



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

Diplomarbeit

Der Aufstieg von Airbnb in Wien Mögliche Konsequenzen auf den Wohnungsmarkt und die Hotellerie

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer
Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

Univ.-Ass. Mag. Dr. Leonhard Plank
E280-3 Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von
Nina Cosmea Mayerhofer
0626906

Stauraczgasse 10/17
1050 Wien

Wien, Juni 2016

Kurzzusammenfassung

Sharing Economy Plattformen mit privaten kurzzeitigen Wohnraumvermietungen wie Airbnb sind in den letzten Jahren fixer Bestandteil der Planung vieler Reisender geworden und haben mit Millionen vermittelten Übernachtungen große Wachstumserfolge zu verzeichnen. Weltweit beschäftigt die Dynamik und der Einfluss dieser Plattformen Medien und Politik. Auch in Wien wurde im vergangenen Jahr von der Stadt und InteressensvertreterInnen viel diskutiert. Im Rahmen dieser Arbeit erfolgt eine theoretische Differenzierung verschiedener unter der Sharing Economy zusammengefassten Praktiken. Zudem wurde die aktuelle Wiener Diskussion aufgegriffen und dieser eine Analyse mit räumlichen Fokus hinzugefügt. Kritisch hinterfragt werden vor allem die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Auch die Situation der Hotellerie wird beleuchtet, wo unter anderem aufgezeigt wird, dass die Branche auch einiges von den neuen Plattformen lernen kann. Schließlich werden zwei Szenarien für den weiteren Umgang mit Airbnb und ähnlichen Plattformen entwickelt. In beiden wird die Notwendigkeit betont, einen starken strategische Handlungsrahmen aufzubauen und die kommenden Entwicklungen aktiv zu steuern.

Abstract

Sharing Economy platforms for private short-term housing rentals like Airbnb have become tremendously popular in the past years. Millions of overnight stays in everyday homes have been facilitated and therefore the attention they received has grown. Internationally the dynamic and the influence of these platforms is discussed by policy-makers and the media. In Vienna the discussion was started by the city council and various stakeholders in 2014. This paper provides an overview of the various interpretations of the sharing economy within a theoretical framework and also focuses on the current discussion in Vienna and analyses the spatial implications in hindsight of consequences for the rental market and hotels. Regarding the second topic, it will be shown, that there is a lot to learn from the platforms for future encounters. Finally in two scenarios the future handling of these platforms will be discussed., it will definitely be important to establish a strategic scope of action and to actively govern the upcoming developments.

Dank

An erster Stelle herzlichen Dank an meinen Betreuer Leonhard Plank für die engagierte Unterstützung und wertvollen Anregungen beim Verfassen dieser Arbeit. Ebenfalls vielmals bedanken möchte ich mich bei Petra Hirschler für ihren Input und bei meinen Interviewpartnern für ihre Gesprächsbereitschaft. Ein Merci geht - unbekannterweise - ebenfalls an Tom Slee und Murray Cox, welche auf ihren Onlineplattformen Airbnb-Daten zur Verfügung stellen und damit einen wertvollen Beitrag zu dieser Arbeit und der Diskussion im Allgemeinen leisten.

Im Sinne von *Sharing is caring* möchte ich auch ein Dankeschön an all jene aussprechen, die mich die letzten Jahre auf ganz unterschiedliche Weise durch meine Studienzeit begleitet und so diesen Weg bereichert und geprägt haben. Insbesondere an Barbara.

Für die Unterstützung während der Erarbeitung dieses Schriftstückes möchte ich mich bei Christoph und Hana für die vielen Gespräche und bei Doris für die Unterstützung beim Lektorat bedanken.

Besonderen Dank möchte ich an Valentin aussprechen. Für alles.

Last but not least möchte ich mich bei meiner Familie bedanken. Besonders erwähnen möchte ich hier meine Eltern, Brigitte und Hubert, für ihre fortwährende Geduld und Unterstützung sowie meine Schwester Melissa.

Inhalt

8	1. Einleitung
12	2. Die Wiederentdeckung der Sharing Economy im digitalen Zeitalter
13	2.1 Begriffsvielfalt: Sharing Economy, Collaborative Consumption oder gar Disaster Capitalism?
14	2.2 Zwischen Königsweg zur Nachhaltigkeit und zugespitzter Verwertungslogik
16	2.3 Systematische Differenzierung der Sharing Economy
16	2.3.1 Wiederverwendung
17	2.3.2 Nutzen statt besitzen
18	2.3.3 Not for profit, but for purpose
20	2.4 Airbnb: ein Paradebeispiel der Sharing Economy?
22	2.5 Sharing Economy in der Stadtplanung
24	2.6 Zwischenfazit
26	3. Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen kurzfristiger Vermietungen
26	3.1 Miet- bzw. Eigentumsrecht
27	3.1.1 Gemeindewohnung
27	3.1.2 Genossenschaftswohnung
27	3.1.3 Privater Wohnungsmarkt
29	3.2 Gewerberecht/Gewerbeordnung
30	3.3 Meldegesetz
30	3.4 Steuern und Abgaben
30	3.5 Versicherungsrecht
31	3.6 Datenschutz
31	3.7 Informationen zur Rechtslage der Vermietung
31	3.8 Zwischenfazit

34	4. Airbnb in Wien
34	4.1 Airbnb als urbanes Phänomen
35	4.2 Kleinräumige Grätzelanalyse der Airbnb-Angebote
42	4.3 Detaillierte Betrachtung der VermieterInnen und ihrer Objekte
46	4.4 Zwischenfazit
48	5. Mögliche Konsequenzen für den Wiener Wohnungsmarkt
48	5.1 Wohnungsbestand in Wien
49	5.2 Wohnungspolitische Entwicklungen in Wien
50	5.3 Gentrifizierung in Wien – (k)ein Problem?
51	5.4 Airbnb und der Wohnungsmarkt: Internationale Beispiele
52	5.5 Airbnb und der Wiener (Privat-)Wohnungsmarkt
56	5.6 Zwischenfazit
58	6. Mögliche Konsequenzen für die Wiener Hotellerie
58	6.1 Internationale Erfahrungen
60	6.2 Der Wiener Hotelmarkt
61	6.3 Gegenüberstellung Hotel- und Airbnb-Angebote
63	6.4 Airbnb oder Hotel? Es kommt nicht nur auf den Preis und die Lage an
64	6.5 Positionen und Perspektiven der Hotellerie
66	6.6 Zwischenfazit
68	7. Regulierungsmöglichkeiten
70	7.1 Internationale Erfahrungen: Ein Blick auf Regulierungen in anderen Städten
73	7.2 Handlungsoptionen in Wien
74	7.2.1 Szenario: Nichtkooperation
74	7.2.2 Szenario: Kooperation
78	8. Schlussteil
84	Abbildungsverzeichnis
86	Tabellenverzeichnis
88	Literaturverzeichnis

Einleitung

Die Idee des Teilens von Wohnraum über Airbnb, wie sie einer der Mitbegründer der Plattform Joe Gebbia (2016) beschreibt, klingt nach einer nachhaltig positiven Veränderung für alle Beteiligten. Er betont, die Spannung und Aufregung – im positiven Sinne – Fremde in seine eigenen vier Wände einzuladen und ihr Gastgeber zu sein. Reisende könnten über die Plattform dank Insidertipps von ihren Hosts einerseits authentischere Erfahrungen an ihren Destinationen machen und gleichzeitig soziale Kontakte knüpfen. Vorteil für die GastgeberInnen sei die einfache Möglichkeit des Zuverdienstes im Rahmen der Vermietung leerstehender Räumlichkeiten (vgl. Forbes 2015).

Persönliche Reiseerfahrungen, Erzählungen von Bekannten sowie Medienberichte aus Wien vermittelten mir ein anderes Bild dieser Plattformen. Es seien hauptsächlich ganze Wohneinheiten im Angebot und dadurch der Austausch mit der/dem GastgeberIn keineswegs im Mittelpunkt des Erlebnisses. Die Konzentration der Airbnb-Angebote auf hippe Stadtteile würde die Wohnungssuche für die lokale Bevölkerung ebenda erschweren

und es stimme zwar, dass über die Plattform leicht ein Zusatzverdienst zu erwirtschaften sei – der Großteil der VermieterInnen würde dies aber unter Nicht-Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen bzw. steuerlichen Abgabepflichten durchführen und so verliere die Stadt durch diese Nächtigungen, im Vergleich zu jenen in Hotels, Einnahmen.

„Inwiefern kann die Stadt Einfluss auf solche Vermietungen nehmen?“, habe ich mich als Raumplanerin gefragt. Anders als bei Beherbergungsbetrieben, bei welchen (Betriebs-)Genehmigungen eingeholt werden müssen, ist die Erlaubnis zur Vermietung einer Privatwohnung nicht Gegenstand der Raumplanungsbehörde, sondern durch eine privatrechtliche Vereinbarung mit der/dem WohnungsbesitzerIn begründet. Die Stadt hat darauf im Bereich des privaten Mietwohnungsmarkts kaum Einfluss. Der Wohnungsmarkt in Wien gilt zwar generell als stark öffentlich reguliert und der hohe Anteil an Gemeindebauten schließt einen großen Teil der Wohnungen de jure von der Vermietung auf Airbnb aus. Dennoch deutet der rasche Anstieg der Angebote in Wien zwischen Oktober

2014 und Juli 2015 von 1300 auf 4961 auf die steigende Relevanz des Phänomens hin (vgl. MA23 2015, Inside Airbnb 2015). Internationale Trends würden auch auf einen weiteren Anstieg an vermittelten Nächtigungen hindeuten. Mit der Zahl der Angebote ist auch die Intensität der Debatte um Airbnb und andere Plattformen zur kurzzeitigen Wohnungsvermittlung in Wien gestiegen. Vielerorts sind von VertreterInnen der Hotellerievereinigung Beschwerden über die unfairen Wettbewerbsbedingungen zu lesen, aber auch seitens der Stadt wurden Bedenken geäußert und der Wunsch nach den Daten der VermieterInnen ausgesprochen.

Die immer größere Bedeutung dieses Markt-zweiges ist auch dahingehend zu bemerken, dass die EU Kommission eine eigene Task Force „on collaborative economy, new business models and SMEs“ im Rahmen der Binnenmarktstrategie eingerichtet hat um eine europäische Agenda für die Sharing Economy zu entwickeln. Dabei möchte sie Informationen für die Auswirkungen bestehender EU-Rechtsvorschriften auf die Geschäftsmodelle der Sharing Economy erarbeiten, sich mit

etwaigen Regelungslücken befassen und die Entwicklung der Sharing Economy verfolgen (vgl. BMWFW 2016).

Aufgrund des starken Bedeutungszuwachses und der scheinbar zunehmenden Kommerzialisierung dieser Systeme sollen nun im Rahmen dieser Arbeit die Auswirkungen von Airbnb - auch stellvertretend für andere Peer-to-Peer Vermittlungsplattformen - auf den Wiener Wohnungsmarkt sowie die Hotellerie analysiert werden und möglich Handlungsoptionen aufgezeigt werden.

Dazu werden folgende drei leitende Forschungsfragen formuliert:

Angebotsstruktur

Wie sieht die räumliche Verteilung der Angebote aus?

Welche Eigenschaften weisen die vermieteten Objekte bzw. die VermieterInnen auf?

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Hotellerie

Sind Zeichen der Verdrängung der BewohnerInnen bzw. Gentrifizierung durch zusätzliche

touristische Nachfrage in Wohngebieten zu bemerken?

Sind komplementäre/verdrängende Tendenzen im Bereich der Hotellerie feststellbar?

Handlungsoptionen

Welche Maßnahmen wären im weiteren Umgang mit dieser Form der Sharing Economy – auch vor dem Hintergrund internationale Erfahrungen – sinnvoll?

Um diese Fragen zu beantworten, werde ich im folgenden Kapitel zunächst den sehr vielseitig verwendeten Begriff der Sharing Economy erläutern. Es soll der Begriff des „Teilen“ wie er im Falle von Airbnb verwendet wird, näher betrachtet werden um den Kontext für die weiteren Untersuchungen zu bieten. Kapitel 3 widmet sich überblicksartig den rechtlichen Aspekten, welche bei diesen Vermietungen in Wien zu beachten sind. In Kapitel 4 folgt die detaillierte Analyse der Airbnb-Angebote, einschließlich einer kleinräumigen Grätzelanalyse und einer Charakterisierung der vermieteten Objekte sowie der VermieterInnen.

Im darauffolgenden Kapitel liegen die potenziellen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Fokus der Betrachtung. Dabei wird die derzeitige Situation des Wiener Wohnungsmarktes kontextualisiert sowie mögliche Gentrifizierungs-Effekte der Vermietungsplattformen anhand von immobilienwirtschaftlichen Überlegungen diskutiert. In Kapitel 6 liegt der Fokus auf den potenziellen Auswirkungen auf den Hotelleriemarkt, welche durch internationale Erfahrungen ergänzt werden. Abschließend werden die wichtigsten Erkenntnisse und daraus resultierende Folgen im letzten Kapitel diskutiert und zusammengefasst.

Auf eine Literaturanalyse aufbauend wurde der Begriff der Sharing Economy für diese Arbeit in Kapitel 2 definiert. Im Weiteren erfolgte die Erarbeitung und Analyse sowie kartographische Aufbereitung der Airbnb-Daten. Deskriptiv-statistische Methoden unterstützen die Diskussion der Konsequenzen für Wohnungsmarkt und Hotellerie.

Die Wiederentdeckung der Sharing Economy im digitalen Zeitalter

„Es geht um
Verfügbarkeit (...), nicht
um Eigentum.“ (Priddat
2015)

Die Sharing Economy verheißt: Wenn Menschen nicht mehr uneingeschränkt kaufen und Besitz horten, sondern leihen, tauschen und teilen, können Ressourcen besser genutzt werden. Es entstehen, getragen von nachhaltigen Motiven, neue Geschäftsmodelle und potenziell eine neue Konsumkultur (vgl. Botsman/Rogers 2011). Im Kern lautet die These, dass in der Sharing Economy der Konsum in nachhaltigere Bahnen gelenkt wird, da an die Stelle von exklusivem und individuellem Besitz die geteilte Nutzung eines Gutes tritt. Zentraler ermöglichender Faktor für diesen Austausch ist vor allem das Internet und die dadurch entwickelten Social Me-

dia Plattformen und andere Netzwerke. So wird die Ökonomie des Teilens von Botsman und Rogers in ihrem Buch „What’s Mine Is Yours“ aus dem Jahr 2011 beschrieben. Dieses Werk hat ökonomische und gesellschaftliche Entwicklungen angesprochen, sich in Definitionen versucht und Zukunftsvisionen von Aktivitäten erörtert, die bis dato nicht unter einem derartigen Rahmen zusammengefasst wurden. Die Diskussion rund um die Sharing Economy bzw. den synonym verwendeten Begriff der Collaborative Consumption (dt. Ko-Konsum) wurde damit einem breiteren Publikum zugänglich.

Seit dem Erscheinen dieses zentralen Referenzwerks für die Sharing Economy vor fünf Jahren hat sich eine dynamische Debatte entwickelt. Dabei werden der Sharing Economy verstärkt nicht mehr nur positive Attribute zugeschrieben. Kritische wissenschaftliche Publikationen wurden veröffentlicht und ablehnende Haltungen in den Medien lösten eine breite Debatte über die neuen Formen des Teilens aus (vgl. Loske 2015, Martin 2015). Im Folgenden wird ein kurzer Überblick zu dieser Debatte gegeben.

2.1 Begriffsvielfalt: Sharing Economy, Collaborative Consumption oder gar Disaster Capitalism?

2016. Das Teilen von Ressourcen im Sinne von „Teilen statt Haben“ oder „Nutzen statt Besitzen“ boomt - und ist in gewissem Sinne nichts Neues. Das Mieten, Pachten oder Leasen von Wohnraum, Ferienhäusern, Autos, Büchern oder technischem Equipment ist seit Jahrzehnten eine gängige Praxis. Zu den etablierten Formen kamen in den letzten Jahren immer mehr neue Möglichkeiten des Austausches und der gemeinsamen Aktivitäten hinzu wie Car - oder Bike Sharing, Urban Gardening, Kleidertauschkreise, Co-Working oder Couchsurfing. Diese Phänomene erleben vor allem in Europa, Nordamerika und Australien in den letzten Jahren ein großes Wachstum (vgl. Loske 2015: 91).

Diese Dynamik wird sowohl von gesellschaftlichen als auch von technologischen Faktoren angetrieben. Der soziokulturelle Wandel verändert traditionelle Vorstellungen über Eigentum, Wohlstand und Konsum. Aber Menschen wenden sich der Sharing Economy nicht nur aufgrund eines gesellschaftlichen Wertewandels zu wie Loske (2015: 98) treffend festhält: „(...) Dass Menschen mittlerweile auf Dinge angewiesen sind, die andere nicht mehr brauchen oder haben wollen, verweist vielleicht auch auf das Versagen des Sozialstaats und das Auseinanderklaffen von Reich und Arm. Und auch dass viele junge Menschen mit ihren Laptops unterm Arm in die hippen Coworking Spaces streben, um überhaupt unter Leuten zu sein, ist ja nicht zwingend ein Indiz für Emanzipation und Freiheit, sondern deutet mindestens ebenso sehr auf grassierende Vereinsamungstendenzen oder übertriebenen Flexibilisierungswahn in der Arbeitswelt hin.“

Technologie spielt eine zentrale ermöglichende Rolle, wobei zwei Aspekte hervorstechen. Zum einen hat die Digitalisierung,

insbesondere die Verbreitung von mobilem Internet, das kurzzeitige und sehr kleinteilige Teilen von Ressourcen deutlich einfacher und lohnenswerter gemacht. Das Aufkommen neuer Onlinevermittlungsdienste für Autofahrten inklusive Fahrer (Uber, BlaBlaCar, Lyft oder WunderCar), für Carsharing (Car2go, Caruso, Zipcar,..), für Übernachtungen (Airbnb, 9flat oder Wimdu), für PutzdienstleisterInnen (Bookatiger oder Helpling), für geteilte Mahlzeiten an fremden Küchentischen (joinmymeal,..) hat das „Teilen“ intensiviert (vgl. Haucap 2015: 91). Aber nicht nur bei der Paarung von AnbieterInnen und Suchenden, dem sogenannten „Matching“, wirkt das Internet unterstützend bzw. ist zu einem essentiellen Werkzeug dafür geworden. Es trägt, zweitens, durch Bewertungsmechanismen auch zum Vertrauen untereinander bei, welches für die Austauschbeziehungen unabdingbar ist. Auf manchen der genannten Webseiten sind Bewertungen der Tausch- oder HandelspartnerInnen nach erfolgter Transaktion eine Voraussetzung für weitere Interaktionen auf der Plattform. Ohne diese Bewertungs- und Reputationsmechanismen erschiene es möglicherweise riskant, einer/m Unbekannten die eigene Wohnung ohne Aufsicht für ein paar Tage zu überlassen. Hat diese Person aber von bisherigen GastgeberInnen eine gute Bewertung, ein sogenanntes „Rating“, bekommen, wird angenommen, dass es sich um einen Gast handelt, der sich zu benehmen weiß. Nicht umsonst ist bei Airbnb und Uber wie schon bei Couchsurfing und Ebay das gegenseitige Bewerten eines der zentralen Elemente für den Erfolg der Plattformen.

Die Begriffe, die diese dynamische Entwicklung beschreiben wollen, sind zahlreich und eine klare Definition daher schwierig. Neben dem bereits erwähnten Begriffen Sharing Economy und Collaborative Consumption werden im Zuge dieses Diskurses weitere genannt. Die Vielzahl der (Fach-)Ausdrücke, die jene Ansätze des Teilens oder Aspekte

davon im kapitalistischen Wirtschaftssystem zu beschreiben vermögen, ist beeindruckend: Sharing -, Gift -, On Demand - sowie Peer-to-Peer oder Co-Economy; Collaborative Consumption oder gar Disaster Capitalism (vgl. Botsman 2015, Demary 2015, Pelzer/Burgard, 2014, LA Times 2014a). All diese Begriffe lassen sehr unterschiedliche Assoziationen zu. Zum Beispiel lässt die Gift-Economy eine große Freude der Akteure vermuten. Hört man im Gegensatz dazu von Disaster Capitalism ist die mitschwingende Konnotation eine negative. Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass es bei der Sharing Economy im Kern nicht um Teilen im alltagssprachlichen Wortsinn geht – denn dann würden viele der Aktivitäten der „neuen“ Sharing Economy nicht erfasst, zumal bei diesen Austauschbeziehungen Geld als Zahlungsmittel eine zentrale Rolle einnimmt (vgl. Denoun/Valdon 2013, Martin 2016).

2.2 Zwischen Königsweg zur Nachhaltigkeit und zugespitzter Verwertungslogik

Aus der Fülle an Veröffentlichungen zu dieser Thematik lassen sich generell zwei Sichtweisen ableiten: Jene, bei denen der Optimismus im Vordergrund steht versus jene die sich eher pessimistisch gegenüber den Entwicklungen durch die Sharing Economy äußern.

In einer Welt der Sharing Economy scheinen die Möglichkeiten für jede/n Einzelne/n unbegrenzt. Man kann von heute auf morgen (Klein-)UnternehmerIn werden, TaxifahrerIn, seinen Wohnsitz in ein Hotel verwandeln oder sich mit gleichgesinnten Personen austauschen bzw. einander Produkte anbieten. Nicht nur die Möglichkeiten sind endlos, auch die Risiken des unregulierten Austauschs sowie die Bedenken der Steuerbehörden, Ämter und Stadtverwaltungen. Von ihnen wird gefordert, die Regeln an die neuen Gegebenheiten anzupassen, mit denen sie (noch) nicht vertraut sind (vgl. Ranchordás 2015: 45).

Diese Dichotomie des Phänomens soll im Weiteren illustrativ durch unterschiedliche Beispiele/Argumente aus der Literatur dargestellt werden.

Optimistisch betrachtet wirkt die Sharing Economy und ihre Organisationsformen sehr innovativ, verbreiten sie sich auch weltweit über verschiedenste Apps am Smartphone und andere Onlineplattformen. Die Ökonomie des Teilens scheint ein enormes Potential zur Ressourceneinsparung zu besitzen und einen Weg zu weniger Umweltbelastung darzustellen. Gebrauchsgegenstände werden geteilt oder weitergegeben, Autofahrten gemeinsam organisiert und kurze Wege in der Stadt mit dem City Bike zurückgelegt. In Lebensmittelgemeinschaften beziehen Personen kollektiv biologische Lebensmittel direkt bei den ProduzentInnen und wer in den Urlaub fährt, kann sich mit der Vermietung seiner Wohnung ein kleines Taschengeld dazu verdienen. Start-Ups können via Crowdfunding ohne großes Marketingbudget innovative Produkte auf den Markt bringen, für welche keine traditionellen Investoren gefunden würden und so schon vor Markteinführung des Produkts einen engen Kontakt mit den EndnutzerInnen etablieren.

Wie Jeremy Rifkin auch hervorhebt, könne die Ökonomie des Teilens sozialen Zusammenhalt stiften und egoistische Motive Schritt für Schritt durch altruistische ersetzen. Rifkin vertritt bereits in seinem im Jahr 2000 erschienenen Buch „The Age of Access“ (Rifkin 2000) die These, das Industriezeitalter sei vorbei und der Kapitalismus würde sich stark verändern. „Access“, der rasche Zugang zu Gütern und der Zugriff auf Ideen und Dienstleistungen zähle in der sich herausbildenden Zugangsgesellschaft mehr als dauerhafter schwerfälliger Besitz. In seinem Werk „Die Null-Grenzkosten-Gesellschaft“, welches 2014 publiziert wurde, sind Weiterführungen dieser Theorie zu lesen: „Was das kapitalistische System untergräbt, ist der spektakuläre Erfolg

der grundsätzlichen Annahmen, die es bestimmen. Es ist der immanente Widerspruch in jener treibenden Kraft im Herzen des Kapitalismus, die ihn in schwindelnde Höhen hat aufsteigen lassen und ihn jetzt zu Tode hetzt. (...) Aus dem Kapitalismus von gestern entsteht eine globale gemeinschaftlich orientierte Gesellschaft“ (Rifkin 2014: 10f). Dem Teilen im gesellschaftlichen Alltag statt der kompetitiven Grundorientierung wird eine transformative, letztendlich systemsprengende Kraft zugeschrieben. „Wir befinden uns allem Anschein nach in der Anfangsphase einer alles verändernden Ablösung des ökonomischen Paradigmas.“ (ebd: 21)

Wenn Vertriebspersonal nicht mehr um die halbe Welt fliegen muss um Dienstleistungen oder Produkte zu verkaufen, sondern Firmen über ein Netzwerk per Mausklick eine Person vor Ort inklusive aller Referenzen engagieren können, wirkt das auf den ersten Blick wie eine Win-win-Situation. Eine Senkung der CO₂-Emissionen, Zeitersparnis der MitarbeiterInnen und zusätzliche Einsparung der Reisekosten für die in Auftrag gebende Firma. Wie sich dieses Modell, das unter GoClozer.com im Januar 2016 gestartet hat, aber auf Arbeitsverträge und Errungenschaften der Gewerkschaften der letzten Jahrzehnte auswirkt, ist eine andere Frage. Das in der Ferne beauftragte Personal bekommt nur bei erfolgreicher Präsentation, also einem Verkauf bzw. abgeschlossenem Deal, das Gehalt in Form einer Prämie ausbezahlt. Konnte der Kunde also nicht von dem Produkt oder der Dienstleistung überzeugt werden, war die Arbeit kostenlos (vgl. GoClozer 2016).

Ein Uber Lenker oder eine Uber Lenkerin, welche man per UberPOP¹ per Smartphone-App bestellen kann, ist eine Privatperson. In vielen Fällen eine Privatperson, die sich mit großer Wahrscheinlichkeit neben seinem/ihrer regulären Arbeitsverhältnis

etwas dazu verdienen möchte und mit dem Privatauto als TaxifahrerIn agiert (vgl. Uber 2016, Forbes 2015).

Diese Beispiele verdeutlichen, dass aus Sicht der ArbeitnehmerInnen und auch seitens der VerbraucherInnen- sowie DatenschützerInnen ein ganz anderer Blick auf die Sharing Economy geworfen wird. Geregelt Arbeitzeiten, Sozialleistungen oder Krankenversicherungen spielen in dieser neuen Welt keine große Rolle mehr. Im sogenannten Plattformkapitalismus würde die Erosion sozialstaatlicher Errungenschaften und eine Entsolidarisierung der Gesellschaft drohen, meinen KritikerInnen (vgl. Loske 2015: 90).

Auch mittelständische Unternehmen aus Hotel- und Taxigewerbe stehen den neuen Entwicklungen kritisch gegenüber. Sie sehen sich aufgrund der Regulierungsungleichheit im Wettbewerbsnachteil: Sie müssten viele Auflagen erfüllen, welche für die „Neuen“ in der Branche nicht gelten, da auch andere juristische Organisationsformen verwendet werden bzw. sich die „Neuen“ dem bestehenden Regulierungsansatz entziehen (vgl. Interview vom 16.11.2015 mit Dipl.-Vw. Himpele und MMag. Wieser, MA23; Bartik et al. 2015: 59).

Aber nicht nur aus gewerkschaftlicher - und Unternehmensperspektive wird Kritik laut, auch aus ökologischer Sicht wird das „Teilen“ kritisiert: Statt der prophezeiten Ressourcenschonung würde durch Services wie Uber, Airbnb, Car2go etc. zusätzlicher Konsum stimuliert. „Wenn alles billiger werde, so das Argument, könne man sich von allem immer mehr leisten, wodurch der Ressourcenverbrauch eher steige als sinke. Mit Nachhaltigkeit hat das nichts mehr zu tun.“ (vgl. Loske 2015: 89f). Neben diesem klassischen finanziellen Rebound-Effekt verdeutlicht die konkrete Ausgestaltung des Car-Sharing-Systems von Car2go in Wien die Erschließung neuer Zielgruppen für den MIPV auf Kosten

1 Der Service UberPOP wird in Österreich nicht angeboten.

des ökologisch vorzuziehenden öffentlichen Personenverkehrs.

So lässt sich zusammenfassen, dass die Ökonomie des Teilens ebenso zu einem Generator von sozialer Kohäsion und nachhaltiger Entwicklung werden kann, wie sie zum permanenten Wettbewerb aller gegen alle und vollständigen Ökonomisierung unseres Lebens zu führen vermag - bei gleichzeitigem Entstehen von globalen Digitalmonopolen mit Hang zum Totalitären (vgl. Loske 2015: 88). Zu wenig wird bei einer isoliert ökonomischen Betrachtung beachtet, dass die Diskussion und Entwicklung der Sharing Economy in gesellschaftliche Entwicklungen und Entwürfe eingebunden ist (vgl. Theurl 2015: 88). Zwingend ist nämlich keine der Entwicklungen. Es kommt darauf an, welchen politischen und rechtlichen Rahmen wir der Ökonomie des Teilens geben: regional, national, in der EU und weltweit (Loske 2015: 89).

2.3 Systematische Differenzierung der Sharing Economy

“The sharing economy lacks a shared definition”
(Botsman 2013)

Ein wesentlicher Punkt bei der Betrachtung der Ökonomie des Teilens ist eine Differenzierung der verschiedenen Aktivitäten. Es ist zu unterscheiden, ob sich eine Gruppe von Freunden ein Auto kauft und dieses gemeinsam nutzt, oder ob Carsharing von einem großen Unternehmen in der ganzen Stadt als Alternative zu öffentlichen Verkehrsmitteln angeboten wird. Auch besteht ein Unterschied, ob eine Familie während ihres Urlaubs ihre Wohnung für eine Woche über eine Peer-to-Peer Plattform an Fremde vermietet

oder ob professionelle AnbieterInnen Privatwohnungen dort gewerbsmäßig vermieten. Das sind nur zwei von unzähligen Beispielen, die aber bereits verdeutlichen, dass es DIE Sharing Economy nicht gibt. Vor diesem Hintergrund schlägt Loske (2015: 92) eine praxisorientierte Differenzierung in den gemeinwohlorientierten und den gewinnorientierten Teil der Sharing Economy vor. Der Ansatz ist durchaus nachvollziehbar, aber im Rahmen dieser Arbeit soll noch weiter differenziert werden um einerseits die vielen genannten Beispiele konkret einordnen zu können - und andererseits auch um die Möglichkeiten der politischen Gestaltung und Regulierung auf verschiedenen Ebenen aufzeigen zu können. Dabei greifen wir auf die von Falk (2015) vorgeschlagene Kategorisierung zurück:

- 1 Wiederverwendung
Weitergabe von persönlichem Besitz.
- 2 Nutzen statt besitzen
Gemeinschaftliche Konsummodelle, bei denen nicht der Besitz sondern der Nutzen im Vordergrund steht.
- 3 Not for profit, but for purpose
Gemeinschaftliche(r) Produktion/Konsum, Vermögensbildung Investition/Finanzierung, bei denen nicht nur Gewinn sondern (auch) Zweck im Vordergrund steht.

Im Folgenden werden diese drei Kategorien näher erläutert und durch Beispiele aus Wien illustriert. Allen Kategorien gemein ist, dass sich die ursprünglichen Formen des Teilens über das Internet sehr stark weiterentwickelt und verbreitet haben.

2.3.1 Wiederverwendung

In dieser Sparte der Sharing Economy handelt es sich um lang etablierte Formen von ökonomischen Beziehungen: Das Tauschen und Schenken sowie auch der Wiederverkauf von privatem Besitz zählt dazu. Vorwiegend finden diese Austausch direkt von Konsument-

– 1 Wiederverwendung

Beispiele: Gebrauchtwarenhandel, Flohmarkt, Tauschbörsen im Internet

Geschäftsmodelle:

- Second Hand Verkauf in Geschäften
- Entgeltpflichtige Vermittlung von Angebot und Nachfrage via Internetplattformen (Provision, Einstellgebühr)

Chancen	Risiken
Weniger Müll	
Geringerer Ressourcenverbrauch	
Billiger, gesellig, höheres Qualitätsbewusstsein	
Wettbewerb über Qualität statt Preise	
Reparaturwerkstätten	
Recycling und Upcycling	

Tabelle 1 – Kategorisierung Sharing Economy 1. Wiederverwendung

In zu KonsumentIn statt. Über das Internet haben sich diese Aktivitäten noch stärker verbreitet, weil der räumliche Widerstand stark gesunken ist. So besteht auf Onlinevermittlungsplattformen wie beispielsweise ebay.com (weltweit) oder willhaben.at (österreichweit) jetzt auch über (Bundes-)Ländergrenzen hinweg die Möglichkeit ein gewünschtes Produkt bereits gebraucht zu einem günstigeren Preis oder gar geschenkt zu bekommen.

In Wien gibt es hier beispielsweise zwei Social Media Gruppen, die unter Kategorie 1 Wiederverwertung eingeordnet werden können und als Onlineforum funktionieren. In den Gruppen wird sehr aktiv getauscht/ver-

schickt: Es werden Beiträge mit Fotos der gebrauchten Produkte online gestellt und je nach Belieben des Verschenkenden, kann einer der unter dem Bild kommentierenden BenutzerInnen, sich das Produkt abholen kommen.

- „Share&care Wien“ : 39.057 Mitglieder
<https://www.facebook.com/groups/shareandcare.vienna/>
- „Wien verschenkt“: 77.276 Mitglieder
<https://www.facebook.com/groups/431921123500137>

Offline gibt es Wien ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten das Modell der Wiederverwendung zu (er-)leben, wie zum Beispiel in einen Kost-Nix-Laden in Wien Margareten oder offene Bücherschränke an vielen Straßenecken. Zahlreiche Secondhandkleidungs-Geschäfte sind aus keiner großen Stadt mehr wegzudenken und für viele weitere Waren, wie Kinderspielzeug oder auch Bücher gibt es spezielle Tauschangebote.

2.3.2 Nutzen statt besitzen

Das Credo: Produkte nicht besitzen zu müssen, um diese nutzen zu können. Auch Dienstleistungen, die einmalig gebucht werden, statt längerfristige Verträge zu erfordern, sind hier einzuordnen. Viele Services, die zu dieser Kategorie zählen, sind seit vielen Jahren gebräuchlich, wie zum Beispiel: Skiverleih, Leasing von Autos oder auch öffentliche Büchereien.

Ein Beispiel aus Wien in der Kategorie „Nutzen statt besitzen“ ist Leila, ein Leihladen. Nach Anmeldung mit Lichtbildausweis und der Entrichtung eines Mitgliedschaftsbeitrags in der Höhe von 24 oder 36 €, je nach Selbsteinstufung, können alle vorhandene Gegenstände gratis ausgeliehen werden (vgl. Leila 2016). Aus öffentlicher Hand gibt es seit vielen Jahren ähnliche Services im Rahmen der Öffentlichen Büchereien, die Bücher, DVDs und Musik-CDs zum Verleih anbieten. Außerdem gibt es noch zahlreiche weitere Plattformen und Unternehmen, die hier einzuordnen sind: Uber, Car2go, Zipcar, etc. und auch Airbnb. Die Möglichkeiten durch Airbnb werden am Ende dieses Kapitels näher erläutert.

