auch Ortstaxen, AKM, GIS etc. sind abzuführen und die Regelungen aus der Gewerbeordnung sind anzuwenden, wenn tatsächlich ein Beherbergungsvertrag vorliegt.

## 6. Rechtliche Schlussfolgerungen

Nach der Betrachtung der unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen und Höchstgerichts Urteile und gewerberechtlichen Anforderungen wird die Asset Klasse „temporäres Wohnen“ für professionelle Immobilienverwalter und -Makler wie folgt näher definiert.

### 6.1 Befristete Mietverträge in Mietwohnhäusern oder Eigentumswohnungen

Die generelle Mindestdauer eines Mietvertrages nach dem MRG ist 3 Jahre (§29 MRG). Es gibt jedoch lt. §1 Abs2 Z3 MRG die Möglichkeit, einen Mietvertrag für höchstens ein halbes Jahr abzuschließen, wenn nur ein vorübergehender Ortswechsel des Mieters stattfindet und die Wohnung als Zweitwohnung genutzt wird. Diese Bedingung stellt eine Ausnahme vom MRG dar (vgl. Gärtner 2016, S.47f). Die Aufenthaltsdauer sollte länger als 30 Tage und kürzer als ein halbes Jahr betragen, um diese Ausnahme vom MRG geltend machen zu können. Das geht aus den diversen Präzedenzfällen hervor. Eine wesentlich öftere Vermietung würde von den Gerichten unmittelbar als eine touristische Kurzzeitvermietung interpretiert werden, eine längere kann leicht als normale Wohnungsvermietung unter das MRG fallen. Eine Widmung der Unterkunft als Wohnung sollte gegeben sein. Das ist deshalb nötig, damit der Mieter eine ordentliche Meldung des Aufenthaltes nach dem Meldegesetz machen kann (eine ordentliche Meldung mit (vorrübergehendem) Hauptwohnsitz ist in einem als Betriebsstätte gewidmeten Gebäude nicht möglich). Es gibt bei einem Mietvertrag keine Möglichkeit Pauschalierungen bzw. pauschal eingepreiste Dienstleistungen zu verrechnen, und auch nicht die Möglichkeit, vom Mieter zu verlangen, einen Dritten für z.B. Wartungsarbeiten zu bezahlen. (vgl. Gärtner 2016, S.49f.). Solche Services unterliegen der Umsatzsteuer, setzen ein Gewerbe voraus und sind Merkmale eines Beherbergungsvertrages. Das schränkt die Möglichkeiten, eine höhere Miete zu erzielen, ein und widerspricht dem modularen Dienstleistung -Konzept von „temporären Wohnen“.

### **6.1.1 Temporäres Wohnen innerhalb des MRG**

Die §1 ABS 2 Ausnahme gilt nur im Rahmen des „temporären Aufenthaltes in einer Zweitwohnung“ und die Abgrenzung findet rechtlich nach 3 Seiten statt:

1. Eine touristische Nutzung ist in einer Wohnung gewerblich nicht erlaubt, außer ein paar Ausnahmen im KMU Bereich. Im MRG ist die temporäre touristische Vermietung nicht vorgesehen. Wohnungen die dem MRG unterliegen müssen also umgewidmet werden, wenn sie touristisch genutzt werden sollen.
2. Eine Nutzung als „Serviced Apartment“ ist bei Wohnungen, die dem MRG unterliegen, nicht statthaft. Ein „Serviced Apartment“ setzt einen Service voraus, und damit muss die Wohnung als Beherbergungsbetrieb oder zumindest Ferienapartment oder Heim gewidmet sein. Des Weiteren muss die Vermietung von einem Gewerbebetrieb mit entsprechendem Geschäftsführer vorgenommen werden, außer einiger Ausnahmen im KMU Bereich.
3. Die einzige Möglichkeit, innerhalb des MRG legal kurzzeitig zu vermieten, erscheint dem Verfasser bei einer privaten Untervermietung in kleinem Rahmen, was von „Privatzimmervermietung als häuslicher Nebenerwerb“ umfasst wird. Allerdings sind auch hier die Widmungen und Steuerpflichten zu beachten!

Temporäres Wohnen ist mit dem MRG nicht vereinbar. Alleine die Mindestvertragsdauer, das Verbot von unzulässigen Zahlungen und die gewerberechtlichen Bestimmungen bei der Verrechnung von Dienstleistungen verbieten die Verwertung von an das MRG gebundenen Wohnungen in Form von temporären Wohnangeboten.

### **6.2 Befristetes Wohnen in Beherbergungsbetrieben**

Beim temporären Wohnen wird der Vertrag als Beherbergungsvertrag ausgeführt und enthält zumindest einige Pauschalelemente und Services. Das setzt bei einer Vermietung von mehreren Wohnungen zumindest die „kleine Gastgewerbekonzession“ voraus und entsprechende gewerbliche steuerliche Veranlagung (Umsatzsteuer, Körperschaftssteuer, Sozialversicherungspflicht etc.), sowie höhere Aufwände in der

