



universität  
wien

# MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Airbnb und dessen räumliche Auswirkungen auf den  
Wiener Wohnungsmarkt“

verfasst von / submitted by

DI Christoph-Matthias Kügler

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Arts (MA)

Wien, 2018 / Vienna 2018

Studienkennzahl lt. Studienblatt /  
degree programme code as it appears on  
the student record sheet:

A 066857

Studienrichtung lt. Studienblatt /  
degree programme as it appears on  
the student record sheet:

Raumforschung und Raumordnung

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. Hans-Heinrich Blotevogel



# *Airbnb und dessen räumliche Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt*

Analyse des Zusammenhangs zwischen  
Airbnb-Angebot und dem Angebot des Wiener  
Wohnungsmarkts

---

*DI Christoph-Matthias Kügler, 0430809*

167. Raumforschung und Raumordnung

Masterarbeit aus Angewandter Geographie, Raumforschung und Raumordnung

Univ.-Prof. Dr. Hans-Heinrich Blotevogel

Zum Zweck des geschlechtergerechten Formulierens wird in dieser Arbeit die Variante des *generischen Femininums*<sup>\*</sup> verwendet.

---

<sup>\*</sup> siehe: *Wetschanow 2012*

# Vorwort

Im Laufe meines Masterstudiums *Raumforschung und Raumordnung* war es mir besonders wichtig, neue Fähigkeiten – insbesondere statistische Arbeitsweisen und das Arbeiten mit Geoinformationssystemen – zu erlernen, um diese mit Raum- und Stadtforschung in Verbindung bringen zu können. Bei der Auswahl eines Themas war es mir deshalb ein Anliegen, eine Aufgabenstellung zu finden, in welcher möglichst viele dieser in den vergangenen Jahren gelernten Fähigkeiten zum Einsatz kommen.

Nach der Lektüre einiger kritischer Artikel über Airbnb wurde ich schließlich auf das Thema dieser Arbeit aufmerksam. Diese beschäftigten sich fast ausschließlich mit Problemen und neuen Herausforderungen, die der Trend des Vermietens von privaten Ferienwohnungen mit sich bringt. Das Thema befasst sich zwar nicht per se mit raumplanerischen Aufgaben im Sinne von räumlichen Steuerungsmöglichkeiten durch die raumplanerische Kompetenz der Länder – in Zeiten von steigenden Mieten, Wohnungsknappheit, Land-Stadt-Migration und neuen Medien, die zu neuen Formen des Wirtschaftens beziehungsweise des Arbeitens führen, ist es jedoch hochaktuell und von großer gesellschaftlicher und vor allem räumlicher Relevanz. Die folgende Arbeit soll die gegebenen Fragestellungen, so gut es in diesem Rahmen möglich ist, untersuchen und die Ergebnisse kritisch beleuchten.

Ein großes Dankeschön gilt Herrn Prof. Hans-Heinrich Blotevogel für dessen fachliche Betreuung dieser Masterarbeit und eine Vielzahl von interessanten Lehrveranstaltungen; all meinen StudienkollegInnen und betreffenden Lehrbeauftragten der Universität Wien sowie der BOKU Wien für deren Betreuung, große Inspiration, Unterstützung und Kritik auf meinem Weg durch diesen Studiengang; Tom Slee und Murray Cox für die Bereitstellung der Airbnb-Daten und Daniel Glaser und Herbert Bartik für ihre Expertise. Ein ganz besonderes Dankeschön gilt außerdem Johannes Tintner für seine Hilfe und Expertise in statistischer Datenanalyse; Martin Wenk für den Austausch und seine Unterstützung; Matthias Alber für das Lektorieren der gesamten Arbeit sowie meinen KollegInnen Lena, Anna, Sarah, Niklas und Michael für die gegenseitige Motivation.

Christoph-Matthias Kügler

Wien, 2016



## *Kurzzusammenfassung*

Das weltweite, rapide Wachstum des Airbnb-Angebots hat in den vergangenen Jahren eine Diskussion um die damit verbundene Umnutzung von Wohnraum und eine dadurch entstehende, potentielle Belastung für den Wohnungsmarkt ausgelöst. Besonders davon betroffen sind die ohnehin unausgeglichenen Wohnungsmärkte der Tourismusmetropolen in Europa und Nordamerika. Hier vorherrschende Situationen wie etwa Wohnungsknappheit und steigende Mieten wurden durch das Airbnb-Angebot zumindest teilweise verstärkt. Trotz einer öffentlichen Diskussion dieses Themas in Wien, ist eine tiefgehende, wissenschaftliche Betrachtung nach wie vor kaum vorhanden. Die vorliegende Masterarbeit geht daher primär der Frage nach, ob beziehungsweise welche Wirkungszusammenhänge zwischen dem Airbnb-Angebot und dem Angebot des Wiener Wohnungsmarkts bestehen. Ausgehend von einem übergeordneten theoretischen Rahmen, der Ökonomie des Teilens sowie den Besonderheiten des Wohnungs- und Immobilienmarkts, können mithilfe einer Zusammenführung von empirischen Ergebnissen einer GIS-gestützten, räumlichen Analyse, einer statistischen Datenanalyse und ExpertInneninterviews etwaige Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf das Wohnungsangebot Wiens sowohl qualitativ als auch quantitativ in einem räumlichen Kontext evaluiert und diskutiert werden. Unter Einschließung der rechtlichen Rahmenbedingungen für das Vermieten auf Airbnb konnten die wesentlichen Implikationen der Entwicklung des Airbnb-Angebots für den Wiener Wohnungsmarkt identifiziert werden. Auch wenn die quantifizierbaren Auswirkungen Airbnbs auf das Wohnungsangebot und die Marktmietpreise im Untersuchungszeitraum ein nicht relevantes Ausmaß annehmen, können einige Faktoren einen entscheidenden Einfluss auf eine zukünftige Entwicklung darstellen. Ein stetiges, unvorhersehbares Wachstum des Airbnb-Angebots sowie die auf Airbnb zu erzielenden Mehrgewinne gegenüber dem regulären Vermieten stellen ein Potential dar, die Situation des Wiener Wohnungsmarkts eventuell in naher Zukunft zu verzerren. Die räumliche Konzentration der Airbnb-Angebote führt dazu, dass nur gewisse Segmente des privaten Mietwohnungsmarkts betroffen sind und es zusätzlich zu kleinräumlichen Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt kommen kann. Auf Basis der Interpretation des aktuellen Diskurses über die Regulierung der Ökonomie des Teilens auf europäischer Ebene können mögliche Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für einen zukünftigen Umgang der Stadt Wien mit diesem Thema hergeleitet werden.



## *Abstract*

The global, rapid growth of Airbnb rentals has initiated a heated debate about housing conversions through Airbnb in recent years and the related potential burden to the respective housing markets. Especially affected are tourism metropolises in Europe and North America, where the extent of Airbnb listings additionally influences negative settings in the respective housing markets, which are generally burdened by various other reasons. Thus Airbnb has at least intensified the subsequent negative effects, such as housing shortages and rising rents in these markets. Despite ongoing public discussion in Vienna on this issue, represented in the media, there is hardly any profound scientific analysis available. The present master thesis is therefore primarily investigating whether, or rather *which* interdependencies exist between Airbnb rentals and Vienna's housing market supply. Departing from a superordinate theoretical framework, involving the economics of sharing as well as the specifics of the housing and real estate market, in addition to the help of a junction of empirical results of a GIS-based spatial analysis, statistical analysis, and expert interviews, the effects of Airbnb rentals on the housing supply of Vienna are discussed and evaluated both qualitatively and quantitatively in a spatial context. Including the legal framework conditions for the use of Airbnb, the essential implications of the development of Airbnb rentals for the Vienna housing market could be identified. Although the quantifiable impact of Airbnb on the housing supply and market rental prices have not been assumed as relevant during the investigation, some factors represent a significant impact for future developments. A steady, unpredictable growth of Airbnb rentals, as well as the additional profits that can be made on Airbnb compared to regular rents, represents a potential which may distort the market situation of Viennese housing in the near future. The spatial concentration of Airbnb rentals leads to circumstances that only certain subsegments of the private rental housing market are affected and, in addition, small-scale effects on the housing market may occur. Based on the interpretation of the current discourse on the regulation of the economics of sharing on a European level, possible objectives and recommendations for future control measures for the city of Vienna can be deduced.



# Inhaltsverzeichnis

<i>Einleitung &amp; Theorie</i> .....	1
1. Einführung .....	1
1.1. Airbnb inc. ....	4
1.2. Kritik an Airbnb .....	7
1.3. Die Reaktionen der Politik .....	14
2. Von der Ökonomie des Teilens zum Wohnungsmarkt .....	20
2.1. Die Ökonomie des Teilens .....	20
2.2. Exkurs Transitionstheorie u. Mehrebenen-Perspektive.....	33
2.3. Der Wohnungsmarkt.....	39
2.4. Preisbildung am Wohnungsmarkt .....	48
<i>Methodik &amp; Ergebnisse</i> .....	55
3. Forschungsdesign & Methoden .....	57
4. Die Rahmenbedingungen für das Vermieten auf Airbnb in Wien.....	64
4.1. Kontext im Miet- & Eigentumsrecht .....	65
4.2. Gewerbeordnung und mögliche Rechtsformen .....	68
4.3. Definition <i>gewerblicher</i> AnbieterInnen .....	70
4.4. Steuern und Abgaben .....	73
4.5. Meldepflicht und Meldung statistischer Daten .....	74
5. Die räumliche Struktur des Airbnb-Angebots .....	77
5.1. Datengrundlage .....	77
5.2. Ergebnisse.....	81
6. Der Zusammenhang des Airbnb- und des Wohnungsangebots .....	101
6.1. Datengrundlage statistische Datenanalyse (A.) .....	102
6.2. Datengrundlage Wohnungseerhebung (B.) .....	105
6.3. Ergebnisse.....	106
7. Methodenreflexion.....	114
<i>Diskussion &amp; Handlungsempfehlungen</i> .....	117
8. Die Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf den Wiener Wohnungsmarkt .....	119
8.1. Die Hauptforschungsfrage .....	128
8.2. Der Umgang der Stadt Wien mit Airbnb.....	130
8.3. Die Implikation der bestehenden Gesetze .....	131
8.4. Transition der Steuerungssysteme?.....	134
9. Handlungsempfehlungen .....	137
10. Fazit .....	146
Quellenverzeichnis.....	154
<i>Anhang</i> .....	164



# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zusammenstellung aus: Airbnb ‚Über uns‘ .....	5
Abbildung 2: Einordnung Airbnbs als eindeutig mehrseitige Plattform .....	26
Abbildung 3: Konzeptuelle Kategorisierung der Plattformen .....	27
Abbildung 4: Martins Anwendung der MEP im Kontext der Ökonomie des Teilens .....	37
Abbildung 5: Einordnung der Thematik mithilfe der MEP .....	38
Abbildung 6: Räumliche Verteilung der Wohnhausanlagen der Stadt Wien über die Gesamtstadt .....	46
Abbildung 7: Einflüsse auf den Wohnungsmarkt .....	50
Abbildung 8: Grafische Aufschlüsselung des Airbnb-Angebots in Wien 2015 und 2017 .....	80
Abbildung 9: Dichte des Airbnb-Angebots (Anzahl der Angebote pro Zählbezirk) 2015 und 2017 .....	82
Abbildung 10: Dichte der Besucher (Anzahl der Besuche pro Zählbezirk) 2015 und 2017 .....	84
Abbildung 11: Straßen mit den meisten Angeboten 2015 und 2017 .....	86
Abbildung 12: Top-Ten-GastgeberInnen 2015 und 2017 .....	88
Abbildung 13: Durchschnittspreis pro Nacht 2015 und 2017 .....	90
Abbildung 14: Prozentanteil ganzer Wohneinheiten pro Zählbezirk 2015 und 2017 .....	92
Abbildung 15: Entzogene Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum .....	95
Abbildung 16: Entzogene Wohneinheiten nach Bezirk inkl. Anteil am Wohnungsbestand 2011 .....	96
Abbildung 17: Konzentration der entzogenen Wohneinheiten 2015 und 2017 .....	97
Abbildung 18: Entwicklung des Airbnb-Angebots nach dem Untersuchungszeitraum, 2017 .....	99
Abbildung 19: Vergleich Airbnb- vs. Mieteinnahmen, in €/m <sup>2</sup> .....	100
Abbildung 20: Tests auf Normalverteilung .....	107
Abbildung 21: Q-Q-Diagramm und Boxplot relevanter Einflussgrößen .....	108
Abbildung 22: Ergebnisse der bivariaten Korrelationsanalyse .....	110
Abbildung 23: Streudiagramm-Matrix .....	111
Abbildung 24: Zielsetzung einer Regulierung (Rahmen), im Diskurs eingeordnet .....	138



# I

*Einleitung & Theorie*



# 1. Einführung

Die Globalisierung und das Internet erhöhen in vielerlei Hinsicht die Geschwindigkeit und Komplexität unserer Gesellschaft beziehungsweise die Formen der sozialen Interaktion. Sogenannte neue Medien haben in den letzten Jahrzehnten die Art des Zusammenlebens und des Wirtschaftens stetig verändert. Ausgehend von Silicon Valley begann das Wirtschaftsmodell der *sharing economy* – ins Deutsche übersetzt: *Ökonomie des Teilens* beziehungsweise *kollaborative Wirtschaft*<sup>1</sup> – in den vergangenen ca. zehn Jahren seinen bis heute fast ungebrochenen Siegeszug.

Im Allgemeinen ist die Ökonomie des Teilens ein Wirtschaftsmodell, das mithilfe des Internets KonsumentInnen mit Menschen verbindet, welche Produkte oder Dienstleistungen anbieten. Synonym für dieses Modell standen von Beginn an Onlineplattformen wie Airbnb<sup>2</sup> und Uber<sup>3</sup>. Beides sind Firmen mit einer außergewöhnlichen finanziellen Erfolgsgeschichte und einem enormen Wachstum, die mithilfe des Internets ihr Angebot nahezu auf die ganze Welt ausgedehnt haben.

Laut der größten KritikerInnen der Ökonomie des Teilens stellt das Wesen dieses Modells an sich eines der größten Probleme dar. Dessen informeller Charakter beziehungsweise der Grundgedanke – *was mir gehört, gehört dir* – führt dazu, dass sich ein großer Teil dessen, was im Rahmen der Ökonomie des Teilens passiert, in einem gesetzlichen Graubereich bewegt. Aufgrund dieses Aspekts und angetrieben von einem kapitalistischen Wachstumsgedanken, der zu einer immer größer werdenden Verbreitung führt, geraten die Firmen unausweichlich in Konflikt mit Gesetzen und öffentlichen Interessen. Inwieweit kann eine Gesellschaft mit bestehenden Normen und Gesetzen diese Prozesse tolerieren? Wann und wie handelt sie? Was sind andererseits die Chancen für Städte und ihre Steuerungsmöglichkeiten?

Neben anderen ähnlichen Plattformen zur kurzfristigen Vermietung von Ferienwohnungen, wie etwa Wimdu<sup>4</sup> und 9flats.com<sup>5</sup>, ist Airbnb die größte und meist diskutierte und damit das *Aushängeschild* der Ökonomie des Teilens. Airbnb besitzt aufgrund der Größe seines Angebots eine Relevanz für Städte, deren Politik und Verwaltung. Nach der offiziellen Gründung im Jahr

---

<sup>1</sup> beide Begriffe werden in der gesamten Arbeit synonym verwendet

<sup>2</sup> siehe: <https://www.airbnb.at/>, Zugriff am 1.8.2016

<sup>3</sup> siehe: <https://www.uber.com/de-AT/>, Zugriff am 1.8.2016

<sup>4</sup> siehe: <http://www.wimdu.com/>, Zugriff am 1.8.2016

<sup>5</sup> siehe: <https://www.9flats.com/de/>, Zugriff am 1.8.2016

2008 wuchs das Unternehmen aus San Francisco ständig und damit auch das Angebot Airbnbs in den bedeutendsten Tourismusstädten der Welt. Mit steigender Beliebtheit von privaten Ferienwohnungen kam das Unternehmen in den letzten Jahren aber auch zunehmend in den Mittelpunkt der Kritik. Hauptkritikpunkte sind unter anderem das Nichtbezahlen von Steuern und die gesetzliche Grauzone, in der sich die AnbieterInnen von Wohnraum auf Airbnb bewegen, die große Konkurrenz, die diese für die Hotelbranche darstellen, sowie negative Einzelschicksale, welche den positiven Narrativen der Vermarktungsstrategien des Unternehmens gegenüberstehen. In vielen Städten machen KritikerInnen und die Politik das unkontrollierte Vermieten von privatem Wohnraum für steigende Mieten und fehlenden Wohnraum verantwortlich. Dies wird in zahlreichen Zeitungsartikeln und Beiträgen in diversen Medien erwähnt und diskutiert. Wissenschaftliche Studien, welche sich auf ein aussagekräftiges Modell beziehen, sind jedoch äußerst rar – und im Hinblick auf Wien zum Zeitpunkt der Entstehung nicht vorhanden<sup>6</sup>. Die Gesetzgebung zieht international und auch in Österreich nach, indem vor allem auf der Ebene der Stadtverwaltungen und der Bundesländer immer mehr entsprechende Gesetze gegen diese Entwicklungen erlassen werden.

Das Thema dieser Masterarbeit befasst sich mit den räumlichen Auswirkungen des Angebots von Airbnb auf den Wiener Wohnungsmarkt. Im Fokus der Arbeit steht der Einfluss des Airbnb-Angebots auf das Wohnungsangebot Wiens. Neben Airbnb gibt es auch noch andere ähnliche Onlineplattformen, jedoch wird Airbnb als das weltweit größte Vermittlungsportal von privaten Ferienwohnungen für diese Arbeit sowie in allen aktuellen Diskussionen zu diesem Thema als stellvertretendes Fallbeispiel herangezogen. Die zentrale Aufgabenstellung dieser Arbeit beziehungsweise die übergeordnete Forschungsfrage zur Untersuchung der dargestellten Themenstellung lautet: *Welche Auswirkungen hat das Angebot von Airbnb auf die Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts?*

Das Ziel dieser Arbeit ist, im möglichen Rahmen die Preisbildung auf dem Wiener Wohnungsmarkt sowie das Angebot von Airbnb und alle relevanten Rahmenbedingungen zu erfassen, darzustellen, zu analysieren und eine wissenschaftlich relevante, methodisch fundierte Antwort auf die Frage des Einflusses des Airbnb-Angebots auf den Wiener Wohnungsmarkt geben zu können. Etwaige Ergebnisse werden im Hinblick auf Handlungsmöglichkeiten und Chancen für die Stadt Wien diskutiert.

---

<sup>6</sup> Zeitpunkt der Entstehung: Juni 2016

## *Zur Gliederung*

Die Arbeit gliedert sich in drei klassische Teile. Teil I beinhaltet zuallererst einen einführenden Überblick über das Unternehmen, die Kritik und Auswirkungen des rasanten Wachstums Airbnbs sowie die damit verbundenen Entwicklungen und Diskussionen in Österreich. Die darauffolgende Einordnung der vorliegenden Thematik in einen theoretischen Rahmen beginnt mit der Kategorisierung der Theorie der Ökonomie des Teilens. Ausgehend von dieser wird mithilfe von Ansätzen der Theorie der Transition von soziotechnischen Systemen ein Bogen bis hin zu den Besonderheiten des Wohnungsmarkts beziehungsweise den für die weitere Untersuchung folgerelevanten Teilaspekten gespannt.

Teil II der Arbeit erläutert die Operationalisierung der Forschungsfrage und die dafür angewandte Methodik. Vor den Hauptergebnissen werden die für die weitere Bearbeitung essentiellen, rechtlichen Rahmenbedingungen rund um die Nutzung des Airbnb-Angebots in Wien dargelegt und analysiert. Den Kern der Untersuchung bilden die Ergebnisse zweier empirischer Teile. Zum einen Kapitel 5, welches die Struktur und Entwicklung des Airbnb-Angebots in Bezug auf Wien zwischen 2015 und 2017 darstellt und analysiert. Zum anderen wird darauf aufbauend in Kapitel 6 der mögliche Zusammenhang beziehungsweise die Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf die Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts untersucht.

Der abschließende Teil III bewertet und diskutiert die Ergebnisse im Kontext der Hauptforschungsfrage. Die gewonnenen Erkenntnisse werden hier im Rahmen der zuvor dargestellten relevanten Theorie und allen weiteren relevanten Schlussfolgerungen der Arbeit eingeordnet beziehungsweise beurteilt. Daraus abgeleitet werden Handlungsempfehlungen hinsichtlich eines zukünftigen Umgangs und der Kontrolle des Airbnb-Angebots in Bezug auf den Wiener Wohnungsmarkt gegeben. Das finale Kapitel resümiert die gesamte Arbeit und gibt einen abschließenden Ausblick auf zukünftige Entwicklungen sowie eine Reflexion der angewandten Methoden.

## 1.1. Airbnb inc.

Airbnb ist eine Onlineplattform, durch welche Angebot und Nachfrage von kurzfristigem Wohnraum zusammengeführt werden. NutzerInnen können dort private Zimmer, Wohnungen oder ähnliches anbieten beziehungsweise dieses Angebot in Anspruch nehmen. Airbnb selbst finanziert sich aus den dabei entstehenden Vermittlungsgebühren<sup>7</sup> und darüber hinaus über InvestorInnen. Der Hauptfirmensitz befindet sich in San Francisco, Kalifornien. Auf der offiziellen Internetseite bezeichnet sich die Firma als „[...] vertrauenswürdiger Community-Marktplatz, auf dem Menschen einzigartige Unterkünfte auf der ganzen Welt inserieren, entdecken und buchen können [...]“ und wirbt folgendermaßen für deren Angebot: *„Sei es eine Wohnung für eine Nacht, ein Schloss für eine Woche oder eine Villa für einen ganzen Monat – Airbnb führt Menschen in einzigartigen Reiseerlebnissen zusammen, in jeder Preisklasse und in über 65 000 Städten und 191 Ländern. Mit unserem erstklassigen Kundenservice und einer ständig wachsenden Zahl von Nutzern ist Airbnb der einfachste Weg, mit deinem freien Wohnraum Geld zu verdienen und ihn Millionen von Menschen vorzustellen“* (Airbnb 2017). Das Unternehmen wurde offiziell im August 2008 von Joe Gebbia, Brian Chesky und Nathan Blecharczyk gegründet. (vgl. Airbnb 2017)

Auf die Idee, welche der offiziellen Gründung des Unternehmens vorausging, kamen Gebbia und Chesky, als sich diese 2007 aufgrund der hohen Preise in San Francisco die Mieten nicht mehr leisten konnten. Im Zuge einer Messe für Design boten die beiden in ihrer Wohnung Unterkunft für die MessebesucherInnen auf aufblasbaren Betten, inklusive Frühstück, an. Die Nachfrage war groß und so war die Idee mit dem ursprünglichen Namen *airbed and breakfast*, welcher später zu *Airbnb*<sup>8</sup> wurde, geboren. Das Start-up wurde früh von Paul Graham und seiner Firma *Y Combinator*<sup>9</sup>, ein Inkubator für Start-ups, sowohl finanziell als auch durch professionelles Training unterstützt. Mit dieser gewonnenen Unterstützung bemühte sich Airbnb anfangs in New York und San Francisco NutzerInnen ihres Angebots zu gewinnen. Die Darstellung der Zimmer durch professionelle Fotografen hat dabei seit den Anfangsjahren einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg des Unternehmens geleistet. (vgl. Slee 2015: 30)

---

<sup>7</sup> bei jeder Buchung erhebt Airbnb von Gästen eine Servicegebühr zwischen 6 und 12% (abhängig v. Höhe der Buchungssumme) und GastgeberInnen 3% (vgl. Bartik 2015: 20)

<sup>8</sup> Name seit März 2009

<sup>9</sup> Venture-Capital- bzw. Risikokapital-Gesellschaft

Heute sind die Gebbia, Chesky und Blecharczyk Milliardäre. Das Unternehmen ist mit seiner Erfolgsgeschichte zu einem motivierenden Beispiel für junge UnternehmerInnen und Aushängeschild für die VertreterInnen der Ökonomie des Teilens geworden. Bis dato hat Airbnb ein außergewöhnliches Wachstum verzeichnen können, sowohl was die Zahl der Inserate und BesucherInnen als auch den finanziellen Wert des Unternehmens betrifft. Die *Abbildung 1* soll dies plakativ veranschaulichen. Sie zeigt eine Zusammenstellung zweier Screenshots von der offiziellen Internetseite Airbnbs aus der Kategorie *Über uns*. Das Bild links wurde am 8. Dezember 2016 gespeichert, rechts am 25. Jänner 2017. Selbst unter der Annahme, dass diese Zahlen nur jährlich aktualisiert werden, kann man einen rapiden Anstieg feststellen.



Abbildung 1: Zusammenstellung aus: Airbnb, 'Über uns'<sup>10</sup>

2011 verviinfachte sich die Zahl der Inserate auf 50 000, 2012 wurden bereits 550 000 Inserate freigeschaltet, 2015 1,2 Millionen, 2016 über 2 Millionen und mit Beginn 2017 laut der offiziellen Angaben von Airbnb über 3 Millionen (vgl. *Airbnb 2017a*). Die Zahl der BesucherInnen zeichnet ein ähnliches Bild. Bis zum Jahr 2013 verbuchte Airbnb insgesamt 4 Millionen BesucherInnen. Ende 2013 stieg diese Zahl auf 10 Millionen, also mehr als das Doppelte, Anfang 2015 auf 25 Millionen, 2016 auf 60 Millionen und Anfang Jänner 2017 auf 150 Millionen (vgl. *Baker 2015*). Airbnb besitzt zum Zeitpunkt der Entstehung dieser Arbeit (Herbst 2016) einen Marktwert von 30 Milliarden US-Dollar und ist somit das weltweit viertwertvollste risikokapitalunterstützte Technologieunternehmen. Seit der Gründung hat das

<sup>10</sup> Eigendarstellung, Quelle: *Airbnb 2017*

Unternehmen geschätzte 850 Millionen an Investitionen lukriert. Unter den namhaften, etwas mehr als zwei Dutzend InvestorInnen des Unternehmens sind unter andere Google Capital, China Broadband Capital, Andreessen Horowitz oder Schauspieler Ashton Kutscher zu finden. (vgl. Farrell & Bensinger 2016)

### *Lofts, Hütten, Hausboote*

Die Idee des Vermietens von privatem Wohnraum an TouristInnen über das Internet war keinesfalls neu oder einzigartig. Die Plattform *Couchsurfing*<sup>11</sup> oder diverse Internetplattformen, welche das Vermieten von Ferienhäusern ermöglichten, gab es schon zur Entstehung Airbnbs 2008. Couchsurfing beispielsweise entstand im Jahr 2003 und bestritt seine Anfänge als gemeinnützige Organisation. Heute ist es eine kommerziell orientierte Plattform. Der Unterschied zu Airbnb war ursprünglich, dass die Mitglieder untereinander kein Geld voneinander für die Aufenthalte verlangten und man zum Teil die Zeit gemeinsam verbrachte. Andere ähnliche Plattformen, die heute noch existieren und bereits vor Airbnb entstanden sind, sind *HomeAway*<sup>12</sup>, oder *VRBO*<sup>13</sup>. Beide verstehen sich als eine Art Marktplatz, an dem zumeist professionelle LiegenschaftsverwalterInnen Ferienhäuser anbieten. Keine der beiden konnte jedoch nur annähernd ein gleiches Wachstum oder eine ähnliche Medienaufmerksamkeit wie Airbnb erlangen (vgl. Slee 2015:34-35). Auch CEO Brian Chesky beschreibt die Idee von Airbnb als *neue, alte Art zu Reisen*. Laut Chesky werden durch Airbnb alte Praktiken des Reisens wiederentdeckt, an denen sich jeder durch das Wesen der Sharing Economy beteiligen könne. Vor Jahrzehnten, so Chesky weiter, stiegen Reisende in Privatpensionen ab, Essen wurde geteilt, gemeinsam konsumiert und *gewöhnliche Menschen* haben dadurch die Wirtschaft belebt. (vgl. Chesky 2013)

Hinter der Plattform steht laut Airbnb aber mehr als nur ein gewinnorientiertes Unternehmen, sondern ein Gedanke, den die GründerInnen Airbnbs mit einer Vielzahl anderer InnovatorInnen aus Silicon Valley gemein haben: nämlich die Verbesserung der Zukunft durch Technologie. Cheskys Zeilen auf seinem Blog im Beitrag *Shared City* veranschaulichen, untermalt von aussagekräftigen Bildern, diese Haltung:

*„Imagine if you could build a city that is shared. Where people become micro-entrepreneurs, and local mom and pops flourish once again. Imagine a city that fosters community, where space isn't wasted,*

---

<sup>11</sup> siehe: <https://www.couchsurfing.com/>, Zugriff am 15.2.2017

<sup>12</sup> siehe: <https://www.homeaway.com/>, Zugriff am 3.2.2017

<sup>13</sup> siehe: <https://www.vrbo.com/>, Zugriff am 3.2.2017

*but shared with others. A city that produces more, but without more waste. While this may seem radical, it's not a new idea. Cities are the original sharing platforms. They formed at ancient crossroads of trade, and grew through collaboration and sharing resources. But over time, they began to feel mass produced. We lived closer together, but drifted further apart. But sharing in cities is back, and we want to help build this future. We are committed to helping make cities stronger socially, economically, and environmentally” (Chesky 2014).*

Inspiziert von dieser Ideologie der Ökonomie des Teilens scheint das Unternehmen seine Marketingstrategie unter anderem stark auf inspirierende Einzelgeschichten<sup>14</sup> aufzubauen – *gewöhnliche* Menschen, *locals* mit unterschiedlichsten Hintergründen, welche sich ein wenig Geld dazuverdienen, indem sie ihre Wohnung mit Reisenden teilen. Airbnb sieht sich nicht nur als Unternehmen, sondern als eine Gemeinschaft, die auf einer Ebene von Person zu Person interagiert und eine Alternative zur Anonymität der Massenprodukte der Hotelindustrie darstellt. Die Vielfalt des Angebotes auf Airbnb liegt in der Natur der Grundidee. Neben regulären Wohnungen werden alle erdenklichen Formen einer Unterkunft<sup>15</sup>, wie etwa Baumhäuser, Hausboote, Schlösser und sogar Iglus, angeboten (*vgl. Slee 2015: 31*). Dies bietet eine Alternative zum Angebot an Hotels. Das Bedürfnis nach individuellen Reiseerfahrungen wird dem Angebot von normierten Hotelzimmern gegenübergestellt und zu einer Werbestrategie gemacht.

## 1.2. Kritik an Airbnb

Der Aufstieg des Unternehmens zum Vorzeigeunternehmen der Ökonomie des Teilens hat dem Unternehmen auch viel Kritik eingebracht und zu zahlreichen rechtlichen Disputen mit Städten geführt. Die Plattform habe mit der ursprünglichen Idee des Teilens des eigenen Wohnraums kaum bis nichts mehr zu tun, meinen KritikerInnen. Dies wird weltweit in den größten Tourismusmetropolen (Paris, Berlin, Amsterdam, u.a.) an der Tatsache sichtbar, dass der größte Anteil des Angebots auf Airbnb derjenige ganzer Wohneinheiten ist. Auch das Narrativ, welches von Airbnb zur Vermarktung benutzt werden – *gewöhnliche Menschen* teilen ihr Zuhause mit Reisenden –, stellen KritikerInnen die Tatsache entgegen, dass GastgeberInnen mit mehreren angebotenen Wohnungen meist für den Großteil des erwirtschafteten Gewinns verantwortlich sind. In Istanbul würden diese über 80% des gesamten Angebots ausmachen; in Rom, Barcelona

---

<sup>14</sup> siehe: <https://www.airbnb.at/stories>, Zugriff am 3.2.2017

<sup>15</sup> siehe: <http://www.theverge.com/2016/1/26/10832144/airbnb-new-york-igloo-removed-200-dollars-night>, Zugriff am 3.2.2017

und Lissabon um die 60%; in London und Los Angeles ungefähr die Hälfte; in Berlin und San Francisco etwas über 40%. (vgl. Slee 2015: 39)

Andere ähnliche Plattformen kamen bisher nicht in diesem Ausmaß in Konflikt mit dem Gesetz, geschweige denn zu einer solchen medialen Präsenz. Wirft man einen Blick in Publikationen der vergangenen Jahre, so findet man eine Vielzahl an Artikeln über Interessenskonflikte zwischen Airbnb und Städten. Diese handeln, sieht man von Berichten über diverse positive wie negative NutzerInnen-Erfahrungen und -Ereignissen ab, grundsätzlich von drei relevanten Thematiken: das Einhalten beziehungsweise der Vollzug von Gesetzen und Steuerpflichten; Airbnb als Konkurrenz zur Hotelindustrie; und die Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte touristisch relevanter Städte.

### *Gesetze & Steuern*

Wenn man hierbei von Steuern spricht, bezieht sich dies auf die zu leistenden Abgaben der NutzerInnen der Plattformen und nicht auf Betreiber der Onlineplattformen. Die Gewinne von Airbnb selbst werden nicht oder nur geringfügig in den jeweiligen Staaten versteuert. So wurde beispielsweise laut Medienberichten in Frankreich, dem zweitgrößten Markt Airbnbs nach den USA, mithilfe von Firmensitzen in Irland und Großbritannien nur ein Bruchteil<sup>16</sup> der Steuern abgeführt (vgl. Cassel & Pelloli 2016). Dieser Interessenkonflikt zwischen Fiskus und Airbnb beruht einerseits auf der enormen Größe des Unternehmens und die dadurch resultierende immer größere Signifikanz dieser Thematik für die Städte und KonsumentInnen; andererseits auf dem Wesen der Onlineplattform, in der Airbnb nur als Vermittler fungiert. Politik und Stadtverwaltungen sehen sich so mit einem zunehmenden Verlust von Steuereinnahmen beziehungsweise mit der Frage konfrontiert, wie auf die Auswirkungen des Airbnb-Angebots reagiert werden kann.

Einer der wichtigsten Aspekte hierbei ist die Differenzierung zwischen gewerblichen und privaten NutzerInnen, da sich diese in Bezug auf finanzielle Einkünfte und Nächtigungen enorm unterscheiden. Rechtliche Rahmenbedingungen für das Vermieten privater Ferienwohnungen bestanden in den meisten Ländern entweder schon vor dem Aufkommen Airbnbs oder wurden mittlerweile angepasst. Der Grund dafür, dass sich das Vermieten in einer gesetzlichen Grauzone befindet, ist, dass Airbnb die Daten seiner NutzerInnen nicht an die Behörden weitergibt. Diese werden aus Gründen der Privatsphäre geheim gehalten, was die Kontrolle beziehungsweise den

---

<sup>16</sup> 69 168 € von geschätzten 65 Millionen €, im Jahr 2015

Vollzug der bestehenden Gesetze erheblich erschwert – es wird ein Umstand erzeugt, der aufgrund des Ausmaßes des Airbnb-Angebots schwer tolerierbar ist. Des Weiteren führt dieser Aspekt dazu, dass sich Airbnb in den meisten Fällen darauf bezieht, dass die inoffiziellen Daten, welche von KritikerInnen oder für Studien zu einer öffentlichen Diskussion verwendet werden, ungenau oder nicht aktuell seien, um sich so aus der Affäre zu ziehen.

Tom Slee, ein Kritiker der Sharing Economy, wirft Airbnb und andern Vertretern sogar vor, den informellen Charakter beziehungsweise die zuvor erwähnten Graubereiche ausweiten zu wollen, um deren Angebot zu vergrößern: Durch die Entwicklung vom Start-up zu einem Unternehmen mit Milliardenwert und InvestorInnen, die bereit sind, Millionen US-Dollar bereitzustellen, steht Airbnb wie jedes marktorientierte Unternehmen unter dem Wachstumsdruck des Kapitalismus. Airbnb benutze einerseits noch immer die positiv besetzte Sprache der Ökonomie des Teilens, welche informelles Handeln und Tauschen von Person zu Person propagiert, um seine globale Marke zu stärken. Andererseits fördere es aber die Professionalität gewerblicher GastgeberInnen. Airbnb hätte alle Möglichkeiten, gezielt Maßnahmen zu setzen, um gewisse Tendenzen – Slee nennt hier als stellvertretendes Beispiel die Anzahl der angebotenen Wohnungen je VermieterIn – zu beschränken. Das starke Wachstum des Angebots habe jedoch negative Auswirkungen auf die nötige Balance zwischen Tourismus und anderen notwendigen Aspekten für eine positive Stadtentwicklung. Das Potential, das Airbnb für eine informelle und wenig intensive private Vermietung von Ferienwohnungen habe, gehe dadurch verloren. (vgl. Slee 2015: 40-41)

### *Tourismus & Hotelindustrie*

Ein weiteres medial präsenten Thema ist der Interessenskonflikt Airbnb und Hotelindustrie. Durch das Wesen von Vermittlungsplattformen der Ökonomie an sich ergibt sich grundsätzlich schon ein erheblicher Preisvorteil gegenüber Hotels (vgl. Bartik 2015: 20). Zusätzlich werden Hotels meist in hohem Ausmaß reglementiert und besteuert, dies wiederum trifft nicht bis kaum bei Onlineplattformen für kurzzeitiges Vermieten zu. Ein weiterer Kritikpunkt ist der aus volkswirtschaftlicher Sicht ambivalente Effekt, dass durch Airbnb und Co. zusätzliche Einkommen und Gewinne generiert werden, welche im Vergleich zur traditionellen Tourismusindustrie nur zu einem geringen Teil wieder in die jeweilige Volkswirtschaft investiert werden. (vgl. Bartik et. al 2015: 31)

Laut Tom Slee sind es aber nicht die großen Hotelketten, die Auswirkungen befürchten müssen, sondern Klein- und Mittelbetriebe. Airbnb und einige große Hotelketten würden indes ihre Zusammenarbeit ankündigen: Airbnb um sein Angebot im Bereich der Geschäftsreisenden auszuweiten und Hotelketten um noch mehr Einnahmen von Reisenden zu gewinnen. Kleine Frühstückspensionen und Hotels stehen jedoch mit dem Airbnb-Angebot in Konkurrenz, da sie den strengen gewerblichen Regulierungen, dem kontrollierten Steuervollzug und der Registrierungspflicht unterliegen sowie Personalkosten zu bezahlen haben. Solange es möglich ist, dass GastgeberInnen durch den Mangel an Kontrollmöglichkeiten der steuerlichen und gesetzlichen Pflichten eine Erleichterungen erfahren, ist das Vermieten auf Airbnb und Co. vor allem für GroßanbieterInnen gewinnbringender. Slee bezeichnet es als fast schon als ironisch, dass sich Airbnb einerseits als eine Plattform einer Art Bewegung und Gemeinschaft des Teilens versteht, welche der *regulären* BürgerIn zum Mikro-Unternehmertum ver helfe, andererseits wiederum genau dieser, auf kleinmaßstäblicher Ebene der Tourismusbranche, schadet. (vgl. Slee 2015: 42)

### *Verknappung von Wohnraum*

In den meisten westlichen Großstädten herrscht aus unterschiedlichen Gründen ein Mangel an leistbaren Wohnmöglichkeiten und eine generelle Verknappung des Angebots am Wohnungsmarkt. Kritiker werfen Airbnb und Co. vor, den Wohnungsmarkt zu verzerren und Preise in die Höhe zu treiben. Deren Angebot verstärke zusätzlich diese Verknappung und kann darüber hinaus auch zu Gentrifizierung von Nachbarschaften beitragen. (i.e. vgl. Bartik et. al 2015: 32) Hierbei werden mehrere Aspekte angeführt. Zum einen wird argumentiert, dass wenn eine ganze Wohneinheit über längeren Zeitraum auf Airbnb angeboten wird, diese grundsätzlich dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht. Zum anderen wird dieser Aspekt verstärkt, solange es aus Gründen des mangelnden gesetzlichen Vollzuges finanziell attraktiver ist, kurzfristig an TouristInnen zu vermieten, als eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt anzubieten oder ein lizenziertes Hotelgewerbe zu betreiben. So können durch das Airbnb-Angebot und der damit einhergehenden Verknappung des Angebots wiederum Gentrifizierungsprozesse in leistbaren Wohngebieten und sozialräumliche Segregation entstehen. (vgl. Lee 2015: 230)

Zu diesen Vorwürfen kontert Airbnb stets, die Auswirkungen auf Preise seien nicht nachweisbar. Nathan Blecharczyk äußert sich hierzu folgendermaßen: Der Einfluss Airbnbs auf die Preise der Wohnungsmärkte der unterschiedlichen Städte sei nicht nachweisbar, da die Preissteigerung viele

unterschiedliche Gründe hätte und es keine wissenschaftlichen Studien gäbe, die dies beweisen könnten. Blecharczyk versichert aber, dass Airbnb die Kritik ernst nehme, das Unternehmen kooperieren möchte und seine NutzerInnen auf ihre steuerlichen und rechtlichen Pflichten aufmerksam machen wolle. (vgl. *Petermann 2016*)

Wissenschaftliche Studien, welche den Einfluss von Airbnb auf Wohnungsmärkte untersuchen und die zuvor genannten Aspekte in Zusammenhang mit dem Airbnb-Angebot bringen, sind aber vorhanden. Einige nennenswerte Studien zu diesem Thema kamen in den verschiedenen Städten bislang zu folgenden Schlüssen:

In New York hat das Büro der Generalstaatsanwaltschaft eine Studie mit offiziellen Daten, welche Airbnb aufgrund eines Gerichtsbeschlusses offenlegen musste, durchgeführt. Hierbei wurde der Zeitraum von 2010 bis 2014 untersucht. Neben den im Text zuvor genannten Aspekten – rapider Zuwachs des Angebots, großteils illegale Vermietungen und kommerzielle Nutzung – wurde resümiert, dass tausende Wohnungen durch die privaten Kurzvermietungen auf Airbnb dem Wohnungsmarkt entzogen wurden. Der Großteil an Umsatz wurde in gentrifizierten Vierteln oder in solchen mit starken Gentrifizierungsprozessen erzielt. (vgl. *Schneiderman 2014: 2-3*)

Darauf aufbauend wurde 2015 eine Analyse zu den Auswirkungen auf die Mietpreise in ausgewählten Nachbarschaften von *The Real Deal*<sup>17</sup> durchgeführt. Der Durchschnittswert würde laut Autor in den Stadtteilen *Williamsburg* und *Greenpoint* zwischen 37 und 69 US-Dollar pro Monat steigen – in vier weiteren Nachbarschaften zwischen 30 und 57 US-Dollar. Diese Schlussfolgerung wurde von Airbnb kritisiert: Die Analyse würde fälschlicherweise annehmen, dass private Zimmervermietung und das Vermieten von ganzen Wohneinheiten dasselbe wäre. Aufgrund dieser Kritik wurde im Folgenden eine konservativere Methode verwendet, welche ebenfalls Auswirkungen auf die Mietpreise ersichtlich machte. Thomas Davidoff, Assistenzprofessor an der *University of British Columbia*, wurde daraufhin von Airbnb selbst mit Unterstützung der offiziellen Daten beauftragt, eine Studie durchzuführen. Die Ergebnisse wurden allerdings nur in einem Artikel im *Wall Street Journal* 2015 veröffentlicht und die verwendeten Methoden sind aufgrund einer Einigung mit Airbnb geheim. (vgl. *Stulberg 2015*)

---

<sup>17</sup> Immobilien-Nachrichten für New York

Laut Thomas Davidoff sind zwar ungefähr 80 bis 90% der auf Airbnb gelisteten Angebote, Bewohner, welche ihr Zuhause mit Gästen teilen und diese somit nicht dem Wohnungsmarkt entzogen werden würden, jedoch würde sich der Preis für eine Ein-Zimmer-Einheit trotzdem um ungefähr 6 US-Dollar pro Monat in New York und 19 US-Dollar in San Francisco erhöhen. Selbst wenn man davon ausgehen würde, wird Davidoff zitiert, dass alle Angebote ganze Wohneinheiten wären, so wäre der Anstieg der Mietpreise nur geringfügig – ungefähr 24 US-Dollar pro Monat in New York und circa 76 US-Dollar in San Francisco. (vgl. Kusisto 2015)

2016 wurde eine weitere Studie in New York im Auftrag von zwei Non-Profit-Organisationen<sup>18</sup> durch ein Immobilienentwicklungs- und Beratungsbüro<sup>19</sup> zu den Auswirkungen auf den New Yorker Wohnungsmarkt durchgeführt. Laut dieser Studie gibt es eine zunehmende Verzerrung des Mietwohnungsmarkts in New York durch das kurzzeitige Vermieten auf Airbnb. Würden die gesamten gelisteten Angebote auf Airbnb wieder dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden, so würde die Zahl der stadtweit leerstehenden Unterkünfte um 10% anwachsen. Die Wohnungsleerstandsquote in Bezug auf den gesamten Wohnungsmarkt würde von ungefähr 3,5% auf 4% steigen. In einzelnen Stadtteilen mit sehr dichtem Airbnb-Angebot sogar auf über 5% – wobei ein Wert unter 5% sehr wahrscheinlich zu Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt führen würde. Des Weiteren sieht diese Studie eine starke Korrelation zwischen der relevanten Angebotsdichte von Airbnb<sup>20</sup> und dem Durchschnittswert des Mietpreises. Beide Aspekte würden sich mit einer ähnlichen Rate entwickeln. (vgl. Delgado-Medrano & Lyon 2016: 6, 46).

In London wurde ebenfalls eine durch Airbnb finanzierte Studie von der IPPR<sup>21</sup> mit offiziellen Daten durchgeführt. Der Einfluss von Airbnb auf Londons Wohnungsangebot sei demnach relativ gering und Londons Wohnungskrise habe andere Gründe. Jedoch habe der Anstieg des Airbnb-Angebots und der Preise das Potential, Londons Wohnungsmarkt in Zukunft signifikant zu beeinflussen beziehungsweise würde es für die Bevölkerung dadurch immer schwerer werden, ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. (vgl. Snelling u.a. 2016: 35)

Über die Situation in Los Angeles wurde eine Studie von Dayne Lee in der *Harvard Law Review* veröffentlicht. Die Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf Los Angeles' Wohnungskrise werden

---

<sup>18</sup> mit dem Ziel leistbares Wohnen in New York zu erhalten (vgl. Delgado-Medrano & Lyon 2016: 47)

<sup>19</sup> siehe: <http://www.bjhadvisors.com/>, Zugriff am 4.2.2017

<sup>20</sup> die Studie verwendet hier die Kategorie *impact listing*, siehe: Delgado-Medrano & Lyon 2016: 17

<sup>21</sup> Abkürzung für: *Institute for Public Policy Research*, Vereinigtes Königreich

hier wissenschaftlich beleuchtet. Der Umsatz der Airbnb-Nutzer ist in bestimmten begehrten Wohn- und Tourismuslagen besonders hoch. Die Preise sind laut Lee in diesen Wohnlagen um 33% schneller gestiegen als im Rest der Stadt. Lee argumentiert, dass sich in diesen besonders betroffenen Stadtvierteln der Anteil, der auf Airbnb ganzjährig vermietet und somit dem Markt entzogenen Wohnungen (3%), annähernd dem der leerstehenden Immobilien (3,5%) dieser Viertel entspricht. 1% an Reduktion des Wohnungsleerstands würde zu einem Anstieg der Mietpreise von 0,2% führen. Im begehrtesten Stadtteil entspräche dies einem Mietanstieg von 67 US-Dollar. (vgl. Lee 2015: 235-237)

Eine weitere Untersuchung der gewerkschaftlichen Organisation *LAANE*<sup>22</sup> aus dem Jahr 2014 stellt zwar keinen direkten kausalen Zusammenhang des Airbnb-Angebots in Los Angeles und einer Steigerung der Preise auf dem Wohnungsmarkt her, aber bestätigt, dass die Durchschnittsmieten in den touristisch beliebtesten Nachbarschaften mit dem Großteil des Airbnb-Angebots um 20% höher als der Durchschnitt seien. Ferner biete das Vermieten auf Airbnb im Vergleich zu regulärem Vermieten Anreize für WohnungseigentümerInnen, da der zu erwartende Gewinn in einem angeführten Beispiel ungefähr doppelt so hoch sei<sup>23</sup>. (vgl. *Samaan 2015: 16-19*)

In San Francisco hat das *San Francisco Budget and Legislative Analyst's Office* einen Bericht veröffentlicht, laut dem das Airbnb-Angebot nur einen geringen Anteil (0,4 - 0,8%) des gesamten Wohnungsmarkts San Franciscos darstelle. Das Airbnb-Angebot<sup>24</sup> würde dem Wohnungsmarkt jedoch ungefähr 14,8%<sup>25</sup> der leerstehenden Unterkünfte entziehen. (vgl. *San Francisco Budget and Legislative Analyst's Office 2015: 3*)

2016 wurde eine auf die gesamten Vereinigten Staaten von Amerika bezogene Analyse von *FiveThirtyEight*<sup>26</sup> durchgeführt. Laut dieser sind die Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf den Wohnungsmarkt noch eher gering – da der Gesamtanteil an kommerziellen NutzerInnen noch niedrig sei. Jedoch würden diese einen unverhältnismäßig hohen Anteil des gesamten Umsatzes von Airbnb-NutzerInnen erzielen. Dies wiederum könne ein Ansporn für Airbnb sein, die Anzahl

---

<sup>22</sup> Abkürzung für: Los Angeles Alliance for a New Economy

<sup>23</sup> reguläre Vermietung 5,6% vs. auf Airbnb 13% (vgl. *Samaan 2015: 16*)

<sup>24</sup> in diesem Fall kommerzielle Anbieter (hier definiert als NutzerInnen, welche ganze Wohneinheiten anbieten)

<sup>25</sup> je nach Modellszenario (low impact; medium impact; high impact) – 11%;14,8%; 23,2%

<sup>26</sup> eine Onlineplattform, spezialisiert auf Meinungsumfragen, Wirtschaft, Politik und Sport

dieser Art von NutzerInnen zu fördern, um als Unternehmen noch größere Gewinne zu erzielen. (vgl. *Stulberg 2016*)

In den meisten Großstädten stiegen die Immobilienpreise auch ohne Airbnb-Angebote. Viele der internationalen Metropolen befinden sich in Wohnungskrisen und Engpässen. Airbnb möchte verständlicherweise nicht dafür verantwortlich gemacht werden. Das Gegenargument von Airbnb hierbei lautet, dass die Plattform den Menschen dabei helfen würde, zusätzliche Einkommen zu generieren, um die zum Teil unerschwinglichen Mieten bezahlen zu können (vgl. *Edwards 2016*). Aber selbst einige der von Airbnb mitfinanzierten Analysen bestätigen, dass dessen Angebot Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt oder zumindest das Potential dafür habe. Grundsätzlich bringen die zuvor erwähnten Studien vor allem die Vermietung von ganzen Wohneinheiten, die dadurch dem Wohnungsmarkt entzogen würden, und die kommerzielle Nutzung durch GroßanbieterInnen in Verbindung. Die Definition dieser gewerblichen GastgeberInnen variiert jedoch und verkompliziert dadurch diese Thematik zusätzlich. Weitere sich zum Großteil deckende Erkenntnisse der behandelten Studien sind folgende:

- i.* Die Entwicklung des Wachstums des Airbnb-Angebots wird meist als rapide eingestuft; dem Airbnb-Angebot wird deshalb ein Potential für zukünftige Auswirkungen zugeschrieben, auch wenn diese nicht immer direkt erkennbar waren.
- ii.* Kommerzielle Anbieter generieren den Großteil des Umsatzes auf Airbnb.
- iii.* Der Großteil der NutzerInnen berücksichtige Steuerpflichten und andere Regulierungen nicht immer ordnungsgemäß beziehungsweise mangle es an einer Kontrollmöglichkeit – so würde ein Anreiz gegenüber Vermietungsformen auf dem regulären Wohnungsmarkt geboten werden.
- iv.* Viele der Listungen seien auf Basis der unterschiedlichen Gesetzgebungen illegal.
- v.* Das Airbnb-Angebot konzentriere sich zumeist auf Gegenden, die bereits gentrifiziert wurden oder starke Gentrifizierungsprozesse aufweisen.