- 2 Nutzen statt besitzen

Beispiele: Verleihservices, Leasingangebote, Mitfahrzentrale

Geschäftsmodelle:

A Entgeltliches Verleihen & Vermieten langlebiger Güter

B Pay-per-use Dienste

Chancen	Risiken
Neue Produkte und Dienstleistungen	Erosion alter Geschäftsmodelle
Neue Einkommensquellen	Druck auf reguläre Jobs, Einkommen und Steueraufkommen
Kostensparnis erhöht Konsummöglichkeiten für Private	Digital Divide
	Unklare Auswirkung auf die Umwelt
	Mögliche Rebound Effekte
	Nur wer hat, kann teilen

- 2A Entgeltliches Verleihen & Vermieten langlebiger Güter

Business	Private KonsumentInnen	Öffentliche Hand
Renting (Kurzfristig): z.B.: Ski, Instrumente, Werkzeuge, Carsharing,..	Sharing Plattformen (sequentielle Nutzung) z.B.: Private PKWs, Wohnungen, Parkplätze,..	Public Sharing, kommunaler Verleih (kurz- oder mittelfristig): z.B.: Fahrräder, Bücher, Spiele,
Leasing (langfristig) z.B.: Autos, Kopierer, Möbel,..	Pooling Plattformen (simultane Nutzung) z.B.: Mitfahr- und Mitwohnportale	..

- 2B Pay-per-use Dienste

Business	Private KonsumentInnen	Öffentliche Hand
Servitization z.B.: im Verlagswesen, Softwarebereich, Musikportale, Waschsalon	Leistungserstellung durch Privatpersonen mit Privatmitteln z.B.: Private Transport-dienste für Güter oder Personen	Entgeltpflichtige Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur z.B.: Öffentlicher Verkehr, Bäder, gemeinschaftliche Waschküchen,..

Tabelle 2,3,4 –

Kategorisierung Sharing Economy 2. Nutzen statt besitzen

2.3.3 Not for profit, but for purpose

Unter diesem dritten Punkt wird jener Teil der Sharing Economy beschrieben, auf den sich die Gruppe der OptimistInnen sehr häufig bezieht. Keine Profitinteressen, sondern das gemeinsame effiziente Nutzen von Ressourcen bzw. das gemeinsame Schaffen eines gesellschaftlichen Mehrwertes steht bei dieser Kategorie der Sharing Economy im Vordergrund. Positive Auswirkungen auf die Umwelt und gemeinschaftsfördernde Wirkung

können als Merkmale genannt werden. Beispielsweise wenn Menschen einander mit Dienstleistungen aushelfen, die sie in Form anderer Dienstleistungen wieder zurückbekommen. Oder auch die sogenannten Food Coops (Food Cooperations bzw. Lebensmittelgenossenschaften) agieren nach diesem „Not for profit, but for purpose“-Prinzip: Eine Gruppe an Personen oder Haushalten beschließt gemeinsam direkt bei verschiedenen ErzeugerInnen große Menge an Produkten zu beziehen. So kommt man über die Min-

– 3 Not for profit, but for purpose

Beispiele: Versorgungsgemeinschaften, Seniorengenossenschaften, Crowd Funding

Geschäftsmodelle:
A Produktion und Konsum
B Investieren und Finanzieren

Chancen	Risiken
sozial gesellig	
Unabhängig von traditionellen Investoren können Produkte/Expansionen realisiert werden	
höheres Qualitätsbewusstsein	

– 3A Produktion und Konsum

Güter	Dienstleistung
z.B.: Versorgungsgemeinschaften/Gemeinschaftshöfe, FoodCoops	z.B.: Seniorengenossenschaft
Kooperation auf lokaler Ebene zwischen bäuerlichem Produzenten und Verbrauchern: Abnahmegarantie für befristeten Zeitraum gegen Einblick/Mitsprache in der Produktion; z.T. Mitarbeit	Alltagsnahe Dienstleistungen für ältere Menschen Gegen Zeitgutschriften, die bei eigener Hilfsbedürftigkeit eingelöst werden können Professionalisierte Nachbarschaftshilfe

– 3B Investieren und Finanzieren

Crowd Investing	Crowd Lending
Erfolgsabhängiger Anspruch, z.B.: Erfolgsbeteiligung	Anleihe, fest vereinbarter Rückzahlungsanspruch, nicht erfolgsabhängig
z.B.: Expansionsphase von Refill Express (Wiederbefüllung von Tintenpatronen und Tonerkartuschen)	z.B.: Erweiterungsinvestition des Schuhproduzenten GEA im Waldviertel

Tabelle 5,6,7 – Kategorisierung Sharing Economy 3. Not for profit, but for purpose

destbestellmengen bei Bauern bzw. Bäuerinnen/ProduzentInnen und die KonsumentInnen beziehen durch ihr Engagement die Lebensmittel meist günstiger, weil keine Gewinnmargen der ZwischenhändlerInnen anfallen. Auch Crowdfunding bzw. - Leasing kann in diesem Zuge genannt werden. Es ist

eine Möglichkeit für Unternehmen, die von klassischen Geldgebern keine Finanzierung bekommen würden, ihre Produkte zu produzieren. So wird gemeinschaftlich zusammengearbeitet und es werden - oft auch ökologisch nachhaltige Produkte - gemeinsam finanziert.

2.4 Airbnb: ein Paradebeispiel der Sharing Economy?

Airbnb-ing ist ein Synonym für „to travel like a local“ (Urban dictionary 2015) geworden.

Auf der Webseite der Plattform wird eingangs geworben mit „Willkommen zuhause. Miete einzigartige Unterkünfte von lokalen GastgeberInnen in mehr als 190 Ländern.“ (Airbnb 2015c)

Das Konzept lässt sich einfach erklären: Jede/r hat auf der international vernetzten Plattform die Möglichkeit potentiellen MieterInnen Wohnraum - Zimmer, Wohnungen oder Häuser - anzubieten. NutzerInnen können in über 330 Städten aus einem vielseitigen Angebot an temporär verfügbaren Wohnmöglichkeiten wählen, welche somit eine Alternative zu klassischen Ferienwohnungen oder Hotels darstellen. Airbnb hebt für jede dieser erfolgreichen Vermittlungen eine Gebühr ein. Jedes Mal, wenn eine Buchung auf der Onlineplattform getätigt wird, fällt für den/die GastgeberIn eine Service-Gebühr in der Höhe von drei Prozent und für die Gäste eine Service-Gebühr zwischen sechs und zwölf Prozent an - je nach Höhe der Buchung (vgl. Airbnb 2015d, Airbnb 2015e). Es gibt weder eine Einstellgebühr für die Annonce noch andere relevante minimale Buchungsanforderungen für NutzerInnen der Plattform. Die relevanten Parteien in diesen Tauschgeschäften sind also die GastgeberIn (Hosts, VermieterInnen,..), die die Wohnung bereitstellen und die Gäste (UnterkunftnehmerIn, MieterIn,..). Airbnb beschreibt sich unter anderem als „a trusted community marketplace“. Wie bereits oben erwähnt, ist das über Reputationsmechanismen hergestellte Vertrauen ein wichtiger Faktor für das Funktionieren der Plattform¹.

¹ Zervas et al. (2015) betont im Rahmen einer Analyse von 600.000 Ratings, es hätten fast 95 % der Bewertungen auf Airbnb über 4,5 Punkte von 5. Im Vergleich mit Bewertungen auf TripAdvisor, einer alternativen Buchungsplattform für Unterkünfte, ist dieser Wert außerordentlich hoch. Bei der Betrachtung von Unterkünften, die auf beiden Plattformen angeboten werden, sind die Bewertun-

Die Idee von Airbnb entstand im Jahr 2007. Zwei Männer vermieteten während einer großen Konferenz in San Francisco unter dem Namen „AirBed & Breakfast“ drei Luftmatratzen in ihrer Wohnung als Unterkunft für Reisende. Der Schlafplatz war für jene BesucherInnen gedacht, welche sich die zu der Zeit erhöhten Hotelpreise sparen wollten. Nachdem die beiden Initiatoren, die jüngst ihr Universitätsstudium abgeschlossen hatten, das Gefühl hatten aus diesem Konzept - einen Teil seiner Wohnung temporär zu vermieten - heraus eine gute Geschäftsidee entwickeln zu können, erstellten sie mit einem weiteren Kollegen eine Webseite, über welche die Vermittlung von privatem Wohnraum als temporäre Unterkunft ermöglicht wurde. Nach der Gründung des Unternehmens Mitte 2008 und einem Relaunch der Webseite 2009, wurde das Angebot um die Kategorie „ganze Wohneinheiten“ erweitert (vgl. Guttentag 2013). Gemäß Unternehmensangaben waren drei Jahre nach dem Launch bereits 110.000 Zimmer verfügbar und die Zahl stieg jeden Tag um 1.000 weitere. Im Jahr 2016 haben über 60.000.000 Gäste das Service genutzt, es kann aus 2.000.000 Inseraten in 34.000 Städten in 190 Ländern das Passende ausgewählt werden. Von privaten Inseln über mittelalterliche Burgen bis hin zu Booten oder Wohnmobilen sind alle möglichen Formen der Unterkunft verfügbar (vgl. Airbnb 2016). Wesentliche Triebkraft bei dieser Expansion waren Risikokapitalgeber (vgl. Fairview Capital 2015). Seit März 2015 ist Airbnb offizieller Sponsor des olympischen Komitees und dient als „Official alternative accomodation service provider“ bei den Olympischen Spielen 2016 in Rio de Janeiro (vgl. Airbnb 2015h).

Airbnb war zu dem Zeitpunkt der Gründung ein Pionier auf dem Gebiet. Zum heutigen

gen auf Airbnb höher. Die Autoren vermuten, dass die beidseitigen Bewertungssysteme dazu führen, höhere Ratings zu geben um auch selbst eine gute Bewertung zu erhalten. Auch Slee (2013) bemerkt große Unterschiede bei Ratings die im Rahmen der Sharing Economy erstellt werden gegenüber anderen und stellt das über Bewertungsmechanismen aufgebaute Vertrauen in Frage.

Zeitpunkt, Mitte 2016, ist es die Plattform mit der höchsten Angebotsdichte. Es gibt auch immer mehr konkurrierende Unternehmen, die vergleichbare Services online anbieten. In Wien beispielsweise wird man auch auf den Webseiten der beiden deutschen Unternehmen Wimdu und 9flats bei der Suche nach einer „privaten“ Unterkunft fündig: Auf Wimdu sind in Wien 700 ganze Wohneinheiten zu finden, auf 9flats 638 Unterkünfte verfügbar (vgl. Wimdu 2015, 9flats 2015).

Neben den genannten Alternativen gibt es noch zahlreiche kleinere Plattformen mit dem gleichen Konzept und außerdem solche, bei denen Übernachtungen unentgeltlich angeboten werden, wie beispielsweise www.couchsurfing.org. Couchsurfing ist zwar seit 2011 keine Non-Profit-Organisation mehr, bietet das Vermittlungsservice aber weiterhin kostenlos an. User können mit der Entrichtung eines einmaligen Mitgliedsbeitrags von 25 US\$ eine Authentifizierung mit einem Personalausweis vornehmen um mehr Glaubwürdigkeit zu erhalten, sofern sie wollen (vgl. Couchsurfing 2016). Auf diese Art von kostenfreien Services wird in dieser Arbeit nicht eingegangen, da sie ein anderes Themenfeld eröffnen würden.

Airbnb und andere Plattformen zur kurzzeitigen Wohnungsvermietung lassen sich nach dem oben erläuterten System unter 2a einordnen: Nutzen statt Besitzen/Entgeltliches Verleihen und Vermieten von privaten KonsumentInnen. Gemäß der Systematisierung von Falk (2015) würden sich folgende Chancen und Risiken ergeben. Einer der Vorteile wäre beispielsweise die Erschließung neuer Einkommensquellen für Privatpersonen, mit denen Airbnb auch neuerdings offensiv in Wien wirbt. Andererseits üben diese neuen Formen auch Druck auf herkömmliche Branchen aus: Sowohl auf die UnternehmerInnen als auch auf die Angestellten und ArbeiterInnen in diesen Bereichen. Neben den positiven volkswirtschaftlichen Effekten von

zusätzlichen TouristInnen, die in die Stadt kommen, sind mögliche verlorene Steuereinnahmen eine weitere Herausforderung für die Stadt. Während Hotels und Reisebüros in Österreich steuerpflichtig sind, gilt das für Plattformen im Internet nicht (Bartik et al. 2015: 32). In Wien beispielsweise entgehen der Stadt nach jüngsten Schätzungen in etwa 440.000 EUR an Ortstaxen (vgl. wienerzeitung.at 2016).

Die Relevanz für die Stadt-/Raumplanung sowie die Reaktionen einzelner Stadtverwaltungen auf diese neuen Entwicklungen soll im Folgenden kurz aufgezeigt werden.

2.5 Sharing Economy in der Stadtplanung

Sharing City Seoul, Amsterdam als „Europe’s first Sharing City“ (Van Sprang 2015), Sharing City Berlin und zahlreiche Städte in den USA wie Chicago, San Diego, Florida oder Washington D.C. stellen sich unter die Prämisse der „Sharing Economy“. Zu vermuten gilt, dass in vielen dieser Städte das Label „Shared City“ als nicht unwesentlicher Teil des Stadtmarketings verstanden wird. Stark betont wird in den Städten, dass die Sharing-Initiativen nicht top-down verordnet werden, sondern von der Stadtverwaltung gemeinsam mit den entsprechenden Stakeholdern und den Sharing Economy-Unternehmen entwickelt werden. Auch die Aktivierung der BewohnerInnen sich stärker an den „neuen“ Sharing-Activities zu beteiligen wird angestrebt. In vielen dieser Städte ist das Teilen als Organisationform in bestimmten Bereichen grundsätzlich nichts Neues. Auch in Wien werden von öffentlicher Hand viele Dienste angeboten, welche das Teilen unterstützen wie z.B.: Citybikes, welche kostenlos zur Verfügung stehen. Gegen (geringe) Gebühr können auch öffentliche Verkehrsmittel (mit-)benutzt werden, Bücher in Büchereien geliehen werden oder man kann sich in öffentlichen Bädern erfrischen. Neu ist hingegen, dass eine größer werdende

Zahl an gewinnorientierten Unternehmen diese Dienstleistungen anbietet, und jene neben der Stadt als Akteure auftreten. Dies sei am Bereich der städtischen Mobilität illustriert: Anstatt der öffentlichen Verkehrsmittel kann man auch ein Auto von car2go nehmen und an einem beliebigen Ort in Wien wieder abstellen, oder man ruft per Uber ein Auto, das einem auch zum gewünschten Ort bringt. Ein Uber sei dann eher mit einem Taxi zu vergleichen, wird aber als Musterbeispiel für die Sharing Economy herangezogen. Neben Uber ist Airbnb das meistdiskutierte Beispiel dieser Variante der „Sharing Economy“.

Während viele der strategischen Vorstellungen von Stadtverwaltung im Rahmen ihrer „Shared Cities“ nicht klar sind, hat Airbnb eine konsistente Strategie, um die steigenden Kritik am Unternehmen einzufangen. Im Rahmen der „Shared City“ - Initiative ist es das Bestreben von Airbnb, weltweit Kooperationen mit Stadtregierungen abzuschließen. Brian Chesky - Mitbegründer und CEO von Airbnb - beschreibt die Ziele und Aktivitäten mit den folgenden Worten: „Shared City is our initiative to help civic leaders and our community create more shareable, more liveable cities through relevant, concrete actions and partnerships.“ Weiter erläutert er, Airbnb wäre daran interessiert Nachbarschaften sicherer zu machen, vielfältige kulturelle Angebote hervorzuheben, die Gemeinschaften zu stärken und mit jenen Menschen zusammen zu arbeiten, welche Unterstützung brauchen (Chesky 2014). Aber wie können Praktiken der Sharing Economy (hier konkret: Airbnb) zu diesen traditionell raumplanerischen Aufgabenbereichen beitragen? Und wie sollen sich Verwaltungen zu diesen neuen Akteuren und Entwicklungen verhalten?

Mögliche Konsequenzen in Wien wurden in einer Studie des europaforums untersucht, welche von der MA 23, der Magistratsabteilung für Wirtschaft, Arbeit und Statistik, in Auftrag gegeben wurde.

Die wichtigsten Eckpunkte zu Sharing Economy und Onlineplattformen sind laut Studie die folgenden:

Positiv zu bemerken sind neue Impulse für (Mikro-)Unternehmertum. Über die Plattform ist es rasch und unkompliziert möglich, Dienstleistungen anzubieten. Weiters ist der Preisvorteil für KonsumentInnen positiv zu bemerken. Auf Onlineplattformen werden in manchen Fällen die Kosten für ZwischenhändlerInnen gespart (oder reduziert). Da die Services meist günstiger angeboten werden können, kurbeln sie den Konsum insgesamt an. In der Studie wird die Belebung von Nachbarschaften als weiterer Vorteil der Sharing Economy genannt – z.B.: über Privatvermietungen von Zimmern oder neuen Gastronomie-Ideen wie joinmymeal. Diese Belebungen sind, wie später in der Arbeit ausgeführt, durchaus auch kritisch zu betrachten.

Bartik schreibt, es wäre wichtig den Gesamtkontext nicht zu vergessen, nämlich, dass der Erfolg der Sharing Economy aus wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Krisen entstanden ist, in der es für einen Anteil der Bevölkerung notwendig ist, sich über private Vermietungen des eigenen Wohnraums eine zusätzliche Einkommensquelle zu erschließen. Auch für bestehende Regulierungssysteme würde die Sharing Economy eine Herausforderung darstellen. Vielfach würden die Regularien für dieses neue (Mikro-)Unternehmertum nicht passen und Services daher halblegal oder illegal angeboten. Es wird betont, dass ein weitgehend unreguliertes Sharing-Modell einer regulierten Marktwirtschaft gegenübersteht und es daher zu Wettbewerbsverzerrungen kommt (Bartik et al. 2015, 7f). Auch - oder insbesondere - an den Anbieter Airbnb, welcher im Fokus dieser Arbeit steht, wird dieser Vorwurf von verschiedenen Seiten gerichtet.

2.6 Zwischenfazit

In diesem Kapitel wurde in die Thematik der Sharing Economy eingeführt. Wichtig dabei ist, dass es nicht DIE Sharing Economy gibt, sondern dass sehr viele Phänomene und Praktiken unter dem Begriff zusammengefasst werden. Daher wird die mediale und auch akademische Diskussion oft sehr divergent geführt. Die Positionen schwanken dabei zwischen Königsweg zur Nachhaltigkeit und Zuspitzung neoliberaler Verwertung. Vor dem Hintergrund eines fehlenden, einheitlichen Verständnisses wird in dieser Arbeit der Sharing Economy die Systematisierung nach Falk zugrunde gelegt. Diese unterscheidet drei Typen von seriell bzw. parallel gemeinschaftlicher Nutzung bzw. Besitz: „Wiederverwendung“, „Nutzen statt besitzen“ und „Not for profit, but for purpose“.

In dieser Arbeit steht das Phänomen Airbnb im Mittelpunkt, welches abseits des Marketingkonzepts (der sozialen Inklusion und Förderung von zwischenmenschlichen Beziehungen) im Kern eine entgeltliche Dienstleistung zur Wohnraumüberlassung ist. Dies illustriert einen allgemeinen Trend, nämlich, dass durch die Entwicklung der Sharing Economy mehr kommerzielle Möglichkeiten des „Teilens“ zur Auswahl stehen. Da sich die regulatorischen Rahmenbedingungen bislang noch an den etablierten Märkten orientieren, entstehen zahlreiche Herausforderungen, die nicht nur klassische sozialstaatliche Strukturen und marktliche Wettbewerbsverhältnisse, sondern auch raumplanerische Kernbereiche betreffen. Im Unterschied zu vielen Stadtverwaltungen hat Airbnb eine konsistente Strategie um diese neuen Märkte zu etablieren und abzusichern, wovon die „Shared City“-Initiative zur Einbindung von Stadtverwaltungen einen wichtigen Teil darstellt.

Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen kurzfristiger Vermietungen

Die Gesetzeslage zur kurzfristigen Vermietung von Wohnraum in Wien ist sehr komplex. Diesbezüglich relevante Paragraphen finden sich in vielen verschiedenen Rechtsmaterien. Dazu zählen insbesondere das Wohnungseigentümergebiet, das Mietrechtsgesetz, das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, die Tourismusverordnung sowie das Gewerbe- und Meldegesetz. Für diese Rechtsmaterien ist auch die unterschiedliche Kompetenzlage zu berücksichtigen, was insbesondere bei Regulierungsfragen zu beachten ist. Vor diesem Hintergrund hat das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft eine Studie zu dieser Thematik in Auftrag gegeben, welche unter dem Titel „Rechtliche Rahmenbedingungen privater Beherbergung/Vermietung in Österreich am Beispiel Airbnb“ von Dr. Kroner und Mag. Gruber im Juni 2015 veröffentlicht wurde (vgl. Kroner/Gruber 2015). Der folgende Überblick stützt sich primär auf diese Studie.

3.1 Miet- bzw. Eigentumsrecht

In einem ersten Schritt ist prinzipiell zu unterscheiden, ob es sich um eine Miet- oder Eigentumswohnung handelt, welche über

Airbnb oder ähnliche Plattformen kurzfristig vermietet wird.

Will man seine Eigentumswohnung vermieten, ist Folgendes zu beachten:

Gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentümergebietes 2002 iF BGBl I Nr. 100/2014 ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt so zu nutzen, wie er es will.

Bei Änderungen des Wohnungseigentumsobjekts, unter welche auch Widmungsänderungen fallen, ist entweder die Zustimmung sämtlicher sonstiger Wohnungseigentümer im Haus einzuholen oder diese durch einen Beschluss des Außerstreitgerichtes zu ersetzen. Die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts bezieht sich hier ausschließlich auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer, die im Regelfall im Wohnungseigentumsvertrag festgehalten ist. Bau- oder raumordnungsrechtliche Widmungen definieren die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander nicht.

Die Rechtsprechung zum Tatbestand ist einzelfallbezogen. Prinzipiell bedarf es kein-

er Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, um sein Objekt vermieten zu dürfen. Wird aber nicht nur vermietet, sondern bereits beherbergt inklusive zur Verfügung stellen von zusätzlichen Dienstleistungen, werden nach einer Entscheidung vom OGH im Juli 2014 wesentliche Interessen der anderen Eigentümer beeinträchtigt. Begründet wird diese Entscheidung mit der hohen Frequenzierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde fremde Personen (vgl. Kroner/Gruber 2015: 19f).

Handelt es sich um eine Mietwohnung, werden je nach Vermieter in Wien die folgenden drei Fälle unterschieden:

3.1.1 Gemeindewohnung

Die Untervermietung von Gemeindewohnungen ist generell untersagt und hat ernsthafte Konsequenzen für alle Beteiligten wie die gerichtliche Aufkündigung der Wohnung (vgl. Wiener Wohnen 2016).

3.1.2 Genossenschaftswohnung

Schon nach den gesetzlichen Regeln ist das Recht des Mieters, seine Wohnung unterzuvermieten, eingeschränkt. Eine gänzliche Untervermietung oder teilweise Untervermietung gegen einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins stellt einen gesetzlichen Kündigungsgrund dar. In einem derartigen Fall ist die Gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) also zur Aufkündigung des Hauptmietvertrages berechtigt. Bei einer Mietwohnung einer GBV ist für beide Fälle eine Untervermietung also auch dann verboten, wenn im Mietvertrag zu dieser Frage gar nichts vereinbart ist.

In den meisten Mietverträgen ist die Untervermietung der Wohnung aber vertraglich gänzlich ausgeschlossen. Ein solches vertragliches generelles Untervermietungsverbot ist nur wirksam, wenn der Vermieter eine GBV ist, die ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen oder Betriebe beschränkt hat.

Ist der Vermieter aber eine GBV ohne beschränkten Tätigkeitsbereich, ist ein vertragliches Untermietverbot nur soweit wirksam, als ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Auf dieses Verbot kann sich der Vermieter also nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berufen (§ 11 MRG).

Derart wichtige Gründe sind:

- Die gänzliche Untervermietung der Wohnung, wenn also der Hauptmieter keinen Teil der Wohnung selbst benützt; das ist auch gleichzeitig ein Kündigungsgrund.
- Im Vergleich zu seinem Mietzins und den von ihm erbrachten sonstigen Leistungen verlangt der Hauptmieter vom Untermieter einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins (ebenfalls ein Kündigungsgrund).
- Die Anzahl der Bewohner übersteigt die Anzahl der Wohnräume bzw. wenn dies bei Aufnahme eines Untermieters eintreten würde („Überbelag“).
- Wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

Wird bei der Untervermietung gegen diese Gründe verstoßen, kann der Vermieter in den ersten beiden Fällen den Mietvertrag aufkündigen und/oder in allen vier Fällen, wenn die Untervermietung vertraglich ausgeschlossen wurde, auch auf Unterlassung der Untervermietung klagen.

Eine teilweise Untervermietung – solange der Hauptmieter noch in der Wohnung wohnt und keiner der oben angeführten Gründe vorliegt – kann eine GBV ohne beschränkten Tätigkeitsbereich nicht rechtswirksam verbieten (vgl. AK Wien 2013).

3.1.3 Privater Wohnungsmarkt

Die rechtliche Situation ist in Österreich in verschiedenen Segmenten des Mietrechts geregelt. Es ist festzustellen, ob die weitervermietete Wohnung oder nur Teile davon in

den Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt oder nur die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) auf den gegenständlichen Mietvertrag zur Anwendung kommen (Kroner/Gruber 2016: 20).

In welches dieser drei Segmente des Mietrechts ein Mietvertrag fällt, richtet sich nach den relativ umfangreichen Regeln in § 1 MRG. Zur groben Einteilung lässt sich sagen, dass

- die Miete von Wohnungen in vor dem Ende des Zweiten Weltkriegs errichteten Mehrparteienhäusern zumeist dem Vollanwendungsbereich,
- die Miete von Wohnungen in nicht geförderten Neubauten und von Wohnungen in Neubauten, die in Wohnungseigentum stehen, meist dem Teilanwendungsbereich

des Mietrechtsgesetzes unterliegen (vgl. Bundeskanzleramt 2016).

Rechtslage ABGB

Gemäß der Bestimmung §1098 ABGB ist der Vermieter dann nicht zur Untervermietung berechtigt, wenn dies entweder vertraglich ausgeschlossen wurde oder nicht ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann. Dieser Nachteil des Eigentümers könnte aus einer Änderung der Benützungsorts hervorgehen, etwa aus einer stärkeren Abnutzung oder bei Gewerbeausübung aus einer größeren Gefährlichkeit für das Bestandsobjekt, aus dem rufschädigenden Verhalten des Gastes oder einer Überfüllung des Wohnraums. Sollte das Verhalten des Vermieters nicht gleichzeitig den Kündigungsgrund verwirklichen, hat der Eigentümer nur einen Anspruch auf Unterlassung und Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes. Die vertragswidrige Weitergabe der Wohnung gibt dem Vermieter nicht die Möglichkeit das Mietverhältnis „aus wichtigem Grund“ aufzulösen. Der Eigentümer hat jedoch im Falle einer unzulässigen Gebrauchsüberlassung der Wohnung einen monetären Anspruch gegen den Vermieter.

Rechtslage Vollanwendungsgebiet MRG

Im Vollanwendungsgebiet des MRG kann sich der Eigentümer gem. § 11 MRG nur dann auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung berufen, wenn darüber hinaus ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Wichtige Gründe gemäß Kapitel 3.1.2. Auch hier stellen die ersten beiden Punkte Kündigungsgründe dar, sowie die beiden Weiteren nur zu Anspruch auf Unterlassung und Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands führen.

Rechtslage Teil- und Vollanwendungsgebiet des MRG

Im Teil- und Vollanwendungsgebiet des MRG können Mietverträge vom Vermieter gemäß § 30 nur aus einem wichtigen Grund gerichtlich gekündigt werden.

Einer der wichtigen Gründe laut § 30 Abs. 2 MRG umfasst in Ziffer 4 „Weitergabe eines Mietgegenstandes“.

Ziffer 4 umfasst mehrere Kündigungstatbestände:

- Gemäß diesem Tatbestand berechtigt die gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes (mit oder ohne Möbel) an nicht eintrittsberechtigte Personen zur Kündigung des Mietvertrags, sofern der Mieter die Wohnung in naher Zeit nicht für sich und eintrittsberechtigte Personen benötigt. Dies gilt für jede entgeltliche sowie für unentgeltliche Überlassungen. Keine gänzliche Weitergabe liegt vor, wenn der Mieter die Wohnung weiterhin regelmäßig nutzt. Die teilweise Weitergabe der Wohnung ist mit einer Gänzlichen gleichgestellt, wenn die nicht weitergegebenen Teile nicht zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen regelmäßig verwendet werden.

Ob eine regelmäßige Verwendung vorliegt, muss in jedem Einzelfall individuell beurteilt werden.

- Gemäß des 2. Falles des Kündigungstatbestandes des § 30 Abs. 2 Z4 MRG kann

auch die (teilweise) Überlassung des Mietgegenstandes durch den Mieter an einen Dritten gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung den Vermieter zur Kündigung berechtigen. Durch diese Bestimmung soll verhindert werden, dass der Hauptmieter unter Ausnutzung des Mieterschutzes einen ihm nicht zustehenden Gewinn erzielt. Die Frage, ob ein unverhältnismäßig hohe Gegenleistung vorliegt, muss im individuellen Fall vom Gericht bestimmt werden (vgl. Kroner/Gruber 2015: 19ff).

Bei Mietverhältnissen im Teil- oder Vollanwendungsbereich des MRG liegt die Untergrenze für eine Befristung bei 3 Jahren. Wenn also keine gewerberechtliche Genehmigung vorliegt, begeht der Anbieter hier einen Gesetzesverstoß bei kürzerer Angebotsdauer (vgl. Sozialministerium 2016).

3.2 Gewerberecht/Gewerbeordnung

Es sind vier Kategorien an kurzzeitigen Vermietungen von Wohnraum zu unterscheiden:

Privatzimmervermietung im häuslichen Nebenerwerb

Werden nicht mehr als 10 Betten angeboten und die Räumlichkeiten durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes vermietet, unterliegt die Tätigkeit nicht der Gewerbeordnung. Es dürfen auch Dienstleistungen im geringen Ausmaß angeboten werden, wie einmaliges Bereitstellen von Handtüchern und Bettwäsche sowie Reinigung oder Frühstück. Eine Registrierung der Gäste bei der Stadtkasse (MA 6) ist notwendig, sowie das Führen eines Gästebuchs und das Abführen der Ortstaxe.

Falls Vermietungen (auf Airbnb) über das nicht-gewerbliche Maß hinausgehen, dann sind nach dem Gewerberecht folgende Kategorien zu unterscheiden:

Freies Beherbergungsgewerbe

Dafür ist ein Gewerbeschein ohne Befähigungsnachweis erforderlich. Zimmervermietung ist auch an mehreren Standorten möglich, aber es dürfen insgesamt ebenfalls nur maximal 10 Betten angeboten werden. Betriebsanlagengenehmigungspflicht (wie Fluchtwege, Rauchmelder) werden im Einzelfall von der Behörde geprüft. Dienstleistungen wie Frühstück und Endreinigung sind eingeschränkt möglich.

Reglementiertes Gastgewerbe

Mit Gewerbeschein inklusive Befähigungsnachweis dürfen hier alle „hotelüblichen“ Dienstleistungen erbracht werden. Betriebsanlagengenehmigungspflicht wird im Einzelfall geprüft.

Bloße Raumvermietung

Wie der Name vermuten lässt, ist im Rahmen dieser Kategorie das reine Vermieten von Räumlichkeiten mit Inventar möglich. Das Anbieten von Dienstleistungen (z.B.: Frühstück, Bereitstellen von Bettwäsche oder auch Reinigung der Toilette) ist untersagt. Die bloße Raumvermietung fällt nicht in die Gewerbeordnung, sondern gilt als Gebäudeverwaltung. Gebäudeverwaltung wird dann zur gewerblichen Tätigkeit, wenn „die laufende Verwaltungsarbeit deutlich jenes Maß übersteigt, das üblicherweise mit der Verwaltung der eigenen Liegenschaftsvermögen verbunden ist. (...) Eine kurzfristige Vermietung mehrerer eingerichteter Ferienwohnungen erfordert eine Verwaltungsarbeit, die das bei bloßer Vermietung übliche Ausmaß deutlich übersteigt, wobei die einzelfallbezogene Rechtsprechung des VwGH durchaus widersprüchlich erscheint.“ In einigen Fällen wurde die Vermietung von bis zu 18 Ferienwohnungen inklusive Services nicht als gewerbliche Tätigkeit deklariert. Auch hier gilt, dass in jedem Einzelfall eine gerichtliche Entscheidung getroffen werden muss (vgl. Kroner/Gruber 2015: 8ff).

3.3 Meldegesetz

Gemäß § 3 Abs. 1 Meldegesetz idF BGBl I Nr. 161/2013 (MeldeG) sind Unterkunftnehmer in Wohnungen ab einer Verweildauer von 3 Tagen bei der Meldebehörde anzumelden. Bei Ende des Aufenthaltes gilt auch die Pflicht zur Abmeldung.

Für die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben bestehen eigene melderechtliche Vorschriften. Da Beherbergungsbetriebe laut § 1 Abs 1 MeldeG „Unterkunftsstätten, die unter der Leitung oder Aufsicht des Unterkunftgebers oder eins von diesem Beauftragten stehen und zur entgeltlichen und unentgeltlichen Unterbringung von Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind“ zählen kurzzeitig vermietete Privatwohnungen nicht dazu, sondern als Wohnungen (vgl. Kroner/Gruber 2015: 16). Diese Bestimmung soll innerhalb einer Regulierungsänderung im Herbst 2016 angepasst werden, sodass auch private VermieterInnen ein Gästeverzeichnis führen müssen.

3.4 Steuern und Abgaben

Grundsätzlich gilt, dass alle Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung entsprechend gemeldet und versteuert werden müssen. Bei dem Beginn einer Vermietung sind dem Finanzamt binnen einem Monat alle Umstände anzuzeigen, welche eine Abgabepflicht begründen, ändern oder beenden.

Betriebliche Einkünfte liegen vor, wenn wie oben beschrieben, mehr als 10 Betten vermietet werden. Die Frage, ob die Vermietung betrieblich oder außerbetrieblich eingestuft wird, spielt bei der Ermittlung der Einkünfte sowie bei der Sozialversicherungspflicht eine Rolle.

Umsatzsteuerpflichtig sind Vermietungen, wenn der Jahresumsatz über € 30.000,- beträgt. Verantwortlich für das Abführen der Steuer ist in Österreich der Vermieter und

nicht die Onlineplattformen, auf denen angeboten wird.

Grundsätzlich besteht ab dem ersten Euro Einkommenssteuerpflicht. Dabei werden alle Einkünfte zusammengerechnet und daraus wird die Einkommenssteuer berechnet. Für die ersten € 11.000,- beträgt die Einkommenssteuer € 0,-, danach steigt der Steuersatz progressiv an. Besteht ein Dienstverhältnis (Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) dürfen daneben pro Jahr € 730,- steuerfrei dazu verdient werden.

Ortstaxen werden für Nächtigungen in Gemeindegebieten eingehoben, die nicht dem dauernden Wohnbedarf dienen. Der Ortstaxe unterliegen insbesondere alle Nächtigungen in Räumen, die der Beherbergung von Gästen im Rahmen des Gastgewerbes oder der Privatzimmervermietung dienen. Die Höhe der Ortstaxe wird in einzelnen Landesgesetzen geregelt und von der Gemeindevertretung mit einer Verordnung festgesetzt.

In Wien (laut Wiener Tourismusförderungsgesetz idF LGBL. Nr. 50/2013) wird die Höhe der Ortstaxe wie folgt berechnet: 3,2 % des Beherbergungsentgeltes - UST - Frühstück - 11 % Pauschalabzug (vgl. Kroner/Gruber 2015: 33ff).