Verwaltung. Die Wohnungen müssen als Betriebsstätten gewidmet sein und es muss zumindest ein Gewerbe angemeldet sein. Für welches man sich als Anbieter entscheidet, ist eine Abwägungsfrage, es kommen neben den Gastgewerben auch z.B. die Gewerbetätigkeit als Reiseveranstalter bzw. Reiseagentur in Frage. In der Regel sollte eine eigene Gesellschaft mit gewerberechtlichem Geschäftsführer gegründet werden, welche die gewerbliche Verwertung und Betrieb übernimmt. Die Vermietung von als Wohnungen gewidmeten Unterkünften in Wohnzonen in Wien, sowie die „Zwischennutzung“ von freien Wohnung für touristische Zwecke, und auch die touristische Vermietung von Wohnungen, bei denen nicht alle (Mit-) Hauseigentümer zugestimmt haben, ist im Rahmen einer professionellen Vermögensverwaltung nicht statthaft. Die genutzten Immobilien (auch im Falle von Einzelwohnungen) müssen als Beherbergungsbetrieb gewidmet sein, auch die Widmung als Studentenheim oder Apartmenthotel ist statthaft. Welche (Online-) Vermarktungsmaßnahmen getroffen werden, um neue Gäste zu werben, ist für die Kategorie „Temporäres Wohnen“ und auch für alle anderen Wohn- oder Beherbergungsklassen unbedeutend.

### **6.3 Befristetes Wohnen in Sonderformen wie Studenten- und Seniorenheimen**

In diesem Sinne können auch Studentenzimmer als temporäres Wohnen eingeordnet werden, auch wenn man den normalen Beherbergungsvertrag über mindestens ein Studienjahr ausstellt, und wenn gleich ein Folgevertrag fürs kommende Semester folgt. Typische Merkmale temporären Wohnens, wie die vorübergehende Natur des Aufenthaltes, die pauschalierte Abrechnung von gebotenen Services und ein Gemeinschaftsangebot, sind auch bei Seniorenheimen feststellbar. Für die Betreiber von Studentenheimen ist keine Gastgewerbe Konzession nötig, soweit der Verfasser feststellen konnte, handelt es sich hierbei um ein freies Gewerbe. Nichtsdestotrotz muss sich der Betreiber an das Studentenheimgesetz halten. Bei den gerade in Wien auf den Markt drängenden Mischbetreibern wird es für nachfolgende Diplomanden spannend sein, das Geschäftsmodell in Hinblick auf die österreichische Rechtslage näher zu beleuchten. Für die Mischung mit Serviced Apartments nimmt der Verfasser jedoch an, dass auf jeden Fall eine Hotelkonzession vorliegt.



## 7. Feldstudie: Airbnb

Anhand der Vermietungsplattform Airbnb soll nun untersucht werden, wie das Online-Angebot für die Asset Klasse Temporäres Wohnen sich in Wien darstellt und welche Relevanz die Online Vermietungsplattform im gewerblichen Vermietungsbereich hier hat. Treffen bei Airbnb die richtigen Zielgruppen auf das gewünschte Angebot?

### 7.1 Airbnb als Geschäftsmodell

Das Thema Online- Vermietung über Plattformen ist zurzeit eines der umstrittensten Themen in Österreich. Der Hauptgrund dafür ist die Verknappung von Wohnraum und damit die steigenden Preise. Auch 2019 wird erwartet, dass die Nachfrage stärker steigt als das Immobilienangebot. In Summe werden auch weiterhin leicht steigende Preise für 2019 erwartet, allerdings unter den Vorjahres-Steigerungsraten. In Österreich sind mittlerweile schon sehr viele Online- Vermietungsplattformen am Markt, die den Kontakt zwischen Gastgeber und Gast herstellen und ausschließlich für die Abwicklung der Buchung verantwortlich sind. Die prominenteste mit dem größten medialen Auftritt ist wohl Airbnb (vgl. Immobilienmarkt 2019: moderat steigende Preise, knappes Angebot <https://www.remax.at/de/n/immobilienmarkt-2019-moderat-steigende-preise-knappes-angebot-13919> download vom 15.6.2019). Airbnb wendet sich in erster Linie an private Personen, die nebenbei ein überzähliges Zimmer oder gegebenenfalls eine eigene Ferienwohnung vermieten. Dieser Fall wird in dieser Arbeit nicht eigens beschrieben, da es sich in diesem Falle um eine Privatvermietung im häuslichen Nebenerwerb handelt. Diesen „Gastgebern“ bietet Airbnb das Service der Vermittlung von Gästen und eine Art Treuhandsystem für die Bezahlung der Unterkunft. Airbnb hat auch eigene Geschäftsbedingungen für Hotels und Gastgewerbebetriebe, die sich in 1. Linie durch eine erhöhte Provision für diese auszeichnen.

## 7.2 Rechtliche Grundlage

Laut Airbnb kommt der Unterbringungsvertrag nur zwischen dem Gast und dem Gastgeber direkt zustande, Airbnb ist für nichts haftbar zu machen oder zu belangen außer für gewisse Aspekte der Zahlungsmodalitäten. Gerichtsstand ist Luxemburg, und es gilt luxemburgisches Recht. Zahlungen gehen an Airbnb Luxemburg. Da in dieser Arbeit davon ausgegangen wird, das Airbnb zur Anbahnung von Geschäften mit einem Unternehmen genutzt wird, entfällt auch die Möglichkeit der Verschiebung des Gerichtsstandes, die ein Konsument hat, und es muss mit der luxemburgischen Rechtslage vorliebgenommen werden. Grundsätzlich ist der Unterkunftsgeber selbst dafür verantwortlich, alle gewerblichen, steuerlichen und regulatorischen Bestimmungen seines Heimatlandes einzuhalten und Airbnb kann für nichts haftbar gemacht werden. Airbnb behält sich jedoch vor:

