

Von Max Miller

Die Wiener Mariahilfer Straße ist die größte Einkaufsstraße des Landes, ihre Seitengassen sind reines Betongold. In der Gumpendorfer Straße 60, direkt neben dem Haus des Meeres, einen Katzensprung von der „Mahü“ entfernt, gibt es einen frisch sanierten Altbau, in dem niemand mehr dauerhaft wohnen kann. Die Wohnungen werden ausschließlich für kurze Zeit vermietet, vor allem an Touristinnen und Touristen, manchmal an Geschäftsleute, die kurz in der Stadt sind. Und gleichzeitig werden sie als reine Anlageobjekte verkauft. Eine kleine Zusatzklausel im Kaufvertrag besagt, dass man die Wohnung selbst gar nicht dauerhaft beziehen darf, sondern einer gewerblichen Vermietungsfirma gegen Geld zur Verfügung stellt. „Zinshausentwicklung 2.0“ wird das genannt: Wohnraum in besser Lage geht verloren, bringt Investoren aber sichere Rendite.

Die Gumpendorfer Straße 60 ist kein Einzelfall: In Wien, Salzburg, Innsbruck und Kitzbühel klagen Mieterinnen und Mieter über hohe, teils unleistbare Wohnkosten. Das Problem ist überall dasselbe: Zu wenig Angebot und zu viel Nachfrage treffen auf überhitzte Wohnungsmärkte. Gleichzeitig werden Wohnungen an Touristinnen und Touristen vermietet – zu deutlich höheren Preisen, als am Mietmarkt erzielbar wären. Die Wiener Grünen orten einen „Wohnungsraub im großen Stil“, die Wiener Stadtregierung will noch heuer ein Register für Kurzzeitvermietungen einführen. In der Stadt Salzburg wird die Umwidmung von Wohnungen zu „Mikrohotels“ überhaupt verboten. Warum gehen Österreichs Städte so rabiatisch gegen die Kurzzeitvermietung vor? Wohin weichen Vermieter aus? Und wer kauft Wohnungen, in denen niemand leben darf?

„In Salzburg zahlen Touristinnen und Touristen bis zu 500 Euro pro



SHUTTERSTOCK (BEARBEITET)

Symbolbild

Kampf um jeden Quadratmeter

Im Ringen um Wohnraum gerät der Tourismus ins Visier. Wie die Städte gegen KURZZEITVERMIETUNG vorgehen und wohin Vermieter ausweichen.

Nacht für ein Apartment. Da macht man in drei Nächten mehr Geld als bei einer Monatsmiete“, sagt Kay-Michael Dankl. Allein mit dem Thema Wohnen wurde die KPÖ bei der Gemeinderatswahl zweitstärkste Partei und der Kommunist Dankl damit für Wohnbau zuständiger Vizebürgermeister.

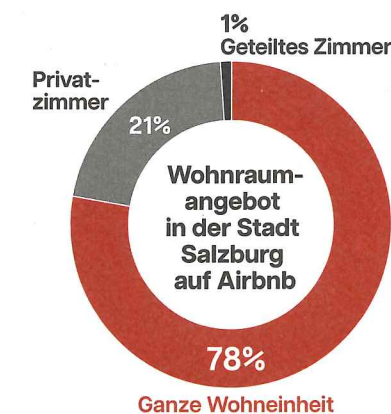
Gewinn und Strafen

Egal, wie viel Geld der Tourismus nach Österreich bringt: Für die Stadt ist die touristische Nutzung von Wohnungen ein schlechtes Geschäft. „Eine neue Wohnung in Salzburg zu errichten, kostet schnell einmal 500.000 Euro“, sagt Dankl: „Wenn Wohnraum ständig aus dem Bestand in touristische Kurzzeitvermietung und Ferienwohnsitze abfließt, kommt das den Steuerzahler teuer. Jeder Quadratmeter, der Wohnraum bleibt, spart Geld.“