3.5 Versicherungsrecht

„Einkünfte aus der Vermietung von Wohnungen zählen zu den außerbetrieblichen Einkünften, deshalb fällt dafür keine gewerbliche Sozialversicherung an.“ (Kroner/Gruber 2015: 37)

Betriebshaftversicherungen sind für Unternehmen im Schadensfall für Schadensersatzansprüche von Kunden haftend. Wird keine solche Versicherung abgeschlossen, kann ein Schadensfall existenzbedrohende Ausmaße annehmen (vgl. Bartik et al. 2015: 39).

3.6 Datenschutz

Die strengen Datenschutzbestimmungen in Österreich verhindern bislang, dass Onlineplattformen die Daten der Anbieter herausgeben (vgl. Bartik et al. 2015: 39). Im Februar 2016 wurde über die Medien kommuniziert, die Stadt würde die Daten von den Plattformen zukünftig einfordern. Die Vermieter sollen dann über die Gebühren, wie z.B.: Ortstaxen und Steuern, welche sie entrichten müssen, informiert werden (vgl. orf.at 2016).

3.7 Informationen zur Rechtslage der Vermietung

Will man sich als Gastgeber auf der Airbnb-Webseite informieren, sind im Hilfe-Center für Wien grundlegende Informationen über die zu entrichtende Ortstaxe zu finden sowie der im Februar 2016 von der Stadt Wien publizierte Leitfaden für die Vermietung, in welchem man die oben genannten Regulierungen kurz zusammengefasst mit weiterführenden Links findet (vgl. Stadt Wien 2016c, Airbnb 2015a).

3.8 Zwischenfazit

Zusammenfassend ist zu sagen, dass bei der kurzfristigen Vermietung von Wohnraum in Österreich viele verschiedene Komponenten eine Rolle spielen. Die komplex strukturierten Rahmenbedingungen sind zwar vorhanden, aber in vielen Fällen bedarf es einer individuellen gerichtlichen Beurteilung.

Um die Eigentumswohnung als Ferienwohnung zu vermieten, bedarf es laut Rechtsprechung des OGH der Zustimmung der übrigen Eigentümer im Wohnhaus. Dadurch sind viele der Vermietungen im Moment illegal, aber die Durchsetzung für die Miteigentümer des Hauses ist derzeit sehr schwierig.

Ist man selbst Hauptmieter einer Wohnung, die man untervermieten möchte, bedarf es der Zustimmung des Vermieters. Bei

VERMIETEN VON WOHNUNGEN FÜR TOURISTISCHE ZWECKE

Ein Leitfaden, was bei der Vermietung der Wohnung an Touristinnen zu beachten ist.

StoDt:Wien

DARF ICH MEINE WOHNUNG VERMIETEN?

Grundsätzlich können Wohnungen für touristische Zwecke vermietet werden. Allerdings ergeben sich einige Einschränkungen aus dem Zivilrecht, z.B.:

- **MIETVERTRAG:** Es kann im Mietvertrag ein Untermietverbot oder Ähnliches vereinbart sein.
- **GEMEINDERAT:** Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist im Rahmen des § 11 MFG nicht gestattet. Ebenso gilt ein generelles Untermietverbot für gemeinnützige Studentenheimplätze. Ein Zuwiderhandeln kann zu einer Kündigung des Mietvertrags führen.
- **EIGENTUM:** Eine Eigentumswohnung darf laut Oberstem Gerichtshof unter Umständen (§ 65b/1 MFG) erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn die Einwilligung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt. Werten Sie zudem einen Blick in den Wohnungseigentümervertrag für das Objekt.

HINWEIS: WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA MIETRECHT FINDEN SIE MITTELS QR-CODE ODER UNTER: www.help.gv.at

MUSS ICH STEUERN ABFÜHREN?

Für Einnahmen aus der Beherbergung gilt das österreichische Steuerrecht. Diese Einnahmen können der Einkommensteuer und der Umsatzsteuer unterliegen. Informationen zum Steuerrecht finden Sie zum Beispiel auf www.help.gv.at

Wer im Wiener Stadtgebiet für touristische Zwecke eine Wohnung vermietet, muss ein Ortstaxenkonto einrichten. Ein entsprechender Antrag kann bei der zuständigen Magistratsabteilung 6 gestellt werden.

Touristinnen, die in Wien gegen Entgelt beherbergt werden, müssen grundsätzlich Ortstaxe entrichten. Die Inhaberinnen der Unterkunft (also eines Hotels oder einer Ferienwohnung) haben diese Ortstaxe einzuhoben und an den Magistrat abzuführen. Das gilt auch für Inhaberinnen privater Wohnungen, die über eine Internetplattform für touristische Zwecke vermietet werden.

ORTSTAXE BEQUEM ONLINE BERECHNEN
[Online-Ortstaxe-Rechner der Stadt Wien](#)

HINWEIS: WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA ORTSTAXE FINDEN SIE MITTELS QR-CODE ODER UNTER: www.wien.gv.at

BENÖTIGE ICH EINE GEWERBEBERECHTIGUNG?

Wenn Sie eine Wohnung für touristische Zwecke vermieten, kann es sein, dass Sie eine Gewerbeberechtigung brauchen. Keine Gewerbeberechtigung ist notwendig, wenn es sich um eine „Friedhöfenvermietung als häusliche Nebenbeschäftigung“ (§ 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994) handelt, d.h. dass:

- nicht mehr als zehn Fremdenbetten vermietet werden;
- die Arbeiten durch die gewöhnlich im Haushalt Wohnenden verrichtet werden;
- es sich um eine vergleichsweise untergeordnete Erwerbstätigkeit handelt.

In Frage könnte aber auch ein Gastgewerbe in der Betriebsart einer „Füßstockpension“ als freies Gastgewerbe (§ 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994) kommen. Diese Betriebsart umfasst:

- die Beherbergung von Gästen mit weniger als zehn Fremdenbetten,
- die Verabreichung des Frühstückes und von kleinen Imbissen sowie der

HINWEIS: WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUR GEWERBEBERECHTIGUNG FINDEN SIE MITTELS QR-CODE ODER UNTER: www.wien.gv.at

Abbildung 2 – Auszug Leitfaden der Stadt Wien “Vermietung zu touristischen Zwecken”

Gemeindewohnungen ist das Untervermieten grundsätzlich verboten. Bei Genossenschaftswohnungen ist eine teilweise Untervermietung, wenn also der Hauptmieter in der Wohnung verbleibt zu einem angemessenen Zins unter Auflagen möglich, eine Vermietung der gesamten Wohnung ist in den meisten Fällen auch gänzlich verboten. Bei privaten Mietwohnungen, kommt es darauf an, ob und in welchem Ausmaß die Wohnung dem Mietrechtsgesetz (Teil- bzw. Vollanwendungsgebiet des MRG) unterliegt und ob besondere Vermerke zur Untervermietung im Mietvertrag zu finden sind. Es darf aber zumeist kein überhöhtes Entgelt verlangt werden und es muss nachweisbar sein, dass die Wohnung in absehbarer Zeit wieder für den Eigenbedarf gebraucht wird.

Gäste, die in der Stadt Wien in einem Beherbergungsbetrieb oder weniger als drei Monate in einer Privatunterkunft gegen Entgelt verweilen, haben die Ortstaxe zu entrichten. Die Inhaber der Unterkünfte haben die Ortstaxe, die aufgrund des Beherbergungsentgeltes berechnet wird der MA6 zu entrichten, in Wien gilt die folgende Formel: 3,2% des Beherbergungsentgeltes - UST -Frühstück -11% Pauschalabzug.

Alle Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung müssen entsprechend gemeldet und versteuert werden. Bei dem Beginn einer Vermietung sind dem Finanzamt binnen einem Monat alle Umstände anzuzeigen, welche eine Abgabepflicht begründen, ändern oder beenden. Ab dem ersten Euro besteht Einkommenssteuerpflicht. Alle Einkünfte werden zusammengezählt und für die ersten € 11.000,- beträgt die Einkommenssteuer € 0,-, danach steigt der Steuersatz progressiv an. Besteht ein Dienstverhältnis (Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) dürfen daneben pro Jahr € 730,- steuerfrei dazu verdient werden. Umsatzsteuerpflichtig sind Vermietungen, wenn der Jahresumsatz über € 30.000,- beträgt.

Betriebliche Einkünfte liegen vor, wenn mehr als 10 Betten vermietet werden. Die Frage, ob die Vermietung betrieblich oder außerbetrieblich eingestuft wird, spielt bei der Ermittlung der Einkünfte sowie bei der Sozialversicherungspflicht eine Rolle. Es gibt verschiedenen Möglichkeiten der Beherbergung, die jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft sind: 1. Bloße Raumvermietung als nicht der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit, 2. Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung, 3. Gastgewerbe in der Betriebsart einer „Frühstückspension“ als freies Gastgewerbe, 4. Ausübung des reglementierten Gastgewerbes

Folgende Regulierungsänderungen wurden seitens der Stadt Wien im Februar 2016 angekündigt: Die Stadt möchte zukünftig die Daten der Vermieter einholen. Es kommt zu einer Neueinführung der Meldepflicht der Plattformbetreiber als Vermittler von Unterkünften. Die Meldepflicht soll dabei den Namen des Inhabers der Unterkunft sowie sämtliche Adressen der Unterkünfte umfassen.

Außerdem stellt die Stadt Wien bei der Anzeigepflicht der Inhaber von Unterkünften klar, dass diese jede einzelne Adresse melden müssen an der eine Unterkunft angeboten wird. Weiters soll es eine Erhöhung der Strafbestimmung (derzeit € 420,-), wenn z.B. Inhaber eine Unterkunft nicht melden, geben (vgl. Stadt Wien 2016c).

Airbnb in Wien

Nach der theoretischen Einbettung des Konzepts der Sharing Economy sowie der Betrachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen, soll jetzt der Blick auf die gewählte Fallstudie Airbnb im Wiener Kontext gerichtet werden. Das Aufkommen und die Popularität solcher Vermittlungs-/Peer-to-Peer Plattformen hat Millionen Menschen ermöglicht, über ihren Wohnraum (zusätzliches) Einkommen zu lukrieren, indem sie Reisenden eine Alternative zu Hotels oder Hostels boten. Als Teil der Sharing Economy stellen diese kurzzeitigen Vermietungen eine Herausforderung für die Raumplanung dar: Eines der wichtigsten Aufgabengebiete, die Flächennutzung, wird massiv beeinflusst. Wie erwähnt ist in Österreich die privatrechtliche Widmung einer Wohnung, welche darüber bestimmt, ob in dieser die „Beherbergung von Gästen“ stattfinden darf, nicht Gegenstand der Raumplanungsbehörde, sondern eine privatrechtliche Vereinbarung im Eigentumsvertrag des Wohnungsbesitzers. Dennoch ist es Aufgabe der Stadt, entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, um negative Konsequenzen wie sie bereits in manchen Städten kolportiert werden, zu vermeiden. In Wien wurde die

Relevanz des Themas seitens der Stadt erkannt und seit Mitte 2015 beschäftigt sich eine Arbeitsgruppe mit möglichen Strategien zu „Airbnb und Co“ und anderen Praktiken, die der „Sharing- bzw. On-Demand-Economy“ zugeordnet werden. Im Folgenden wird das Fallbeispiel Airbnb in Wien detailliert untersucht, um in Kapitel fünf und sechs mögliche Auswirkungen auf Hotel- und Wohnungsmarkt diskutieren zu können.

4.1 Airbnb als urbanes Phänomen

Weltweit werden in 34.000 Städten in 190 Ländern Airbnb-Apartments angeboten (vgl. Airbnb 2016). Zwar gibt es in ländlichen und suburbanen Räumen auch Angebote, jedoch verleiht sich Airbnb selbst gerne einen urbanen Charakter. Das bereits erwähnte Shared City-Programm von Airbnb trägt ebenfalls zu diesem Image bei.

In Wien kann man auf der Plattform beispielsweise aus 4.961 Angeboten wählen. 3.339 davon sind ganze Wohneinheiten. Die Bundeshauptstadt Österreichs ist mit knapp über 1,8 Millionen EinwohnerInnen (Statistik Austria

Stadt	Airbnb Angebote gesamt	Einwohner	Airbnb Angebote/ 1000 EW
Athen	2.116	3.484.000	0,61
Madrid	7.764	5.427.000	1,43
New York City	35.957	20.464.000	1,76
Wien	4.961	1.805.681	2,75
Barcelona	12.033	4.223.000	2,85
London	25.361	8.586.000	2,95
Paris	35.428	10.755.000	3,29
Berlin	15.373	3.562.166	4,32
Montreal	8.979	1.649.520	5,44
Amsterdam	11.362	1.624.000	7,00
Venedig	3.128	59.984	52,15

Tabelle 8 – Vergleich weltweit: Airbnb-Angebotsdichte

2015a) die einwohnerstärkste Stadt des Landes. Die Stadt Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, welche wiederum in noch kleinere organische Einheiten, die Baublöcke, unterteilt werden. In Wien befinden sich gesamt 876.900 Wohnungen, d.h. es ist in etwa jede 260. Wiener Wohnung auf Airbnb inseriert. Wie erwähnt sind in Wien zum Stichtag, dem 18. Juli 2015, insgesamt 4.961 Airbnb-Angebote auf der Webseite gelistet. In der Gegenüberstellung mit anderen Städten zeigt sich dieser Wert eher durchschnittlich (Tabelle 8). Vergleicht man die Airbnb-Bettenanzahl mit den lokalen Tourismuskennzahlen, zeigt sich die Relevanz des potenziellen Marktanteils. Die Bettenzahl der Airbnb-Apartments¹ beträgt knapp 20 % der Bettenzahl aller Wiener Hotels (vgl. MA23 2015). Innerhalb der letzten sechs Jahre ist das Angebot auf der Plattform auf ein Fünftel des gesamten Angebots in der

1 Vereinfachend wird in dieser Arbeit statt der maximalen Anzahl an Schlafplätzen für Airbnb-Unterkünfte sinngemäß die Bezeichnung Bettenzahl verwendet, wo in diesem Falle auch Schlafsofas o.ä. miteingeschlossen werden.

Hotellerie gewachsen. Wie aus der folgenden Analyse u.a. hervorgeht, sind aber nicht alle Angebote neu, sondern gibt es auch bereits etablierte AnbieterInnen welche die Plattform als (ergänzenden) Vertriebskanal nutzen.

4.2 Kleinräumige Grätzelanalyse der Airbnb-Angebote

Um die räumliche Verteilung der Angebote in der Stadt zu analysieren, sind in Abbildung 3 die Airbnb-Angebote auf Baublockebene dargestellt. Auf den ersten Blick lässt sich in den Bezirken 2 - 9, den sogenannten Inneren Bezirken, eine eindeutige Konzentration an Airbnb-Angeboten erkennen. Außerhalb des Gürtels finden sich wenige Baublöcke, welche mehr als zwei Angebote aufweisen. Diese wenigen liegen zumeist direkt an der innerstädtischen Bezirksgrenze.

Auf Bezirksebene befinden sich die meisten Angebote im 2. Bezirk wie auch Tabelle 9 zeigt, gefolgt von den zentrumsnahen

No.	Bezirk	Anzahl Airbnb Angebote (alle Angebote)	in % von gesamt
1	1020	596	12,01
2	1030	453	9,13
3	1090	376	7,58
4	1070	341	6,87
5	1150	336	6,77
6	1050	330	6,65
7	1010	293	5,91
8	1060	285	5,74
9	1160	207	4,17
10	1080	200	4,03
Rest		1.544	31,12
Gesamt	1-23	4.961	100

Tabelle 9 – Wien: Vergleich der Airbnb-Angebote auf Bezirksebene

Methodischer Exkurs:

Erarbeitung von (statistischen/räumlichen) Airbnb-Daten

Über die mangelnde Verfügbarkeit der exakten Airbnb-Daten wird viel diskutiert. Auf der Webseite sind alle Adressdaten mit einer gewissen Ungenauigkeit dargestellt. Airbnb begründet die Entscheidung, die Daten der Anbieter und Anbieterinnen nicht herauszugeben mit Datenschutzgründen. Seitens der Verwaltung ist man sehr interessiert an den Informationen. Am 13. August 2015 berichten österreichische Medien „Finanz will Daten der Airbnb-Vermieter“, aber diese Forderung konnte bislang noch nicht durchgesetzt werden (vgl. orf.at 2015b). Im Februar 2016 kündigt Finanzstadträtin Renate Brauner eine Änderung der Gesetzeslage an: Die Strafen für das Nichtbezahlen der Ortstaxe werden auf € 2.100,- erhöht. Zusätzlich sollen Unternehmen wie Airbnb dazu verpflichtet werden die BenutzerInnendaten herauszugeben (vgl. Winter 2016; futurezone.at 2016).

Nicht nur die Verfügbarkeit der exakten Daten ist eine Herausforderung. Über die Airbnb-Webseite ist es auf benutzerInnenseitigem Weg auch nicht einfach möglich die dort vorhandenen Daten auszulesen bzw. stellt Airbnb auf Anfrage auch keine Daten zu Verfügung. Im Rahmen dieser Arbeit wurden folgende Möglichkeiten gefunden, an Airbnb-Daten zu kommen:

Es ist mit verschiedenen Programmen möglich, die Daten von der Webseite direkt auszulesen, wie z.B.: dem Programm `import.io`; frei verfügbar unter <http://import.io>. Des Weiteren betreiben Murray Cox und John Morris die Plattform „Inside Airbnb. Adding Data to the debate.“. Die beiden haben sich im Rahmen dieses Projekts die Darstellung von Airbnb-Daten zur Aufgabe gemacht. Für ausgewählte Städte weltweit sind verschiedene statistische Daten (Verteilung im Stadtraum, durchschnittliches Einkommen der Hosts, etc.) rund um das Airbnb-Angebot dargestellt und auch als Download verfügbar. Eine weitere Möglichkeit, die Daten zu bekommen, ist auf der Webseite von Tom Slee <http://tomslee.net/airbnb-data>. Daten vieler Städte sind als Google-Sheets zum Download verfügbar und auch der benötigte Quellcode, der das Auslesen der Daten von der Airbnb-Webseite ermöglicht, ist publiziert. Weitere Städte werden auf beiden Webseiten auf Anfrage gern hinzugefügt. Die Motivation der Betreiber der Webseiten aus Nordamerika stellt sich folgend dar: „Airbnb claims to be part of the ‘sharing economy’ and disrupting the hotel industry. However, data shows that the majority of Airbnb listings in most cities are entire homes, many of which are rented all year round - disrupting housing and communities.“ (Inside Airbnb 2015) Auf der Webseite ist beschrieben, dass die Initiatoren die Hypothese, dass Mieten aufgrund von Vermietungen über Webseiten wie Airbnb steigen, mit Daten unterstützt der Öffentlichkeit präsentieren wollen. Auf der gleichnamigen Facebook-Seite werden (kritische) Medienberichte zu Airbnb gesammelt: <https://www.facebook.com/insideairbnb/>.

Auch in Europa gibt es Bemühungen auf die Dynamik der Kurzzeitvermietungen an konkreten Beispielen aufmerksam zu machen. Auf „Airbnb vs. Berlin“ (<http://www.airbnbsvsberlin.de>) hat es sich eine Gruppe von Design-Studierenden der FH Potsdam zur Aufgabe gemacht, statistische Analysen bezüglich der Verteilung von Airbnb-Apartments in Berlin interaktiv darzustellen. Auslöser war die Beobachtung von steigenden Mieten. Im Rahmen des Projekts wurden die Berliner Airbnb-Daten interaktiv und grafisch anspruchsvoll aufbereitet, mit anderen deutschen Städten verglichen und analysiert.

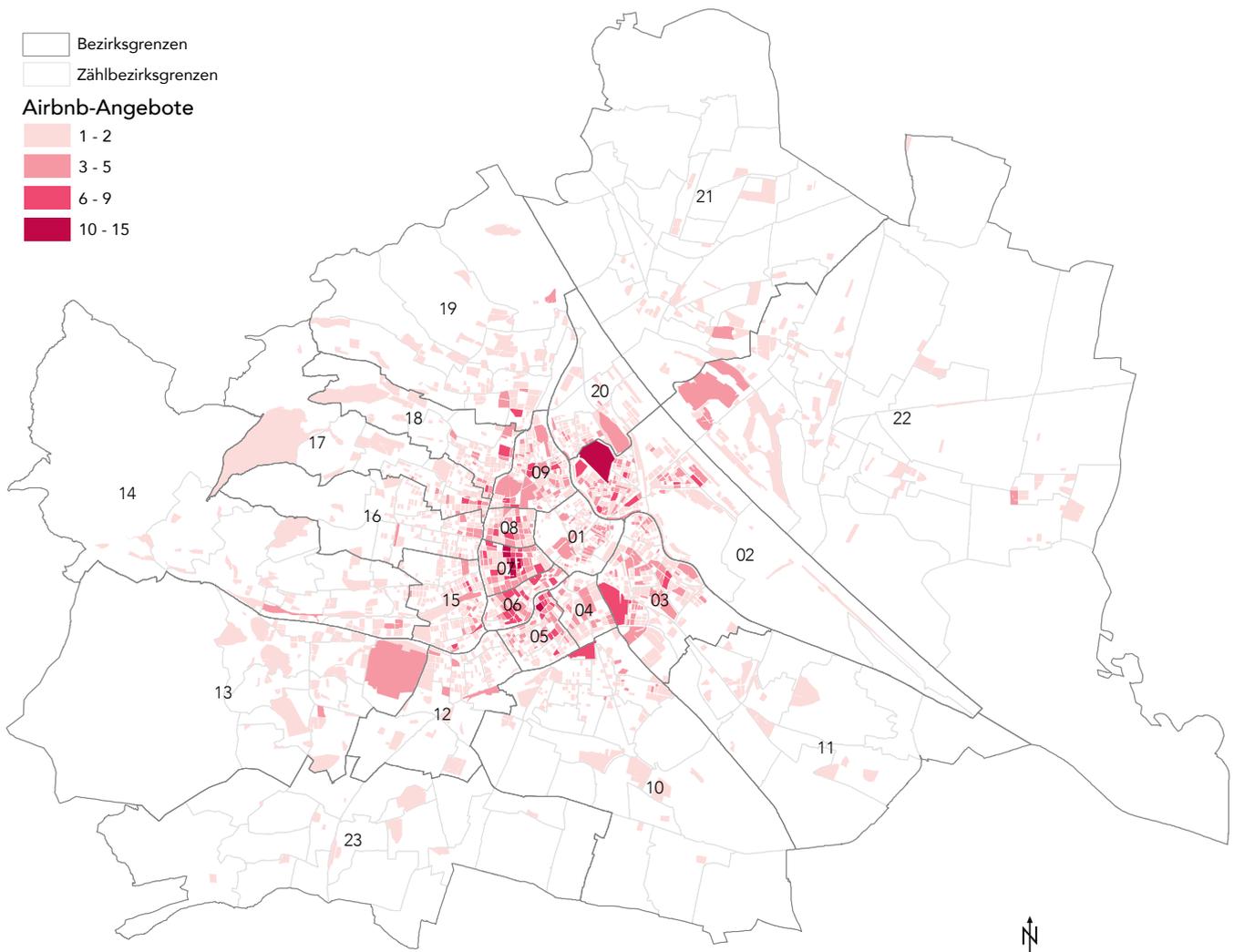


Abbildung 3 – Wien: Verteilung Airbnb-Angebote auf Baublockebene

Bezirken 3, 7 und 9. In diesen vier Bezirken befinden sich rund 35% des gesamten Angebots. Der 15. und 16. Bezirk stellen als außerhalb des Gürtels liegende Bezirke die Ausnahme in der Liste der angebotsreichsten Bezirke dar. Außerdem sind noch der 1., 5., 6. sowie der 8. Bezirk in den Top 10. In den 10 Bezirken liegen mit knapp 69 % weit mehr als die Hälfte aller Angebote. In den Randbezirken sind vereinzelt noch Angebote zu sehen, eine bemerkenswerte Konzentration gibt es noch im 22. Bezirk im Bereich direkt an der U-Bahn gelegen rund um die UNO City, sowie rund um Schönbrunn.

Die flächenbezogene Analyse soll hier durch die Analyse entlang von Straßenzügen ergänzt werden. In Abbildung 4 sind jene Straßenzüge

abgebildet, welche besonders viele Angebote aufweisen. Besonders an jenen Straßen, die vom Ring, welcher das Stadtzentrum umgibt, hinaus in die äußeren Bezirke führen, liegen viele Angebote. Es ist zu bedenken, dass diese Verbindungsstraßen verglichen mit innerstädtischen Straßen und Gassen länger sind und somit ein größeres Gesamtvolumen an Wohnungen an ihnen liegt. Abgesehen von diesen Verbindungsachsen liegen auch an der Vorgartenstraße, welche den 2. und 20. Bezirk durchläuft, überdurchschnittlich viele Angebote.

Im Rahmen der Airbnb-Angebote zeigt sich insgesamt eine Konzentration in innenstadtnahen Lagen, speziell in den Szenebezirken.

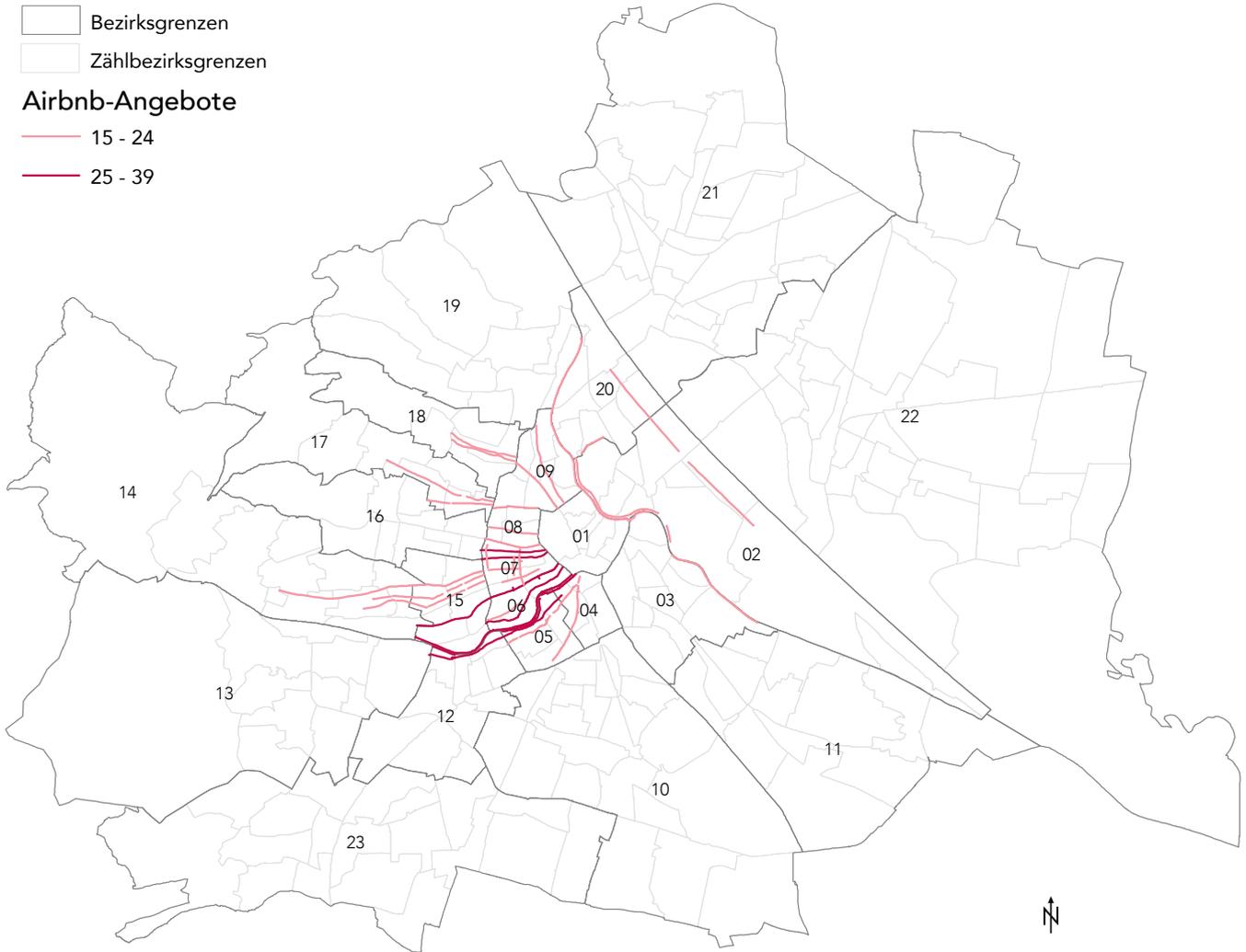


Abbildung 4 – Wien: Straßen mit der größten Airbnb-Angebotsdichte

Wien ist im Bereich der Wohnraumversorgung international bekannt für seine soziale Grundorientierung, was sich nicht zuletzt am großen Anteil des sozialen Wohnbaus zeigt. Anfang der 1920er Jahre wurde angesichts drängender Wohnungsnot von der sozialdemokratischen Regierung die Errichtung mehrerer tausend Wohnungen für die Bevölkerung beschlossen und damit der Grundstein der Wiener Gemeindebauten gelegt. Heute ist knapp jede vierte Wohnung in der Stadt eine Gemeindeförderung (vgl. Stadt Wien 2016a).

Die räumliche Verteilung der sozialen Wohnbauten kann mitunter einer der Gründe für die räumliche Verteilung der Airbnb-Angebote sein. Denn wie in Kapitel 3b aufgezeigt ist die Untervermietung in Sozialem Wohnbau generell verboten. Nachdem die Dichte an sozialem Wohnbau in den äußeren Bezirken höher ist als in innerstädtischen Lagen (vgl. Kadi 2016), könnte sich dies in der relativ gesehen geringeren Airbnb-Dichte widerspiegeln.

Bedeutender noch als der mögliche Einfluss der ungleichen räumlichen Verteilung des sozialen Wohnungsbaus dürfte aber ein anderer Faktor sein. Auf der Plattform wird damit geworben, in den angebotenen Apartments könnte jeder Gast ein „authentisches“ Wien-Erlebnis haben. Da „live like a local“ als Motto der Plattform im Vordergrund steht und die Wiener Urbanität gemeinhin mit gründerzeitlichen und vorgründerzeitlichen Stadtteilen assoziiert wird, eignen sich die Lagen rund um das historische Stadtzentrum für Airbnb-Angebote bestens.

Eine mögliche Erklärung zu der Straßenaanalyse, welche die Verkehrsachsen als angebotsintensiv auswies, könnte eine besondere Eignung als Ferienwohnungsstandort sein. Die Lage nahe der Innenstadt, sowie direkt an einer Verkehrsachse stellt gute Voraussetzungen für städtische Erkundungstouren dar. Die Geräuschkulisse durch

die stark befahrene Straße könnte für eine dauerhafte Wohnungsnutzung als Makel wahrgenommen werden, wohingegen dieser Aspekt für eine kurze Vermietungsdauer möglicherweise nicht so relevant ist bzw. den BesucherInnen bei der Buchung im Internet vielleicht auch nicht bekannt ist.

Aus der Verschneidung der Verteilung der Angebote auf Baublockebene und den auf Airbnb beliebten Straßenzügen zeigen sich die folgenden Wiener Grätzels als „Airbnb-Hotspots“: Die Bereiche rund um den Augarten im 2. Bezirk, die Neubaugasse in Wien 7 sowie die Wienzeile bzw. der Bereich rund um den Naschmarkt im 4. und 6. Bezirk. Diesen Orten gemein ist, dass sie attraktive Stadtteile mit einem hohen Anteil an historischer Baustruktur wie Gründerzeithäusern sind. Sie liegen alle zentrumsnah in Bezirken, die direkt an die Innere Stadt grenzen und es sind jene Ecken, die auch bei vielen WienerInnen als Wohnstandort wünschenswert sind. Dies zeigen nicht zuletzt die steigenden Mieten (vgl. derstandard.at 2016b). Diese Hotspots werden im Folgenden (Abbildung 5) noch detailliert inklusive der sie umgebenden Bezirke beschrieben.

Der 15. Bezirk, **Rudolfsheim-Fünfhaus** (1150) wird im aktuellen Gentrifizierungsdiskurs oft genannt. Man findet hier 336 Airbnb-Apartments, die meisten Angebote in einem Bezirk außerhalb des Gürtels. Der ehemals schlechte Ruf hat sich in den letzten Jahren verändert. 2015 wurde dies von der Tageszeitung ‚Kurier‘ unter dem Titel „Bobo-Heim statt Rudolfscrime“ zusammengefasst (vgl. kurier.at 2015) und es werden Stadtspaziergänge zu dem Thema „Gentrifizierung ist kein abstraktes Phänomen, sondern konkretes Geschehen. Diesmal: im 15. Bezirk.“ angeboten (vgl. Dittrich 2015).

Wiener Bezirke

Neubau (1070): Auch im siebten Bezirk ist eine vergleichsweise hohe Anzahl an Airbnb Angeboten zu verzeichnen. Viele großen Straßen, die quer durch den Bezirk leiten und die beiden Hauptverkehrsadern in der Wiener Innenstadt - den Ring und den Gürtel - verbinden, verzeichnen mind. 16 Angebote und zählen daher zu den sehr intensiv ‚genutzten‘ Straßenzügen.

Auch dieser Bereich Wiens findet in der Wiener Gentrifizierungsdebatte Erwähnung: „Überwiegend leben am Spittelberg heute jüngere, urbane und kaufkräftigere Schichten, die proletarische Bevölkerung gibt es nicht mehr. (...)“ sagt Reinprecht. (wienerzeitung.at 2010)

Auch titelt die Presse mit einer Ausweitung der Aufwertung im Bezirk: „Konzentrierte sich die Gentrifizierungswelle einst auf den citynahen Teil des Siebten, rollt sie nun stadtauswärts Richtung Gürtel weiter.“ (diepresse.at 2013) 341 Angebote für befristeten Wohnraum sind auf der Airbnb Plattform zu verzeichnen und verteilen sich in den 17.203 Wohnungen im Bezirk.

Margareten (1050): Im fünften Bezirk sieht man eine starke Konzentration der Airbnb-Angebote in jenem Teil des Bezirks, der rund um den Margaretenplatz am nächsten bei der Innenstadt gelegen ist, sowie entlang der Wienzeile in der Nähe des Naschmarkts. Margareten ist der Bezirk mit der höchsten Bewohnerdichte und auch sehr dicht bebaut, lediglich 4,2 % der Bezirksfläche sind Grünräume. Historisch gesehen war Margareten ein klassischer Arbeiterbezirk mit vielen Gemeindebauten entlang des Gürtels. 2016 hat sich der Bereich nahe dem 4. Bezirk gewandelt, wie auch durch steigende Mieten erkennbar ist (vgl. Stadt Wien 2014, wienerzeitung.at 2014).