### 1.3. Die Reaktionen der Politik

Auf diese Probleme haben die unterschiedlichen Städte bislang unterschiedlich reagiert. Airbnb kam in den vergangenen Jahren mit einer Vielzahl von Städten in Konflikt. Die bekanntesten Fälle dieser Auseinandersetzung mit der Politik und der Gesetzgebung waren in San Francisco und New York (Stadt). In New York, Airbnbs größtem Markt in den Vereinigten Staaten von Amerika, ist kurzzeitiges Vermieten von Ferienwohnungen seit 2010 verboten. Ganze

Wohneinheiten dürfen seither nicht mehr für weniger als 30 Tage vermietet werden. 2016 beschlossen die Behörden in New York ein weiteres Gesetz, welches das Nichteinhalten mit härteren Strafen von bis zu 7 500 US-Dollar bestraft. Das Gesetz wurde von Airbnb gerichtlich angefochten, jedoch wenig später zurückgezogen, da eine außergerichtliche Einigung erzielt wurde. Diese Einigung besagt, dass nur NutzerInnen beziehungsweise GastgeberInnen bestraft werden und nicht Airbnb als Unternehmen selbst (vgl. *Benner 2016a*). Unter dem Druck der Politik erklärte sich Airbnb bereit, gegen kommerzielle NutzerInnen vorzugehen, welche mehrere Listungen anbieten. Des Weiteren würde Airbnb der Stadt dabei helfen, Steuern einzutreiben und AnbieterInnen, welche gegen Gesetze verstoßen, nach vorangegangener Mahnung von der Plattform entfernen. (vgl. *Benner 2016b*)

Ähnlich präsentiert sich die Lage in San Francisco. Das kurzzeitige Vermieten (unter 30 Nächten) war eigentlich bis 2014 verboten, als die Stadt ein spezielles Gesetz für diese Art von Vermietungen beschlossen hatte. Die GastgeberInnen müssen sich seither bei der Stadt registrieren und Airbnb hebt im Gegenzug aufgrund einer weiteren getroffenen Vereinbarung die Steuern automatisiert von den NutzerInnen ein. Die Vermietung wurde insgesamt auf 90 Tage beschränkt, sollte die GastgeberIn nicht anwesend sein (vgl. *SFGOV 2014*). Im Jahr 2015 wurde ein noch strikteres Limit von 75 Tagen von den BürgerInnen in einer Abstimmung zu 55% abgelehnt, nachdem Airbnb eine finanziell aufwendige, 8 Millionen US-Dollar teure Marketingkampagne gegen diesen Gesetzentwurf führte (vgl. *Lazo & Macmillan 2015*). Im Jahr 2016 ging Airbnb erfolgreich gerichtlich gegen ein neues Gesetz vor, welches das Unternehmen direkt für GastgeberInnen, die nicht bei der Stadt registriert sind, mit Geldstrafen zur Verantwortung ziehen hätte können. (vgl. *Bensinger 2016*) Nach weiterer Kritik und dem Druck der Politik erklärte sich Airbnb bereit, gegen illegale und unerwünschte kommerzielle NutzerInnen vorzugehen. Einige wurden daraufhin entfernt und eine Automatisierung der Plattform versprochen, welche NutzerInnen auf ein Angebot beschränken soll. (vgl. *Kerr 2016*)

In Berlin gilt, mit einer zweijährigen Übergangszeit, seit 1. Mai 2014 das sogenannte Zweckentfremdungsverbotsgesetz. Dieses verpflichtet zum einen zu einer Sondererlaubnis für das Vermieten einer Wohnung als Ferienwohnung, zum anderen muss Airbnb Auskunft über dessen VermieterInnen geben. Strafen für die Nichteinhaltung können bis 100 000 € betragen. In der Praxis ist dies aber laut JuristInnen teilweise unklar beziehungsweise umstritten, da der Zeitraum des Vermietens nicht festgelegt ist. Hinzu kommt, dass bei Zweitwohnungen, die nicht bewohnt werden, keine Zweckentfremdung vorliegt – Sondererlaubnisse können im Falle eines

öffentlichen Interesses jedoch gegeben werden (vgl. *Haus und Grund 2014; Rehm 2016*). Es wird angenommen, dass solche Sondergenehmigungen aufgrund der angespannten Lage des Berliner Wohnungsmarkts nur in geringem Ausmaß erteilt werden. Das entschlossene Vorgehen Berlins gegen Airbnb und Co. resultiert aus der Tatsache, dass Berlin in Bezug auf die Airbnb-Angebote ein europäischer Spitzenreiter ist. (vgl. *Bartik et.al 2015: 35*)

In London oder Amsterdam wurden zusammen mit Airbnb Einigungen erzielt, welche das Vermieten auf 90 beziehungsweise 60 Tage zeitlich begrenzen und ab 1. Jänner 2017 auch aktiv von Airbnb vollzogen werden (vgl. *Schechner & Bensinger 2016*). In London war ein 90-Tage-Limit schon vorher von den Behörden beschlossen worden, die Umsetzung scheiterte aber zuerst an einer zuvor fehlenden Einigung mit Airbnb über eine Zusammenarbeit (vgl. *Copley 2017*). Dieses Beispiel demonstriert, dass selbst bei bestehenden Regelungen die Umsetzung ohne eine Kooperation seitens Airbnb schwer möglich ist. Um gleichermaßen den Interessen der Städte und der NutzerInnen entgegenzukommen, sind laut Isabelle Witzleben, Airbnb-Sprecherin für Deutschland, Österreich und Schweiz, derzeit bereits mit über 220 Städten Vereinbarungen zur automatisierten Abgabe von Ortstaxen durch Airbnb getroffen worden. (vgl. *Schönbacher 2017*)

### *Europäische Agenda*

Die wachsende Bedeutung der Ökonomie des Teilens und die damit verbundenen Herausforderungen an die Gesetzgeber werden auch auf Ebene der Europäischen Union diskutiert und behandelt. Die Haltung gegenüber diesem Wirtschaftsmodell und dessen Problematik scheint für die Europäische Kommission klar zu sein: Die unterschiedlichen rechtlichen Herangehensweisen der Mitgliedsstaaten machen es für BetreiberInnen neuer Wirtschaftsmodelle und dessen Konsumenten gleichermaßen schwer; wirtschaftliches Wachstum und Innovation würden dadurch unter Umständen gehindert werden. Die kollaborative Wirtschaft biete unzählige Chancen und Potentiale, dürfe aber gleichzeitig keinesfalls eine *parallele, informelle Wirtschaft* sein. Reglementierungen seien notwendig, um das Bezahlen von Steuern sicherzustellen beziehungsweise VerbraucherInnen- und ArbeitnehmerInnenschutz gewährleisten zu können. (vgl. *Europäische Kommission 2016a*)

Im Juni 2016 veröffentlichte die Europäische Kommission Leitlinien für einen Umgang mit der Sharing Economy mit dem Titel *Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft*. Diese sollen eine ausbalancierte Entwicklung der Ökonomie des Teilens erreichen. Gesetzliche Sicherheit, das Vertrauen der KonsumentInnen, die Maximierung des

Wachstumspotentials und das Einhalten der Gesetze sollen dadurch ebenfalls ermöglicht werden. (vgl. Europäische Kommission 2016b)

Das Ziel dieser Agenda ist es, Klarheit über die betreffenden Regelungen der Europäischen Union für Unternehmen und Mitgliedsstaaten zu schaffen. Die relevanten Punkte dabei sind folgende: Die AnbieterInnen sollen nur dann diverse offizielle Lizenzen erwerben müssen, wenn dies von öffentlichem Interesse ist. Absolute Verbote und quantitative Einschränkungen sollen aber nur als letztmögliche Maßnahmen verwendet werden. Kollaborative Plattformen sollen nicht Gegenstand behördlicher Befugnisse werden, wenn diese Plattformen nur die Verbindung von KonsumentInnen und denjenigen Personen, welche Produkte beziehungsweise Dienstleistungen anbieten, herstellen. Ob diese Plattformen nur die Funktion der Vermittlung erfüllen, muss in Einzelfällen geklärt werden. Die Mitgliedsstaaten sollen zwischen privaten NutzerInnen, welche diverse Dienstleistungen nur gelegentlich anbieten, und gewerblichen NutzerInnen unterscheiden. AnbieterInnen beziehungsweise VertreterInnen der kollaborativen Wirtschaft, wie Airbnb, sollen sich verantwortungsbewusst im Sinne des öffentlichen Interesses verhalten und freiwillig mit den nationalen Gesetzgebungen kooperieren, um Steuern einzuheben beziehungsweise ökonomische Aktivitäten der NutzerInnen aufzuzeichnen. (vgl. Europäische Kommission 2016b)

### *Entwicklungen in Österreich*

In der Diskussion um Airbnb in Österreich ist der größte Kritikpunkt das Nichtbezahlen von diversen Steuern und die daraus resultierende Konkurrenz für die hiesige Hotelindustrie. Die gesetzlichen Regelungen sind hierbei schon seit Langem klar. Diese werden später noch genauer erläutert. Der Vollzug sowie die Kontrolle der gesetzlichen und steuerlichen Verpflichtungen der NutzerInnen waren bislang daran gescheitert, dass sich Airbnb auch in Österreich weigerte, die Nutzerdaten den Behörden preiszugeben.

Die Österreichische Hoteliereinigung und deren Präsidentin Michaela Reitterer sind in den vergangenen Jahren in den österreichischen Medien entschieden gegen Airbnb und ähnliche Anbieter aufgetreten. Deren Forderung war es, eine gewisse Gleichstellung der Wettbewerbsverhältnisse durch eine effektive Kontrolle des Steuervollzugs für das Vermieten auf Airbnb und Co. zu erreichen. Das Nichtbezahlen von Gewerbe-, Einkommenssteuern und Ortstaxen sowie Personalkosten und das Nichteinhalten von Normen in Bezug auf die Ausstattung sind Gründe, warum private AnbieterInnen von Ferienwohnungen entscheidende

finanzielle Vorteile besitzen. Ferner erfreut sich die persönliche Charakteristik von privaten Ferienwohnungen, welche einen Vorteil gegenüber normierten Hotelzimmern besitzt, großer Beliebtheit. Dies hat auch die Tourismusbranche schon längst erkannt – so bieten auch Hoteliers und Pensionen auf Plattformen wie Airbnb an<sup>27</sup>.

In Wien wurde von der Magistratsabteilung (MA) 23 für Wirtschaft, Arbeit und Statistik durch die TINA Vienna GmbH<sup>28</sup> eine Studie mit dem Titel *The Big Transformers, Sharing- und On-Demand-Economy auf dem Vormarsch – Konsequenzen und Handlungsoptionen für die öffentliche Hand im Personentransport- und Beherbergungswesen* veröffentlicht. Diese fokussiert sich auf die Bereiche Transport- und Beherbergungswesen der Ökonomie des Teilens. Die Analyse dieser Studie basiert auf genaueren Betrachtungen der jeweiligen Unternehmen, sowie auf „[...] einer Chancen-Risiken-Abschätzung für die öffentliche Hand und andere Stakeholder [...]“ (TINA Vienna GmbH 2015) und dem Umgang anderer Städte mit diesem Thema (vgl. TINA Vienna GmbH 2015). Ausgehend von dieser Analyse wurden für die Stadt Wien anwendbare Handlungsoptionen für den Umgang mit der Ökonomie des Teilens abgeleitet, mit der Perspektive, die kollaborative Wirtschaft neben den Risikofaktoren auch als Chance zu sehen. (vgl. Bartik et. al 2015)

Die AutorInnen attestierten Airbnb und anderen ähnlichen AnbieterInnen, eine Chance für ein Wirtschaftswachstum von lokalen Ökonomien sowie eine Erweiterung des touristischen Angebots inklusive kostenloser Tourismuswerbung und „Innovationstreiber“ zu sein (vgl. Bartik et. al 2015: 31). Neben den auch in anderen Fällen schon genannten Herausforderungen, wie dem Verlust von Steuereinnahmen und -abgaben, dem Unterlaufen gewerberechtl. Bestimmungen und dadurch entstehende „ambivalente volkswirtschaftliche Effekte“, ortet diese Studie für Wien ebenfalls eine „potentielle Belastung für den Wohnungsmarkt“ und eine „Beschleunigung von Gentrifizierungsprozessen“ (Bartik et. al 2015: 32). Andererseits könne aber auch eine zukünftige Überregulierung einen potentiellen Imageverlust bedeuten. (vgl. Bartik et. al 2015: 32)

Zum forschungsrelevanten Thema der Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt wird Folgendes formuliert: „Wird die Vermietung regelmäßig bzw. gewerbsmäßig betrieben, werden

---

<sup>27</sup> Zum Absatz, siehe i.e.: Michaela Reitterer: "Behörden schauen bei Airbnb weg", Interview mit Simone Hoepke, kurier.at. – online am 18.1.2016:  
<https://kurier.at/wirtschaft/oebv-chefin-michaela-reitterer-behoerden-schauen-bei-airbnb-weg/175.617.684>,  
Zugriff am 10.4.2017

<sup>28</sup> vormals unter dem Namen *Europaforum Wien*

*dadurch dem Wohnungsmarkt Wohnungen/Wohnraum entzogen – gerade für die wachsende Stadt eine besonders ernstzunehmende Problematik. Besonders gravierend wirkt sich das aus, wenn – wie es vielfach der Fall zu sein scheint – Zweitwohnungen zur temporären Vermietung kommen, die aus dem ‚regulären‘ Wohnungsmarkt verschwinden“ (Bartik et. al 2015: 32). Hierbei bezieht sich die Studie auf die Aussage mehrerer ExpertInnen – ein empirischer Beweis wird nicht angeführt. (vgl. Bartik et. al 2015: 32)*

Als Reaktion der Politik, diesen Tendenzen entgegenzuwirken, gilt nach längerem Prozess seit Anfang des Jahres 2017 zusätzlich zu allen bestehenden Richtlinien ein neues Tourismusförderungsgesetz. Diesem Erlass war die Bildung einer Arbeitsgruppe der Stadt Wien zu diesem Thema vorangegangen. Das Gesetz verpflichtet die Buchungsplattformen zur Bekanntgabe von Adressen und anderen Kontaktdaten seiner BenutzerInnen, um das Zahlen der diversen Steuern überprüfen zu können. Laut Leiter der zuständigen Magistratsabteilung Wien 23 war die Moral der NutzerInnen, Abgaben zu bezahlen, grundsätzlich gering. Der Strafraum wurde mit dem neuen Gesetz ebenfalls von 420 € auf 2100 € für das Nachbezahlen von Ortstaxen erhöht. (vgl. Schönbacher 2017)

In der Praxis ist dies auch unmittelbar nach dem Abschluss dieser Arbeit noch nicht der Fall, da Airbnb laut Isabelle Witzleben die Verantwortung zum Schutz der persönlichen Daten der NutzerInnen sehr ernst nimmt und nicht herausgeben möchte. Eine Lösung sei die zuvor erwähnte automatisierte Einhebung der Ortstaxen bei der Zahlungsabwicklung über die Plattform. Dies erspare bürokratischen Aufwand für die NutzerInnen und würde gleichzeitig die Stadt durch Einnahmen unterstützen. Die Stadt Wien wollte bis September 2017 eine entsprechende Lösung mit Airbnb ausgehandelt wissen. Bis dahin galt eine sechsmonatige Übergangsfrist (vgl. Schönbacher 2017). Weitere Entwicklungen zu diesen Verhandlungen finden sich in Teil III <sup>29</sup> der vorliegenden Arbeit.

---

<sup>29</sup> siehe Kapitel 8.2. *Der Umgang der Stadt Wien mit Airbnb* S. 103

## 2. Von der Ökonomie des Teilens zum Wohnungsmarkt

Für die Einordnung der Themenstellung in den theoretischen Diskurs sind auf den ersten Blick der Wohnungsmarkt und dessen Unterbegriffe relevant. Eine solche theoretische Darstellung wäre jedoch im Kontext von Airbnb ohne eine Betrachtung der Ökonomie des Teilens unvollständig. Airbnb wird oft als ein Unternehmen beziehungsweise Paradebeispiel der Ökonomie des Teilens bezeichnet. Die Diskussion über die Bedeutung und Auswirkung von Airbnb kann analog zur Theorie der Ökonomie des Teiles betrachtet werden, da Airbnb gemeinsam mit Uber im Wesentlichen zur wirtschaftlichen Erfolgsgeschichte der Ökonomie des Teilens beigetragen hat und so gleichzeitig den Diskurs über die Ökonomie des Teiles verändert hat.

Ausgehend von diesem Diskurs wird mithilfe von Ansätzen der Theorie der Transition von soziotechnischen Systemen die Forschungsfrage präzise eingeordnet und thematisch mit den forschungsrelevanten Teilaspekten der Theorie des Wohnungsmarkts und Immobilienmarkts verbunden. Im folgenden Kapitel werden nun alle wichtigen Begriffe im Hinblick auf die Beantwortung der Forschungsfrage und einer weiterführenden Diskussion der späteren Ergebnisse erläutert.

### 2.1. Die Ökonomie des Teilens

Die Idee des Teilens ist grundsätzlich keine neue. Das Leihen, Mieten oder Leasen von Gütern, wie beispielsweise Bibliotheken oder Mitfahrzentralen, gibt es schon lange (*vgl. Haucap 2015: 91*); und auch genossenschaftlich organisierte Formen jeglicher Art basieren auf der Idee der Gemeinschaft und des Teilens (*vgl. Theurl 2015: 90; Priddat 2015: 99*).

Die Digitalisierung beziehungsweise technologische Innovationen basierend auf dem Internet, im Speziellen die Einführung und Verbreitung des Smartphones und die damit verbundenen App-Ökosysteme, machten das Modell der Ökonomie des Teilens erst möglich. Dies wiederum ermöglichte eine Erschließung neuer Märkte und Wachstumsraten, bei denen sich die Transaktionskosten gegenüber herkömmlichen Märkten reduzieren. (*vgl. i.e. Demary 2015a: 4 ff; Demary 2015b: 96; Haucap 2015: 91; Eichhorst & Spermann 2015: 3; Belk 2014: 1595; Martin 2016: 149*). Die essentiellen Faktoren Netzwerk beziehungsweise Erreichbarkeit wurden

durch das Internet exponentiell vergrößert. Die Einschränkungen der Ortsgebundenheit beispielsweise eines Marktplatzes oder einer Gemeinschaft, in der mithilfe von persönlichen Beziehungen geteilt, gehandelt und gemietet wurde, werden durch das Internet aufgelöst. AnbieterInnen und KonsumentInnen können auf Plattformen weltweit ohne regionale Einschränkungen online zusammengeführt werden. Durch den meist kostenlosen Zugang zu diesen Plattformen ist zusätzlich die Wahrscheinlichkeit des Stattfindens einer Transaktion deutlich größer. (vgl. Demary 2015a: 96; Haucap 2015: 91)

Der Grundgedanke zur Ökonomie des Teilens als Wirtschaftsmodell – „*teilen statt haben oder nutzen statt besitzen*“ (Theurl 2015: 87) – ging von Jeremy Rifkin um die Jahrtausendwende aus. Dieser propagierte das Prinzip, dass Eigentum in Zukunft eine immer weniger wichtige Rolle für das Individuum spielen werde. Der bloße Zugang – *access* – zu Ressourcen und Diensten werde dafür eine größere Bedeutung einnehmen (vgl. Rifkin 2000; vgl. Haucap 2015: 91). Darauf aufbauend markiert das *Manifest* zur Ökonomie des Teilens, *What's Mine Is Yours* von Botsman und Rodgers ungefähr zeitgleich zum Beginn Airbnbs und Ubers eine Art Anfang für die Begriffe wie *collaborative consumption* oder *collaborative economy* (vgl. Botsman & Rogers 2011) beziehungsweise für die Selbstdarstellung der AkteurInnen der Ökonomie des Teilens als eine Art Bewegung. Verfechter wie Botsman und Rodgers schrieben der Ökonomie des Teilens die Fähigkeit beziehungsweise das Potential zu, die Gesellschaft im Hinblick auf zügellosen Konsum zu verändern und eine nachhaltigere Form des Wirtschaftens zu fördern (vgl. Heinrichs, 2013: 228; Martin et al. 2015: 240 ff). Rifkin wiederum prognostizierte durch die Ökonomie des Teilens, basierend auf Allmenden (vgl. Ostrom 1999), sogenannte *commons* beziehungsweise durch sein Konzept der Null-Grenzkosten-Gesellschaft sogar ein Ende des Kapitalismus (vgl. Rifkin 2014; Paech 2015: 102, Loske 2015: 91). Hierbei wird die Ökonomie des Teilens von dessen VerfechterInnen ebenfalls als eine Art gesellschaftliche Bewegung gesehen, welche die Fähigkeit besitze, eine soziale Innovationskraft zu sein, welche angestrebte Ziele, wie beispielsweise Nachhaltigkeit oder Ausgleich des Markt-Ungleichgewichts, erreichen und soziale Gerechtigkeit verwirklichen könne (vgl. Schor 2014). Dies wird damit argumentiert, dass das Teilen beziehungsweise Vermieten von Gütern und Dienstleistungen eine effizientere Nutzung von Rohstoffen gewährleisten könne, was im Weiteren wiederum einen Rückgang derer Produktion zur Folge habe und so Vorteile für unsere Umwelt generiere. Außerdem damit, dass die Praxis des Teilens eine gerechtere Verteilung von Gütern und Dienstleistungen erlauben würde. (vgl. Martin et al. 2015: 240 ff)

Mittlerweile stehen den VerfechterInnen der Ökonomie des Teilens ebenso viele KritikerInnen gegenüber (*i.e. vgl. Martin 2016*). Diese widersprechen großteils dem zuvor Erwähnten deutlich: Laut ihnen führe etwa eine gemeinsame Nutzung von Gütern oder Diensten nicht zwingend zu ökologischen Einsparungen (*vgl. Gsell 2015: 46*). Für den anschließenden Blick auf diese unterschiedlichen Sichtweisen ist vorab eine Definition und Differenzierung der Bereiche der Ökonomie des Teilens vonnöten.

### *Definition(en)*

“There is no ‘shared’ consensus on what activities comprise the ‘sharing economy’”

(*Codagnone & Martens 2016: 6*).

Die Definition des hier verwendeten Begriffs *Ökonomie des Teiles*, aus dem Englischen (*sharing economy*) abgeleitet, ist nicht eindeutig. Im theoretischen Diskurs werden statt diesem, auch viele unterschiedliche Begriffe, nicht konsequent, für unterschiedliche Ausformungen, synonym verwendet. *Sharing economy* ist der am häufigsten verwendete Terminus. Begriffe wie *collaborative consumption*, *access-based consumption*, *the mesh*, *connected consumption*, *on-demand economy* beziehungsweise *collaborative economy*, *circular economy* und *peer-to-peer economy* werden im selben beziehungsweise ähnlichen Kontext verwendet. (*vgl. Belk 2014: 1595; Codagnone & Martens 2016: 6; Demary 2015a*)

Der Begriff *sharing economy* wird von der *OECD*<sup>30</sup> und der *US Federal Trade Commission* verwendet. Die Institutionen der Europäischen Union verwenden in offiziellen Dokumenten vorwiegend den Begriff *sharing economy*, in einigen Fällen ab 2015 aber auch *kollaborative Wirtschaft*. Aktuell wird von der Europäischen Kommission in Bezug auf den Umgang mit Plattformen wie Airbnb und Uber der Begriff *kollaborative Wirtschaft* verwendet. (*vgl. Codagnone & Martens 2016: 6*)

Eine zumindest vage Definition der *collaborative consumption* bieten Piscicelli et al.: „*Collaborative consumption is an emerging socio-economic model based on sharing, renting, gifting, bartering, swapping, lending and borrowing. Made possible through community interaction and, increasingly, use of network technologies, [...]*” (*Piscicelli et al. 2015: 21*). Diese basiert auf derjenigen von Botsman. Botsman unterscheidet wiederum zwischen den Begriffen *collaborative consumption* als „*Systems that reinvent traditional market behaviors — renting, lending, swapping, sharing, bartering,*

---

<sup>30</sup> Abkürzung für: *Organization for Economic Co-operation and Development*, siehe: <https://www.oecd.org/>, Zugriff am 2.3.2017

*gifting — in ways and on a scale not possible before the internet*” (Botsman 2013) und *collaborative economy* als „Systems that unlock value from underused assets\* by matching ‘needs’ and ‘haves’ in ways that bypass traditional intermediaries and distribution channels” (Botsman 2013). Oder Belk, der die *collaborative consumption* als „Collaborative consumption is people coordinating the acquisition and distribution of a resource for a fee or other compensation. By including other compensation, the definition also encompasses bartering, trading, and swapping, which involve giving and receiving non-monetary compensation” (Belk 2014: 1597) definiert und explizit zwischen Teilen mit monetärer und nicht monetärer Gegenleistung im Gegensatz zu Formen des Teilens ohne Gegenleistung unterscheidet – beispielsweise Schenkungen. (vgl. Belk 2014: 1597) Ein anderer Terminus mit gleicher Bedeutung, *access-based consumption*, wird definiert als „transactions that can be market mediated but where no transfer of ownership takes place” (vgl. Bardhi & Eckhardt 2012: 881); Bardhi und Eckhardt differenzieren hierbei Zugang als Unterschied zum Besitzen und Teilen.

Die Schwierigkeit, eine einheitliche Definition für die Ökonomie des Teilens zu finden, liegt in dessen Natur – es ist ein sich schnell veränderndes Feld an Innovationen, welches von sozialen Praktiken des Teilens ohne Profit bis hin zu *peer-to-peer*-Geschäftsmodellen reicht. Laut Codagnone und Martens tendiert die große Mehrheit der Definitionen dazu, zu allumfassend zu sein: „as they often group together items that are similar with regard to few characteristics and dissimilar with regard to many others. They are over-inclusive to the point that it is difficult to identify digital platforms that should not be considered part of the ‘sharing economy’” (Codagnone & Martens 2016: 7). Eine vereinheitlichte Definition wäre dadurch unmöglich: „A consensual definition and taxonomy is therefore beyond reach, given how all-encompassing the practice of using the expression ‘sharing economy’ has become” (Codagnone & Martens 2016: 11).

In dieser Arbeit werden unter Berücksichtigung des zuvor dargelegten Diskurses zu der/den Definition/en, analog zu den englischen am häufigsten verwendeten Begriffen *sharing economy* beziehungsweise *collaborative consumption*, die Begriffe *Ökonomie des Teilens* und *kollaborative Wirtschaft* synonym verwendet. Eine bessere Einordnung des Modells Airbnbs innerhalb der Ökonomie des Teilens wird durch die nachstehende konzeptuelle Kategorisierung gewährleistet.

### *Kategorisierung*

Die Ökonomie des Teilens präsentiert sich als heterogenes Feld, bestehend aus vielen Internetplattformen und Aktivitäten – teils mit kommerziellen Ausrichtungen, teils ohne: „[...] *the sharing economy is a very heterogeneous group of online platforms that contains many new and*

*very innovative economic and social activities that are hard to classify*” (Codagnone & Martens 2016: 11). Aufgrund dieser Tatsache ist, wie zuvor erörtert, eine einheitliche Definition nahezu unmöglich. Eine Möglichkeit wäre die grobe Einteilung nach kommerziellen und nicht kommerziellen Ausformungen zu treffen. Eine andere wäre beispielsweise die Einteilung in Branchen: Transport, Beherbergung, Güter, Dienstleistungen, Finanzwesen und Medien beziehungsweise Unterhaltung (*i.e. vgl. Eichhorst & Spermann 2015: 4*). In der Literatur lassen sich einige solcher verschiedenen, meist inkonsequenten, ähnlichen Ansätze zur Kategorisierung finden. (*vgl. Codagnone & Martens 2016: 10*)

Für eine nachfolgende Kategorisierung muss jedoch zwischen zwei unterschiedlichen Modellen von Plattformen differenziert werden. In erster Instanz wird zwischen *zwei- oder mehrseitigen Plattformen* (2) und einseitigen *Unternehmen-zu-KonsumentIn*-Modellen (1) unterschieden. Beide Ausformungen haben für sich gemein, über das Prinzip einer Internet-Plattform zu funktionieren (*vgl. Demary 2015a: 5*). In zweiter Instanz müssen die unterschiedlichen Ausprägungen von zwei- oder mehrseitigen Plattformen unterschieden werden:

(1.) *Unternehmen-zu-KonsumentIn*<sup>31</sup> (UZK)

Ein Unternehmen stellt hier nicht nur die Plattform beziehungsweise den Marktplatz zur Verfügung, sondern auch die nachgefragten Güter. Dieses Modell ist vom Prinzip her ähnlich wie das von traditionelleren Geschäftsformen, beispielsweise einer VertriebspartnerIn. Die Grenze zwischen solchen Modellen und traditionellen Geschäften ist jedoch oft verschwommen. Der Unterschied besteht darin, dass Besitzverhältnisse keine Rolle spielen und die Interaktion mit den KonsumentInnen in erster Linie oder gar ausschließlich mithilfe von internetbasierten Kommunikationstechnologien funktioniert. (*vgl. Demary 2015a: 6*)

(2.) *Mehrseitige Plattformen* (MSP)

Diese können folgendermaßen definiert werden: „*Two-sided or multi-sided markets are situations where a platform enables two or more groups of users to transact or at least interact and where at least one group [...] and usually all groups benefit directly or indirectly from having a growing number of users on the other side(s)*“ (Codagnone & Martens 2016: 8). Die Plattform, die je nach Ausrichtung durch ein Unternehmen oder eine Organisation betrieben wird, dient als Ort, der die

---

<sup>31</sup> abgeleitet aus dem Englischen, *business-to-consumer*

NutzerInnen sowie Angebot und Nachfrage zusammenführt. Hier werden meist unterschiedlichste Gebührensyste $\ddot{m}$ e oder Auktionen angewendet. (vgl. Demary 2015a: 5)

(2.a) *Peer-to-Peer (PTP)*

*PTP*-Modelle funktionieren nach dem Prinzip der mehrseitigen Plattformen. Angebot und Nachfrage von G $\ddot{u}$ tern oder Dienstleistungen einzelner Individuen werden  $\ddot{u}$ ber eine Plattform, entweder gegen Geb $\ddot{u}$ hr oder kostenfrei, zusammengef $\ddot{u}$ hrt. Die Betreibenden der Plattform produzieren beziehungsweise bieten selbst keine Dienstleistungen oder G $\ddot{u}$ ter an (vgl. Demary 2015a: 5-6).

(2.b) *Unternehmen-zu-Unternehmen*<sup>32</sup> (*UZU*)

Beim *UZU*-Modell werden im Gegensatz zum *PTP*-Modell nicht Angebot und Nachfrage von Individuen, sondern von Unternehmen oder Organisationen  $\ddot{u}$ ber eine Plattform zusammengef $\ddot{u}$ hrt. Alternativ gilt es aber zu beachten, dass *UZU*-Modelle auch identisch mit *Unternehmen-zu-Konsumenten*<sup>33</sup>-Modellen (*UZK*) sein k $\ddot{o}$ nnen, wenn Plattform und Angebot von ein und derselben Organisation betrieben wird. (vgl. Demary 2015a: 7; Codagnone & Martens 2016: 11)

(2.c) *Fiskus-zu-Fiskus*<sup>34</sup> (*FZF*)

Das *FZF*-Modell funktioniert nach denselben Grundlagen, nur dass ein Austausch zwischen administrativen Organen beziehungsweise Staatsorganisationen passiert. (vgl. Codagnone & Martens 2016: 11-12)

Zu beachten gilt es jedoch, dass es auch innerhalb dieser dargestellten Modelle Unterschiede gibt (vgl. Codagnone & Martens 2016: 11). Au $\ddot{a}$ u $\ddot{e}$ erdem ist, wie Demary argumentiert, mitunter die Abgrenzung zwischen traditionellen VertriebspartnerInnen und *UZK*-Modellen nicht immer eindeutig (vgl. Demary 2015a: 6). Eine genaue Unterscheidung muss grunds $\ddot{a}$ tzlich im Einzelfall empirisch entschieden werden (vgl. Codagnone & Martens 2016: 9). Die grobe skalare Differenzierung nach Hagiu und Wright kann jedoch hierbei hilfreich sein (siehe *Abbildung 2*). Diese unterscheidet zwischen *reinen VertriebspartnerInnen* (links) und *reinen mehrseitigen Plattformen* (rechts), welche ein Spektrum aufspannen, um dadurch eine ungef $\ddot{a}$ hre Zuordnung

---

<sup>32</sup> abgeleitet aus dem Englischen, *business-to-business*

<sup>33</sup> abgeleitet aus dem Englischen, *business-to-consumer*

<sup>34</sup> abgeleitet aus dem Englischen, *government-to-government*

treffen zu können. (vgl. Codagnone & Martens 2016: 9). Hagiú und Wright beziehungsweise Codagnone und Martens argumentieren hier, dass auch einige VertreterInnen der Ökonomie des Teilens reine VertriebspartnerInnen sind. Als Beispiel wird Zipcar<sup>35</sup> stellvertretend auch für andere ähnliche Carsharing-Anbieter angeführt: „it can be said that an early champion of the sharing economy such as Zipcar is a pure reseller and not an MSP (mehrseitige Plattform). It owns the fleets of cars that it rents to customers, albeit digitally and following an innovative business model, unlike platforms that only facilitate transactions between car owners and car users“ (Codagnone & Martens 2016: 9).



Abbildung 2: Einordnung Airbnbs als eindeutig mehrseitige Plattform<sup>36</sup>

Verortet man Airbnb auf der Skala (siehe *Abbildung 2*), so kann diese den reinen mehrseitigen Plattformen zugeordnet werden. Gäste und AnbieterInnen werden auf der Plattform zwar zu unterschiedlichen Gebühren vermittelt, beide Seiten haben jedoch volle Kontrolle über die Wahl beziehungsweise deren Angebot der Unterkunft; des Weiteren ziehen mehr AnbieterInnen mehr Gäste an und umgekehrt. Uber wiederum lässt den FahrerInnen im Gegensatz dazu weniger Kontrolle und wird deshalb auf der Skala zwar als mehrseitige Plattform, aber weiter links eingeordnet. (vgl. Codagnone & Martens 2016: 9).

Eine noch genauere Einteilung Airbnbs kann durch eine konzeptuelle Einteilung nach Codagnone und Martens vorgenommen werden. Diese unterscheidet in einer zweidimensionalen Matrix (siehe *Abbildung 3*) vier Felder innerhalb der Ökonomie des Teilens. Zu verallgemeinernde, zu vage oder zu einschränkende Definitionen können dadurch vermieden werden. Vor allem aber verknüpft diese Matrix die kollaborative Wirtschaft mit dem Rest der Online-Ökonomie und lässt dort eine Einordnung zu. (vgl. Codagnone & Martens 2016: 11 ff)

<sup>35</sup> siehe: <http://www.zipcar.at/>, Zugriff am 20.06.2017

<sup>36</sup> Eigendarstellung, Quelle: Hagiú & Wright 2013: 106

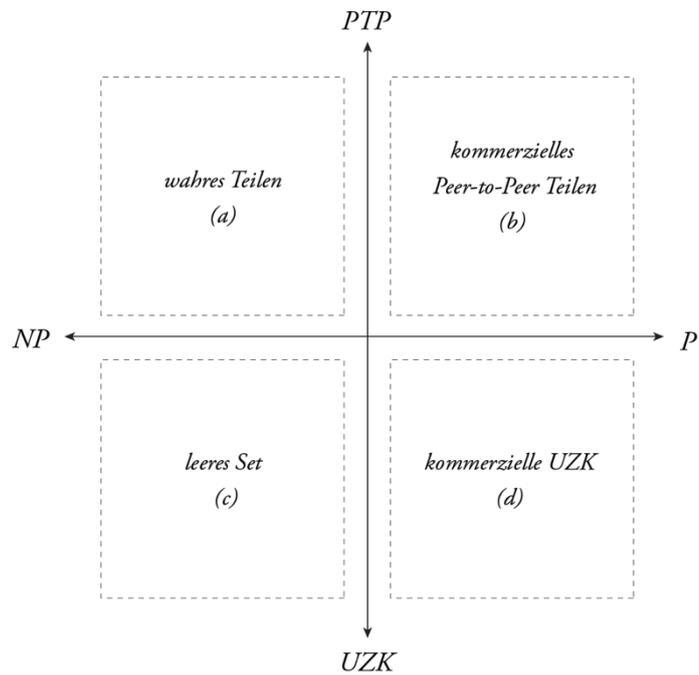


Abbildung 3: Konzeptuelle Kategorisierung der Plattformen<sup>37</sup>

Die  $z$ -Achse steht analog zu der zuvor dargestellten Differenzierung der Plattformen zwischen herkömmlichen VertriebspartnerInnen, hier als Unternehmen-zu-KonsumentInnen-Plattformen *UZK* (positive  $z$ -Achse) und mehrseitigen beziehungsweise Peer-to-Peer-Plattformen *PTP* (negative  $z$ -Achse). Die  $x$ -Achse klassifiziert die Plattformen der kollaborativen Wirtschaft nach profitorientiert, *P* (positive  $x$ -Achse), und nicht profitorientiert, *NP* (negative  $x$ -Achse). Diese zwei Dimensionen spannen folgende vier Quadranten auf:

*(a) wahres Teilen*

Quadrant *(a)*, hier als *wahres Teilen* bezeichnet, repräsentiert das Teilen ohne kommerziellen Nutzen. Dieser könnte auch als Stellvertreter für den: „*true sharing*’ spirit that was advocated by the original grass-roots true sharing movement [...]“ (Codagnone & Martens 2016: 12) interpretiert werden. Der Großteil dieser Plattformen wird nicht kontrovers diskutiert, da diese nicht mit Interessen der Gesetzgebung in Konflikt treten und somit keine Reglementierung benötigen. Unter anderem aus dem Grund, dass die Anzahl der NutzerInnen dieser Plattformen beziehungsweise deren wirtschaftliche Auswirkungen auf die Gesamtheit, gering ist. Sie können

<sup>37</sup> Eigendarstellung, Quelle: Codagnone & Martens 2016:11

jedoch für soziale und gemeinschaftliche Projekte, für die Politik oder Stadtplanung von Interesse sein. (vgl. Codagnone & Martens 2016: 12)

*(b) kommerzielles Peer-to-Peer-Teilen*

Dieser Quadrant besteht zum Großteil aus Plattformen mit Peer-to-Peer-Aktivitäten. Auf diese sollte laut Codagnone und Martens das Hauptaugenmerk für die politischen EntscheidungsträgerInnen in Bezug auf Gesetze und Regulierungen liegen. Der geringere Anteil an Plattformen dieses Quadranten sind *FZF*- und *UZU*-Aktivitäten. Beide sind, im Hinblick auf Innovationperspektiven, relevante und aufstrebende Formen der kollaborativen Wirtschaft, erfordern aber andere regulative Fragen als *PTP*-Modelle. (vgl. Codagnone & Martens 2016: 12-13)

*(c) leeres Set*

Der Quadrant *(c)* repräsentiert ein leeres Set, weil Unternehmen, auch wenn diese beispielsweise wohltätige Zwecke unterstützen würden, per Definition immer profitorientiert sind. (vgl. Codagnone & Martens 2016: 12-13)

*(d) kommerzielle UZK*

Quadrant *(d)* verknüpft die kollaborative Wirtschaft mit herkömmlichen Online-*UZK*-Aktivitäten, welche den Großteil des im Internet zu findenden Austauschs repräsentieren. So werden laut Codagnone und Martens beispielsweise Carsharing-Plattformen, wie die Bezeichnung bereits impliziert, als *Sharing*-Plattform eingeordnet. Jedoch unterscheiden sich diese nicht von herkömmlichen *UZK*-Aktivitäten und sind auch als solche reguliert. Die hier zu findenden Plattformen sind in erster Linie VertriebspartnerInnen, keine mehrseitigen Plattformen. (vgl. Codagnone & Martens 2016: 12-13)

Airbnb und ähnliche Plattformen für kurzzeitiges Vermieten von Wohnraum sind demnach mehrseitige Plattformen im Sinne von Peer-to-Peer-Plattformen und werden folgend Quadrant *(b) kommerzielles Peer-to-Peer-Teilen*, zugeordnet, der für die Gesetzgebung und Politik am relevantesten ist.

## *Sichtweisen, AkteurInnen und Optionen*

Grundsätzlich lassen sich im Diskurs über die Ökonomie des Teilens und ihre zukünftige Entwicklung zwei Narrative erkennen – eine optimistische und eine pessimistische Sichtweise (vgl. Loske 2015: 89; Codagnone & Martens 2016: 5; Martin et al. 2015). Diese Sichtweisen werden durch AkteurInnen geprägt, welche die Ökonomie des Teilens durch ihre Argumente positiv unterstützen und solche, die diese kritisieren beziehungsweise einen Widerstand gegen deren Entwicklung äußern (vgl. Martin 2016: 150 ff). Die beiden Sichtweisen können daher durch den Aspekt von unterschiedlichen Narrativen der jeweiligen AkteurInnen erweitert und dadurch differenziert werden:

### *optimistisches Narrativ*

- i. eine nachhaltigere Form des Konsumierens*
- ii. eine Chance für die Wirtschaft*
- iii. ein Weg für eine dezentralisierte, faire, nachhaltige Wirtschaft*

### *pessimistisches Narrativ*

- iv. eine Förderung einregulierter Märkte*
- v. eine Verstärkung des neoliberalen Paradigmas*
- vi. ein unzusammenhängender Bereich an Innovation*

(vgl. Loske 2015: 89; Martin 2016: 158).

Aus der optimistischen Sichtweise wird im Allgemeinen argumentiert, dass „*die gemeinschaftliche Nutzung von Fahr-, Werk- und Spielzeugen, Gebäuden, Geräten und Maschinen, Kleidung, Nahrungsmitteln und Software [...] ein enormes Potential für Ressourceneinsparung und Umweltentlastung [biete], [...] sozialen Zusammenhalt durch Kooperation und Rückbindung [stifte] und [...] egoistische Motive Schritt für Schritt durch altruistische [ersetze]*“ (Loske 2015: 90). Der Ökonomie des Teilens wird „*eine transformative und letztlich systemsprengende Kraft zugeschrieben*“ (Loske 2015: 90), welche letztendlich eine Veränderung der Gesellschaft erwirken kann beziehungsweise soll. Die Grundeinstellung des Teilens von Ressourcen soll in der Gesellschaft „*an die Stelle kompetitiver Grundorientierungen treten*“ (Loske 2015: 90).

ad. *i.*: Basierend auf dem Grundsatz *Leihen* beziehungsweise *Teilen statt Besitzen*, wird die Ökonomie des Teiles hier als eine neue Form des nachhaltigen Konsumierens interpretiert.

Internetplattformen werden hierfür als Motor dargestellt, der neue, noch nie dagewesene Maßstäbe an gemeinschaftlichen Modellen des *Peer-to-Peer*-Teilens ermöglicht. Teilen wird hierbei als Begriff äußerst breit definiert, der gleichzeitig *Peer-to-Peer*-Mieten, -Teilen, -Leihen, -Verkaufen und -Schenken inhaltlich abdeckt. Das Vertrauern der Personen in der Gemeinschaft untereinander ist eine Voraussetzung und wird mithilfe eines Bewertungssystems unterstützt. Die kollaborative Wirtschaft selbst wird als *disruptive innovation* dargestellt, welche maßgeblich durch digitale Technologien angetrieben wird. Sie wird als erstrebenswerte, notwendige Innovation dargestellt, welche gleichzeitig einen Vorteil sowohl für den Einzelnen als auch für das Allgemeinwohl und die Umwelt generiert. Teilen wird als grundlegende Praxis des menschlichen Wesens interpretiert, welche eine effizientere Nutzung von Ressourcen zur Folge hat. (vgl. Martin 2016: 154)

ad. *ii.*: Hier ermöglicht die Ökonomie des Teilens Einzelpersonen, finanziellen Nutzen aus nicht genutztem materiellen und geistlichen Kapital zu ziehen. Die Personen werden so zu sogenannten Mikro-UnternehmerInnen, die so ihren eigenen Lebensunterhalt erfolgreicher gestalten können. Die kollaborative Wirtschaft selbst wird ebenfalls als *disruptive innovation* beziehungsweise als einschlägige Chance für diverse Branchen, UnternehmerInnen, Unternehmen sowie gesamte Staaten dargestellt. Das Wachstum des Modells selbst sei daher erstrebenswert beziehungsweise sogar notwendig. Die dahinterstehenden, sich ausbreitenden digitalen Technologien würden dies sogar unausweichlich machen. Die Ökonomie des Teilens sei eine Antwort auf neue Formen des Konsumverhaltens und veränderte Arbeitsverhältnisse, die außerdem zu einer notwendigen, effizienteren Art der Nutzung von Ressourcen führen würde. (vgl. Martin 2016: 153)

ad. *iii.*: In diesem Narrativ wird ein zentralisiertes kapitalistisches Wirtschaftssystem skizziert, welches Umweltschäden, Klimawandel und eine wachsende soziale Ungleichheit zur Folge hat. Die Ökonomie des Teilens wird hier als diverser Sektor an Innovationen interpretiert, welcher das Teilen und basisdemokratische Zusammenarbeit fördert. Die Ermächtigung von Bürgerbewegungen und gesellschaftlichen Initiativen und Organisationen sowie eine dezentralisierte Machtstruktur in der Wirtschaft und Gesellschaft stehen hierbei im Mittelpunkt. Digitale Innovationen wie *Peer-to-Peer*-Konsummodelle<sup>38</sup> werden als Potential wahrgenommen, gängiges Produktions- und Konsumverhalten zu stören. Die Ökonomie des Teilens wird als erstrebenswert und notwendig präsentiert, da diese einen Weg zu einem neuen Wirtschaftssystem

---

<sup>38</sup> siehe *ad. i.*

ebnen würde, welches die Menschen, die Gemeinschaften und die Umwelt in den Mittelpunkt stelle. Angetrieben wird diese von zentralen Werten der Freiheit und Demokratie beziehungsweise sozialer und ökologischer Gerechtigkeit. (vgl. *Martin 2016: 154*).

AkteurInnen, welche diese optimistischen Narrative vertreten, sind zum einen VerfechterInnen der Ökonomie des Teilens selbst: beispielsweise Airbnb oder Non-Profit-Organisationen. Hierbei werden in erster Linie die Narrative *i.* und *iii.* verwendet. Zum anderen wird die Ökonomie des Teilens oftmals von der Politik sowie von VertreterInnen des Informations- und Kommunikationstechnologie-Sektors als Chance für ein wirtschaftliches Wachstum (*ii.*) skizziert. Aber auch von direkten Interessensvertretungen der kollaborativen Wirtschaft, wie beispielsweise *peers*<sup>39</sup>, wird das wirtschaftliche Potential der Ökonomie des Teilens, neue Formen des Arbeitens erschaffen zu können, propagiert. (vgl. *Martin 2016: 153 ff*)

Die VertreterInnen der pessimistischen Sichtweise warnen vor einem nach unten offenen Wettbewerb beziehungsweise einer Verzerrung von Märkten, Verletzung von Arbeits- und NutzerInnenrechten sowie einer Beeinträchtigung sozialstaatlicher Errungenschaften oder sie prophezeien gar eine „*allumfassende Entsolidarisierung der Gesellschaft*“ (*Loske 2015: 90*). (vgl. *Martin 2016 154 ff*)

ad. *iv.*: Hier wird die Ökonomie des Teilens als Modell kommuniziert, welches die Entstehung von nicht regulierten Märkten fördert beziehungsweise verstärkt. Das enorme Wachstum des Modells und das somit einsteckende Netzwerk aus digitalen, nicht regulierten Marktplätzen würde eine Gefahr gleichermaßen für gesetzlich regulierte Unternehmen und KonsumentInnen darstellen. Plattformen werden dafür kritisiert, dass sie diese rechtliche Verantwortung auf die KonsumentInnen abschieben sowie unfaire Konkurrenzsituationen, illegale oder halblegale Märkte erzeugen und Steuerhinterziehung fördern. Die VertreterInnen dieser Sichtweise fordern eine Anpassung an bestehende Strukturen beziehungsweise eine Gleichstellung in Bezug auf die gesetzliche Regulierung mit bestehenden Unternehmen. Dieser Standpunkt wird mit dem Schutz der KonsumentInnen beziehungsweise der Interessen alteingesessener Branchen gerechtfertigt. (vgl. *Martin 2016: 155*)

ad. *v.*: Hier wird dem Modell der Ökonomie des Teilens im Gegensatz zur Sichtweise einer wirtschaftlichen Chance<sup>40</sup> vorgeworfen, ein neoliberales Paradigma zu verstärken. Als besonders

---

<sup>39</sup> Eine Interessenvertretung der kollaborativen Wirtschaft, die unter anderem von Airbnb finanziert wird.

<sup>40</sup> siehe ad. *ii.*

negative Auswirkungen werden hier folgende Facetten der Ökonomie des Teilens hervorgehoben: Einzelne Unternehmen werden zu globalen wirtschaftlichen Giganten; die Prekarisierung<sup>41</sup> von Arbeitsverhältnissen durch die kollaborative Wirtschaft; ein Mangel an Ernsthaftigkeit in Belangen des Umweltschutzes und der nachhaltigen Nutzung von Ressourcen; die Annahme, welche von diversen *Peer-to-Peer*-Plattformen propagiert wird beziehungsweise der Idee der Ökonomie des Teilens inne liege, dass individuelle Handlungen alleine ausreichen würden, tiefgehende gesellschaftliche Veränderungen herbeizuführen; sowie der Faktor der Exklusivität der kollaborativen Wirtschaft – denn nur wer Kapital besitzt, kann dieses auch teilen.

Als Antwort darauf wird die Haltung vertreten, dass eine *echte* Ökonomie des Teilens beziehungsweise eine Gesellschaft, welche auf der Praxis des Teilens als fundamentaler Wert basiert, nötig sei. Hierbei werden zwei Lösungsansätze präsentiert. Zum einen eine Ökonomie des Teilens, wie diese in *iii.* beschrieben wird. Zum anderen eine Gesellschaft, welche das Teilen von Ressourcen auf nationaler und lokaler Ebene durch die öffentliche Hand beziehungsweise auf internationaler Ebene eine Verschiebung von Ressourcen von höher entwickelten Staaten in Entwicklungsländer gewährleistet. Die Werte und Vorteile von Gleichheit beziehungsweise sozialer und ökologischer Gerechtigkeit werden hierbei verwendet, um die Notwendigkeit einer *echten* Ökonomie des Teilens zu argumentieren. (*vgl. Martin 2016: 155*)

ad. *vi.*: In diesem Narrativ wird der Fokus auf die Widersprüche und Verwirrungen rund um die Ökonomie des Teilens gelegt. Das Modell wird als ein unzusammenhängender Bereich an Innovationen skizziert, welcher wenig mit dem Prinzip des Teilens zu tun habe. Dieser Bereich wird als heterogen mit vielen unterschiedlichen AkteurInnen dargestellt, der wiederum eine Mischung aus positiven und negativen Effekten generiert. Die Diskussion rund um die Ökonomie des Teilens wird als verwirrend eingestuft beziehungsweise würden keine einheitlichen Terminologien vorhanden sein und unterschiedliche Begriffe, die untereinander in Beziehung stehen, verwendet werden. Deshalb wird eine stärkere, präzisere Definition sowie eine bessere Zusammenarbeit zwischen öffentlichem, privatem und Non-Profit-Sektor und den AkteurInnen der kollaborativen Wirtschaft gefordert. Die Idee dahinter ist, dass die Ausrichtung auf mehr Kohärenz der Ökonomie des Teilens an sich die Wahrscheinlichkeit von

---

<sup>41</sup> siehe: <http://www.polipedia.at/tiki-index.php?page=Prekarisierung>, Zugriff am 12.6.2017

Wirtschaftswachstum erhöhen soll beziehungsweise so ein Antrieb für Veränderungen sein könnte. (vgl. *Martin 2016: 155-156*)

Die Gruppe der AkteurInnen der pessimistischen Narrative zeigt sich heterogener als jene der optimistischen. So wird beispielsweise die Sichtweise *iv.* in erster Linie von VertreterInnen des Tourismus- und Mobilitätssektors vertreten. Insbesondere wird diese Kritik an der Entwicklung der kollaborativen Wirtschaft von der Hotel- und Taxi-Industrie angewandt, welche sich meist direkt gegen Airbnb beziehungsweise Uber richtet. Ebenso wird diese aber von JournalistInnen bedient, welche darauf hinweisen, dass diese Unternehmen trotz wirtschaftlichen Erfolgen auch ungünstige soziale Auswirkungen haben. Die Kritik in *v.* wird eher von VerfechterInnen der Ökonomie des Teilens (i.e. Non-Profit-Organisationen) und nicht von der Politik vertreten. Diese heben, ähnlich wie bei Narrativ *iii.* der Fall, die Notwendigkeit hervor, die kollaborative Wirtschaft zu transformieren. Das Narrativ *vi.* wird von einer Vielzahl von AkteurInnen bedient, um zu einer Vereinheitlichung des Sektors beizutragen beziehungsweise Klarheit in die Diskussion rund um die Ökonomie des Teilens zu bringen. (vgl. *Martin 2016: 155 ff*)

## 2.2. Exkurs Transitionstheorie u. Mehrebenen-Perspektive

Der zuvor dargestellte Diskurs rund um die Ökonomie des Teilens kann mithilfe von Ansätzen des Forschungsbereiches der nachhaltigen System-Transition beziehungsweise der sozialen und technologischen Transformation durch Innovation besser verstanden werden. Im Zusammenhang mit Airbnb ist der Begriff Nachhaltigkeit jedoch nicht relevant. Mittels der Theorie der Transition von soziotechnischen Systemen und der sogenannten Mehrebenen-Perspektive kann aber im Weiteren der relevante Themenbereich dieser Arbeit abgegrenzt und dargestellt werden. Ein weiterer relevanter Ansatz innerhalb dieses Forschungsbereiches stellt das *Rahmen*<sup>42</sup> von Narrativen dar, welches dazu benutzt werden, um die Entwicklung von Innovationen zu beeinflussen. (vgl. *Martin 2016: 150*)

Der Forschungsbereich der System-Transition befasst sich damit, wie sich Gesellschaften und das ökonomische System verändern (vgl. *Markard et. al 2012; Smith et. al 2010; Martin 2016: 150 ff*); genauer: die Transformation von soziotechnischen Systemen. System-Transition kann als ein langfristiger, grundlegender Veränderungsprozess bezeichnet werden, der alle Ebenen einer Gesellschaft umfasst: „[...] *long-term, multi-dimensional, and fundamental transformation*

---

<sup>42</sup> ursprünglich dargestellt von: *Snow & Benford 1988:199 ff; Steinberg 1998: 845 ff*

*process(es) through which established socio-technical systems shift to more sustainable modes of production and consumption“ (Markard et. al 2012: 956).*

Unter soziotechnischen Systemen verstehen sich miteinander interagierende Netzwerke von AkteurInnen (i.e. Personen, Firmen oder Kollektive etc.) oder Institutionen (i.e. Gesetze, gesellschaftliche Normen etc.) inklusive eines Austauschs von materiellen oder immateriellen Gütern. Diese erzeugen neue Dienstleistungen und Güter beziehungsweise erfüllen grundlegende soziale oder technische Funktionen (i.e. Infrastruktur, Wohnen etc.) für eine Gesellschaft. (i.e. vgl. Geels 2005: 446; Markard et. al 2012: 956)

Eine soziotechnische Transition ist eine Reihe von Prozessen, welche fundamentale Veränderungen in einem soziotechnischen System bedingt. Eine solche Transformation umfasst einen langfristigen Zeitraum (i.e. 50 Jahre oder mehr) und betrifft eine Vielzahl von unterschiedlichen AkteurInnen und Bereichen (vgl. Markard et. al 2012: 956). Eine Veränderung eines einzelnen Systems verändert nicht nur das betroffene, sondern auch alle verknüpften Bereiche und Politiken, wie Markard anhand des Transportsektors zeigt: „[...], *socio-technical transitions do not just change the very structures of existing systems, such as transportation, but they also affect related societal domains, such as living, housing and working, production and trade, and planning and policymaking“ (Markard et. al 2012: 956).* Im Verlauf der Transition entstehen neue Dienstleistungen, Produkte, Organisationen oder neue ökonomische Modelle.