„13.4 In einigen Rechtsordnungen kann Airbnb nach eigenem Ermessen und in Übereinstimmung mit diesen Nutzungsbedingungen entscheiden, die Einziehung und Abführung von Beherbergungssteuern für Gäste oder Gastgeber vorzunehmen („**Einziehung und Abführung**“), wenn in dieser Rechtsordnung für Airbnb oder den Gastgebern eine Verpflichtung zur Einziehung und Abführung von Steuern besteht. In jeder Rechtsordnung, in der wir die direkte Einziehung und Abführung durchführen, beauftragen und ermächtigen Sie Airbnb hiermit (über Airbnb Payments), Beherbergungssteuern von Gästen zum Zeitpunkt der Einziehung des Inseratspreises in Ihrem Namen einzuziehen und an die zuständige Steuerbehörde abzuführen.“ (<https://www.airbnb.at/terms> download vom 18.09.2019). In diesem Lichte gewinnen die Diskussionen der Stadt Wien mit Airbnb über eine solche Einziehung von Abgaben eine neue Qualität. Laut M. Kroner hat Airbnb bereits mit einigen Städten in den USA eine solche Vereinbarung (vgl. Kroner 2015, S.51). Weiters macht Airbnb einige Vorgaben, was die Stornierung betrifft; die eigenen Stornobedingungen dürfen denen von Airbnb nicht zuwiderlaufen. Schließlich ist die Person, die Airbnb gegenüber als Verantwortliche für das Unternehmen benannt ist, auch persönlich für alle eventuellen Missverständnisse gegenüber Airbnb verantwortlich.

### 7.3 Wie stark ist das Airbnb Angebot für temporäres Wohnen in Wien?

Es wurde im September eine ausführliche Recherche nach einer Unterkunft in Wien auf der Plattform Airbnb unternommen. Die Suchparameter waren:

- 1 Person
- Aufenthaltsdauer durchgehend zwischen 45 und 65 Tage
- Auswahlfilter Küche/Heizung/Wohnung
- Aufenthalt im Zeitraum von Oktober 2019 – März2020 an verschiedenen Daten
- Einschränkung der Preisspanne auf maximal 4.000€/ Minimumuntersuchung/ Maximum Untersuchung

Es wurden jeweils über 300 Wohnungen gefunden, in der Preisspanne von ca. 500€ bis weit über 15.000€ pro Monat. Der Durchschnittspreis liegt bei ca 2.700€/Monat und verringert sich, je weiter in der Zukunft man sucht. Des Weiteren wird bei längerem Aufenthalt (über einen Monat) teilweise ein wirklich hoher Abschlag von der Kurzzeitmiete gewährt, oft liegt dieser bei 40-50%. Die angegebenen Preise sind an dieser Stelle die bereits rabattierten. Gewerbliche Anbieter waren sehr wenige eigens ausgezeichnet, auch wenn über die Hälfte der Angebote einen sehr professionellen Eindruck machte. Wenn man die Auswahl „Geschäftsreise“ hinzufügte, verringerte sich das Angebot auf ca. 20-40 Wohnungen, deren Gastgeber alle entweder „Superhosts“ waren oder Unternehmen. Die Diskrepanz könnte darauf zurückzuführen sein, dass die über 300 weiteren Anbieter möglicherweise schlecht darauf vorbereitet sind, eine buchhaltungsfähige Rechnung zu produzieren.

Die Angebote sind teilweise abenteuerlich:

## Road House Apartments Vienna - The Urban Cube

Wien



Jola

### 🏠 Ganze Wohnung

1 Gast Studio 1 Bett 1 Badezimmer

### 🔑 Eigenständiger Check-in

Checke mit der Schlüsselbox selbst ein.

### 🔧 Ausstattung für den Alltag

Der Gastgeber hat diese Unterkunft für längere Aufenthalte ausgestattet – inklusive Küche, WLAN, Waschmaschine und Trockner.

SUPER LAGE ++++ TOP PREIS +++

SPITZEN INFRASTRUKTUR 1 MINUTE ZU U-BAHN, SUPERMARKT & STRASSENBAHN FREE WIFI (powered by NETGEAR HI-SPEED) +++ FREE CABLE TV

Das Apartment direkt am Puls der Stadt überzeugt durch seine zentrale und

**970€** pro Monat

★3,64 (36 Bewertungen)

#### Reisedaten

20.11.2019 → 05.02.2020

#### Gäste

1 Gast ▾

Unterkunft ⓘ 2.469€

Reinigungsgebühr ⓘ 9€

Service-Gebühr ⓘ 280€

**Gesamtbetrag 2.758€**

Reservieren

Abbildung 9: Angebot bei Airbnb Download vom 21.09.2019:

[https://www.airbnb.at/rooms/33148692?adults=1&check\\_in=2019-11-20&check\\_out=2020-02-05&source\\_impression\\_id=p3\\_1569086977\\_vPDMOjPFi5B1oMdX&s=cAxEknFi](https://www.airbnb.at/rooms/33148692?adults=1&check_in=2019-11-20&check_out=2020-02-05&source_impression_id=p3_1569086977_vPDMOjPFi5B1oMdX&s=cAxEknFi)