Welchen Druck touristische Kurzzeitvermietung auf städtische Wohnungsmärkte ausübt, ist aber um-

In Salzburg geht die Stadt streng gegen illegale Kurzzeitvermietung vor, um Wohnraum zu erhalten.

stritten. Schätzungen der EU-Statistikplattform Eurostat zeigen jedenfalls das Ausmaß der Nachfrage: Allein in Wien wurden im Vorjahr 6,35 Millionen Nächtigungen in Kurzzeit-Unterkünften über Online-Buchungsplattformen wie Airbnb oder Booking.com gebucht – das sind mehr als ein Viertel



Quelle: Kurzzeitvermietungen Stadt Salzburg, Langzeitstudie (2018–2025), Universität Salzburg **profil** infografik

der 20 Millionen Nächtigungen in Wien. Allein Airbnb setzte zuletzt 12,24 Milliarden Euro um. Nach Nordamerika ist Europa der zweitwichtigste Markt für die Plattform. Hier wird mehr als ein Drittel des Umsatzes erwirtschaftet.

Airbnb versucht seit Jahren zu beweisen, dass die Plattform nicht schuld an steigenden Wohnkosten ist. Tatsächlich werden nur rund 0,7 Prozent aller Wohnungen in Österreich über Airbnb vermietet. In Wien sind es aber bereits 1,4 Prozent. Zu wenig, um allein die Wohnkosten in die Höhe zu treiben. Aber genug, um zum politischen Spielball zu werden.

Die Stadt Salzburg geht seit Jahren gegen illegale Kurzzeitvermietung vor. „Früher musste man Touristen quasi in flagranti erwischen, wie sie mit dem Koffer durch die Tür gehen“, sagt Dankl. „Mittlerweile ist schon das bloße Anbieten von illegalen Kurzzeitmieten strafbar. Da reicht ein Screenshot.“ Bis zu 25.000 Euro Strafe drohen schon für das Angebot, bis zu

50.000 Euro, wenn eine illegale Vermietung nachgewiesen werden kann.

Auch wenn der Großteil der Salzburger Wohnungen ganz regulär vermietet wird – jene, die auf den Buchungsplattformen landen, fehlen am Wohnungsmarkt trotzdem. Das zeigt eine Studie der Universität Salzburg zur Kurzzeitvermietung in der Stadt. Die Hälfte aller rund 500 Angebote auf Airbnb in Salzburg sind demnach komplette Wohneinheiten, die mehr als 60 Tage im Jahr gebucht werden und mehr als 120 Tage im Jahr auf der Plattform angeboten werden. Eine langfristige Miete geht sich daneben nicht mehr aus.

Übertriebene Ansprüche

Warum vermieten Eigentümer ihre Unterkünfte nicht langfristig? „Der Mieterschutz ist derart übertrieben und die Ansprüche der Mieter derart abgehoben, dass ich mich gegen eine Vermietung am regulären Markt entschieden habe“, wird ein Kurzzeitvermieter in der Studie zitiert. Die befrag-

ten Anbieter nannten „mehrheitlich finanzielle Aspekte (Mehreinnahmen im Vergleich zur klassischen Langzeitvermietung) und die Flexibilität des Vermietens“ als Gründe für ihren Wechsel in die Kurzzeitvermietung.

Das ist kein Salzburger Spezifikum. „Das Mietrechtsgesetz stammt aus den 1980er-Jahren, aber die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter haben sich seitdem grundlegend verändert“, sagt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI): „Damals hatten 30 Prozent aller Wohnungen in Wien ein Klo am Gang. Das ist heute unvorstellbar.“ Dazu sei immer wieder in die geregelte Miete eingegriffen worden. „In 200.000 Richtwertwohnungen sind die Mieten sieben Jahre lang überhaupt nicht gestiegen“, sagt Holzapfel: „Aus diesem Ungeist heraus gibt es Eigentümer, die sagen: ‚Ich will so nicht mehr vermieten.‘“

Wien will ein Register für Kurzzeitvermietungen einführen.