### *Die Mehrebenen-Perspektive*

Die Mehrebenen-Perspektive<sup>43</sup> (MEP) befasst sich grundsätzlich mit der Transformation gesellschaftlicher Funktionen (vgl. Smith et. al 2010: 443). In der Modellbetrachtung kann der Prozess der Transformation durch die Interaktion der soziotechnischen Strukturen einer Gesellschaft auf unterschiedlichen Ebenen und in mehreren Phasen dargestellt werden (i.e. vgl. Geels 2005: 451). Die Mehrebenen-Perspektive kann nach Geels als eine Art Betrachtungsrahmen für Transition beschrieben werden, welcher einen Überblick über die mehrdimensionale Komplexität von Transformationsprozessen soziotechnischer Systeme geben kann (vgl. Geels 2010: 495).

Die Mehrebenen-Perspektive unterscheidet drei Ebenen:

---

<sup>43</sup> ursprünglich dargestellt von: vgl. i.e. Kemp 1994; Schot et. al 1994; Rip & Kemp 1998; Geels, 2002

Die *soziotechnische Landschaft* (Makroebene) ist eine weitläufige, exogene Umgebung, welche die soziotechnischen Entwicklungen beeinflusst (vgl. Geels 2005: 451). Sie besteht aus einer tief in der Kultur und Wertvorstellung sowie dem vorherrschenden Wirtschaftsparadigma einer Gesellschaft verwobenen Struktur, welche sich nur langsam ändert (vgl. Martin 2016: 150).

Das *soziotechnische Regime* (Mesoebene) besteht aus den soziotechnischen Systemen, welche die Bedürfnisse der Gesellschaft befriedigen – beispielsweise die Produktion jeglicher Art von Gütern, Dienstleistungen oder Infrastrukturen, einschließlich aller dafür notwendigen Institutionen (vgl. Martin 2016: 150). Dies beinhaltet jegliche Organisation und Koordination von relevanten Gruppen und AkteurInnen innerhalb der Gesellschaft, um die Stabilität der soziotechnischen Systeme zu gewährleisten. Aufgrund der stabilisierenden Wirkungen dieser Ebene sind hier Innovationen kaum beziehungsweise nur schleppend möglich (vgl. Geels 2005: 450). Das *soziotechnische Regime* kann auch als Steuerungssystem bezeichnet werden, welches unter anderem durch Gesetze operationalisiert wird.

Die *soziotechnische Nische* (Mikroebene) ist ein geschützter Raum, aus dem Innovationen entstehen und wachsen können (vgl. Martin 2016: 150). „In niches there is little stability in the seamless web and much uncertainty” (Geels 2005: 450). Die Nische bietet dadurch allen beteiligten AkteurInnen Raum sich zu vernetzen sowie neue Ideen in unterschiedlichste Richtungen und Bereiche zu erarbeiten. (vgl. Geels 2005: 450). Nischen-Innovationen besitzen die Fähigkeit, die Strukturen des vorherrschenden Regimes und der Landschaft zu beeinflussen. (vgl. Martin 2016: 150)

Eine Transition passiert in der Mehrebenen-Perspektive nach Geels in mehreren Phasen:

In der ersten Phase entstehen radikale Innovationen innerhalb der Nische und meist außerhalb des Einflusses des Regimes. Die AkteurInnen können fernab von Reglementierungen experimentieren, um das bestmögliche Design und NutzerInnenerlebnis zu erreichen. Die Innovationen haben in dieser Phase noch keine Bedeutung für das bestehende Regime. (vgl. Geels 2005: 451)

In der zweiten Phase bilden sich durch die Innovation bereits innerhalb der Nische kleine Märkte. Die dadurch gewonnenen Ressourcen können wiederum für weitere Entwicklungen und Spezialisierungen eingesetzt werden. Die Innovation entwickelt langsam eine spezifische Richtung und es beginnen sich Regeln oder ein dominierendes Design zu etablieren (vgl. GEELS

2005: 451). Geels beschreibt dies wie folgt: „Users build up experience with the new technology, articulate their preferences and may form user clubs to do lobbying work, but the innovation, which is used in specialized market niches, still forms no major threat to the existing regime that is entrenched in many ways (e.g. institutionally, organizationally, economically and culturally)“ (Geels 2005: 451). Die Innovation besitzt auch in dieser Phase noch keine bis wenig Kraft ein stabiles Regime zu stören: „New technologies may remain stuck in these niches for a long time (decades), when they face a mismatch with the existing regime“ (Geels 2005: 451).

In der dritten Phase passiert ein größerer Durchbruch der Innovation und eine Konkurrenzsituation mit dem vorherrschenden Regime ist die Folge. Dies hängt einerseits von Faktoren innerhalb der Nische ab, wie beispielsweise finanzielle Unterstützungen von InvestorInnen oder politischen Organisationen, welche die Entwicklung weiter vorantreiben; zum anderen von externen Einflüssen auf der Ebene des Regimes und der Landschaft, wodurch sich hier Möglichkeiten für einen Durchbruch auftun. Gründe für solche Möglichkeiten können Konflikte oder Spannungen sein, die innerhalb des Regimes, aber auch ökonomische oder kulturelle Veränderungen, die auf der Ebene der Landschaft auftreten und Druck auf das Regime ausüben. Ein weiterer relevanter Grund für eine Möglichkeit eines Durchbruchs der Innovation könnten interne Probleme des Regimes sein, welche nur mehr schwer gelöst und eventuell zusätzlich durch eine veränderte Präferenz der NutzerInnen oder Regulierungen verstärkt werden können. Der Durchbruch der Innovation von der Ebene der Nische bis zur Ebene des Regimes, wie in dieser Phase beschrieben, erfolgt in mehreren Schritten. Die zuvor noch in spezialisierten Märkten abgesetzte Innovation erobert nach und nach größere Marktnischen, was erneut zu einem weiteren Wachstum führt. (vgl. Geels 2005: 451-452)

In einer vierten Phase ist die Innovation im *mainstream* angelangt und steht so in einer Konkurrenzbeziehung mit dem Regime. Dies führt zu einer weitläufigen Veränderung bestehender soziotechnischer Strukturen. Eine solche Phase passiert langsam und sukzessiv und beeinflusst im Weiteren die Entwicklungen auf der übergeordneten Ebene der Landschaft (vgl. Geels 2005: 452).

Die Beziehungen der soziotechnischen Ebenen kann nach Geels als eine ineinander verschachtelte Hierarchie verstanden werden (vgl. Geels 2005: 451). Trotz unterschiedlicher Phasen beruht eine Transition in der Mehrebenen-Perspektive nicht auf einer einfachen Kausalität: „There is no simple ‘cause’ or driver. Instead, there are processes at multiple dimensions and levels simultaneously“ (Geels 2005: 453). Es kommt durch das Zusammenspiel einer Reihe von

Prozessen langsam auf den unterschiedlichen Ebenen zustande: „*Transitions come about when these processes link up and reinforce each other ('circular causality')*” (Geels 2005: 453).

### Anwendung der Mehrebenen-Perspektive

Nach Martin kann eine Perspektive der Transitionstheorie, im Speziellen die Mehrebenen-Perspektive, auf die Ökonomie des Teilens angewendet werden (siehe *Abbildung 4*).

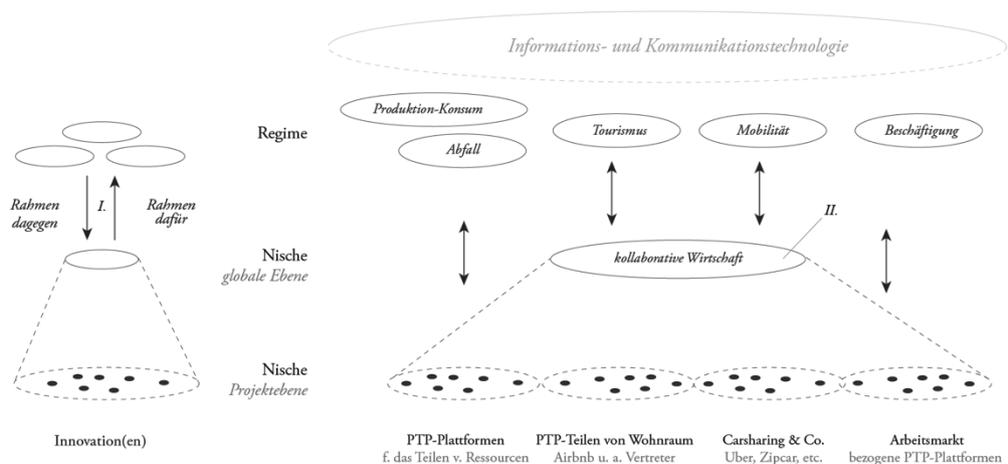


Abbildung 4: Martins Anwendung der MEP im Kontext der Ökonomie des Teilens<sup>44</sup>

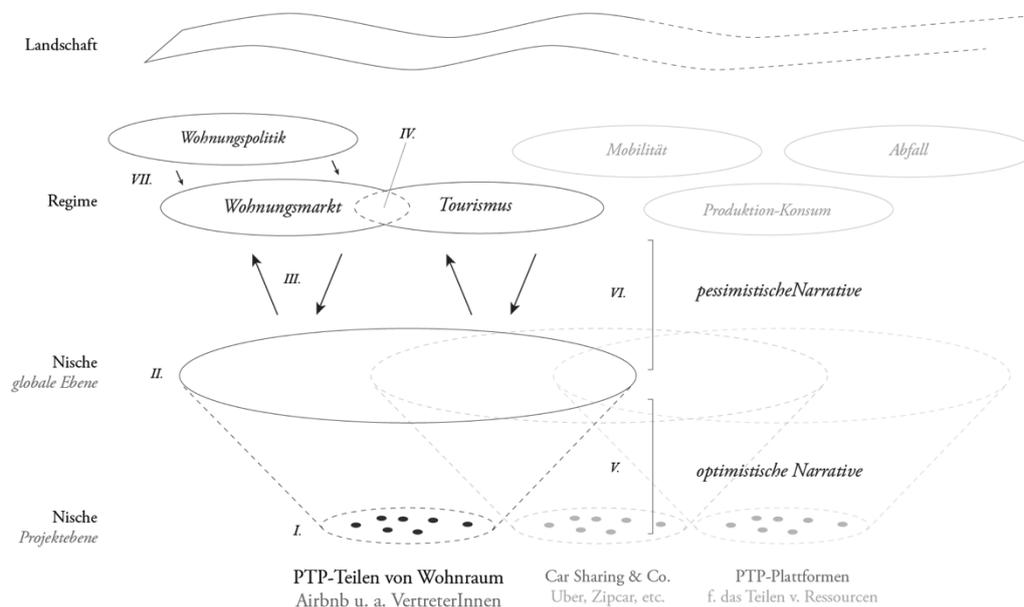
Zum einen können die unterschiedlichen Ausformungen der kollaborativen Wirtschaft im Modell als Nische beziehungsweise als Feld verwandter Innovationen betrachtet werden, welche wiederum das Regime beziehungsweise verknüpfte Politiken beeinflusst oder gar verändert. Die Nische selbst kann als Zwei-Ebenen-System gesehen werden – die Projektebene, das Feld aus Innovationen mit einem bestimmten lokalen Kontext, und die globale Ebene, mit deren InvestorInnen und InteressensvertreterInnen. Zum anderen bezieht Martin einen zweiten Ansatz aus der Literatur der Transitionstheorie ein: den Ansatz des *Rahmens*, welcher die Beeinflussung von bestimmten Entwicklungen durch AkteurInnen mithilfe von relevanten Narrativen in eine bestimmte Richtung beschreibt. (vgl. Martin et. al 2015: 248; Martin 2016: 150)

Dieses Konzept des *Rahmens* kann als „[...] an interpretative schemata that signifies and condenses ‘the world out there’ by selectively punctuating and encoding objects, situations, events, experiences, and sequences in one’s present or past environments” (Snow & Benford, 1992: 137) oder als ein „[...]“

<sup>44</sup> Eigendarstellung, Quelle: Martin 2016: 151/154

*deliberative, communicative process through which actors seek to mobilise a consensus and collective action around a given issue“ (Martin 2016: 150) definiert werden.*

In Anlehnung an die Mehrebenen-Perspektive nach Geels und dessen Anwendung nach Martin in *Abbildung 4*, kann eine weitere Anpassung im Hinblick auf die vorliegende Arbeit erfolgen (siehe *Abbildung 5*). Die Forschungsfrage kann so gezielt in den theoretischen Rahmen eingeordnet werden und für die Diskussion der Ergebnisse herangezogen werden. Außerdem können Handlungsempfehlungen gezielt in Bereichen festgelegt werden.



*Abbildung 5: Einordnung der Thematik mithilfe der MEP<sup>45</sup>*

Das Konzept des *Rahmens*, der Entwicklung der kollaborativen Wirtschaft durch unterschiedliche *Narrative*, kann als Ausgangspunkt zu einer Diskussion über den Umgang der Politik mit Airbnb benutzt werden. Betrachtet man die Entwicklung Airbnbs respektive der kollaborativen Wirtschaft von einer Nische (*Abbildung 5*, Punkt I.) auf lokaler Projekt-Ebene hin zu einem global (II.) wirksamen Unternehmen beziehungsweise einem ökonomischen Modell, könnte diese durch eine weitere These ergänzt werden:

Es könnte diskutiert werden, dass eine Kritik bis hin zu einer von einer breiten Gruppe an AkteurInnen vertretenen *pessimistische Narrative* (VI.) erst auftritt, wenn die Nische den Maßstab

<sup>45</sup> Eigendarstellung, Quellen: *Martin 2016: 154; Geels 2005: 452*

der lokalen Projekt-Ebene verlässt und eine immer größere Aufmerksamkeit erreicht. Im weiteren Prozess würden die VertreterInnen der Ökonomie des Teilens als globale Nische so einflussreich werden – im Fall Airbnb und anderen Ausformungen als Milliarden Euro schweres Unternehmen –, bis diese mit bestehenden Regime-Strukturen, AkteurInnen, Gesetzen und Politiken in Konflikt stehen und unterschiedliche Narrative (*III.*) unterschiedlich rahmen. Ist der innovative Ansatz auf der Projekt-Ebene erst im Entstehen, dann wurde dieser – im Fall der Ökonomie des Teilens und Airbnbs – als erstes durch eine positive Rhetorik – *optimistische Narrative (V.)* – begleitet.

Ein weiterer Diskussionspunkt kann hier, ausgehend von Belk und seinem Diskurs über *wahres* und *Pseudo-Teilen*, angeknüpft werden (vgl. Belk 2014: 1596; Codagnone & Mertens 2016: 19). Hier wird argumentiert, dass eine positive Rhetorik sowie der grundsätzlich äußerst positiv konnotierte Begriff des Teilens verwendet wird, um den wirtschaftlichen Erfolg großer Konzerne zu gewährleisten (i.e. vgl. Lee 2015: 17; Schor 2015; Walker 2015; Codagnone & Mertens 2016: 19). Dies wiederum könnte auch als ein Indiz für die zuvor dargestellte These betrachtet werden. Denn in diesem Falle werden die positiven Intentionen und Narrative der Ökonomie des Teilens für das benutzt, gegen das sie sich ursprünglich richteten – eine Veränderung des Konsumverhaltens, hin zu einer nachhaltigeren Gesellschaft. Dies führt zwangsweise zu einer Kritik. So werden – zumindest teilweise – positive Sichtweisen und Narrative zu negativen.

Die Interessen der AkteurInnen der Ökonomie des Teilens verlaufen zum Teil konträr zu denjenigen bestehender. Existierende Regime-Strukturen, insbesondere bestehende Regelungen und Gesetze, werden so auf den Prüfstand gestellt. Das Spannungsfeld zwischen dem Schützen des Status quo und dem Ausreizen neuer Möglichkeiten der kollaborativen Wirtschaft soll Ausgangspunkt für spätere Handlungsempfehlungen und eine Diskussion der Ergebnisse sein.

### 2.3. Der Wohnungsmarkt

Für die theoretische Einordnung der Fragestellung beziehungsweise die Umsetzung der Arbeit ist der Themenbereich Wohnungsmarkt und ein anschließendes, darauf aufbauendes Herausarbeiten von Einflussfaktoren auf Marktpreise und Angebot unerlässlich. Der für diese Frage entscheidende Aspekt – wie auch in *Abbildung 5*, Punkt *IV.* sichtbar – ist die Verzerrung des Wohnungsmarkts durch das über Airbnb ermöglichte private Vermieten von Ferienwohnungen. TouristInnen und MieterInnen von Wohnungen sind eigentlich für sich eigenständige, unterschiedliche Gruppierungen mit unterschiedlichen Anforderungen, welche

beide getrennt voneinander einen Markt bilden beziehungsweise bedient werden. Durch das Anbieten von privatem Wohnraum über Dienste wie Airbnb und Co. stehen MieterInnen beziehungsweise Wohnungssuchende in Konkurrenz mit TouristInnen. Dadurch entsteht abhängig vom Ausmaß dieser Konkurrenzsituation eine Verzerrung des Wohnungsmarkts, welche mit einer gewissen Vermischung der beiden Märkte einhergeht (vgl. Lee 2016: 230). Vorab jedoch werden einige grundlegende, für die weitere Diskussion relevante Definitionen erläutert.

### *Definition*

Der Wohnungsmarkt ist ein Teilbereich der Theorie der Immobilienwirtschaft und versteht sich grundlegend wie jede herkömmliche Marktsituation als die ökonomische Beziehung des Angebots und der Nachfrage eines bestimmten Gutes (vgl. Kofner 2004: 19). Der Kapitalstock der AnbieterInnen des Wohnungsmarkts sind die Bestände des Wirtschaftsgutes *Wohnung* beziehungsweise *Wohnen*. Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern unterscheidet sich dieses durch eine Reihe von Besonderheiten. Je nach AutorIn unterscheiden sich diese in der Literatur geringfügig. Nach Kühne-Büning et al. (2005) beispielsweise lauten diese wie folgt: *Dauerhaftigkeit* (Langlebigkeit der Wohnung), *lange Produktionsdauer und hohe Produktionskosten*, *Standortgebundenheit* (Immobilität), *Siedlungsbildung* (Einbindung in Siedlungsstruktur), *Heterogenität* (hohe Komplexität), *Unterteilbarkeit des Konsums einer Wohnung* (Beschränktheit der Wohnfläche), *Veränderung der Nutzungsleistung einer Wohnung* (Veränderung der Anforderungen) und *Rechtsformen der Nutzungsangebote* (*Miete, Eigentum* (i.e. vgl. Kühne-Büning et al. 2005: 7 ff)). Deren Zusammenhang kann auch als „komplexes mehrdimensionales Bündel von Gütereigenschaften“ (Kofner 2004: 21) beschrieben werden.

Diese Besonderheiten des Guts *Wohnen* haben zum einen maßgeblichen Einfluss auf die Struktur des Wohnungsmarkts. So bedingt der Faktor der Standortgebundenheit etwa räumliche beziehungsweise regionale Unterschiede. Die Eigenschaft der Heterogenität definiert sich aus der Tatsache, dass Immobilien untereinander nicht gleich sind beziehungsweise unterschiedliche Eigenschaften besitzen (Finanzierungsform, Preissegment, Wohnfläche, Ausstattung. etc.) und so nur schwer bis nicht substituierbar sind, jedoch miteinander konkurrieren. So ergeben sich zusätzlich zu regionalen Unterschieden auch sektorale (vgl. Kühne-Büning et al. 2005: 11). Aufgrund dieser und den übrigen Besonderheiten gilt der Wohnungsmarkt als ein typisch unvollkommener Markt, welcher sich dadurch in unterschiedliche räumliche oder sachliche Teilmärkte aufgliedert. Die

untereinander flexiblen Grenzen erschweren ein exaktes Abgrenzen der Teilmärkte voneinander. Teilmärkte lassen sich jedoch nach folgenden Kriterien differenzieren: *a.)* rechtlich und sozial-ökonomisch, *b.)* qualitativ-technisch und *c.)* räumlich. Neben einer Abgrenzung durch rechtlich festgelegte Besitzverhältnisse (*a.*) kann auch eine Differenzierung nach sozialen oder ökonomischen Faktoren erfolgen. So unterscheiden sich meist „Mietwohnungsmärkte [...] durch die sozialstrukturelle Zusammensetzung ihrer Wohnbevölkerung. Aufgrund unterschiedlicher Präferenzstrukturen zeichnen sich abgegrenzte Teilmärkte für verschieden soziale Schichten ab“ (Kühne-Büning et al. 2005: 71). Eine Unterscheidung nach qualitativen oder technischen Eigenschaften (*b.*) von Wohnungen kann beispielsweise nach Größe, Gebäudetyp, Wohnungskategorie, Ausstattung oder Lage beziehungsweise Anbindungsqualität an diverse städtische Infrastruktur erfolgen. Die langfristige Lebensdauer führt dazu, dass eine Wohnung mehrfach und nacheinander auf unterschiedlichen Teilmärkten marktwirksam werden kann. Für eine räumliche Differenzierung von Teilmärkten (*c.*) ist der Faktor *Erreichbarkeit* (beispielsweise des Arbeitsortes) aus der Sicht der WohnungsnutzerInnen das bedeutendste Abgrenzungskriterium. (vgl. Kofner 2004: 21-23; Kühne-Büning et al. 2005: 71-72)

Zum anderen ergeben sich aus den besonderen Eigenschaften des Guts *Wohnen* spezifische Einflüsse, welche sich entscheidend auf das Verhalten von AnbieterInnen und NachfragerInnen und somit auf den Marktprozess auswirken. Für AnbieterInnen ergeben sich aufgrund der Besonderheiten hohe Anfangsinvestitionen und langfristige Investitionsentscheidungen, welche wiederum zu einer Unsicherheit aufgrund von schwer vorhersehbare langfristiger Entwicklung der Nachfrage führen können. AnbieterInnen können auch aufgrund der langen Produktionszeit nur langsam auf eine Veränderung der Nachfrage reagieren. Die lange Lebensdauer führt zu laufenden Bestands- und Transaktionskosten. Die Standortgebundenheit lässt eine gewisse Abhängigkeit von öffentlicher, infrastruktureller Vorleistung entstehen. Da das Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt, ergibt sich für NachfragerInnen, dass es zumindest in Bezug auf den Grundbedarf der Wohnversorgung keine Substitutionsmöglichkeit durch Ersatzgüter gibt. Ebenso wenig kann auf den Konsum einer Form des Wohnens verzichtet werden. Aufgrund der Heterogenität ergeben sich für die KonsumentInnen eine Vielzahl von Nutzungsarten beziehungsweise Wege, das Wohnbedürfnis zu befriedigen (Miete, Untermiete, Eigentum, Neubau etc.). Ändern sich Wohnanforderungen grundlegend (Veränderung der Haushaltsgröße, Preis, etc.), bedingen diese meist einen Wohnungswechsel oder gar bauliche Veränderungen, welche beide mit höheren Investitions-, Such- und Transaktionskosten verbunden sind. Starke Veränderungen in der Marktsituation

können zu Unsicherheiten durch erhöhte Erhaltungs- oder Betriebskosten führen. Die Seite der Nachfrage ist ebenso abhängig von externen Bedingungen – in erster Linie spielt hier die Erreichbarkeit zum Arbeitsplatz beziehungsweise die Anbindung an städtische Infrastruktur eine gewichtige Rolle. Für beide Seiten, jedoch tendenziell mehr für die Seite der Nachfrage, ergibt sich aufgrund der hohen Komplexität und Heterogenität des Wohnungsmarkts eine Unübersichtlichkeit beziehungsweise eine fehlende Transparenz. (vgl. Kühne-Bühning et al. 2005: 28 ff; Kunnert & Baumgartner 2012: 4-6)

### *Freier Markt vs. Intervention*

Das Gut *Wohnen* wird in der Theorie vielfach als *soziales Gut* (Wohnen als Grundbedürfnis) dem Wohnen als *freies Marktgut* gegenübergestellt beziehungsweise wird analog dazu die Zentralverwaltungswirtschaft als Gegenpol zur Marktwirtschaft dargestellt (i.e. vgl. Kühne-Bühning et al. 2005 S15; Kofner 2004: 2). Die jeweilige Betrachtung schließt jedoch die jeweils andere nicht aus. Wie schon zuvor kurz erwähnt, zählt Wohnen zu „[...] *den Vitalbedürfnissen des Menschen* [und] *deren Befriedigung* [ist] *zur Sicherung seiner biologischen wie auch geistigen Existenz unerlässlich [...]*“ (Kühne-Bühning et al. 2005 S15). Daraus ergibt sich eine Abhängigkeit beziehungsweise Dringlichkeit für die Nachfrageseite der Marktsituation (vgl. Kühne-Bühning et al. 2005 S15). Am Wohnungsmarkt müssen also Rahmenbedingungen herrschen, die „*sozial unerwünschte Ergebnisse einer freien Wohnungsmarktwirtschaft*“ (Kofner 2004: 7) korrigieren.

Der Wohnungsmarkt in Österreich und Deutschland basiert aufgrund dessen auf dem Konzept der sozialen Marktwirtschaft, unter anderem entwickelt von den Ökonomen Walter Eucken und Alexander Rüstow (sogenannte Freiburger Schule). Dies ist ein Ordnungsmodell, basierend auf der Anerkennung des privaten Eigentums mit staatlicher Lenkung und Regulationen im freien Wohnungsmarkt. Der Wohnungsmarkt ist daher ein sogenannter Interventionsmarkt, da dieser von umfangreichen staatlichen Eingriffen und Subventionen geprägt ist. (vgl. Kofner 2004: 4 ff)

Diese staatlichen Interventionen erfolgen durch die sogenannte Wohnungspolitik (siehe *Abbildung 5*, Punkt *VIII*). Die Erläuterung dieser ist für die spätere Diskussion der Ergebnisse im Hinblick auf zukünftige Eingriffe der öffentlichen Hand in die eventuell durch Airbnb und Co. veränderte Marktsituation relevant. Nach Donner lässt sich Wohnungspolitik als „[...] *die Summe aller politischen, rechtlichen und ökonomischen Maßnahmen, die dazu dienen, die*

*gegenwärtigen und absehbaren künftigen Wohnverhältnisse der Bevölkerung zu verbessern*“ (Donner 2011: 82) definieren. Die Marktintervention der Wohnungspolitik beschreibt Donner als eine komplexe Beziehung von drei Akteuren: Der *Staat* als handelndes Subjekt interveniert bei Bedarf in den *Markt* (das zu steuernde Objekt), im Interesse der *Bevölkerung* (als Gesamtheit der Haushalte). (vgl. Donner 2011: 75).

Die Aufgabe des Staats wäre also grundsätzlich, für eine soziale, gerechte Verteilung des Guts Wohnen zu sorgen, im Idealfall Marktungleichgewichte auszugleichen und Wohnungsnotstände zu kompensieren. Wohnungspolitik hat jedoch auch Implikationen in Bezug auf die Verteilung von Vermögen und vor allem auf die räumliche Verteilung der Bevölkerung und der unterschiedlichen sozialen Schichten (vgl. Kunnert & Baumgartner 2012: 20). Wohnungspolitik im Hinblick auf eine gerechtere Verteilung von Wohnraum auf die Gesamtbevölkerung ist daher prinzipiell auch Teil der Sozialpolitik – Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind jedoch auch eng mit „*Gestaltung der Konjunktur-, der Arbeitsmarkt-, der Standortpolitik [...]im Rahmen des Wohlfahrtsstaatsparadigmas*“ (Kunnert & Baumgartner 2012: 21) verwoben und können so die gesamte ökonomische Stabilität beeinflussen. Für den Staat besteht hierdurch ein Konflikt zwischen Effizienz und Gerechtigkeit beziehungsweise ein Spannungsfeld zwischen dem Zulassen von freien Marktprozessen und dem Eingriff oder der Regulierung – die richtige Antwort auf diese Frage ist stets eine Normative (vgl. Jenkins, 2001). Bestenfalls wird eine Lösung angestrebt, welche gleichermaßen gesellschaftlich wünschenswert und kostengünstig ist. (vgl. Kunnert & Baumgartner 2012: 8)

Der Wohnungspolitik stehen dafür Instrumente zur Verfügung, wie MarktakteurInnen und Prozesse beeinflusst werden können. Grundsätzlich werden diese aber auch von verwandten Politiken auf dem Wohnungsmarkt vorgelagerte beziehungsweise davon abhängige Märkte – dem Bodenmarkt und dem Kapitalmarkt – angewendet. Diese lauten wie folgt (vgl. Donner 2011: 80 ff; Kunnert & Baumgartner 2012: 11-12):

- i. *Steuern*: Besteuerung beziehungsweise Steuererleichterungen, um das Verhalten der MarktakteurInnen in eine gewünschte Richtung zu beeinflussen. Der Vorteil sogenannter Lenkungssteuern ist, dass zusätzlich zu einer gewünschten Lenkungswirkung auch Einnahmen für den Staat generiert werden; der Nachteil wäre, dass Steuererhöhungen grundsätzlich unbeliebt sind und deshalb zu einem Politikum werden können.
- ii. *Regulierung*: Zum Beispiel eine rechtlich bindende Festlegung von Mindeststandards oder Maximalwerten beziehungsweise reine Verbote etc. Ein Instrument mit hoher Flexibilität

und geringem Aufwand für die öffentliche Hand. Andererseits können Regelungen unerwünschte Auswirkungen auf verwandte Faktoren zur Folge haben. Die Gewährleistung von längerfristigen, stabilen gesetzlichen Regelungen ist aufgrund der längeren Kapitalbindung des Guts Wohnen für den Wohn- und Immobilienmarkt essentiell.

- iii. Subventionierung (Förderung):* Ein gezielter Einsatz von staatlichen Mitteln, um mithilfe eines finanziellen Anreizes das Verhalten der MarktakteurInnen zu beeinflussen. Dabei muss es sich nicht unbedingt um direkte monetäre Zuschüsse handeln, sondern beispielsweise um zweckgebundene Mittel oder die Zurverfügungstellung von Vergünstigungen. In Bezug auf das Gut Wohnen muss hier zwischen Subjekt- (auf die Seite der Nachfrage bezogen, z.B. Wohnbeihilfe etc.) und Objektförderung (auf die Seite des Angebots bezogen, z.B. Wohnbauförderung, Baukostenzuschüsse etc.) unterschieden werden. Zum einen ist diese Instrument kostenintensiv und kann sich unter Umständen auch preissteigernd auswirken, zum anderen stellt es das beliebteste Instrument der öffentlichen Hand dar.
- iv. Konkurrenz:* Der Staat selbst kann als Anbieter oder gar als Käufer in der Marktsituation tätig werden. Somit können etwa günstige Wohnungen auf den freien Wohnungsmarkt angeboten werden, was unter Umständen wiederum eine Preisdämpfung zur Folge haben kann. Das Instrument stellt so einen sehr aktiven Eingriff in die Marktsituation dar; die finanziellen Aufwendungen sind im Vergleich zu anderen Instrumenten entsprechend hoch.
- v. Information bzw. Motivieren:* Mithilfe von Information über die am Markt vorherrschenden Rahmenbedingungen (rechtlich, ökonomisch etc.) kann Einfluss auf den Marktprozess genommen werden – so können dadurch beispielsweise die zuvor erwähnte fehlende Transparenz sowie Informationsasymmetrien zwischen AnbieterInnen und NachfragerInnen beseitigt werden. Die hierfür notwendigen Mittel sind gering. Über die Informationstätigkeit hinaus kann die öffentliche Hand versuchen, AkteurInnen zu bestimmten Handlungen motivieren – eine gewünschte Wirkung ist jedoch in Frage zu stellen.
- vi. Kein Eingriff:* Ein gezieltes Nichteingreifen in die Marktsituation.

(vgl. Donner 2011: 80 ff; Kunnert & Baumgartner 2012: 11-12)

## *Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Österreich/Wien*

Der Wohnungsmarkt in Österreich ist eng mit der Wohnungspolitik verbunden: *„Die Wohnungsmarktinterventionen der öffentlichen Hand sind in Österreich traditionellerweise sehr ambitioniert“* (Donner 2011: 277). Diese betreffen zum einen den Wohnungsneubau – der Großteil des Wohnungsneubaus wird mit staatlicher Förderung errichtet. Die Objektförderung beziehungsweise Wohnbauförderung stellt hierbei das bedeutendste Förderinstrument in Österreich dar. Zum anderen sind die Bestands- und Qualitätssicherungen, Mietregelungen des privaten Altbaubestandes sowie in Großstädten wie Wien die Integration von Migrantenhaushalten betroffen (vgl. Donner 2011: 277,279; Kunnert & Baumgartner 2012: 44; Odermatt 2002: 60). Die Schaffung von leistbarem Wohnen sowie eine Wohnrechtsreform zugunsten von mehr Transparenz sind in Österreich im aktuellen Regierungsprogramm<sup>46</sup> verankert (vgl. Bundeskanzleramt 2013: 59 ff). Grundsätzlich werden die Mittel für Wohnungspolitik in Österreich über den Bund finanziert. Die Bereiche des Steuer-, Mietbeziehungsweise Wohnungseigentumsrechts und Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sind ebenfalls auf Ebene des Bundes geregelt, ebenso verwandte Politiken, welche direkten Einfluss auf die Wohnungspolitik haben (z.B. Finanz-, Sozial- und Infrastrukturpolitik). Die Kompetenz der Gestaltung und Umsetzung der Wohnbauförderung liegt bei den Bundesländern. Die örtliche Raumplanungs- und baurechtliche Kompetenz liegt auf Gemeindeebene. Jedoch gilt Folgendes zu beachten: Das *„[...] Kompetenzgefüge der österreichischen Wohnungspolitik ist durchaus komplex, da die Kompetenzen auf alle föderalen Ebenen verteilt sind und des Weiteren zusätzliche Träger für die österreichische Wohnungspolitik von Relevanz sind (z.B. gemeinnütziger Sektor, Bausparkassen, Wohnbaubanken)“* (Kunnert & Baumgartner 2012: 54-55 ff). Daher müsste für eine genauere Darstellung jedes Bundesland einzeln betrachtet werden. (vgl. Donner 2011: 277; Kunnert & Baumgartner 2012: 44,54 ff; Odermatt 2002: 55)

Zwei für Österreich spezifische Faktoren spielen für den Wohnungsmarkt in Wien eine wesentliche Rolle. Zum einen verfügt Wien über einen großen Bestand an Altbauwohnungen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg – sogenannte Gründerzeitwohnungen. Dieser beträgt mit rund 270 000 Wohnungen etwa 30% des Wohnungsgesamtbestandes in Wien<sup>47</sup>. (vgl. Donner 2011: 277)

---

<sup>46</sup> Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013–2018

<sup>47</sup> Stand der Wohnungsbestandsaufnahme 2011

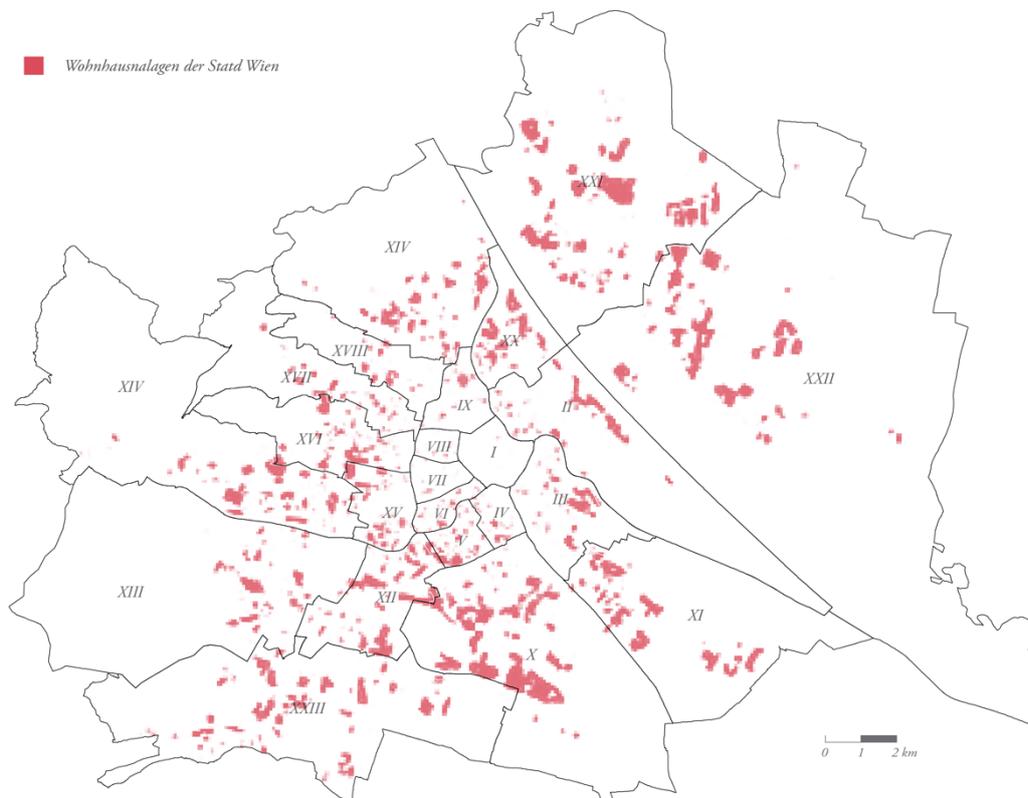


Abbildung 6: Räumliche Verteilung der Wohnhausanlagen der Stadt Wien über die Gesamtstadt<sup>48</sup>

Zum anderen stellt die kommunale Wohnbautätigkeit der Stadt Wien in den Jahren 1922 bis 1934 und 1945 bis 1972 eine für Wien spezifische Besonderheit dar. Es wurden sogenannte Gemeindewohnungen für ArbeiterInnen mit einer Vielzahl an zusätzlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Bädern, Kindergärten oder diversen Gemeinschaftsräumen, errichtet. Diese wurden mit einer für damalige Zeiten äußerst fortschrittlichen Wohnbausteuer auf alle bewohnten Wohnungen finanziert. Bis zu seiner endgültigen Einstellung im Jahr 2003 ging der Neubau von Gemeindewohnungen stark zurück. Der Gesamtbestand für Wien beträgt mit rund 220 000 Wohnungen etwa 23% des gesamten Wohnungsbestandes Wiens<sup>49</sup> (vgl. Donner 2011: 277). Ein weiterer positiver Aspekt der Gemeindewohnungen in Wien ist die Verteilung dieser Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet (siehe *Abbildung 6*), um das Entstehen von sozialer Segregation zu verhindern (vgl. Donner 2011: 281). Aus diesem erheblichen

<sup>48</sup> Eigendarstellung, Quelle: Ludwig 2017: 3

<sup>49</sup> stand der Wohnungsbestandsaufnahme 2011

Anteil beider für Wien spezifischen Wohnformen ergibt sich zusätzlich die Notwendigkeit der weiteren Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung auf Airbnb und Co.

### *Segmentierung des Wohnungsmarkts in Wien*

Für diese Arbeit relevant sind Wohnimmobilien in Form von Eigentumswohnungen und die Vermietung der Nutzungsrechte von Wohnungen. Diese Nutzungsarten des Guts Wohnen werden wie folgt definiert:

**Wohnimmobilie:** *„Eine Wohnimmobilie geht gegen Entrichtung des Kaufpreises in das Eigentum des Käufers über. Dafür erhält der Erwerber ein unbefristetes Nutzungs- und Verfügungsrecht an der Immobilie. Im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen kann er sie nach Belieben nutzen, vermieten, beleihen oder veräußern“ (Kofner 2004: 21).*

Die Nutzungsrechte der erworbenen Immobilie(n) könne wiederum vertraglich geregelt vermietet werden. Eine solche Wohnnutzung, sprich das Mieten einer Wohnung, definiert sich wie folgt:

**Wohnnutzung (Mieten):** *„Beim Handelsobjekt Wohnungsnutzungen handelt es sich [...] um den Erwerb eines zeitlich beschränkten Nutzungsrechts an einer Wohnung. [Die AnbieterIn] einer Wohnung schließt mit dem Nachfrager einen Mietvertrag ab, in dem die wechselseitigen Rechte und Pflichten festgelegt sind. Als Gegenleistung für die Überlassung der Nutzungsrechte hat der Nutzungsberechtigte regelmäßig die vereinbarte Miete zu entrichten“ (Kofner 2004: 21).*

Diese Rechtsformen der Nutzung von Wohnungen bilden an sich unterschiedliche Teilmärkte, zumindest der private Wohnungsmietmarkt bedingt jedoch zum Teil den Immobilienmarkt.

Hinter dieser Unterscheidung in relevante Teilmärkte – Miet- und Eigentumswohnungsmarkt – verbergen sich eine Vielzahl von Faktoren, die diese wiederum fragmentieren. Prinzipiell kann der Wohnungsmarkt in Wien deshalb noch weiter unterteilt werden. Eine mögliche weitere Segmentierung kann laut Matznetter nach Förderungen, Rechtsformen und Bauträger erfolgen. Da die Wohnbauförderung für die Fragestellung nur wenig Relevanz besitzt, kann diese ausgeklammert werden. Deshalb lauten die relevanten Teilmärkte in Anlehnung an die Analyse von Matznetter ohne das Einbeziehen des Faktors Förderung wie folgt: (vgl. Odermatt 2002: 65)

- i. private Mietwohnung
- ii. kommunale Mietwohnung<sup>50</sup>
- iii. gemeinnützige Mietwohnung<sup>51</sup>
- iv. gemeinnützige Eigentumswohnung
- v. private Eigentumswohnung
- vi. Eigenheim<sup>52</sup>

(vgl. Odermatt 2002: 60 ff)

In fortgeschrittenen Teilen der Arbeit kann mithilfe der Darstellung der gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Abgrenzung erfolgen, in welchen Teilmärkten die Vermietung auf Airbnb und ähnlichen Plattformen gesetzlich erlaubt ist, um im weiteren eine genauere Aussage im Hinblick auf die Beantwortung der Forschungsfrage treffen zu können.

## 2.4. Preisbildung am Wohnungsmarkt

Zur Umsetzung der Arbeit ist es entscheidend, so viele Faktoren wie möglich herauszuarbeiten, welche maßgeblich Einfluss auf das Wohnungsangebot beziehungsweise dessen Preisentwicklungen haben. Grundsätzlich ergeben sich die Preise am Wohnungsmarkt für das Erwerben einer Immobilie beziehungsweise deren Nutzungsrechte (Mieten) wie bei jeder anderen Marktsituation durch die Beziehung zwischen Angebot und Nachfrage. Steigt die Nachfrage, so verringert sich das Angebot – die Preise steigen und umgekehrt. Dieser kausale Wirkungszusammenhang – steigt beispielsweise die Bevölkerung und somit die Nachfrage, steigen die Mieten<sup>53</sup> – gilt auch für den Wohnungsmarkt, ist jedoch aufgrund seiner Heterogenität weitaus komplexer (vgl. Von Einem 2016: 4). Die Besonderheiten<sup>54</sup> des Guts Wohnen führen zu einer unvollkommenen Marktsituation. Insbesondere die Eigenschaften der Langlebigkeit, der fehlenden Substituierbarkeit und die lange Produktionsdauer führen zu einer Inflexibilität des Wohnungsmarkts (vgl. Kühne-Bühning et al. 2005: 87). Die Eigenschaft der Immobilität führt zu räumlichen Unterschieden in Erreichbarkeit, Beliebtheit und Qualität der Wohnungen, da sich die Ansprüche der NutzerInnen (Nachfrage) über einen Zeitraum ändern.

---

<sup>50</sup> auch Gemeindewohnung oder umgangssprachlich *Gemeindebau*

<sup>51</sup> *xii.* und *xiii.*: genossenschaftlich organisiert

<sup>52</sup> Selbstversorgung durch Hausbau

<sup>53</sup> vgl. Von Einem 2016: 4; Dieser Zusammenhang bezieht sich dort auf eine konkrete Studie des Berlin-Instituts 2009. Ergebnis: Bei einem Bevölkerungszuwachs von 1% ergab diese „in der Regel“ eine Mietsteigerung von 2,2%.

<sup>54</sup> siehe Kapitel 2.3., Abschnitt: *Definition S.41*

Durch diese Inflexibilität, eine dynamische Nachfrage und ein standortgebundenes Angebot können bei „*quantitativ scheinbar ausgeglichenen Wohnungsmärkten zeitgleich gravierende qualitative Abweichungen zwischen Angebot und Nachfrage bestehen. [...]Über- und Unterangebote können nebeneinander in der gleichen Stadt als ungleichgewichtige Marktlage [existieren]*“ (Von Einem 2016: 5). Ausdruck dieser Inflexibilität beziehungsweise Ungleichgewichte sind in Hinblick auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Marktmietpreise entweder Wohnungsleerstände oder Wartezeiten für die NachfragerInnen. (vgl. Kühne-Bühning et al. 2005: 87; Von Einem 2016: 4-5).

### *Einflussfaktoren auf Wohnungsmarkt beziehungsweise Marktmietpreise*

Um die Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt und im Weiteren auf dessen Preisentwicklungen darzustellen, muss als erstes hier die direkte Abhängigkeit des Wohnungsmarkts von anderen Märkten hervorgehoben werden. Die für die Produktion des Guts Wohnen essentiellen Märkte sind der Boden-, der Kapital- und der Baumarkt. Diese sind dem Wohnungsmarkt vorgelagert – die Prozesse dieser Märkte stehen in direkter Beziehung zur jeweiligen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Kühne-Bühning et al. 2005: 78). Der Wohnungsmarkt beziehungsweise die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann deshalb im Weiteren, abgesehen von einer möglichen Modellüberlegung, nicht losgelöst von großmaßstäblichen Volkswirtschaftsentwicklungen betrachtet werden. Er ist „*auf vielfältige Weise mit den Entscheidungen und Entwicklungen in anderen Branchen, anderen Unternehmen und anderen Märkten verbunden*“ (Kühne-Bühning et al. 2005: 191) – sprich eingebettet in ein volkswirtschaftliches Gefüge beziehungsweise von globalen wirtschaftlichen Entwicklungen beeinflusst. Laut Kühne-Bühning et al. (2005) ist diese Verbindung dadurch „*überaus komplex und eine eindeutige Zuordnung von plötzlichen Veränderungen der ökonomischen Rahmenbedingungen und Veränderungen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten ist in den meisten Fällen nur schwer möglich*“ (Kühne-Bühning et al. 2005: 191). Denn somit stellen neben der Wohnungspolitik auch Entwicklungen benachbarter Wirtschafts- und Politikbereiche, wie etwa kommunale und staatliche Planungen, Infrastrukturpolitik oder das Standortverhalten weiterer Wirtschaftsbereiche, Einflussfaktoren dar. So haben beispielsweise Preisentwicklungen von Baumaterialien oder Dienstleistungen, volkswirtschaftliche Investitionen, Wirtschaftswachstum



*ad. (E.1.):* Die übergeordnete Ebene stellt die zuvor erwähnten volkswirtschaftlichen beziehungsweise globalen ökonomischen Einflussfaktoren dar. Diese wirken sich über den Kontext der gesamten Wirtschaftssituation beziehungsweise durch vorgelagerte Märkte indirekt auf den Wohnungsmarkt aus. Solche Faktoren sind: das Wirtschaftswachstum, gemessen am Bruttoinlandsprodukt, Konjunkturschwankungen, die Inflationsrate, gemessen am VerbraucherInnenpreisindex, das gegenwärtige Zinsniveau, Kursschwankungen auf Finanzmärkten beziehungsweise nicht quantitativ messbare Faktoren, wie jegliche Art von politischer Entscheidung, staatliche Intervention oder grundlegende Veränderungen in den Konsumpräferenzen, welche sich indirekt auf den Wohnungsmarkt auswirken. (vgl. Kühne-Bühning et al. 2005: 191 ff; Fritzsche & Kluge 2014: 6)

*ad. (E.2.):* Die Meso-Ebene stellt hierbei die *direkt* auf den Wohnungsmarkt bzw. auf Angebot und Nachfrage wirkenden Faktoren dar. Die Seite des Angebots ist im Wesentlichen der Wohnungsbestand beziehungsweise alle beeinflussenden und damit verbundenen Faktoren:

- i.* Die *Struktur* des *Wohnungsangebots*: Das Wohnungsangebot ist aufgrund der verschiedenen Besonderheiten in Teilmärkte unterteilt, welche jeweils nur unterschiedliche Bedürfnisse der Wohnungsnachfrage befriedigen können. Ein Übermaß an Wohnungen mit geringer Qualität oder niedriger Kategorie könnte beispielsweise, *ceteris paribus*, zu niedrigeren Mietpreisen führen und umgekehrt. (vgl. Fritzsche & Kluge 2014: 5)
- ii.* Der *Wohnungsleerstand* und der *Wohnungsneubau* sind zwei wesentliche Faktoren, um ausreichende Wohnungsreserven sicherzustellen und einer Verknappung des Angebots vorzubeugen, damit eine ausgewogene Marktsituation herrscht. Die Wohnungsleerstandsquote kann ein möglicher Indikator für den Zusammenhang zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage sein. (i.e. vgl. Fritzsche & Kluge 2014: 4)
- iii.* Die *Grundstückspreise* beziehungsweise die *Verfügbarkeit* von *Grundstücken*: Flächenreserven, das Ausweisen von Bauland durch die Behörde beziehungsweise die generelle Verfügbarkeit sowie günstige Grundstückspreise bieten einen Anreiz für Neubau von Wohnimmobilien und können sich so auf das Wohnungsangebot auswirken. (vgl. Kühne-Bühning et al. 2005: 202; Fritzsche & Kluge 2014: 4)
- iv.* Direkte Einflussfaktoren der *Wohnungspolitik*: Das Ausweisen von Bauland, Förderungen, rechtliche Rahmenbedingungen (i.e. Bauvorschriften, Mietrecht etc.) und andere Anreize der Wohnungspolitik wirken sich direkt auf das Wohnungsangebot aus. Vor allem der

öffentlich geförderte Wohnungsbau ist stark von den jeweiligen wohnungspolitischen Entscheidungen abhängig. (vgl. Kühne-Büning et al. 2005: 203; Fritzsche & Kluge 2014: 4)

Auf der Seite der Nachfrage sind alle Faktoren, welche die Bevölkerungsstruktur und dessen Entwicklung direkt beeinflussen beziehungsweise diese beschreiben. Indikatoren hierzu sind im Folgenden:

- v. Die *Bevölkerungswachstumsrate*: Ein Zuwachs der Bevölkerung kann grundsätzlich zu einer höheren Wohnungsnachfrage führen. Die Bevölkerungsentwicklung wird vorwiegend durch die Geburten- und Sterberate sowie die Zuwanderung bestimmt. (vgl. Kühne-Büning et al. 2005: 198)
- vi. Die *Haushaltsgröße* hat Einfluss auf den Wohnbedarf und beeinflusst den Wohnraum pro Kopf. So könnte beispielsweise ein Anstieg von Einzelhaushalten und das ungenügende Vorhandensein von Single-Wohnungen zu einer Verknappung von Wohnraum führen, da diese im Durchschnitt meist mehr Wohnraum pro Kopf beanspruchen als Familien. (vgl. Fritzsche & Kluge 2014: 5)
- vii. Die *Altersstruktur* der Bevölkerung: Die Verteilung der Altersgruppen hat viele Auswirkungen auf die Nachfrage. Sie hat einen entscheidenden Einfluss auf die Haushaltsgrößen, den Wohnflächenbedarf und zukünftige Bevölkerungsentwicklungen. So wächst unter anderem mit steigendem Lebensalter die Wohnflächennachfrage. Die Nachfrage nach Wohnraum ist bei 30- bis 40-Jährigen aus unterschiedlichen Gründen größer beziehungsweise sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, sich wohnlich zu verändern. (vgl. Fritzsche & Kluge 2014: 5)
- viii. Das *Haushalts(netto)einkommen* beziehungsweise deren *Kaufkraft*: Das verfügbare Einkommen von Haushalten hat logischerweise einen direkten Einfluss auf die Kaufkraft beziehungsweise welche Art von Wohnung und wie viel Wohnfläche sich ein Haushalt leisten kann. Nach Dick und Westerheide führt ein höheres verfügbares Einkommen zur Nachfrage einer größeren und besser ausgestatteten Wohnung – was sich wiederum langfristig auf den Wohnraumverbrauch pro Kopf auswirken, und somit zu einer Verknappung führen könnte (vgl. Dick & Westerheide 2010: 63,69). Wichtige Determinanten für die Kaufkraft pro Haushalt sind neben grundsätzlichen Lebenserhaltungskosten oder Energiekosten die Beschäftigungsquote und die Arbeitslosenquote. (vgl. Fritzsche & Kluge 2014: 5; Kühne-Büning et al. 2005: 198)

*ad. (E.3.):* Objektbezogene Einflussfaktoren sind qualitative Faktoren, die sich auf konkrete Immobilien beziehen und eine maßgebliche Rolle für deren Einzelbewertung haben. Solche Einflussfaktoren sind unter anderem die spezifische Lage beziehungsweise die Einbindung in die Siedlungsstruktur, die Anbindung an Infrastruktur, die Größe, Ausstattung oder das zuvor getätigte Investment. Diese Faktoren spielen eine gewichtige Rolle für die Preisbildung einer Immobilie sowie dessen Zuteilung zu einem bestimmten Segment (od. Teilmarkt) des Wohnungsmarkts. Nennenswerte Methoden zur sachverständigen Bestimmung des Wertes einer Immobilie, bei denen diese Faktoren eine Rolle spielen, sind unter anderem das Vergleichswertverfahren für die Anwendung bei der Ermittlung des Werts von Eigentumswohnungen und das Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung von Mietzins. (vgl. Bienert 2014; Seiser 2011)

Zu beachten gilt, dass es sich hierbei nicht um eine exakte Einteilung handelt und sich einzelne Faktoren mehreren Ebenen zuordnen lassen beziehungsweise sich untereinander Schnittmengen ergeben. Beispielsweise sind objektbezogene (E.3.) Faktoren essentiell für die Preisbildung, aber auch für die Zuordnung eines Teilmarkts und gleichzeitig ein direkter Einflussfaktor auf die Struktur des Wohnungsangebots (E.2.i.). Volkswirtschaftliche und globale Wirtschaftsentwicklungen wirken zum einen indirekt auf dem Wohnungsmarkt vorgelagerte Märkte, zum anderen wiederum auch auf die Kaufkraft der NutzerInnen und somit direkt auf die Nachfrageseite der Wohnungsmärkte.