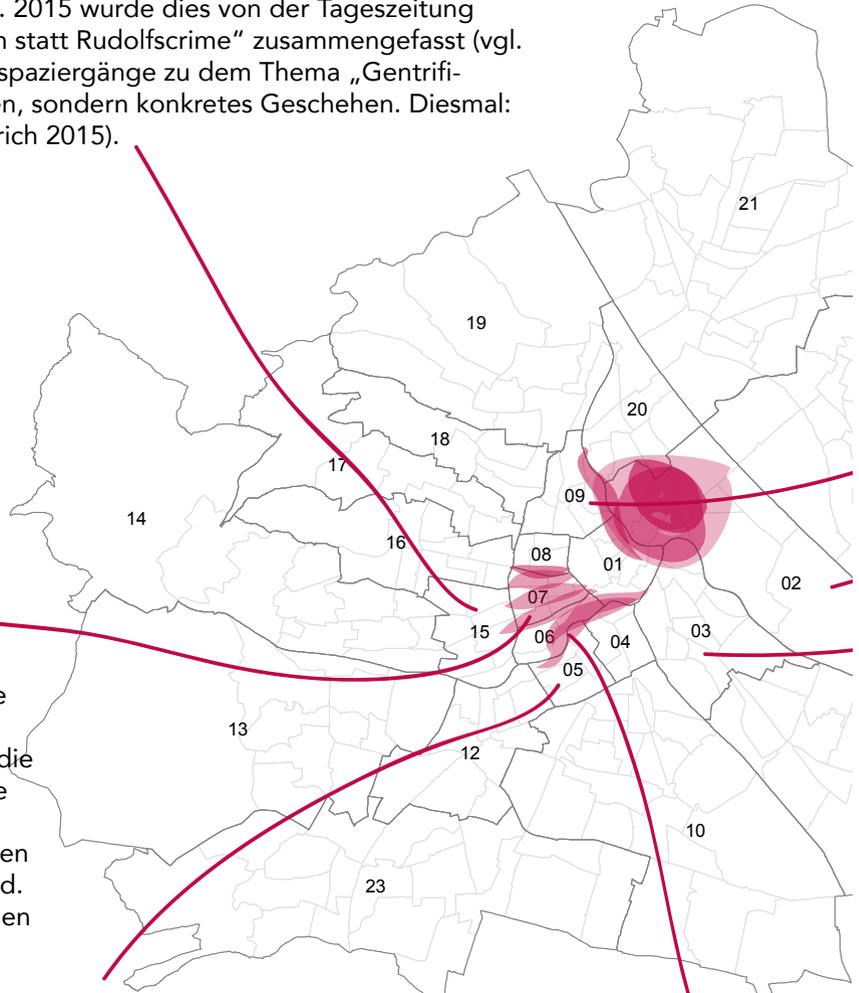


Abbildung 5 – Wien: Airbnb-Hotspots



Der 9. Bezirk, **Alsergrund** (1090) liegt am letzten Platz unter den Top 3 der angebotsreichsten Bezirke der Stadt. Der neunte Bezirk beherbergt viele Standorte der Universität Wien. Dies könnte ein Grund für die verhältnismäßig junge Bewohnerstruktur sein. Im 9. Bezirk sind 40% der BewohnerInnen zwischen 19-39, im Vergleich zu ganz Wien wo rund 31 % der Bevölkerung zu dieser Altersklasse zählen (vgl. MA 23 2016c). Der hohe Altbaubestand trägt zur Attraktivität und dem Charme des Bezirkes bei: 71,67 % der Gebäude sind vor 1919 erbaut (vgl. Stadt Wien 2014).

Im dritten Bezirk (**Landstraße**, 1030) sind zwar keine besonders ausgeprägten Straßenzüge zu bemerken, allerdings ist die insgesamt hohe Dichte an Angeboten hervorzuheben. 453 Angebote verteilen sich über insgesamt 45.454 bewohnte Wohnungen. Der Bezirk grenzt an den Donaukanal und beherbergt einige Kulturinstitutionen (Schloß Belvedere, Hundertwasserhaus, Wiener Konzerthaus etc.) und bietet durch den Bahnhof Wien Mitte eine gute Verbindung zum Flughafen. Die Bettenanzahl in Hotels ist nach dem ersten Bezirk mit 7.759 die zweithöchste (vgl. Stadt Wien 2014).

2. Bezirk, **Leopoldstadt** (1020): Ein vergleichsweise großer Baublock weist den höchsten Wert an Airbnb Angeboten in der ganzen Stadt auf. Es handelt es sich um die Fläche eines großen öffentlichen Parks, des Augartens, inklusive der ihn umschließenden Bebauung. Offensichtlich wird eine Vielzahl an Wohnungen mit der Kombination der innerstädtischen Lage und der direkten Lage am Park auf der Plattform angeboten. Die Leopoldstadt ist mit 596 Angeboten auch jener Bezirk mit der größten Anzahl an Airbnb Unterkünften. Der Bezirk ist zwar auch flächenmäßig der größte Bezirk, der an den 1. Bezirk grenzt, aber aus Abbildung 1 geht eindeutig hervor, dass sich die Angebote auf einen kleinen Teil des Bezirkes konzentrieren, jenen zwischen dem 1. Bezirk und der Donau - große Teile der restlichen Bezirksfläche sind Grüngebiet. Die Leopoldstadt ist ein Bezirk, der auch oft im Wiener Gentrifizierungsdiskurs genannt wird. „Obwohl direkte Verdrängungseffekte durch das relativ restriktive Mietrecht sowie andere Mechanismen der „Sanften Stadterneuerung“ abgefedert werden konnten, wurde das Karmeliterviertel physisch transformiert und diskursiv als Trendviertel konstruiert (..) Die Revitalisierung des Viertels kann somit als Gentrifizierung bezeichnet werden“ schreibt Huber (2013) über den zweiten Bezirk, im speziellen das Karmeliterviertel. Jenes Viertel, das auch als Airbnb Hotspot bezeichnet wurde, welches im Osten durch den Augarten und im Westen durch das Stadtzentrum begrenzt wird.

rund um Airbnb-Hotspots

Mariahilf (1060): Mit einer Fläche von 145 ha ist Mariahilf der zweitkleinste Wiener Gemeindebezirk. Die Dichte an Airbnb-Wohnungen ist insgesamt relativ hoch. Auf 16.552 Wohnungen (vgl. Stadt Wien 2014) kommen 285 Airbnb Angebote. Besonders im Umkreis des zentrumsnahen Ende einer der bedeutendsten Wiener Einkaufsstraßen, der Mariahilferstraße, ist eine hohe Dichte zu verzeichnen.

4.3 Detaillierte Betrachtung der VermieterInnen und ihrer Objekte

Auf dem Airbnb-Portal ist auf AnbieterInnenseite von Hosts bzw. GastgeberInnen die Sprache. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird der Ausdruck VermieterInnen verwendet, weil er nach Ansicht der Autorin eher die Realität widerspiegelt, wie durch die Erläuterungen in diesem Abschnitt illustriert wird.

3.631 VermieterInnen bieten insgesamt 4.961 Airbnb-Inserate in Wien an. Alle Inserate sind einer der folgenden drei Kategorien zugeordnet: „Ganze Wohneinheit“, „Privatzimmer“ oder der dritten Option „Teil eines Zimmers“. Wie die Bezeichnungen vermuten lassen, handelt es sich bei Ganze Wohneinheit um eine (komplett eingerichtete) Wohnung, Privatzimmer ist ein Zimmer in der Wohnung des Vermieters oder der Vermieterin – und bei der letzten Kategorie wird nicht nur die Wohnung mit dem/der VermieterIn geteilt, sondern gar das Zimmer.

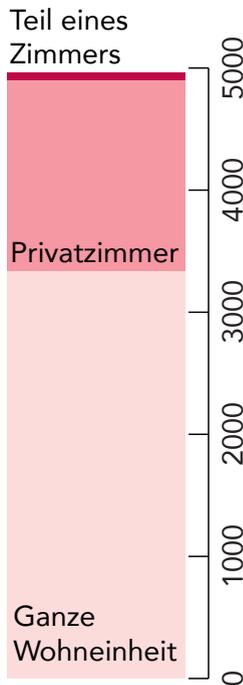


Abbildung 6 – Wien: Airbnb-Angebote nach Kategorien

3.339 Airbnb-Angebote in Wien, also rund 67%, sind ganze Wohneinheiten; 1.558, knapp 31 %, sind Privatzimmer und nur bei den restlichen 63 Angeboten (entsprechend 2 %) wird ein Teil eines Zimmers angeboten (siehe Abbildung 6). Bei dem Großteil der Angebote handelt es sich also um ganze Wohnungen. Einerseits können dies Wohnungen sein, deren BewohnerInnen temporär verreist sind oder auch Ferienapartments, welche das ganze Jahr über zur Verfügung stehen. Wenn man davon ausgeht, dass VermieterInnen mit mehreren Angeboten dies eher gewerblich betreiben, bleiben 3.098 AnbieterInnen, die nur ein einziges Airbnb-Angebot in Wien haben, als potenzielle GastgeberInnen. Von diesen Personen bieten knapp mehr als die Hälfte (1.552) ihre Schlafmöglichkeiten an mehr als 300 Tagen im Jahr an.

Generell zeigt sich bei der Analyse der zeitlichen Verfügbarkeit der Angebote, eine Häufung am oberen Ende der Skala wie in Abbildung 7 zu erkennen. 376 der 3.339 Einheiten

No.	Airbnb-VermieterIn	Anzahl Airbnb-Angebote
1	Vienna Living	58
2	Isabelle	20
3	Schoen Apartments	20
4	Alfred J. Weber	20
5	Raisa	20
6	Edward	19
7	Beata	18
8	Ferry	18
9	Sabrina	18
10	Leo	15
11	Tuncay	15
12	Gisella	15
1-12	SUMME	256
	Gesamt	3.339

Tabelle 10 – Wien: Top 12 Airbnb-VermieterInnen

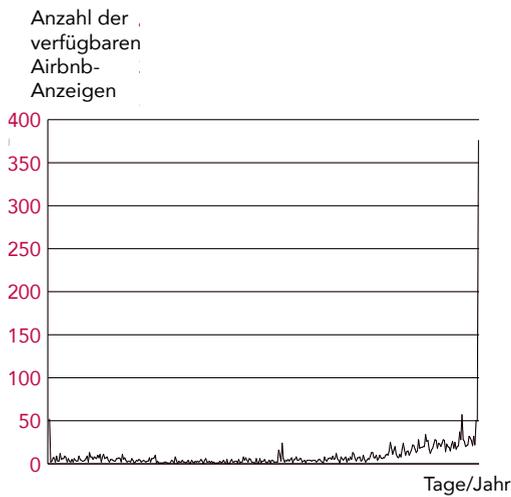


Abbildung 7 – Wien: Airbnb-Angebote nach Verfügbarkeit

(Ganze Wohneinheiten) sind jeden Tag verfügbar. 1.028 Angebote, knapp ein Drittel des Gesamtangebots, werden an mehr als 342 Tagen im Jahr angeboten. Dies deutet darauf hin, dass diese Wohnungen nicht als Hauptwohnsitz der VermieterInnen dienen, welche ihren Wohnraum für kurze Zeit in persönlichen Abwesenheitszeiten zur Verfügung stellen. Es lässt vermuten, dass diese Apartments ganzjährig Ferienapartments sind und dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Für die folgenden Angebotsanalysen werden nur die Angebote für ganze Wohneinheiten (3.339 Einheiten) betrachtet, um im weiteren Verlauf der Arbeit Vergleiche mit Hotelzimmern sowie Wohnungen am privaten Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

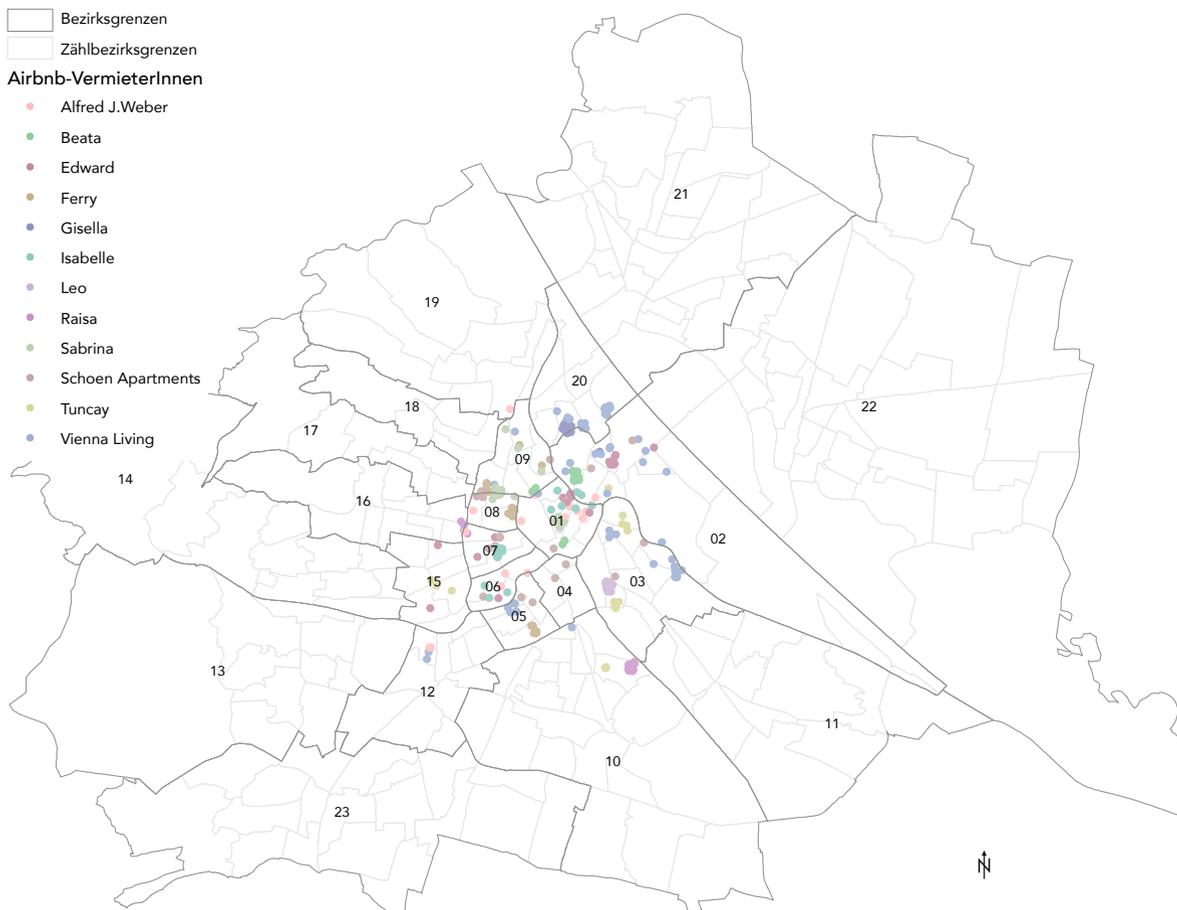


Abbildung 8 – Wien: Top 12 VermieterInnen von Airbnb-Angeboten

Insgesamt haben in Wien 14,7 % der Vermiet-erInnen (534) mindestens zwei Angebote. Insgesamt sind das 1863 Angebote, also 37,6 % des Gesamtangebots.

26.190 der 51.375 Bewertungen, welche Mitte 2015 auf der Airbnb-Webseite gegeben wurden, beziehen sich auf Einträge von VermieterInnen mit mehr als einem Airbnb-

PLZ	Bezirk	Anzahl Airbnb-Angebote (ganze Wohnung)	Durchschnittspreis / Nacht
1010	Innere Stadt	238	€ 146,50
1130	Hietzing	58	€ 99,19
1090	Alsergrund	238	€ 84,62
1150	Rudolfsheim-Fünfhaus	225	€ 83,70
1020	Leopoldstadt	417	€ 82,96
1070	Neubau	218	€ 81,73
1080	Josefsstadt	126	€ 81,27
1060	Mariahilf	193	€ 80,09
1030	Landstraße	336	€ 80,03
1230	Liesing	13	€ 80,00
1190	Döbling	72	€ 76,17
1170	Hernals	86	€ 75,35
1040	Wieden	66	€ 75,20
1160	Ottakring	133	€ 73,20
1050	Margareten	230	€ 72,95
1200	Brigittenau	133	€ 72,26
1210	Floridsdorf	32	€ 70,53
1100	Favoriten	132	€ 69,60
1180	Währung	105	€ 69,28
1220	Donaustadt	78	€ 68,56
1120	Meidling	100	€ 68,26
1140	Penzing	78	€ 64,79
1110	Simmering	32	€ 45,34
	Durchschnittswert	145	€ 78,33

Tabelle 11 – Wien: Vergleich auf Bezirksebene der Durchschnittspreise der Airbnb-Angebote

Airbnb Kategorie	Durchschnittspreis
Ganze Wohneinheit	€ 82,68
Geteilte Wohneinheit	€ 40,82
Geteiltes Zimmer	€ 38,39
Insgesamt	€ 68,96

Tabelle 12 – Wien: Durchschnittspreis Airbnb-Angebote nach Kategorien

Angebot. Das heißt, dass knapp mehr als die Hälfte der Nächtigungen bei AnbieterInnen mit mehr als einem Angebot stattfanden. Verglichen mit einer weltweiten Analyse, welche besagt, dass VermieterInnen mit mehreren Angeboten 40 % des Umsatzes bei Airbnb ausmachen (vgl. Grothaus 2015) scheint die Situation in Wien sogar noch eindeutiger zu sein. Mehr als die Hälfte der Ganzen Wohneinheiten sind von VermieterInnen mit mehreren Angeboten online gestellt. Der durchschnittliche Preis jener Angebote ist mit € 78,- teurer als der Durchschnitt aller Angebote in Wien, welcher bei € 69,- liegt (Tabelle 11,12).

Die zwölf AnbieterInnen mit den meisten Listings haben alle mehr als 15 Angebote. Sie bieten gesamt knapp über 5 % des Airbnb-Spektrums in Wien an (Tabelle 10). „Vienna Living“ ist mit 58 Angeboten der größte Anbieter in der Stadt. Die Karte in Abbildung 8 zeigt die Verteilung dieser insgesamt 265 Angebote. Die weiteren „GroßgastgeberInnen“ managen rund 20 Airbnb-Wohnungen. Diese konzentrieren sich hauptsächlich auf die Inneren Bezirke und viele liegen in den zuvor erörterten Airbnb-Hotspots.

Viele der VermieterInnen bieten innerhalb eines kleinen Radiuses mehrere Angebote an. Eine Erklärung dafür sind die unter Umständen in der Vermietung inkludierten Dienstleistungen. Da die Position der Angebote von Airbnb nicht koordinatengetreu ausgelesen werden kann, befinden sich eng neben ein-

Anzahl der Betten je Wohneinheit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	28
Anzahl Wohnungen/ Wohneinheiten	23	982	479	1170	207	331	45	54	10	16	5	3	1	4	1	7	1

Tabelle 13 – Wien: Darstellung Anzahl Betten/Wohneinheit

ander liegende Angebote möglicherweise auch in dem selben Gebäude.

Der Name des größten Wiener Gastgebers „Vienna Living“ lässt vermuten, dass dieses Profil nicht von einer Privatperson betrieben wird. Durch kurze Internetrecherche lässt sich diese Vermutung bestätigen: Die „Vienna Living“ Apartments werden auch auf einer anderen Webseite (<http://www.viennaliving.at/>) zu den gleichen Konditionen von der VL Immobilien- und Vermietungsgesellschaft mbH angeboten (vgl. Vienna Living 2015). Dieselbe Situation stellt sich auch mit dem Anbieter „Schoen Apartments“ dar: Unter <http://www.schoenapartments.com/> bietet die SBA SchoenApartments GmbH dieselben Wohnungen wie auf der Airbnb-Plattform an. Auf der Homepage wird auch mit einem Link zur Airbnb-Webseite geworben. Interessenten könnten „bereits mehr als 600 positive Bewertungen“ auf der Plattform als Referenz heranziehen (vgl. Schoen Apartments 2015). Weitere AnbieterInnen wurden in diesem Rahmen nicht genauer analysiert. Diese Beispiele zeigen aber deutlich, dass auf Airbnb mit Sicherheit auch gewerbliche AnbieterInnen Wohnungen einstellen.

Im Querschnitt über alle Kategorien kostet eine Nacht in Minimalbelegung von meist zwei Personen insgesamt € 68,96 (Tabelle 12). Wie in Tabelle 12 ersichtlich, ist der Preis für ganze Wohneinheiten in etwa doppelt so hoch wie der anderer Angebote. Ob die Wohnung oder das Zimmer geteilt wird, ist preislich kaum zu unterscheiden. Der Durchschnittswert für ganze Wohneinheiten in der Stadt

beträgt € 82,68. Lediglich in fünf Bezirken liegen die Preise höher. Deutlich hebt sich der 1. Bezirk mit einem Wert von € 146,50 ab. Das ist der höchste Durchschnittspreis für Airbnb-Apartments in Wien wie die Gesamtübersicht der Bezirke in Tabelle 11 zeigt. Die Werte der Bezirke 2, 9, 13 und 15 liegen ebenfalls über dem städtischen Gesamtdurchschnitt. Am billigsten kann man Wohnraum in Simmering, einem der Wiener Randbezirke, mieten. Am günstigsten schläft man auf einer Matratze in Wien Alsergrund um € 10,-/Nacht. Das teuerste Airbnb-Angebot in Wien ist ein Luxus-Loft im 1. Bezirk bei dem € 1750,- pro Übernachtung verlangt werden.

Bei dem Großteil der Inserate werden auch Wochen- oder Monatspreise angegeben. Bei einer längeren Mietdauer ab einer Woche, gibt es in vielen Fällen Rabatt. Dennoch liegen diese Preise weit über dem Durchschnitt am regulären privaten Wohnungsmarkt. Vergleicht man die Airbnb-Preise mit denen von Wiener Hotels, stellt sich Airbnb eher als günstige Alternative dar. Details zu dem Vergleich und den Auswirkungen auf Hotellerie und Wohnungsmarkt folgen in Kapitel 5 und 6.

Größe der Airbnb-Angebote

Die meisten der Airbnb-Angebote in Wien haben vier Schlafplätze, nämlich 1170 Wohnungen, dicht gefolgt von zwei Schlafplätzen, welche in 982 Wohnungen angeboten werden (Tabelle 13). Es werden zahlreiche Objekte angeboten, die auch für größere Reisegruppen geeignet sind. Beispielsweise gibt es immer noch eine Auswahl von 54 Objekten mit acht Schlafplätzen. Im größten Wiener Airbnb-

Objekt können nach statistischer Auswertung bis zu 28 Personen übernachten. Bei näherer Betrachtung stellt sich heraus, dass es sich bei diesem Angebot um zehn Apartments handelt, welche (auch) gemeinsam buchbar sind.

4.4 Zwischenfazit

Zusammenfassend lässt sich das Airbnb-Angebot in Wien folgend charakterisieren. Aus räumlicher Sicht konzentriert sich das Gros der Apartments in den Wiener Innenstadt- bzw. Szenebezirken. Nur vereinzelt zeigt sich auch außerhalb des Gürtels eine Konzentration von Angeboten, wie im 15. und 16. Bezirk. Allen diesen Bezirken gemein ist die große Beliebtheit auch bei der Wohnbevölkerung.

Neben den populären gründerzeitlichen Strukturen, die vor allem in den Innenbezirken wie auch im 15. und 16. Bezirk zu finden sind, könnte auch das Verbot der Untervermietung in Gemeindebauten sowie deren räumliche Verteilung eine Rolle spielen. Die Airbnb-Hotspots decken sich wenig überraschend also mit den hippen, attraktiven (Wohn-)Lagen in der Stadt.

In Wien befinden sich gesamt 876.900 Wohnungen, somit ist in etwa jede 260. Wohnung auf Airbnb zu finden. Interessant ist, dass von den rund 5.000 angebotenen Wohnmöglichkeiten auf Airbnb fast 70% ganze Wohneinheiten sind. Dies steht in klarem Gegensatz zu dem von Airbnb produzierten Image des Wohnens im Zimmer bei „Locals“. Rund 15 % der VermieterInnen (534) haben mindestens zwei Wohnmöglichkeiten inseriert. Diese machen knapp 38 % der Angebote (1.863) aus. Betrachtet man die Angebote der zwölf größten VermieterInnen der Plattform, ist zu bemerken, dass diese alle direkt in den Airbnb-Hotspots liegen. Bei einer stichprobenartigen Untersuchung unter diesen zwölf AnbieterInnen wurden idente Angebotspaletten auf Webseiten von gewerblichen VermieterInnen gefunden.

Durchschnittlich findet man um € 82,68 eine ganze Wohnung für eine Nacht in Wien. Dieser Preis je Wohnung wird allerdings relativiert, wenn man ihn auf die durchschnittliche Belegungszahl von 3,72 bezieht. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von rund € 22 pro Gast. Viele der Apartments bieten sich auch für Kleingruppen- oder Familienreisen an, da der größte Anteil an Airbnb-Apartments (35 %) Platz für vier Personen bietet. Fast 30 % der Unterkünfte bieten zwei Schlafplätze an.

Dass die Nutzung von Airbnb der Ursprungsidee entspricht, dass Privatpersonen ihren Wohnraum zur Verfügung stellen während sie die Stadt verlassen oder ein ungenutztes Zimmer in ihrer Wohnung vermieten, ist anzuzweifeln. Die hohe durchgehende Verfügbarkeit von vorwiegend ganzen Wohneinheiten (knapp 70 %) bzw. die vielen AnbieterInnen mit mehr als einem Angebot, lassen Rückschlüsse auf professionelle Vermietungen ziehen.

Mögliche Konsequenzen für den Wiener Wohnungsmarkt

Es soll untersucht werden, wie sich die kurzzeitigen Wohnraumvermietungen über Plattformen auf das konkrete Fallbeispiel, den Wiener Wohnungsmarkt, auswirken. In der Studie von Bartik et al. (2015) zu Airbnb & Co in Wien werden zwei potenzielle Bedrohungen mit entsprechendem Bezug genannt: Die „Potentielle Belastung für den Wohnungsmarkt“ und die „Beschleunigung von Gentrifizierungsprozessen“.

Um anschließend auf diese beiden Punkte eingehen zu können, soll vorab eine kurze Zusammenfassung der aktuellen Wohnformen in Wien sowie der jüngeren Geschichte der Wiener Wohnungspolitik und der Gentrifizierungsdebatte in Wien dargelegt werden. Daran anschließend wird durch die Gegenüberstellung von Airbnb-Angeboten mit Angeboten am privaten Wiener Wohnungsmarkt versucht die angesprochenen Belastungsszenarien näher zu analysieren.

5.1 Wohnungsbestand in Wien

In Wien gibt es 876.900 Wohnungen (Stand 2014), in denen mindestens eine Person

ihren Hauptwohnsitz angemeldet hat. Diese Hauptwohnsitze teilen sich auf folgende Formen auf:

Rund 32 % der Wohnungen sind als private Mietwohnungen vergeben. 20 % der Hauptwohnsitze werden im Eigentum bewohnt - dazu werden neben Wohnungen auch Häuser gezählt. 25 % der Wohnungen wurden von der Gemeinde und 20 % von gemeinnützigen Bauträgern erbaut. Diese werden von jenen Institutionen nun auch vermietet. Die restlichen 4 % der Hauptwohnsitze fallen in keine dieser Kategorien und sind entweder mietfrei vergeben, als Dienstwohnungen in Gebrauch oder ähnliches. Im Vergleich zum Rest Österreichs, gibt es in Wien bedeutend weniger im Eigentum bewohnte Gebäude. In allen anderen Bundesländern ist das Einfamilienhaus die am häufigsten vorkommende Wohnform. In Österreich sind durchschnittlich 50 % der Hauptwohnsitze in Eigentumswohnungen oder -häusern gemeldet, in der Stadt Wien wiederum sind rund 77 % der Wohnungen längerfristig vermietet (vgl. Statistik Austria 2015b: 22).

5.2 Wohnungspolitische Entwicklungen in Wien

In der Zwischen- und Nachkriegszeit war es für die Wiener Stadtregierung eine der obersten Prioritäten leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Bis 2004 wurden so rund 215.000 Wohnungen vorwiegend im kommunalen Wohnprogramm errichtet. Die Abschaffung des Gemeindebauprogramms im Jahr 2004 sollte die Bereitstellung von günstigem Wohnraum aber nicht beenden. Als Alternative wurden ab den 1990er Jahren, Bauvorhaben von gemeinnützigen Bauvereinigungen gefördert, welche der Errichtung von sozialem Wohnraum dienten. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen durften keine Gewinne erzielen. Profite mussten in weitere Bauprojekte reinvestiert werden und Mieten durften nur kostendeckend eingehoben werden. Ein wichtiger Unterschied im Vergleich zu Gemeindewohnungen ist bei solchen von gemeinnützigen Bauvereinigungen erbauten Wohnungen der Finanzierungsbeitrag, der bei Einzug zu leisten ist (vgl. Kadi 2015: 254).

Seit Anfang der 1980er Jahre haben verschiedene politische Entscheidungen einen Veränderungsprozess am Wiener Wohnungsmarkt begründet. Es geht auch in Wien, so wie in vielen anderen westeuropäischen Städten, stärker in die Richtung, dass der Wohnungsmarkt von den Mechanismen des Marktes dominiert wird. Verlic (2013) und Kadi (2015) fassen die Auslöser für diese Re-Kommodifizierung der Wohnraumversorgung mit folgenden vier Punkten zusammen.

Erstens wurde, wie bereits erwähnt, das Gemeindebauprogramm der Stadt Wien 2004 eingestellt¹. Förderungen für sozialen Wohn-

bau wurden an gemeinnützige Bauträger vergeben. Aufgrund der Finanzierungsbeiträge bei einem Bezug von Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern ist es Personen mit geringem Einkommen nicht möglich, diese in Anspruch zu nehmen.

Zweitens wurden die Regulierungen für Wohnbau-Förderungen weitgehend liberalisiert. Insbesondere die endgültige Aufhebung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung im Rahmen des Finanzausgleichs 2008 führte dazu, dass der Bereich Wohnen relativ weniger Mittel zugewiesen bekam. Weiteres Element dieser Entwicklung ist eine verstärkte Tendenz weg von einer Objektförderung hin zu einer Subjektförderung. In Wien haben sich die Wohnbeihilfenbezieher für private Mietwohnungen zwischen 2001 und 2011 verdoppelt (vgl. Amann 2011).

Die dritte Änderung betrifft die Einführung von Programmen zur sanften Stadterneuerung, die insbesondere den privaten Mietwohnungsmarkt verändert hat. Lange machten strenge Mietregulierungen im Sinne der MieterInnen Investitionen in Gebäude für ihre BesitzerInnen relativ unattraktiv. Vor diesem Hintergrund wurde 1974 eine Novelle zur „Sanften Stadterneuerung“ beschlossen, welche 1985 in den Wiener Stadtentwicklungsplan inkludiert wurde. Das Programm der Sanften Stadterneuerung vergibt Kredite für Sanierungen zu guten Konditionen an private HausbesitzerInnen. Im Ausgleich dazu, wurden die VermieterInnen verpflichtet, die Mieten gering zu halten. Im Rahmen dieses Programms wurden viele Wiener Substandard-Wohnungen saniert. VermieterInnen ist es allerdings nach 10 Jahren möglich den Mietzins auf Marktniveau anzugleichen. Fassmann und Hatz (2006) berichten, dass langfristig eine Veränderung der BewohnerInnenstruktur auch im Rahmen der Sanften Stadterneuerung nicht verhindert werden kann.

¹ Entsprechend eines Beschlusses der Stadtregierung 2016 soll das Gemeindebauprogramm wieder aufgenommen werden. Im Herbst 2018 wird das erste Projekt der neuen Ära in Wien Favoriten errichtet werden und drei weitere Projekte in ganz Wien sind geplant. Das geplante Bauvolumen soll insgesamt rund 480 Wohnungen betragen. (vgl. diepresse.at 2016)

Als vierter Faktor wird die schrittweise Liberalisierung des Mietrechts genannt. Als erster Schritt wurden im Jahr 1986 Wohnungen, die durch privat finanzierte Sanierungen auf die Ausstattungskategorie A aufgewertet wurden (Bad, Toilette und Zentralheizung in der Wohnung) von der Mietregulierung ausgenommen (vgl. Fassmann/Hatz 2006: 3). 1994 wurde der Kategoriemietzins (von A-D je nach Ausstattung) durch das differenziertere aber auch (für den Mieter/die Mieterin) undurchsichtiger Richtwertmietzinssystem ersetzt. In dem neuen System werden Wohnungen mit einer Normwohnung verglichen und im Bezug darauf können bei der Miete Zu- oder Abschläge für verschiedene Ausstattungen fällig werden. Nicht nur wohnungsbezogene Aspekte können den Mietpreis beeinflussen, auch aufgrund der Lage sind Zu- oder Abschläge möglich. Die Höhe solcher Zuschläge richtet sich nach dem Verkehrswert einer Liegenschaft. Die dritte Änderung im Rahmen der Reform 1994 war die Einführung der Möglichkeit des Abschließens von befristeten Mietverträgen. Zuvor waren unbefristete Verträge üblich. Während der Vertragslaufzeit eines Mietvertrags ist lediglich eine Inflations-Anpassung des Mietzinses möglich. Im Rahmen von befristeten Verträgen haben MieterInnen nach Ablauf keinen Anspruch auf Verlängerung und der Mietzins kann im Rahmen eines neuen Vertrags z.B.: aufgrund von Lagezuschlägen erhöht werden.

Im Vergleich zu anderen westeuropäischen Städten und in ihrer theoretischen Verortung besitzt die Wiener Wohnbaupolitik viele solidarische Elemente. Historisch gesehen war die Wiener Wohnungspolitik vor allem durch wirtschaftspolitische Zielsetzungen im Rahmen einer keynesianischen, anti-zyklischen Wirtschaftssteuerung geprägt, die zunächst durch eine rege Wohnbautätigkeit der Gemeinde Wien selbst und später vor allem durch verschiedene Projekte im Rahmen der Wohnbauförderung erfolgte (vgl. Breit-

fuss et al. 2004: 90). Zusätzlich gab es ein vergleichsweise starkes Mietrecht zum Schutze der MieterInnen. Blickt man aber auf die genannten Veränderungen der letzten Jahrzehnte, zeigen sich Tendenzen in Richtung einer stärker marktorientierten Wohnungspolitik. Die Liberalisierungen im Mietrecht, wie die Einführung von befristeten Mietverträgen und des Richtwertmietzinses sowie veränderte Förderstrategien und die Einstellung der Errichtung von Gemeindebauten sind Ausdruck dieses Trends.

5.3 Gentrifizierung in Wien – (k)ein Problem?

Die große Anzahl an Gemeindebauwohnungen und die stark gemeinwohlorientierte Wohnbaupolitik, bei der sich Investments in Wohnhäuser nicht auszahlen würden, und die Sanfte Stadterneuerung werden im akademischen Diskurs (vgl. Fassmann/Hatz 2006: 10, Novy 2011: 246) als zentrale Gründe genannt, dass es in Wien keine „klassische“ Gentrifizierung im Sinne von der in anderen Städten gäbe. Diese zeichnet sich im Kern durch das Investment in die bauliche Substanz in städtischen Gebieten und die damit einhergehende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch Mieterhöhungen aus (vgl. Smith 1979).