Hier wird ein möbliertes 10qm Zimmer für 970€ im Monat angeboten, das kann schon Fieberträume wecken. Bei einer Suche konnte als billigstes Angebot ein Appartement im Souterrain um ca 570€ gefunden werden, zuzüglich der „Gebühren“ von Airbnb und Reinigung, was schließlich ein Angebot zu einem Tagespreis von 21€ ergab. Das weit überwiegende Angebot waren 1-2 Zimmer Wohnungen, die meisten davon in ausgewiesenen „Wohnzonen“ gelegen, zu Preisen zwischen 1.500 und 3000€ monatlich und damit deutlich über den Möglichkeiten des MRG. Die teuerste Unterkunft wurde für 17.800€ monatlich angeboten. Alle Wohnungen waren voll möbliert mit Küche, Bettwäsche, Geschirr und die meisten auch mit WLAN ausgestattet. Auf den ersten Blick waren keine weiteren Serviceleistungen, außer einer Grundreinigung seitens der Anbieter erkennbar, obwohl nach allgemeinem Verständnis diese Angebote sehr wohl einem Inclusive- Preis (Strom, Heizung usw.) unterliegen. Zu bedenken ist auch, dass zu allen diesen Angeboten für den Gast, noch eine Buchungsgebühr und eine Reinigungsgebühr hinzu kommt, sodass der Endpreis meist zwischen 10% und 12% über dem reinen Zimmerpreis liegt.

## 7.4 Betriebswirtschaftliche Bewertung

Geht man davon aus, das Airbnb einfach ein weiterer Marketingkanal und im Kern eine Incoming-Agentur ist, und man unter dieser Perspektive die Gebührenstruktur betrachtet, sieht die Gebührenordnung bei Airbnb folgendermaßen aus: *„Das Modell mit der Gebühr, die ausschließlich vom Gastgeber getragen wird, wurde geschaffen, damit Hotels und andere Gastgewerbe mehr Kontrolle über den von Gästen gezahlten Endpreis haben. Bei diesem Modell beträgt die Gebühr für Gastgeber zwischen 14 und 20 % (plus 2 % für Inserate mit sehr strengen Stornierungsbedingungen). Es ist das verpflichtende Gebührenmodell für Hotels und andere gastgewerbliche Betriebe. Über Software verbundene Immobilienverwalter können zwischen der ausschließlich vom Gastgeber getragenen Gebühr und der zwischen Gastgeber und Gästen aufgeteilten Gebühr wählen, indem sie unter [Einstellungen](https://www.airbnb.at/help/article/1857/was-ist-die-airbnbservicegeb%C3%BChr) die Registerkarte für Servicegebühren aufrufen.“* (siehe [Airbnb Geschäftsbedingungen](https://www.airbnb.at/help/article/1857/was-ist-die-airbnbservicegeb%C3%BChr) <https://www.airbnb.at/help/article/1857/was-ist-die-airbnbservicegeb%C3%BChr> Download vom 18.09.2019)

Nicht -Gastgewerbe Gastgeber und Immobilienverwalter können noch eine andere Variante wählen, mit 3% Gebühr für den „Gastgeber“ und einer für Gäste, ...“ *Diese Gebühr beträgt in der Regel weniger als 13 % der Zwischensumme der Buchung (Übernachtungspreis zuzüglich Reinigungsgebühren und Gebühren für zusätzliche Gäste (falls zutreffend), aber ohne Airbnb-Gebühren und Steuern). Die Gebühr hängt von verschiedenen Buchungsfaktoren ab und wird Gästen beim Bezahlvorgang angezeigt, bevor sie eine Buchung durchführen.“* (siehe <https://www.airbnb.at/help/article/1857/was-ist-die-airbnbservicegeb%C3%BChr> Download vom 18.09.2019)

Zusammengerechnet ergibt das in jedem Fall eine Provision von ca 20% für DIE GESAMTSUMME, die der Gastgeber zu verrechnen wünscht. Werden weitere Dienstleistungen und Services über Airbnb gebucht, fällt auch hierbei eine satte Provision für Airbnb an.

Vergleicht man diese verlangten Provisionen mit z.B. Booking.com, fällt auf, dass dort nur für den Zimmerpreis Provision zu entrichten ist, und da nur z.B. 12% in Klosterneuburg. Den Gästen wird nichts verrechnet. Eine zielgruppengerechte Vermarktung eines attraktiven Angebotes erscheint dem Verfasser zudem mit weniger als 20% des möglichen Gesamterlöses machbar zu sein.

## **7.5 Zielgruppe Geschäftsreisende und Expats**

Für Geschäftsreisende und Expats, vor allem für projektbezogene Fachleute mit entsprechendem Spesenkonto sind die Angebote auf Airbnb sicher attraktiv und zielgruppengerecht, gibt es doch für jeden Geschmack ein Angebot. Im mittleren Preissegment von 2000-4000€/ Monat finden sich genug Angebote, auch für anspruchsvolle Kunden. Zu bedenken ist jedoch, dass gerade bei der Zielgruppe der entsendeten Geschäftsreisenden die Spesenkonten auch nicht mehr so üppig ausgestattet sind und es schon einen guten Grund braucht, die Unterkunft derartig zu verteuern. Die Kostenrechnung in einer Unternehmensberatung für einen Berater beispielsweise stellt sich wie folgt dar: Der Mitarbeiter ist durchschnittlich 4 Tage der Woche in Wien und reist aus Salzburg an. Also hat er üblicherweise ca. 20 Übernachtungen im Monat in Wien. Mit einem Hoteltarif von 70€/Nacht (zu Konzernbedingungen) kostet die Mitarbeiternächtigung 1400€/ Monat in einem Hotel. Welchen Vorteil hat also eine Unternehmensberatung oder ähnliche Unternehmung, für ihre Mitarbeiter das temporäre Wohnen in Betracht zu ziehen? Expats schließlich werden das Angebot auf Airbnb als Übergangslösung oder tatsächliche temporäre Wohnung sehr schätzen, aber bei längerem Aufenthalt dann in den Mietmarkt wechseln, weil der Preisunterschied zu einer normalen Mietwohnung dann doch zu groß ist. Keine der in der Suche gefundenen Wohnungen könnte als normale Mietwohnung, selbst möbliert, derartige Mietpreise generieren, wie auf der Plattform aufgerufen wurden. Der rabattierte Monatspreis lag zum Teil beim 3-fachen der eigenen monatlichen Ertragsschätzung aufgrund der verfügbaren Fotos. Beispielsweise wurde für eine Wohnung von maximal 50-60qm mit mittelklassigem Interieur ein Monatsmietpreis von 3.500€ aufgerufen.