### *Mietpreisregelungen in Wien*

Für Wien gilt zusätzlich zu beachten, dass – abgesehen von den Gemeindewohnungen – auch ein weiterer großer Teil des Wiener Wohnungsmarkts preisreguliert ist (*i.e. vgl. Amann & Lugger 2016: 43; Kunnert & Baumgartner 2012: 58*) Die gesetzliche Lage hierfür ist komplex und wird hier nur umrissen. Für Mietverträge, die in das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) fallen, sprich Genossenschafts- und andere gemeinnützige Wohnungen, findet eine Preisregulierung durch Kostenmieten statt – die Miete ist hierbei im Speziellen „nach den zum Antragszeitpunkt geltenden Förderkriterien beschränkt, und die Mietpreissteigerungen werden i.A. nach den anrechenbaren Finanzierungskosten festgelegt“ (Kunnert & Baumgartner 2012: 70). Alle anderen Formen betreffen inklusive Ausnahmen das österreichische Mietrechtsgesetz (MRG). Abhängig von „Errichtungszeitpunkt des Gebäudes und Förderungsart bzw. nach Zeitpunkt des Vertragsabschlusses [können] unterschiedliche Regelungen gelten“ (Kunnert & Baumgartner 2012: 58) – so wird hierbei in Voll- und Teilanwendungsbereich beziehungsweise Vollaussnahmen

des MRG differenziert. Das bedeutet konkret: „*Innerhalb des Anwendungsbereichs kann nicht vom MRG abgegangen werden, dort wo es nicht gilt, kann darauf zurückgegriffen werden*“ (Kunnert & Baumgartner 2012: 58). Im Vollanwendungsbereich des MRG sind Richtwertmieten beziehungsweise Mietzinsbeschränkungen enthalten. Diese richten sich grundsätzlich nach den Ausstattungskategorien<sup>56</sup>, wobei zusätzlich je nach Zusatzausstattung (Balkon etc.) und besonderen Qualitäten (Ausblick etc.) der Wohnung wiederum Zu- beziehungsweise Abschläge angerechnet werden müssen. Mithilfe des Jahresdurchschnittes des VerbraucherInnenpreisindex werden seit 2009 in festgelegten zeitlichen Abständen die Richtwerte angepasst. Für alle Wohnungen, für welche die Regelungen der Richtwertmieten oder des Kategoriemietzins nicht gelten, gilt laut MRG ein freier oder angemessener Mietzins (vgl. Kunnert & Baumgartner 2012: 58-59)

Für die weitere Untersuchung sind daher die Entwicklungen der Mietpreise des freien Wohnungsmarkts und der freien oder angemessenen Mieten im Sinne des §16 Abs. 2 des MRG relevanter als die Entwicklung der Bestandsmieten. Denn letztere beinhalten diverse unterschiedlich preisregulierte Teilssegmente, mit Kategorie- oder Richtwertmieten nach MRG sowie Mietregulierungen des WGG – kurzfristige Änderungen beziehungsweise diverse Dynamiken des Wohnungsmarkts spiegeln sich darin nicht wieder.

---

<sup>56</sup> Diese richtet sich u. a. nach Wohnungsgröße, Zustand, Lage oder Ausstattung

# II

*Methodik & Ergebnisse*



### 3. Forschungsdesign & Methoden

Im Folgenden werden die Vorgangsweise der Untersuchung und die dafür verwendeten methodischen Grundlagen erläutert. Die übergeordnete Forschungsfrage der vorliegenden Themenstellung lautet:

*Welche Auswirkungen hat das Angebot von Airbnb auf die Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts?*

Konkreter beziehen sich hierbei die *Auswirkungen auf die Angebotsseite des Wohnungsmarkts* grundsätzlich auf zwei messbare Faktoren, welche kausal miteinander verbunden sind – auf die Entwicklungen der Marktmietpreise beziehungsweise des quantitativen, dem Markt zur Verfügung stehenden, Angebots an Wohnungen. In Bezug auf die Marktmietpreise werden die Auswirkungen auf die Änderung der Mietpreise je Quadratmeter des freien privaten Wohnungsmarkts untersucht. Das Airbnb-Angebot steht, wie schon in der Arbeit eingangs erwähnt, hierbei als Stellvertreter für Internet-Plattformen für kurzzeitiges Vermieten von Wohnraum für vordergründig touristische Zwecke. Die hierfür nötigen, weiteren detaillierten Ausführungen finden sich im entsprechenden Kapitel wieder. Für eine bessere Operationalisierung der Hauptforschungsfrage wurde die Untersuchung in zwei essentielle Abschnitte gegliedert, aus denen sich abgeleitet zwei empirisch bearbeitbare Teile ergeben:

- (1.) die Erhebung der **Struktur des Airbnb-Angebots** beziehungsweise dessen räumliche Verteilung und Entwicklung
- (2.) die Untersuchung eines möglichen **Zusammenhangs** des Airbnb-Angebots und einer quantitativen Verknappung des Angebots von Wohnraum beziehungsweise einer Mietpreissteigerung

Aus diesen zwei Abschnitten ergeben sich unterschiedliche, für die Untersuchung relevante, empirisch bearbeitbare Teil- beziehungsweise Reflexionsfragestellungen:

*Struktur des Airbnb-Angebots*

*Aus welchen Segmenten setzt sich das Airbnb-Angebot zusammen?*

*Wie ist das Airbnb-Angebot in Wien räumlich verteilt?*

*Welche geographischen Zusammenhänge lassen sich erkennen?*

*Wie hat sich das Airbnb-Angebot von 2015 bis 2017 räumlich entwickelt?*

## *Zusammenhang*

*Führt das Angebot von Airbnb zu einer Mietpreissteigerung beziehungsweise einer Verknappung von Wohnraum?*

*Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Entwicklung des Airbnb-Angebots und derjenigen der Marktmietpreise und/oder der Wohnungsreserven des Wiener Wohnungsmarkts?*

*Sind diese Zusammenhänge, wenn vorhanden, für Wien belegbar?*

Die Beantwortung der Kernfragestellung dieser Arbeit beziehungsweise die Durchführung beider empirischer Teile (1., 2.) stützt sich auf einen Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden, welcher deren gegenseitige Schwächen ergänzen soll. Neben der Analyse der Entwicklung des Airbnb-Angebots, deren räumlicher Struktur und der quantitativen Untersuchung des Zusammenhangs, wurde das Fehlen von notwendigen Daten sowie Informationen über den aktuellen Umgang der verantwortlichen AkteurInnen der Stadt Wien in beiden Teilen durch qualitative Interviews mit ExpertInnen ergänzt.

Diese ExpertInnengespräche basieren auf dem Prinzip leitfadengestützter narrativer Interviews. Bei diesen werden im Vorfeld mehrere offene Fragen formuliert. Die Befragung beginnt mit einer Einstiegsfrage und soll bei dieser Form des Interviews zu einer Erzählgenerierung führen (*vgl. Froschauer & Lueger 2003*). Durch die Auswahl der ExpertInnen sollten zwei wichtige Themen abgedeckt werden: Das Fehlen von relevantem Datenmaterial für die quantitativen Analysen, insbesondere zu den Wohnungs-Mobilitätsreserven der Stadt Wien, sowie Informationen zum aktuellen Umgang der Stadt Wien mit Airbnb und dessen Prozess.

Bei den ExpertInnen handelt es sich zum einen um Herrn DIDI Daniel Glaser von der Magistratsabteilung (MA) 50, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen, unter anderem zuständig für die Wohnungsleerstandserhebung für Wien 2015. Durch dieses Gespräch konnten Informationen über den Zustand des Wiener Wohnungsmarkts sowie dessen Wohnungsreserven und Neubautätigkeit in Erfahrung gebracht werden. Zum anderen um Mag. Herbert Bartik, wissenschaftlicher Mitarbeiter der TINA Vienna GmbH und Mitautor der 2015

für die MA 23 erstellten Studie<sup>57</sup> über das Potential der Ökonomie des Teilens. Die TINA Vienna GmbH kooperiert seit Jahren mit der Stadt Wien<sup>58</sup> – mit der MA 18 für Stadtentwicklung und Stadtplanung und in Bezug auf Airbnb mit der MA 23 für Wirtschaft, Arbeit und Statistik – im Bereich des Wohnbaus und der Stadtentwicklung. Mit diesem Interview konnten Hintergrundinformationen des aktuellen Umgangs der Stadt Wien mit Airbnb sowie die 2015 in der Studie vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen beziehungsweise das bisherige Vorgehen der Stadt Wien besprochen werden. Ein weiteres leitfadengestütztes ExpertInneninterview mit einem Vertreter der MA 23 war im Folgenden nicht mehr vonnöten. Beide Interviews wurden aufgezeichnet und transkribiert, jedoch nach Vereinbarung mit beiden GesprächspartnerInnen nicht veröffentlicht. Die Ergebnisse der Interviews fließen sowohl in beide empirische Teile<sup>59</sup> ein, als auch direkt in deren anschließende Bewertung, Diskussion und Handlungsempfehlungen.

#### *ad. (1.): Struktur des Airbnb-Angebots*

Um die gestellte Forschungsfrage nach den Auswirkungen auf die Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts zu beantworten, muss als erstes die Zusammensetzung des Airbnb-Angebots beziehungsweise dessen Entwicklung und das Ausmaß des Airbnb-Angebots im Kontext von Wien betrachtet werden. Die räumliche Analyse stützt sich auf die Gegenüberstellung unterschiedlicher thematischer Karten, basierend auf den Angebotssituationen von 2015 und 2017. Diese Erhebung der Struktur beziehungsweise der räumlichen Verteilung des Airbnb-Angebots erfolgt mithilfe eines Geoinformationssystems, in *ArcGIS* beziehungsweise *ArcMap*<sup>60</sup> und dessen räumlichen Analyse- und Darstellungswerkzeugen. Ziel ist es hierbei, für die weitere Untersuchung in der Einzelfallbetrachtung sowie durch die Gegenüberstellung Tendenzen beziehungsweise Indizien etwaiger Zusammenhänge zu orten. Deskriptive, räumliche und statistische Methoden für das Bestimmen der (räumlichen) Verteilung – wie beispielsweise Punktmuster- oder Hotspotanalysen – sind hierbei weniger zielführend; vielmehr sollen die Zusammenhänge des Angebots mit der bestehenden Stadtstruktur und dessen Einflüsse

---

<sup>57</sup> The Big Transformers. Sharing- und On-Demand- Economy auf dem Vormarsch. (vgl. Bartik et. al 2015)

<sup>58</sup> nach dem Stattfinden des Interviews wurde die TINA Vienna GmbH Teil der Wien Holding GmbH unter dem neuen Namen *Urban Innovation Vienna GmbH (UIV)* und somit Eigentum der Stadt Wien, siehe: <http://www.urbaninnovation.at/>, Zugriff am 6.10.2017

<sup>59</sup> Kapitel 5. *Die räumliche Struktur des Airbnb-Angebots* S. 68  
und 6. *Der Zusammenhang des Airbnb- und des Wohnungsangebots* S.84

<sup>60</sup> *ArcGIS*: Geoinformationssystem u.a. für das Analysieren, Bearbeiten oder Erstellen von Karten beziehungsweise geographischer Information; verwendete Version siehe Quellenverzeichnis: (ESRI 2015)

interpretiert werden. Über die Zeitpunkte der vorhandenen Airbnb-Angebotsdaten hinaus wurde deren Entwicklung qualitativ mithilfe der ExpertInnen ergänzt.

Für die Anwendung der GIS-Analyse beziehungsweise der Erstellung von kartographischen Darstellungen ist zu beachten, dass die Auswahl der Parameter einen entscheidenden Einfluss auf das Ergebnis hat. Die Resultate von GIS-Analysen werden deshalb auch als *objektive Wahrheit* bezeichnet, obwohl die in der Realität relevanten Aspekte in hohem Maße subjektiv sind. Die Auswahl der richtigen Analysewerkzeuge innerhalb *ArcGIS* ist darum von entscheidender Bedeutung. (vgl. *ESRI 2009*)

#### *ad. (2.): Zusammenhang*

Um die zentrale Thematik der Forschungsfrage – *die Auswirkungen auf die Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts* – beantworten zu können, muss versucht werden, eventuelle Zusammenhänge zu untersuchen. Hierbei wurden, wie eingangs erwähnt, zwei themenrelevante Teilaspekte unterschieden – die mögliche Auswirkung des Airbnb-Angebots auf die Marktmietpreisentwicklung und die Auswirkung auf das quantitative Wohnungsangebot des Wiener Wohnungsmarkts. Die Untersuchung dieser beiden Aspekte erfolgt zum einen quantitativ mithilfe einer statischen Datenanalyse, zum anderen qualitativ durch die Einschätzung von ExpertInnen.

Für die statische Analyse der Auswirkungen des Airbnb-Angebots beziehungsweise der durch Airbnb entzogenen Wohneinheiten auf die Marktmietpreisentwicklung wird eine bivariate Korrelationsanalyse für die Bestimmung eines einfachen statistischen Zusammenhangs angewandt. Darüber hinaus wurde die mögliche Anwendung eines Regressionsmodells untersucht, um so viele unterschiedliche aus der Theorie abgeleitete Einflussfaktoren auf die Marktmietpreise zu berücksichtigen. Alle diese Einflussfaktoren als Einflussgrößen zu definieren wäre aufgrund der Komplexität und Datenverfügbarkeit kaum möglich, „[...] mit einem unvertretbar großen Aufwand verbunden und [es] würde das Modell unhandlich machen. Der Wert eines [statistischen] Modells resultiert [deshalb] daraus, dass es einfacher ist als die Realität und sich auf die Wiedergabe wichtiger struktureller Aspekte begrenzt“ (*Backhaus 2016: 97*). Der Zusammenhang von Angebot und Nachfrage einer Marktsituation stellt zwar grundsätzlich eine *interdependente Beziehung* dar, welche als korrekte, statistische Anwendung ein Mehrgleichungsmodell erfordern und somit den Rahmen dieser Masterarbeit sprengen würde. Im Sinne der Fragestellung des Teilaspekts der Auswirkungen auf die Marktmietpreise kann

jedoch eine Modellannahme eines einseitigen Wirkungszusammenhangs angenommen werden (vgl. Backhaus 2016: 65).

Die Wahl der statistischen Modelle begründet sich aus deren Charakteristiken: Korrelation ist der Grad für die Abhängigkeit zwischen zwei Zufallsgrößen. Dieser Grad wird in der bivariaten Korrelationsanalyse mithilfe des Korrelationskoeffizienten quantifiziert. Für Variablen mit metrischem Skalenniveau muss der Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient angewandt werden. Dieser gibt das Maß für den Grad des linearen Zusammenhangs zwischen den beiden Variablen an. Dabei kann der Korrelationskoeffizient Werte zwischen -1 und 1 annehmen (vgl. Fahrmeir et. al 2016: 131ff). Das Vorliegen einer Korrelation bedeutet jedoch nicht, dass eine Kausalbeziehung zwischen Variablen besteht, da die „[...]Richtung der Wirkung, sofern vorhanden, [...] durch den Korrelationskoeffizienten nicht erfasst [wird]“ (Fahrmeir et. al 2016: 140) – es kann aber zumindest ein Indiz dafür sein. Die Regressionsanalyse ist ein flexibles und dadurch häufig angewandtes statistisches Analyseverfahren (vgl. Backhaus et. al 2016: 64). Diese lässt sich vereinfacht wie folgt beschreiben: „Regressionsanalyse, statistisches Verfahren zur Bestimmung der Form des (linearen) Zusammenhangs zwischen einer abhängigen Variablen  $Y$  und einer oder mehreren unabhängigen Variablen  $X_1, \dots, X_m$  [...] Je nachdem, ob eine oder mehrere Unabhängige vorhanden sind, spricht man von Einfachregression bzw. von multipler Regression (Mehrfachregression)“ (Spektrum 2001). „Der primäre Anwendungsbereich der Regressionsanalyse ist die Untersuchung von Kausalbeziehungen (Ursache-Wirkungs-Beziehungen), [...]“ (Backhaus et. al 2016: 64). Die multivariante Regressionsanalyse ist daher das geeignetste Modell, um etwaige Zusammenhänge zwischen den Entwicklungen der Wiener Marktmietpreise, dem Wohnungsangebot und dem Airbnb-Angebot sowie den übrigen relevanten Einflussfaktoren untereinander quantitativ zu testen und zu beschreiben.

Das angestrebte Regressionsmodell beschreibt sich wie folgt: „Ein Hauptziel der Regressionsanalyse besteht [...] darin, den Einfluss der erklärenden Variablen auf den Mittelwert der Zielgröße zu untersuchen“ (Fahrmeir 2009: 19-20). Die einfache lineare Regression beschreibt diese Beziehung der zwei Faktoren –  $Y$  als abhängige Variable beziehungsweise Zielvariable (Zielgröße),  $X$  als unabhängige oder erklärende Variable – als folgende mathematische Funktion in Form eines stochastischen Modells mit einer Zufallsvariable als Störgröße  $u$  (Residuum):  $Y = f(X) + u$ . Die lineare, multivariante Regression mit mehreren Einflussgrößen durch die lineare Funktion:  $Y = f(X_1, X_2, \dots, X_p, \dots, X_j)$  (vgl. Backhaus 2016: 64). „Ein Hauptziel der Regressionsanalyse besteht darin, die systematische Komponente  $f$  aus gegebenen Daten  $Y_i, X_{i1}, \dots, X_{ik}, i = 1, \dots, n$ , zu schätzen und

von der stochastischen Komponente  $[u]$  zu trennen“ (Fahrmeir 2009: 19). Darauf aufbauend wird das multivariante Regressionsmodell durch die folgende Gleichung beschreiben:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{i1} + \beta_2 X_{i2} \dots + \beta_k X_{ik} + u_i \quad i=1, \dots, n$$

$\beta_0, \dots, \beta_k$  stellen die Regressionskoeffizienten dar. Die unabhängigen Variablen  $X_k$  wirken in der Gleichung linear auf  $Y$  und deren Effekte werden addiert (vgl. Fahrmeir 2009: 19-20). Die abhängige Variable  $Y$  der Gleichung stellt hierbei die prozentuelle Änderung der Marktmietpreise pro m<sup>2</sup> über den Zeitraum von 2015 bis 2017 dar. Die unabhängigen Variablen sind, sofern für die Untersuchung verfügbar, die zuvor aus der Theorie des Wohnungsmarkts abgeleiteten Einflussfaktoren<sup>61</sup>, bei welchen es sich ebenfalls um prozentuelle Änderungsraten handelt. Das Ziel war es, mit dieser Methode und den vorhandenen Daten ein Modell zu erstellen, welches zumindest eine fundierte Interpretation im Hinblick auf den Teilaspekt der Forschungsfrage gewährleistet. Die Durchführung der Analysen, erfolgte in SPSS<sup>62</sup>.

Für die Anwendung und Interpretation der statistischen Methoden gilt Folgendes zu beachten: Die Formulierung beziehungsweise Schätzung einer Regressionsgleichung ist eine Hypothese der ForscherIn (vgl. Backhaus et. al 2016: 65). Des Weiteren gilt, „[...]dass sich weder mittels Regressionsanalyse noch sonstiger statistischer Verfahren Kausalität zweifelsfrei nachweisen lässt [...]. Vielmehr vermag die Regressionsanalyse nur Korrelationen zwischen Variablen nachzuweisen. Dies ist zwar eine notwendige, aber noch keine hinreichende Bedingung für Kausalität“ (Backhaus et. al 2016: 66).

Für die Untersuchung des zweiten Teilaspekts der Auswirkungen auf das quantitative Wohnungsangebot ist das Ausmaß und die Entwicklung der Wohnungsreserven des Wohnungsmarkts relevant. Wenn man davon ausgeht, dass eine gewisse Anzahl an Wohnungen, welche als ganze Wohneinheiten auf Airbnb angeboten werden, über einen längeren Zeitraum dem Wohnungsmarkt entzogen werden, dann müsste sich dies zumindest zu einem gewissen Grad auf die Wohnungsreserven des Wiener Wohnungsmarkts und dessen Entwicklung auswirken. Diese Wohnungsreserven stellen deshalb einen entscheidenden Indikator für diese Arbeit dar. Die laufende Wohnungsleerstandserhebung der Stadt Wien ist ein quantitatives Modell, welches Aufschluss über diese Reserven sowie über den Anteil und die Entwicklung der Wohnungsumnutzungen, unter anderem durch Airbnb und Co., am gesamten

---

<sup>61</sup> siehe Kapitel 2.4., Abschnitt: *Relevante Einflussfaktoren* S. 51

<sup>62</sup> Statistik- und Analyse-Software; verwendete Version siehe Quellenverzeichnis (IBM 2017)

Wohnungsbestand und somit über deren Auswirkungen gibt. Da die Daten dieser Erhebung nicht öffentlich zugänglich sind, können diese Informationen nur durch ExpertInneninterviews abgedeckt werden.

Da beide Teilaspekte ausgehend vom einfachen (andere Einflussgrößen ausgeblendet), preistreibenden Wirkungszusammenhang von Angebot und Nachfrage gegenseitig voneinander abhängig sind, könnte eine Veränderung der Wohnungsreserve in Zusammenhang mit dem Airbnb-Angebot wiederum Indizien für eine mögliche Auswirkung auf die Entwicklung der Marktmietpreise im Untersuchungszeitraum liefern.

In beiden beschriebenen empirischen Teilen (1., 2.) findet sich als erstes ein Überblick über die relevanten Datengrundlagen. Anschließend werden die jeweiligen Ereignisse präsentiert. Deren Bewertung und Diskussion sowie die Beantwortung der Hauptforschungsfrage befindet sich in den nachfolgenden Kapiteln. Basierend auf den Erkenntnissen der gesamten Arbeit und im Kontext der zuvor dargestellten Theorie werden schlussendlich Handlungsempfehlungen und mögliche zukünftige Szenarien dargestellt.

### *Die gesetzlichen Rahmenbedingungen*

Für das Beantworten der Forschungsfrage und der weiteren Bewertung der Ergebnisse muss jedoch vorab eine Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingen für das Vermieten auf Airbnb und Co. in Wien erfolgen. Obwohl diese nicht explizit in der Forschungsfrage aufgegriffen wurden, bilden sie einen grundlegenden Rahmen für Schlussfolgerungen in nachstehenden Teilen der Arbeit. Neben deren notwendiger Darstellung werden dort, aufbauend auf den zuvor erläuterten Aspekten des Theorieteils<sup>63</sup>, für die weitere Untersuchung notwendige Definitionen abgeleitet. Dargestellt wird, inwieweit und in welchen Segmenten des Wohnungsmarkts die bestehende Rechtslage das Vermieten auf Airbnb zulässt. Des Weiteren wird versucht, eine genaue Abgrenzung von privaten und kommerziellen AnbieterInnen zu finden sowie die notwendige Grundlage für eine Diskussion über den aktuellen und zukünftigen Umgang der Stadt Wien mit Airbnb zu geben. Die Erhebung der rechtlichen Rahmenbedingungen basiert auf einer inhaltlichen Analyse der betreffenden Gesetze und Studien.

---

<sup>63</sup> siehe Kapitel 2. *Von der Ökonomie des Teilens zum Wohnungsmarkt* S. 20

## 4. Die Rahmenbedingungen für das Vermieten auf Airbnb in Wien

Die Stadt Wien informiert online<sup>64</sup> über die wichtigsten Aspekte, welche beim Vermieten auf Airbnb und Co. zu beachten sind, und stellt einen einfachen Leitfaden zur besseren Aufklärung zur Verfügung. Airbnb selbst bietet als Hilfe einen grundsätzlichen Überblick<sup>65</sup> und verweist seine NutzerInnen darauf, sich generell und in speziell angeführten Situationen, über gesetzliche Richtlinien und andere Pflichten zu informieren. Für eine genauere Betrachtung und Darstellung der folgenden rechtlichen Rahmenbedingungen wird aber in erster Linie eine Studie aus dem Jahr 2015 des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, von Dr. Markus Kroner und Mag. Christian Gruber mit dem Titel *Rechtliche Rahmenbedingungen privater Beherbergung/Vermietung in Österreich am Beispiel Airbnb* herangezogen.

Grundsätzlich wird bei der Nutzung von Airbnb zwischen drei Vertragsparteien beziehungsweise Begriffen unterschieden: „Der Vertrieb von Wohnraum zu touristischen Zwecken über eine Onlinevertriebsplattform bedingt, dass drei Vertragsparteien Vertragsverhältnisse untereinander abschließen, wobei unabhängig von der zivil- und gewerberechtlichen Qualifikation des abgeschlossenen Vertrages betreffend die kurzfristige Überlassung von Wohnraum zu touristischen Zwecken das Wording von Airbnb für die Vertragsparteien ‘Gastgeber[In]’ und ‘Gast’ sowie für das Bestandsobjekt ‘Unterkunft’ verwendet wird“ (Kroner & Gruber 2015: 48). Diese Vertragsparteien stehen jeweils in unterschiedlichen Vertragsverhältnissen zueinander: GastgeberIn/Airbnb, GastgeberIn/GästIn und GästIn/Airbnb. Die Voraussetzung für das Vermieten einer Unterkunft durch die GastgeberIn auf Airbnb bedingt die Erstellung eines Kontos beziehungsweise eine Mitgliedschaft. Durch das Akzeptieren der von Airbnb gestellten Bedingungen<sup>66</sup> werden folgende rechtsgeschäftliche Bedingungen zwischen der GastgeberIn und Airbnb gültig: Nutzungsbedingungen, Datenschutzregeln, Gastgeber-Garantie, Rückzahlung für Gäste, IP-Richtlinie, Safe Harbor. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 48-49)

---

<sup>64</sup> Stadt Wien, Vermieten für touristische Zwecke, siehe:

<https://www.wien.gv.at/arbeit-wirtschaft/privat-vermieten.html>, Zugriff am 24.4.2017

<sup>65</sup> Airbnb Hilfe-Center, Rubrik: *Sei ein guter Gastgeber in Österreich*,

siehe: <https://www.airbnb.at/help/article/1381/sei-ein-guter-gastgeber-in-sterreich>, Zugriff am 24.4.2017

<sup>66</sup> Airbnb-Nutzungsbedingungen, Stand: 13.2.2015, siehe auch <https://www.airbnb.at/terms>, Zugriff am 24.4.2017

Neben diesen vertraglichen Bedingungen gelten jedoch zusätzlich die gesetzlichen Richtlinien der jeweiligen Länder für das Vermieten privater Wohnungen für touristische Zwecke. Die Rechtsgrundlagen für das Vermieten von privatem Wohnraum in Wien finden sich in Rechtsmaterien wie dem Mietrechtsgesetz, dem Wohnungseigentümergebiet, dem Bürgerlichen Gesetzbuch, der Tourismusverordnung, dem Gewerberecht, dem Meldegesetz und dem Gewerberecht (vgl. Kroner & Gruber 2015). Die GastgeberIn muss deshalb, gemäß den jeweiligen individuellen Voraussetzungen, unterschiedliche rechtliche Aspekte beachten. Diese werden im folgenden Abschnitt in relevantem Ausmaß beschrieben.

#### 4.1. Kontext im Miet- & Eigentumsrecht

Nicht alle Formen des Wohnens dürfen in Wien als private Ferienwohnung vermietet werden beziehungsweise haben, abgesehen von Melde- und Steuerpflichten, unterschiedliche rechtliche Anforderungen.

##### *Mietwohnung & Untervermietung*

Bei einer Vermietung von privaten Wohnungen oder Zimmern, bei welchen die VermieterIn nicht selbst die EigentümerIn dieser darstellt: „*leitet [sich] sein Recht zur Nutzung [...] obligatorisch [von der] Eigentümer[In] des Bestandobjektes ab*“ (Kroner & Gruber 2015: 20). Die weitere Untervermietung der MieterIn an Dritte ist prinzipiell im jeweiligen Mietvertrag geregelt. Eine solche Weitergabe der Wohnung, sprich die Vermietung der Wohnung auf Airbnb, kann also in den bestehenden Mietvertrag eingreifen und zu dessen Auflösung führen. Je nach gegebener Situation teilen sich die rechtlichen Rahmenbedingungen in Österreich hierfür auf den Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG 1981 idF. BGBl. I Nr. 100/2014) oder das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB 1811 idF. BGBl. I Nr. 25/2015) auf. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 20)

Das ABGB untersagt laut § 1098 die Untervermietung nur, wenn diese vertraglich ausgeschlossen ist oder zum Nachteil der EigentümerIn führt. Dies kann sich beispielsweise durch eine starke Abnutzung „*oder bei Gewerbeausübung aus einer größeren Gefährlichkeit für das Bestandobjekt, aus einem rufschädigenden Verhalten des Gastes oder einer Überfüllung des Wohnraums*“ (Kroner & Gruber 2015: 21) ergeben. Liegt kein Kündigungsgrund nach einem Verstoß des MRG vor, so hat die EigentümerIn nach dem ABGB nicht die Möglichkeit das Mietverhältnis aufzulösen, sondern einen Anspruch auf Unterlassung beziehungsweise die „*Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes*“ (Kroner & Gruber 2015: 22). Die EigentümerIn

hat aber auch nach § 1041 des ABGB, „im Falle einer unzulässigen Gebrauchsüberlassung des Bestandgegenstandes einen monetären Anspruch gegen den Vermieter“ (Kroner & Gruber 2015: 21).

Im Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kann ein gültiger Mietvertrag durch die VermieterIn nur aus *wichtigen Gründen* gemäß § 30 Absatz 1 und 2 des MRG gekündigt werden. Für das Anbieten auf Airbnb als solchen Kündigungsgrund ergeben sich daraus konkret zwei Fälle. Zum einen, wenn die „*gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes (mit oder ohne Einrichtungsgegenstände) an nicht nach § 14 Abs. 3 MRG eintrittsberechtigte Dritte*“ (Kroner & Gruber 2015: 23) erfolgt oder wenn ein unverhältnismäßig hoher Preis verlangt wurde. Die Beurteilung ist bei zuletzt Genannten einzelfallbezogen. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 22-23)

Eine gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes liegt nur vor, wenn die MieterIn die Wohnung nicht regelmäßig benutzt beziehungsweise diese nicht „*während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr als wirtschaftlichen und familiären Mittelpunkt ausnützt*“ (Kroner & Gruber 2015: 24). Laut Kroner erfüllt aber selbst die Nutzung einer Vielzahl an Wohnungen nicht diesen Kündigungsgrund, solange der Lebensmittelpunkt zu einem Teil in der Wohnung liegt, welche Gegenstand des relevanten Mietvertrags ist. Eine Nutzung, welche jedoch nur „*ein- bis zweimal monatlich zu Nächtigungszwecken [...] oder als Absteigquartier oder nur aus Bequemlichkeit tagsüber*“ dient, würde nicht als regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken gelten. Nutzt die MieterIn bei der Untervermietung auf Airbnb die Wohnung selbst mit – beispielsweise wenn ein Zimmer im Haushalt kurzzeitig an Touristen vermietet wird –, so ist die Durchsetzung von Kündigungsbeständen (§ 30 Abs. 2 MRG) durch die VermieterIn laut Kroner nur erschwert durchsetzbar. Kommt es tatsächlich zu einem Vertragsbruch, so hat die VermieterIn der Wohnung außerdem, wie zuvor genannt, gemäß des § 1098 ABGB und § 11 des MRG das Recht, gegenüber seiner MieterIn einen Unterlassungs- und Verwendungsanspruch gem. § 1041 ABGB geltend zu machen. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 23-27)

### *Genossenschafts- & geförderte Wohnungen*

Das Untervermieten von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sowie gemeinnützigen Studentenheimplätzen ist generell problematisch. Grundsätzlich ist das Untervermieten von Gemeindewohnungen der Stadt Wien an Dritte gemäß des § 11 des Mietrechtsgesetzes verboten. Ein Zuwiderhandeln kann die Aufkündigung des Mietvertrages zur Folge haben (vgl. *Stadt Wien 2017a*). § 11 Absatz 1 des MRG betrifft das vertragliche Verbot von Untervermietungen, auf

welches sich die VermieterIn nur wegen eines wichtigen Grundes berufen kann. Diese Gründe sind laut Gesetzestext folgende:

- i. „[wenn]der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,*
- ii. der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,*
- iii. die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder*
- iv. wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird“ (§ 11 Abs. 1 MRG 2014).*

Bei Genossenschaftswohnungen beziehungsweise Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) gelten für eine Vermietung auf Airbnb ebenso der § 11 des MRG beziehungsweise, wenn im Mietvertrag nicht festgelegt, die gleichen rechtlichen Bedingungen wie bei den zuvor dargestellten, regulären Mietwohnungen – basierend auf dem Mietrechtsgesetz sowie dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch. Laut Arbeiterkammer Wien ist jedoch im Großteil der Mietverträge die Untervermietung der Wohnung vertraglich ausgeschlossen (*vgl. AK Wien 2013: 121-122*). Das vertragliche Verbot der Untervermietung ist aber nur gültig, *„wenn der Vermieter eine GBV ist, die ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe beschränkt hat“ (AK Wien 2013: 122).*

### *Wohneigentum*

Jede WohnungseigentümerIn hat laut dem Wohnungseigentumsgesetz (*WEG 2002 idF BGBl. I Nr. 87/2015*) grundsätzlich das Recht, diese nach eigenem Willen frei zu nützen sowie laut dem Obersten Gerichtshof jeder WohnungseigentümerIn: *„im Regelfall auch das Recht zusteht, sein Objekt zu vermieten, ohne dass dies der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedürfte“ (Kroner & Gruber 2015: 19).*

In Bezug auf die Vermietung auf Airbnb gilt aber zu klären, ob eine solche Genehmigung eingeholt werden muss. Die Rechtsprechung für jene Fälle ist prinzipiell einzelfallbezogen. Ausschlaggebend hierfür sind das Ausmaß der touristischen Vermarktung, die Frequenz der Besucher sowie ob zusätzliche Dienstleistungen erbracht werden und das Angebot somit als eine Beherbergung gelten würde. Es gilt aber zu klären, ob bereits durch das Bestehen von

angebotenen Dienstleistungen<sup>67</sup> eine Beherbergung vorliegt. Dadurch würden nämlich, laut OGH 3 Ob 158/11 y, die Interessen der restlichen Hauseigentümer durch eine unter Umständen hohe Frequenz von hausfremden Personen gestört werden. Aufgrund eines weiteren Beschlusses des Obersten Gerichtshof OGH 5 Ob 59/14h zu dieser Thematik, ist jedoch davon auszugehen, dass bei Vermietung auf Airbnb das Einverständnis aller anderer WohnungseigentümerInnen eines Mehrparteien-Hauses eingeholt werden sollte (vgl. Kroner & Gruber 2015: 19-20). Der Oberste Gerichtshof begründet in seiner Entscheidung nämlich, dass durch „die Vermietung einer Wohnung im Wege einer ‚touristischen Vermarktung‘ für jeweils kurzfristige Dauer über das Internet und den Tourismusverband“ die Interessen der übrigen Hausparteien ebenfalls durch eine daraus entstehende „hohe Frequentierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde hausfremde Personen“ (Kroner & Gruber 2015: 20) gestört würden.

## 4.2. Gewerbeordnung und mögliche Rechtsformen

Eine Gewerbeberechtigung muss prinzipiell für alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht verbotenen Betätigungen eingeholt werden. Eine Tätigkeit gilt laut § 1 Abs. 2 Gewerbeordnung (GewO 1994 idF. BGBl. I Nr. 18/2015), wenn diese „selbständig, regelmäßig in einer Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen und die §§ 2-4 GewO 1994 nicht eine Ausnahme vom Anwendungsbereich der GewO 1994 vorsehen. Für das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht ist es nicht relevant, ob tatsächlich Gewinn erzielt wird. Es ist auch ausreichend, wenn durch das Entgelt nur die entstehenden Unkosten gedeckt werden (VwGH, 86/04/0047)“ (Kroner & Gruber 2015: 13). Bei der Vermietung privater Wohnungen für touristische Zwecke gilt es in Bezug auf gewerbliche Berechtigungen im Sinne der Gewerbeordnung zu beachten, dass hierbei grundsätzlich zwischen zwei Hauptkategorien differenziert werden muss: Die reine Wohnraumvermietung und die Beherbergung. (vgl. Stadt Wien 2017b)

### *Reine Wohnraumvermietung vs. Beherbergung*

Das entgeltliche Überlassen beziehungsweise das Vermieten von möblierten Wohnräumen fällt nicht in den Rechtsbereich der Gewerbeordnung, wenn zusätzlich keine im Zusammenhang stehende Dienstleistungen angeboten werden: „Gemäß der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) und des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) führen erst zusätzlich

---

<sup>67</sup> siehe Kapitel: 4.2. Gewerbeordnung und mögliche Rechtsformen S. 31

*erbrachte Dienstleistungen des Vermieters gegenüber dem Gast [...] zur Annahme einer gewerblichen Tätigkeit durch den Vermieter“ (Kroner & Gruber 2015: 13). Ist dies der Fall, ist keine Gewerbeberechtigung vonnöten. (vgl. Stadt Wien 2017b)*

Im Gegensatz dazu ist die Beherbergung grundsätzlich eine gewerbsmäßige Tätigkeit im Sinne der Gewerbeordnung und ist dem Gastgewerbe zuzuordnen. Eine Beherbergung liegt in der Regel dann vor, wenn neben der Zurverfügungstellung der Unterkunft zusätzliche Dienstleistungen erbracht werden (z. B.: Bereitstellung von Verpflegungsleistungen, Bettwäsche oder regelmäßige Reinigung) (vgl. Stadt Wien 2017b). Wichtig ist aber, dass die „*Abgrenzung, ob eine bloße Raumvermietung oder eine in den Anwendungsbereich der Gewerbeordnung fallende Beherbergung von Gästen vorliegt, immer unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles zu erfolgen [hat]*“ (Stadt Wien 2017b).

Liegt keine reine Wohnraumvermietung vor, sondern eine Form der Beherbergung, gilt es zu klären, ob ein Gastgewerbeschein anzumelden ist. Hierbei gilt es drei mögliche Formen zu beachten: Die *Privatzimmervermietung als häuslicher Nebenerwerb*, *Freies Gastgewerbe*, und *Reglementiertes Gastgewerbe*. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 3; Stadt Wien 2017b)

### *Privatzimmervermietung als häuslicher Nebenerwerb*

Erfolgt die Vermietung als häuslicher Nebenerwerb, so kann diese von der Gewerbeordnung ausgenommen werden: „*Gem. Art. 3 der Bundesverfassungsgesetznovelle 1974 gehört die Privatzimmervermietung nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes im Sinne des Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG*“ (Kroner & Gruber 2015: 11), wenn nachstehende Voraussetzungen eingehalten werden:

- i. Die Tätigkeit des Vermietens muss als Nebenbeschäftigung ausgeübt werden, sprich den anderen häuslichen Aufgaben dem Umfang nach untergeordnet sein.
- ii. Es dürfen nicht mehr als zehn Schlafmöglichkeiten vorhanden sein. Neben Betten zählen auch zusätzliche Matratzen, Notbetten und ähnliches.
- iii. Die Tätigkeit wird von gewöhnlichen Mitgliedern des eigenen Hausstandes durchgeführt. Es dürfen hier keine haushaltsfremden Personen eingestellt werden.
- iv. Eine Verpflegung darf nur im Vorhinein und zu festgelegten Zeiten bereitgestellt werden. Nicht-alkoholische Getränke und von der VermieterIn eigens erzeugte alkoholische Getränke dürfen nicht ausgeschenkt werden. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 11-12)

Gelten diese Umstände nicht, ist ein Gastgewerbe anzumelden. Hier kann es sich um zwei Ausformungen handeln:

### *Freies Gastgewerbe*

Erfolgt das Anbieten der Unterkunft nicht im häuslichen Nebenerwerb und gibt es, gemäß der Gewerbeordnung § 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994, nicht mehr als zehn Schlafmöglichkeiten, so handelt es sich um ein freies Gastgewerbe (vgl. Kroner & Gruber 2015: 12-13). Dadurch sind auch zusätzliche Dienstleistungen wie „*die Verabreichung des Frühstücks und [...] kleinen (auch warmen) Imbissen und der Ausschank von nicht alkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblich verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste, sowie der Einsatz von Fremdpersonal*“ (Kroner & Gruber 2015: 13) gestattet.

### *Reglementiertes Gastgewerbe*

Werden die Voraussetzungen für das freie Gastgewerbe überschritten (z. B.: mehr als zehn Schlafmöglichkeiten), so ist eine Gewerbebeanmeldung gem. § 94 Z 26 GewO 1994 erforderlich. Hier muss eine Vielzahl von Zusatzanforderungen, wie beispielsweise ein Befähigungsnachweis, erbracht werden. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 13; Stadt Wien 2017b)

Zusammengefasst muss beim Vermieten auf Internetplattformen wie Airbnb in Bezug auf die Gewerbeordnung zwischen vier relevanten Rechtsformen unterschieden werden: Die *Reine Wohnraumvermietung*, die *Privatzimmervermietung als häuslicher Nebenerwerb*, *Freies Gastgewerbe*, und *Reglementiertes Gastgewerbe* (vgl. Kroner & Gruber 2015: 3). Grundsätzlich stellt das kurzzeitige Vermieten von Wohnungen zu touristischen Zwecken keine gewerbliche Tätigkeit dar. Dies trifft nur zu, wenn das Ausmaß der Zusatzleistungen jenes der geringfügigen Leistungen wie das „*Bereitstellen von Handtüchern und Bettwäsche, Anfangs- und Endreinigung der vermieteten Wohnung, sowie die Zurverfügungstellung von Beleuchtung und Beheizung ohne gesondertes Entgelt*“ überschreitet (Kroner & Gruber 2015: 13).

## 4.3. Definition *gewerblicher* AnbieterInnen

In der Diskussion rund um das Airbnb-Angebot und dessen Auswirkungen auf Wohnungsmärkte stehen im Gegensatz zu den sogenannten *privaten* AnbieterInnen *kommerzielle* oder *gewerbliche* im Mittelpunkt der Kritik. Die einleitende Recherche vergleichbarer Analysen und Studien zu diesem Thema zeigten, dass die Definition dieser AnbieterInnen nicht eindeutig beziehungsweise unumstritten ist. Dies basiert besonders auf dem zuvor erläuterten Aspekt, dass

die reine Vermietung von Wohnraum noch keine Beherbergung, sprich eine gewerbliche Tätigkeit, darstellt, sondern die entscheidenden Faktoren hierbei die angebotenen Dienstleistungen beziehungsweise der betriebene Aufwand sind. Eine klare Trennung von gewerblichen und privaten NutzerInnen beziehungsweise Groß- und Klein-AnbieterInnen ist aber essentiell. Für die weitere Analyse und die Beantwortung der Forschungsfrage dieser Arbeit wird hier nun der Begriff *gewerbliche AnbieterIn* durch die Rechtsprechung des österreichischen Verwaltungsgerichtshofs definiert:

*„Grundsätzlich ist Gebäudevermietung Vermögensverwaltung und nicht gewerbliche Tätigkeit (VwGH, 2000/15/0105 u.v.a.)“ (Kroner & Gruber 2015: 9).* Gebäudevermietung ist aber eine gewerbliche Ausübung, wenn *„die laufende Verwaltungsarbeit deutlich jenes Maß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Liegenschaftsvermögens verbunden ist. Es müssen zur bloßen Vermietung besondere, mit der Vermietung nicht im Regelfall verbundene Umstände hinzutreten, durch die eine weitere Tätigkeit des Vermieters, die über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgeht, bedingt wird (VwGH, 97/15/0027 u.v.a.)“ (Kroner & Gruber 2015: 9).* Hierfür sind folgende ausgewählte, einzelfallbezogene Rechtsprechungen des Verwaltungsgerichtshofs, welche auch für den Juristen Dr. Kroner widersprüchlich erscheinen, relevant. Zum einen würde das kurzfristige Vermieten mehrerer möblierter Ferienwohnungen, eine Verwaltungsarbeit erfordern, welche das dieser Definition entsprechende Ausmaß deutlich überschreite. Der folgende Rechtssatz des Verwaltungsgerichtshofs bestätigt dies:

*„Nach dieser Judikatur deutet die kurzfristige Abgabe von Ferienwohnungen auf eine gewerbliche Vermietung hin. Eine kurzfristige Vermietung mehrerer eingerichteter Ferienwohnungen erfordert nämlich in aller Regel eine Verwaltungsarbeit, die das bei bloßer Vermietung übliche Ausmaß deutlich übersteigt. Der Vermieter muss sich stets um neue Feriengäste umsehen und hat bei jedem Wechsel der Feriengäste darauf zu achten, dass sich die Wohnungen und ihre Einrichtung in einem weiterhin vermietbaren Zustand befinden, was neben der laufenden Kontrolle und Reinigungsarbeiten beim Mieterwechsel in erhöhtem Maße auch Nachschaffungen und Reparaturen bei der Wohnungseinrichtung bedingen wird“ (VwGH 2008/15/0060)*

In anderen Fällen wurde trotz einer Vielzahl an betriebenen Unterkünften entschieden, dass keine gewerbliche Tätigkeit vorliege:

*„Sprengen die Leistungen des Vermieters nicht den Rahmen der Vermögensverwaltung, so ist die Vermietung von 15 Ferienwohnungen keine gewerbliche Tätigkeit, auch nicht wenn der Vermieter*

*den Mietern Wäsche und Wohnungseinrichtung zur Verfügung stellt, für eine Anfangs- und Endreinigung der Wohnung und Sauna zuständig ist, Strom beistellt und ein Hausbesorger tätig ist, der die Post der Feriengäste gelegentlich übernimmt (VwGH, 88/14/0230)“ (Kroner & Gruber 2015: 10).*

*„Ferienwohnungen werden im Regelfall nur für eine Saison, sobin mindestens 2 Mal im Jahr vergeben, daher ist die Vermietung auch von 18 Appartements und der Zurverfügungstellung von Strom und Gas nicht als Ferienwohnungen noch keine gewerbliche Tätigkeit (VwGH, 97/15/0027)“ (Kroner & Gruber 2015: 10).*

*„Der Umstand, dass Ferienwohnungen nur für Ferienzwecke zur Verfügung stehen und nicht zur Befriedigung eines dauernden Wohnbedürfnisses verwendet werden, lässt für sich keinen Schluss auf eine deutlich überhöhte Verwaltungsarbeit zu, vor allem dann nicht, wenn langfristige Mietverhältnisse zu den wesentlichen üblichen Bedingungen vorliegen (VwGH, 88/14/0117: Vermieter ist verantwortlich für Schneeräumung und Müllabfuhr, Abrechnung der Stromkosten; tägliche Überprüfung der Heizung während der Heizperiode, Gießen der Blumen sowie Lüftung des Hauses durch beigestellten Hausbesorger; Beistellung einer Waschküche“ (Kroner & Gruber 2015: 10-11).*

Ob diese Rechtsprechungen für die Interpretation der tatsächlichen Situation des gewerblichen Anbietens auf Airbnb zutreffen, bleibt in Frage zu stellen. Denn es könnte argumentiert werden, dass eine Vermietung von über 15 Ferienwohnungen mit der Idee des Teilens des eigenen Wohnraums nicht mehr viel zu tun habe. Oder eine AnbieterIn dann noch als eine *private* AnbieterIn gelten könne. Der präziseste Erlass, welcher auch von ExpertInnen des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft als unbedingt zu beachten gilt, ist derjenige des Landes Oberösterreich:

*„Eine übermäßige Verwaltungsarbeit wird in Oberösterreich gemäß dem Erlass Ge-060025/425-2001-Pö vom 05.04.2001 ab der Grenze von 12 Betten in 3 Ferienwohnungen angenommen, wobei Privatzimmervermietung im häuslichen Nebenerwerb und Ferienwohnungsvermietung getrennt zu betrachten sind“ (Kroner & Gruber 2015: 10).*

### *Abgeleitete Definition*

Dieser Erlass erscheint für den Umgang mit Airbnb zumindest im Kontext dieser Arbeit am geeignetsten, da dieser eine genaue Abgrenzung möglich macht und ohnedies laut ExpertInnen

in einem Verfahren berücksichtigt werden muss. Daraus kann zumindest abgeleitet werden, dass AnbieterInnen, welche mehr als **zwölf Betten** in **drei Ferienwohnungen** anbieten, als **gewerbliche AnbieterInnen** mit entsprechenden gesetzlichen Verpflichtungen eingestuft werden können. Geht man von der realistischen Annahme aus, dass eine Wohnung, die auf Airbnb angeboten wird, durchschnittlich zwei bis vier<sup>68</sup> Schlafmöglichkeiten beziehungsweise Betten beinhaltet, so kann sehr wahrscheinlich angenommen werden, dass bei einer AnbieterIn mit vier bis fünf Wohnungen laut Rechtsprechung eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt.