Kadi und Verlic (2015) haben in den letzten Jahren den fehlenden Diskurs zur Gentrifizierung kritisiert und mit wissenschaftlichen Artikeln einen Beitrag zu der Aufnahme des Diskurses geleistet. Sie beschreiben den Gentrifizierungsprozess aus Wohnungsmarktperspektive als immobilienwirtschaftlichen Prozess. „Diese angebotsseitige Konzeptualisierung besteht essentiell aus zwei Elementen (sic!): erstens dem Investment in die gebaute Umwelt und damit zusammenhängenden Mieterhöhungen (auf Grund von „Rent gaps“) sowie zweitens der darauffolgenden Verdrängung einkommensschwacher Haushalte.“

— 1 Investments durch „Rent gaps“
„Das ‚Rent Gap‘-Konzept wurde 1979 von Neil Smith formuliert und bildet bis heute einen zentralen Erklärungsansatz in internationalen Forschungsarbeiten zu Gentrification. Das Konzept liefert eine Erklärung für die Reinvestition von privatem Kapital in Immobilien als grundlegenden Mechanismus des Gentrificationprozesses. Die ‚Rent Gap‘ beschreibt die Differenz zwischen aktuell realisierten Mieteinnahmen eines Grundstücks und den potenziell erzielbaren Mieteinnahmen nach der Investition in dieses Grundstück. In einem verfallenden Wohnungsbestand werden Investitionen in Sanierungen ertragreich, wenn im Anschluss die Mieten erhöht werden können - wenn also das Schließen der ‚Rent Gap‘ möglich ist. Dieser betriebswirtschaftliche Mechanismus bildet laut Smith den Kern von Gentrification: Verfallende Bausubstanz wird Ziel von Investition und anschließender Mieterhöhung, wodurch die Rendite eines Objekts gesteigert werden kann.“ (Verlic/Kadi 2015: 47)

— 2 Formen der Verdrängung
Neben der Reinvestition in Immobilien stellt die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte den zweiten zentralen Aspekt von Gentrifizierung dar. Haushalte mit niedrigem Einkommen können sich die Mieten nicht mehr leisten. Kadi und Verlic nennen, bezogen auf Marcuse, zwei Formen der Verdrängung: Direkte Verdrängung und ausschließende Verdrängung. Unter direkter Verdrängung versteht man, wenn Haushalten einerseits durch Mieterhöhungen das Verbleiben in der Wohnung nicht möglich ist und andererseits, wenn MieterInnen durch schikaniierende oder terrorisierende Methoden (z.B.: Elektrizität abdrehen) zum Auszug gezwungen werden. Die ausschließende Verdrängung beschreibt den Prozess bei dem ein Haushalt eine Wohnung (freiwillig) verlässt und es im Anschluss einem sozioökonomisch gleichgestellten Haushalt nicht mehr möglich ist diese zu beziehen (vgl. Verlic/Kadi 2015: 48).

Die vier zuvor genannten Policy-Änderungen lassen darauf schließen, dass diese beiden immobilienwirtschaftlichen Prozesse auch in Wien möglich sind und nach Investments mehr Miete verlangt wird um die „Rent Gap“ zu schließen. Durch die befristeten Verträge ist es möglich, den Mietzins öfter anzupassen, sowie es durch den Kategoriemietzins vereinfacht wurde, den Marktwert der Wohnung in den Mietzins zu inkludieren. Die Sanfte Stadterneuerung hat Investments in Zinshäuser durch Förderungen ermöglicht und die Mieterhöhungen im Anschluss auf „nur“ 10 Jahre beschränkt. Der Baustopp der Gemeindebauten bedeutet bei wachsenden Einwohnerzahlen einen zunehmenden Druck auf den privaten Wohnungsmarkt.

Neben der Betrachtung als immobilienwirtschaftlichen Prozess wirkt sich die Gentrifizierung auch auf den öffentlichen Raum aus. Auch hier ist es möglich, dass eine Verdichtung von Airbnb-Angeboten in einem Grätzel zu einer Aufwertung bzw. in weiterer Folge Verdrängung beiträgt. Nähere Ausführungen zu diesem Erklärungsansatz der Gentrifizierung und möglichen Folgen in Wien werden im Kapitel 6 im Rahmen der touristischen Auswirkungen auf Stadtviertel gegeben.

5.4 Airbnb und der Wohnungsmarkt: Internationale Beispiele

Nach der Einführung in die besondere Situation am Wohnungsmarkt in Wien, möchte ich zuerst durch eine Literaturanalyse die Frage des Einflusses von Plattformen zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnraum auf Wohnungsmärkte weltweit betrachten und im Anschluss auf das konkrete Fallbeispiel Wien eingehen.

In Online- sowie Printmedien wird zu den Auswirkungen von Airbnb auf die Mietwohnungsmärkte weltweit spekuliert. Wissenschaftliche Studien diesbezüglich gibt es

erst wenige. Eine dieser Studien wurde von Airbnb beauftragt und 2015 von Thomas Davidoff, einem Assistenzprofessor an der Sauder School of Business in British Columbia durchgeführt. Der Artikel wurde nicht öffentlich publiziert, inhaltlich aber unter anderem in dem Wall Street Journal zitiert. Laut diesem Bericht wurden die Auswirkungen der Wohnungsnutzung als Airbnb-Apartment auf lokale Wohnungsmärkte von zwei amerikanischen Großstädten analysiert. Die Ergebnisse würden zeigen, dass die monatlichen Mietpreise für Einzimmerwohnungen in New York City um durchschnittlich US\$ 6,- gestiegen sind, in San Francisco um US\$ 19,-. Die Daten für die Analyse seien von Airbnb zur Verfügung gestellt worden. 80-90 % der näher untersuchten 1 Million Angebote wären Zimmer in Wohnungen von Privatpersonen, welche nicht in die Analyse mit eingeflossen seien, da die Bewohner langfristig in ihren Wohnungen verbleiben würden. Davidoff meint, wenn man davon ausgehen würde alle angebotenen Anzeigen seien von Investoren vermietet, die ausschließlich auf Airbnb anbieten, wären die Mietpreise in New York um ca. US\$ 24,- und in San Francisco um etwa US\$ 76 im Monat gestiegen (vgl. Kusisto 2015).

Laut einem Bericht der Stadtregierung in San Francisco im Mai 2015 sind 23 % der verfügbaren Apartments aufgrund von Airbnb dem Wohnungsmarkt entzogen und die Mieten wären im Vergleich zu 2014 um 15 % gestiegen (vgl. Business Insider 2015). Der Durchschnittspreis für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer beträgt in San Francisco im Februar 2015 \$ 3.460,- (vgl. Zumper 2015).

Die Verteilung der Angebote in der Stadt spiele auch eine große Rolle. Laut Davidoff würden die Mietpreise eher in den luxuriösen Nachbarschaften, wo es auch eine stärkere Konzentration von Airbnb-Angeboten gibt, steigen. Die Frage der generellen Leistbarkeit von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet wäre in diesem Zusammenhang keine dring-

liche. Vielmehr stelle sich die Frage, wer noch in den begehrten Bezirken wohnen könne und ob es hier zu Verdrängungen käme (vgl. Kusisto 2015).

Die Erkenntnisse über die Vor- und Nachteile von Airbnb-Apartments für die StadtbewohnerInnen und den Wohnungsmarkt hängen sehr stark davon ab, aus welcher Perspektive das Angebot betrachtet wird. Airbnb schreibt, die zusätzliche Einkommensmöglichkeit wäre eine Erleichterung für viele einkommensschwache Familien, die so zusätzliche Verdienste lukrieren könnten (vgl. Roth 2015). Wie die Studie von Davidoff aufzeigt, entsteht durch Airbnb-Apartments deutlich Druck auf beliebte (Wohn-)Viertel in den Städten. Auch das „Center for an Urban Future“ aus NYC führt in seinem alljährlichen Bericht „Creative New York report“ aus, dass die Knappheit von Wohnraum durch Airbnb-Angebote für „exorbitante“ Preise Sorge (vgl. Pacific Standard 2015). Über Airbnb indizierte Preissteigerungen von Wohnraum wird auch in Marfa, Texas berichtet (vgl. Monroe 2014).

In immer mehr Städten drückt die lokale Bevölkerung ihren Unmut gegenüber Vermietungsplattformen in Form von Protesten aus. Diese würden sie aufgrund von Preissteigerungen aus ihren Vierteln vertreiben und man wolle die Verdrängungseffekte durch die Aufenthalte der TouristInnen in jenen Wohnungen aufzeigen. Dazu wurden beispielsweise in Venedig und New Orleans Plakate aufgehängt (Beispiel aus Venedig siehe Abbildung 9). In San Francisco, New York und Paris und anderen Städten kam es zu Demonstrationen der lokalen Bevölkerung.

5.5 Airbnb und der Wiener (Privat-)Wohnungsmarkt

„Fast 6000 private Ferienunterkünfte werden in Wien schon über Airbnb angeboten. Das führt auch zu Spannungen. Wie viel Airbnb

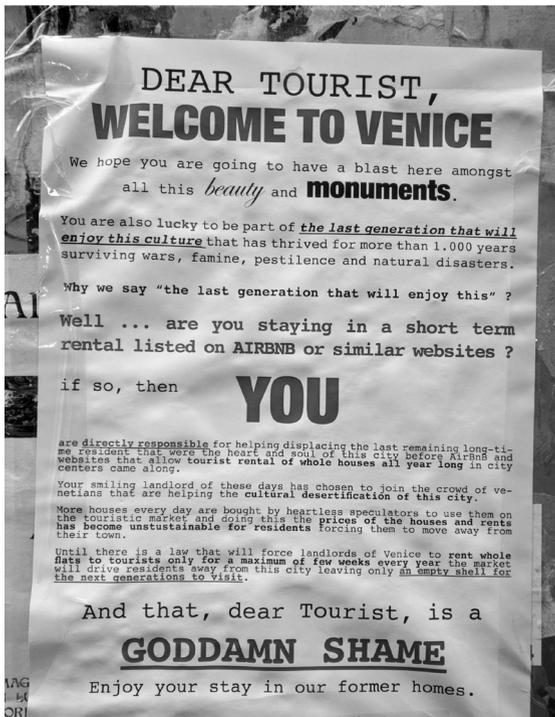


Abbildung 9 – Venedig: AnrainerInnen-Protestplakat gegen Airbnb

verträgt die Stadt?“ (Falter 2015) titelt die Stadtzeitung Falter im Sommer 2015. Die Thematik der kurzzeitigen Wohnraumvermietung war in Wien im Jahr 2015 medial sehr präsent. Die großen Tageszeitungen kritisierten die angeblichen Steuerhinterziehungen, berichteten über Ärger bei den NachbarInnen und auch die „Ausbreitung“ der Angebote von der Hauptstadt in die übrigen Bundesländer wurde diskutiert (vgl. derstandard.at 2015c, diepresse.at 2015). Horrorszenarien wie verwüstete Gemeinschafts-Swimmingpools wurden dokumentiert, die von TouristInnen belästigten aber machtlosen NachbarInnen und die Grauzone im Rechtsbereich wurde thematisiert (vgl. derstandard.at 2015a). Seitens der Wiener Stadtplanung wurde die Thematik aufgegriffen und Studien zu den möglichen Auswirkungen, sowie der rechtlichen Situation in Auftrag gegeben.

In Wien ist es wie bereits in der Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen erwähnt, generell nur bei einem Teil des Wohnungsbe-

standes erlaubt, diesen auf Airbnb oder ähnlichen Plattformen zur Wohnungsvermittlung anzubieten. Bei Wohnungen in sozial geförderten Bauten ist eine Weiter- bzw. Untervermietung strikt verboten. Diese Verbote werden, soweit das aus den Anzeigen ersichtlich ist, auch weitgehend eingehalten. Grund dafür könnte die starke soziale Kontrolle vieler Gemeindebauten sein. Die folgenden Ausführungen beziehen sich demnach nur auf die privat vermieteten oder im Eigentum bewohnten Wohnungen - rund 52 % des Gesamtbestands (vgl. Statistik Austria 2015: 22).

Gegenüberstellung der Angebote am privaten Wohnungsmarkt mit Airbnb-Angeboten

Um die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu untersuchen, werden im Folgenden die Angebote auf Airbnb und jene des privaten Wohnungsmarktes gegenübergestellt. Diese Analyse soll u.a. dazu dienen, die räumliche Verteilung der Angebote zu vergleichen. Es wird nicht impliziert, dass alle Airbnb-Wohnungen, dem Wohnungsmarkt alleinig durch die Vermittlungsplattform entzogen werden und andernfalls zur Verfügung stehen würden. Durch die aufgezeigten Parallelen zu gewerblichen VermieterInnen ist dies nicht möglich bzw. könnten die Wohnungen auch andernfalls leer stehen.

Nach dem Vergleich großer österreichischer Onlineplattformen für Mietimmobilien in Wien am 21. August 2015 wurde nach den beiden Kriterien Aktualität und Umfang die Immobiliensektion der Webseite willhaben.at als größtmögliches Angebot erkannt¹.

Auf der Plattform des, laut Selbstbezeichnung „größten Anzeigenportals Österreichs“ willhaben.at, wurden unter der Kategorie Immobilien zum Stichtag am 21. August 2015

¹ Weitere Plattformen, die in Betracht gezogen wurden waren immobilien-scout24.at, derstandard.at/immo, bazar.at, immodirekt.at, wohnnet.at, zoomsquare.at, immmo.at, immosuchmaschine.at. Diese Plattformen wiesen zum Großteil ein geringeres Angebot auf bzw. handelt es sich um Webseiten, die Inserate von mehreren Plattformen zusammenführten. Bei letztgenannten verwiesen viele Links auch auf Angebote, die zu dem Zeitpunkt der Betrachtung nicht mehr verfügbar waren und sind dadurch ausgeschlossen.

insgesamt 6.894 Mietwohnungen von verschiedenen VermieterInnen in Wien angeboten. Die Angebote verteilen sich in der Stadt wie in Abbildung 10 dargestellt.

Im Vergleich mit den ganzen Wohneinheiten auf Airbnb (3.339) zeigt sich, dass knapp mehr als doppelt so viele Mietwohnungen (6.894) auf willhaben.at angeboten werden. Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung zeigen sich sowohl Bereiche in denen mehr Mietwohnungen angeboten werden, als auch Bereiche in denen es mehr Airbnb-Angebote gibt. In insgesamt sieben Wiener Bezirken sind zu dem Betrachtungszeitpunkt mehr Wohnungsangebote auf Airbnb zu finden, als auf dem Wohnungsmarkt für eine länger-

fristige Wohndauer angeboten werden: im 2., 6., 8., 15., 16., 17., und im 20. Bezirk. In den Randbezirken ist die Anzahl an längerfristig angebotenen Mietwohnungen deutlich höher.

Vergleicht man die durchschnittlichen Preise von Airbnb mit den Wiener Mietpreisen, so zeigen sich deutliche Parallelen in der räumlichen Staffelung. Der erste Bezirk führt in beiden Fällen die Preistabelle an (Tabelle 14).

Aufgrund der Tatsache, dass der überwiegende Teil des privaten Mietwohnungsbestandes in Wien bereits vor 1945 errichtet wurde und von den rund 267.000 privaten Mietwohnverhältnissen 2011 rund 211.000 in Altbau-

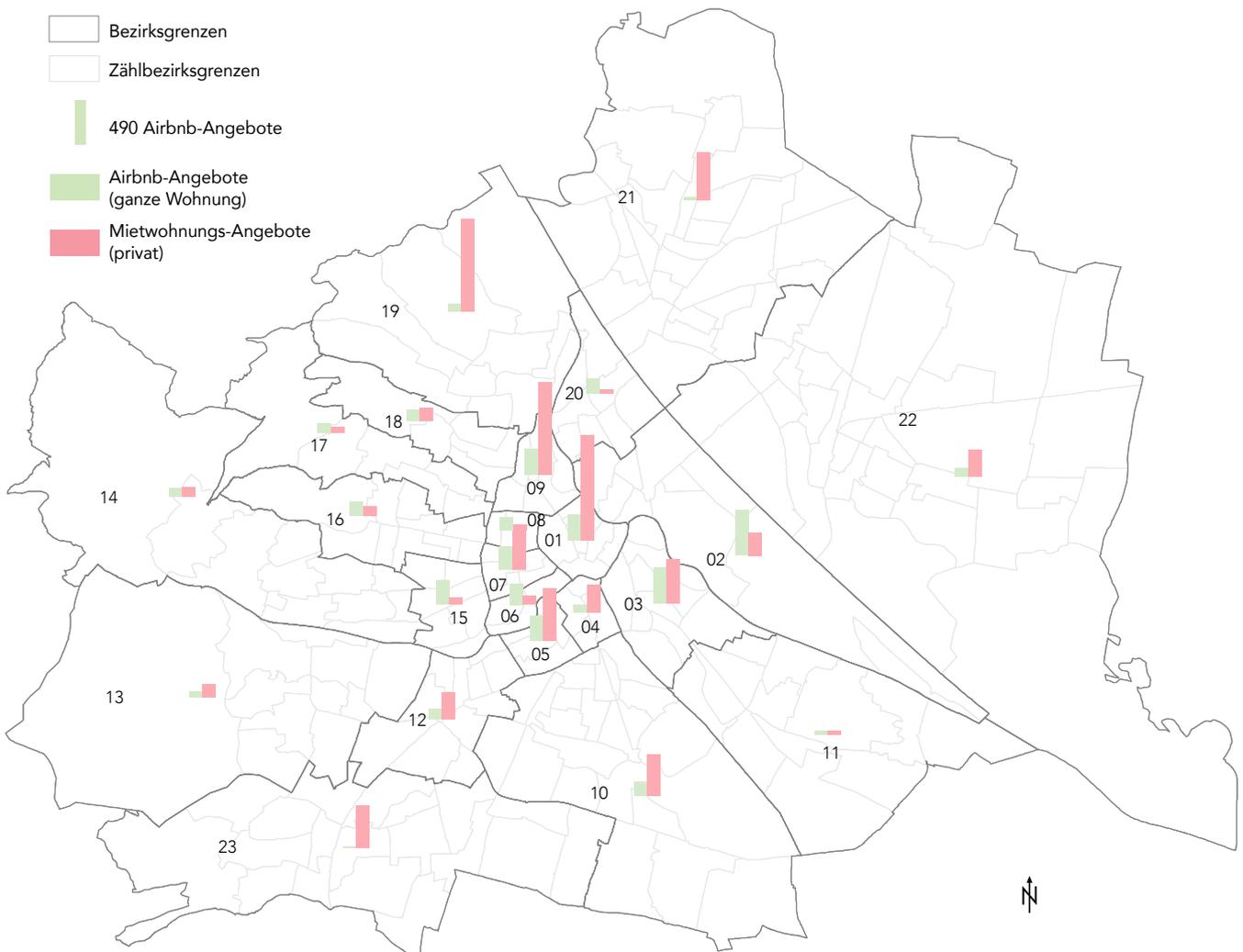


Abbildung 10 – Wien: Vergleich Airbnb-Angebote und Angebote private Mietwohnungen zur längerfristigen Anmietung

	Top 10 Preise Airbnb	Top 10 Preise Mietwohnungen Altbau
1	1010	1010
2	1130	1050
3	1090	1040
4	1150	1130
5	1020	1190
6	1070	1070
7	1080	1060
8	1060	1090
9	1030	1020
10	1230	1080

Tabelle 14 – Wien: Vergleich auf Bezirksebene der Höchstpreise Airbnb-Angebote / Höchstpreise Mietwohnungen Altbau

wohnungen aufrecht waren (vgl. AK Wien 2013b) wird für den Vergleich hier der Preisspiegel von Altbaumietwohnungen herangezogen. Es zeigt sich, dass die auf Airbnb beliebten, d.h. jene mit vielen Angeboten, und auch teuersten Bezirke mit den hochpreisigen Bezirken im Altbau korrelieren. So wie auch die Analysen in San Francisco ergeben haben, sind auch in Wien viele Angebote in begehrten Wohnlagen zu finden. Wenn man davon ausgeht, dass die angebotenen Wohnungen nicht nur zur Zwischenmiete vergeben werden, sondern viele Tage im Jahr verfügbar sind, werden diese dem Wohnungsmarkt an Orten mit hohem Bedarf entzogen.

Verstärkung von Gentrifizierungsprozessen durch Airbnb & Co?

Im Folgenden werden diese Erkenntnisse auf die beiden immobilienwirtschaftlichen Prozesse als Anzeichen der Gentrifizierung bezogen, welche zu Beginn des Kapitels erwähnt wurden: Erstens Investments in die gebaute Umwelt und damit zusammenhängende Miet-

erhöhungen (Ausschöpfen von „Rent gaps“) sowie zweitens die darauffolgende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte.

Bezieht man das Modell der „Rent Gap“ auf Kurzzeit-Vermietungen, also die Möglichkeit nach Investitionen höhere Mieteinnahmen zu lukrieren, scheint die „Gap“ noch größer zu sein als bei klassischen Investitionen. Zudem ist die Höhe der Investitionen geringer, da es sich hauptsächlich um die Einrichtung der Wohnung handelt. Durch eine solche Investition und die dauerhafte Vermietung als „Ferienwohnung“ im Anschluss, können deutlich höhere Gewinne erzielt werden, wie folgendes Beispiel illustriert:

Zwei-Zimmer Wohnung in Wien Neubau (1070): Der durchschnittliche Ertrag von Airbnb-Angeboten im siebten Bezirk liegt bei € 81,73 pro Nacht. Bei längerfristiger Vermietung ist der Mietertrag durchschnittlich € 13,65/m². Angenommen die Wohnung hat 70m² ergibt dies einen Gesamtbetrag von € 955,50 pro Monat. Auf Airbnb kann dieser Betrag bereits nach zwölf Tagen Vermietung erzielt werden.

Im Falle von kurzzeitig vermieteten Wohnungen steht diese dem Wohnungsmarkt im klassischen Sinn, also zur langfristigen Vermietung nicht mehr zur Verfügung. Einer Umwandlung ist also die Verdrängung der ursprünglichen BewohnerInnen inhärent. Sieht man diese beiden immobilienwirtschaftlichen Prozesse als Indikator für Gentrifizierung, ist zu vermuten, dass eine hohe Dichte von Airbnb-Angeboten in Stadtteilen ein weiterer Faktor ist.

Die Zahl der Airbnb-Apartments entspricht zwar im Moment noch einem sehr geringen Anteil der privaten Mietwohnungen, nämlich 1,19 % (private Mietwohnungen: 279.731 Airbnb-Apartments, ganze Wohneinheit: 3.339). Wenn sich der Trend hier aber weiter fortsetzt und nicht regulierend eingegriffen wird, ist zu vermuten, dass die Anzahl

der Angebote auf der Plattform weiterhin stark ansteigt. Darüber hinaus ist der Prozentsatz auf kleinräumiger Ebene in den bestehenden Hot-Spots (Siehe Kapitel 4.1) höher und auf stärker disaggregierter Ebene können daher bereits jetzt bestehende Gentrifizierungs-Prozesse verstärkt werden.

5.6 Zwischenfazit

Die Wiener Wohnraumversorgung, die traditionell stark dekommodifiziert war, wurde in den letzten drei Jahrzehnten stärker marktförmig organisiert. In Verbindung mit dem verstärkten Zuzug entwickelt sich der Wiener Wohnungsmarkt in eine angespannte Richtung. Diese generelle Entwicklung liefert nicht zuletzt auch ein Motiv für Airbnb-Investitionen.

Zum Zeitpunkt der Datenerhebung (Juli 2015) war knapp jede 83. private Mietwohnung in Wien auf Airbnb inseriert. Im Rahmen der Analyse zeigt sich, dass dieser Durchschnittswert allerdings die Auswirkungen auf kleinräumiger Ebene überdeckt. In den begehrten Innenstadtlagen ist die Dichte an inserierten Wohnungen relativ groß. In insgesamt sieben Wiener Gemeindebezirken sind zu dem Vergleichszeitpunkt auf Airbnb mehr ganze Wohnungen angeboten, als Inserate für längerfristige Vermietungen online waren. Es handelt sich hierbei um die folgenden Bezirke: 2., 6., 8., 15., 16., 17., und der 20. Die Mietpreise sind in Wien in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 16 % angestiegen. Stark unter anderem auch in vielen Airbnb-Hotspot Bezirken, wie dem 2, 3, 5, 7, und dem 15. (vgl. Trend 2015). Anhand der beiden immobilienwirtschaftlichen Indikatoren, welche in diesem Kapitel für die Bedeutung von Gentrifizierungs-Prozessen herangezogen werden, ist zu vermuten, dass die Airbnb-Vermietungen den Prozess verstärken. Die „Rent Gap“ bei Investments ist bei der Umwandlung in eine Ferienwohnung, welche auf Airbnb angeboten wird, noch viel höher als bei herkömm-

lichen Investitionen in die gebaute Umwelt. Naheliegender ist vor diesem Hintergrund auch die Verdrängung von Haushalten, die an einer langfristigen Anmietung interessiert sind, insbesondere einkommensschwache Haushalte.

Der Wiener Wohnungsmarkt ist zwar dank der vielen geförderten Wohnungen, bei welchen eine Untervermietung verboten ist, insgesamt noch widerstandsfähig, doch ist es notwendig die kleinräumigen Auswirkungen der Airbnb-Vermietungen zu beobachten. Setzt sich der Trend weiter fort, wird es in begehrten Lagen vermutlich immer schwerer werden, eine private Mietwohnung für einen längeren Zeitraum zu finden. Internationale Beispiele – wie das Barrio Gotic und la Barceloneta in Barcelona oder Mitte, Prenzlauer Berg, Neukölln und Kreuzberg-Friedrichshain in Berlin sind negative Vorboten in dieser Hinsicht.

Mögliche Konsequenzen für die Wiener Hotellerie

Neben den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt steht das Verhältnis von Peer-to-Peer Vermittlungen zum traditionellen Hotelleriegewerbe im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion und dieser Arbeit. In Österreich wird diese mediale Diskussion von HotelleriegewerbevertreterInnen dominiert, konkrete Studien und Zahlen bezüglich der Wechselwirkungen wurden bislang keine veröffentlicht. International lassen sich vereinzelt wissenschaftliche Artikel zu dem Einfluss von Airbnb und ähnlichen Plattformen auf die Hotellerie finden, welche vor dem Fokus auf das Fallbeispiel Wien, kurz erläutert werden.

6.1 Internationale Erfahrungen

Eine Untersuchung von zwei Forschern der Boston University zu Airbnb und dem Hotelgewerbe bezieht sich auf Austin im US-Bundesstaat Texas. Im Rahmen einer statistischen Analyse wurden Hoteldaten aus Texas mit Airbnb-Daten der vergangenen zehn Jahre verglichen. Die Autoren kommen zu dem Ergebnis, dass sich die auf Airbnb angebotenen Apartments hauptsächlich auf Hotels mit Zimmern in niedrigen Preisklassen

ausgewirkt hätten. Bei diesen günstigen Hotelzimmern wären die Kosten ähnlich hoch wie bei Airbnb-Angeboten und zudem werden sie nicht von Geschäftsreisenden genutzt, wodurch ein großer potenzieller KundInnenstamm in der Hotellerie ausbliebe. In Texas habe der Markteintritt von Airbnb in weiterer Folge zu einer Preissenkung der Zimmer in den Ein- und Zwei-Stern-Hotels geführt (vgl. Zervas et al. 2015a). Aus KonsumentInnen-sicht entsteht am Markt eine Win-win-Situation: Einerseits wurde das Angebot erweitert und zudem sind die Preise der Hotelzimmer

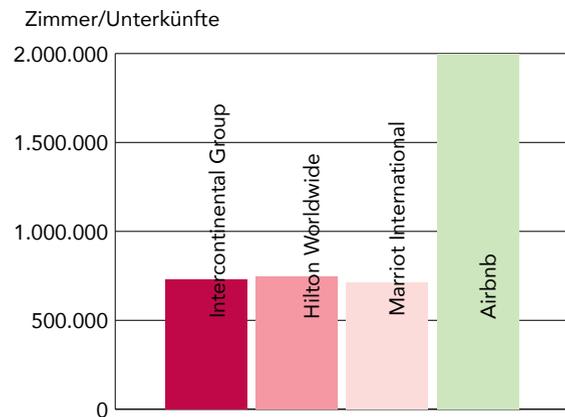


Abbildung 11 – Vergleich weltweit: Zimmeranzahl großer Hotelketten/Airbnb

gesunken. Aus Sicht der ortsansässigen Hotellerie ist mit diesen Internetplattformen hauptsächlich Konkurrenzdruck verbunden.

Nicht nur in Texas wurde beobachtet, dass Hotels mit einer Preisreduktion reagieren. Auch eine Analyse im Rahmen einer Diplomarbeit aus Skandinavien stellt eine Senkung der Preise bei Hotelzimmern in Schweden, Norwegen und Finnland nach der Einführung von Airbnb fest (vgl. Neeser 2015).

In New York zeigen Auswertungen, dass die Zimmervermietung online einen Übernachtungsrückgang bei Hotels verursacht. Jeremy Rifkin zitiert in der Los Angeles Times eine Studie, der zufolge im Zeitraum von Mitte 2012 bis Mitte 2013 416.000 Personen Airbnb zur Zimmervermittlung genutzt hätten und dadurch der Hotelbranche 1 Million Übernachtungen entgangen seien (vgl. LA Times 2014). Die Studie wird nicht genauer betitelt.

Laut dieser Analysen haben sich bislang hauptsächlich potenzielle KundInnen von kostengünstigeren Hotels zugunsten von Airbnb entschieden. In diesem Zusammenhang ist ein neues Programm erwähnenswert, das Airbnb im Laufe des Jahres 2015 aufgenommen hat: Das Programm für Geschäftsreisen. Unternehmen haben die Möglichkeit sich zu registrieren, um ihren MitarbeiterInnen die Möglichkeit zu geben über Airbnb gebuchte Dienstreisen direkt weiter zu verrechnen. Die MitarbeiterInnen verknüpfen ihr persönliches Profil mit dem des Unternehmens und durch einen Klick der Checkbox „Dies ist eine Geschäftsreise“ geht die Rechnung an die zuständige Stelle, den/ die ReisekoordinatorIn der Firma.

VermieterInnen müssen spezielle Kriterien erfüllen um Geschäftsreisende im Rahmen dieses Programms unterbringen zu dürfen: Es werden ausschließlich ganze Unterkünfte in dieser Kategorie zugelassen, ein laptopfreundlicher Arbeitsplatz und WLAN muss zur Verfügung stehen. Weiters notwendig ist

ein 24-Stunden-Zugang mit eigenem Schlüssel, sowie ein Rauch- und ein Kohlenmonoxidmelder und eine Grundausstattung für den Alltag, wie saubere Handtücher, frische Bettwäsche oder auch ein Fön. Das Etablieren dieser Kriterien erinnert an standardisierte Ausstattungen in Hotelzimmern. Zudem ist von den VermieterInnen eine Mindestanzahl an positiven Bewertungen gefordert, welche beispielsweise in der Kategorie Sauberkeit immer die höchste Punkteanzahl aufweisen müssen. Außerdem müssen potenzielle Business-VermieterInnen im vergangenen Jahr 90 % der Buchungsanfragen innerhalb von 24 Stunden beantwortet haben (vgl. Airbnb 2015f, Airbnb 2015g). Die detaillierten Vorgaben und Qualitätskontrollen sollen Geschäftsreisenden einen Mindeststandard an Sicherheit und Ausstattung bieten, ähnlich wie man ihn in Hotelzimmern findet.

Der Vergleich mit den drei weltweit größten Hotelketten macht den rasanten Aufstieg von Airbnb seit 2008 deutlich. Airbnb hat in etwa die Menge an Unterkünften auf der Plattform im Angebot wie Intercontinental, Marriot und die Hilton Group zusammen. Im klassischen Hotelgewerbe wird über geplante Expansionen und Übernahmen von weiteren Partnerhotels berichtet. Ende 2015 hat die Marriot International Inc. angekündigt am Kauf von Starwood Hotels Resorts Worldwide Inc., einer Hotelkette mit über 1000 Hotels interessiert zu sein. Insgesamt wären dann unter der Firma Marriot International mehr als 5500 Hotels und über 1,1 Million Zimmer vereint (vgl. Washington Business Journal 2015).

Der rasche Anstieg der Anzahl an Airbnb-Angeboten kann durch die Theorie zu Grenzkosten von Rifkin (2014) erklärt werden. In seiner Publikation „Die Null Grenzkosten-Gesellschaft“ erklärt der Autor das Phänomen, welches parallel zum konventionellen Markt entsteht. Die Grenzkosten sind jene Kosten, die für ein zusätzlich produziertes Gut aufgewandt werden müssen. In Systemen wie

Airbnb, sind die Kosten für das Unternehmen für ein zusätzliches Angebot auf der Plattform nahezu Null. Im Gegensatz dazu sind die Kosten für zusätzlich angebotene Zimmer aufgrund der Errichtungskosten am klassischen Hotelmarkt hoch.

Der bloße Vergleich der Anzahl der angebotenen Zimmer spiegelt natürlich die Marktlage nicht wieder. Wird allerdings die Angebotsdichte von Airbnb immer höher und das Angebot immer vielfältiger, ist es wahrscheinlich, dass auch das Zielpublikum größer wird. Leider war es nicht möglich Auslastungszahlen von Airbnb zu bekommen und weitere Vergleiche anzustellen. Die steigenden Angebotszahlen von Airbnb deuten jedenfalls darauf hin, dass es sich nicht um ein temporäres Phänomen handelt. Es ist davon auszugehen, dass diese „persönlichen“ Unterkunftsmodelle auch in der Zukunft eine große Rolle in der Beherbergungsbranche spielen werden.

Kategorie	Durchschnittspreis /Einheit
5-Stern	€ 187,-
4-Stern	€ 82,-
3-Stern	€ 63,-
2-Stern	€ 54,-
1-Stern	€ 50,-
Insgesamt 1-/5-Stern	€ 87,-
Hostel	€ 16,-
Airbnb	€ 82,68

Tabelle 15 – Wien: Durchschnittspreise Hotel und Airbnb

6.2 Der Wiener Hotelmarkt

Die Gästezahlen in Wien stiegen in den vergangenen Jahren stetig an. Dem Wiener Hotelmarktbericht 2015 zufolge, gab es in den letzten zehn Jahren einen konstanten Nächtigungszuwachs in den Hotels der Stadt.

Es wird von weiteren Investitionen in der Branche sowie weiteren Errichtungen von Hotels berichtet (vgl. Wirtschaftsblatt 2015). In Abbildung 12 ist der Zuwachs an Hotelbetten der vergangenen zehn Jahre dargestellt.

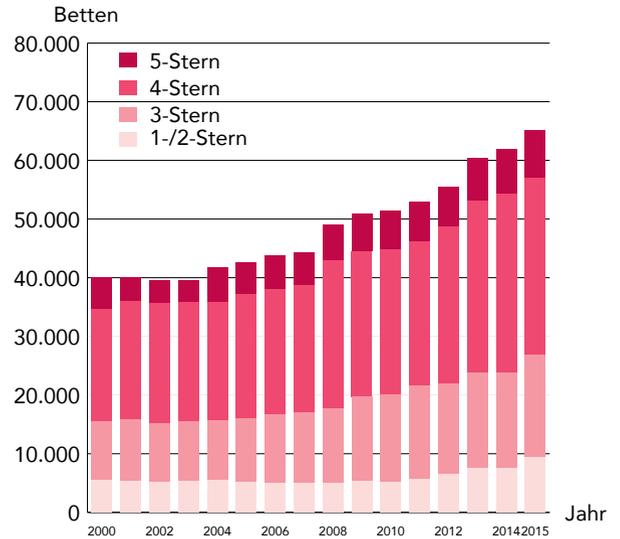


Abbildung 12 – Wien: Entwicklung Angebot an Hotelbetten

2014 gab es 13,5 Millionen Nächtigungen in Wiener Hotels, wovon mehr als die Hälfte (51,3 %) auf Hotels mit vier Sternen entfiel. Im Segment der Ein- und Zwei-Stern-Hotels gab es in den letzten Jahren sowohl einen starken Zuwachs an Betten, wie auch an Nächtigungen. Der Anteil dieser kostengünstigen Hotels liegt bei 10,3 % (vgl. Kohl & Partner 2015: 2f).