Die Eigenschätzung aufgrund der Fotos war maximal 1.000€ mögliche Miete am Wohnungsmarkt, trotz Möbel und attraktiver Lage.

## **7.6 Zielgruppe Menschen im Umbruch**

Menschen im Umbruch müssen auch sparen. Monatsmieten von über 1500€ über einen Zeitraum von mehr als 3 Monaten für einen Single stellen kein großes Marktsegment dar. Mikrowohnkonzepte oder Serviced Apartments mit einem Vollservice für den mittel- und längerfristigen Aufenthalt haben für diese Gruppe sicher Relevanz, vor allem wenn es sich um leistbare Unterkünfte in einem Segment unter 1500€ Miete im Monat handelt. In diesem Segment war das Angebot von Airbnb nicht überzeugend, da unter 1.500€ weniger als 10 Angebote buchbar waren.

## **7.7 Zielgruppe Studenten und Auszubildende**

Für die größte Zielgruppe für temporäres Wohnen, Studenten, ist Airbnb nicht die geeignete Plattform, um nach einer eigenen Unterkunft zu suchen, da die Zimmerpreise weit übersteigen, was ein Student im Monat zur Verfügung hat. Wie in Kapitel 2 dargelegt, hat der durchschnittliche Student im Monat etwa 1.100€ insgesamt zur Verfügung, ein Airbnb Apartment als Studentenwohnung zu nehmen kann sich sicher nur ein sehr kleiner Teil der Studentenschaft leisten. Da in diesem Segment die größte angebotsseitige Unterdeckung gegeben ist, sind gegenwärtig über 3500 Studentenzimmer in Bau oder Projektstatus. Alle diese Konzepte haben auch einen großen Anteil Serviced Apartments im Plan, die für „temporäres Wohnen“, als auch touristische Vermietung gewidmet sind. Diese Wohnungen werden eher über die Kanäle studentischer Wohnraumsuche angeboten werden wie z.B. <https://www.studium.at/studentenheime/wien> oder die ÖH Seiten, wo ein entsprechendes Inserat sehr kostengünstig ist.

## 8. Schlussfolgerungen

In diesem Kapitel wird ein Überblick über die wichtigsten Erkenntnisse dargestellt.

Um die Asset Klasse „Temporäres Wohnen“ korrekt zu bewerten, müssen zuerst die Zielgruppenpotentiale definiert werden. Neben dem Hochpreissegment der Geschäftsreisenden wurden zwei weitere Zielgruppen definiert, Menschen im Umbruch und Studenten/ Auszubildende. Diese Zielgruppen haben gemeinsam, dass sie eher weniger Wert auf Dienstleistungen, wie Zimmerservice legen, dafür aber eine komplett eingerichtete Wohnung mit Kochgelegenheit schätzen, die nicht zu teuer sein darf. Eine Pauschale für Heizung, Strom und Internet wird auch erwartet, sowie die Verfügbarkeit von weiteren Services.

Die Zielgruppen erwarten Flexibilität in Bezug auf die Aufenthaltsdauer- hier beginnt die Abgrenzung von temporären Wohnangeboten zu touristischen. Temporäres Wohnen wird definiert als ein Aufenthalt über 30 Tagen und unter einem halben Jahr. Im Falle von Studenten kann die Dauer der Ausbildung als „temporärer Aufenthalt“ gewertet werden. Kernbereich von „temporären Wohnkonzepten“ sind in die Unterbringung integrierte Leistungen, die über einen klassischen Mietvertrag hinausgehen. Üblicherweise werden Strom, Heizung und Internet als Pauschale in den Preis integriert. Weitere Services sind beispielsweise Reinigung, Bettwäscheservice bzw. entsprechende Einrichtungen in der Unterkunft. Die Qualität reicht von der Gemeinschafts-Waschküche bis zur Wasch/Trockeneinrichtung in der Wohnung oder einem wöchentlichen Wäscheservice inklusive Reinigung. Das Gleiche gilt für Küchen, wobei hier die Erwartung ist, zumindest eine eingerichtete Kitchenette im Apartment vorzufinden. Nur bei rechtlicher Gestaltung des Vertrages als Beherbergungsvertrag (unterliegt dem bürgerlichen Recht) können Services integriert oder angeboten werden, Pauschalen für Nebenkosten eingehoben und aufgrund dessen dann erhöhte Mietpreise erzielt werden. Dazu muss ein Gastgewerbe nach §111 Gew.O. angemeldet und ein gewerberechtlicher Geschäftsführer eingestellt werden. Dieses Unternehmen unterliegt der Umsatzsteuerpflicht und der Körperschaftssteuer, ist aber auch vorsteuerabzugsberechtigt.