#### 4.4. Steuern und Abgaben

Die Verantwortung für das Ableisten der jeweiligen Steuern liegt im Falle des privaten Vermietens auf Airbnb bei dessen NutzerInnen und nicht bei diversen Onlineplattformen (*vgl. Bartik et. al 2015: 39*). Prinzipiell gilt in Österreich eine Einkommensteuerpflicht für alle erwirtschaftete Einkünfte gemäß dem Einkommensteuergesetz (*ESStG 1988 idF. BGBl. I Nr. 101/2015*). Diese ist ab einem Einkommen von 11 000 € zu entrichten. (*vgl. Kroner & Gruber 2015: 37*)

##### *Umsatzsteuer*

Überschreiten die Einnahmen die Grenze für Kleinunternehmer von 30 000 € netto, gilt es eine Umsatzsteuer abzuführen. Diese beträgt für Erlöse aus einer Beherbergung in der Regel 10% des Erlöses. Bei der Ermittlung des Einkommens für die der Kleinunternehmergrenze gilt es allerdings zu beachten, dass nicht nur die Einkünfte aus der Vermietung auf Airbnb zu berücksichtigen sind, sondern auch andere. Für das Vermieten auf Airbnb gilt es in Bezug auf die Umsatzsteuer außerdem noch zu beachten, ob nur ein Teil der Wohnung oder die ganze Wohnung vermietet wird. (*vgl. Kroner & Gruber 2015: 44*)

##### *Ortstaxen*

Grundsätzlich kann eine Ortstaxe beschrieben werden als eine „*Tourismusabgabe, welche im Wesentlichen der Finanzierung der Tourismus-Infrastruktur dient. Ortstaxen werden für Nächtigungen [...] 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*“ (*Kroner & Gruber 2015: 38*). Die gesetzliche Umsetzung fällt unter die jeweilige Kompetenz des Bundeslandes und die

---

<sup>68</sup> Ausgehend von den in dieser Arbeit verwendeten Abfragen des Wiener Airbnb-Angebots für Jänner 2017

Ortstaxe wird von den Gemeinden mithilfe von Verordnungen eingehoben (vgl. Kroner & Gruber 2015: 38).

Das aktuelle Wiener Tourismusförderungsgesetz (WTFG idF. LGBL. Nr. Nr.7/2017) legt dies in § 11 folgendermaßen fest: „Alle Gäste, das sind Urlauber und Urlauberinnen, Geschäftsreisende und sonstige Personen, die im Gebiet der Stadt Wien in einer Unterkunft gegen Entgelt Aufenthalt nehmen, haben die Ortstaxe zu entrichten. Die Abgabepflicht besteht unabhängig davon, ob das Entgelt vom Gast selbst oder durch Dritte für diesen entrichtet wird“ (§ 1 Abs. 2 WTFG).

Die InhaberInnen der Unterkünfte auf Airbnb sind verpflichtet, diese von den TouristInnen einzuheben und an das Magistrat Wien zu zahlen. Dies gilt in Wien auch für das private Vermieten für touristische Zwecke. Ein Ortstaxen-Konto muss eingerichtet werden, welches online<sup>69</sup> beantragt werden kann (vgl. Stadt Wien 2017a). Die Ortstaxe für Wien lässt sich wie folgt berechnen: 3,2% des Beherbergungsentgeltes, abzüglich der Umsatzsteuer, der Kosten für Frühstück und 11% Pauschalabzug. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 38)

### Sozialversicherung

Im Allgemeinen gilt, dass Einnahmen die aus der Vermietung von Wohnungen entstehen, zu außerbetrieblichen Einkünften zählen, deshalb ist dafür keine gewerbliche Sozialversicherung vorgesehen. Sollten jedoch betriebliche beziehungsweise gewerbliche Einkünfte vorliegen, so müssen grundsätzlich die Regelungen der gewerblichen Sozialversicherungspflicht eingehalten werden. (vgl. Kroner & Gruber 2015: 37-38)

## 4.5. Meldepflicht und Meldung statistischer Daten

Die Meldepflicht der GastgeberIn ist Gegenstand der Tourismus-Statistik-Verordnung (StF. BGBl. II Nr. 498/2002) beziehungsweise des Meldegesetzes (1991 idF. BGBl. I Nr. 161/2013). Zum einen sind gewerbliche und private Beherbergungsbetriebe gemäß § 2 Abs. 4 und 5 der Tourismus-Statistik-Verordnung beziehungsweise § 5 verpflichtet, die Zahl ihrer Gäste und der Übernachtungen den Behörden monatlich mitzuteilen (vgl. Stadt Wien 2017a). Zum anderen sind laut Kroner kurzzeitig vermietete Privatwohnungen im Sinne des Meldegesetzes keine „Beherbergungsbetriebe Unterkunftsstätten“, sondern werden als Wohnungen interpretiert. Jeglicher Gast ist deshalb ab einer Aufenthaltsdauer von drei Tagen durch die GastgeberIn gemäß

---

<sup>69</sup> siehe: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/ortstaxe.html>, Zugriff am 2.5.2017

§ 3 Abs. 1 des Meldegesetzes beim Meldeamt zu melden beziehungsweise nach Abreise wieder abzumelden. (vgl. Gruber & Kroner 2015: 16)

### *Das Wiener Tourismusförderungsgesetz*

Wie auch schon einfürend<sup>70</sup> erwähnt wurde, ist es bisher aufgrund von Datenschutzbestimmungen kaum denkbar, dass Onlineplattformen ohne deren Zusammenarbeit zu einer Herausgabe von Daten über KundInnen verpflichtet werden können (vgl. Bartik et. al 2015: 39). Die Stadt Wien hat trotz dessen einen Versuch dagegen unternommen und das Wiener Tourismusförderungsgesetz im Frühjahr 2017 novelliert, um den Strafraumen für das Nicht-Erbringen der Ortstaxe zu erhöhen. Relevante Änderungen der Stadt Wien für den Umgang mit Plattformen wie Airbnb werden im § 11 beziehungsweise 15 deutlich. Die wichtigsten Maßnahmen hierbei lauten zusammengefasst wie folgt:

- i. § 11 Abs. 2 passt die Definition der Unterkünfte, welche für die Abgabe der Ortstaxe von Relevanz sind, an die Rahmenbedingungen Airbnbs an. Hervorzuheben ist hierbei die Definition von *sonstigen Unterkünften*, in denen jegliche Art von Schlaf- und Aufenthaltsraum sowie *Camping-, Wohnwagen-, Mobilheimplätze u. dgl.* in die Formulierung inkludiert wurden.
- ii. InhaberInnen der Unterkünfte haben gemäß des § 11 die jeweiligen Adressen in einem Zeitraum von zwei Wochen nach Entstehung der Steuerpflicht dem Magistrat zu melden.
- iii. Airbnb und ähnliche Dienstleister müssen zum *„Zwecke der ordnungsgemäßen und vollständigen Abgabenerhebung, der Wahrnehmung der Aufgaben der Tourismusförderung und für statistische Zwecke [...] im Sinne des § 3 Z 2 des E-Commerce-Gesetzes, BGBl. I Nr. 152/2001 in der Fassung BGBl. I Nr. 34/2015, [...] Identifikationsdaten (Bezeichnung, Name, Geschlecht, Geburtsdaten, Rechtsform) und Kontaktdaten [...] sowie sämtliche Adressen der bei ihnen registrierten Unterkünfte (Unterkunftseinheiten) im Gebiet der Stadt Wien dem Magistrat bis zum 15. des der jeweiligen Registrierung nächst folgenden Monats in einer automationsunterstützten auswertbaren Form“ (§15 Abs.1 WTFG 2017)* anzeigen. Der Magistrat kann die *„Art und Struktur der Datenübertragung in organisatorischer und technischer Hinsicht“* selbst wählen. Der Datenschutz soll gewährleistet werden: *„Die in den Anzeigen enthaltenen personenbezogenen Daten sind unverzüglich zu löschen, sobald sie für die angeführten Zwecke nicht mehr benötigt werden“ (§15 Abs.1 WTFG 2017).*

---

<sup>70</sup> siehe Kapitel 1.3., Abschnitt: *Entwicklungen in Österreich* S. 16

- iv.* Der Magistrat ist berechtigt, mit Airbnb und ähnlichen DienstanbieterInnen Vereinbarungen über die zu entrichtende Ortstaxe „(zum Beispiel über ihre Berechnung, Fälligkeit, Einhebung, Pauschalierung und ihre Entrichtung samt Einreichung der Steuererklärung)“ (§15 Abs.3 WTFG 2017), zu treffen.
- v.* Wird eine Vereinbarung getroffen, bei der DienstanbieterInnen die Ortstaxe für ihre NutzerInnen einsammeln und entrichten, so haften dafür Airbnb und Co. gemeinsam mit ihren NutzerInnen. (vgl. §15 Abs.3 WTFG 2017)

## 5. Die räumliche Struktur des Airbnb-Angebots

Im Folgenden wird das Airbnb-Angebot in Wien dargestellt und analysiert. Dafür werden unterschiedliche Aspekte (Dichte des Angebots, Anzahl der Besuche, die Straßen mit den meisten Angeboten, Top-Ten-GastgeberInnen, Preise und Anteil an ganzen Wohneinheiten) jeweils zu zwei Zeitpunkten – dem 1. August 2015 und dem 11. Jänner 2017 – gegenübergestellt und abschließend resümiert. Die Daten wurden mit der Geoinformationssoftware *ArcGIS* beziehungsweise *ArcMap* analysiert und daraus relevante Karten und Tabellen erstellt. Im Hinblick auf die Hauptforschungsfrage wird untersucht, wie viele Wohnungen dem Wohnungsmarkt aufgrund einer Umnutzung durch Airbnb entzogen werden beziehungsweise aus welchen räumlichen Teilmärkten diese stammen. Weitere Aspekte der Angebotsstruktur und deren Entwicklung flossen hierbei aus den Erkenntnissen der ExpertInneninterviews ein.

Im Internet finden sich zahlreiche Darstellungen, welche zumindest die Datenpunkte des Airbnb-Angebots auf einer Karte der jeweiligen Stadt veranschaulichen. Eines der umfangreichsten und grafisch am besten aufbereiteten Projekte ist *Airbnb vs. Berlin*<sup>71</sup>. Im Zuge der Recherche dieser Arbeit diente dieses studentische Projekt der FH Potsdam als Inspiration für die räumlich-grafische Aufarbeitung des Airbnb-Angebots von Wien. Der Fokus von *Airbnb vs. Berlin* lag laut den AutorInnen auf „visuellem Geschichtenerzählen im Datenjournalismus“ (FH Potsdam 2014). Die Analyse dieser Arbeit unterscheidet sich insofern, als es sich hierbei um eine zeitliche Gegenüberstellung des Angebotes handelt, und so zumindest Trendaussagen getroffen werden können. *Airbnb vs. Berlin* geht über die Analyse nicht hinaus. Ebenso stellt diese, verglichen mit nachfolgender Wien-Analyse, nur teilweise dieselben Aspekte dar. Diese Arbeit hatte das Ziel, eine tiefere Aufschlüsselung und zusätzliche relevante Aspekte darzustellen beziehungsweise kritisch zu hinterfragen.

### 5.1. Datengrundlage

Die Daten über das Airbnb-Angebot sind privat und werden von Airbnb grundsätzlich nicht bekanntgegeben. Es ist jedoch möglich, diese über die API<sup>72</sup> von Airbnb abzufragen. Über die API ist es allerdings nur möglich, Daten abzufragen, welche auf Airbnb öffentlich zugänglich

---

<sup>71</sup> siehe: <http://www.airbnbvsberlin.com/>, Zugriff am 10.10.2016

<sup>72</sup> eine Plattform, die es ermöglicht Software-Entwicklungsprojekte zu teilen; siehe: <https://github.com/>, Zugriff am 3.3.2017

sind. Einige engagierte Menschen mit Programmierkenntnissen haben dies aus unterschiedlichen Motivationen auf *Github*<sup>73</sup> oder in anderen Formen zur Verfügung gestellt. Die Datengrundlage für die folgenden Karten für das Jahr 2015 (Juni) stammen von Tom Slee beziehungsweise dessen persönlicher Internetseite<sup>74</sup>. Die Daten für 2017 (Jänner) resultieren aus einer direkten Anfrage an Herrn Slee. Slee ist ein kanadischer Wissenschaftler und Buchautor. Er ist Autor des Buches *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy* und ein erklärter Kritiker der Sharing Economy. Slee erachtet es als wichtig, die Daten für eine öffentliche Diskussion zur Verfügung zu stellen.

Auf seiner Internetseite finden sich laufend Aktualisierungen und Datensätze von Städten rund um die Welt, die auch auf Anfrage um neue erweitert werden. Neben dieser Möglichkeit oder derjenigen eigenständig die API von Airbnb abzufragen, gäbe es auch noch andere AktivistInnen, welche Airbnb-Daten abfragen und online veröffentlichen. Die Wahl, welche Datenquellen hauptsächlich für diese Gegenüberstellung benutzt wird, fiel auf die Variante von Tom Slee, da diese ausführlich und wissenschaftlich fundiert die Qualität der abgefragten Daten reflektiert. Eine Ausnahme stellt jedoch die spätere Analyse der Anzahl der entzogenen Wohneinheiten dar, basierend auf deren jährlicher Auslastung, da sich hierfür eine Abfrage von Murray Cox besser eignet. Hierbei stammt die Datengrundlage für Juli 2015 und Jänner 2017 von der von ihm betriebenen Internetseite *inside Airbnb – adding data to the debate*<sup>75</sup>. Die Abweichungen der beiden unterschiedlichen Abfragen (Slee und Cox) sind vom Zeitraum her betrachtet geringfügig (2015 ein Monat Unterschied – von Juni auf Juli) und werden deshalb als zulässig erachtet.

Abgesehen davon kann für beide verwendete Abfragen eine grundsätzliche Abweichung von maximal 10% zu den originalen Daten des Unternehmens garantiert werden. Slee hat sich einschlägig mit der Frage auseinandergesetzt, inwieweit er die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit der Daten garantieren kann, beziehungsweise wie und mit welcher Zuverlässigkeit diese interpretiert werden können. Um diese zu testen, hat er seine Abfragen mit anderen Studien und den wenigen offiziellen Daten, die Airbnb unter anderem in New York aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung bekanntgeben musste, verglichen. Bei diesen Vergleichen mit Daten von Städten wie beispielsweise Paris, San Francisco, Amsterdam und New York, kommt Slee zum Schluss, dass die Zahl seiner Abfragen normalerweise innerhalb der erwähnten Abweichung

---

<sup>73</sup> siehe: <https://github.com/>, Zugriff am 10.10.2016

<sup>74</sup> siehe: <http://tomslee.net/>, Zugriff am 10.10.2016

<sup>75</sup> siehe: <http://insideairbnb.com/>, Zugriff am 10.10.2016

von 10% liegen. Für diesen Abweichungsbereich könnte es unterschiedliche Erklärungen geben. Ein Grund dafür, dass Angebote über die API nicht abgerufen werden, könnte laut Slee die Tatsache sein, dass diese nicht aufscheinen, wenn diese zum Zeitpunkt der Abfragen für länger Zeit gebucht und somit nicht verfügbar sind. Ein weiterer sind Schwankungen des Gesamtangebots von einem Zeitpunkt der Abfrage zu einem anderen. Des Weiteren besteht natürlich die Möglichkeit, dass GastgeberInnen jederzeit auch mehrere Benutzernamen führen könnten. Die Anzahl der Bewertungen kann als Maß für die Anzahl der Besuche je Angebot herangezogen werden. Ebenso sind laut Slee Schätzungen über den monetären Gewinn, basierend auf der Anzahl der Bewertungen eines einzelnen Angebots, zulässig. Slee hat dies mit publizierten Daten am Beispiel Berlin getestet. Die Geoposition der Angebote wird laut Tom Slee durch die Längen- und Breitengrade angegeben. Dies ist keine genaue Position, sie befindet sich jedoch mit leichter Abweichung in der unmittelbaren Nähe. Die Analyse des Angebots für Bezirks- oder Nachbarschaftsebene ist laut Slee zulässig (vgl. Slee 2013). Laut den Autoren von *Airbnb vs. Berlin* werden diese Koordinaten zufällig, in einem Radius um den realen Standort von ungefähr 200 Metern generiert, um die Standorte zu anonymisieren (vgl. FH Potsdam 2014). Slee kommt zu der Konklusion, dass – auch wenn das Abfragen der Daten von Airbnb via Quellcode über die API Mängel besitzt – dies trotzdem zuverlässig genug für eine politisch-strategische Diskussion in Bezug auf soziale Auswirkungen sei: „*For all its flaws, the data collected by scraping the Airbnb website for individual cities is reliable enough for policy and social impact discussions*” (Slee 2013).

Die verwendeten Daten wurden nicht gefiltert<sup>76</sup>. Als kleinste räumliche Bezugsebene wurden die Zählbezirke der Stadt Wien herangezogen. Die Shape-Datei als Grundlage hierfür stammt von der Internetseite *data.gv.at – offene Daten Österreichs*<sup>77</sup>. Die benutzten Datensätze von Tom Slee und Murray Cox finden sich im Internet<sup>78</sup>. Der von Tom Slee verwendete Code zur Abfrage wird auf Github zum Download angeboten<sup>79</sup>. Die Daten enthalten für jeden Eintrag (jedes Angebot) unter anderem folgende Eigenschaften:

---

<sup>76</sup> beispielsweise durch ein Nicht-Inkludieren von Angeboten ohne Bewertung

<sup>77</sup> siehe: <https://www.data.gv.at/>, Zugriff am 10.10.2016

<sup>78</sup> verwendete Datensätze von Tom Slee: <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>; von Murray Cox: <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>, Zugriff 12.01.2017

<sup>79</sup> siehe: <https://github.com/tomslee/airbnb-data-collection>, Zugriff am 3.3.2017

2015  
5445 Angebote

2017  
7790 Angebote

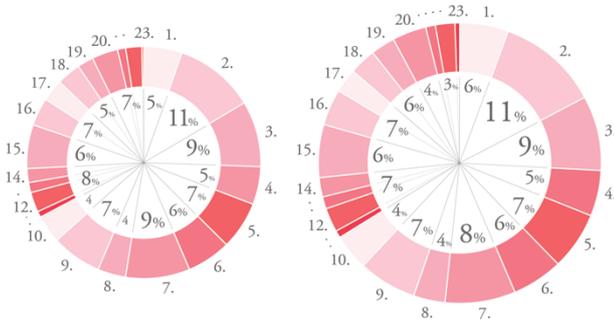


Fig 1: Prozentanteil d. Angebote pro Gemeindebezirk

2015  
5445 Angebote

2017  
7790 Angebote

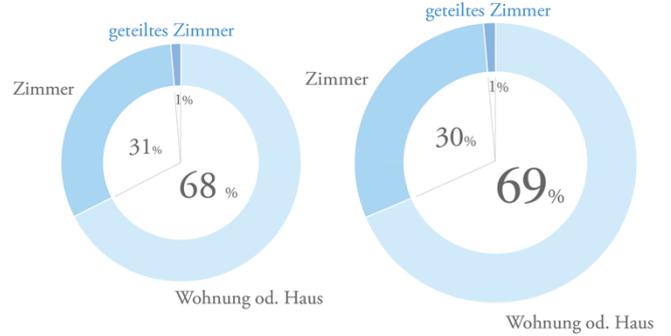


Fig 2: Anteile d. Angebots-Typen

5445 Angebote

7790 Angebote

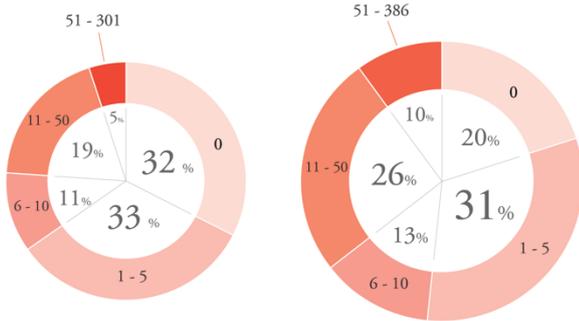


Fig 3: Anzahl d. Bewertungen pro Angebot

5445 Angebote

7790 Angebote

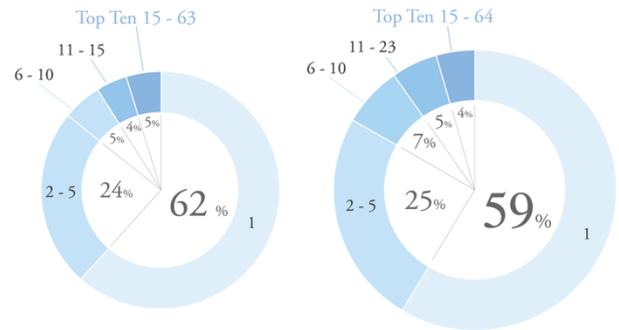


Fig 4: Anzahl d. Angebote pro Vermieter

18554 Besuche

51026 Besuche

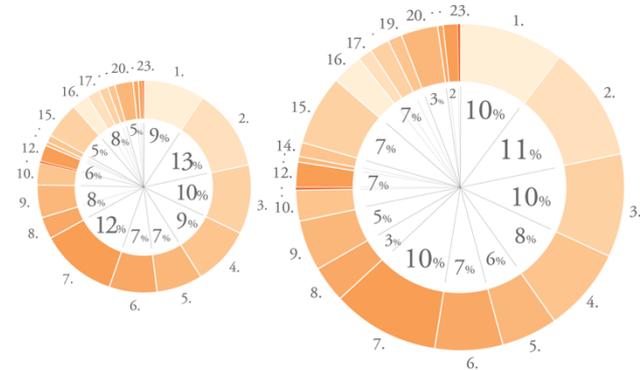


Fig 5: Prozentanteil d. Besuche pro Gemeindebezirk

5445 Angebote

7790 Angebote

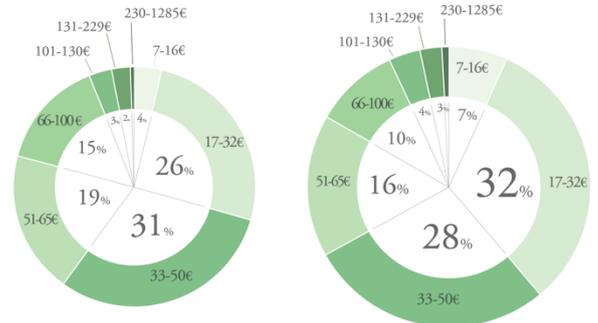


Fig 6: Preis pro Nacht je Angebot\*

Abbildung 8: Grafische Aufschlüsselung des Airbnb-Angebots in Wien 2015 und 2017<sup>80</sup>

<sup>80</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Slee 2017

*Raum-ID* (Identifikationsnummer des Angebots), *GastgeberInnen-ID* (Identifikationsnummer der GastgeberIn – eine GastgeberIn kann mehrere Angebote besitzen), *Raum-Typ* (Ganze Wohneinheit, Zimmer in Wohneinheit, geteiltes Zimmer), *Bezirk* (Nummer 1-23), *Nachbarschaft* (Nummer des Zählbezirks 1-250), *Bewertungen* (Anzahl der NutzerInnenbewertungen pro Angebot), *Zufriedenheit* (angegeben in 0-5 Sternen, für Angebote mit zumindest 3 Bewertungen), *Kapazität* (die Anzahl der Personen, die laut GastgeberIn im Angebot untergebracht werden können), *Zimmer* (Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer pro Angebot), *Preis* (der Preis pro Nacht), *Mindestaufenthaltsdauer* (Mindestanzahl an möglichen Nächtigungen), *Ort* (Angaben in Längen- und Breitengrad) und *Badezimmer* (Anzahl der Badezimmer/Toiletten). (vgl. Slee 2013)

## 5.2. Ergebnisse

*Abbildung 8* zeigt einen Überblick beziehungsweise eine Aufschlüsselung der verwendeten Airbnb-Angebotsdaten von Wien (Juni 2015 und Jänner 2017) zur weiteren Analyse. *Figura 1* und *5* zeigen jeweils den prozentuellen Anteil des Angebots beziehungsweise der Besuche pro Wiener Gemeindebezirk. *Figura 2, 3, 4* und *6* stellen das prozentuelle Verhältnis der einzelnen Aspekte zum Gesamtangebot der jeweiligen Jahre dar. *Figura 2* bildet die entsprechenden Anteile der vorhandenen Raumtypen ab. *Figura 3* schlüsselt die Angebote nach der Anzahl der erhaltenen Bewertungen auf. *Figura 4* veranschaulicht das Verhältnis der Angebote pro GastgeberIn am Gesamtangebot. *Figura 6* zeigt die Preisspanne der Angebote pro Nacht. Alle hier und im Weiteren verwendeten Prozentangaben wurden auf ganze Zahlen gerundet. Alle folgenden Karten sind an Nord-Süd ausgerichtet.

Im August 2015 ergab die Abfrage genau 5445 Angebote, im Jänner 2017 waren es 7790. Davon sind 2015 32% nicht bewertet, 2017 sind es 20%. Dass Angebote keine Bewertung haben, kann bedeuten, dass diese noch keine Besuche erfahren haben oder diese gerade im Begriff waren, bewertet zu werden. Angebote mit keiner Bewertung wurden nicht herausgefiltert, weil man davon ausgehen kann, dass diese in naher Zukunft vermietet werden oder gerade erst erstellt wurden. Sobald ein Angebot gelistet ist, kann dieses auch gebucht werden, da nicht verfügbare Angebote wahrscheinlich nicht von der Abfrage berücksichtigt wurden. Die *Abbildung 8* wird im weiteren Verlauf als Übersicht zur Interpretation herangezogen. Zusätzlich werden aber auch Schlüsse aus Daten abgeleitet, welche nicht abgebildet sind. Alle nachfolgenden Karten sind eingenordet (d.h. Norden befindet sich am Blatt oben)..

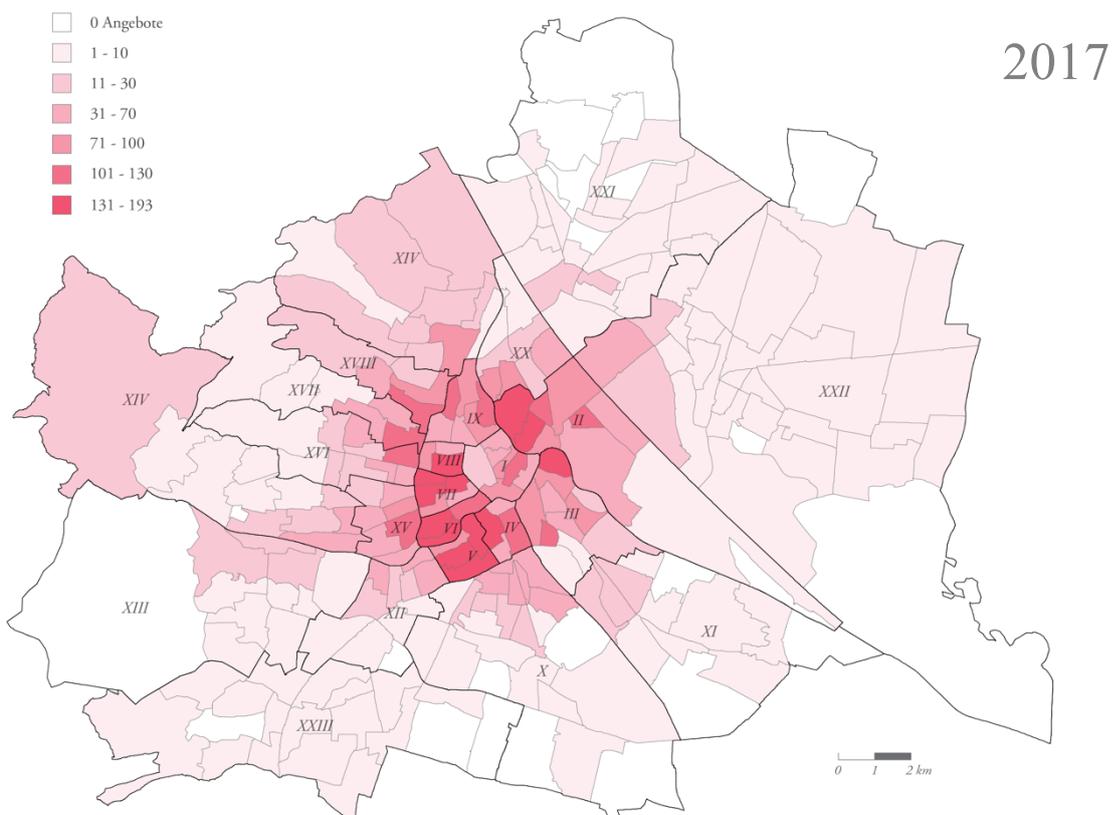
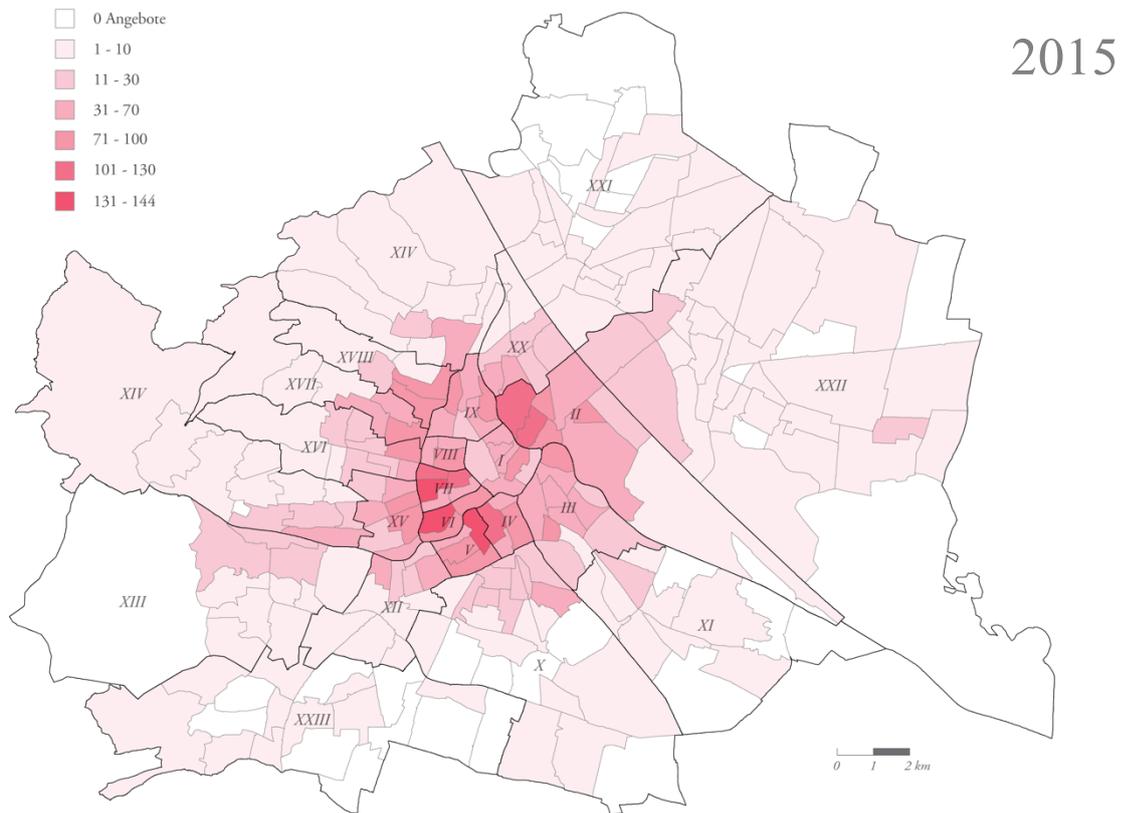


Abbildung 9: Dichte des Airbnb-Angebots (Anzahl der Angebote pro Zählbezirk) 2015 und 2017<sup>81</sup>

<sup>81</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Slee 2017

### *Räumliche Verteilung des Angebots*

Das Angebot stieg von 5.445 Listungen im August 2015 auf 7.790 im Jänner 2017. Für die Betrachtung der Angebotsdichte wurden die Standorte in Form von Koordinaten für diese Karten (siehe *Abbildung 9*) mit der Shape-Datei Wiens interpoliert. *Abbildung 9* zeigt, dass sich die meisten Angebote zu beiden Zeitpunkten in den inneren Bezirken 2 bis 9 rund um die Innere Stadt<sup>82</sup> befinden. Die Bezirke mit den meisten Angeboten – sowohl 2015 als auch 2017 – sind Leopoldstadt (2.) mit 11%, gefolgt von Landstraße (3.) mit 9%, Neubau (7.) mit 8% (bzw. 9% 2015) und Margarethen (5.) mit 7% des Gesamtangebots (siehe *Abbildung 8, Figura 1*). Das Wachstum scheint sich annähernd gleichmäßig auf alle Bezirke zu verteilen beziehungsweise ist relativ zum jeweiligen Gesamtangebot gleich geblieben<sup>83</sup>. Auf den Karten wird jedoch sichtbar, dass die Dichte des Angebots zum einen in den Bezirken 4 bis 8 sowie in Teilen des 1. und 3. Bezirks zugenommen hat. Zum anderen wird ein leichter Anstieg in den äußeren Bezirken 14, 18 und 19 sichtbar. Die Hotspots befinden sich zu beiden Zeitpunkten im 2. Bezirk entlang des Donaukanals und in der Nähe des Augartens, rund um den Karmelitermarkt, sowie in den Bezirken 7, 6 und 5. In abgeschwächter Form ist ein Hotspot in den Bezirken 17 und 18 entlang des Gürtels zu erkennen. 2017 breiten sich diese auf Teile des 4. Bezirks, einen Teil des 3., entlang des Donaukanals mit Nähe zum Wiener Prater, und auf den 8. Bezirk aus.

---

<sup>82</sup> im Sinne von: 1. Wiener Gemeindebezirk

<sup>83</sup> man beachte gerundete Prozentangaben – Nuancen zeigen sich in den Dezimalen

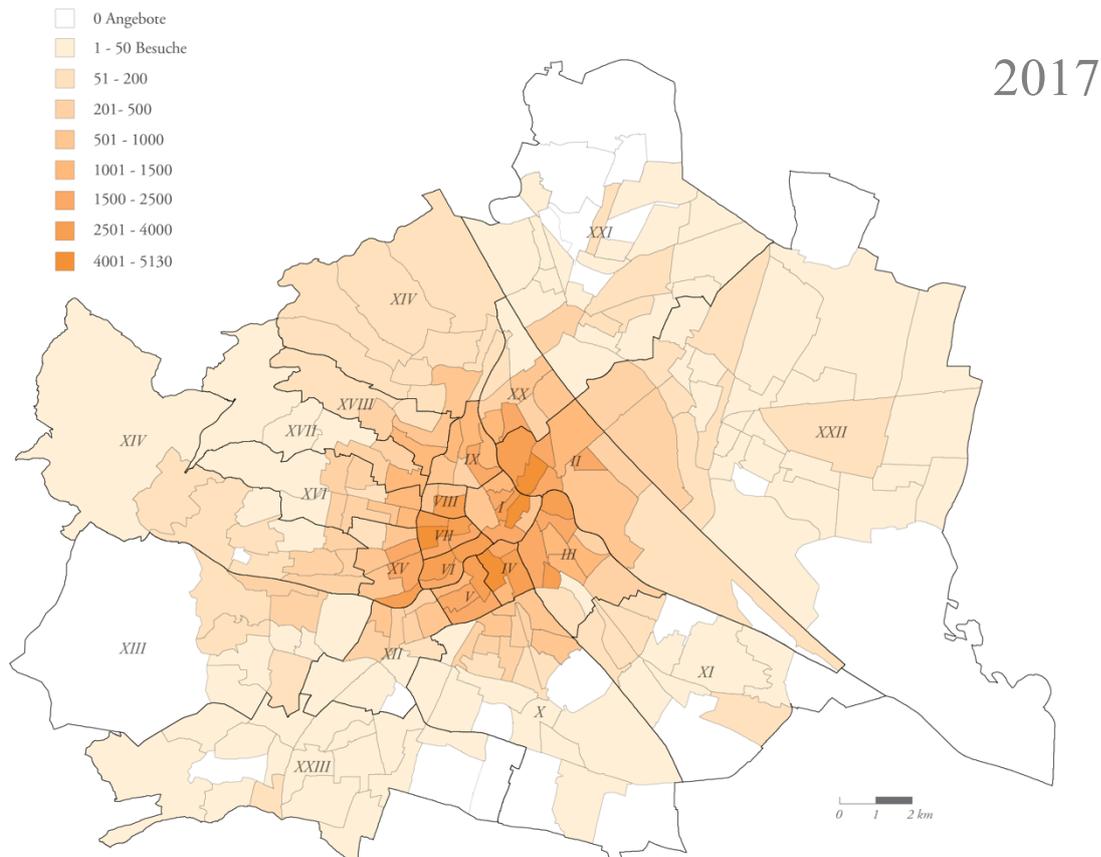
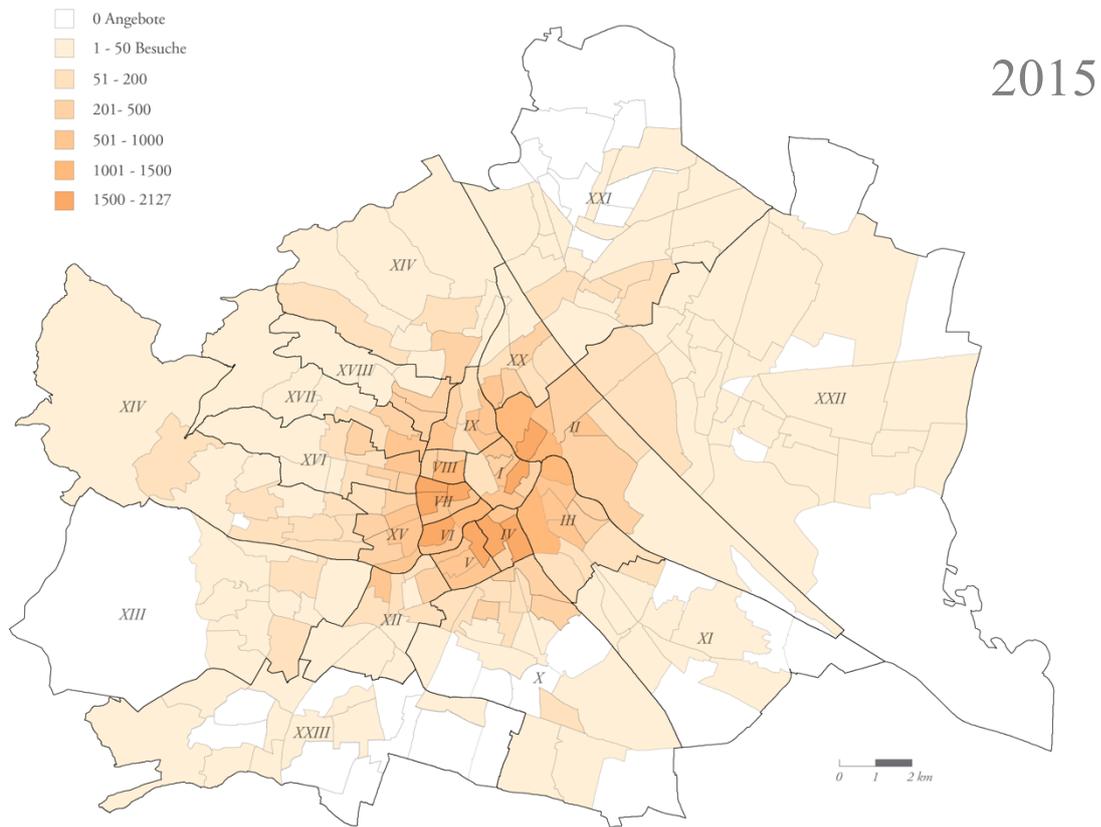


Abbildung 10: Dichte der Besucher (Anzahl der Besuche pro Zählbezirk) 2015 und 2017<sup>84</sup>

<sup>84</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Slee 2017

## *Besuche*

Für die Analyse der Besucherdichte (siehe Abbildung 10) pro Zählbezirk wurde die Anzahl der Besuche ebenfalls mit der Shape-Datei interpoliert. Ein *Besuch* definiert sich jeweils als ein Aufenthalt auf unbestimmte Zeit einer NutzerIn bei einer GastgeberIn. Die Besuche wurden anhand der Bewertungen eruiert<sup>85</sup>. Hier gilt zu beachten, dass jede NutzerIn nach Abschluss eines Aufenthalts die Aufforderung erhält, eine Bewertung abzugeben. Auf die Bewertung kann also vollständig verzichtet werden oder sie kann zeitlich verzögert abgegeben werden. Dies führt zu Abweichungen der realen Zahlen<sup>86</sup> und bedeutet, dass die reale Zahl der Besuche sehr wahrscheinlich um einiges höher ist.

Betrachtet man die Karten in *Abbildung 10* im Kontext mit *Abbildung 9* wird wenig überraschend sichtbar, dass sich zu beiden Zeitpunkten in den Zählbezirken mit der größten Angebotsdichte auch die meisten Besuche ereigneten. Die Zahl der Besuche stieg im Vergleich von 18554 auf 51026. Interpretiert man die *Abbildung 8*, *Figura 5* genauer, wird deutlich, dass sich eine geringfügige Verschiebung der Besuchsanteile ergeben hat. Die Bezirke mit den meisten Besuchen 2015 sind Leopoldstadt (2.) mit 13%, Neubau (7.) mit 12%, gefolgt von Innere Stadt (1.) und Wieden (4.) mit jeweils 9% der Besuche insgesamt. Im Jänner 2017 führt der 2. Bezirk mit 11% vor Innere Stadt, Landstraße (3.) und Neubau mit jeweils 10%.

---

<sup>85</sup> Eine Bewertung = ein *Besuch*

<sup>86</sup> Laut einer nicht überprüfaren Aussage von 2012 von Brian Chesky werden durchschnittlich 72% der Aufenthalte durch Gäste bewertet (vgl. Chesky 2012). Murray Cox beziehungsweise *Insideairbnb.com* nimmt beispielsweise 50% an.

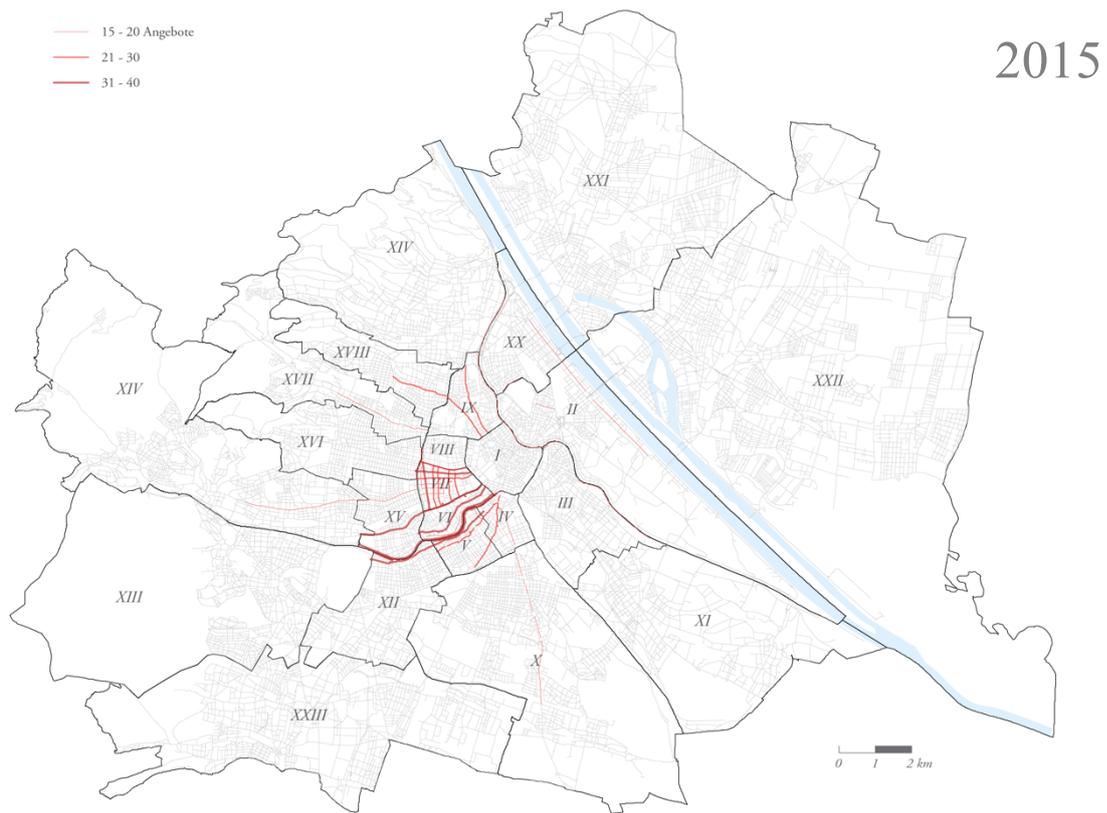


Abbildung 11: Straßen mit den meisten Angeboten 2015 und 2017<sup>87</sup>

<sup>87</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Slee 2017

## *Straßen*

*Abbildung 11* orientiert sich nach einer ähnlichen Karte von *Airbnb vs. Berlin*. Die Straßen, an denen die meisten Angebote liegen, werden hervorgehoben. Die Aussagekraft dieser Karten ist jedoch kritisch zu betrachten. Aufgrund der unterschiedlichen Längen der Straßen ist auch die Wahrscheinlichkeit, dass ein Angebot an einer gewissen Straße liegt, unterschiedlich. Je länger eine Straße ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese mehr Angebote besitzt. Eine Alternative hierzu wäre es beispielsweise, die durchschnittliche Anzahl der Angebote auf einer definierten Länge zu berechnen.

Die beiden Karten zeigen aber zumindest eine genauere Verteilung entlang wichtiger Verkehrsachsen der Hotspots, in den Bezirken 2 beziehungsweise 4 bis 8. Die Straßenzüge mit den meisten Angeboten sind unter anderem die Mariahilfer-, Gumpendorfer-, und Margaretenstraße sowie die Linke und Rechte Wienzeile entlang des Wienflusses. Vergleicht man beide Zeitpunkte, so wird der quantitative Anstieg des Angebots sichtbar. Eine weitere Auffälligkeit ist ein Anstieg an der Vorgartenstraße vom 2. bis zum 20. Bezirk, in der Nähe zur Donau und an der Favoritenstraße im 10. Bezirk. Des Weiteren wird, höchstwahrscheinlich aufgrund der Verkehrsanbindung, eine Konzentration an Angeboten an einzelnen Straßenzügen in Richtung Zentrum, in den äußeren Bezirken sichtbar.

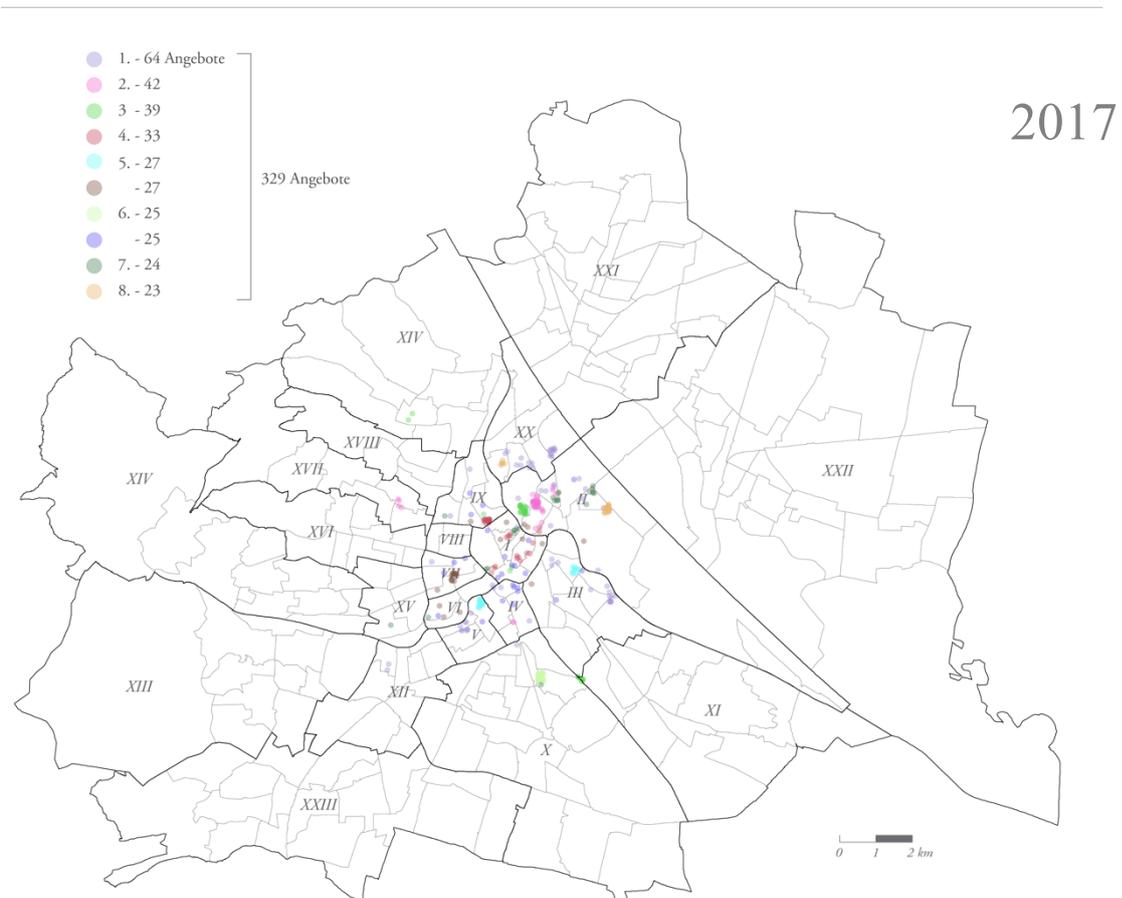
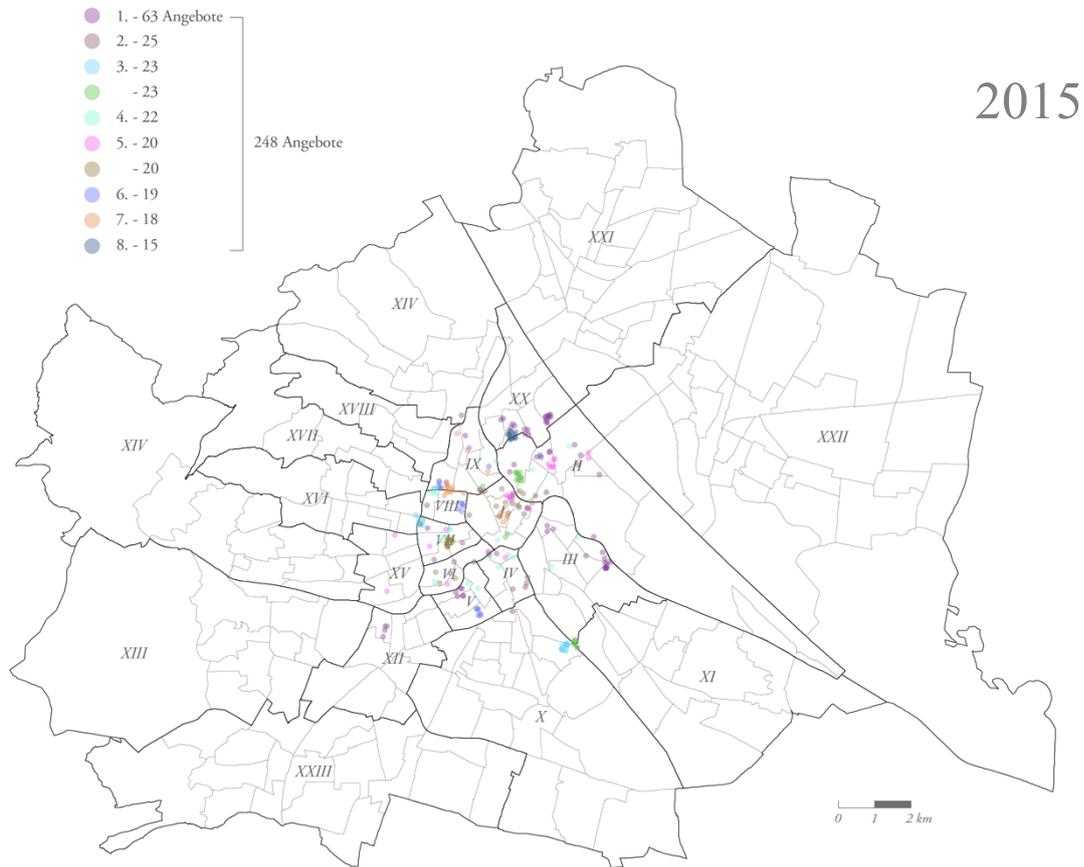


Abbildung 12: Top-Ten-GastgeberInnen 2015 und 2017<sup>88</sup>

<sup>88</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Slee 2017

### *Top Ten-GastgeberInnen*

Die Karten in *Abbildung 12* zeigen diejenigen GastgeberInnen mit den meisten Angeboten. Die Anzahl der Angebote je GastgeberIn definiert sich über Anzahl der Raum-IDs, die je einer GastgeberIn-ID zugeordnet sind. Die Top-Ten-GastgeberInnen beanspruchen zum geprüften Zeitpunkt im Jahr 2015 mit 248 Listungen 5% des Gesamtangebots, im Jänner 2017 mit 329 4%. 2015 besitzt die Top-GastgeberIn 63 Angebote, die nächst gereihten AnbieterInnen verzeichnen 25 beziehungsweise 23 Listungen – 2017 64, gefolgt von 42 und 39. Beachtet man die räumliche Verteilung dieser GastgeberInnen beziehungsweise deren Angebot, so fällt auf, dass sich diese zu beiden Zeitpunkten fast ausschließlich in den inneren Bezirken 1 bis 9, rund um die Innenstadt und die Wiener Ringstraße, befinden. Bei diesen Lagen handelt es sich aufgrund ihrer Lage um touristisch attraktive und somit lukrative Standorte. 38% der AnbieterInnen 2015 und 41% 2017 hatten mehr als ein Angebot – 14% beziehungsweise 16% mehr als fünf (siehe *Abbildung 8, Figura 4*). Der Blick ins Detail zeigt, dass der Anteil der ganzen Wohneinheiten bei den Top-Ten-GastgeberInnen sogar bei 96,6% beziehungsweise 97,5% liegt. Der Anteil der ganzen Wohneinheiten beträgt bei den gelisteten Angeboten der NutzerInnen mit mehr als fünf Angeboten rund 88%, bei den gelisteten Angeboten der NutzerInnen mit mehr als einem Angebot rund 74%.