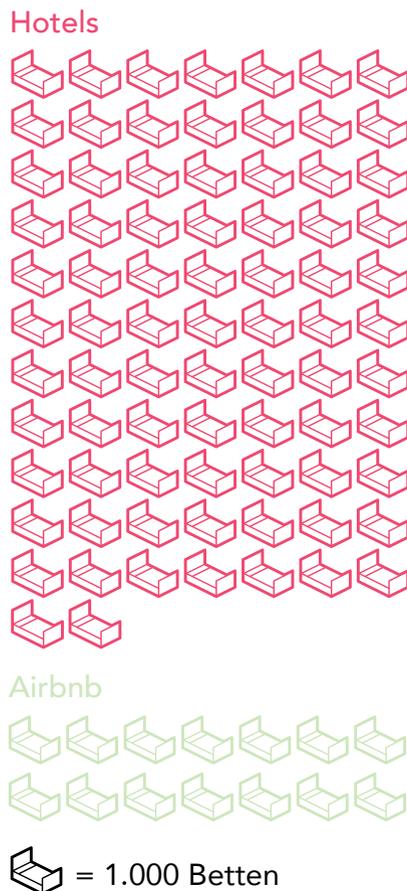
Insgesamt stehen TouristInnen in Wien 61.970 Betten in 31.910 Zimmern in Hotels und Pensionen aller Kategorien einschließlich Saisonhotels (=Studierendenheime zu Ferien-



Abbildung 13 – Wien: Entwicklung Auslastung Hotelbetten

zeiten) zur Verfügung. Auf Airbnb werden 12.437 Betten (=entspricht der maximalen Belegungszahl der Apartments) in ganzen Wohneinheiten angeboten.

Die Entwicklung der Auslastung der Hotelbetten zeigt relativ konstante Zahlen im betrachteten Zeitraum (siehe Abbildung 13). Wie bereits erwähnt sind die Auslastungszahlen der Airbnb-Angebote leider nicht verfügbar. Lediglich die Gesamtanzahl an Nächtigungen seit 2008 kann anhand der Bewertungen von NutzerInnen geschätzt werden. Demnach wurden seit 2008 mindestens 51.375 Aufenthalte in Wien vermittelt (vgl. Inside Airbnb 2015).



6.3 Gegenüberstellung Hotel- und Airbnb-Angebote

Der Preis spielt bei der Auswahl der Unterkunft auf Reisen für viele TouristInnen natürlich eine erhebliche Rolle. Auf den ersten Blick wären ganze Airbnb-Wohneinheiten - mit einem Durchschnittspreis von € 82,68 - auf dem Preisniveau 4-Stern-Hotels einzuordnen, welcher knapp unter dem Gesamtdurchschnitt aller Hotels in Wien liegt. Jener Gesamtdurchschnitt liegt bei € 87,20 pro Person und Nacht. Tabelle 15 zeigt das Spektrum der Preise in Bezug auf die verschiedenen Ausstattungsgrade.

Ein wichtiger Faktor, in dem sich die Preispolitik der Vermittlungsplattform vom klassischen Hotelgewerbe unterscheidet, sind anfallende Kosten für mitreisende Personen. In Hotel- und Hostelzimmern verdoppeln sich die anfallenden Kosten bei einer mitreisenden Person zumeist. Airbnb-Apartments sind durchschnittlich mit 3,72 Schlafplätzen (siehe Tabelle 13) ausgestattet und der angegebene Preis gilt in der Regel für zwei Personen. Für weitere Mitreisende fallen bei Airbnb lediglich geringe Zusatzgebühren im Rahmen von € 10,- oder € 20,- an. Aufgrund der vielfältigen Auswahl gibt es auch bei Airbnb große preisliche Unterschiede. Prinzipiell ist festzustellen, dass das durchschnittliche Preisniveau der Airbnb-Angebote sich eher zwischen den Preisen für Hostels und Ein-Stern-Hotels einordnen lässt. Dies entspricht in etwa den Befunden aus der eingangs erwähnten internationalen Literatur.

Abgesehen von den Preisen, ist die Lage für viele Reisende ein Kriterium bei der Unterkunftswahl. Die räumliche Analyse der Betten in den beiden Unterkunftsformen weist folgende Besonderheiten auf. Vergleicht man die Angebote auf Airbnb mit den Hotelbetten in den Wiener Bezirken fällt auf, dass sich die Bereiche mit den meisten Unterkünften beinahe decken. Die drei Bezirke mit den meisten

Abbildung 14 – Wien: Vergleich Anzahl Hotel-/Airbnb-Betten

Gemeinde- bezirk	Gästebetten in Hotels- und ähnlichen Betrieben	in %	Airbnb- Betten in ganzen Wohn- einheiten	in %
Wien	61.970	100	12.437	100
1	10.554	17,03	1.008	8,10
2	7.085	11,43	1.563	12,57
3	7.759	12,52	1.247	10,03
4	2.168	3,50	2	1,85
5	2.258	3,64	862	6,93
6	2.690	4,34	684	5,50
7	3.962	6,39	734	5,90
8	1.945	3,14	452	3,63
9	2.236	3,61	857	6,89
10	4.436	7,16	526	4,23
11	1.313	2,12	107	0,86
12	1.210	1,95	375	3,02
13	1.046	1,69	211	1,70
14	1.583	2,55	299	2,40
15	3.700	5,97	930	7,48
16	766	1,24	464	3,73
17	1.438	2,32	304	2,44
18	235	0,38	361	2,90
19	1.206	1,95	245	1,97
20	220	0,36	508	4,08
21	587	0,95	132	1,06
22	3.202	5,17	279	2,24
23	371	0,60	59	0,47

Tabelle 16 – Wien: Vergleich auf Bezirksebene Anzahl Hotelbetten und Airbnb-Angebote

Airbnb- sowie Hotelbetten sind die gleichen, jedoch in veränderter Reihenfolge. Die meisten Hotelbetten stehen im ersten Bezirk zur Auswahl, knapp 17 % befinden sich dort. Bei Airbnb befinden sich mit 12 % die meisten Betten in der Leopoldstadt, dem 2. Bezirk. An zweiter und dritter Stelle der Airbnb-Betten stehen der dritte und erste Bezirk. Ähnlich wie bei den Hotelbetten, wo dem ersten Bezirk der Dritte und Zweite folgen. Mit 9 % Unterschied des jeweiligen Anteils an Betten ist die Differenz im 1. Bezirk am größten.

Im 10. Bezirk ist auffällig, dass es relativ viele Hotelbetten gibt: 7,16 % des Gesamtwerts Wiens und mit 4,23 % vergleichsweise eher weniger Airbnb-Anteil. Erklärung dafür können die Hotels in der Nähe des Bahnhofs sein, die verstärkt von (Durch-)Reisenden genutzt werden. Der zehnte Bezirk ist sonst weniger bekannt als Zieldestination unter WienbesucherInnen. In der Donaustadt, dem 22. Bezirk, gibt es mit 3.202 Hotel-Betten einen der größten Werte in einem Randbezirk, welcher 5,17 % der gesamten Hotelbetten entspricht. Auf Airbnb hingegen sind der 2,24 %-Anteil der Betten in der Donaustadt durchschnittlich für den Rand Wiens. Eine mögliche Erklärung könnte die UNO-City inklusive Konferenzzentrum sein, welche Ziel vieler Geschäftsreisenden ist. Außerdem sind diese international bedeutenden Gebäude direkt mit einer U-Bahn Linie an die Innenstadt angebunden.

Ein (signifikant) höherer prozentueller Anteil an Airbnb-Betten ist in den Bezirken 5, 6, 9, 15 und 16 zu finden. Im 5. Bezirk sind die Airbnb-Angebote innerhalb des Bezirkes auch stark an den Grenzen zu den innerstädtischen Bezirken 4 und 6 konzentriert. In zwei Bezirken ist die Anzahl an Airbnb-Betten höher, als jene von Hotels: Im 18. und im 20. Bezirk. Diese Bezirke sind im traditionellen Sinn keine Tourismusdestinationen, sondern beide, wenn auch sehr unterschiedliche, Wohngegenden Wiens. In Tabelle 16 ist

die Verteilung der Hotel- und Airbnb-Betten über Wiens Bezirke detailliert dargestellt.

Es zeichnen sich die verschiedenen räumlichen Muster der beiden Unterkunftsarten deutlich ab. Es ist eine größere Streuung der Airbnb-Betten im Vergleich zu der stärkeren Konzentration der Hotelbetten zu erkennen.

6.4 Airbnb oder Hotel? Es kommt nicht nur auf den Preis und die Lage an

Diese Entscheidung hängt oft nicht allein von der Verfügbarkeit, dem Preis und der Lage ab. Sharing-Plattformen versprechen den BesucherInnen hauptsächlich städtischer Destinationen ein neues, authentisches Erlebnis. Die BesucherInnen könnten die Stadt außerhalb der „Tourist Bubble“ erleben (vgl. Judd 1999). Der Wunsch nach dem Reisen abseits des Mainstreams ist kein neues Phänomen, auch traditionelle „Backpacker“ waren bereits auf der Suche nach authentischen Reiseerfahrungen. Auch kann man Airbnb und ähnliche Plattformen als Weiterentwicklung des Modells der Bed & Breakfasts (B&B) sehen. B&Bs bieten durchschnittlich rund sechs Zimmer an und werden von ihren VermieterInnen auch bewohnt, welche am Morgen auch ein Frühstück bereitstellen. Auch in Österreich gibt es diese Form der Unterkunft, wo diese meist als „Privatzimmer“ bezeichnet wird. Somit könnte man die verstärkte Nutzung von Privatunterkünften via Vermittlungsplattformen auch als Weiterentwicklung dieser bereits bestehenden Ansätze sehen (vgl. Kagermeier et al. 2015:3).

Wenn man auf Airbnb liest „live like a local“, denken viele Reisende im Zusammenhang mit Wien vermutlich zuerst an dicht bebaute Innenstadtbezirke, und nicht an große Wohnbauten oder Einfamilienhäuser am Stadtrand. Diese würden zwar ebenfalls ein „authentisches Erlebnis“ bieten, sind aber – wie auch die Hotspot Analyse zeigt – kaum im Angebot. Da sich die Angebote in den inneren Bezirken

stark konzentrieren, ist anzunehmen, dass dort auch der Großteil der Nächtigungen stattfindet. Es stellt sich die Frage, ob TouristInnen dadurch einen veränderten Bewegungsradius haben, oder ob Sie statt im Hotel nun einfach im Wohnhaus nebenan nächtigen.

Im Kapitel zum Wohnungsmarkt wurde Bezug auf eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung von Gentrifizierung genommen. Ein alternatives Erklärungsmodell für Gentrifizierungsprozesse orientiert sich an einem kultur- und konsumorientierten Ansatz, Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse werden hier in erster Linie anhand von Fragen nach Konsum und Lebensstil der kaufkräftigen neuen NutzerInnen des Viertels analysiert (vgl. Ley 1986). Zu diesen NutzerInnen können einerseits neue BewohnerInnen zählen, andererseits aber auch jene, in diesem Stadtteil neue TouristInnen. Vergleicht man die „Pioniere“ der Gentrifizierung (vgl. Alisch/Dangschat 1996) mit den TouristInnen, die auf der Suche nach authentischen Erlebnissen sind, weisen diese ähnliche Präferenzen auf. Stylistische Cafés und Restaurants, Second-Hand-Geschäfte, lokale Kunst- und Kulturangebote sowie das städtische Nachtleben sind von Interesse für beide Gruppen (vgl. Kagermeier et al. 2015:4). Die StadtnutzerInnen, egal ob BewohnerInnen oder BesucherInnen werden gleichermaßen als MitgestalterInnen des Erlebnisses und AkteurInnen im urbanen Schauspiel (vgl. Edensor 2001) verstanden. Auch die Nachfrage der BesucherInnen trägt zum Angebot in den Grätzeln bei. So können beispielsweise durch diese zusätzliche Nachfrage Rentabilitätsgrenzen überschritten und neue Dienstleistungsangebote ermöglicht werden. Gleichzeitig kann es auch dazu führen, dass BewohnerInnen sich durch TouristInnen gestört fühlen und diese im eigenen Wohnumfeld nicht positiv wahrgenommen werden. Medienberichte zeigen Beispiele von gewissen Bereichen Wiens (z.B. in Falter und Standard) in denen soziale Tragfähigkeitsgrenzen von Nachbarschaftsbezie-

hungen bereits überschritten worden seien (vgl. Falter 2015, derstandard.at 2015a u.a.).

Aus der Analyse der Verteilung der Angebote – auch im Vergleich mit den Hotelzimmern – könnten folgende Bereiche durch ein verstärktes Aufkommen von TouristInnen gekennzeichnet sein: Für jene Teile des 5. Bezirkes, welche an der Grenze zum 4. und 6. Bezirk liegen und auch im 18. und 20. Bezirk in denen die Bettenzahl in Airbnb-Apartments gar jene der Hotels übersteigt, sind die Auswirkungen möglicherweise spürbar. Speziell im 20. sind die Airbnb-Angebote auch stark konzentriert hin zur Stadtmitte orientiert zu finden wie die Analyse auf Baublockebene (Abbildung 3) zeigt.

6.5 Positionen und Perspektiven der Hotellerie

„Das Airbnb-Phänomen ist eine globale Herausforderung, die in erster Linie nur auf kommunaler Ebene gelöst werden kann. Globalisierung ist nicht das Ausspielen der einen Ebene gegen die andere, sondern das Zusammenwirken aller Betroffenen beim Finden ausbalancierter Lösungen. (...) Es geht nicht darum, ein touristisches Kuchenstück wegzuschneiden, sondern aufzupassen, dass der Kuchen insgesamt nicht ungenießbar wird.“ (WKO Fachverband Hotellerie 2014: 9)

Seitens der Hotellerie werden häufig die ungleichen Rahmenbedingungen zwischen den herkömmlichen Auflagen für Beherbergungsbetriebe und Apartments zur Zwischenmiete via Airbnb & Co thematisiert. Die große Herausforderung stelle hier die Wettbewerbsverzerrung dar. Das Hotelgewerbe sei an umfassende gewerberechtliche, arbeitsrechtliche sowie sicherheitstechnische Auflagen gebunden und ein unregulierter Onlinevermietungsmarkt, in dem gewerbliche AnbieterInnen einer wichtigen Rolle spielen, könne dazu beitragen, dass MitbewerberInnen ungerechtfertigte Vorteile gegenüber den Hotels erhielten

(vgl. Bartik et al. 2015: 30). Zusätzlich würden viele der AnbieterInnen illegalerweise die entsprechenden steuerlichen Belastungen nicht tragen, sofern sie ihre Vermietungen nicht anmelden. Die Hotellerievereinigung sehe die Herausforderungen aber dennoch nicht im Angebot der Privatzimmer per se, sondern vor allem die starke Konkurrenz durch Airbnb und ähnlichen Plattformen bei der Vermarktung von Angeboten im Internet, bei der viele klassische/traditionelle HotelbetreiberInnen erst noch nachziehen müssen. Dem Fachverband seien vor allem faire Wettbewerbsbedingungen wichtig (vgl. WKO Fachverband Hotellerie 2014).

Jedoch werden auch positive Entwicklungen durch die Vermietungsplattformen genannt. Es könnten sich durch Services welche von VermieterInnen nicht angeboten werden neue Kooperationsmöglichkeiten ergeben: Hotels könnten in einer Kooperation mit den Airbnb-AnbieterInnen, den Gästen Dienstleistungen wie Frühstück, Abendessen oder auch beispielsweise einen Wäscheservice anbieten. Bei dem Wiener Anbieter „Urbanauts“, welche leerstehende Gassenlokale zu Hotelzimmern umgebaut hat, wird bereits auf solche Kooperationen gesetzt (vgl. Urbanauts 2016). Der Vorteil für die Hotellerie bestünde darin, dass Hotels neben zusätzlichen Einnahmen auch noch Werbung in eigener Sache machen könnten (vgl. Bartik et al. 2015: 30).

Nicht unerwartet kommt der Ruf seitens der Hotellerie nach Schutzmechanismen der Branche, die auf das Beibehalten des Status Quo abzielen. Kagermeier, Köller und Stors (2015) sehen im Wettbewerb mit Airbnb und Co aber auch eine Chance für die klassische Hotellerie. Durch eine stärkere Technisierung von Abläufen, welche auch von mobilen Applikationen unterstützt werden könnte, und einem gezielteren Einsatz von Personal für persönliche Interaktion und emotionale Integration der KundInnen könne im Preiswettbewerb mitgehalten werden und

auch eine junge Zielgruppe erreicht werden. Persönliche Tipps aufgrund von individuellen Präferenzen können nicht nur von Airbnb-VermieterInnen kommen, sondern ebenso von gut geschulten Hotelfachkräften. Die Vernetzung (der Gäste) in sozialen Räumen wäre auch wichtig, führen die AutorInnen an und nennen WhatsApp-Gruppen und Social Media-Kanäle als Beispiele. Hotels würden sich eignen um eine Balance aus Vernetzung in (digitalen) sozialen Räumen und ausreichender Privatsphäre für TouristInnen anzubieten.

Ein Beispiel aus Wien zeigt, dass manche Hoteliers auch die neuen Möglichkeiten uminterpretieren und mitnutzen wollen: Im „Grand Ferdinand“, einem 5-Sterne-Hotel an der Wiener Ringstraße, welches im Herbst 2015 neu eröffnet wurde, hat man sich bereits mit der Thematik der Plattformen beschäftigt und ein neuartiges Konzept ins Angebot aufgenommen. 14 Betten sind ausschließlich über Airbnb buchbar und kosten einen Bruchteil der sonst im Haus angebotenen Zimmer und Suiten. € 30,- pro Nacht ist der Preis für einen Schlafplatz im Stockbett in einem der beiden Schlafsäle mit sechs oder acht Plätzen. Damit stelle sich Hotelbesitzer Florian Weitzer „seiner größten Konkurrenz, den ZimmervermieterInnen im Internet“. Der Besitzer betont weiters, es gehe bei diesem Angebot um die Durchmischung des Klientels (vgl. derstandard.at 2015b, orf.at 2015a).

Das Phänomen der kurzzeitigen Vermietungen kann als klassische Innovation am touristischen (Übernachtungs-)Markt gesehen werden. Für diese stärker kollaborativen und internetbasierten Wirtschaftsformen müssen nach Einschätzung der Autorin die entsprechenden Regularien weiter angepasst werden bzw. noch wichtiger wären klarere Informationen zu den Pflichten als VermieterIn und gegebenenfalls Kontrollmechanismen für bestehende Regularien.

Neben der direkten Konkurrenz mit der Hotellerie ist auch die Betrachtung einer möglichen Verschiebung von touristischen Aufenthaltsräumen wichtig. Die räumliche Analyse der Airbnb-/Hotel-Betten-Verteilung zeigt zwar eine ähnliche Struktur, aber die Airbnb-Apartments sind auf kleinräumlicher Ebene aufgrund ihrer Organisationsform zerstreuter. Wie sich das regelmäßige Einkehren von TouristInnen in regulären Wohnhäusern auf die konkreten Nachbarschaften und umliegenden Grätzeln auswirkt, wird in dieser Arbeit nicht behandelt, aber wäre als Gegenstand zukünftiger Forschungsarbeiten interessant.

6.6 Zwischenfazit

Insgesamt gibt es in Wien rund fünf Mal so viele Hotelbetten (61.970), wie Betten auf Airbnb (12.437) (Stand: Juli 2015). Die räumlichen Muster der beiden Unterkunftsarten verdeutlichen die unterschiedlichen Konzepte. Es ist eine größere Streuung der Airbnb-Betten im Gegensatz zur stärkeren Konzentration der Hotelbetten zu erkennen. Die höchsten Bettenzahlen sind bei beiden Unterkunftsarten im 1., 2. und 3. Bezirk zu finden. Ein (signifikant) höherer prozentueller Anteil an Airbnb-Betten ist in den Bezirken 5, 6, 9, 15 und 16 zu finden. Es zeigt sich zwar, dass viele Airbnb-Apartments in Bezirken sind, die bereits TouristInnen in Hotels beherbergen, aber beispielsweise im 18. und im 20. Bezirk ist die absolute Anzahl an Airbnb-Betten höher als jene von Hotels. Diese Bezirke sind im traditionellen Sinn keine Tourismusdestinationen sondern sehr unterschiedliche Wohngegenden Wiens.

Untersuchungen zeigen weltweit Beispiele von Nächtigungsrückgängen in Hotels auf, welche Airbnb zuzuschreiben sind. In Wien hat die dynamische Entwicklung an Airbnb-Apartments bisher noch keinen negativen Niederschlag in der Nächtigungsstatistik der Hotels gefunden, die Auslastungszahlen sind weitgehend unverändert im Rahmen

ihrer langjährigen Schwankungsbreite. Dies könnte vor allem daran liegen, dass Wien insgesamt eine sehr positive Tourismus-/Nächtigungsentwicklung und einen gut funktionierenden Hotelmarkt aufweist. Ein zweiter Aspekt könnte sein, dass durch das Airbnb-Angebot keine Gäste aus den Hotels abgezogen werden, sondern zusätzliche Reisende Wien besuchen. Dennoch ist das große Interesse, das Airbnb in den letzten Jahren auf sich gezogen hat unverkennbar Ausdruck neuer Trends am Unterkunftsmarkt.

Um an diesem Punkt anzusetzen: Den Befürchtungen der Hotellerie, dass sich der Trend fortsetzt und immer größere Teile der jüngeren Generation künftig lieber auf Apartments setzen, kann entgegengewirkt werden. Statt strengeren Regeln für Airbnb & Co bzw. weniger strenge Auflagen für Beherbergungen aller Arten zu fordern, könnte auch innerhalb der Hotellerie neue Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Eine Möglichkeit für die Hotellerie wäre ebenfalls auf Wege zu setzen, die Airbnb einsetzt um ihre KundInnen anzusprechen: Emotionalere Internetauftritte und der persönliche Kontakt vor Ort sind gefragt. Auch die klassische Hotellerie ist herausgefordert wieder mehr des Lebensgefühls und des Lifestyles einer Destination in der Unterkunft zu transportieren (vgl. Kagermeier et al. 2015: 24). Als interessantes Beispiel hierfür können in Wien die „grätzlhotels“ der Urbanauts Gruppe genannt werden. Diese haben Ladenlokale in so genannte „Street Lofts“, also Hotelzimmer in der Erdgeschosszone umgebaut und beziehen die DienstleisterInnen der Umgebung in ihre Angebote mit ein.

Regulierungsmöglichkeiten

Airbnb ist - nicht zuletzt gesteuert durch große Risikokapitalinvestitionen - weiterhin auf Expansionskurs (vgl. Slee 2015: Position 369). Täglich werden auf der Plattform mehr Unterkünfte angeboten und darüber hinaus arbeitet Airbnb an der Eroberung zusätzlicher Märkte. Seit Dezember 2015 werden neben Wohnraum zusätzlich „handgefertigte“ Reisepakete - sogenannte Journeys - in einer ersten Pilotphase in das Angebot aufgenommen. In diesen Paketen sind zusätzlich zur Unterkunft der Flughafentransfer mit Lyft, einer Sharing Economy Plattform zur Fahrtenvermittlung, inkludiert sowie organisierte Ausflüge und Verpflegung (vgl. Plautz 2015). Abgesehen von Airbnb entstehen weltweit neue Initiativen, die auf diesem Peer-to-Peer Prinzip aufbauen. In Wien beispielsweise wurde 2015 mit storeme.at eine Lagerflächenbörse gegründet, welche private Lagerflächen vermittelt so wie auch shelvesailor aus Hamburg. Der Fahrtenvermittler checkrobin hat seine Plattform auch für Wien freigeschalten.

Nicht nur die Anzahl der Plattformen steigt, auch die Angebotsdichte auf den einzelnen Plattformen wird immer größer. So steigt die

Zahl der Airbnb-Angebote in vielen Städten weiterhin an. Dieser Trend kann von zwei Seiten betrachtet werden. Während Airbnb - durch persönliche Stories von NutzerInnen illustriert - erläutert, Städte würden dank der Plattform leistbarer, sind andere der Meinung mit der Vermietung würden die AnbieterInnen sich selbst langfristig eher schaden, wenn sie schreiben „you may be slowly screwing yourself out of the market“ (Speri 2014). Die Argumente, dass Airbnb und ähnliche Plattformen notwendigen Wohnraum der längerfristigen Vermietung entziehen, sowie Spekulation und Gentrifizierung vorantreiben wie auch Henwood (2015) schreibt, sprechen zentrale Themen der Raumplanung an und sind nicht einfach von der Hand zu weisen.

Der zukünftige Umgang mit den Plattformen bzw. vor allem Anpassungen von Regulierungen für diese und andere Sharing Economy-Angebote im Allgemeinen sind nicht nur in Wien ein zentrales Thema dieser Debatte. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) widmet sich im Rahmen einer Tourismus-Studie dem Thema „Policies for the Tourism Sharing

Economy“. In diesem OECD Bericht sind zu der Zukunft der Sharing Economy die folgenden drei Kernthemen für strategische Überlegungen im Rahmen des Tourismussektors genannt:

— 1 Stärkung des strategischen Handlungsrahmens

Als erster wichtiger Schritt wird die Wahrnehmung von möglichen Auswirkungen der touristischen Sharing Economy genannt und es sei notwendig darauf aufbauend eine Strategie für den weiteren Umgang zu entwickeln. Mit einem solchen Handlungsrahmen und formulierten Policy-Zielen wären zukünftige Herausforderungen leichter zu bewerkstelligen.

Seitens der EU Kommission wird im Rahmen einer eigens etablierten „Task Force on Collaborative Economy, New Business Models and SMEs“ an Empfehlungen gearbeitet, um eine einheitliche Vorgehensweise der Staaten zu unterstützen (vgl. OECD 2016).

In Wien wurde 2015 im Auftrag der Stadt eine Analyse zu den lokalen Potentialen und Herausforderungen der Sharing Economy durchgeführt, im November eine Konferenz zu dem Thema veranstaltet und im Februar 2016 ein Positionspapier mit dem Namen „Wir machen in Wien die Share zur Fair Economy“ herausgegeben. Dieses ist auf englisch und deutsch von der Magistrats-Webseite unter <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy.html> verfügbar und skizziert den „Wiener Weg“ in der Sharing Economy (vgl. Stadt Wien 2016b).

— 2 Politische Motivationen hinterfragen
Laut OECD solle der zweite Fokus der Regierung bei der Selbstreflexion liegen und in diesem Rahmen solle die eigene Arbeitsweise bezüglich der teils kontrovers diskutierten Sharing Economy-Themen hinterfragt werden. Nicht zuletzt gibt es in der Sharing Economy einen Interessenskonflikt zwischen lang etablierten AnbieterInnen, welche zu meist ein großes Interesse an der Erhaltung

des Systems haben und neuen konkurrierenden Jungunternehmen. Speziell in Fragen von neuen Markteintritten und diesbezüglichen Barrieren ist es wesentlich Entscheidungen transparent und im Interesse der Allgemeinheit zu treffen. Weiters wird erwähnt, dass es wichtig ist Innovationen, welche möglicherweise nicht in alte Regulationsrahmen passen, dennoch Raum zu geben und diese zu fördern (vgl. OECD 2016).

Mit der Veröffentlichung des Positionspapiers ist die Stadt Wien einen großen Schritt in Richtung Transparenz gegangen. In diesem wird auf die Wichtigkeit und die Beachtung der FTI Strategie „Innovatives Wien 2020“ hingewiesen. Es soll kein rein restriktiver Weg eingeschlagen werden, sondern Raum für neue Ideen bleiben (vgl. Stadt Wien 2016b).

— 3 Moderne Regulierungsansätze verabschieden

Plattformen der Sharing Economy sind im Wachstum meist eher von legislativen Rahmenbedingungen eingeschränkt als durch mangelnde Kapitalressourcen, da sie diese einerseits über Risikokapital aufbringen können und andererseits aufgrund ihrer Funktionsweise weniger darauf angewiesen sind. Daher wird vorgeschlagen, die bestehenden Regulierungen genau zu untersuchen, ob ungewollte Beschränkungen dieser Unternehmen bestehen. Zudem wird erwähnt, ein fortschreitendes Monitoring sei essentiell, da Technologie, Wirtschaft und die Gesellschaft ständigen Veränderungsprozessen unterliegen und Regulierungen gegebenenfalls angepasst werden sollten (vgl. OECD 2016).

In Wien wurden die bestehenden Regulierungen – zumindest im Beherbergungswesen und der Personen- bzw. Gütertransportbranche – sehr genau untersucht. Um bei dem Beispiel der Beherbergungsbranche zu bleiben, werden in dem bereits genannten Positionspapier auch einzelne Regulierungen genannt, welche den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden sollen. Beispielsweise werden die PlattformbetreiberInnen dazu

verpflichtet, die Namen der VermieterInnen und entsprechende Adressen herauszugeben. Außerdem wird erwähnt, dass der Austausch über Strategien zu Sharing Economy auf EU Ebene sowie mit anderen Ländern fortgesetzt werden wird und ein fortlaufendes Monitoring aller Entwicklungen durch die MA23 erfolgen wird (vgl. Stadt Wien 2016b).

7.1 Internationale Erfahrungen: Ein Blick auf Regulierungen in anderen Städten

Weltweit gibt es unterschiedliche Strategien mit der zunehmenden kurzzeitigen Vermietung von Wohnraum à la Airbnb umzugehen. Hier folgend wird ein kurzer Überblick über die Situation in sechs ausgewählten Städten gegeben, die eine Bandbreite der unterschiedlichen Zugänge darstellen. In jeder Stadt haben Wohnungs- und auch Hotellerie Markt unterschiedliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen. Daher kann keines der Modelle direkt 1:1 auf Wien übertragen werden.

In Berlin gilt nach der Übergangsfrist seit dem Erlassen des entsprechenden Gesetzes nun seit 1. Mai 2016 das Zweckentfremdungsverbot. „Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;“ (GVBl. 2013) Pro Haushalt sind - mit der Ausnahme eines einzigen Mals - kurzfristige Vermietungen von Wohnraum gesetzlich verboten. Es kann ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung eingebracht werden, welcher entsprechend der Ankündigungen der Stadtverwaltung kaum erteilt werden wird und auch mit Auflagen wie Ausgleichszahlungen verknüpft werden kann. Die Durchsetzung des Gesetzes stellt sich im Moment noch als Herausforderung

dar. Zwar gibt es eine „Kontroll Taskforce“, die Hausbesuche und Kontrollen macht, aber sämtliche Angebote zu kontrollieren - ohne die Adressen von Airbnb zu bekommen - ist nicht einfach. Nach Ablauf der Übergangsfrist am 1. Mai 2016 müssten Airbnb und andere Plattformen die NutzerInnen-Daten herausgeben. Dies war bis Mitte Mai noch nicht der Fall. Zu bemerken war jedoch, dass zwischen Februar und März 2016 die Zahl der komplett vermieteten Wohnungen von 11.000 auf 6.700 gesunken ist. Es ist anzunehmen, dass Airbnb (illegale) Angebote vor einer möglichen Veröffentlichung der Daten aussortiert hat. Laut der AGB von Airbnb, der alle NutzerInnen zustimmen müssen, hat die Plattform aber jedenfalls das Recht die Daten herauszugeben (vgl. Zeit online 2016, Zeit online 2016a).

Die Stadtverwaltung **Amsterdams** hat in Europa eine Pionierposition eingenommen und als erste Stadt einen Vertrag im Rahmen, der in Kapitel 2.5. angesprochenen, „Shared Cities“ Initiative von Airbnb geschlossen. Diese Vereinbarung beinhaltet unter anderem, dass Airbnb im Rahmen der Abrechnung gleichzeitig mit den eigenen Gebühren auch die Touristen-Taxe einhebt und diese an die Stadt abführt. Auf der Airbnb-Webseite werden den GastgeberInnen alle relevanten Informationen zu den zu zahlenden Steuern und Abgaben und sonstigen rechtlichen Verpflichtungen bereitgestellt und diese werden allen VermieterInnen auch zwei Mal jährlich elektronisch zugesandt. Zudem hat sich Airbnb dazu verpflichtet, mit der Stadtverwaltung zusammen zu arbeiten, um illegale Hotels aufzudecken (vgl. Stadtverwaltung Amsterdam 2014). Als Herausforderung wird seitens der Stadtverwaltung genannt, ähnliche Deals mit anderen Plattformen auszuhandeln. Wie sich weiterhin herausstellte, ist ein Bekenntnis zur Zusammenarbeit noch keine Garantie dafür. Wie Slee schreibt, hat Airbnb sich bei der Unterstützung der Aufdeckung illegaler Hotels noch sehr zurückgehalten und bislang

diesbezüglich keine Daten zur Verfügung gestellt (vgl. Slee 2015: Position 608).

In **San Francisco**, der Stadt in der Airbnb gegründet wurde, gab es im November 2015 eine Abstimmung zur Beschränkung von Kurzzeit-Vermietungen auf 75 Tage (die Proposition F). Die Initiative dazu kam aus der Bevölkerung. BürgerInnen haben in Kalifornien die Möglichkeit Gesetze vorzuschlagen und zur Abstimmung freizugeben. Schlussendlich waren 55% der Stimmen gegen die Verschärfung der Vermietungs-Bedingungen. Eine Zustimmung, also ein positiver Ausgang der Abstimmung, hätte die folgenden beiden Regelungen mit sich gebracht: 1. Apartments dürften maximal für 75 Nächte im Jahr vermietet werden. 2. Die Vermittlungs-Plattformen und GastgeberInnen hätten vierteljährlich Berichte über die Vermietungen an das San Francisco Planning Department liefern müssen. Die aktuelle Gesetzeslage erlaubt es, die gesamte Wohnung für 90 Tage im Jahr zu vermieten und Teile der Wohnung dürfen unlimitiert an Fremde vergeben werden, sofern der Vermieter oder die Vermieterin in der Wohnung lebt. Das Ergebnis bedeutet zwar nicht, dass die Stadtregierung keine Möglichkeit hat, Teile der Forderungen dennoch umzusetzen, aber im Moment scheint es, wie ein symbolischer Sieg für Airbnb. Laut Berichten hat Airbnb mehr als 8 Mio. US\$ für diese Causa ausgegeben, Proposition F Unterstützer hingegen nur 1 Mio. US\$ (vgl. Alba 2015).

Berlin, Amsterdam, San Francisco und noch vielen anderen Städten wie Portland oder Paris gemein ist, dass von Airbnb keine Daten zur Verfügung gestellt wurden, um der Stadt die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme bzw. zur Kontrolle der VermieterInnen zu geben. Die erste Stadt, bei der NutzerInnen-Daten an die Stadtverwaltung weitergegeben wurden ist **New York City**. In NYC ist es verboten, Wohnungen kürzer als 30 Tage am Stück zu vermieten, wenn die/der VermieterIn nicht

ebenfalls in der Wohnung wohnt. Viele der AnbieterInnen auf Airbnb hätten dies dennoch getan. Hier wurde Berichten zufolge – ähnlich wie in Berlin – noch über 1.000 Angebote von der Webseite genommen, bevor die Daten an die Stadtverwaltung übermittelt wurden. So ist der Anteil an VermieterInnen mit mehr als einer Einheit von fast 20 % auf 10 % gesunken (vgl. Cox/Slee 2016). Berichten zufolge wird den illegalen Vermietungen auf Airbnb dennoch kein Ende gesetzt. Im März 2016 forderten Teile der Stadtregierung die Entfernung von ca. der Hälfte der aktuellen Angebote – rund 17.000 - von Airbnb und prangern die illegalen Aktivitäten der Plattform bei deren Investoren an. Airbnb meint, ihre Apartments würden den BewohnerInnen helfen und würde sich eine kooperativere Vorgangsweise wünschen (Mail online 2016). Airbnb zeigt sich mit der „Shared Cities“ Initiative in den Medien öffentlich sehr kooperativ – wenn es dann aber konkret wird – wie etwa bei der Herausgabe von NutzerInnen-Daten und andere in Aussicht gestellten Maßnahmen - passiert tatsächlich wenig.