Alle Wohnungen, die auf diese Weise kurzfristig vermietet werden, und bei denen Services im Vertrag eingepreist sind, müssen als Betriebsstätten genehmigt werden bzw. umgewidmet werden. In ausgewiesenen Wohnzonen wird das in Wien (Bauordnungsnovelle 2018) explizit verboten. Dazu müssen alle Miteigentümer eines mehrgeschossigen Hauses mit der Umwidmung bzw. Verwendung der Wohnung als Betriebsstätte ihr Einverständnis erklären. Mit der Tätigkeit als Vermögensverwalter bzw. Immobilienmakler ist eine gewerbliche Tätigkeit, die über die üblichen einschlägigen Verwaltungstätigkeiten hinausgeht, nicht vereinbar. Immobilienunternehmen und Fonds sollten daher eindeutige Entscheidungen treffen, wenn sie in diese Asset Klasse investieren wollen und entsprechende Gesellschaften gründen, die den gewerberechtlichen Anforderungen genügen. Es gibt für Immobilienmakler auch die Möglichkeit, Kurzzeitmieter mit Mietverträgen auszustatten. Hier muss jedoch strikt von Services Abstand genommen werden, und die Miete darf die Grenzen des MRG nur entsprechend der Ausstattungsmerkmale übertreffen (Möbelmiete, Heizkostenpauschale...) Des Weiteren sollten keine touristischen Mieter angenommen werden, auf jeden Fall darf die Verwaltungstätigkeit nicht eine ständige neue Mietersuche umfassen wie das z.B. bei einem Inserat auf Airbnb der Fall wäre.

Die offenbar weitverbreitete Betrugsmasche, ganz normale Wohnungen als „Serviced Apartments“ nebenbei zur touristischen Kurzzeitvermietung zu verwenden, gehört unterbunden. Das Angebot auf Airbnb hat mit „temporärem Wohnen“ nichts zu tun, bei einem „Serviced Apartment“ muss ein Service integriert sein, die Wohnung muss als Betriebsstätte genehmigt sein und Umsatzsteuer sowie Ortstaxen sind abzuführen. Dieses Verhalten untergräbt neben dem Sicherheitsgefühl der Mieter die Glaubwürdigkeit der Branche und führt zu Bestimmungen wie der „Wohnzone“ innerhalb des Gürtels. Auch wenn man argumentieren kann, dass auf Airbnb viele Privatvermieter im häuslichen Nebenerwerb zu finden sind, sind viele der Angebote zu professionell aufgemacht, um nur von Nebenerwerbsunternehmern gestaltet zu sein. Airbnb ist für Aufenthalte über 30 Tage sicher eine der teureren Alternativen. Die Möglichkeit, eigene Services zu bewerben oder sich zielgerichtet an längerfristige Mieter zu wenden, ist bei Airbnb begrenzt.

Preissensitive Zielgruppen werden an anderen Orten fündig. Airbnb eignet sich gut für ein touristisches Angebot: bis zu 30 Tagen Aufenthalt ist die Plattform mit z.B. einem Hotel oder Pensionszimmer absolut wettbewerbsfähig. Bei längerfristigen Angeboten befindet sich der Durchschnittspreis für ein 1 Personen Apartment bei 2.700€, das grenzt die Zielgruppe schon ziemlich ein. Für die Bewerbung von „temporärem Wohnen“ ist Airbnb nicht die erste Adresse. Airbnb wendet sich in erster Linie an Touristen. Die in dieser Arbeit beschriebenen Zielgruppen sind über Special Interest Kanäle sicher kosteneffizienter und zielgerichteter erreichbar. Temporäres Wohnen ist als Asset Klasse noch in seinen Kinderschuhen. In Wien nimmt das Thema durch einige in Umsetzung befindliche Projekte zunehmend an Fahrt auf. Der Trend geht in Richtung Full-Service Anbieter von Mikro Living Konzepten, zusammen mit Studentenwohnungen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen sowie Shopping Angeboten in einer Einheit. In Mischkonzepten Studentenheime/ Serviced Apartments werden in den nächsten Jahren bis zu 3.800 Wohneinheiten entstehen, die von internationalen Anbietern betrieben werden. Die Konzepte sind oft an „Campus“ Modelle angelehnt, wo Wohnräume und Gemeinschaftsräume ineinander übergehen und soziale Begegnungsräume entstehen. Dieser Trend könnte in Zukunft zu einem Community Modell heranwachsen. Der Kunde wird dann aus mehreren Betreibern das Membership Modell wählen, welches seinen jeweiligen Lifestyle am besten widerspiegelt. Der Lifestyle spiegelt sich in der Lage, Design, Technologie und Services in den jeweiligen Liegenschaften wider und könnte in der Tat „Gleichgesinnte“ anlocken. Die Betreiber werden dann die Idee vermarkten, dass egal in welcher Stadt sich der Kunde temporär aufhält, er mit Gleichgesinnten aus der Gemeinschaft in einer vertrauten Unterkunft umgeben ist. In der kommenden Zeit könnte es zu einer Entwicklung des Übers des Temporären Wohnens kommen, das Wohnen sich von der Immobilie und vom Ort lösen und die Membership für alle Einrichtungen des Betreibers weltweit gelten. Bei zunehmend knapper werdenden Wohnräumen kann mit einer Konzentration auf die Entwicklung von Services für den Komfort der Zielgruppe die Rendite hoch gehalten werden.