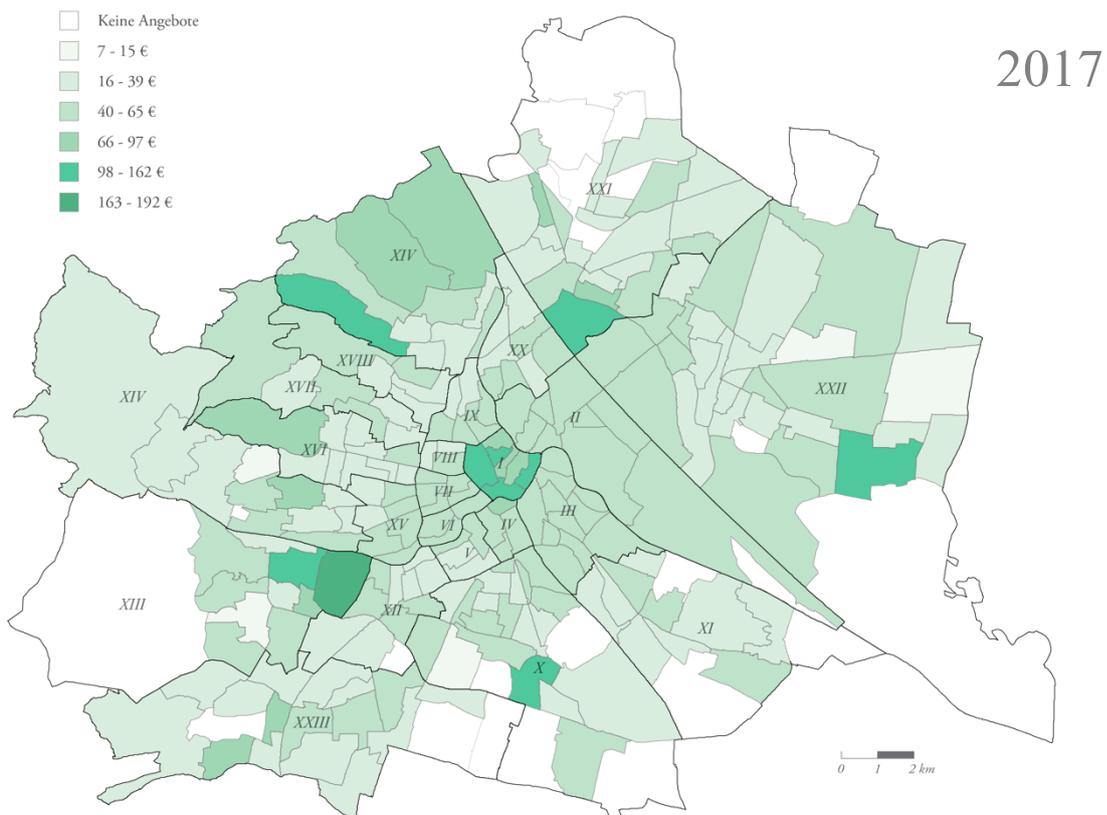
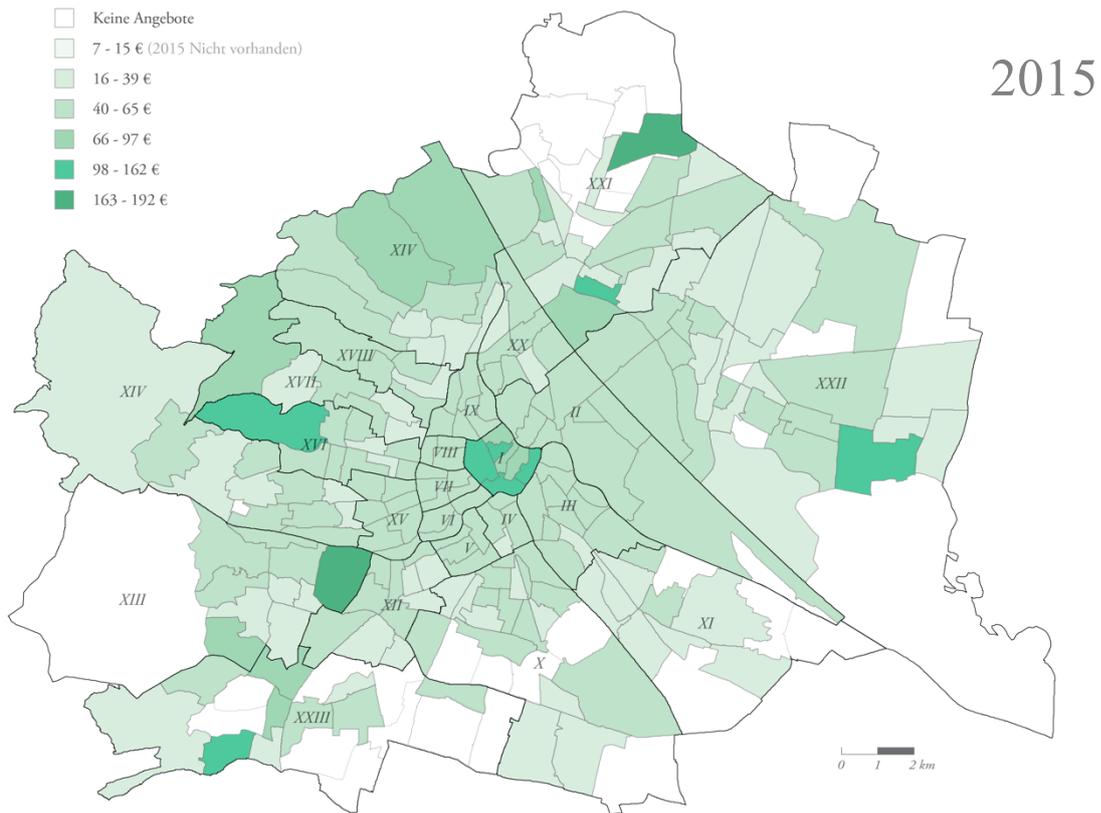


Abbildung 13: Durchschnittspreis pro Nacht 2015 und 2017<sup>89</sup>

<sup>89</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Slee 2017

## *Preise*

*Abbildung 13* zeigt den Vergleich der Durchschnittspreisspanne pro Nacht je Zählbezirk. Zu beachten gilt hier, dass die Angebote fast zur Gänze pro Nacht angegeben sind, vereinzelt können aber Angebote mit einem Preis pro Woche gelistet worden sein. In weiterer Folge weisen die Unterkünfte unterschiedliche Kapazitäten auf. Aufgrund der geringfügigen Unvollständigkeit der Abfrage aus August 2015 bei den Eigenschaften Kapazität und Zimmer, konnte der Durchschnittspreis pro Zimmer beziehungsweise Person nicht aussagekräftig berechnet werden. Die ursprüngliche Abfrage wurde in Kanadischen Dollar durchgeführt und ist hier in Euro angegeben.

Die teuersten Angebote finden sich zu beiden Zeitpunkten im 1. Bezirk. Dort bewegt sich der Durchschnittspreis pro Nächtigung zwischen ca. 65 € und 160 €; in den umliegenden Bezirken (2. bis 9. Bezirk) liegen die Preise großteils zwischen 40 € und 65 €. Der Preisdurchschnitt wird in einigen äußeren Zählbezirken, beispielsweise im 13., 16., 17., 19. und 21. Bezirk, durch insgesamt wenige Listungen und einige sehr teure Angeboten gehoben. Bei näherer Prüfung<sup>90</sup> auf der Internetseite von Airbnb werden die hohen Preise von bis zu weit über 1300 Euro pro Nacht bestätigt. Im Vergleich sind die Durchschnittspreise pro Nacht je Zählbezirk im Untersuchungszeitraum annähernd gleich geblieben. Der Anteil an Angeboten mit niedrigeren Preisen ist aber insgesamt gestiegen – 2015 betrug der Anteil an Angeboten mit 7 € bis 32 € pro Nacht 30%, im Jänner 2017 41% (siehe *Abbildung 8, Figura 6*).

---

<sup>90</sup> *airbnb.com* Suche vom 15.3.2017

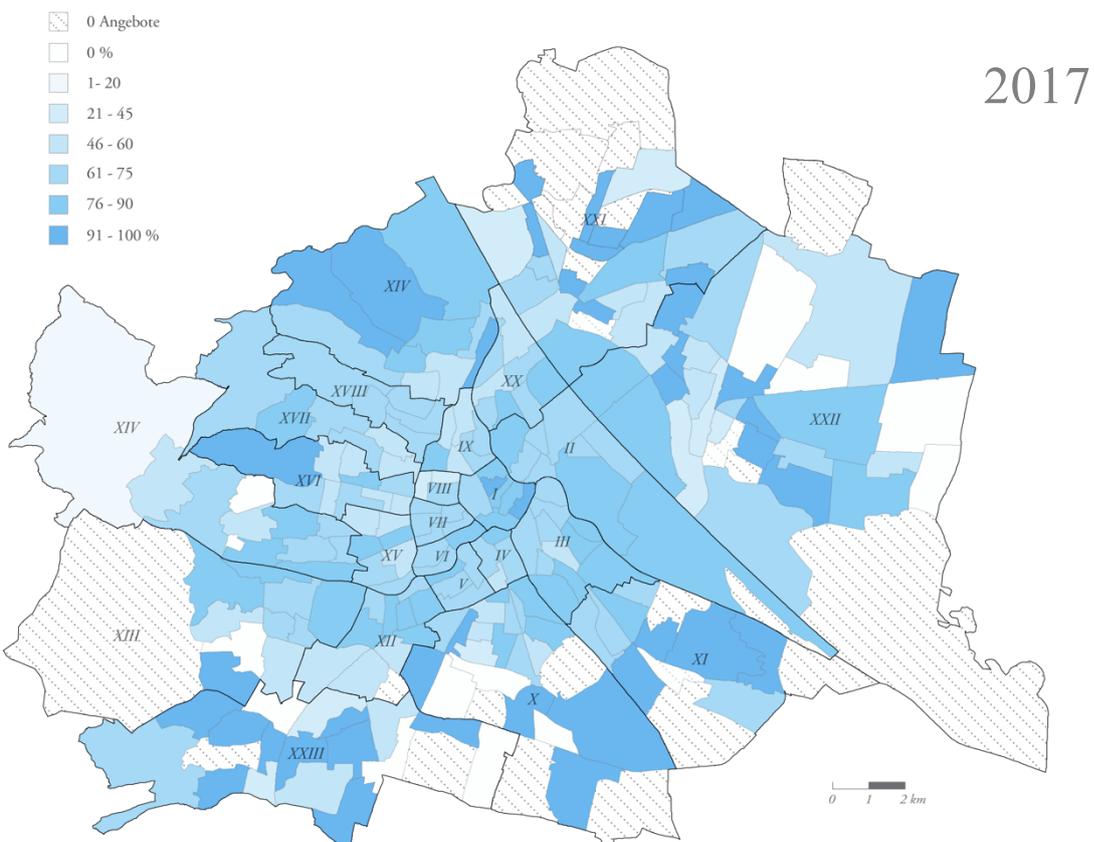
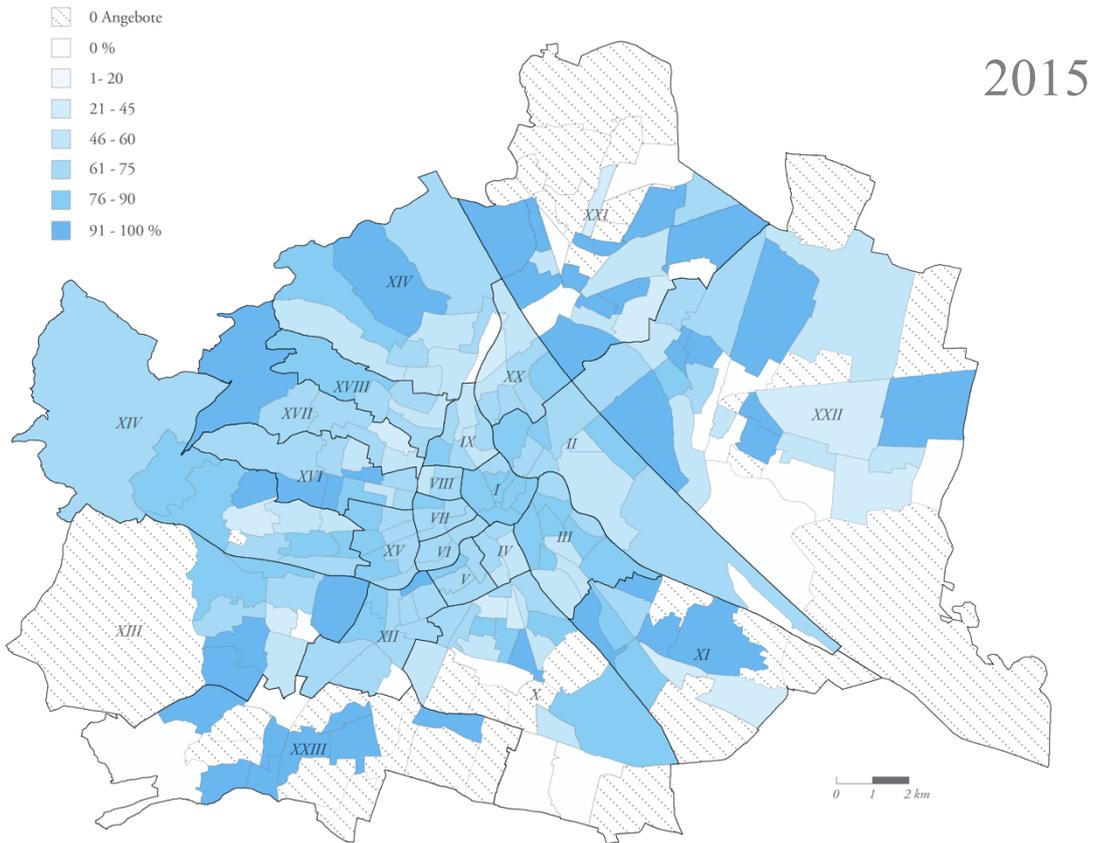


Abbildung 14: Prozentanteil ganzer Wohneinheiten pro Zählbezirk 2015 und 2017<sup>91</sup>

<sup>91</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Slee 2017

### *Anteil von ganzen Wohneinheiten*

Die *Abbildung 14* zeigt den Gesamtanteil an ganzen Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum. Dieser beträgt 68% im Jahr 2015 und 69% 2017 (siehe *Abbildung 8, Figura 2*). 2015 betrug der Anteil in den Bezirken mit den meisten Angeboten großteils zwischen 61% und 75%, in Teilen der Lerchenfelder- und Inneren Mariahilferstraße sowie im 3. und 2. Bezirk vermehrt 76% bis 90%. Der gesamte 1. Bezirk hatte ebenfalls einen hohen Anteil zwischen 76% und 90%. Im Vergleich dazu ist der Anteil im Jahr 2017 in den Bezirken 2 bis 9 leicht zurückgegangen, beträgt aber ebenfalls großteils zwischen 76% bis 90%. In Teilen des 1. Bezirks, rund um den Hohen Markt und an der Grenze zum Stadtpark, liegt der Anteil sogar bei über 91%. Des Weiteren wird deutlich, dass der Anteil der ganzen Wohneinheiten besonders 2015 in den Randbezirken hoch ist. Dies resultiert, bei genauerem Blick auf die Daten, zum einen daraus, dass das Angebot in den Randbezirken sehr niedrig ist und sich so eine geringe Zahl auf diese Darstellung auswirken kann. Zum anderen könnte die Siedlungsstruktur, beispielsweise ein höherer Anteil an Einfamilienhäusern, hierbei eine Rolle spielen. Obwohl der Anteil der Wohnungen trotz gewachsenen Angebots im Vergleich annähernd gleich geblieben ist, scheint dieser zu zeigen, dass es zumindest anteilmäßig einen minimalen Rückgang ganzer Wohneinheiten in den Bezirken 2 bis 9 gegeben hat.

## *Die dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungen*

Für die Forschungsfrage ausschlaggebend sind die dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungen. Basis hierfür ist die Hypothese, dass jede ganze Wohneinheit, welche über einen längeren Zeitraum im Jahr auf Airbnb angeboten wird, dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht beziehungsweise nicht von den EigentümerInnen oder den MieterInnen bewohnt wird.

Grundsätzlich können zwei Faktoren als ein Indiz für die Untersuchung dieser Hypothese herangezogen werden: Einerseits, wie lange ein Angebot auf Airbnb für eine Buchung verfügbar ist beziehungsweise andererseits, wie oft ein Angebot gebucht wird. Letzterer Faktor kann als sogenannte *Auslastung* eines Angebots mit dem San-Francisco-Modell Alex Marqusee, basierend auf mehreren nicht kontrollierbaren Annahmen, geschätzt werden (*vgl. Marqusee 2014: 6*). Die *Verfügbarkeit* wird mithilfe des Kalenders der AnbieterInnen des jeweiligen Angebotes berechnet. Diese gibt an, wie viele Tage die jeweilige Wohneinheit im darauffolgenden Jahr für eine Buchung auf Airbnb verfügbar ist. (*vgl. Cox 2017b*)

Hier gilt Folgendes zu beachten: Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht jede BenutzerIn ihren Kalender immer richtig aktualisiert hat, so kann ein Angebot über eine gewisse Zeit als verfügbar angeführt sein, obwohl es dies nicht war. Andererseits unterscheidet der Airbnb-Kalender nicht zwischen einer gebuchten Nächtigung und einem Eintrag, an dem das Angebot nicht verfügbar ist. Das heißt, populäre Angebote erscheinen als weniger verfügbar, obwohl diese gebucht wurden. Ob sich diese beiden Faktoren gegenseitig aufheben, kann nicht eruiert werden. Die letztere Eigenschaft führt aber zu einer tendenziellen Unterschätzung der Verfügbarkeit (*vgl. Cox 2017b*). Das heißt, weder die Auslastung noch die Verfügbarkeit sind – zusätzlich zu der Tatsache, dass es sich hierbei um Daten einer inoffiziellen Datenabfrage handelt – noch genau verifizierbar. Grundsätzlich sind diese Ergebnisse nur als Diskussionsbasis zu sehen.

Für diese Untersuchung wird die Eigenschaft der *Verfügbarkeit* pro Jahr einer Wohnung als Parameter herangezogen, ungeachtet dessen, ob diese in diesem Zeitraum tatsächlich von Airbnb-NutzerInnen gebucht wurden, weil die reine Möglichkeit einer Buchung als ausreichend erachtet wird. Aufgrund der tendenziellen Unterschätzung der Verfügbarkeit wird als Richtwert eine Grenze von mehr als 120 Tagen beziehungsweise ein Drittel des Jahres angenommen. Die Daten zur Verfügbarkeit stammen von Murray Cox beziehungsweise *insideairbnb.com*. Zu beachten gilt hierbei, dass sich die Zahlen der ganzen Wohneinheiten aufgrund des einmonatigen

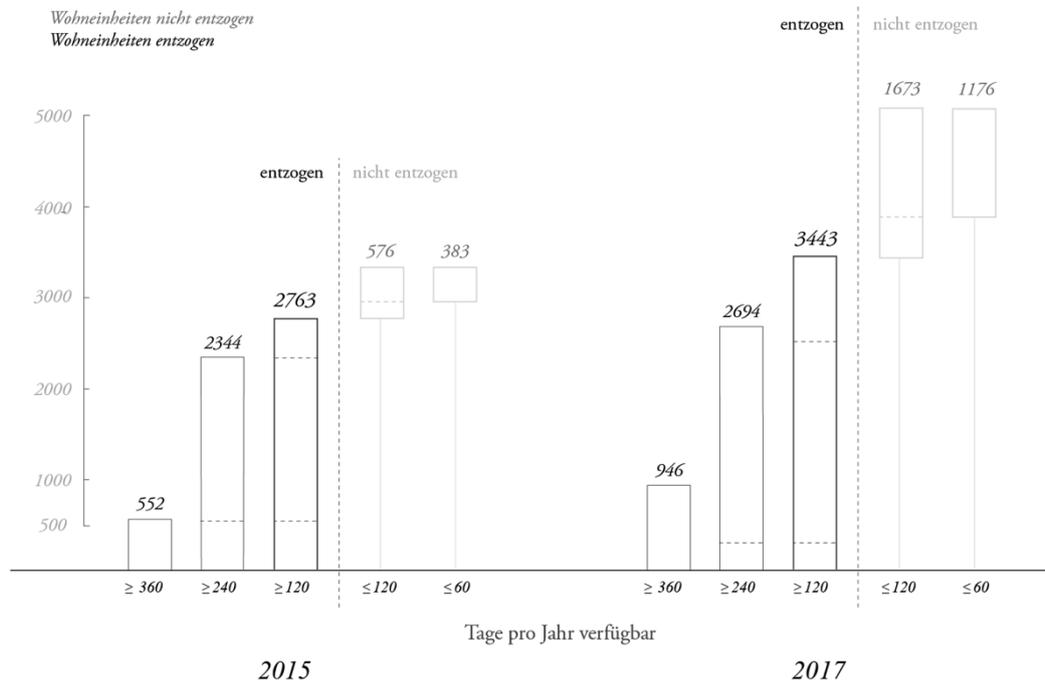


Abbildung 15: Entzogene Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum<sup>92</sup>

Zeitunterschieds für 2015 (Abfrage M. Cox Juni: 3339, Abfrage T. Slee Juli: 3683) hier deutlicher unterscheiden als 2017 (Abfrage Cox Jänner: 5110, Abfrage Slee Jänner: 5365); der jeweilige Anteil der ganzen Wohneinheit zum Gesamtangebot ist jedoch annähernd gleich (Abfrage Cox Jänner: 67%, Abfrage Slee Jänner: 69%). Die Abweichung zwischen den beiden Abfragen liegt außerdem im Rahmen der von Tom Slee definierten 10% bei privaten Abfragen der API Airbnbs.

Während des Untersuchungszeitraums (siehe *Abbildung 15*) erfüllen 2763 und 3443 Wohneinheiten die zuvor definierten Kriterien einer Verfügbarkeit von mehr als 120 Tagen pro Jahr. Die 3443 Wohneinheiten mit Ende des Untersuchungszeitraums werden für den weiteren Ablauf der Arbeit verwendet und als dem Wohnungsmarkt entzogen definiert. Im Jänner 2017 entsprach dies einem Anteil von rund 67% aller angebotenen ganzen Wohneinheiten. 2692 Wohneinheiten beziehungsweise rund 53% der angebotenen Wohneinheiten werden mehr als zwei Drittel des Jahres (240 Tage) angeboten.

<sup>92</sup> Eigendarstellung, Datenquellen: Cox 2017a

Anteil am Wohnungsbestand 2011  
Wohneinheiten entzogen 2017

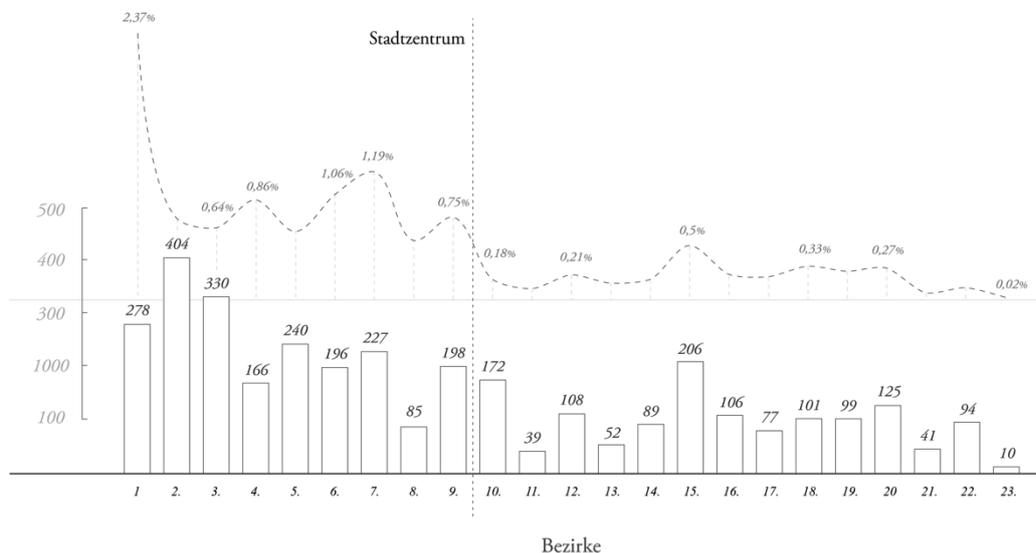


Abbildung 16: Entzogene Wohneinheiten nach Bezirk inkl. Anteil am Wohnungsbestand 2011<sup>93</sup>

Die entzogenen Wohneinheiten entsprechen 0,35% des gesamten Wohnungsbestands Wiens 2011 beziehungsweise in Relation dazu 0,38% der gemeldeten Hauptsitzwohnungen 2017<sup>94</sup>

Für die weitere Herangehensweise ist eine Betrachtung der räumlichen Verteilung notwendig. Die *Abbildung 16* zeigt zum einen die Aufschlüsselung der Anzahl der entzogenen Wohneinheiten in den Wiener Gemeindebezirken. Die meisten Einträge finden sich hier in den Bezirken 1 bis 3. Viel aussagekräftiger ist jedoch der Anteil am Wohnungsbestand Wiens. Hier ist eindeutig zu erkennen, dass sich der größte Anteil im 1. Bezirk (2,37%) befindet, gefolgt vom 6. und 7. Bezirk mit 1,06% beziehungsweise 1,19%. Zusätzlich ist zu erkennen, dass der Prozentanteil in den inneren Bezirken 1 bis 9 (Stadtzentrum) deutlich höher ist als in den Randbezirken.

*Abbildung 17* zeigt als weiteren Schritt die räumliche Konzentration der entzogenen Wohneinheiten im Stadtgebiet Wiens im Untersuchungszeitraum. Die Dichte der entzogenen Wohneinheiten wurde in *ArcMap* mit einem Radius von 500 Metern und einer Zellgröße von 100 Metern berechnet.

<sup>93</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Cox 2017a; Stadt Wien 2017c

<sup>94</sup> basierend auf Datenquelle: Stadt Wien 2017c

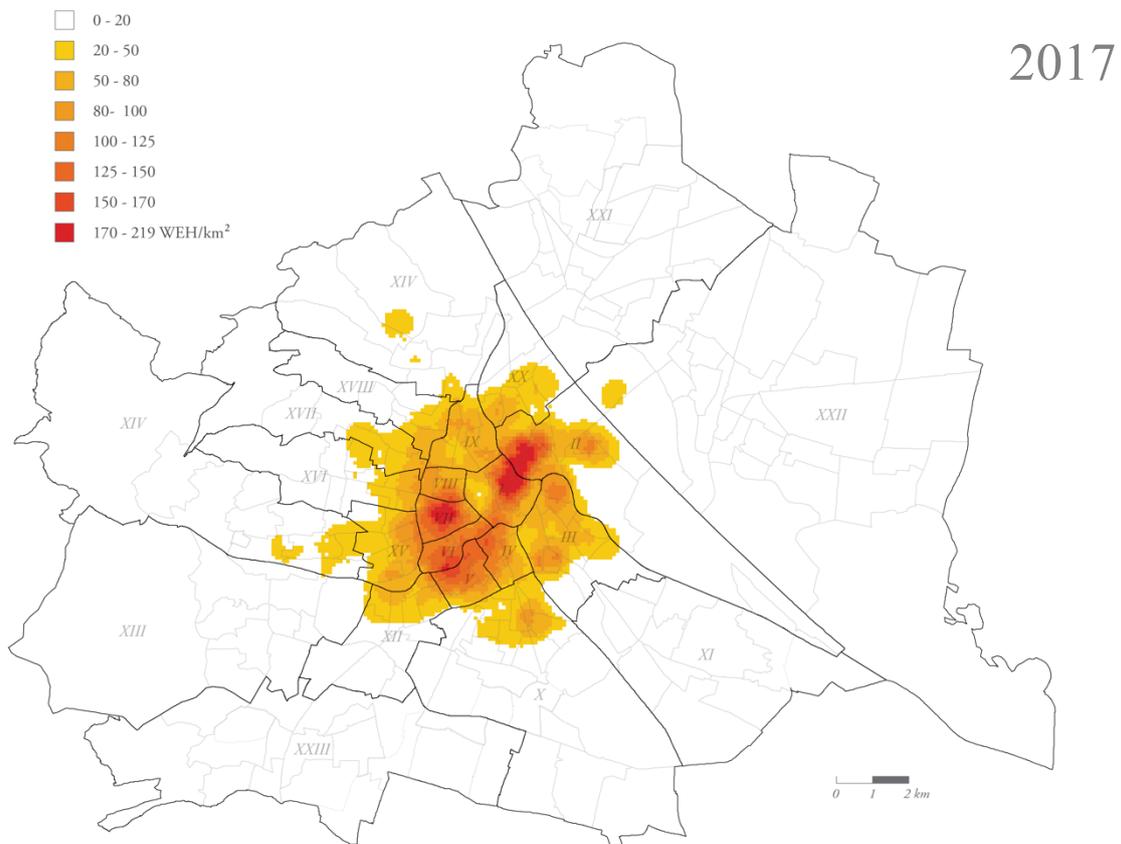
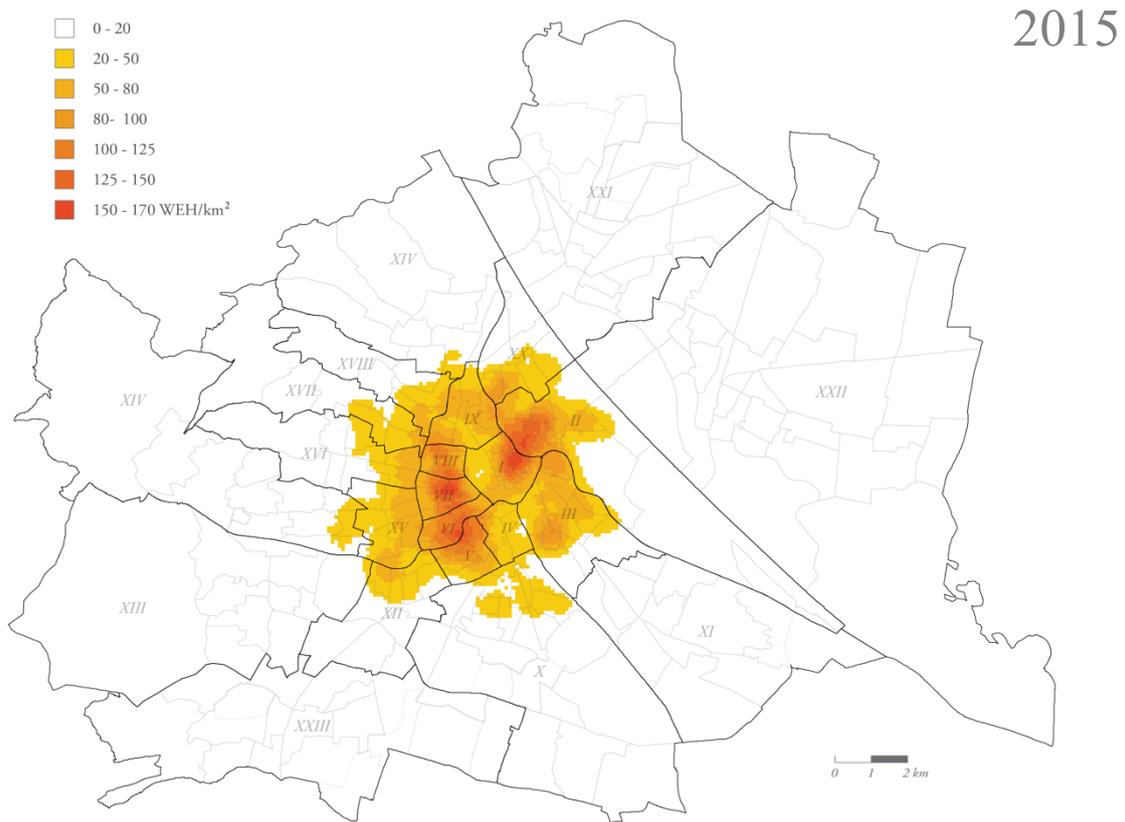


Abbildung 17: Konzentration der entzogenen Wohneinheiten 2015 und 2017<sup>95</sup>

<sup>95</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: Cox 2017a

Im Vergleich der zwei Zeitpunkte wird sichtbar, dass die Gebiete der stärksten Konzentration dieselben geblieben sind, sich aber deutlich verdichtet haben. Die drei Orte, an denen sich das Angebot besonders stark konzentriert, sind das Gebiet zwischen dem Schwedenplatz und dem Augarten im 1. und 2. Bezirk; im Zentrum des 7. Bezirks westlich des Museumsquartiers; rund um den Naschmarkt im 6. und 5. Bezirk sowie rund um den Karlsplatz im 4. Bezirk. Die Analyse zeigt dort einen Anstieg von 150-170 auf 179-219 entzogene Wohneinheiten pro Quadratkilometer.

Generell konzentrieren sich die Angebote mit entzogenen Wohneinheiten auf die inneren Bezirke 1 bis 9, aber auch auf die angrenzenden Gebiete der äußeren. Besonders im gesamten 15. Bezirk, im 10. Bezirk rund um den Hauptbahnhof, im 20., zwischen Augarten und dem Donaukanal, sowie in den dem Gürtel nahen Lagen im 16., 17., und 18. Bezirk. Dort liegt der Wert der Dichte teilweise bei bis zu 125 Wohneinheiten pro Quadratkilometer.

### *Entwicklung des Airbnb-Angebots*

Das Airbnb-Angebot ist im Untersuchungszeitraum von 5445 um insgesamt 43% auf 7790 gestiegen, die Zahl der Besuche um 175% von 18 554 auf 51 026. Als Vergleich dazu gab es im Jahr 2013 ungefähr 3400<sup>96</sup> gelistete Angebote.

Die Stadt Wien beziehungsweise die MA 23 für Wirtschaft, Arbeit und Statistik erhebt und beobachtet die Daten des Airbnb-Angebots quartalsweise ebenfalls über die API der Airbnb-Internetseite. Da Airbnb die Daten ihrer NutzerInnen generell nicht an Behörden weitergibt, ist dies grundsätzlich aufgrund rechtlicher Aspekte heikel. Aus den ExpertInneninterviews geht hervor, dass die beobachteten Entwicklungen dieser Untersuchung bestätigt worden sind. Laut ExpertIn konnte im Zeitraum zwischen 2013 bis Mitte 2016 ein massiver Anstieg der Angebote beobachtet werden. Anfang des Jahres 2017 bis Mitte 2017 verhielt sich das Angebot auf konstantem Niveau. Vergleichsweise dazu hat sich die Marktentwicklung ähnlicher Plattformen wie *Wimdu* und *9Flats*<sup>97</sup> als wenig dynamisch erwiesen.<sup>i</sup>

---

<sup>96</sup> offizielle Angabe von Airbnb (vgl. *Bartik et. al 2015: 19*)

<sup>97</sup> Stand aus dem Jahr 2013: Wimdu 700 und 9Flats 560 gelistete Angebote (vgl. *Bartik et. al 2015: 19*)

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

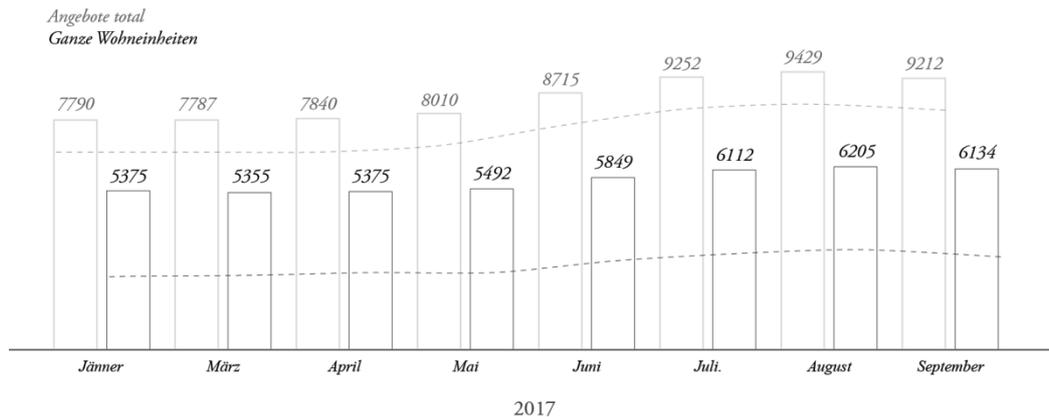


Abbildung 18: Entwicklung des Airbnb-Angebots nach dem Untersuchungszeitraum, 2017<sup>98</sup>

Ein Blick auf die Daten der Entwicklung des Jahres 2017 (siehe *Abbildung 18*) bestätigt diese Aussage, zeigt aber, dass sich vom Mai bis August 2017 wieder ein wesentlicher Anstieg von 8010 auf knapp 9424 Angebote abgezeichnet hat. Im selben Zeitraum stieg jedoch die Zahl der ganzen Wohneinheiten nur von 5493 auf 6025. Der Anteil dieser, bezogen auf die gesamten Angebote, entspricht von Jänner bis Mai, ähnlich wie im Untersuchungszeitraum, rund 69%, von Juni bis September nur mehr zwischen 65 und 67%.

### *Einkünfte aus der Vermietung auf Airbnb*

Ein weiterer entscheidender Faktor in Bezug auf den Wohnungsmarkt ist der mögliche *Mehrwert*, sprich ein höherer Gewinn bei einer Vermietung auf Airbnb, als durch eine reguläre Vermietung. Da zu den Einnahmen der NutzerInnen auf Airbnb im Untersuchungszeitraum bei der Abfrage keine Daten vorhanden waren, wurden hier für die anteilmäßige Berechnung der Gewinndifferenz Daten von *wherebn.in* herangezogen. Bei diesen gilt es zu beachten, dass es sich „[...]bei den ausgewiesenen Airbnb-Einnahmen um reine Nettoeinnahmen handelt. Abzuziehen sind im Vergleich zu den Einnahmen aus regulärer Vermietung noch Nebenkosten wie meist Kosten für Wohnungseinrichtung, Heizung, Strom und Warmwasser oder Reparaturen bei Schäden, die nicht durch den normalen Gebrauch entstanden sind. Damit ist es bei unmittelbarem Vergleich eine Überschätzung der zu erwartenden Mehreinnahmen-Berechnung der potentiellen Airbnb-Einnahmen“ (Seidl et. al 2017).

<sup>98</sup> Eigendarstellung, Datenquellen: *Slee 2017; Cox 2017a*

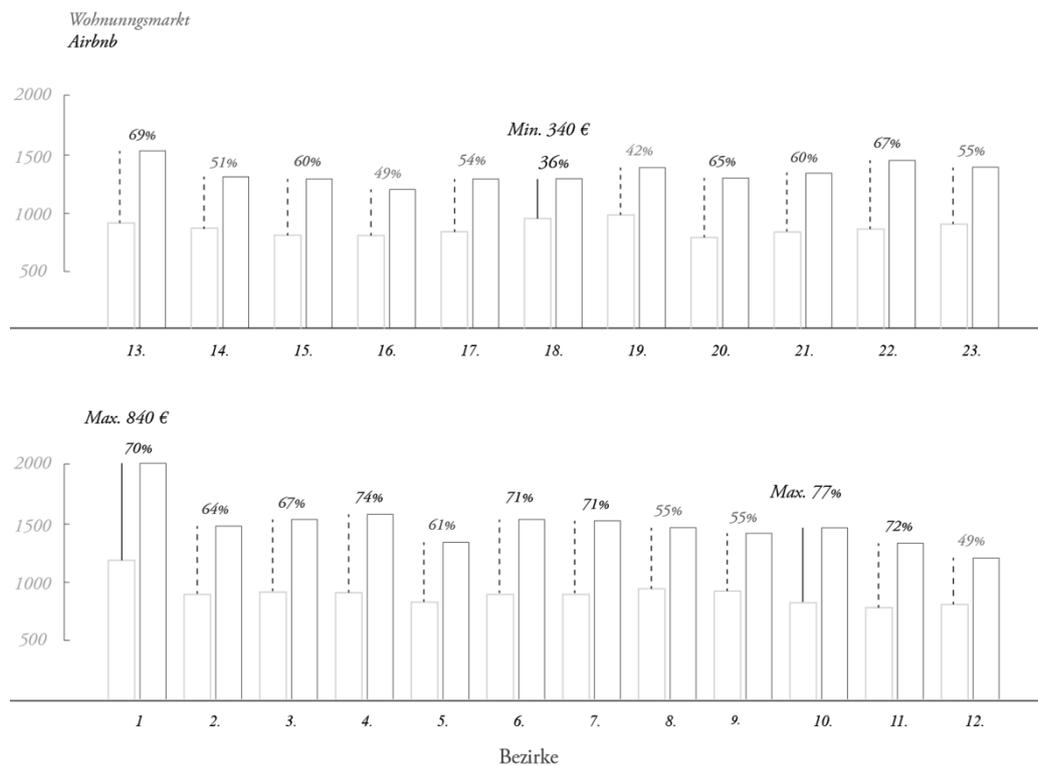


Abbildung 19: Vergleich Airbnb- vs. Mieteinnahmen, in €/m<sup>2</sup> <sup>99</sup>

Der Blick auf die *Abbildung 19* zeigt den Vergleich der Einnahmen. Die höchsten potentiell zu erzielenden Einnahmen – bis zu 2020 € – können auf Airbnb mit Wohnungen im 1. Bezirk erzielt werden. Generell können in den übrigen inneren Bezirken (2. bis 9.) ca. zwischen 1580 € und 1340 € an potentielltem Gewinn erzielt werden – in den äußeren zwischen 1280 € und 1520 €. Die Bezirke Favoriten (10.) und Hietzing (13.) stellen hierbei die obere Grenze mit 1470 € beziehungsweise 1520 € dar. Die absoluten Zahlen zeigen potentielle maximale Mehreinnahmen von 840 € in der Inneren Stadt (1.) und im Gegensatz dazu mit 340 € die niedrigsten in Währing (18.). Anteilsmäßig kann der größte Gewinn im Vergleich zum regulären Vermieten in Favoriten mit ca. 77% erzielt werden, gefolgt von Wieden (4.), Mariahilf (6.), Neubau (7.) und Simmering (11.) mit zwischen 71% und 74%. Abgesehen von Hernals (16.), Währing (18.) und Döbling (19.), in denen die Mehreinnahmen 36%, 42% und 49% betragen, liegen die Werte in allen andern Bezirken deutlich über 50% im Vergleich zum Vermieten auf dem Wiener Wohnungsmarkt.

<sup>99</sup> Eigendarstellung, Datenstand 2017, Datenquellen: *Seidl et al. 2017*

## 6. Der Zusammenhang des Airbnb- und des Wohnungsangebots

Um aufbauend auf den Ergebnissen der GIS-Analyse beziehungsweise der räumlichen Verteilung und der Implikationen der Airbnb-Angebotsstruktur für den Wiener Wohnungsmarkt letztendlich die Forschungsfrage beantworten zu können, wird nun in diesem Kapitel die Frage eines möglichen Zusammenhangs zwischen dem Airbnb-Angebot und der Angebotsseite des Wohnungsmarkts untersucht. Hierbei wurden, ausgehend vom Wirkungszusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage, zwei voneinander abhängige Teilaspekte unterschieden, um die einzelnen Ergebnisse später für einen übergeordneten Erkenntnisgewinn zusammenzuführen. Der erste Teilaspekt (A.) wäre die mögliche Auswirkung auf die Marktmietpreisentwicklung. Der zweite (B.) ist die Auswirkung auf das quantitative Wohnungsangebot des Wiener Wohnungsmarkts.

*ad. (A.):* Für die Untersuchung des Teilaspekts (A.) wurde, ausgehend von den in der Theorie definierten Einflussfaktoren und basierend auf den verfügbaren Daten, eine mögliche Anwendung eines multivariaten Regressionsmodells untersucht beziehungsweise eine bivariate Korrelationsanalyse durchgeführt. Bei den Variablen der folgenden Analysen handelt es sich um prozentuelle Änderungsraten, welche die jeweilige Entwicklung im Untersuchungszeitraum von 2015 bis 2017 darstellen. Im Sinne der Fragestellung dieses Teilaspekts wurde die abhängige Variable  $Y$  der zuvor<sup>100</sup> definierten linearen Funktion der multiplen Regression als die prozentuelle Änderungsrate der freien Marktmietpreise definiert. Eine Differenzierung zwischen Marktmietpreisen und Bestandsmieten bzw. effektiven Mieten wurde ausgehend von den erläuterten Rahmenbedingungen als sinnvoll erachtet. Des Weiteren lassen geförderte beziehungsweise kommunale Wohnungen das Vermieten auf Airbnb nicht<sup>101</sup> zu und werden nicht berücksichtigt. Die unabhängigen Variablen  $X_m$  beinhalten in erster Linie die Entwicklung des Airbnb-Angebots beziehungsweise die Entwicklung der im vorigen Kapitel eruierten, durch Airbnb entzogenen Wohneinheiten sowie alle verfügbaren, zuvor im Theorieteil abgeleiteten relevanten Einflussfaktoren (E.2.)<sup>102</sup>, welche direkt auf die Angebots- und Nachfrageseite der

---

<sup>100</sup> siehe Kapitel 3., Abschnitt: *ad. (2.): Zusammenhang* S. 62

<sup>101</sup> siehe Kapitel 4.1., Abschnitt: *Genossenschafts- & geförderte Wohnungen* S.62

<sup>102</sup> siehe Kapitel 2.4., Abschnitt: *Relevante Einflussfaktoren* S.51

Wohnungsmärkte wirken. Indirekt wirkende, volkswirtschaftliche beziehungsweise globale Einflussfaktoren (E.1.) beziehungsweise teils schwer quantifizierbare (einzel-)objektbezogene Einflussfaktoren (E.3.) können, unter anderem aufgrund des Wesens der Regression hoher Korrelation<sup>103</sup> mit anderen Variablen oder der Unzugänglichkeit von Daten, nicht im Modell berücksichtigt werden.

*ad. (B.):* Für den Teilaspekt (B.) wurde mithilfe der ExpertInneninterviews ein Einblick in das nicht veröffentlichte Modell der Wohnungsleerstandserhebung 2015 sowie Ergebnisse bis einschließlich 2017 gewährleistet. Dieses Modell gibt durch die Erhebung des Wohnungsleerstands Aufschluss über die marktaktiven Wohnungsreserven Wiens. Für die Forschungsfrage relevant ist, dass das Modell die Anzahl der generellen Wohnungsumnutzungen und somit auch derer durch Airbnb berücksichtigt. Das heißt, das Modell gibt indirekt Aufschluss darüber, ob sich das Airbnb-Angebot auf die Wohnungsreserven des Wiener Wohnungsmarkts auswirkt und somit das Wohnungsangebot im Untersuchungszeitraum beeinflusst beziehungsweise für die NachfragerInnen verknappt hat. Wenn man von einem Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage als einen der preistreibenden Faktoren ausgeht, dann könnte sich – je nach Ausmaß – eine Verknappung der Wohnungsreserve höchstwahrscheinlich im Umkehrschluss wiederum auf die Entwicklung der Marktmietpreise ausgewirkt haben. Zusätzlich wurde eine qualitative Einschätzung der ExpertInnen erfragt, welche im Ergebnisstil dieses Kapitels wiedergegeben wird.

## 6.1. Datengrundlage statistische Datenanalyse (A.)

Für ein angestrebtes Regressionsmodell müssen alle Daten auf der Ebene der 23 Wiener Gemeindebezirke vorhanden sein. Die Grundgesamtheit ist also durch die Anzahl der Bezirke begrenzt. Laut der Annahme nach *Backhaus et. al (2016)*, dass die Zahl der Beobachtungen beziehungsweise Untersuchungseinheiten zumindest größer sein muss als die Anzahl der in der Regressionsgleichung verwendeten Variablen, kann hier eine Regression durchgeführt werden.

(vgl. *Backhaus et. al 2016: 128*)

Datengrundlage für die abhängige Variable der *MARKTMIETPREISE* ist der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) von 2015 und 2017<sup>104</sup>.

---

<sup>103</sup> Unterschiedliche erläuterte, volkswirtschaftliche Faktoren, wie beispielsweise Zinsniveau, Inflation oder eine Änderung von Konsumpräferenzen, wirken sich indirekt auf Angebot und Nachfrage aus.

<sup>104</sup> Datenquelle: *WKO 2017*

Hierbei handelt es sich um Durchschnittspreise von freien Nettomarktmieten ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer. Diese entsprechen im Sinne der abgeleiteten Rahmenbedingungen dieser Arbeit den Preisen von Mietwohnungen, für welche die Mietzinsobergrenze nach § 16 Abs. 2 des MRG nicht gilt. (vgl. WKO 2017: 17-19)

Die für die Forschungsfrage relevanten, unabhängigen Variablen, *AIRBNBANGEBOT*, *AIRBNB WOHNHEITEN* sowie *ENTZOGENE WOHNHEITEN*, sind die erläuterten und angewandten Daten von Tom Slee beziehungsweise Murray Cox<sup>105</sup>.

Basierend auf der Aufzählung in Kapitel 2.4 der direkt auf die Angebots- und Nachfrageseite der Wohnungsmärkte wirkenden Einflussfaktoren (E.2.), wurden für die Analyse folgende Daten verwendet beziehungsweise waren verfügbar:

*Struktur des Wohnungsangebots (E.2. i.):* Es standen keine Daten auf Bezirksebene zu den benötigten Zeitpunkten zur Verfügung, welche Auskunft über die Beschaffenheit (Struktur) des Wohnungsangebots – Besitzverhältnisse, Wohnungskategorien, Größen etc. – geben. Diese Faktoren wurden deshalb nicht berücksichtigt. Für das quantitative Wohnungsangebot konnten die Daten des absoluten Wohnungsbestands nicht verwendet werden. Stellvertretend für den Wohnungsbestand Wiens konnte aber die Einflussgröße *BEWOHNTE WOHNUNGEN* definiert werden. Die verwendeten Daten stammen von der *MA 23*<sup>106</sup>. Für das Angebot auf dem freien Wohnungsmarkt wurde das Mietwohnungsangebot von *willhaben.at* herangezogen und die Variable *WOHNUNGSANGEBOT* definiert. Hierbei wurde die jeweils am Tag der Abfrage (21.8. 2015<sup>107</sup> und 18.9. 2017) verfügbare Anzahl des jeweiligen Bezirkes herangezogen. Die Wahl dieser Plattform wurde aufgrund der großen Bekanntheit getroffen, welche im Idealfall zu umfangreicheren Daten führt. *Willhaben.at* wies im Vergleich zu anderen ähnlichen Plattformen ein größeres Angebot auf. Zusätzlich sind viele Angebote ident, da diese auf mehreren Plattformen angeboten werden.