Paris verfolgt auch eine eher restriktive Politik gegenüber Airbnb. Es ist erlaubt, Wohnungen, die mehr als vier Monate im Jahr von dem Bewohner oder der Bewohnerin genutzt werden für 120 Tage im Jahr zu vermieten. Sind es aber keine dauerhaft bewohnten Wohnungen ist die minimale Vermietungsdauer ein Jahr. Analysen haben ergeben, dass 44 % der Apartments dennoch das ganze Jahr über angeboten werden. Im Januar 2016 wurden Kontrollen in besonders beliebten Stadtvierteln durchgeführt. Die Strafhöhe bei Nichteinhalten der Bestimmungen liegt bei € 25.000,- – alternativ kann auch die „Rule of compensation“ zu Tragen kommen, bei der für jede neu vermietete Ferienwohnung eine gewerbliche Immobilie in eine Wohnimmobilie umgewandelt wird. Diese muss auch im selben Bezirk wie die Ferienwohnung liegen. Berichte deuten auf einen immer angespannteren Wohnungsmarkt hin. Es gibt kleinere Kooperationen zwischen

Airbnb und der Stadtverwaltung, so zahlt Airbnb beispielsweise die Ortstaxe an die Stadt (vgl. BBC News 2014, Thelocal.fr 2016).

Auch in **Barcelona** ist die Bürgermeisterin Ada Colau einen restriktiven Weg gegangen. Zum Vermieten von Wohnungen auf Airbnb bedarf es einer Genehmigung und die Ausstellung von Genehmigungen wurde im Mai 2014 für zumindest sechs Monate auf Eis gelegt und ist in der Innenstadt gar nicht weiter möglich. Hier gibt es Strafen von bis zu € 24.000,-. Die Bürgermeisterin richtet außerdem scharfe Kritik an die Plattformen direkt. 2014 musste Airbnb (und Booking.com) € 30.000,- Strafe zahlen, 2015 sind es € 60.000,-. Auch andere Peer-to-Peer Plattformen mussten Geldstrafen entrichten. Es gibt in Barcelona den Vorwurf, die Wohnungspreise würden massiv durch die Vermietungen steigen, welcher von Airbnb mit dem Verweis auf die relativ geringe Anzahl an Angeboten zurückgewiesen wird. Beispielsweise im zentral gelegenen Barrio Gòtic gibt es eine starke Konzentration von Airbnb-Angeboten. 10 % der Wohnungen in diesem Viertel werden als Ferienwohnungen vermietet. Im Zuge dieser Zunahme an Ferienwohnungen ist in diesem Bereich ein starker Bevölkerungsrückgang und ein Anstieg der Mietpreise um 6 % zu verzeichnen. Dominguez, ein lokaler Forscher, sieht Zusammenhänge zwischen den touristischen Vermietungen und den steigenden Mieten (vgl. The Atlantic 2015, El Pais 2015).

Diese Beispiele stehen stellvertretend für eine zunehmende Skepsis von Stadtverwaltungen gegenüber Peer-to-Peer Plattformen und im Speziellen der größten Plattform Airbnb. Eine häufig angeführte Begründung ist der Schutz oder die Stabilisierung des Wohnungsmarkts bzw. die ausreichende Wohnraumversorgung für die lokale Bevölkerung. Hingegen wird die aktive Förderung der Zusammenarbeit mit Airbnb eher von einer Minderheit in Erwägung gezogen. Das bereits erwähnte Am-

sterdam ist ein Beispiel in dieser Hinsicht, wo das Interesse der Stadtverwaltung nicht zuletzt auch dem schlecht funktionierenden Hotelmarkt geschuldet sein dürfte. In **London** beispielsweise gab es eine Gesetzesänderung, die es BewohnerInnen ermöglicht ihre Wohnungen für bis zu drei Monate im Jahr zu vermieten. Zuvor durften Apartments für eine Periode von mindestens drei Monaten vermietet werden. Die Entscheidung im Zuge des „Deregulation Acts“ wurde damit begründet, dass vierzig Jahre alte Regulierungen die BewohnerInnen Londons nicht daran hindern sollten, ihre Immobilien an TouristInnen zu vermieten und ihnen damit neue Optionen des Zuverdienstes offen stehen sollten. Außerdem wurde die Bedeutung der neuen Unterkunftsform für die Tourismusbranche betont (vgl. Department for Communities and Local Government London 2015).

Fünf Jahre nachdem Botsman/Rogers unter anderem mit ihrem Werk „What’s Mine Is Yours“ die vielen Vorteile der Sharing Economy gelobt haben, veröffentlicht Tom Slee mit „What’s yours is mine“ ein sehr kritisches Buch zu dem Thema. Nicht gegenüber der Idee des Teilens, aber sehr wohl gegenüber den Entwicklungen dieser Sharing Economy in den letzten Jahren. Auch wenn die Geschäftsführer von Airbnb davon sprechen, Menschen bei der Erhaltung ihrer Wohnungen zu unterstützen, Nachbarschaftsbeziehungen fördern zu wollen und Gemeinschaftsarbeit zu leisten, ist die Realität eine andere. Es werden zwar im Rahmen der Initiative „Sharing City“ Vereinbarungen mit Stadtverwaltungen getroffen, um diese unter anderem auch bei der Kontrolle der VermieterInnen auf der Plattform zu unterstützen – in vielen Fällen wurden die Daten bei Nichteinhaltung der Regeln aber dann doch nicht herausgegeben. Er resümiert daher: „In a few short years the Sharing Economy has gone from the generosity of ‚what’s mine is yours‘ to the self interest of ‚what’s yours is mine‘, as the non-commercial values invoked by the phrase ‚sharing economy‘ have

been left behind or reduced to public relations exercises.“ (Slee 2015: Position 2757)

7.2 Handlungsoptionen in Wien

Dass es sich bei Airbnb und Co. nicht um ein temporäres Phänomen handelt und es Überlegungen zur Steuerung dieser neuen Form der Ökonomie bedarf, steht außer Frage.

ExpertInnen in dieser Thematik, wie Falk (2015), Slee (2015) und Haucap (2015) sind sich einig, dass eine differenzierte Regulierung dringend notwendig ist. Hier gibt es zahlreiche Faktoren zu beachten. Die Stadt Wien erarbeitete Ende 2015 verschiedene Szenarien in einer magistratsabteilungsübergreifenden Arbeitsgruppe, welche durch Gesprächsrunden mit Interessensvertretungen und anderen Stakeholdern (Wirtschaftskammer Wien, Österreichische Hotelierversammlung, Wiener Apartmentvermieter-Vereinigung, Privatvermieterverband Österreich, Gewerkschaft VIDA, Wirtschaftsagentur Wien, Arbeiterkammer, Mietervereinigung, Wien Tourismus, Bundesministerium für Finanzen) sowie Gespräche mit weiteren ExpertInnen (Wirtschaftsuniversität, Verkehrsverbund Ost-Region, Europaforum Wien) ergänzt wurde. Diese Szenarien pendelten zwischen den beiden Extremen „Laissez-Faire“ und „Law and Order“.

Als Ergebnis dieser Arbeitsgruppe wurde wie erwähnt im Februar 2016 ein Positionspapier veröffentlicht, welches den „Wiener Weg“ zwischen „Tradition und Moderne“ beschreibt. Es soll ein Mittelweg sein, der keine Kooperationsverträge mit Plattformen andenkelt, aber auch keine Verbote ausspricht wie zum Beispiel Berlin das getan hat. Deregulierungswünschen würde man offen gegenüberstehen, wenn sie von Interessensvertretungen eingebracht werden und Pilotprojekte seien willkommen. Andererseits sollen die Kontrollen im Rahmen von Schwerpunktaktionen verschärft werden. Es wurde eine

Informationsoffensive gestartet, welche aus einem animierten Film, einem Leitfaden, Infografiken zur Bereitstellung bei Medien, Informations-Aussendungen an MieterInnen von Wiener Wohnen und der gewünschten Platzierung dieser Informationen auf den diversen Plattformen besteht. Ergänzend werden einzelne Regelungen angepasst: Es kommt zu einer Neueinführung der Meldepflicht der PlattformbetreiberInnen als VermittlerInnen von Unterkünften. Die Meldepflicht soll dabei den Namen der Inhaberin/des Inhabers der Unterkunft sowie sämtliche Adressen der Unterkünfte umfassen.

Die Stadt Wien stellt bei der Anzeigepflicht der InhaberInnen von Unterkünften klar, dass diese jede einzelne Adresse melden müssen, an der eine Unterkunft angeboten wird. PlattformbetreiberInnen müssen künftig dem Wiener Tourismusverband auf sein Verlangen für die Tourismusförderung benötigte Auskünfte geben. Es soll eine Erhöhung der Strafbestimmung (derzeit € 420,- Euro), wenn z.B. InhaberInnen eine Unterkunft nicht melden, geben (vgl. Stadt Wien 2016c).

Vor dem Hintergrund der oben diskutierten internationaler Erfahrung sowie der aktuellen Wiener Bemühungen sollen im Folgenden Handlungsoptionen aufgezeigt werden, welche zu einer besseren Verträglichkeit von kurzzeitigen Vermietungen am Wiener Wohnungsmarkt beitragen könnten. Dafür werden zwei praxisnahe Szenarien skizziert: Im ersten Szenario (Nichtkooperation), in dem Airbnb und andere Plattformen die Daten nicht an die Stadt weitergeben, wird es in erster Linie darum gehen andere Wege zu finden, die VermieterInnen zu erreichen. Auch nach der angekündigten Gesetzesänderung ist dies das wahrscheinlichere Szenario, denn Airbnb zeigt sich zwar öffentlich sehr kooperationswillig – siehe die „Shared Cities“-Initiative - bei genauerer Betrachtung in anderen Städten stellt sich allerdings heraus, dass die Zusammenarbeit leider oft nur auf dem Pa-

pier funktioniert. Im zweiten Szenario (Kooperation) wird angenommen, dass Airbnb und andere Plattformen der Stadt als kooperative Partner begegnen und insbesondere der Forderung nach Übermittlung der NutzerInnen-Daten nachkommen.

7.2.1 Szenario: Nichtkooperation

Da wie bereits erwähnt, der Blick auf die Erfahrungen aus anderen Städten zeigt, dass Airbnb ohne gesetzliche Verpflichtung im Rahmen solcher Vereinbarungen die Daten bislang in keinem der Fälle an die Verwaltung weitergegeben hat, ist es sinnvoll die Option zu wählen, die auch im Positionspapier der Stadt Wien geplant wird. Diese Forderung wird in Wien im Rahmen einer Änderung des Wiener Tourismusförderungsgesetzes (WTFG) durchgesetzt. „Derzeit sieht § 19 WTFG vor, dass die InhaberInnen von Reisebüros, Verkehrsunternehmungen, Gast- und Schankgewerbebetrieben und Veranstaltungsbetrieben im Sinne des Veranstaltungsbetriebsgesetzes (Gesetz vom 24. Juli 1945, StGBL. Nr. 101) sowie die konzessionierten Fremdenführer verpflichtet sind, dem Wiener Tourismusverband auf sein Verlangen die für die Tourismusförderung benötigten Auskünfte zu geben. PlattformbetreiberInnen werden in diese Bestimmung aufgenommen.“ (Stadt Wien 2016b).

Für den Fall, dass es zwischen Wiener Stadtverwaltung und Airbnb keine Vereinbarung gibt und auch der gesetzlichen Forderung der Meldung der VermieterInnen nicht nachgekommen wird, wird es in erster Linie darum gehen andere Wege zu finden, diese Personen zu erreichen.

Eine Option Daten zu sammeln wäre, dem Beispiel Berlins zu folgen und sich auf die NachbarInnen zu verlassen. In einem Bezirk Berlins wurde eine Webseite eingerichtet auf der BewohnerInnen Hinweise auf potenzielle Airbnb-Vermietungen eintragen kön-

nen. Ergänzend zu diesem Onlineformat sind auch Postkarten ausgeteilt worden, mit denen Hinweise anonym und portofrei eingesandt werden können (vgl. Zeit online 2016b). So könnten potenzielle VermieterInnen dann mit dem Informationspaket und dem Leitfaden versorgt werden. Alternativ könnte man auch andeuten, wie in Portland eine Berechtigung für die Vermietung erwerben zu müssen. Damit müssten sich alle VermieterInnen bei der Stadt registrieren. Ein anderer Weg, wäre die MieterInnen anzusprechen, indem bestehende oder neue zusätzliche Vergünstigungen – etwa im Rahmen der Wien Card – an die Weitergabe der Nächtigungsdaten verknüpft sind. Wäre die erste Hürde der Datensammlung erledigt, könnte nach dem ersten das zweite Szenario in Kraft treten.

7.2.2 Szenario: Kooperation

Im zweiten Szenario, in welchem Airbnb und andere Plattformen mit der Stadt kooperieren und die Daten zur Verfügung stellen, könnte man gleich einen Schritt weitergehen und die Entwicklungen konkreter steuern. Ein erster Schritt in Richtung Informationspolitik ist jedenfalls schon erfolgt, Airbnb hat den Leitfaden der Stadt Wien im Airbnb-Infocenter für Wien verlinkt.

Außerdem könnten Airbnb und andere PlattformbetreiberInnen direkt auf den Plattformen die Ortstaxe - wie bereits in Amsterdam oder Paris implementiert - einheben. Von Vorteil wäre es, wenn Airbnb die Ortstaxe direkt bei der Bezahlung der Unterkunft einhebt und an die Stadt abführt. Die Ortstaxe ist mit einem Prozentsatz des Beherbergungsentgeltes festgesetzt und demnach direkt berechenbar. Da andere potenziell erforderliche Abgaben von verschiedenen Faktoren wie dem Einkommen und der Gesamtsumme der Einnahmen durch Vermietungen abhängig sind, können diese nicht direkt von Airbnb berechnet bzw. eingehoben werden.

Abgesehen davon ist aufgrund der besseren Kontrollmöglichkeiten im Rahmen einer Kooperation mit Airbnb eine viel gezieltere Steuerung von Vermietungen möglich und auch anzustreben:

Beispielsweise könnten zeitliche Beschränkungen für die privaten Vermietungen eingeführt werden. Diese Idee wird in vielen Städten weltweit diskutiert bzw. ist mancherorts bereits umgesetzt. Ein häufig genanntes Argument für die zeitliche Beschränkung ist die von Airbnb genannte Grundidee: Jede/r kann während des Urlaubs oder anderen Abwesenheiten ihren/seinen Wohnraum auf der Plattform einstellen und vermieten. Geht man von Personen in Dienstverhältnissen aus, sind diese im Regelfall nicht mehr als fünf Wochen im Jahr unterwegs. In Hinsicht dieser fünf Wochen mit einem gewissen Spielraum könnten beispielsweise 45 Tage als Obergrenze festgesetzt werden.

Eine weitere Möglichkeit der Steuerung der Vermietungen wären gezielte räumliche Anreize und Vorschriften. Dafür wäre eine enge Abstimmung innerhalb der Verwaltung, einschließlich der MA 18, MA 21 und der MA 23, notwendig. Die Analyse der Airbnb-Angebote hat eindeutige Hotspots in innerstädtischen - auch bei der lokalen Bevölkerung beliebten - Wohnstandorten gezeigt. Um diese Entwicklung der temporären Kurzzeitvermietungen räumlich zu steuern, könnten Zonen ausgewiesen werden, in denen diese besonders befürwortet werden. Dies könnten z.B.: Stadtentwicklungsgebiete in der Entwicklungsphase sein, welche von einer (touristischen) Belegung durchaus profitieren können. Andererseits könnten auch Verbotszonen für besonders stark betroffene Viertel - wie etwa in Barcelona - implementiert werden bzw. Kontingente festgelegt werden, um einer möglichen Verdrängung von Wohnbevölkerung aus gewissen Grätzeln entgegenzuwirken.

Unabhängig von den beiden Szenarien könnte eine weitere Form der Steuerung beinhalten, dass die Stadt ebenfalls als Vermieterin auftritt und damit insbesondere die Leerstandsthematik in bestimmten Bereichen der Stadt aufgreift. So ist es denkbar, dass ähnlich wie bei den „Grätzlhotels“ Erdgeschoßlokale, welche andernfalls nicht vermietet werden können - und im Besitz der Gemeinde sind - umgebaut und auch zur temporären Vermietung angeboten werden. Die BetreiberInnen des Grätzlhotels haben ehemalige Geschäftslokale in der Sockelzone zu Hotelzimmern umgebaut. Dieses Konzept bezieht lokale Betriebe in den Hotelalltag ein, wodurch ein besonders authentisches Wien-Erlebnis geschaffen werden soll (vgl. Grätzlhotel 2016).

Bei Verstößen gegen die Bestimmungen kündigt die Wiener Finanzstadträtin Renate Brauner im Februar 2016 an, das maximale Strafmaß von € 420,- auf € 2.100,- zu erhöhen. Zum Vergleich: In Berlin, wo mit 1. Mai 2016 das Zweckentfremdungsverbot nun endgültig in Kraft getreten ist, liegt das maximale Strafmaß bei Nichteinhalten der Regelungen bei € 100.000,-. Die € 2.100,- können in Wien mit einem durchschnittlichen Airbnb-Angebot in rund einem Monat erwirtschaftet werden. Es ist fraglich, ob dieser Betrag ausreichend abschreckende Wirkung zeigt oder ob eine weitere Anhebung sinnvoll wäre (vgl. Stadt Wien 2016b, Zeit online 2016a).

Wie aufgezeigt wurde, sind die Themen, welche in Wien im Zusammenhang mit Airbnb Herausforderungen darstellen auch in vielen anderen Städten (und Regionen) zu finden. Weltweit beschäftigen sich zahlreiche Städte mit den Konsequenzen von Wohnraumvermietungen über Peer-to-Peer Plattformen auf die Stadt und ihre BewohnerInnen. Die Vernetzung der verantwortlichen EntscheidungsträgerInnen und das Erarbeiten gemeinsamer Ansätze und Lösungen erscheinen in diesem Kontext nicht nur sinnvoll, sondern notwendig.

Genau zu beobachten gilt es insbesondere auch die Entwicklungen der Empfehlungen auf EU-Ebene, denn sie werden auf die künftige Entwicklung der Situation „vor Ort“ Einfluss nehmen. Die Europäische Kommission hat angekündigt im Juni 2016 eine Publikation über die Rolle der Onlineplattformen im Rahmen der Binnenmarktstrategie zu veröffentlichen. In weiterer Folge soll im späteren Sommer 2016 eine Europäische Agenda publiziert werden, welche erläutert wie die derzeitige rechtliche Situation auf Unternehmen der Sharing Economy angewandt werden soll. In einer Ankündigung der Kommission wird vor vorschnellen Einschränkungen auf nationalen Ebenen gewarnt, da dies die Entwicklungen der Sharing Economy unnötiger Weise behindern könne – diese Position steht im Einklang mit der bisherigen Binnenmarkt-Liberalisierungsagenda. EU Richter würden gerade entscheiden, ob Airbnb und Co. als digitale Plattformen oder als Dienstleister interpretiert werden sollen. Auf Basis dieser Entscheidung werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Empfehlungen seitens der EU getroffen werden. Es ist möglich, dass gesetzliche Bestimmungen angepasst sowie Regulierungen auf lokaler, nationaler und europäischer Ebenen formuliert werden (vgl. Euractiv.com 2016).

Schluss teil

Im Fokus der vorliegenden Arbeit steht der Aufstieg von Airbnb in Wien und möglichen Folgen für die Wohnraumversorgung und die Hotellerie sowie Handlungsoptionen der Stadtverwaltung. Diese empirische Untersuchung wurde in eine theoretische Diskussion der Sharing Economy eingebettet, um das Prinzip der kurzzeitigen Vermietungen über diese Peer-to-Peer Plattformen zu verstehen und konzeptuell einzuordnen. Dabei stellte sich heraus, dass es DIE Sharing Economy nicht gibt, sondern sehr unterschiedliche Vorstellungen damit verbunden sind. Die Positionen schwanken dabei zwischen Königsweg zur Nachhaltigkeit und Zuspitzung neoliberaler Verwertung.

Vor dem Hintergrund eines fehlenden, einheitlichen Verständnisses wird der Sharing Economy in dieser Arbeit die Systematisierung nach Falk (2015) zugrunde gelegt. Diese unterscheidet drei Typen von serieller bzw. paralleler gemeinschaftlicher Nutzung bzw. Besitz: „Wiederverwendung“, „Nutzen statt besitzen“ und „Not for profit, but for purpose“. Airbnb fällt demgemäß in die Kategorie „Nutzen statt besitzen“ – Unterkategorie „Entgeltliches

Verleihen und Vermieten“, denn abseits von seinem sehr erfolgreichen Marketingkonzept (der sozialen Inklusion und Förderung von zwischenmenschlichen Beziehungen) ist es im Kern eine entgeltliche Dienstleistung zur Wohnraumüberlassung. Dies illustriert einen allgemeinen Trend, nämlich, dass durch die Entwicklung der „Sharing Economy“ mehr kommerzielle Möglichkeiten des „Teilens“ zur Auswahl stehen. Da sich die regulatorischen Rahmenbedingungen bislang noch an den etablierten Märkten orientieren, entstehen zahlreiche Herausforderungen, die nicht nur klassische sozialstaatliche Strukturen und marktliche Wettbewerbsverhältnisse, sondern auch raumplanerische Kernbereiche betreffen. Im Unterschied zu vielen Stadtverwaltungen hat Airbnb eine konsistente Strategie, um diese neuen Märkte zu etablieren und abzusichern, wovon die „Shared City“-Initiative zur Einbindung von Stadtverwaltungen einen wichtigen Teil darstellt.

Die Analyse der **Angebotsstruktur von Airbnb** in der Stadt Wien (Zeitpunkt: Juli 2015) nach räumlichen Gesichtspunkten legte folgende Aspekte offen. Das Gros der inserierten

Apartments konzentriert sich in den Wiener Innenstadt- und Szenebezirken. Nur vereinzelt zeigt sich auch außerhalb des Gürtels eine Konzentration von Angeboten, wie im 15. und 16. Bezirk. Zu den Airbnb-Hotspots zählen dementsprechend der Bereich rund um den Augarten im 2. Bezirk, die Neubaugasse in Wien 7 sowie die Wienzeile bzw. der Bereich rund um den Naschmarkt im 4. und 6. Bezirk. Allen diesen Orten/Räumen/Bezirken gemein ist, die große bzw. steigende Beliebtheit auch bei der lokalen Wohnbevölkerung. Sie sind jene Räume, die gemeinhin mit der „Wiener Urbanität“, den gründerzeitlichen und vorgründerzeitlichen Stadtteilen, assoziiert werden. In Summe betrachtet decken sich die Airbnb-Hotspots mit den hippen, attraktiven (Wohn-)Lagen in der Stadt.

Betrachtet man die inserierten Objekte und die dazugehörigen VermieterInnen zeigt sich folgendes Bild: In Wien befinden sich gesamt 876.900 Wohnungen, einschließlich 214.841 Gemeindewohnungen, 170.119 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern und 173.626, welche im Eigentum bewohnt werden. Auf Airbnb wurden im Juli 2015 rund 5.000 Wohnmöglichkeiten angeboten - somit ist in etwa jede 260. auf Airbnb inseriert. Interessant ist, dass fast 70 % der Airbnb-Angebote (3.339) ganze Wohneinheiten sind. Dies steht in klarem Gegensatz zu dem von Airbnb produzierten Image des Wohnens im Zimmer bei „Locals“. Verstärkt wird dieses Bild noch dadurch, dass knapp über 30 % der Angebote (ganze Wohneinheiten) mehr als 342 Tage im Jahr zur Verfügung stehen. Rund 15 % der VermieterInnen (534) haben mindestens zwei Wohnmöglichkeiten inseriert. Diese machen knapp 38 % der Angebote (1.863) aus. Betrachtet man die Angebote der zwölf größten VermieterInnen der Plattform ist zu bemerken, dass diese alle direkt in den Airbnb-Hotspots liegen.

Durchschnittlich findet man um € 82,68 eine ganze Wohnung für eine Nacht in Wien. Dies-

er Preis je Wohnung wird allerdings relativiert, wenn man ihn auf die durchschnittliche Belegungszahl von 3,72 bezieht. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von rund € 22,- pro Gast. Viele der Wohnungen bieten sich auch für Kleingruppen- oder Familienreisen an, da der größte Anteil an Airbnb-Apartments (35 %) Platz für vier Personen bietet. Fast 30 % der Unterkünfte bieten zwei Schlafplätze.

Diese Ergebnisse implizieren, dass die Nutzung von Airbnb in Wien wenig mit der Marketingstory/Ursprungsidee von Airbnb zu tun hat. Diese lautet, dass Privatpersonen ihren Wohnraum zur Verfügung stellen, während sie die Stadt verlassen oder ein ungenutztes Zimmer in ihrer Wohnung vermieten. Die hohe zeitliche Verfügbarkeit vorrangig ganzer Wohnungen über das Jahr hinweg bzw. die vielen AnbieterInnen mit mehr als einem Angebot lassen Rückschlüsse auf professionelle bzw. gewerbliche Vermietungen ziehen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebotsanalyse wurden mögliche **Konsequenzen im Bereich der Wiener Wohnraumversorgung** diskutiert. Dabei wurden für den Bereich des Wohnens insbesondere die Fragen nach (lokalen) Belastungen des Wohnungsmarktes und damit im Zusammenhang stehenden Verstärkungen von Gentrifizierungsprozessen näher beleuchtet.

Bezieht man die rund 3.339 inserierten ganzen Wohnungen auf den privaten Mietwohnungsmarkt, ist jede 83. private Mietwohnung auf Airbnb zu finden. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung (Juli 2015) war knapp jede 83. private Mietwohnung in Wien auf Airbnb inseriert. Im Rahmen der Analyse zeigt sich, dass dieser Durchschnittswert allerdings die Auswirkungen auf kleinräumiger Ebene überdeckt. In den begehrten Innenstadtlagen ist die Dichte an inserierten Wohnungen relativ groß. In insgesamt sieben Wiener Gemeindebezirken sind zu dem Vergleichszeitpunkt auf

Airbnb mehr ganze Wohnungen angeboten, als Inserate für längerfristige Vermietungen online waren. Es handelt sich hierbei um die folgenden Bezirke: 2., 6., 8., 15., 16., 17., und 20.

Steht ein wachsender Anteil an Wohnungen in beliebten Vierteln TouristInnen für eine kurzzeitige Vermietung zur Verfügung, wird die Auswahl für die lokale Bevölkerung selbstverständlich geringer. In erster Linie sind jene betroffen, die sich durch geringes Einkommen den Verbleib in dem Stadtteil nicht mehr leisten können bzw. gar nicht erst die Möglichkeit haben dort hinzuziehen. Laut Airbnb würde das Service allen BewohnerInnen inklusive NiedrigverdienerInnen Vorteile verschaffen, da diese mit der Vermietung eines Zimmers sehr einfach ein Zusatzeinkommen erwirtschaften könnten. Da der Großteil, der auf Airbnb angebotenen Unterkünfte ganze Wohneinheiten sind, entspricht diese Version von Airbnb nicht ganz der Realität (vgl. Slee 2015: Position 394).

Anhand der beiden immobilienwirtschaftlichen Indikatoren (Investments durch „Rent gaps“, Formen der Verdrängung), welche entsprechend Kapitel 5 für die **Bedeutung von Gentrifizierungsprozessen** herangezogen werden, ist zu vermuten, dass die Airbnb-Vermietungen diese Prozesse verstärken. Die potentiell zu realisierende „Rent Gap“ ist bei der Umwandlung in eine Ferienwohnung, welche auf Airbnb angeboten wird, noch viel höher als bei herkömmlichen Investitionen in die gebaute Umwelt. Naheliegend ist vor diesem Hintergrund auch die Verdrängung von Haushalten, die an einer langfristigen Anmietung interessiert sind, insbesondere einkommensschwacher Haushalte.

Der Wiener Wohnungsmarkt ist zwar dank der vielen geförderten Wohnungen, bei welchen eine Untervermietung verboten ist, insgesamt noch relativ widerstandsfähig, doch ist es notwendig die kleinräumigen

Auswirkungen der Airbnb-Vermietungen zu beobachten. Setzt sich der Trend weiter fort, wird es in begehrten Lagen vermutlich immer schwerer werden, eine private Mietwohnung für einen längeren Zeitraum zu finden. Internationale Beispiele – wie das Barrio Gotic und la Barceloneta in Barcelona oder Mitte, Prenzlauer Berg, Neukölln und Kreuzberg-Friedrichshain in Berlin sind negative Vorboten in dieser Hinsicht. Vielerorts kommt es zu Protesten in Form von Demonstrationen (u.a. San Francisco, New York) oder Plakatkampagnen (u.a. New Orleans, Venedig) der (ehemaligen) BewohnerInnen beliebter Viertel, die angeben durch private Kurzzeitvermietungen aus ihren Wohnungen verdrängt zu werden.

Mit Blick auf die **Auswirkungen im Bereich der Hotellerie** wurde insbesondere gefragt, ob hier Verdrängungstendenzen feststellbar sind und wie es um mögliche tourismusinduzierte Gentrifizierungseffekte abseits von touristischen Kernzonen steht.

Verschiedene Untersuchungen zeigen weltweit Beispiele von Nächtigungsrückgängen in Hotels, insbesondere in den niedrigeren Preisklassen, auf, welche Airbnb zuzuschreiben sind. In Wien hat die dynamische Entwicklung an Airbnb-Apartments bisher noch keinen negativen Niederschlag in der Nächtigungsstatistik der Hotels gefunden, die Auslastungszahlen sind weitgehend unverändert im Rahmen ihrer langjährigen Schwankungsbreite. Dies könnte vor allem daran liegen, dass Wien insgesamt eine sehr positive Tourismus-/Nächtigungsentwicklung und einen gut funktionierenden Hotelmarkt aufweist. Ein zweiter Aspekt könnte sein, dass durch das Airbnb-Angebot keine Gäste aus den Hotels abgezogen werden, sondern zusätzliche Reisende Wien besuchen.

Insgesamt gibt es in Wien rund fünf Mal so viele Hotelbetten (61.970), wie Betten auf Airbnb (12.437) (Stand: Juli 2015). Die räumlichen Muster der beiden Unterkunftsarten

verdeutlichen die unterschiedlichen Konzepte. Es gibt eine größere Streuung der Airbnb-Betten im Gegensatz zur stärkeren Konzentration der Hotelbetten. Die höchsten Bettenzahlen sind bei beiden Unterkunftsarten im 1., 2. und 3. Bezirk zu finden. Ein (signifikant) höherer prozentueller Anteil an Airbnb-Betten ist in den Bezirken 5, 6, 9, 15 und 16 zu finden. Es zeigt sich zwar, dass viele Airbnb-Apartments eben in Bezirken sind, die bereits Touristen in Hotels beherbergen, aber beispielsweise im 18. und im 20. Bezirk ist gar die absolute Anzahl an Airbnb-Betten höher als jene von Hotels. Diese Bezirke sind im traditionellen Sinn keine Tourismusdestinationen, sondern sehr unterschiedliche Wohngegenden Wiens. In Brigittenau (20. Bezirk) ist der Durchschnittsquadratmeter-Preis für Mietwohnungen mit € 12,40 in Wien vergleichsweise sehr günstig, in Währing mit € 14,50 eher am oberen Ende des Spektrums (vgl. Trend 2015). Gerade im 20. Bezirk, in dem zwischen 2010-2015 eine Mietpreissteigerung von 15 % stattgefunden hat, ist die Situation der wachsenden Airbnb-Angebote kritisch zu beobachten und könnte sich auf die Nachbarschaften auswirken. Insgesamt sind durch den bislang relativ gesehen geringen Anteil der kurzzeitig vermieteten Wohnungen sind die Auswirkungen im Stadtraum noch kaum bzw. nur sehr punktuell zu bemerken.

Angesichts dieser Befunde wäre es ratsam, die Entwicklungen von Airbnb und ähnlichen Plattformen im Rahmen eines Monitorings aufmerksam zu beobachten. Darüber hinaus sollte auch an einer Steuerung dieser Entwicklung mittels unterschiedlichen Maßnahmen gearbeitet werden. In dieser Hinsicht hat die Stadt Wien im Laufe des Jahres 2015 im Rahmen einer Arbeitsgruppe eine Positionsbestimmung erarbeitet und diese im Februar 2016 veröffentlicht. Ebenfalls veröffentlicht wurde ein Leitfaden für VermieterInnen mit einer Kurzzusammenfassung der unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen, welcher auf der Webseite der Stadt Wien

und mittlerweile auch im Infocenter von Airbnb zum Download zur Verfügung steht. Dieser verdeutlicht - wie auch in Kapitel 3 kurz zusammengefasst - dass Kurzzeitvermietungen überhaupt nur in bestimmten Wohnraumverhältnissen zulässig sind und diversen Steuern (Einkommensteuer, allenfalls Umsatzsteuer), Abgaben (Ortstaxe) und Meldepflichten unterliegen. Ebenfalls hat die Stadtverwaltung angekündigt im Rahmen einer Änderung des Wiener Tourismusförderungsgesetzes die Herausgabe der NutzerInnen Daten von Airbnb und Co. durchsetzen zu wollen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts bestehender internationaler Erfahrungen und Strategien einzelner Stadtverwaltungen wurden **Handlungsoptionen für die Stadt Wien** skizziert. Dabei wird von zwei Szenarien ausgegangen: Szenario 1 (Nichtkooperation) und Szenario 2 (Kooperation).

Im Szenario 1, in dem Airbnb und andere Plattformen die Daten nicht an die Stadt weitergibt, wird es in erster Linie darum gehen andere Wege zu finden, die VermieterInnen zu erreichen und ihre Daten zu bekommen. Angesichts der Weigerung bzw. eingeschränkten Kooperation von Airbnb in anderen Städten scheint dies vorerst die wahrscheinlichere Variante. Eine Option Daten zu sammeln, wäre dem Beispiel Berlins zu folgen, und sich auf die NachbarInnen zu verlassen. In einem Bezirk Berlins wurde eine Webseite eingerichtet auf der BewohnerInnen Hinweise auf potenzielle Airbnb-Vermietungen eintragen können. Ergänzend zu diesem Onlineformat sind auch Postkarten ausgeteilt worden, mit denen Hinweise anonym und portofrei eingesandt werden können (vgl. Zeit online 2016b). So könnten potenzielle VermieterInnen mit dem Informationspaket und dem Leitfaden versorgt werden. Alternativ könnte man auch andedenken, wie in Portland eine Berechtigung für die Vermietung erwerben zu müssen. Damit müssten sich alle VermieterInnen bei

der Stadt registrieren. Ein anderer Weg, wäre die MieterInnen anzusprechen, indem bestehende oder neue zusätzliche Vergünstigungen – etwa im Rahmen der Wien Card – an die Weitergabe der Nächtigungsdaten verknüpft sind.

Wäre die erste Hürde der Datensammlung erledigt, könnte nach dem ersten das zweite Szenario in Kraft treten. Im zweiten Szenario, in welchem Airbnb und andere Plattformen mit der Stadt kooperieren und die Daten zur Verfügung stellen, könnte man gleich einen Schritt weitergehen und die Entwicklungen konkreter steuern. Außerdem könnte Airbnb und andere Plattformen direkt auf den Plattformen die Ortstaxe einheben.

Beispielsweise wäre die Einführung von zeitlichen Beschränkungen für die privaten Vermietungen eine anzudenkende Maßnahme. Diese Idee wird in vielen Städten weltweit diskutiert bzw. ist mancherorts bereits umgesetzt. Ein häufig genanntes Argument für die zeitliche Beschränkung ist die von Airbnb genannte Grundidee: Jede/r vermietet während des Urlaubs oder anderen Abwesenheiten ihren/seinen Wohnraum über die Plattform. Geht man von Personen in Dienstverhältnissen aus, sind diese im Regelfall nicht mehr als fünf Wochen im Jahr unterwegs. Berücksichtigt man noch einen gewissen zusätzlichen Spielraum könnten beispielsweise 45 Tage als Obergrenze festgesetzt werden.