Das einstige Wohnhaus in der Wiener Gumpendorfer Straße wurde gleich mit diesem Gedanken neu gebaut: Bis auf das älteste Schachgeschoss Europas, „Schach & Spiele“, ist das ehemalige Wohnhaus heute eine Art Hotel mit dem klingenden Namen „Ray“: 56 „Serviced Apartments“. In verschiedensten Größen werden auf den diversen Plattformen Wohnungen zur Kurzzeitmiete angeboten. „Ob Weekend Getaway oder Workation – vom Arbeitsplatz bis zur Zahnbürste ist bei „Ray“, alles inklusive“ – aktuell ab 117 Euro pro Nacht.

Wer will, kann die Apartments in der Gumpendorfer Straße 60 kaufen – ohne jemals darin zu wohnen. Zwischen 337.000 Euro und 916.000 Euro kosten 35 bis 100 Quadratmeter in bester Lage. Ein Blick ins Grundbuch zeigt: Es gibt durchaus Abnehmer. Und sie verdienen an den „Serviced Apartments“ deutlich mehr als mit einer geregelten Miete im Wiener Altbau jemals möglich wäre. „Die Wohnungen bieten gegenüber klassi-

schen Anlegerwohnungen höhere Mieterträge sowie einen sorgenfreien Rundum-Service“, wirbt ein Immobilienportal um potenzielle Käufer. Wer eine dieser Wohnungen kauft, darf sie in den nächsten Jahren nicht bewohnen.

„Es gibt den einen oder anderen Projektbetreiber, der eine generelle Umwidmung seines Gebäudes beantragt hat“, sagt ÖVI-Geschäftsführer Holzapfel: „Die Banken sehen das auch als gute Alternative gegenüber dem herkömmlichen Wohnen, weil dort die Refinanzierung bei Weitem nicht in diesem Ausmaß möglich ist. Insgesamt ist die Kurzzeitvermietung aber eine Randerscheinung in der Immobilienentwicklung.“ Im Klartext heißt das: Kurzzeitvermietungen bringen mehr Geld, und Kredite können so schneller abbezahlt werden.

Gerade im regulierten Altbau, wo die Mieterträge manchmal nicht höher sind als im sozialen Wohnbau, ist das Vermieten für Eigentümer schlicht nicht attraktiv. Vor allem dann nicht, wenn Instandhaltungskosten, größere Reparaturen oder Sanierungen anstehen, argumentieren die Vermieter.

Kleinsthotels

Die Studie aus Salzburg zeigt jedenfalls: Regulierung und Kontrolle von Kurzzeitvermietungen wirken – und führen gleichzeitig zu einer Verlagerung. Das Angebot auf Airbnb ist in Salzburg von 2018 bis 2025 um rund 30 Prozent (von rund 700 Angeboten auf rund 500) gesunken. „Diese Änderung im Raumordnungsgesetz 2018 hat sicher zu einer Marktberuhigung geführt“, wird ein Anbieter zitiert. Dieser Rückgang führt aber kaum dazu, dass die Unterkünfte wieder zu Wohnraum werden. Stattdessen würden die Anbieter „in andere Formen der temporären Vermietung wechseln“. In mittelfristig vermietete Wohnungen (von 30 Tagen bis zu sechs Monaten), vor allem für digitale Nomaden, und in Mikrohotels, bei denen einzelne Wohnungen in Beherbergungsstätten umgewidmet werden und so gewerblich genutzt werden. Diese „Hotelisierung“ lässt sich in Salzburg ganz genau messen: Von



ALEXANDRA UNGER

„Es wird noch heuer zu Verschärfungen bei der Kurzzeitvermietung kommen.“

Elke Hanel-Torsch (SPÖ)

2023 bis 2025 sind aus umgewidmeten Büroflächen und Wohnungen 29 Mikrohotels in der Stadt entstanden.