*Der Wohnungsleerstand und der Wohnungsneubau (E.2. ii.):* Daten zum Wohnungsleerstand und der Neubaurate auf Bezirksebene sind nicht öffentlich verfügbar.

*Die Grundstückspreise beziehungsweise die Verfügbarkeit von Grundstücken (E.2. iii.):* Daten zu Grundstückspreisen sind in Wien in Immobilienpreisspiegeln (u.a. der WKO) nur für die

---

<sup>105</sup> siehe Kapitel 5.1. *Datengrundlage* S. 77

<sup>106</sup> Abfrage aus 2015 und 2017, Datenquelle: *Stadt Wien 2017d*

<sup>107</sup> Datenquelle auf Anfrage von: *Mayerhofer 2016*

Bezirke 10 bis 23 vorhanden, da es in den inneren Bezirken keine verfügbaren Grundstücke gibt. Deshalb können diese nicht im Modell einbezogen werden. Stattdessen konnte aber die Entwicklung der Preise von *EIGENTUMSWOHUNGEN GEB.* (gebraucht) beziehungsweise *EIGENTUMSWOHUNGEN EB.* (Erstbezug) als Einflussgröße definiert werden. Die Daten hierfür stammen ebenfalls aus dem Immobilien-Preisspiegel der *WKO*.

Direkte Einflussfaktoren der *Wohnungspolitik* (E.2. iv.): Hierfür sind keine Daten vorhanden beziehungsweise sind diese Faktoren kaum quantifizierbar.

Die *Bevölkerungswachstumsrate* (E.2. v.): Der Variable *BEVÖLKERUNGSWACHSTUM* liegen die Daten des statistischen Jahrbuchs der Stadt Wien 2017 zugrunde. (vgl. *Stadt Wien 2017c: 62*).

Die *Haushaltsgröße* (E.2. vi.): Hierzu standen keine für das Modell passenden Daten zur Verfügung.

Die *Altersstruktur* (E.2. vii.): Die Altersstruktur fließt in drei unterschiedlichen Kategorien beziehungsweise Einflussgrößen in das Modell ein: *ALTER 0-20*, *ALTER 20-60*, *ALTER 60+*. Die Daten hierfür stammen aus den Prognosen des *Statistik Journal Wien 1/2014*. (vgl. *Stadt Wien 2014: 119 ff*)

Das *Haushalts(netto)einkommen* beziehungsweise die *Kaufkraft* (E.2. viii.): Zu den Indikatoren für die Kaufkraft einzelner Haushalte beziehungsweise der KonsumentInnen von Wohnraum (Arbeitslosenquote, Beschäftigungsquote, Haushaltseinkommen, etc.) standen die Daten nicht in einer für das Modell ausreichenden Form zur Verfügung.

Mit diesen abgeleiteten Einflussgrößen beziehungsweise den generell zur Verfügung stehenden Variablen kann eine hypothetische Regressionsgleichung formuliert und in einem weiteren Schritt geschätzt werden. Die weitere Operationalisierung und finale Interpretation dieses Teilaspekts befindet sich im abschließenden Ergebnisstil dieses Kapitels.

Um mit diesen Variablen ein gültiges, lineares Regressionsmodell anwenden zu können, müssen folgende Prämissen gegeben sein. Neben den zuvor genannten Voraussetzungen an die Grundgesamtheit müssen natürlich die relevanten, unabhängigen Variablen vorhanden und ein linearer Wirkungszusammenhang gegeben sein. Für die Anwendung des multivariaten Regressionsmodells gelten außerdem folgende Bedingungen:

- a. Die Residuen müssen normalverteilt sein.
- b. Die Residuen müssen den Erwartungswert Null besitzen.
- c. Es darf keine Korrelation der erklärenden Variablen und dem Residuum vorliegen.
- d. Es darf keine Autokorrelation der Residuen vorliegen.
- e. Die Varianz der Residuen muss konstant sein (Homoskedastizität).
- f. Die unabhängigen Variablen dürfen nicht stark miteinander korrelieren beziehungsweise darf keine perfekte Multikollinearität vorliegen.

(vgl. Backhaus et. al 2016: 128)

## 6.2. Datengrundlage Wohnungsleerstandserhebung (B.)

Die nachstehenden Ergebnisse und abgeleiteten Schlussfolgerungen aus der Wohnungsleerstandserhebung 2015 basieren auf dem ExpertInneninterview mit Herrn DIDI Daniel Glaser von der Magistratsabteilung (MA) 50, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen.

Nach ungenauen Schätzungen und der letzten umfassenden Erhebung im Jahr 1995 hat die Stadt Wien 2015 eine aktuelle Wohnungsleerstandserhebung basierend auf einem Rechenmodell durchgeführt und veröffentlicht. Die Untersuchung umfasst einen Zeitraum von 1.1.2008 bis 1.6.2015. Eine weitere Aktualisierung ist voraussichtlich für Ende des Jahres 2017 geplant. Die Zahlen der Erhebung resultieren aus einem statistischen Modell, welches auf den Meldeeinträgen des Wiener Bevölkerungsregisters<sup>108</sup> basiert. Für jede Wohneinheit wurde eine quartalsbezogene Belagssequenz<sup>109</sup> erstellt, welche eine Kategorisierung des Leerstands durch das jeweilige Vorhandensein von Meldeimpulsen nach dessen Dauer ermöglicht. Gegen Ende des Untersuchungszeitraums wird die Genauigkeit des Modells unschärfer. Grundsätzlich wird in der Realität nicht jeder Zu- oder Abgang erfasst. Für beide Größen gibt es eine Schätzung, basierend auf zusätzlichen, den Behörden zur Verfügung stehenden Daten. Mit diesen zusätzlichen Entscheidungskriterien und anderen Indizien wurde versucht, weitere Genauigkeit zu gewähren. Als ein Beispiel hierfür kann unter anderem folgender Aspekt angeführt werden: Ist durch die Meldeimpulse sichtbar, dass eine Wohnung nicht belegt ist, und alle anderen

---

<sup>108</sup> Bis 2001 wurde in Zehnjahresabständen eine Volkszählung mit einer Haus- und Wohnungszählung mit Fragebögen durchgeführt; ab 2011 wurde auf die Registerzählung, basierend auf Daten von bestehenden Verwaltungsquellen – unter anderem das zentrale Melderegister –, umgestellt.

<sup>109</sup> Zeitreihe mit den Werten *belegt* oder *nicht belegt*. Die Meldedaten werden quartalsweise aktualisiert.

Wohnungen im selben Haus sind es auch nicht beziehungsweise zu einem großen Anteil nicht, dann ist diese Wohnung mit großer Wahrscheinlichkeit als Abgang zu werten.<sup>i</sup>

Die Verwendung von Meldedaten wird für diesen Zweck immer wieder angezweifelt. In Wien bestünde jedoch eine sehr hohe Meldedisziplin, da viele Leistungen der Stadt Wien an ihre BürgerInnen damit gekoppelt sind. Deshalb sind die Meldedaten viel besser geeignet, als beispielsweise Stromzählerdaten, da diese keine Auskunft über die Nutzung einer Wohnung geben.<sup>i</sup>

### 6.3. Ergebnisse

Abschließend finden sich hier nun die Ergebnisse der Teilaspekte (A., B.), welche später gemeinsam mit den Ergebnissen der GIS-Analyse zusammengeführt, bewertet und diskutiert werden.

#### *Die Auswirkungen auf die Marktmietpreise (A.)*

Grundlegend gilt Folgendes für die Findung einer anwendbaren Regressionsgleichung: *„Die Modellbildung ist oft ein iterativer Prozess, bei dem der Untersucher auf Basis von empirischen Ergebnissen neue Hypothesen formuliert und diese anschließend wieder überprüft“* (Backhaus 2016:128). Mit den verfügbaren, aus der Theorie abgeleiteten Einflussgrößen konnte zuerst von einer ersten hypothetischen Regressionsgleichung mit allen zuvor definierten Variablen ausgegangen werden:

$$\text{MARKTMIETPREISE} = \beta_0 + \beta_1 \text{ENTZOGENE WOHNHEITEN} + \beta_2 \text{AIRBNBANGEBOT} + \beta_3 \text{WOHNUNGSANGEBOT} + \beta_k X_k \dots + u^{110}$$

In einer ersten Schätzung wurde mithilfe einer rückwärts schrittweisen Regression in SPSS das aussagekräftigste Modell geschätzt. Im Sinne der Teilfragestellung müsste hier zusätzlich als Bedingung die entscheidende Einflussgröße *ENTZOGENE WOHNHEITEN* enthalten sein. Im Idealfall, aber nicht zwingend, das *AIRBNBANGEBOT*. Die Ergebnisse dieser ersten geschätzten Regression befinden sich im Anhang. Als Resultat dieses Ausschlussverfahrens wurde folgende Gleichung<sup>111</sup> identifiziert:

---

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

<sup>110</sup> inkl. aller Variablen aus Kapitel 6.1. *Datengrundlage statistische Datenanalyse (A.)* S. 104

<sup>111</sup> als relevantestes Modell wurde das Modell 10 identifiziert – siehe hier für die Ergebnisse im Anhang

$$\text{MARKTMIETPREISE} = \beta_0 + \beta_1 \text{ENTZOGENE WOHNHEITEN} + \beta_2 \text{AIRBNBANGEBOT COX} + \beta_3 \text{ALTER 0-20} + \beta_4 \text{ALTER 20-60} + \beta_5 \text{EIGENTUMSWOHNUNGEN. EB} + u$$

Jene Ergebnisse, die durch dieses Modell erzielt wurden, sind signifikant<sup>112</sup>. Jedoch zeigt die Auswertung des erhaltenen Modells, dass dieses nur 53,3%<sup>113</sup> der Varianz erklärt. Im nächsten Schritt wurden deshalb die Daten genauer betrachtet, um die Gründe dafür ersichtlich zu machen, und im Weiteren die Erfüllung der zuvor erläuterten Bedingungen für ein lineares multivariantes Regressionsmodell zu überprüfen. Als erstes wurde die Bedingung *a*, die Residuen müssen normalverteilt sein, geprüft.

	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Statistik	df	Signifikanz	Statistik	df	Signifikanz
MARKTMIETPREISE	,124	23	,200*	,960	23	,456
AIRBNBANGEBOT (Slee)	,160	23	,133	,916	23	,055
<b>ENTZOGENE WOHNHEITEN</b>	,230	23	<b>,003</b>	,700	23	<b>,000</b>
<b>WOHNUNGSANGEBOT</b>	,192	23	<b>,028</b>	,899	23	<b>,024</b>
ALTER 0-20	,149	23	,200*	,938	23	,163
ALTER 20-60	,127	23	,200*	,964	23	,558
<b>ALTER 60+</b>	,162	23	,120	,902	23	<b>,028</b>
(Preise) EIGENTUMSWHG. GEB.	,157	23	,146	,965	23	,577
(Preise) EIGENTUMSWHG. EB.	,160	23	,131	,960	23	,461
BEWOHNTE WOHNUNGEN	,172	23	,074	,881	23	<b>,010</b>
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM	,128	23	,200*	,977	23	,849
<b>AIRBNB WOHNHEITEN</b>	,253	23	<b>,001</b>	,564	23	<b>,000</b>
<b>AIRBNBANGEBOT (Cox)</b>	,251	23	<b>,001</b>	,799	23	<b>,000</b>

\*. Dies ist eine untere Grenze der echten Signifikanz.

a. Signifikanzkorrektur nach Lilliefors

Abbildung 20: Tests auf Normalverteilung<sup>114</sup>

Zur Interpretation der Ergebnisse wird der *Shapiro-Wilk*-Test aufgrund seiner größeren Teststärke gegenüber dem *Kolmogorov-Smirnov*-Test präferiert. Dieser zeigt (siehe *Abbildung 20*), dass die Signifikanzwerte der Variablen *ENTZOGENE WOHNHEITEN*, *WOHNUNGSANGEBOT*, *ALTER 60+*, *AIRBNB WOHNHEITEN* und *AIRBNBANGEBOT (Cox)* unter 0,05 liegen. Dies bedeutet, dass die Nullhypothese abgelehnt werden muss und die

<sup>112</sup> siehe Ergebnisse der ANOVA<sup>a</sup>, Modell 10 im Anhang

<sup>113</sup> siehe korrigiertes R<sup>2</sup>-Modell 10 im Anhang

<sup>114</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: SPSS-Output

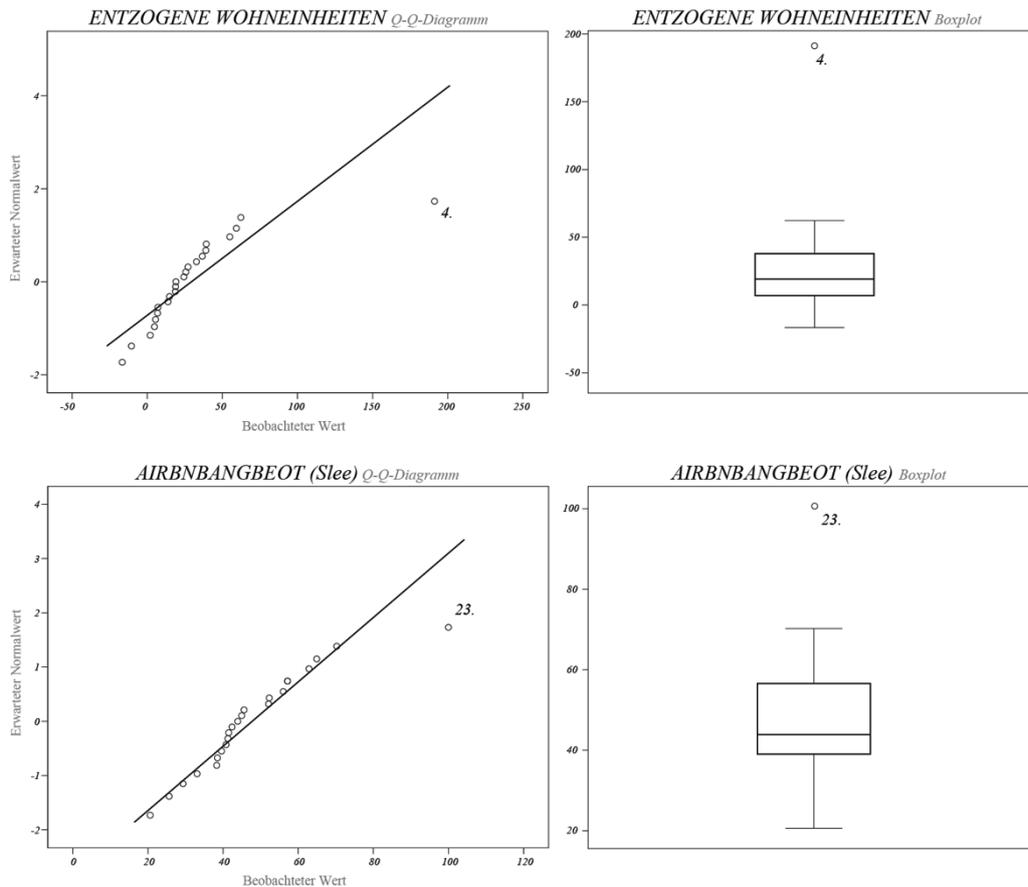


Abbildung 21: Q-Q-Diagramm und Boxplot relevanter Einflussgrößen <sup>115</sup>

Alternativhypothese angenommen werden kann. In diesem Fall bedeutet das, dass keine Normalverteilung der Residuen vorliegt. Das Nichteinhalten einer (deiser) Prämisse bedeutet theoretisch, dass eine Überprüfung der Regressionsgleichung an der Realität nicht erfolgen kann (vgl. Backhaus 2016: 128). Da diese Prämisse von den entscheidenden Variablen nicht erfüllt wird, muss zunächst geprüft werden, wie groß der Fehler ist, der dadurch entsteht, beziehungsweise ob die Datengrundlage robust genug wäre, eine Bereinigung von Ausreißern durchzuführen, um die schiefe Verteilung zu korrigieren.

Bei näherer Betrachtung dieser Variablen sieht man, dass hier einzelne Werte stark abweichen und so die Normalverteilung der Variablen zerstören (siehe *Abbildung 21*). Hierbei handelt es sich nicht um Eingabefehler oder sogenannte Ausreißer per Definition, sondern um ein Problem der Skalierung der Datengrundlage, welches aufgrund der Prozentdaten sichtbar wird. In der

<sup>115</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: SPSS-Output

Abbildung 21 sieht man, dass durch einen starken Anstieg (rund 191 %) während des Untersuchungszeitraums im 4. Bezirk ein Extremwert entsteht, der hier höchstwahrscheinlich zu einer schiefen Verteilung der Residuen führt. Ähnliches gilt für die Variablen *AIRBNBANGEBOT (Cox)* und *AIRBNB WOHNHEITEN*<sup>116</sup>, die dieselbe Datengrundlage haben. Aber auch bei der Variable *AIRBNBANGEBOT (Slee)*, welche nur gerade noch normalverteilt ist (siehe, *Shapiro-Wilk-Test, Abbildung 20*), wird sichtbar, dass bei den Daten des Airbnb-Angebots im eigentlichen Sinn keine kontinuierliche Skala vorliegt, weil es nur ganze Angebote beziehungsweise Wohneinheiten gibt. Dadurch handelt es sich eigentlich um eine diskrete Skala. Ab einem Schwellenwert von ca. 30 Einheiten würde sich dieser Effekt normalerweise aufheben und der Wert würde sich wieder wie eine normalverteilte, kontinuierliche Variable verhalten. Wenn dieser Wert wie hier im Beispiel der Variable *AIRBNBANGEBOT (Slee)* in den Randbezirken beziehungsweise hier speziell im 23. Bezirk (2015: 14 Angebote, 2017: 28 Angebote) deutlich darunterliegt, dann treten durch die Verwendung der prozentuellen Änderungsrate Verzerrungen auf. Denn die Wahrscheinlichkeit, dass in einem Bezirk mit nur 14 Angeboten eine Steigung von 100% erreicht wird, ist viel höher als in den Bezirken, in den sich das Airbnb-Angebot konzentriert und deutlich mehr Angebote vorzufinden sind. Dies führt hier zu einem unangenehmen Effekt. Infolgedessen, dass es sich um eine Grundgesamtheit mit nur 23 Einheiten handelt, kann ein Bezirk nicht als Ausreißer behandelt und entfernt werden, was bei einer größeren Stichprobe eventuell zu verkraften wäre. Hier wäre es vorteilhafter, zumindest für diesen Bezirk mit absoluten Daten zu rechnen, da das vorliegende Problem dann nicht auftreten würde. Die grundsätzliche Verwendung von der prozentuellen Änderungsrate ist aber insgesamt wiederum für das Regressionsmodell notwendig.<sup>117</sup>

In einem weiteren Schritt, um die Durchführung eines Regressionsmodells zu prüfen beziehungsweise Indizien für eine Auswirkung zu finden, sollen nun abschließend die Ergebnisse der bivariaten Korrelationsanalyse zeigen, ob überhaupt ein linearer Zusammenhang zwischen den relevanten Variablen besteht. Für die folgenden Ergebnisse (siehe *Abbildung 22*) wurden nur die Variablen der zuvor geschätzten Regressionsgleichung verwendet, da hier schon die relevanten Einflussgrößen für ein mögliches Regressionsmodell aussortiert wurden. Korrelationskoeffizienten für alle verfügbaren Variablen finden sich im Anhang.

---

<sup>116</sup> ein detaillierter Blick auf diese Variablen findet sich im Anhang

<sup>117</sup> Die Einschätzung dieses Problems der Datengrundlage basiert auf einem zusätzlichen ExpertInnengespräch mit Dipl.-Ing. Dr.nat.techn. Johannes Tintner

Korrelationen		ALTER 0-20	ALTER 20-60	EIG. WHG. EBEB.	ENTZOG. W.E.	AIRBNB- ANGEBOT	MARKT- MIETP.
ALTER 0-20	Korrelation n. Pearson	1	-,430	-,142	-,110	-,024	,096
	Signifikanz (2-seitig)		,041	,518	,618	,914	,663
ALTER 20-60	Korrelation n. Pearson	-,430*	1	-,056	-,050	,062	-,619**
	Signifikanz (2-seitig)	,041		,801	,820	,778	,002
EIGENTUMSWHG. EBEB.	Korrelation n. Pearson	-,142	-,056	1	-,294	-,228	-,223
	Signifikanz (2-seitig)	,518	,801		,173	,295	,305
ENTZOGENE WOHNEINHEITEN	Korrelation n. Pearson	-,110	-,050	-,294	1	,714**	,100
	Signifikanz (2-seitig)	,618	,820	,173		,000	,649
AIRBNBANGEBOT (Cox)	Korrelation n. Pearson	-,024	,062	-,228	,714**	1	,232
	Signifikanz (2-seitig)	,914	,778	,295	,000		,286
MARKTMIETP.	Korrelation n. Pearson	,096	-,619**	-,223	,100	,232	1
	Signifikanz (2-seitig)	,663	,002	,305	,649	,286	
	N	23	23	23	23	23	23

\*\* Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.

\* Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,05 (2-seitig) signifikant.

Abbildung 22: Ergebnisse der bivariaten Korrelationsanalyse <sup>118</sup>

Die Verwerfung der Nullhypothese – in diesem Fall würde es bedeuten, dass eine Korrelation zwischen den Variablen besteht – kann nur erfolgen, wenn der Signifikanzwert unter 0,05 liegt. Grundsätzlich ist auch ein signifikanter Korrelationskoeffizient ab einem Wert von plus oder minus 0,6 aussagekräftig genug. Die Ergebnisse zeigen hier keinen signifikanten Zusammenhang zwischen den relevanten Variablen *ENTZOGENE WOHNEINHEITEN* und *MARKTMIETPREISEN* beziehungsweise der Variablen *AIRBNBANGEBOT* und den *MARKTMIETPREISEN*. Lediglich ein schwach signifikanter Zusammenhang von *MARKTMIETPREISEN* mit der Einflussgröße *ALTER 20-60* ist festzustellen.

Die Ergebnisse der Korrelationsanalyse wurden zusätzlich durch die grafische Darstellung in einer Streudiagramm-Matrix verdeutlicht:

<sup>118</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: SPSS-Output

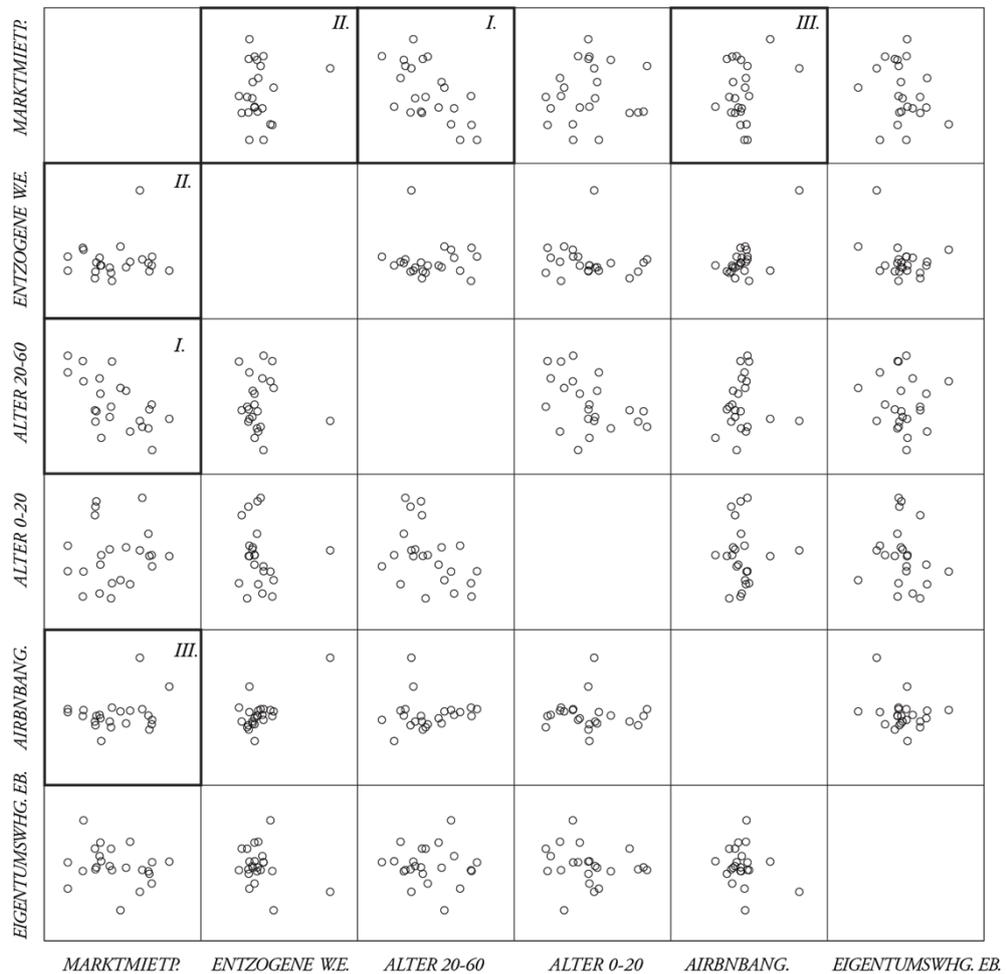


Abbildung 23: Streudiagramm-Matrix <sup>119</sup>

Diese zeigt deutlich, dass nur ein linearer Zusammenhang mit der Variable *ALTER 20-60* (siehe *Abbildung 23*, Punkt *I.*) besteht und keiner zwischen den entscheidenden Einflussfaktoren und der abhängigen Variable zu erkennen ist (siehe Punkt *II.* und *III.*). Die potentielle Möglichkeit für ein Regressionsmodell ist deshalb als gering einzustufen. Zusätzlich kann die Verletzung der Prämissen der Normalverteilung der entscheidenden Einflussgrößen nicht in Kauf genommen werden, weil der dadurch entstehende Fehler zu groß wäre. Das angestrebte multivariate Regressionsmodell beziehungsweise die zuvor geschätzte Regressionsgleichung muss demnach

<sup>119</sup> Eigendarstellung, Datenquelle: SPSS-Output

verworfen werden. Der Teilaspekt (A.) kann infolgedessen statistisch aussagekräftig weder verifiziert noch falsifiziert werden. Mögliche Lösungsansätze werden im anschließenden Kapitel 7 reflektiert.

### *Die Auswirkungen auf die Wohnungsreserven (B.)*

Die Zahlen der letzten offiziellen Erhebung des Wohnungsbestands 2011 wurden für das Modell hochgerechnet. Zum 1. Juli 2015 betrug dieser Wert des Gesamtwohnungsbestands 1 005 000 Wohnungen. Davon sind 945 000 bewohnt (ca. 60 000 Nebenwohnsitze, der Rest Hauptwohnsitze). Von der daraus entstehenden Differenz (Gesamtwohnungsbestand abzüglich der bewohnten Wohnungen) – rund 60 000 Wohnungen – sind 35 000 Wohnungen gut beobachtbar, das heißt, es kann eine Aussage über deren Status getroffen werden. Die verbleibenden 25 000 sind im Modell nicht gut beobachtbar – was diese beinhalten, kann nur vermutet werden. Aufgrund diverser Indizien kann angenommen werden, dass es sich hierbei wahrscheinlich um diverse Wohnungsumnutzungen handelt; beispielsweise Wohnungen, die in Büros oder Arztpraxen umgewandelt wurden, auf Airbnb angeboten werden, aber auch Kleingartenhäuser, die als Wohnungen fungieren, oder Abbrüche. Generell zählen Airbnb-Wohnungen bei der Erhebung zu diesen Wohnungsumnutzungen. Gewisse Teile des Airbnb-Angebots fließen jedoch punktuell auch in andere Teile des Modells ein. Denn es wird angenommen, dass zumindest einige angebotene Airbnb-Wohnungen auch schon vor Airbnb als private Gästewohnungen an TouristInnen vermietet wurden. Für diese Unterscheidung wurden ältere Daten herangezogen. Alle Zahlen hierfür und zum Airbnb-Angebot selbst wurden von der MA 23 bereitgestellt.<sup>i</sup>

Der gut beobachtbare Teil von 35 000 leerstehenden Wohnungen, setzt sich aus 25 000 Wohnungen zusammen, bei denen innerhalb eines Jahres immer wieder Meldeimpulse vorhanden waren. Dieser Teil gilt als marktaktiv beziehungsweise als sogenannte Mobilitätsreserve<sup>120</sup>. Die weiteren 10 000 Wohnungen sind solche, welche länger als zweieinhalb Jahre keinen Meldeimpuls aufwiesen – beispielsweise aufgrund von längeren Sanierungen –, dann aber wieder einen Meldeimpuls verzeichnen und somit auch zur Wohnversorgung beitragen. Diese werden als mittel- bis längerfristiger Leerstand bezeichnet. Aufgrund dessen, dass

---

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

<sup>120</sup> Innerhalb dieser sind ca. 3000 bis 5000 nur ein Quartal beziehungsweise insgesamt 10 000 bis zu drei Quartale leerstehend.

Melddaten quartalsweise eingehen, entstehen Unsicherheiten von einem halben Jahr, da erst im jeweils darauffolgenden Quartal der Meldeimpuls bestätigt werden kann.<sup>i</sup>

In Bezug auf den gesamten, aktuell hochgerechneten Wiener Wohnungsbestand entspricht der marktaktive Leerstand ungefähr 2,5% beziehungsweise 3,5% inklusive dem mittelfristigen Leerstand. Diese Zahlen des marktaktiven Leerstands haben sich, trotz quartalsweiser Schwankungen und Ereignisse wie etwa der Flüchtlingskrise 2015, über den gesamten Untersuchungszeitraum der Erhebung konstant verhalten. Hier konnten auch unerwartete Zuzüge von flüchtenden Personen<sup>121</sup> gut bewältigt werden, ohne dass die Mobilitätsreserve beeinflusst worden ist. Über etwaige Schwankungen der Zahlen des mittelfristigen Leerstands konnte zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden.<sup>i</sup>

Allgemein schätzen die ExpertInnen der Stadt Wien die Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf die Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts, aufgrund dessen zu geringen Anteiles im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand der Stadt Wien, als noch nicht relevant ein. Aufgrund der räumlichen Konzentration auf gewisse Teile der Stadt, ist der Anteil in manchen Bezirken beziehungsweise Vierteln jedoch größer. Räumliche Analysen beziehungsweise kleinmaßstäbliche oder sozialräumliche Analysen der Auswirkungen Airbnbs beurteilen deshalb auch die ExpertInnen als wichtig. Denn Überangebote in einzelnen Gebieten könnten negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder die Einzelhandelsstruktur haben. Außerdem könnte es bei einem extrem starken Anstieg des Airbnb-Angebots zu einer Touristifizierung einzelner Viertel kommen. Dies wird aber zum jetzigen Zeitpunkt von der Stadt Wien als kein Problem eingestuft.<sup>i</sup>

---

<sup>121</sup> In Wien konnten schnell größere Quartiere geschaffen werden und auf Zeltlager verzichtet werden. Hierbei wurde zum Großteil nicht aus dem klassischen Wohnungsleerstand mobilisiert, sondern aus anderen Einheiten, z.B. ehemaligen Krankenhäusern, Bürohäusern oder diversem Eigentum der Katholische Kirche.

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

## 7. Methodenreflexion

Der Vorteil quantitativer Methoden wäre grundsätzlich, dass diese exakte, quantifizierbare Ergebnisse liefern. Die Nachteile sind die mangelnde Flexibilität – außerdem hängen die Ergebnisse zum größten Teil von der Qualität und der Verfügbarkeit der Daten ab.

Daten sind generell ein entscheidendes Thema für den Umgang der Städte mit Airbnb. Dies gilt deshalb auch für jede darauf bezogene empirische Untersuchung und somit auch für die vorliegende Arbeit. Einerseits handelt es sich bei dem abgefragten Airbnb-Datenmaterial für die GIS-Analyse, um inoffizielle Daten mit einer gewissen Abweichung – andererseits müssen für die Untersuchung des möglichen Zusammenhangs des Airbnb-Angebots und der Entwicklung von Marktmietpreisen sowie des quantitativen Wohnungsangebots, aufgrund der Komplexität des Wohnungsmarkts, eine Vielzahl von Daten verfügbar sein.

Im Laufe der Arbeit hat sich gezeigt, dass das Datenmaterial für die aus der Theorie abgeleiteten Einflussfaktoren entweder durch mangelnde öffentliche Zugänglichkeit oder schlicht durch deren Nichtvorhandensein, erheblich erschwert wurde. Hinzu kommt die Komplexität der Zusammenhänge des Wohnungsmarkts im Allgemeinen, welche wiederum zusätzlich eine Vielzahl an Datenmaterial erfordert.

Die Auswahl der Regression als statistische Analysemethode und das Anwenden der prozentuellen Änderungsrate, um die Entwicklungen während des Untersuchungszeitraums zu erfassen, ist in Rücksprachen mit einer ExpertIn als richtig eingestuft worden. Die Verwerfung des Regressionsmodells basierte nicht etwa darauf, dass die Variable der Marktmietpreisentwicklung schlecht mit den anderen Variablen zusammenhängt – das Problem ist, dass das ausgewählte Modell auf Annahmen beruht hätte, welche nicht erfüllt werden und das Ausmaß dieser Fehlerquelle so groß ist, dass das Modell nicht angewandt werden durfte. Die Grundgesamtheit von 23 Fällen (Bezirke) wäre zwar grundsätzlich ausreichend, führt jedoch dazu, dass ein einzelner Extremwert problematischere Auswirkungen hat als bei einer größeren Stichprobe. Mithilfe einer Logarithmierung und einer Faktoranalyse wurde versucht diesem Problem der Verzerrung der Daten durch einzelne Extremwerte beziehungsweise der Nichterfüllung der Prämisse der Normalverteilung, entgegenzuwirken. Beide Versuche blieben jedoch ohne Erfolg. Zusätzlich bilden die Bezirke an sich eine sehr grobe Datengrundlage, welche die räumlichen Nuancen der unterschiedlichen Einflussgrößen innerhalb der Bezirke nur

ungenau abbilden und in Hinblick auf statistische Verfahren zu wenig robusten Modellen und somit zu einer Fehleranfälligkeit führt.

Aufgrund dessen ist es zum jetzigen Stand nicht möglich gewesen, die Fragestellung ausschließlich mit statistischen Methoden zu untersuchen und zu beantworten. Die Unterscheidung im Sinne der Forschungsfrage, zwischen den möglichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Marktmietpreise und des quantitativen Wohnungsangebots des Wiener Wohnungsmarkts, hat sich deshalb als essentiell erwiesen. Die übergeordnete Kombination aus drei methodischen Ansätzen beziehungsweise die Ergänzung der quantitativen Ergebnisse durch qualitative ExpertInneninterviews war deshalb enorm wichtig. Die Arbeit konnte dadurch definitiv einen Mehrwert erfahren und die Thematik aus mehreren Blickwinkeln betrachtet werden. Retrospektiv war dieses Vorgehen entscheidend, um die Forschungsfrage beantworten zu können.

Durch das Einbeziehen der ExpertInnen beziehungsweise das dadurch indirekte Einbeziehen des Modells der Wohnungsleerstandserhebung konnte trotz nicht öffentlich zugänglicher Daten eine belegbare Aussage hinsichtlich der Auswirkungen Airbnbs auf das Wohnungsangebot getroffen werden. Zusätzlich konnten die Meinungen und Anregungen von VertreterInnen der Stadt Wien eingeholt werden, also von denjenigen, welche mit der Thematik vertraut sind. Eine Schwäche dieser Methode wäre hierbei, dass die ExpertInnen eine Voreingenommenheit gegenüber dem Thema oder keine neutrale Haltung zugunsten der Interessen der Stadt eingenommen haben könnten. Die Informationen aus den Interviews scheinen aber zum Großteil auf nachvollziehbaren Fakten zu basieren.

Insgesamt konnte durch den Methodenmix die Haltung der verantwortlichen Personen der Stadt Wien wiedergegeben und der Mangel an verfügbaren Daten durch Einblicke in sonst nicht zugängliche Information ausgeglichen werden. Durch die GIS-Analyse in Kombination mit den rechtlichen Rahmenbedingungen konnten sowohl die Besonderheiten des Wohnungsmarkts als auch räumliche und rechtliche Zusammenhänge sowie deren Entwicklung interpretiert werden. Im Vergleich zu ähnlichen Studien konnte der Komplexität der Thematik auf diese Art methodisch breit begegnet werden und über das Maß einer bloßen Datenvisualisierung und Beschreibung des Airbnb-Angebots hinausgegangen werden. Es wurde so zumindest versucht, die komplexen Wirkungszusammenhänge am Wohnungsmarkt darzustellen und die Fragestellung so gut wie möglich zu beantworten.

### *Verbesserungsvorschläge*

Um generell ein aussagekräftigeres, statistisches Modell zu erstellen und mögliche Zusammenhänge des Airbnb-Angebots auf die Mietpreisentwicklung sowie auf das quantitative Wohnungsangebot zu untersuchen, wären sowohl das Vorhandensein der wesentlichen Daten als auch deren uneingeschränkte Zugänglichkeit erforderlich gewesen. In erster Linie müssten hier aber alle relevanten Daten auf einer kleineren räumlichen Bezugsebene verfügbar sein, um die kleinräumlichen Unterschiede innerhalb der Bezirke zu berücksichtigen. Die Ebene der Zählbezirke bietet sich hierfür an, noch besser wäre aber höchstwahrscheinlich die Ebene der Baublöcke. In zweiter Linie hätten Daten von zusätzlichen Einflussfaktoren auf die Marktmietpreise im Untersuchungszeitraum verfügbar sein müssen; unter anderem detailliertere Daten über das Wohnungsangebot und dessen Angebotsstruktur sowie zur Kaufkraft der NachfragerInnen. Darüber hinaus könnten natürlich umfangreichere, wirtschaftsmathematische Modelle preistreibende Faktoren besser identifizieren und so über den banalen Wirkungszusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage hinausgehen. Dies würde aber den Rahmen dieser Arbeit überstiegen.

Eine mögliche weiterführende Untersuchung sollte aber in jedem Fall mithilfe von *feineren*, kleinräumlich skalierten Daten zur Vertiefung ansetzen, um die Effekte aussagekräftiger beurteilen zu können.

# III

*Diskussion & Handlungsempfehlungen*



## 8. Die Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf den Wiener Wohnungsmarkt

In diesem Kapitel werden nun als erstes die empirischen Teilaspekte nacheinander bewertet und diskutiert, um daraufhin ein finales Ergebnis der Forschungsfrage zu präsentieren. Anschließend wird mithilfe der Erkenntnisse des bisherigen Vorgehens der Stadt Wien sowie der Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen und dem Diskurs über die Regulierung der Ökonomie des Teilens, zu den Handlungsempfehlungen dieser Arbeit übergeleitet.

### *Zur räumlichen Airbnb-Angebotsstruktur*

Das Airbnb-Angebot und die Besuche konzentrieren sich sehr stark auf die inneren Bezirke 1 bis 9. Hotspots bilden sich entlang der Lerchenfelderstraße im 7. und 8. Bezirk, nördlich und südlich der Mariahilferstraße im 7. und 6., rund um den Naschmarkt im 6., 5. und 4. beziehungsweise im 2. Bezirk zwischen Donaukanal und Augarten sowie im 3. im Weißgerberviertel. Hier wird der Großteil des Umsatzes erzielt. Außerdem befinden sich hier auch fast zur Gänze die Angebote derjenigen GastgeberInnen, die über 20 Unterkünfte auf Airbnb vermieten. Der Großteil des Airbnb-Angebots befindet sich also rund um das touristisch relevanteste kulturelle Angebot des Zentrums und deckt sich zum Großteil mit den attraktivsten und lukrativsten innerstädtischen Wohnlagen – innerhalb und außerhalb der Wiener Ringstraße beziehungsweise innerhalb der Wiener Gürtelstraße (B 221) sowie im 2. Bezirk entlang des Donaukanals.

Neben den rechtlichen Teilsegmenten des Wohnungsmarkts muss aufgrund dieser Konzentration in den inneren Bezirken bei etwaigen zukünftigen Entwicklungen klar differenziert werden, in welchem Marktsegment Wohnraum verdrängt beziehungsweise entzogen würde. Von den im Kapitel 2.3<sup>122</sup> definierten Teilmärkten stehen grundsätzlich nur die Märkte für *Eigenheime*, *private Eigentumswohnungen* und für *private Mietwohnungen* zur Verfügung. Die Marktsegmente *kommunale Mietwohnung*, *gemeinnützige Mietwohnung* und *gemeinnützige Eigentumswohnung* lassen keine legale Weitervermietung auf Airbnb zu. Dieser Anteil macht 42,3%<sup>123</sup> des gesamten Wiener Wohnungsbestands aus. Dieser Faktor alleine stellt eine spezielle

---

<sup>122</sup> siehe Kapitel 2.3., Abschnitt: *Segmentierung des Wohnungsmarkts in Wien* S.46

<sup>123</sup> Stand 2011: insgesamt 983 840 Wohnungen, davon 837 617 Wohnungen mit Hauptwohnsitz, davon „26,3% Gemeindewohnungen und 16% geförderte Mietwohnungen“ (*Geschäftsgruppe f. Wohnen, Wohnbau u. Stadterneuerung 2013: 12*)

Situation im Vergleich mit anderen Städten dar. Insgesamt wären daher rein rechtlich 57,7%<sup>124</sup> des Wohnungsbestands in Wien, unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, für die Vermietung auf Airbnb geeignet.

Die Gemeindebauten der Stadt Wien sind zwar grundsätzlich über die Stadt verteilt<sup>125</sup>, jedoch konzentrieren sich diese stärker auf die äußeren Bezirke 10 bis 23. Zusätzlich sind die Miet- und Wohnungspreise, abgesehen von einigen Ausnahmen, in den inneren Bezirken 1 bis 9 beziehungsweise im Zentrum höher. Das heißt, das Airbnb-Angebot konkurriert aus zweierlei Gründen – aus rechtlichen und räumlichen – nicht direkt mit dem Segment des leistbaren Wohnens. Es kann deshalb Folgendes angenommen werden: Wenn dem Wohnungsmarkt durch das Airbnb-Angebot in relevantem Ausmaß Wohnungen entzogen würden, dann geschieht dies sehr wahrscheinlich in teuren Preissegmenten des freien, privaten Mietwohnungsmarkts. Für die Stadt Wien, die als gemeinnütziger Bauträger grundsätzlich keine Wohnungen im höheren Preissegment errichtet, würde dies bedeuten, dass Airbnb zumindest aus diesem Aspekt betrachtet keinen Einfluss auf ihre Klientel hat.

### *Die dem Wohnungsmarkt entzogene Wohnungen*

Insgesamt betrug der Anteil an ganzen Wohneinheiten zu beiden Zeitpunkten 68% beziehungsweise 69%. Nur 32% (2015) und 31% (2017) haben ein Zimmer oder ein geteiltes Zimmer in ihrer Wohnung vermietet. Diese 69% entsprechen mit Ende des Untersuchungszeitraums insgesamt 5365 Wohneinheiten. In Relation zum gesamten Wohnungsbestands Wiens ist der Anteil mit 0,55% beziehungsweise 0,59% der gemeldeten Hauptsitzwohnungen äußerst gering. Der Anteil der ganzen Wohneinheiten ist jedoch mit bis zu 90% vereinzelt in zentralen Lagen des Zentrums vor allem im 1. Bezirk sowie rund um den Ring weit höher. Der Anteil der ganzen Wohneinheiten bei den Top-Ten-GastgeberInnen, bei denen man davon ausgehen kann, dass es sich hierbei um gewerblich angebotene Unterkünfte handelt, liegt bei 97,5%. Dies ist höchstwahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass die Vermietung von ganzen Wohnungen, eine entsprechenden Lage vorausgesetzt, finanziell attraktiver ist, als die von einzelnen Zimmern. Der Anteil der ganzen Wohneinheiten beträgt bei den gelisteten Angeboten der NutzerInnen mit mehr als fünf Angeboten rund 88% und bei den

---

<sup>124</sup> Stand 2011: setzt sich zusammen aus: „5,3% sonstige Wohnungen, 6,7% Selbst-BenützerInnen, 12,4% Eigentumswohnungen, 33,3% private Mietwohnungen“ (Geschäftsgruppe f. Wohnen, Wohnbau u. Stadterneuerung 2013: 12)

<sup>125</sup> *Abbildung 6*, S. 48

gelisteten Angeboten der NutzerInnen mit mehr als einem Angebot rund 74%. Daraus kann folgende Schlussfolgerung abgeleitet werden: Je mehr Angebote eine NutzerIn anbietet, desto wahrscheinlicher ist es, dass es sich dabei um eine ganze Wohnung oder ein ganzes Haus handelt, welche beziehungsweise welches unter Umständen dem Wohnungsmarkt entzogen werden könnte.

Entscheidend für die reale Auswirkung auf den Wohnungsmarkt sind die dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohneinheiten. Die Definition der entzogenen Wohneinheiten beruht auf der Verfügbarkeit der jeweiligen Angebote auf Airbnb von mehr als einem Drittel des Jahres, sprich mindestens 120 Tage im Jahr, in der die Buchung einer Wohnung möglich ist. Anzumerken ist hierbei, dass im Diskurs um Airbnb zu diesem Thema oft zusätzlich zur Verfügbarkeit einer Wohnung auch die Auslastung berücksichtigt wird. Der Wert der Auslastung wird anhand des *San-Francisco-Modells* von Alex Marqusee mithilfe mehrerer Schätzungen berechnet. Als erstes muss die Anzahl der Buchungen pro Jahr über die Bewertungen hochgerechnet und dann mit einer geschätzten durchschnittlichen Nächtigungsdauer multipliziert werden (*vgl. Cox 2017b*). Die Auslastung gibt einen Aufschluss darüber, wie oft eine Wohneinheit in einer gewissen Zeit tatsächlich gebucht worden ist. Eine Kombination aus beiden Faktoren, also eine Verfügbarkeit sowie eine gewisse definierte Auslastung, führt zu einer äußerst konservativen Schätzung, die nicht unbedingt zu einem Mehrwert für diese Arbeit führt (*vgl. Seidl et. al 2017*). Die bloße Verfügbarkeit einer Wohnung ist aus Sicht dieser Arbeit ausreichend, um diese als für den Wohnungsmarkt nicht verfügbar zu klassifizieren beziehungsweise eine Aussage über die entzogenen Einheiten treffen zu können. Denn man kann davon ausgehen, dass eine Wohnung für Airbnb-Gäste verfügbar ist, wenn die Möglichkeit besteht, diese buchen zu können. Deshalb kann mit großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass diese in diesem Zeitraum nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht beziehungsweise nicht von den EigentümerInnen oder MieterInnen genützt wird.

Mit Ende des Untersuchungszeitraums erfüllen 3443 Wohneinheiten die zuvor definierten Kriterien einer Verfügbarkeit von mehr als 120 Tagen pro Jahr. Diese 3443 Wohneinheiten entsprechen nur 0,35% des gesamten Wohnungsbestands beziehungsweise machen 0,38% der gemeldeten Hauptsitzwohnungen 2017 aus. Zielführender bei der Berechnung des Anteils ist die Berücksichtigung der zuvor definierten relevanten, rechtlichen Teilsegmente des Wohnungsangebots, sprich das Ausschließen von Gemeinde- und geförderten Mietwohnungen

– dieser beträgt 0,61% des gesamten Wohnungsangebots und 0,65% der gemeldeten Hauptsitzwohnungen.

Die räumliche Analyse zeigt jedoch hierbei, dass der Anteil der entzogenen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand besonders in den zentralen Bezirken, besonders in der Inneren Stadt (1. Bezirk), in Wieden (4.), Mariahilf (6.) und Neubau (7.) im Vergleich höher ist. In diesen Bezirken machen diese 2,37% (1.), 1,19% (7.) und 1,06% (6.) des Wohnungsbestandes beziehungsweise 3,12% (1.), 1,16% (7.) und 1,28% (6.) der gemeldeten Hauptsitzwohnungen aus. Hier gilt jedoch einerseits zu beachten, dass die aktuellsten Daten des Wohnungsbestandes von 2011 stammen und somit nicht am aktuellen Stand sind. Doch beispielsweise wurden besonders im 1. Bezirk seit 2011 höchstwahrscheinlich, aufgrund des Wohnungs-Altbestands, nur wenige neue Wohnungen geschaffen. Andererseits konnten die Anteile der rechtlich relevanten Marktsegmente nicht berücksichtigt werden, da diese auf Bezirksebene variieren und nicht verfügbar sind. Das heißt, Gemeinde- und geförderte Mietwohnungen sind hier eingerechnet worden, obwohl hier kein Vermieten auf Airbnb möglich ist. Der Anteil der entzogenen Wohnungen wäre also abgesehen vom 1. Bezirk sogar etwas höher.

Zusätzlich zeigt die räumliche Analyse, dass sich die Anzahl der entzogenen Wohnungen beziehungsweise Häuser in bestimmten Gebieten stark konzentriert. Speziell hervorzuheben wären hier die Lagen zwischen Schwedenplatz und Augarten im 1. und 2. Bezirk, im Herzen des 7. Bezirks sowie in der Nähe des Naschmarkts und des Karlsplatz, des Weiteren in abgeschwächter Form im 10. Bezirk rund um den Hauptbahnhof, im 20. sowie in den gürtelnahen Lagen in den Bezirken 15 bis 18. Daraus kann Folgendes abgeleitet werden: Auch wenn der Anteil der Wohneinheiten in Bezug auf das gesamte Wohnungsangebot Wiens noch minimal ist, so ist dieser aufgrund der räumlichen Konzentration in einzelnen zentrumsnahen Gebieten kleinräumlich größer.

### *Mehreinnahmen und Auswirkungen*

Ein weiterer entscheidender Faktor für den Wohnungsmarkt könnten die auf Airbnb zu erzielende Mehreinnahmen im Vergleich zum Vermieten auf dem regulären Wohnungsmarkt sein. Auch wenn bei der verwendeten Darstellung die potentiellen Mehreinnahmen grundsätzlich etwas überschätzt werden, da die Zusatzausgaben, welche beim Vermieten einer Wohnung anfallen, nicht berücksichtigt werden konnten, stellen diese einen Anreiz dar, auf Airbnb zu vermieten. So werden Stadtviertel, in denen die Mietkosten und Wohnungspreise relativ gering

sind, für das Vermieten auf Airbnb attraktiver, wenn sie sich beispielsweise zusätzlich durch ihre Nähe oder günstigen Verkehrsanbindung zum Zentrum auszeichnen. Ein zukünftiges Ausweiten des Airbnb-Angebots auf diese Stadtteile liegt unter der Voraussetzung eines generell anhaltenden Wachstums deshalb nahe.

Die Darstellung der Einnahmen auf Airbnb<sup>126</sup> hat gezeigt, dass die lukrativen Bezirke neben Innere Stadt (1.), Wieden (4.), Mariahilf (6.) und Neubau (7.), in denen sich ohnehin ein Großteil des Airbnb-Angebots und der Besuche konzentriert, Favoriten (10.) und Simmering (11.) sind. Beide verzeichnen bisher noch wenig Listungen auf Airbnb – aufgrund der vergleichsweise niedrigen Mieten können jedoch auf Airbnb größere Gewinne erzielt werden. Der Blick auf die Karten in Kapitel 5 zeigt, dass sich bereits während des Untersuchungszeitraums mehr Angebote westlich des Gürtels beziehungsweise an Straßenzügen in den äußeren Bezirken südlich und westlich des Zentrums konzentrieren. Besonders der 10. Bezirk könnte also neben den dem Gürtel nahen Bezirken 15 bis 17, aufgrund seiner günstigen Verkehrsanbindung zum Zentrum als auch zum Hauptbahnhof, sowie den dort niedrigen Mieten und dem daraus resultierenden Mehrgewinn auf Airbnb, ein Potential für eine solche zukünftige Ausweitung darstellen.

### *Die Entwicklung des Airbnb-Angebots*

Analysiert man das Airbnb-Angebot im Vergleich der zwei Zeitpunkte im Untersuchungszeitraum, so kann man zu folgendem Schluss kommen: Die Entwicklungen in Wien bestätigen den weltweiten Trend des Wachstums und die Beliebtheit Airbnbs. Das Angebot ist in nicht ganz 18 Monaten um 43% gestiegen, die Zahl der Besuche um 175%. Seit dem Jahr 2013 ist das Angebot um 129% gewachsen. Man kann also davon ausgehen, dass sich der globale Trend des Wachstums der Angebote und der Nutzung von 2013 bis 2017 auch in Wien abgezeichnet hat.