# Literaturverzeichnis

Apartmentservice. (2017). *Marktreport 2017 Serviced Apartments*, Berlin

Apartmentservice 2018: *Marktreport Serviced Apartment*

<https://www.apartmentservice.de/dialog/presse/pressemitteilungen/article/raus-aus-nische-rein-in-den-volumenmarkt-apartmentservice-hat-den-marktreport-serviced-apartmen/>.

Boardinghouse Consulting, Anett G. (2016). *Marktreport Serviced Apartments 2016*, Berlin.

Bulwiengesa (2015) – *bulwiengesa AG: Scoring. Angebot und Nachfrage*  
Studentisches Wohnen.

[https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/p1707-3790\\_studentenwohnen\\_scoring.pdf](https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/p1707-3790_studentenwohnen_scoring.pdf) download vom 17.07.2019.

CBRE (2018): *CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2018*

<https://news.cbre.de/cbre-marktreport-studentisches-wohnen-2018/>.

Deitermann, A. (2011). *Standort- und Marktanalysen von Hotels*. In: Kompendium der Hotelimmobilie, Hrsg. Doerner/Niemeyer, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden.

Emmanuel, T. (2018). *Serviced Apartment Summit Europe*.

Online: <http://www.servicedapartmentssummit.com/media/1277/thomas-emanuel-servicedapartment-summit-meeting-may-2016.pdf>.

Fidlschuster, E.-V. (2013). *Grundlagen des Hotelinvestments*, 2. Auflage, Berlin: Erich Schmidt Verlag.

Gardini, M. A (2015). *Marketing-Management in der Hotellerie*. Oldenbourg: Walter de Gruyter.

Gärtner, P. (2016) *Skriptum Wohnrecht 1. Grundzüge des Bestandsrechts*. Wien: TU Continuing Education Center 2016  
[https://www.industriebau.tuwien.ac.at/fileadmin/\\_migrated/content\\_uploads/Zitat\\_Harvard\\_01.pdf](https://www.industriebau.tuwien.ac.at/fileadmin/_migrated/content_uploads/Zitat_Harvard_01.pdf) Zitierregeln.

Hoff, A. (2016). *The Serviced Apartment Sector in Europe – Highlights and Trends in 2016*  
Online: [www.hvs.com/article/7729-the-serviced-apartments-sector-in-europe-highlights-and-trends-in-2016](http://www.hvs.com/article/7729-the-serviced-apartments-sector-in-europe-highlights-and-trends-in-2016).

Kroner, M. & Gruber, C. (2015). *Studie Rechtliche Rahmenbedingungen privater Beherbergung/Vermietung in Österreich am Beispiel Airbnb*. Wien: bmwfw 2015.

Kürth, S. (2013). Das Studentenapartment. *JURA – Juristische Ausbildung*, 35(4), pp. 416-423. Retrieved 25 Sep. 2018. doi:10.1515/jura-2013-0053.

JLL, berlinovo Immobilien 2016: *Studie Temporäres Wohnen in Berlin*  
Zielgruppe:  
[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/tourismus/beherbergung/ankuenfte\\_naechtigungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/tourismus/beherbergung/ankuenfte_naechtigungen/index.html) Download vom 17.07.2019.

Matinek, M. (1992). *Moderne Vertragstypen, Band II: Franchising, Know-how-Verträge, Management und Consultingverträge*, München: C. H. Beck.

Micro-Living Studie (2018): *Apartmentwohnen vor der Reifeprüfung in Europa*, Bulwiengesa & Union Investment.

Sailer- Grabener, M. (2014). *Risikoanalyse und Bewertung von Temporärem Wohnen*. 10. Auflage. Immobilienfachwissen von A-Z. Grabener Verlag.

Savills (2018) – *Savills Research Deutschland: Analyse Temporäres Wohnen – eine Annäherung*

<https://www.savills.de/deutsche-marktberichte/wohnen-und-studentenwohnen.aspx?page=3>.

STR Global. (2016): *Assessing the performance of hotels and serviced apartments. Jones Lang LaSalle. Wohnen im Alter – Anspruch und Realität in einer alternden Gesellschaft.*

The Apartment Service Worldwide. (2016), *The Global Serviced Apartments Industry Report (GSAIR) 2016/2017*, London.

Wimberly, A. T. & Goo (WATG) (2015): *Serviced Apartments – Checking in for the long term.*

Zaussinger, S. et al. (2015). *Studierendensozialerhebung 2015*; IHS Wien von [https://www.ihs.ac.at/publications/lib/IHSPR6861196\\_II.pdf](https://www.ihs.ac.at/publications/lib/IHSPR6861196_II.pdf) Download vom 19.07.2019 zitiert aus: <https://www.derstandard.at/story/2000037891119/die-soziale-lage-von-studierenden> Download vom 19.07.2019.