Eine weitere Möglichkeit der Steuerung der Vermietungen wären gezielte räumliche Anreize und Vorschriften. Dafür wäre eine enge Abstimmung innerhalb der Verwaltung, einschließlich der MA 18, MA 21 und der MA 23, notwendig. Die Analyse der Airbnb-Angebote hat eindeutige Hotspots in innerstädtischen - auch bei der lokalen Bevölkerung beliebten - Wohnstandorten gezeigt. Um diese Entwicklung der temporären Kurzzeitvermietungen räumlich zu steuern, könnten Zonen ausgewiesen werden, in denen diese

besonders befürwortet werden. Dies könnten z.B.: Stadtentwicklungsgebiete in der Entwicklungsphase sein, welche von einer (touristischen) Belebung durchaus profitieren können. Andererseits könnten auch Verbotzonen für besonders stark betroffene Viertel - wie etwa in Barcelona - implementiert werden bzw. Kontingente festgelegt werden, um einer möglichen Verdrängung von Wohnbevölkerung aus gewissen Grätzeln entgegenzuwirken.

Unabhängig von den beiden Szenarien könnte eine weitere Form der Steuerung beinhalten, dass die Stadt ebenfalls als Vermieterin auftritt und damit insbesondere die Leerstandsthematik in bestimmten Bereichen der Stadt aufgreift. So ist es denkbar, dass Erdgeschoßlokale, welche andernfalls nicht vermietet werden können, umgebaut und auch zur temporären Vermietung angeboten werden. Vorbild wäre hier die erfolgreiche Umsetzung der Urbanauts mit dem Grätzlhotel.

So soll abschließend nach all der Betonung der Herausforderungen auch das **Potential der Sharing Economy** erneut hervorgehoben werden. Die Frage lautet nämlich vielmehr, wie sie ausgelegt wird (vgl. Kapitel 2) und mit wem Projektinitiatoren kooperieren. „People who support the ideas behind sharing can do better working with cities than allying with venture capitalists. Cities have been innovative in many non-commercial sharing initiatives. In transit there are the car-sharing and widely-imitated bike-sharing initiatives of Paris; there are new ideas around public transit; new initiatives around green taxi services. One of the benefits of city-level initiatives is that citizens can take the best from other places and lobby for adoption in their home town, so that cities can learn from each other.“ (Slee 2015: Position 2981) Wie Slee auch erwähnt, wäre generell eine aktivere Rolle von Stadtverwaltungen – jenseits von Regulierungsfragen im Rahmen der förderungswürdigen Sharing

Economy anstrebenswert. Loske (2015) weist ebenfalls auf das Potential der Sharing Economy als sozioökonomisches Erfolgsmodell hin. Allerdings sei der Erfolg maßgeblich von den entsprechenden Grundwerten, die der Gesellschaft (und der Stadtverwaltung) zugrunde liegen abhängig. Wie Hirschler und Zech (2014) auch betonen, ist für eine erfolgreiche Implementierung der Sharing Economy in Städten eine Verankerung in den Strategieplänen der Stadt notwendig, sowie ebenfalls eine Integration in den Planungsinstrumenten von Gemeinden, Städten und auch der Gesellschaft.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Österreich: Sharing Economy Plattformen Quelle: http://at.keytooffice.com/sharing-economy-infographic-2015/	21
Abbildung 2 – Auszug Leitfaden der Stadt Wien “Vermietung zu touristischen Zwecken” Quelle: https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/checkliste-vermietung.pdf	31
Abbildung 3 – Wien: Verteilung Airbnb-Angebote auf Baublockebene Quelle: Insideairbnb 2015, Eigene Darstellung	37
Abbildung 4 – Wien: Straßen mit der größten Airbnb-Angebotsdichte Quelle: Insideairbnb 2015, Eigene Darstellung	38
Abbildung 5 – Wien: Airbnb-Hotspots Quelle: Insideairbnb 2015, Eigene Darstellung	40
Abbildung 6 – Wien: Airbnb-Angebote nach Kategorien Quelle: Insideairbnb 2015, Eigene Darstellung	42
Abbildung 7 – Wien: Airbnb-Angebote nach Verfügbarkeit Quelle: Insideairbnb 2015, Eigene Darstellung	42

Abbildung 8 – Wien: Top 12 VermieterInnen von Airbnb-Angeboten Quelle: Insideairbnb 2015, Eigene Darstellung	43
Abbildung 9 – Venedig: AnrainerInnen-Protestplakat gegen Airbnb Quelle: https://scontent-frt3-1.xx.fbcdn.net/t31.0-8/fr/cp0/e15/q65/13323326_1424515710908039_64840518693684155_o.jpg?efg=eyJpljoidCJ9 [01.06.2016]	53
Abbildung 10 – Wien: Vergleich Airbnb-Angebote und Angebote private Mietwohnungen zur längerfristigen Anmietung Quelle: Insideairbnb 2015, willhaben.at 2015, Eigene Darstellung	54
Abbildung 11 – Vergleich weltweit: Zimmeranzahl großer Hotelketten/Airbnb Quelle: IHG Group 2015, Hilton Worldwide 2015, Marriott International 2015, Insideairbnb 2015	58
Abbildung 12 – Wien: Entwicklung Angebot an Hotelbetten Quelle: https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tabellen/betten-betriebskat-zr.html	60
Abbildung 13 – Wien: Entwicklung Auslastung Hotelbetten Quelle: https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tabellen/auslastung-betriebskat-zr.html	60
Abbildung 14 – Wien: Vergleich Anzahl Hotel-/Airbnb-Betten Quelle: Insideairbnb 2015, MA 23	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Kategorisierung Sharing Economy 1. Wiederverwendung Quelle: Falk 2015	17
Tabelle 2,3,4 – Kategorisierung Sharing Economy 2. Nutzen statt besitzen Quelle: Falk 2015	18
Tabelle 5,6,7 – Kategorisierung Sharing Economy 3. Not for profit, but for purpose Quelle: Falk 2015	19
Tabelle 8 – Vergleich weltweit: Airbnb-Angebotsdichte Quelle: Insideairbnb 2015, Worldatlas 2015, Demographia 2015, Britannica 2015, Statistik Berlin 2014, Statistik Austria 2015, UN Data 2015	35
Tabelle 9 – Wien: Vergleich der Airbnb-Angebote auf Bezirksebene Quelle: Insideairbnb 2015	35
Tabelle 10 – Wien: Top 12 Airbnb-VermieterInnen Quelle: Insideairbnb 2015	42

Tabelle 11 – Wien: Vergleich auf Bezirksebene der Durchschnittspreise der Airbnb-Angebote Quelle: Insideairbnb 2015	44
Tabelle 12 – Wien: Durchschnittspreis Airbnb-Angebote nach Kategorien Quelle: Insideairbnb 2015, Eigene Darstellung	44
Tabelle 13 – Wien: Darstellung Anzahl Betten/Wohneinheit Quelle: Insideairbnb 2015	45
Tabelle 14 – Wien: Vergleich auf Bezirksebene der Höchstpreise Airbnb-Angebote / Höchstpreise Mietwohnungen Altbau Quelle: Insideairbnb 2015, derstandard.at 2016	55
Tabelle 15 – Wien: Durchschnittspreise Hotel und Airbnb Quelle: Insideairbnb 2015, http://www.goeuro.at/unterkunftspreis-index , 21.10.2015	60
Tabelle 16 – Wien: Vergleich auf Bezirksebene Anzahl Hotelbetten und Airbnb-Angebote Quelle: Insideairbnb 2015, MA23	62

Literaturverzeichnis

9flats (2015) Book a home. <http://www.9flats.com/de/> [20.11.2015]

Airbnb (2015a) Hilfe-center. Wien. <https://www.airbnb.at/help/article/897> [29.05.2016]

Airbnb (2015b) Welche Steuern zahlen Gastgeber?
<https://www.airbnb.at/help/article/481/how-do-taxes-work-for-hosts> [30.10.2015]

Airbnb (2015c) Willkommen zuhause. Miete einzigartige Unterkünfte von lokalen Gastgebern in mehr als 190 Ländern. <http://www.airbnb.at> [30.10.2015]

Airbnb (2015d) Welche Gebühren werden für Gastgeber fällig?
<https://www.airbnb.at/help/article/63/what-are-host-service-fees> [30.10.2015]

Airbnb (2015e) Was sind die Airbnb-Servicegebühren für Gäste?
<https://www.airbnb.at/help/article/104/what-are-guest-service-fees> [30.10.2015]

Airbnb (2015f) Wie bereitet man ein Inserat als tauglich für eine Geschäftsreise vor?
<https://www.airbnb.at/help/article/1185/what-makes-a-listing-business-travel-ready?topic=372>
[20.11.2015]

Airbnb (2015g) Wie lege ich fest, dass meine Buchung eine Geschäftsreise ist?
<https://www.airbnb.at/help/article/1184/how-do-i-identify-my-reservation-as-a-business-trip?topic=369>
[20.11.2015]

Airbnb (2015h) Airbnb Takes Gold with the Rio 2016 Olympic Games Providing the Official Alternative Accommodations Service. <https://www.airbnb.at/press/news/airbnb-takes-gold-with-the-rio-2016-olympic-games-providing-the-official-alternative-accommodations-service> [05.02.2016]

Airbnb (2016) Über uns. <https://www.airbnb.at/about/about-us> [12.01.2016]

AK Wien (2013a) Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen.
<https://media.arbeiterkammer.at/PDF/Genossenschaftswohnungen.pdf> [23.02.2016]

AK Wien (2013b) Sozial- und Wirtschaftsstatistik aktuell.
https://media.arbeiterkammer.at/wien/SWSAktuell_2013_09.pdf [07.03.2016]

Alba, D. (2015) Prop F Has Failed. But the Battle for SF's Soul Will Go On.
<http://www.wired.com/2015/11/prop-f-has-failed-but-the-battle-for-sfs-soul-will-go-on/> [19.01.2016]

Alisch, M./Dangschat, J. (1996) Die Akteure der Gentrifizierung und ihre „Karrieren“ In: Friedrichs/Kecskes (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Leske + Budrich, Opladen. S.95-129

Amann, W. (2011) Subjektförderung in Wien – eine Evaluierung.
http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Praesentation_Amann_Subjektfoerderung_neu.pdf
[15.03.2016]

Bartik, H.; Lutter, J.; Antalovsky, E. (2015) The Big Transformers. Sharing- und On-Demand- Economy auf dem Vormarsch. Konsequenzen und Handlungsoptionen für die öffentliche Hand im Personentransport- und Beherbergungswesen. Im Auftrag der Stadt Wien, MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik.
<https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/big-transformers.pdf> [01.07.2015]

BBC News (2014) Short-let apartments spark Paris row as Airbnb thrives.
<http://www.bbc.com/news/world-europe-30580295> [16.05.2016]

BMFWF (2016) Bericht über die Lage der Tourismus- und Freizeitwirtschaft in Österreich 2015. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft Sektion Tourismus und Historische Objekte.
<http://www.bmfwf.gv.at/Tourismus/TourismusInOesterreich/Seiten/LagederTourismus-undFreizeitwirtschaft.aspx> [15.05.2016]

Botsman, R.; Rogers, R. (2011) What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption. HarperCollinsPublishers, New York.

Botsman, R. (2013) The sharing economy lacks a shared definition.
<http://www.collaborativeconsumption.com/2013/11/22/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition/>
[05.01.2015]

Botsman, R. (2015) The sharing economy dictionary of commonly used terms.
<http://rachelbotsman.com/work/the-sharing-economy-dictionary-of-commonly-used-terms/> [10.11.2015]

Boyer, B.; Hill D. (2013) Brickstarter. <http://www.brickstarter.org/Brickstarter.pdf> [02.02.2016]

Brandmeyer, O. (2014) Crowdfunding Urbanism.
<http://www.urbanophil.net/stadtentwicklung-stadtpolitik/crowdfunding-urbanism/> [02.02.2016]

Breitfuss, A. et al. (2004) Kammer für Arbeiter und Angestellte: Städtestrategien gegen Armut und soziale Ausgrenzung Kammer für Arbeiter u. Angestellte, Wien.

Brittanica (2015) Venice, Italy. <http://www.britannica.com/place/Venice> [28.08.2015]

Bundeskanzleramt (2016) Rechtsgrundlagen.

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210211.html> [23.02.2016]

Business Insider (2015) The fight between Airbnb and San Francisco just got nastier.

<http://www.businessinsider.com/san-francisco-report-blames-airbnb-for-housing-shortage-airbnb-strikes-back-2015-5?IR=T> [06.03.2016]

Chesky, B. (2014) Shared City. <https://medium.com/@bchesky/shared-city-db9746750a3a#.9nwgmg79w> [06.03.2016]

Couchsurfing (2016) Stay with Locals for Free. www.couchsurfing.com [16.01.2016]

Cox, M./Slee, T. (2016) How Airbnb's data hid the facts in New York City.

<http://insideairbnb.com/how-airbnb-hid-the-facts-in-nyc/> [16.04.2016]

Demary, V. (2015) Mehr als das Teilen unter Freunden – Was die Sharing Economy ausmacht) In: Theurl, T.; Haucap, J.; Demary, V.; Priddat, B.; Paech, N. (2015): Ökonomie des Teilens – nachhaltig und innovativ?, ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft.

Demographia (2015) Demographia World Urban Areas. <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> [28.08.2015]

Denoun, M; Valadon, G. (2013) Teilen – ein super Geschäftsmodell. Le Monde Diplomatique vom 11.10.2013. <http://www.monde-diplomatique.de/pm/2013/10/11.mondeText1.artikel,a0012.idx,5> [12.04.2016]

Department for Communities and Local Government London (2015) Promoting the sharing economy in London. Policy on short-term use of residential property in London.

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/402411/Promoting_the_sharing_economy_in_London.pdf [31.05.2016]

derstandard.at (2015a) Airbnb Vermieten in der Grauzone.

<http://derstandard.at/2000013565755/Airbnb-Vermieten-in-der-Grauzone> [01.07.2015]

derstandard.at (2015b) Grand Ferdinand: Auf Leintuchföhlung mit den Fünzfignern.

<http://derstandard.at/2000023968268/Grand-Ferdinand-Auf-Leintuchfuehlung-mit-den-Fuenfzigern> [28.10.2015]

derstandard.at (2015c) Österreicherische Finanz will Daten von Plattform Airbnb.

<http://derstandard.at/2000020698187/Oesterreicherische-Finanz-will-Daten-von-Plattform-Airbnb> [13.03.2016]

derstandard.at (2016a) Airbnb-Vermietungen: Wien startet „Info-Offensive“.
<http://derstandard.at/2000031891032/Airbnb-Vermietungen-Wien-startet-Info-Offensive> [28.02.2016]

derstandard.at (2016b) Aktuelle Immobilienpreise. Wohnungen Miete Altbau.
<http://derstandard.at/Immopreise/Wien/Wohnung/Miete/Altbau> [09.03.2016]

diepresse.at (2013) Harlass, G: Schottenfeld: Neuland in Neubau.
http://immobilien.diepresse.com/home/oesterreich/1397817/Schottenfeld_Neuland-in-Neubau?_vl_backlink=/home/oesterreich/1311119/index.do&direct=1311119 [06.03.2016]

diepresse.at (2015) Private Zimmervermittlung: Finanz nimmt Airbnb ins Visier.
http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/4798918/Private-Zimmervermittlung_Finanz-nimmt-Airbnb-ins-Visier [12.03.2016]

diepresse.at (2016) Wien: Pläne für neuen Gemeindebau stehen.
http://diepresse.com/home/panorama/wien/4917256/Wien_Plaene-fur-neuen-Gemeindebau-stehen-
[15.03.2016]

Dittrich, A. (2015) Anfassen, was uns anfasst.
<http://wien.gbw.at/wien/artikelansicht/beitrag/anfassen-was-uns-anfasst/> [06.03.2016]

Edensor, T. (2001) Performing tourism, staging tourism. (Re)producing tourist space and practice. *Tourist studies*. pp 59-81. Sage publications, London.

El Pais (2015) Verdú, D: El 'efecto Airbnb' en el vecindario.
http://economia.elpais.com/economia/2015/12/10/actualidad/1449738303_311413.html [31.05.2016]

Euractiv.com (2016) Commission guidance on sharing economy delayed until summer break.
[14.05.2016]

Fachgruppe Hotellerie Wien (o.A.) Merkblatt Privatzimmervermieter.
https://www.wko.at/Content.Node/branchen/w/Hotellerie/Merkblatt_Privatzimmervermieter.pdf
[22.06.2015]

Fairview Capital (2015) The Sharing Economy. Selling Access Instead of Ownership.
http://fairviewcapital.com/downloads/Fairview_Capital_Sharing_Economy_Newsletter.pdf [31.05.2016]

Falter (2015) Der Urlaub der anderen. In: Falter. Stadtzeitung Wien. 34/15.

Fassmann, H./Hatz, G. (2006) Urban Renewal in Vienna.
https://www.academia.edu/189782/Urban_Renewal_in_Vienna [15.03.2016]

Forbes (2015) Are Uber, Airbnb And Other Sharing Economy Businesses Good For America?
<http://www.forbes.com/sites/jacobmorgan/2015/12/17/are-uber-airbnb-and-other-sharing-economy-businesses-good-for-america/#651a8b75f696> [12.04.2016]

- Frankfurter Allgemeine Zeitung (2013) Sharing Economy. Haben ist seliger als Teilen.
<http://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/geld-ausgeben/sharing-economy-haben-ist-seliger-als-teilen-12139540.html?printPagedArticle=true> [26.11.2015]
- Futurezone.at (2016) AirBnB: Wien verschärft Regeln für Zimmervermietung.
<http://futurezone.at/digital-life/airbnb-wien-verschaerft-regeln-fuer-zimmervermietung/183.830.975>
 [10.03.2016]
- Gebbia, J. (2016) How Airbnb designs for trust. TED Talk.
https://www.ted.com/talks/joe_gebbia_how_airbnb_designs_for_trust?language=en#t-944433
 [12.04.2016]
- Guttentag, D. (2013) Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector, Current Issues in Tourism. <http://dx.doi.org/10.1080/13683500.2013.827159> [24.11.2015]
- GoCloZer (2016) CloZe Sales Globally. <https://goclozer.com> [12.04.2016]
- Grätzlhotel (2016) <http://www.graetzlhotel.com/de/presse.html> [29.05.2016]
- Grothaus, M. (2015) How To Make A Killing On Airbnb.
<http://www.fastcompany.com/3043468/the-secrets-of-airbnb-superhosts> [07.03.2016]
- GVBl. (2013) ZwVbG Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013. Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
<http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE+%C2%A7+2&psml=bsbeprod.psml&max=true> [22.01.2016]
- Hatz, G. (2004) Sozialräumliche Folgen der Stadtsanierung durch Public-Private-Partnerships. Das Modell der „sanften“ Stadterneuerung in Wien.
https://www.academia.edu/189772/Sozialräumliche_Folgen_der_Stadterneuerung_durch_Public-Private-Partnerships._Das_Modell_der_sanften_Stadterneuerung_in_Wien [10.03.2016]
- Heinrichs, H./Grunenberg, H. (2012) Sharing Economy. Auf dem Weg in eine neue Konsumkultur? Centre for Sustainability Management (CSM) Leuphana Universität Lüneburg.
<http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0168-ssoar-427486> [09.09.2015]
- Henwood, D. (2015) What The Sharing Economy Takes.
<http://www.thenation.com/article/what-sharing-economy-takes/> [27.04.2016]
- Hilton Worldwide (2015) Hilton worldwide. About us.
<http://www.hiltonworldwide.com/about/> [12.01.2016]
- Hirschler, P./Zech, S. (2014) Share it – Don't Own it: Space Sharing as a Smart Solution for Cities and Regions? In: Schrenk, M. et al. (Hrsg.) Proceedings REAL CORP 2014 Tagungsband. 21-23 May 2014, Vienna, Austria.

IHG Group (2015) IHG Hotel & room world stats.

http://www.ihgplc.com/files/pdf/factsheets/factsheet_worldstats.pdf [12.01.2016]

Inside Airbnb (2015) Adding data to the debate. <http://insideairbnb.com/> [28.08.2015]

Johnson, C. (2014) Sharing City Seoul: a Model for the World.

<http://www.shareable.net/blog/sharing-city-seoul-a-model-for-the-world> [17.02.2016]

Judd, D. (1999) Constructing the Tourist Bubble. In: Judd/Fainstein (Hrsg.): The Tourist City. New Haven. Yale University Press. S.35-53.

Kadi, J. (2016) Drei populäre Mythen zu Gentrifizierung in Wien.

<http://urbanizm.net/4890279/drei-populare-mythen-zu-gentrifizierung-wien/#more-4890279> [25.02.2016]

Kadi, J. (2015) Reconfiguring Housing in Formerly "Red" Vienna? Housing, Theory and Society. 32:2, 247-265, DOI:10.1080/14036096.2015.1024885

Kagermeier, A.; Köller, J.; Stors, N. (2015) Airbnb als Share Economy-Herausforderung für Berlin und die Reaktion der Hotelbranche. Unpaginierter Korrekturabzug. In: Bauhuber, F. & Hopfinger, H. (Hrsg.) Mit Auto Brille, Fon und Drohne. Aspekte neuen Reisens im 21. Jahrhundert. Mannheim 2016. Studien zur Freizeit- und Tourismusforschung.

Kohl & Partner (2015) Hotelmarktreport Wien 2015. Kohl & Partner. Hotel und Tourismus Consulting. Wien.

Kroner, M./Gruber, C. (2015) Studie. Rechtliche Rahmenbedingungen privater Beherbergung/ Vermietung in Österreich am Beispiel AirBnB. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. http://www.bmwf.wg.at/Tourismus/TourismusstudienUndPublikationen/Documents/Endbericht%20Privatvermietung_AirBnB_mit%20Deckblatt.pdf [22.07.2015]

kurier.at (2015) Schrenk, J. Bobo-Heim statt Rudolfscrim.

<http://kurier.at/chronik/wien/rudolfsheim-fuenfhaus-bobo-heim-statt-rudolfscrim/124.498.688> [24.08.2015]

Kusisto, L. (2015) Airbnb Pushes Up Apartment Rents Slightly, Study Says. The wall street journal.

<http://blogs.wsj.com/developments/2015/03/30/airbnb-pushes-up-apartment-rents-slightly-study-says/> [30.11.2015]

LA Times (2014) The rise of the sharing economy.

<http://www.latimes.com/opinion/op-ed/la-oe-rifkin-airbnb-20140406-story.html> [15.11.2015]

LA Times (2014a) The sharing economy isn't 'collaborative consumption,' it's 'disaster capitalism'.

<http://www.latimes.com/opinion/opinion-la/la-ol-sharing-economy-collaborative-consumption-disaster-capitalism-20140604-story.html> [12.04.2016]

Leila (2016) Über Uns. <http://www.leihladen.at/> [16.02.2016]

- Ley, D. (1986) Alternative explanations for inner-city gentrification. A Canadian assessment. *Annals of the Association of American Geographers* 76 (4): 521–535.
- Loske, R. (2015) Sharing Economy. Gutes Teilen, Schlechtes Teilen? In: Amirpur et al. (Hrsg.): *Blätter für deutsche und internationale Politik*. Heft 11/2015. Blätter Verlagsgesellschaft mbH. Berlin.
- MA 23 (2014) Anzahl der Beherbergungsbetriebe, Zimmer und Gästebetten nach Größenklassen im Jahr 2014 <https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tabellen/beherbbetr-klassen.html> [22.09.2015]
- MA 23 (2015) Airbnb in Wien. Präsentation zum Vortrag von Wieser, P. im Rahmen der Konferenz „Local Heroes & Global Players. Wie fair ist die Sharing Economy?“ am 02.11.2015. http://www.sharingeconomy2015.at/data/media/cps_binary/original/1446628075.pdf [06.03.2016]
- MA 23 (2016a) Gästebetten in Wien nach Betriebskategorien 1980-2015. <https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/rtf/gaestebetten.rtf> [03.03.2016]
- MA 23 (2016b) Nettoauslastung der Gästebetten nach Betriebskategorien 2000 bis 2015. <https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tabellen/auslastung-betriebskat-zr.html> [06.03.2016]
- MA 23 (2016c) Bevölkerung nach Altersgruppen, Geschlecht und Gemeindebezirken 2015. <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-alter-geschl-bez.html> [10.03.2016]
- Mail online (2016) New York promises crackdown on illegal Airbnb rentals and tells investors like Jeff Bezos and Ashton Kutcher to pull their money out. <http://www.dailymail.co.uk/news/article-3488226/New-York-promises-crackdown-illegal-Airbnb-rentals-tells-investors-like-Jeff-Bezos-Ashton-Kutcher-pull-money-out.html#ixzz48t5eAbXz> [16.05.2016]
- Martin, C.J. (2016) The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics* 121 (2015), 149–159.
- Marriott International (2015) About Marriot International - Find Your World. <http://www.marriott.com/marriott/aboutmarriott.mi> [12.01.2016]
- Monroe, R. (2014) More Guests, Empty Houses. Airbnb is great for tourists. Is it great for the housing market? http://www.slate.com/articles/business/moneybox/2014/02/airbnb_gentrification_how_the_sharing_economy_drives_up_housing_prices.html [30.11.2015]
- Neeser, D. (2015) Does Airbnb Hurt Hotel Business: Evidence from the Nordic Countries. https://www.researchgate.net/publication/282151529_Does_Airbnb_Hurt_Hotel_Business_Evidence_from_the_Nordic_Countries [05.03.2016]
- Novy, A. (2011) Unequal diversity – on the political economy of social cohesion in Vienna. *European Urban and Regional Studies* 18(3) 239–253. DOI: 10.1177/0969776411403991
- OECD (2016) Policies for the tourism sharing economy. In *OECD Tourism Trends and Policies 2016*, OECD Publishing, Paris. DOI: <http://dx.doi.org/10.1787/tour-2016-7-en>

Orf.at (2015a) Luxushotel bietet „Schlafsaal“ auf Airbnb. <http://wien.orf.at/news/stories/2738843/> [28.10.2015]

Orf.at (2015b) Finanz will Daten der Airbnb-Vermieter. <http://wien.orf.at/news/stories/2726338/> [22.01.2016]

Orf.at (2016) Airbnb: Stadt verschärft Regeln. <http://wien.orf.at/news/stories/2759968/> [28.02.2016]

Pacific Standard (2015) How AirBnB Threatens Urban Creative Space. http://www.psmag.com/nature-and-technology/how-airbnb-threatens-urban-creative-space?utm_source=SFFB [30.11.2015]

Pelzer, C./Burgard, N. (2014) Co-Economy: Wertschöpfung im digitalen Zeitalter. Netzwerke und agile Organisationsstrukturen erfolgreich nutzen. Springer Gabler. Springer Fachmedien Wiesbaden.

Plautz, J. (2015) Airbnb is testing 'handcrafted' travel packages in San Francisco. <http://mashable.com/2015/10/27/airbnb-travel-packages/#Ad2XQEDTUmqj> [30.10.2015]

Ranchordás, S. (2015) Does Sharing Mean Caring? Regulating Innovation in the Sharing Economy. <https://conservancy.umn.edu/bitstream/handle/11299/172061/Ranchordás.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [01.02.2016]

RC 21 Conference Berlin. http://www.rc21.org/conferences/berlin2013/RC21-Berlin-Papers-4/08-1-RT-Verlic_HousingNeoliberalizationVienna.pdf [10.03.2016]

Rifkin, J. (2000) The Age of Access: The New Culture of Hypercapitalism, Where all of Life is a Paid-For Experience. Tarcher/Putnam.

Rifkin, J. (2014) Die Null Grenzkosten Gesellschaft. Das Internet der Dinge, kollaboratives Gemeingut und der Rückzug des Kapitalismus. Campus Verlag, Frankfurt am Main.

Rifkin, J. (2016) The Office of Jeremy Rifkin. The foundation of economic trends. <http://www.foet.org> (13.02.2016)

Roth, A. (2015) Airbnb. New Report: The Impact of Airbnb on Middle Class Income Stagnation. <http://publicpolicy.airbnb.com/new-report-impact-airbnb-middle-class-income-stagnation/> [30.11.2015]

Schoen Apartments (2015) Services business living. <http://www.schoenapartments.com/> [22.10.2015]

Slee, T. (2013) Some Obvious Things About Internet Reputation Systems. http://tomslee.net/wordpress/wp-content/uploads/2013/09/2013-09-23_reputation_systems.pdf [04.03.2016]

Slee, T. (2015) Whats Yours Is Mine: Against the Sharing Economy. OR Books, New Yoirk and London. Kindle Edition.

Sozialministerium (2016) Das Konsumentenportal. WOHNEN - Befristung von Mietverträgen.
http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein_Alltag/FAQ/WOHNEN_-_Befristung_von_Mietvertraegen#Ich_habe_gelesen,_dass_eine_Befristung_nur_mit_einer_Mindestvertragsdauer_von_3_Jahren_moeglich_ist._Stimmt_das? [23.02.2016]

Speri, A. (2014) Airbnb Will Probably Get You Evicted and Priced Out of the City.
<https://news.vice.com/article/airbnb-will-probably-get-you-evicted-and-priced-out-of-the-city> [27.04.2015]

Stadt Wien (2014) Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien.
<https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirksportraits-1-23.pdf> [17.09.2015]

Stadt Wien (2016a) Wien Kulturgut: Gemeindebauten.
<https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/gemeindebauten.html> [05.03.2016]

Stadt Wien (2016b) Wir machen in Wien die Share zur Fair Economy.
<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/share-economy-in-wien.pdf> [18.05.2016]

Stadt Wien (2016c) Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke.
<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/checkliste-vermietung.pdf> [18.05.2016]

Stadtverwaltung Amsterdam (2014) Amsterdam and Airbnb sign agreement on home sharing and tourist tax. Pressemitteilung Rathaus Amsterdam. <http://www.iamsterdam.com/en/media-centre/city-hall/press-releases/2014-press-room/amsterdam-airbnb-agreement> [12.01.2016]

Startnext Crowdfunding (2016) habiTAT Kickstart - solidarisches Wohnen in Österreich.
<https://www.startnext.com/habitat> [02.02.2016]

Statistik Austria (2015a) Bevölkerung zu Quartalsbeginn seit 2002 nach Bundesland.
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_zu_jahres-_quartalsanfang/023582.html [28.08.2015]

Statistik Austria (2015b) WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Statistik Austria. Wien.

Statistik Berlin (2014) Amt für Statistik Berlin Brandenburg - Statistiken.
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Einwohnerregister.asp?Ptyp=300&Sageb=12041&creg=BBB&anzwer=11> [28.08.2015]

Süddeutsche Zeitung (2015) Ein Zimmer in Rio.
<http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/airbnb-ein-zimmer-in-rio-1.2416613> [01.06.2016]

Theurl, T.; Haucap, J.; Demary, V.; Priddat, B.; Paech, N. (2015) Ökonomie des Teilens – nachhaltig und innovativ?, ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft.

Thelocal.fr (2016) Paris in new crackdown on illegal Airbnb flats.
<http://www.thelocal.fr/20160113/paris-cracks-down-on-illegal-airbnb-flats> [16.05.2016]

The Atlantic (2015) Tourist-Heavy Barcelona Is Cracking Down on Airbnb. <http://www.citylab.com/housing/2015/12/barcelona-airbnb-tourism/421788/> [16.05.2016]

Trend (2015) Wiener Mietpreise seit zwei Jahren stabil. <http://www.trend.at/wirtschaft/oesterreich/wiener-mietpreise-jahren-5804613> [02.06.2016]

Uber (2016) Schnell, bequem und zuverlässig. Dein Tag gehört dir. <https://www.uber.com> [12.04.2016]

UNFPA (2011) State of World Population, 2011. United Nations Population Fund, New York, USA.

UN Data (2015) City population by sex, city and city type. <http://data.un.org/Data.aspx?d=POP&f=tableCode%3A240> [28.08.2015]

Urbanauts (2016) Grätzlhotel. www.graetzlhotel.com/ [31.03.2016]

Urban dictionary (2015) <http://www.urbandictionary.com/define.php?term=airbnb-ing> [30.10.2015]

Van Sprang (2015) Amsterdam Europe's first 'Sharing City'. <http://www.collaborativeconsumption.com/2015/02/04/amsterdam-europes-first-sharing-city/> [17.02.2016]

Verein zur Erhaltung von Freiräumen (2016) Bodenfreiheit. Das Anliegen. <http://www.bodenfreiheit.at/anliegen.html> [02.02.2016]

Verlic, M. (2013) Housing neo-liberalization and displacement? Emerging rent gaps in Vienna's highly regulated housing market. Resourceful Cities.

Verlic, M.; Kadi, J. (2015) Gentrification in Wien. In: Prenner, P. (Hrsg.) WIEN WÄCHST - WIEN WOHT. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Im Auftrag der AK Wien.

Vienna Living (2015) VL Immobilien- und Vermietungsgesellschaft mbH. <http://www.viennaliving.at/> [22.10.2015]

Washington Business Journal (2015) Marriott International to acquire Starwood Hotels & Resorts Worldwide in \$12.2 billion deal. http://www.bizjournals.com/washington/morning_call/2015/11/marriott-international-to-acquire-starwood-hotels.html [12.01.2016]

Wiener Wohnen (2016) Häufig gestellte Fragen - FAQs. <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/serviceinteressentin/faqs.html> [23.02.2016]

wienerzeitung.at (2010) Kattinger, A.: Griss um die Trendviertel. http://www.wienerzeitung.at/themen_channel/wz_reflexionen/vermessungen/63053_Griss-um-die-Trendviertel.html [05.03.2016]

wienerzeitung.at (2014) Der Bezirk mit den zwei Gesichtern. http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/711807_Der-Bezirk-mit-den-zwei-Gesichtern.html [10.03.2016]

wienerzeitung.at (2016) Wien entgehen 400.000 Euro Ortstaxe.
http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/819795_Wien-entgehen-400.000-Euro-Ortstaxe.html?em_cnt_page=2 [01.06.2016]

Wimdu (2015) Ferien-apartments statt Hotels. <http://www.wimdu.at> [20.11.2015]

Winter, J. (2016) Airbnb: Die Stadt Wien will Geld von privaten Vermietern.
<http://www.profil.at/oesterreich/airbnb-stadt-wien-steuern-privatvermietern-6255729> [10.03.2016]

Wirtschaftsblatt (2015) Weiterhin reges Treiben auf Wiener Hotelmarkt. <http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/4661501/Weiterhin-reges-Treiben-auf-Wiener-Hotelmarkt-> [10.02.2016]

WKO Fachverband Hotellerie (2014) Privatzimmervermietung. Die große Herausforderung im Internet. Bericht zur Jahrespressekonferenz.
https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/Hotellerie/Oeffentlichkeitsarbeit/140710_Privatzimmervermietung.pdf [22.07.2015]

Worldatlas (2015) Populations of World's 100 Largest Cities.
<http://www.worldatlas.com/citypops.htm> [28.08.2015]

Zeit online (2016a) Airbnb kündigt Vermietern in Berlin. <http://www.zeit.de/wirtschaft/unternehmen/2016-04/airbnb-berlin-ferienwohnungen-vermieten-zweckentfremdung-gesetz> [12.05.2016]

Zeit online (2016b) Auf der Jagd nach den Gastgebern.
<http://www.zeit.de/wirtschaft/2016-04/airbnb-berlin-gesetz-ferienwohnung-illegal> [12.05.2016]

Zervas, G. et al. (2015a) The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. <http://people.bu.edu/zg/publications/airbnb.pdf> [19.11.2015]

Zervas, G. et al. (2015b) A First Look at Online Reputation on Airbnb, Where Every Stay is Above Average. http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2554500 [04.03.2016]

Zumper (2015) Zumper National Rent Report: February 2015. <https://www.zumper.com/blog/2015/03/zumper-us-rent-report-february-2015/> [13.03.2016]