Für Salzburgs Vizebürgermeister Dankl ist klar: „Mikrohotels sind eine Umgehungs konstruktion. Die Kurzzeitvermieter machen ihre Wohnungen jetzt zu Hotels.“ Salzburgs Wohnlandesrat Martin Zauner (ÖVP) sieht nur eine regionale Herausforderung: „Das Thema Mikrohotels betrifft derzeit nur wenige Objekte, vor allem im städtischen Bereich.“ Im Juli beschloss der Salzburger Landtag dennoch, dass die Gemeinden selbst festlegen können, wo touristische Nutzungen zulässig sind und wo nicht. Dafür gestimmt haben auch ÖVP und FPÖ, die auf Landesebene in Salzburg zusammen regieren. Geht es nach Dankl, soll die ganze Stadt Salzburg so noch heuer zur Schutzzone werden. Dann dürfen keine neuen Mikrohotels eröffnet werden.

In Wien, Stadt und Land in einem, wurde die Bauordnung bereits im Jahr 2023 verändert: In Wohnzonen ist Kurzzeitvermietung von Wohnraum seitdem verboten, außerhalb davon braucht es eine Sondergenehmigung. Davon ausgenommen sind kurzfristige Vermietungen, die 90 Tage pro Jahr nicht übersteigen und bei denen der eigene Wohnsitz nicht aufgegeben wird. Dieses klassische „Home-Sharing“ war auch die Grundidee von

Airbnb: Während man selbst zum Beispiel länger auf Urlaub ist, kann man die eigene Wohnung kurzzeitig vermieten. Nun will Wien die Schrauben weiter anziehen.

Künftig sollen bei einer Umwidmung 80 Prozent der Nutzfläche echter Wohnraum bleiben. Dazu soll es getrennte Eingänge und Stiegenhäuser geben, damit die Kurzzeitmieterinnen und -mieter nicht die dauerhaften Bewohnerinnen und Bewohner stören. SPÖ und Neos haben dem Vernehmen nach bereits vor dem Sommer einen fertigen Entwurf ausverhandelt. „Es wird noch heuer zu Verschärfungen bei der Kurzzeitvermietung kommen“, sagt Wohnbaustadträtin Elke Hanel-Torsch (SPÖ). Aufgrund des Fristenlaufs dürften die Maßnahmen aber erst 2027 in Kraft treten.

Wie groß das Problem der Umwidmungen ist, ist umstritten. Allein im Jahr 2025 wurden in Wien laut einer Anfragebeantwortung an die Wiener Grünen 305 Anträge gestellt, um Gebäude oder Gebäudeteile zu Beherbergungsstätten umzuwidmen. 132 wurden 2025 auch bewilligt. Heuer wurden bis zum 22. Juni 165 Anträge bei der Baupolizei eingebracht und 47 bewilligt. Georg Prack, Klubobmann und Wohnbausprecher der Wiener Grünen, vermutet dahinter auch wirtschaftlichen Druck: „Die alten Zinshausbesitzer verkaufen, und dann beginnt die Spekulationsspirale. Die Häuser werden immer teurer weiterverkauft. Das führt zu einem Verwertungsdruck, der mit Wohnen gar nicht mehr darstellbar ist.“ Die Zahlen sind allerdings irreführend. Wie oft tatsächlich Wohnungen umgewidmet werden, kann man aus den Anträgen nämlich nicht herauslesen. Unter die erhobene Bewilligungskategorie fällt zum Beispiel auch ein Fenstertausch eines Hotels. Andere Daten hat die Stadt Wien nicht.

Illegale Kurzzeitvermietung ist dennoch ein Problem: Allein im Jahr 2025 brachte die Wiener Baupolizei 1620 Anzeigen deswegen ein.

Der Wohnraum in den Städten bleibt knapp. Der Kampf gegen die Kurzzeitmiete dürfte nur noch härter werden. ■



Symbolbild

SHUTTERSTOCK (BEARBEITET)