### **Allgemeine Quellen**

<https://realestate.union-investment.de/startseite-immobilienkunden/im-fokus/micro-living-studie-2018.html>

<https://www.immoflash.at/20180716/serviced-appartements-heben-ab/10936/?ac=0>

<https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/aug/31/airbnb-sharing-economy-cities-barcelona-inequality-locals>

[https://diepresse.com/home/immobilien/gewerbeimmobilien/5496167/Investment\\_Die-neuen-Assetklassen-kommen](https://diepresse.com/home/immobilien/gewerbeimmobilien/5496167/Investment_Die-neuen-Assetklassen-kommen) (Investmentmarkt)

<https://derstandard.at/2000099199349/Bauboom-Wien-wird-zur-Studentenheimstadt> (Studentenmarkt Österreich)

<https://derstandard.at/2000090296008/Neue-Regeln-fuer-Airbnb-Vermieter-Stadt-Wien-und-Bezirke-streiten>

[https://www.jusline.at/gesetz/bo\\_fuer\\_wien/paragraf/7a](https://www.jusline.at/gesetz/bo_fuer_wien/paragraf/7a)

<https://derstandard.at/2000100452207/Airbnb-in-Oesterreich-Was-sich-aendert-was-bleibt>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Anforderungsmatrix Zielgruppe 1 Geschäftsreisende (vgl. siehe Anhang 1 Zielgruppenmatrix)	S. 7
Tabelle 2 Anforderungsmatrix Personen im Umbruch Zielgruppe 2 (siehe Anhang 1 Zielgruppenmatrix)	S.8
Tabelle 3 Anforderungsmatrix Studenten und Auszubildende Zielgruppe 3 (siehe Anhang 1 Zielgruppenmatrix)	S.11
Tabelle 4 Wohnangebot Matrix (siehe Anhang 1)	S.14
Tabelle 5 Wohnplätze für Studenten in europäischen Metropolen Quelle: H. Bothmer, F. Embacher; Marktstudie studentisches Wohnen 2019; Marktstudie studentisches Wohnen 2019; Union Investment Institutional Property GmbH; bulwiengesa AG; Hamburg, Berlin Juni 2019	37

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Tarife	S. 26
Abbildung 2: Mitbewerber-Tarife nach Typen	S. 26
Abbildung 3 Transaktionsvolumen	S. 31
Abbildung 4: Nettoanfangsrendite	S. 32
Abbildung 5: Transaktionsvolumen Europäischer Vergleich	S. 33
Abbildung 6: Bestand an Serviced Apartments	S. 34
Abbildung 7: Ländervergleich	S. 35
Abbildung 8: Angebot bei Airbnb Download vom 21.09.2019.	

[https://www.airbnb.at/rooms/33148692?adults=1&check\\_in=2019-11-20&check\\_out=2020-02-](https://www.airbnb.at/rooms/33148692?adults=1&check_in=2019-11-20&check_out=2020-02-)

## Bilderverzeichnis

Bild 1 Bulwiengesa – Micro – Living in Europa	S. 10
Bild 2 Wirtschaftliche und gewerbliche Konzepte	S. 21

## Diagrammverzeichnis

Diagramm 1 Entsendung von temporären Arbeitskräften nach Österreich Quelle: P. Wetzel: Grenzübergreifende Arbeitsmobilität; L+R Sozialforschung; Wien 2016( vgl. [https://www.gpa-djp.at/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheadername1=content-type&blobheadername2=contentdisposition&blobheadervalue1=application%2Fpdf&blobheadervalue2=inline%3B+filename%3D%22Petra\\_Wetzel%253A\\_Grenz%25C3%25BCbergreifende\\_Arbeitsmobilit%25C3%25A4t\\_im\\_%25C3%259Cberblick.pdf%22&blobkey=id&blobnocache=false&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1342618398506&ssbinary=true&site=A03](https://www.gpa-djp.at/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheadername1=content-type&blobheadername2=contentdisposition&blobheadervalue1=application%2Fpdf&blobheadervalue2=inline%3B+filename%3D%22Petra_Wetzel%253A_Grenz%25C3%25BCbergreifende_Arbeitsmobilit%25C3%25A4t_im_%25C3%259Cberblick.pdf%22&blobkey=id&blobnocache=false&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1342618398506&ssbinary=true&site=A03) Download vom 19.07.2019) S.5.

Diagramm 2 Gästenächtigungen in Wien Jahresentwicklung ( Quelle <https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tourismus/> Download vom 19.07.2019) S.6.

Diagramm 3 Entsendung von temporären Arbeitskräften nach Österreich Quelle: P. Wetzel: Grenzübergreifende Arbeitsmobilität; L+R Sozialforschung; Wien 2016( vgl. [https://www.gpa-djp.at/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheadername1=content-type&blobheadername2=contentdisposition&blobheadervalue1=application%2Fpdf&blobheadervalue2=inline%3B+filename%3D%22Petra\\_Wetzel%253A\\_Grenz%25C3%25BCbergreifende\\_Arbeitsmobilit%25C3%25A4t\\_im\\_%25C3%259Cberblick.pdf%22&blobkey=id&blobnocache=false&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1342618398506&ssbinary=true&site=A03](https://www.gpa-djp.at/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheadername1=content-type&blobheadername2=contentdisposition&blobheadervalue1=application%2Fpdf&blobheadervalue2=inline%3B+filename%3D%22Petra_Wetzel%253A_Grenz%25C3%25BCbergreifende_Arbeitsmobilit%25C3%25A4t_im_%25C3%259Cberblick.pdf%22&blobkey=id&blobnocache=false&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1342618398506&ssbinary=true&site=A03) S. 11.

Diagramm 4 Gästenächtigungen in Wien Jahresentwicklung (Quelle

<https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tourismus/> Download vom 19.07.2019) S.

12.