Dem erstmaligen Abflachen des rapiden Wachstums des Airbnb-Angebots Anfang bis Mitte des Jahres 2017 könnten laut ExpertInnen mehrere Faktoren zugrunde liegen. Einerseits könnte der Markt zumindest vorläufig ausgeschöpft gewesen sein, da es sich grundsätzlich um ein beschränktes Gut handelt. Dies ließe den Grund vermuten, dass der Tourismusmarkt nicht mehr Angebot zulasse oder etwa die Anzahl der Wohnungen, welche zur Vermietung auf Airbnb zur Verfügung stehen, begrenzt war beziehungsweise in weiterer Folge irgendwann eine Grenze

---

<sup>126</sup> siehe Kapitel 5.2., Abschnitt: *Einkünfte aus der Vermietung auf Airbnb, Abbildung 19*

erreichen wird. Zum anderen könnten die Gegenmaßnahmen der Stadt Wien – die Informationskampagne über die rechtliche Situation und Pflichten der VermieterInnen sowie die Tourismus-Förderungsgesetzesnovelle – eine Wirkung gezeigt haben und das Wachstum zumindest gebremst haben. Grundsätzlich kann das zukünftige Verhalten nicht vorhergesagt werden – ob dies tatsächlich der Fall ist, müsste letztendlich in einer weiteren Analyse untersucht werden.

Die Entwicklungen in der zweiten Jahreshälfte 2017 mit einem weiteren Anstieg von 8010 auf knapp 9424 Angebote deuten jedoch darauf hin, dass der Markt für Airbnb noch nicht ausgeschöpft ist. Auch wenn die Situation des Wiener Wohnungsmarkts im Vergleich zu anderen Städten eine spezielle ist, zeigt die europaweite Entwicklung des Airbnb-Angebots, dass meist ohne Regulierung ein Wachstum stattfindet. Zusätzlich kann Folgendes angenommen werden: Solange mit dem legalen, kurzfristigen Vermieten von Wohnungen auf Airbnb ein größerer Gewinn, als mit dem Vermieten einer Wohnung auf dem herkömmlichen Mietwohnungsmarkt erzielt werden kann, ist ein weiterer Anstieg des Angebots und eine Ausweitung auf andere Stadtgebiete durchaus nicht unwahrscheinlich. Der Anteil ganzer Wohneinheiten hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2017 nicht ganz so dynamisch entwickelt wie der Anstieg der Angebote und ist sogar minimal von 69% im Jänner auf 65% bis 67% zwischen Juni und September zurückgegangen. Dies könnte aber eventuell daran liegen, dass über die Sommermonate vermehrt Zimmer zur Zwischenmiete angeboten werden und dafür Airbnb benutzt wird.

Ob das Airbnb-Angebot noch weiter steigt oder sich zukünftig wieder konstanter verhält, können nur zukünftige Erhebungen zeigen. Klar ist, dass ein gewisser Anteil an Wohnungen grundsätzlich durch das Vermieten auf Airbnb dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Würde die Anzahl dieser Wohnungen in Kombination mit anderen Wohnungsumnutzungen weiter oder unerwartet steigen, dann würde diese auch die Auswirkungen intensivieren. Deshalb ist ein legales Monitoring mit zuverlässigen Daten seitens der Stadt Wien unabdingbar.

Die wenig dynamische Marktentwicklung von Wimdu, 9Flats und Co. steht wahrscheinlich mit dem Prinzip der *Economies of Scale* in Verbindung – aufgrund der erlangten Größe und weltweiten Bekanntheit wird fast ausschließlich beim Marktführer Airbnb angeboten. Das Anbieten auf anderen Plattformen wird höchstwahrscheinlich nur zusätzlich verwendet beziehungsweise werden meist mehrere Plattformen benutzt. Dadurch kann auch angenommen werden, dass die Gesamtzahl der Angebote auf Airbnb eine relativ gute Annäherung an die tatsächlich zur Vermietung auf Plattformen angebotenen Wohnungen darstellt. Würden die

Angebote der anderen Plattformen aufsummiert werden, würde man unschärfere Zahlen erhalten, da es schwer nachvollziehbar ist, ob eine Wohnung auf mehreren Plattformen angeboten würde.<sup>i</sup>

### *Die Auswirkungen auf das Wohnungsangebot*

Eine wachsende Stadt braucht ausreichende Reserven an Wohnraum. Der marktaktive Leerstand entspricht in Bezug auf den gesamten Wiener Wohnungsbestand ungefähr 2,5% beziehungsweise 3,5% inklusive mittelfristigem Leerstand. Beide Anteile haben sich über den gesamten Untersuchungszeitraum der Wohnungsleerstandserhebung konstant gehalten. Der marktaktive Leerstand hat sich auch bis 2017 konstant verhalten, über den mittelfristigen konnten noch keine Aussagen getroffen werden.<sup>i</sup>

Aufgrund des Wesens des Modells kündigen sich zukünftige Entwicklungen zumindest an. Dadurch kann die Wohnungsleerstandserhebung zu einer Wohnungsbedarfsprognose dienen und hilft so proaktiv zu handeln, da die Schaffung von neuem Wohnraum auch immer längere Vorlaufzeiten von mehreren Jahren benötigt. In Wien wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl an neuen, geförderten und frei finanzierten Wohnungen errichtet, was sich zusätzlich positiv auswirkt. Die Verantwortlichen der Stadt Wien evaluieren den im Modell gut beobachtbaren Teil als eine ausreichende (Wohnungs-)Mobilitätsreserve zur Versorgung des Marktes. Solange das Bevölkerungswachstum gut planbar ist und sich die Mobilitätsreserve weiterhin konstant verhält, sei der Wohnungsmarkt in Wien in Kombination mit der Neubauleistung in einem guten Zustand. Der Blick auf die Situationen anderer Städte zeige, dass eine Neubautätigkeit, welche erst als Reaktion auf eine Verknappung von Wohnraum stattfindet, aufgrund der langen Vorlaufzeiten zu spät stattfindet. Passiert dies in Kombination mit unzureichendem marktaktiven Leerstand, kommt es zu einer Verknappung. Eine genaue, quantitative Grenze für Wien, welche nicht unterschritten werden dürfe, ist schwer festzulegen<sup>i</sup>. Grundsätzlich wird angenommen, dass der marktaktive Leerstand in einer wachsenden Stadt wie Wien zwischen 2% und 4% liegen sollte, um eine ausreichende Wohnversorgung zu gewährleisten und eine Verzerrung des Marktes zu vermeiden. (*vgl. Stadt Wien 2016*)

Der Blick auf das Modell der Wohnungsleerstandserhebung beziehungsweise die ExpertInneninterviews haben gezeigt, dass die marktaktiven Wohnungsreserven Wiens, trotz der

---

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

im Untersuchungszeitraum durch Airbnb entzogenen Wohneinheiten, in einem vergleichbar angemessenen Bereich liegen. Ein weiteres Wachstum des Airbnb-Angebots könnte dies jedoch ändern. Der bisherige Verlauf in Wien und in Städten rund um die Welt deutet aber auch darauf hin, dass ein weiteres rasantes Wachstum innerhalb eines Zeitraums von ein bis zwei Jahren, trotz der kurzzeitigen konstanteren Entwicklung zu Beginn des Jahres 2017, nicht ausgeschlossen werden kann. Airbnb wächst weltweit, in Bezug auf Angebote als auch auf Marktwert des Unternehmens. Das Wesen des Unternehmens ist auf das kapitalistische Prinzip eines kontinuierlichen Wachstumsparadigmas ausgerichtet und wird ohne Regulierung weiterhin wachsen, weil es muss (vgl. Slee 2015: 22ff). Ob sich die bisherigen Maßnahmen der Stadt als wirksam erwiesen haben, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit beantwortet werden.

Quantitativ genau festzulegen, ab wann das Airbnb-Angebot eine kritische Grenze darstellt, ist schwer. Man könnte jedoch annehmen, dass die Mobilitätsreserve schrumpfen könnte, wenn das Angebot unvorhergesehen wieder rapide weiterwachsen und gleichzeitig die Neubauleistung nicht dementsprechend angepasst würde. Sinkt diese von den jetzigen gut beobachtbaren 3,5% auch nur um 1 bis 2%, dann könnte – dies zeigen Vergleichswerte anderer Städte – es zu Verknapptungen des Wohnangebots kommen. Dies würde zum jetzigen Zeitpunkt ca. 10 000 bis 20 000 Wohnungen entsprechen, welche dem freien Wohnungsmarkt durch Airbnb oder sonstige Umnutzungen entzogen werden müssten. Eine angenommene Verdreifachung der zum jetzigen Zeitpunkt entzogenen Wohneinheiten innerhalb von ein bis drei Jahren, würde höchstwahrscheinlich schon ausreichen, um dem Wiener Wohnungsmarkt eventuell spürbare Auswirkungen zu bescheren.<sup>i</sup>

---

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

### *Die Auswirkungen auf den Marktmietpreis*

Ein Zusammenhang der Entwicklungen des Airbnb-Angebots beziehungsweise der durch Airbnb entzogenen Wohnungen und den Marktmietpreisen des freien Wohnungsmarkts konnte während des Untersuchungszeitraums von 2015 bis 2017 nicht nachgewiesen werden. Die statistische Datenanalyse hat gezeigt, dass sich die Teilfragestellung nach den Auswirkungen auf die Marktmietpreise mit der zur Verfügung stehenden Datengrundlage weder verifizieren noch falsifizieren lässt. Dieser Teilaspekt der Forschungsfrage kann also nicht mit Sicherheit beantwortet werden. Das angestrebte Regressionsmodell musste wegen der Verletzung der Prämissen der linearen Regression verworfen werden. Die Gründe hierfür sind nicht primär fehlende Daten zusätzlicher Einflussgrößen oder etwa die Wahl des statistischen Modells, sondern vielmehr eine zu grob skalierte Datengrundlage, aufbauend auf der Ebene der Wiener Gemeindebezirke. Ein zulässiges alternatives Verfahren, um einen einfachen Zusammenhang statistisch zu betrachten, stellte hierbei die bivariate Korrelationsanalyse dar. Das Nichtvorliegen einer Korrelation zwischen den Entwicklungen des Airbnb-Angebots beziehungsweise der durch Airbnb entzogenen Wohneinheiten und den Marktmietpreisen kann zumindest als Indiz gesehen werden, dass hier kein Zusammenhang besteht.

Zusätzlich hat sich die Aufspaltung in zwei Teilaspekte als sinnvoll herausgestellt. Die Frage nach möglichen Auswirkungen auf die Marktmietpreisentwicklung könnte dadurch zumindest indirekt über den zuvor dargestellten zweiten Teilaspekt – die Auswirkung auf das quantitative Wohnungsangebot – beantwortet werden, da beide Aspekte grundsätzlich kausal miteinander verbunden sind. Auch wenn die Einflussfaktoren auf die Marktmietpreise, wie es schon im theoretischen Rahmen skizziert wurde, um einiges vielschichtiger sind, so kann der einfache Wirkungszusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage beziehungsweise eine Verknappung von Wohnraum als zumindest einer von mehreren wichtigen Preistreibern definiert werden (*vgl. Kofner 2004: 19; Von Einem 2016: 4*). Denn die Wohnungsreserve eines räumlich begrenzten Wohnungsmarkts ist ein Indiz für dessen Zustand. Sind diese Reserven zu gering und wird darauf nicht mit dementsprechendem Wohnungsneubau – öffentlich gefördert oder privat finanziert – reagiert, kommt es zu einer Verknappung von Wohnraum und die Mietpreise können steigen.

Da die zuvor dargestellten Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf die Wohnungsreserven des Wiener Wohnungsmarkts noch keine relevanten Einflüsse haben, kann daraus zumindest geschlossen werden, dass ein Einfluss auf die Entwicklung der Marktmietpreise im Untersuchungszeitraum ebenfalls unwahrscheinlich war.

## 8.1. Die Hauptforschungsfrage

Anhand der vorliegenden Erkenntnisse ist die Hauptforschungsfrage – *Welche Auswirkungen hat das Angebot von Airbnb auf die Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts?* – zusammenfassend wie folgt zu beantworten:

Das Airbnb-Angebot beziehungsweise die dadurch verursachten Wohnungsumnutzungen haben in deren Ausmaß während des Untersuchungszeitraums keine Auswirkungen auf die Wohnungsreserven des Wiener Wohnungsmarkts und somit auf das gesamte Wohnungsangebot der Stadt Wien. Die Zahl der durch Airbnb entzogenen Wohnungen ist trotz einer Steigerung innerhalb des Untersuchungszeitraums zu gering, um zu einer Wohnungsverknappung am Markt zu führen. Diese Zahl ist nach dem Ende des Untersuchungszeitraums dieser Arbeit (Jänner 2017) kurzzeitig konstant geblieben, jedoch ab Mitte des Jahres wieder gestiegen.

In weiterer Folge konnte ein statistischer Zusammenhang zwischen den Entwicklungen des Airbnb-Angebots und der durchschnittlichen Marktmietpreise im Zeitraum 2015 bis 2017 weder nachgewiesen noch widerlegt werden. Das Nichtkorrelieren der relevanten Faktoren als Indiz für keinen Zusammenhang, in Kombination mit den nachgewiesenen, nicht relevanten Auswirkungen auf die Wohnungsreserven und einer vorausschauenden bedarfsorientierten Neubauleistung der Stadt Wien, könnte vermuten lassen, dass eine Auswirkung auf die Marktmietpreise im Untersuchungszeitraum generell unwahrscheinlich ist.

Durch die räumliche Konzentration des Airbnb-Angebots sind jedoch zum einen kleinräumliche Auswirkungen auf das Wohnungsangebot beziehungsweise die Mietpreise, zum anderen auch sozialräumliche Auswirkungen für AnrainerInnen der betroffenen Gebiete wahrscheinlich. Die Konzentration auf vorwiegend attraktive Innenstadtlagen innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Gürtels, in Kombination mit den rechtlichen Rahmenbedingungen zur Vermietung auf Airbnb, haben zur Folge, dass nur Wohnungen gewisser räumlicher und rechtlicher Teilssegmente des Wohnungsmarkts von Wohnungsumnutzungen durch Airbnb und Co. betroffen sind. Es ist daher anzunehmen, dass es sich bei den ungenutzten Wohnungen vorwiegend um Eigentumswohnungen oder private Mietwohnungen handelt. Beide Aspekte, räumlich und rechtlich, führen zu der Schlussfolgerung, dass diese Wohnungen den höheren Preissegmenten des Wiener Wohnungsmarkts entzogen wurden – nicht den niedrigeren.

In weiterer Folge hat die statistische Datenanalyse des Zusammenhangs des Airbnb-Angebots und der Marktmietpreise verdeutlicht, dass für die exakte Untersuchung jeglicher Auswirkung Airbnbs auf den Wohnungsmarkt eine räumlich sehr *fein* skalierte, umfangreiche Datengrundlage vonnöten wäre, welche zum jetzigen Stand nicht öffentlich verfügbar ist. Denn allein die räumliche und rechtliche Segmentierung des Wohnungsmarkts, welche zu starken Unterschieden der Marktmietpreise innerhalb der Bezirke führt, sowie die Konzentration des Airbnb-Angebots beziehungsweise der entzogenen Wohneinheiten auf bestimmte Gebiete erfordern die Betrachtung mittels kleinerer räumlicher Bezugseinheiten. Für eine eventuelle weiterführende Untersuchung wären deshalb Daten zumindest auf der Ebene der Zählbezirke oder Baublöcke erforderlich, um insgesamt robuste, differenzierte Ergebnisse zu liefern.

Das unvorhersehbare Wachstum des Airbnb-Angebots einerseits, und die höheren Gewinne mit vergleichsweise niedrigerem Aufwand im Vergleich zu regulärem Vermieten einer Eigentumswohnung andererseits, stellen aber ein Potential für eine zukünftige Verknappung von Wohnraum dar. Das Beispiel anderer Städte, vor allem der Tourismusmetropolen, in denen Airbnb für negative Entwicklungen am Wohnungsmarkt mitverantwortlich gemacht wurde, hat gezeigt, dass dort zumeist zwei Faktoren eintraten: Ein rapides, stark auf einzelne Gebiete konzentriertes Wachstum und/oder eine generell angespannte Situation im Bereich der Wohnraumversorgung. Zusätzlich könnten die auf Airbnb zu erzielenden größeren Gewinne, im Vergleich zu denen am regulären Mietwohnungsmarkt, einen treibenden Faktor für einen möglichen Anstieg von Wohnungsumnutzungen in Wien darstellen. Durch diesen Aspekt liegt eine mögliche Ausbreitung, sofern der Tourismusmarkt diese zulässt, auf äußere, verkehrsmäßig gut angebundene Stadtlagen nahe.

Generell können Wohnungsumnutzungen – unabhängig davon, ob durch Airbnb und Co. verursacht oder zu sonstigen Zwecken –, welche nicht der Wohnversorgung Wiens dienen, je nach deren Ausmaß zu einer Herausforderung für den Wohnungsmarkt werden. Gleichzeitig braucht eine Stadt wie Wien jedoch eine kreative Szene. So sind gewisse Umnutzungen, beispielsweise einer großen Altbauwohnung in zentraler Lage in ein Büro, welche eventuell zum Wohnen kaum leistbar oder aus anderen Gründen kaum bewohnbar wäre, notwendig. Dadurch kann unter Umständen auch ein gewisser Mehrwert für die Umgebung entstehen. Dasselbe würde für Airbnb in Bezug auf den Tourismus gelten. Der Schlüssel hierbei ist natürlich immer

das Ausmaß. In Bezug auf TouristInnen kann es abgesehen von einer Aufwertung auch zu unerwünschten Effekten beziehungsweise Interessenskonflikten mit AnrainerInnen kommen.<sup>i</sup>

Trotz der momentanen, noch geringen Auswirkungen für den gesamten Wiener Wohnungsmarkt, könnte der Anstieg der letzten Jahre von Wohnungsumnutzungen zur kurzfristigen Vermietung auf Airbnb, ähnlich wie in Berlin, aus einem weiteren Blickwinkel betrachtet werden: Die Entwicklungen könnten als eine Art Symbol für ein verändertes NutzerInnenverhalten in Bezug auf Vermietung beziehungsweise Verwertungsstrategien von Eigentumswohnungen auf dem Wohnungsmarkt gedeutet werden (*vgl. Holm 2016*). Die starke Symbolwirkung der Thematik zeigt die öffentliche Debatte, die dem Großteil der Bevölkerung ein Begriff ist und durch die Airbnb längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist.

Ob Wien zeitverzögert dasselbe Schicksal blüht, wie größeren und international bedeutenderen Städten, ist zumindest aufgrund der aktuellen Situation und Beschaffenheit des hiesigen Wohnungsmarkts eher unwahrscheinlich. Neben der genauen Beobachtung der weiteren Entwicklungen stellt sich die weiterführende Frage nach möglichen vorausschauenden Strategien, um zukünftigen, negativen Trends auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und bei Bedarf dementsprechend rechtzeitig reagieren zu können.

## 8.2. Der Umgang der Stadt Wien mit Airbnb

Da sich das Wachstum des Airbnb-Angebots 2017 konstant verhält, wird der bisherige Umgang der Stadt Wien von den ExpertInnen derzeit als ausreichend eingeschätzt. Als die Studie *„The Big Transformers, Sharing- und On-Demand-Economy auf dem Vormarsch“* in Auftrag gegeben wurde, konnten die neuen Herausforderungen für die Stadt in Bezug auf die kollaborative Wirtschaft noch nicht abgeschätzt werden – das exponentielle Wachstum von Airbnb, Uber und Co. schien schier unaufhaltsam. Grundsätzlich war es jedoch essentiell, seitens der Stadt klare Eckpunkte beziehungsweise Prioritäten für den Umfang dafür festzulegen, um im Weiteren zielgerichtete Handlungen zu setzen oder in direkten Dialog mit den Unternehmen zu treten. Die Studie hat aus heutiger Sicht zumindest die richtigen Impulse gesetzt und eine Aufmerksamkeit für die durch kollaborative Wirtschaft entstehenden Herausforderungen generiert. Die Stadt Wien hat daraufhin für die Nutzung von Airbnb und Co. eine relativ gute

---

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

Informationskampagne gestartet. In Verbindung mit den bestehenden Gesetzen sollten NutzerInnen dadurch in eine gewünschte Richtung beeinflusst werden.

Zusätzlich wurde mit einer Gesetzesnovelle des Tourismusförderungsgesetzes Anfang 2017 mit höheren Strafen reagiert. Im Zuge dessen wurden Airbnb und Co. zur Bekanntgabe der Daten verpflichtet und Verhandlungen zu einer möglichen Zusammenarbeit begonnen. Diese wurden jedoch im Herbst ohne Ergebnisse abgebrochen. Der Grund dafür sind zwei weit auseinandergehende Positionen. Airbnb ist bereit, die Ortstaxe, ähnlich wie in Vereinbarungen mit anderen Städten, automatisiert einzuheben und an die Behörden zu übergeben, nicht aber die NutzerInnen-Daten herauszugeben. Die Stadt Wien beharrt andererseits darauf, dass die erhaltenen Beträge ohne entsprechende Daten nicht nachprüfbar wären und die Einhebung der Ortstaxe eine Aufgabe der Behörde sei. All das, was für sonstige, entsprechend registrierte, private VermieterInnen und Hotels gilt, müsse auch für Airbnb gelten. Wie diese Verhandlungen weitergehen, bleibt offen. Es ist abzusehen, dass es sich hierbei höchstwahrscheinlich um einen längeren Prozess handelt. Eine gerichtliche Lösung scheint im Interesse beider Seiten wenig sinnvoll zu sein.<sup>i</sup>

Grundsätzlich sind die Einnahmen durch die Ortstaxe aus privaten Unterkünften gestiegen. Dies könnte zumindest auf eine gesteigerte Zahlungsdisziplin von Airbnb-NutzerInnen, eventuell in Zusammenhang mit der Informationskampagne oder der Gesetzesnovelle, hinweisen. Aufgrund der mangelnden Einigung zwischen den Behörden und Airbnb, ist dies nach wie vor noch nicht nachvollziehbar. Die VertreterInnen des Hotelgewerbes üben in diesen Belangen wegen des Ungleichgewichts von Regulierungen weiterhin Druck auf die Tourismusagentur der Stadt Wien aus.<sup>i</sup>

### 8.3. Die Implikation der bestehenden Gesetze

Die Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung von Airbnb und ähnlichen Plattformen in Wien hat gezeigt, dass bestehenden Gesetze für das Vermieten auf Airbnb und Co. angewendet werden können. Die Analyse hat ebenso gezeigt, dass die bestehende Rechtslage durchaus als komplex eingestuft werden kann. Neben den steuerlichen Verpflichtungen und denen der Gewerbeordnung, könnte vor allem die Anwendung des Mietrechts grundsätzlich schon gewisse negative Effekte für den Wohnungsmarkt reduzieren, da wie zuvor erläutert, nur

---

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

gewisse Segmente des Wohnungsmarkts angeboten werden dürfen. Andererseits erschwert die hohe Dichte an Gesetzen eine vollkommen legale und unbürokratische Nutzung (vgl. *Bartik et. al 2015: 40*). Da sie die NutzerInnen darüber aufklärt, wird die Informationskampagne der Stadt Wien deshalb als sinnvoll erachtet. Jedoch kann das größte Problem, die effektive Kontrolle der Gesetze, nur mithilfe der NutzerInnen-Daten durch eine zukünftige Kooperation mit Airbnb gewährleistet werden.

Im medialen Diskurs werden diejenigen Airbnb-NutzerInnen, welche eine Vielzahl von Wohnungen anbieten (gewerbliche NutzerInnen), als negativ betrachtet, da diese nichts mehr mit der ursprünglichen Idee von Airbnb zu tun hätten und sich daher stark von NutzerInnen unterscheiden, welche Airbnb als Nebenerwerb ausüben. Zu Recht, wie sich herausstellt, denn trotz der Tatsache, dass – wie es im Untersuchungszeitraum sichtbar wurde – AnbieterInnen mit nur einem Angebot in der Mehrheit sind und GroßanbieterInnen (mehr als fünf Angebote) nur für rund 16% der gelisteten Angebote verantwortlich waren, kann angenommen werden, dass diese den Großteil des Gewinns auf Airbnb erwirtschaften. Dies wird von *Seidl et. al (2017)* bestätigt: *„Die obersten 0,4% der AnbieterInnen mit den meisten Einnahmen nehmen monatlich individuell zumindest € 13.500 ein. Wiens Top-Verdiener hat sogar geschätzte Monatseinnahmen von rund € 60.000. Die Einnahmen sind also sehr ungleich verteilt und es verdienen vor allem wenige Top-Verdiener. [...]Insgesamt betrachtet gehen rund zwei Drittel der monatlichen Gesamteinnahmen an die obersten 20% der AnbieterInnen“* (*Seidl et. al 2017*). In weiterer Folge wird hier die Vermutung bestätigt, dass es sich bei den Top-Ten-GastgeberInnen auch um die TopverdienerInnen handelt. Airbnb wird teilweise, wie Medien berichten, auch von Hotel- und Immobilienunternehmen genutzt oder das Vermieten mehrerer Wohnungen von professionellen DienstleisterInnen unterstützt, auch wenn diese Verbindung auf den ersten Blick nicht immer eindeutig ersichtlich ist (vgl. *Seidl et. al 2017*). Die Unterscheidung von diesen kommerziellen GroßanbieterInnen und kleineren ist deshalb im Hinblick auf künftiges Handeln essentiell. Die Analyse der Gesetze hat gezeigt, dass hierfür eine Definition aus der bestehenden österreichischen Gewerbeordnung möglich, wenngleich nicht ganz eindeutig ist. Die geeignetste Definition wäre nach aktueller Rechtsprechung folgende: Ab zwölf Betten in drei Wohnungen könnte man von einer gewerblichen Nutzung sprechen. Für die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt oder zukünftige Regulierungen wäre hier wahrscheinlich eine genaue Differenzierung nach Wohnungen je AnbieterIn sinnvoller. Eine zu den zwölf Betten äquivalente Variante wäre eine Grenze ab vier Wohnungen oder eine noch genauere Differenzierung nach der Wohnungsgröße.

Liegt überhaupt der Bestand einer gewerbsmäßigen Tätigkeit vor, so bietet das sogenannte *freie Gastgewerbe* für kleinere AnbieterInnen eine relativ einfache, rechtlich abgesicherte Möglichkeit.

Generell ist die bestehende Gesetzeslage in Bezug auf die Gewerbeordnung jedoch grundsätzlich nicht als optimaler Rahmen für das Vermieten auf Airbnb und Co. zu werten. Insbesondere da die reine Vermietung von Wohnraum noch keine gewerbliche Tätigkeit beziehungsweise sogenannte Beherbergung darstellt: Die entscheidenden Faktoren sind hierbei der betriebene Aufwand respektive die angebotenen Dienstleistungen. Eine bessere Anpassung der Gewerbeordnung an Airbnb und Co. wäre deshalb von Vorteil – denn wenngleich eine Vielzahl von Wohnungen gewisse Dienstleistungen erfordert, welche wiederum den Bestand einer gewerbsmäßigen Tätigkeit erfüllen, sind hotel-ähnliche Dienstleistungen, wie Zimmerservice oder Ähnliches, im Kontext der Airbnb-Idee nicht üblich beziehungsweise nicht notwendig.

Die bestehende Gesetzeslage hat jedoch keinen Einfluss und keine Kontrolle auf das Ausmaß an Wohnungsumnutzungen durch Airbnb und Co., sei dies durch große oder kleinere AnbieterInnen. Würde eine zukünftige Situation der Entwicklung Beschränkungen notwendig machen, dann wäre ein Argument dafür, kommerzielle AnbieterInnen zu beschränken, da diese zwar nur einen kleinen Anteil aller NutzerInnen darstellen, aber gleichzeitig einen großen Anteil an ganzen Wohnungen pro NutzerIn ausmachen. Möchte man also eine Regulierung festlegen, welche sich gegen eine Wohnungsumnutzung richtet, so könnte sie neben anderen Maßnahmen eine Beschränkung der Wohnungen je AnbieterIn sein, sofern dies gut kontrollierbar und nicht leicht zu umgehen wäre.

Die bestehenden Gesetze haben ebenso keinen Einfluss darauf, ob mit dem Vermieten von Wohnungen auf Airbnb mehr Geld zu verdienen ist, als auf dem regulären Mietwohnungsmarkt. Diese Tatsache stellt so natürlich ein großes Inzentiv für das Nutzen von Airbnb und ähnlichen P2P-Plattformen im Gegensatz zum regulären Vermieten dar. Solange der Faktor des Gewinns gegeben ist, hat das Airbnb-Angebot in Kombination mit dessen möglichem Wachstum oder einer nicht angemessenen bedarfsorientierten Neubauleistung das Potential, Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu erzeugen.

Eine Änderung der bestehenden Gesetze in Hinblick auf den Wohnungsmarkt ist grundsätzlich zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig. Stellt Airbnb in Zukunft jedoch ein größeres Problem dar, sollte die Gesetzgebung aber schon die richtigen Antworten parat haben. Eine etwaige zukünftige Änderung der bestehenden Gesetze könnte, wenn nötig, in zwei Richtungen erfolgen.

Einerseits könnte eine Flexibilisierung beziehungsweise Liberalisierung zu einer Entlastung des bürokratischen Aufwands für die NutzerInnen führen, um die wirtschaftlichen Chancen für jede einzelne zu fördern oder das Potential Airbnbs für UnternehmerInnen nicht zu unterbinden. Dies könnte aber im selben Maße durch Automatisierungsprozesse im Rahmen einer erfolgreichen Kooperation Wiens mit Airbnb erfolgen. Andererseits könnten Gesetze spezifischer auf Airbnb und somit auch auf Wohnungsumnutzungen ausgerichtet werden, da diese bei ihrer Entstehung nicht auf die aktuellen und zukünftigen Situationen ausgelegt wurden – wie im zuvor erwähnten Beispiel der Definition von GroßanbieterInnen durch die bestehende Gewerbeordnung.

#### 8.4. Transition der Steuerungssysteme?

Das Wachstum von Airbnb und analog dazu der Ökonomie des Teilens ist der zentrale Faktor der vorliegenden Thematik: Mit dem Wachstum steigt auch dessen Bedeutung. In Wien hat dieses noch nicht das Ausmaß anderer Städte erreicht, dennoch sollte sich Wien Strategien zumindest vorbereiten, um zukunftsorientiert handeln zu können. Zieht man die in Kapitel 2.2 dargestellte Anwendung des Modells der Mehrebenen-Perspektive heran, so bedeutet dies, dass dieses Wachstum des Internetphänomens Airbnb, wie in der Theorie dargestellt, ab einem gewissen Punkt Einfluss auf das gesetzliche Steuerungssystem beziehungsweise das soziotechnische Regime nimmt. Durch die Tatsache, dass Airbnb ein gewinnorientiertes Milliarden-Euro-Unternehmen ist, ist es gezwungen, auch stets sein Wachstum beizubehalten. Es zwingt außerdem Stadtplanungen, sich damit auseinanderzusetzen und dessen Ansätze zu adaptieren. Man könnte argumentieren, dass Airbnb die Beherbergungsindustrie schon längst verändert hat, beziehungsweise gerade im Begriff ist, diese zu revolutionieren. Hotels haben sich neue Strategien überlegt und Tourismusmetropolen haben ihre Regelungen verändert.

Solchen möglichen Anpassungen des politisch-administrativen Systems ist immer ein Diskurs vorgeschaltet. Dieser wird durch unterschiedliche Sichtweisen und Narrative in gewisse Richtungen gelenkt. Seit dem Aufkommen der Idee der Ökonomie des Teilens als eine Art Konsumkritik wurde diese vor allem von Regime-AkteurInnen als Chance für die Wirtschaft, Wirtschaftswachstum und die Erschließung neuer Märkte gerahmt; andererseits für veränderte Verhältnisse, was zu Unsicherheiten und unfairen Bedingungen führen kann<sup>127</sup>. Besonders Airbnb zeigt, dass die meisten *Mainstream*-P2P-Plattformen wenig bis gar nichts dazu beitragen,

---

<sup>127</sup> siehe Kapitel 2.1., Abschnitt: *Sichtweisen, AkteurInnen und Optionen* S.28

nicht nachhaltige Praktiken zu beeinflussen und zu transformieren. Vielmehr haben sich diese innerhalb bestehender Strukturen angepasst, Wirtschafts-Mechanismen optimiert und so zu einer neuen Gewinnmöglichkeit für Großunternehmen geführt. (vgl. *Martin 2016: 157*)

Der Blick auf die Theorie und die nicht eindeutige Definition der Ökonomie des Teilens zeigt ein heterogenes Feld an verschiedenen Ausformungen, quer auf unterschiedliche Branchen verteilt, mit diversen Facetten. Airbnb ist klar von denjenigen kollaborativen Plattformen abzugrenzen, welche auf nachhaltige und soziale Praktiken des Teilens abzielen, sondern zweifelsohne eine kommerzielle Online-Vermittlung. Dementsprechend muss auch der Umgang damit ein anderer sein und im Diskurs zwischen den verschiedenen Narrativen, welche unterschiedliche Interessen verfolgen, differenziert werden.

Die entscheidende Frage ist: In welche Richtung soll Airbnb in Wien gesteuert werden? Der Grundstein für den Umgang mit Airbnb wurde bereits gelegt beziehungsweise ist im Begriff zu entstehen. Ob in Zukunft in Wien Gesetze gravierend angepasst werden, bleibt abzuwarten. Die politische und öffentliche Diskussion ist in vollen Zügen und sozusagen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Aufgrund der wahrscheinlich zumindest möglichen zukünftigen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt muss die Stadt, ungeachtet der jetzigen Situation, weitere Handlungen setzen und sich einen an die Veränderungen anpassungsfähigen Ordnungsrahmen überlegen.

Bevor man zukünftige Entwicklungen reguliert, muss davor eine Haltung definiert werden: soll oder kann eine Kommerzialisierung von Wohnungsumnutzung zugelassen werden beziehungsweise inwieweit greift man in die Dynamiken des Marktes ein? Auf der einen Seite stellt Airbnb und dessen Angebot ein wichtiges Potential für die Stadt und ihre Wirtschaft dar und ist im derzeitigen Ausmaß noch für den Wiener Wohnungsmarkt vertretbar und legitim. Andererseits muss natürlich auch ein liberaler Ordnungsrahmen – neben seiner Funktion als Wirtschaftstreiber – vor allem die sozialen Interessen der Stadt in Verbindung mit dem Wohnungsmarkt vertreten.

Bei der Gestaltung zukünftiger Regelungen muss demnach einerseits natürlich versucht werden, faire Bedingungen für alle beteiligten AkteurInnen sicherzustellen. Gleichzeitig sollte im Idealfall die wirtschaftliche Dynamik nicht darunter leiden. Das Wichtigste ist aber, dass diese Entscheidungen zweckmäßig und auf die unterschiedlichen Facetten der Thematik eingehen können, um weitsichtige Lösungen zu ermöglichen. Es müssen schon jetzt Lösungsansätze für

zukünftige Bedingungen mitgedacht werden, damit Wien nicht in ähnliche Notlagen gerät wie andere Städte, in denen sich Wohnungsknappheit und Mietpreissteigerung durch die Entwicklung des Airbnb-Angebots verstärkt haben.

Mithilfe des wissenschaftlichen und politischen Diskurses über die Ökonomie des Teilens werden nun im Kontext dieser Eckpfeiler zukünftige Handlungsempfehlungen und Strategien für Wien diskutiert.

## 9. Handlungsempfehlungen

Der Diskurs über eine Regulierung des Airbnb-Angebots in Bezug auf den Wiener Wohnungsmarkt sollte eng mit der übergeordneten Debatte rund um eine eventuell notwendige Regulierung der Ökonomie des Teilens verknüpft sein. Es muss darauf Bedacht genommen werden, in welchem normativen Rahmen sich diese Entwicklung fortsetzt. *Codagnone et. al (2016)* beschreiben, basierend auf einer empirischen Analyse über diese Debatte innerhalb der Europäischen Union, vier Ansätze, aus denen richtungsweisende Rahmen für weitere Handlungsempfehlungen festgelegt werden könnten:

(a.) *Keine Regulierung*: VertreterInnen dieses Standpunkts sehen Gefahren durch eine Beeinflussung von Regulierungen auf etablierte konkurrierende AkteurInnen sowie etwaige regulative Fehler. Dieser Standpunkt verlässt sich deshalb auf die Mechanismen des freien Marktes. (vgl. *Codagnone et. al 2016: 59*)

(b.) *Einheitliche Regulierung*: Einheitliche Regelungen für VertreterInnen der Ökonomie des Teilens und derjenigen der bestehenden Wirtschaft. Dieser Ansatz beschreibt grundsätzlich den Status Quo in Wien beziehungsweise Österreich. (vgl. *Codagnone et. al 2016: 59*)

(c.) *Regulierung und Liberalisierung*: Gerechte Wettbewerbsbedingungen zwischen VertreterInnen der Ökonomie des Teilens und bestehenden konkurrierenden Branchen sollen durch eine leichte Regulierung der kollaborativen Wirtschaft und einer gleichzeitigen Liberalisierung der Rahmenbedingungen für deren Konkurrenz geschaffen werden. (vgl. *Codagnone et. al 2016: 58*)

(d.) *Zweckorientierte adaptive Regulierungsansätze*: Da es sich bei den VertreterInnen der Ökonomie des Teilens um ein unzusammenhängendes Feld mit verschiedenen Sektoren handelt und diese selbst innerhalb eines Sektors unterschiedliche Ausprägung annehmen, braucht es eine sogenannte *smart regulation* – eine zweckorientierte, informationsabhängige, anpassungsfähige, begleitende Regulierung. Ein solcher Vorschlag setzt voraus, dass die Unternehmen ihre Daten für Verwaltungsorgane oder neutrale Drittparteien offenlegen. (vgl. *Codagnone et. al 2016: 58*)

Laut *Codagnone et. al (2016)* scheint in diesem Diskurs auf europäischer Ebene ein Konsens an Zustimmung zu gewinnen, und zwar dass die Ausprägungen der Ökonomie des Teilens angesichts der wachsenden Herausforderungen nicht unregelt bleiben können. Zum einen

kann es durch Entwicklungen des freien Marktes zu sozialen Fehlentwicklungen kommen, zum anderen müssen etablierte Wirtschafts-AkteurInnen unter fairen Bedingungen mit Onlineplattformen konkurrieren können. Bestehende generalisierte Regulierungsansätze (b.) werden gleichzeitig als nicht geeignet beziehungsweise selbst für bestehende Unternehmen als nicht zeitgemäß betrachtet. Dass eine Vielzahl an Normen und Gesetzen, die für Hotels vorhanden sind, nicht für das kurzfristige Vermieten auf P2P-Plattformen gelten, kann hier in Bezug auf Airbnb als Beispiel dieses Gegensatzes angeführt werden.

Der herkömmliche, logische Ansatz, faire Wettbewerbsbedingungen zu schaffen, wäre Standpunkt (c.) – eine Regulierung, einhergehend mit einer Liberalisierung. Die durch den Konsens favorisierten Ansätze sind jedoch neue Formen der zweckorientierten, *smarten* Regulierung (d.), abhängig von der jeweiligen Situation und Auswirkung und basierend auf einem Evaluierungssystem. (Codagnone et. al 2016: 57)

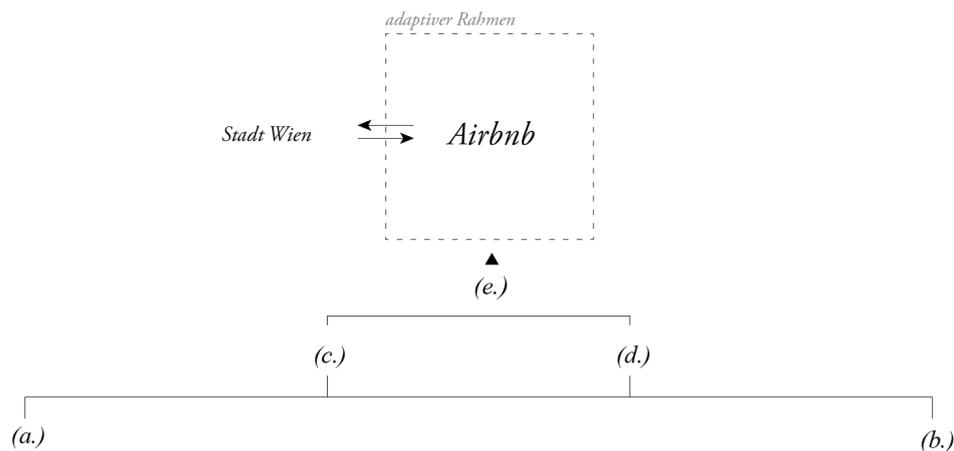


Abbildung 24: Zielsetzung einer Regulierung (Rahmen), im Diskurs eingeordnet<sup>128</sup>

Wendet man diesen Diskurs, im Kontext mit den Erkenntnissen dieser Arbeit, auf den Umgang der Stadt Wien mit Airbnb an, ist eine Kombination aus den Rahmen (c.) und (d.) am sinnvollsten. Die Zielsetzung, siehe *Abbildung 24*, Punkt (e.), von zukünftigen Handlungen bis hin zu eventuellen Regulierungen des Angebots von Airbnb durch die Stadt, muss deshalb so gestaltet sein, dass eine Balance zwischen freien Marktmechanismen und fairen Bedingungen für alle AkteurInnen gewährleistet ist. Generell sollte also ein *adaptiver Rahmen* geschaffen werden,

<sup>128</sup> Eigendarstellung

der Wettbewerbsfähigkeit und Innovation der VertreterInnen der Ökonomie des Teilens, welche zu einer Modernisierung der Wirtschaft führen, nicht hindert, sondern im Idealfall sogar unterstützt. Zum anderen müssen faire Bedingungen für beteiligte AkteurInnen sowie die Einhaltung von Gesetzen und Steuerpflichten forciert werden. In Bezug auf den Wohnungsmarkt müssen die Möglichkeit der Kontrolle, und bei Bedarf auch Einschränkungen möglich sein, um im Interesse der Stadt, einen sozial gerechten und ausgewogenen Markt zu fördern.

Bei den folgenden Handlungsempfehlungen bleibt zu erwähnen, dass jegliche Form der Regulierung des kurzzeitigen Vermietens über P2P-Plattformen wie Airbnb Auswirkungen auf deren Wachstum hat und deshalb relevant ist.

### *Monitoring & Zusammenarbeit*

Um seitens der Stadt Wien angemessen und im Sinne der genannten Zielsetzung zu handeln, ist eine zuverlässige Beobachtung der Entwicklung des Airbnb-Angebots essentiell. Diese stellt die Grundvoraussetzung für die Lösung jeder Herausforderung dar. Um vorausschauend am Wohnungsmarkt agieren zu können, stellt dieses Monitoring auch im Hinblick auf die Wohnungleerstandsreserven das wichtigste Tool dar, um zukünftige Fehlentwicklungen oder Auswirkungen des Airbnb-Angebots zu vermeiden. Dies gilt nicht nur für den Schwerpunkt dieser Arbeit, sondern auch für die Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und Steuerpflichten. Die Stadt Wien muss weiterhin eine legale und zuverlässige Form<sup>129</sup> des Monitorings anstreben und hierbei weiter auf der Offenlegung der Daten beharren. Datenschutzbedenken sind hier wenig relevant, da Steuerzahlungen und jegliche gesetzliche Meldepflicht grundsätzlich ohnehin erfolgen müssten.

Das Monitoring darf sich nicht nur auf die gesamt-Wien-bezogene Marktentwicklung konzentrieren, sondern muss vor allem die genauere Struktur und die räumliche Verteilung berücksichtigen, um auf kleinräumliche Auswirkungen reagieren zu können. Die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen ist dadurch aus Sicht der Stadt unerlässlich für ein zukunftsorientiertes Handeln beziehungsweise für die der jeweiligen Situation angepasste Regulierung. Mit einer solchen *open data policy* geben Unternehmen alle ihre Verhandlungsvorteile gegenüber der Stadt auf. Deshalb muss Wien, um seine Interessen zu gewährleisten, Airbnb entgegenkommen. Die Haltung der Stadt muss klar definiert sein:

---

<sup>129</sup>Siehe Kapitel 8.2. *Der Umgang der Stadt Wien mit Airbnb S. 102*

Einerseits muss die Bereitschaft zur einer offenen Unterstützung von P2P-Plattformen signalisiert werden, gleichzeitig müssen aber auch klare Grenzen gesetzt und Beschränkungen vorbehalten werden, sollten negative Effekte ersichtlich sein. Die Interessen der Stadt müssen garantiert sein. Andererseits müssen im Sinne eines Entgegenkommens die Abläufe für NutzerInnen vereinfacht und der bürokratische Aufwand so gering wie möglich gehalten werden.

Meldeimpulse und Ortstaxen sollten von Airbnb, so wie schon in anderen Städten, automatisiert eingehoben und NutzerInnen über alle gesetzlichen Verpflichtungen informiert werden. Als Gegenleistung zu einer *open data policy* Airbnbs sollte Wien AnbieterInnen beim Vermieten auf Airbnb bei rechtlichen Fragen besonders in Bezug auf das Vermieten unterstützen<sup>130</sup>, um dieses zu erleichtern. Diese Maßnahmen wären für alle beteiligen AkteurInnen förderlich. Die Bedingungen der Stadt Wien würden hinsichtlich des Monitorings und der Kontrolle erfüllt sowie Steuereinnahmen garantiert werden; gleichzeitig würden Airbnb-NutzerInnen nicht unnötig durch Bürokratie gehindert werden.

Für die Offenlegung der Daten spricht ebenso die Tatsache, dass eine solche breite Kooperation und Transparenz den Großteil öffentlicher Debatten zu den Problemen durch Airbnb entschärfen würde. Ist es wirklich von Interesse Airbnbs, die Kontroversen rund um das Unternehmen zu entkräften, hätte Airbnb eigentlich keine Wahl, als seine Daten zugänglich zu machen. (*Codagnone et. al 2016: 57-58*)

Airbnb ist längst im Mainstream angekommen und nicht mehr wegzudenken. Eine offene Kooperation wäre deshalb für eine zukunftsorientierte Stadt Wien auch aus anderen Gründen wichtig. Airbnb sollte aufgrund seiner Beliebtheit bei TouristInnen und GastgeberInnen zugunsten beider Seiten ein wichtiger Partner der Stadt Wien im Bereich des Tourismusmarketings sein und umgekehrt.

### *Sinnvolle Regulierung des Angebots*

Die gängigste, in anderen Städten angewendete, Form der Beschränkung des Airbnb-Angebots ist die Beschränkung von ganzen Wohneinheiten auf eine bestimmte Zeit pro Jahr. Eine solche äußerst restriktive Art der Beschränkung ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse für Wien nicht nötig. Denn eine Beschränkung – wie beispielsweise in London und San Francisco auf 90

---

<sup>130</sup> *The Big Transformers – Sharing- und On-Demand-Economy auf dem Vormarsch* schlägt eine Art Informations- und Supportservice für GastgeberInnen zur Vermittlung mit übrigen WohnungseigentümerInnen vor (vgl. *Bartik et. al 2015:42*)

oder in Amsterdam auf 60 Tage – bedeutet, dass eine Wohnung zumindest für eine beachtliche Zeitspanne nicht angeboten werden kann und sorgt so dementsprechend für eine große Demotivation für NutzerInnen von Airbnb. Diese Maßnahme erscheint nur dann sinnvoll, wenn die Lage am Wohnungsmarkt empirisch nachweisbar enorm überlastet wäre. Andernfalls würde der Markt für kurzzeitiges Vermieten unnötig zu stark beschränkt werden, was höchstwahrscheinlich nicht im Sinne einer erfolgreichen Zusammenarbeit mit Airbnb wäre.

In weiterer Folge würde eine solche Regelung ohne Differenzierung GroßanbieterInnen und diejenigen mit nur einem oder wenigen Angeboten in gleichem Maße treffen. GroßanbieterInnen bilden im Verhältnis zu anderen NutzerInnen zwar eine Minderheit, erwirtschaften aber den Gros der Umsätze und stellen somit den Großteil an potentiellen Steuereinnahmen dar. Mit einer Vielzahl an Angeboten repräsentieren diese natürlich auch die größte Konkurrenz für Hotels und gängige Ferienunterkünfte. In Bezug auf den Wohnungsmarkt entziehen GroßanbieterInnen im Verhältnis je NutzerIn eine Vielzahl an Wohnungen. Eine Differenzierung von GroßanbieterInnen und solchen, die nur einige wenige Wohnungen anbieten, ist deshalb wichtig.

Möchte die Stadt Wien hiergegen ein Zeichen setzen, dann wäre eine Beschränkung der Angebote je AnbieterIn eine bessere Lösung als eine Beschränkung auf Zeit. Eine Grenze hierfür könnte durch die Gewerbeordnung über die Anzahl der Betten festgelegt und so ein Rahmen für eine Beschränkung definiert werden; jedoch erscheint eine Beschränkung der Anzahl der ganzen Wohneinheiten pro NutzerIn in mehrerlei Hinsicht sinnvoller. Zum einen wäre diese Form leichter umsetz- und kontrollierbar und in Bezug auf dem Wohnungsmarkt entzogene Wohnungen zielgerichteter; zugleich würde dies zumindest ein Stück mehr der ursprünglichen Idee des Teilens von Wohnraum entsprechen. Auch wenn dies zumindest aus der Sicht eines Unternehmens eher irrelevant zu sein scheint, würde es aber in Hinblick auf die Verbesserung der Konkurrenzsituation mit der bestehenden Gastgewerbeindustrie ein Zeichen setzen. Ein zweckmäßiger Rahmen zum jetzigen Zeitpunkt wäre, äquivalent zu der bestehenden Gewerbeordnung, eine Beschränkung von maximal vier Wohneinheiten pro VermieterIn<sup>131</sup>.

---

<sup>131</sup> siehe Kapitel 4.3., Abschnitt: *Abgeleitete Definition* S. 72

### *Anpassungsfähige Preisbeschränkung*

Mit der Zielsetzung, den Wiener Wohnungsmarkt zu stärken, wäre neben einer Einschränkung von GroßanbieterInnen eine anpassungsfähige Regulierung der durch die Vermietung auf Airbnb zu erzielenden Umsätze sinnvoll. Denn solange das Vermieten auf Airbnb um ein vielfaches lukrativer als reguläres, langfristiges Vermieten ist, setzt diese Tatsache zumindest teilweise falsche Signale und Anreize für den Wohnungsmarkt. Höhere Einnahmen durch kurzzeitiges Vermieten sind legitim, diese dürfen aber nicht ein Vielfaches regulärer Mieteinnahmen ausmachen. Eine solche Lösung kann mit dem eingangs dargestellten Prinzip der zweckorientierten adaptiven Regulierungsansätze (*d.*) funktionieren. Um dies demnach effektiv umsetzen zu können, muss ein flexibles Rechenmodell erstellt werden, das unter anderem zwischen Wohnungsgröße und Lage unterscheidet, sowie alle weiteren benötigten Parameter berücksichtigt – zum Beispiel vergleichbare Immobilien zur Bewertung heranzieht. Ein wirtschaftlich sinnvoller Grenzwert muss definiert werden, welcher sich mithilfe des Modells flexibel an die jeweiligen Preisentwicklungen anpassen kann. Dieser könnte dann zwar konstant über den zu erzielenden Einnahmen des regulären Vermietens liegen, aber sich in einem zweckorientierten, festgelegten Rahmen bewegen, der etwa auf dem jeweiligen allgemeinen Aufwand an Mitteln beruht oder auf lange Sicht die möglichen Gewinne ausgleicht. Kurzzeitiges Vermieten sollte in Maßen kurzfristig lukrativ bleiben, gleichsam müssen aber auch wieder Anreize für herkömmliches Vermieten geschaffen werden, um eine den jeweiligen Marktentwicklungen entsprechende Balance zu fördern.

Diese Handlungsempfehlung ist als ernsthafte Anregung zu betrachten, die auf einem wissenschaftlichen Diskurs aufbaut, sich aber nicht weiter mit der konkreten Machbarkeit auseinandersetzt. Wirklich zweckorientierten Lösungen muss aber in jedem Fall ein flexibles, informationsbasierendes, anpassungsfähiges Regulierungs- und Evaluierungssystem zugrunde liegen. Die Herstellung eines Ausgleichs an Umsatzmöglichkeiten zwischen lang- und kurzfristigem Vermieten auf Airbnb und Co. ist für den Wiener Wohnungsmarkt von großer Bedeutung, weil diese Maßnahme nicht nur beschränkend wirkt, sondern gleichzeitig zumindest wieder einen Anreiz für herkömmliches Vermieten von Wohnungen bieten würde.

### *Wettbewerbsbedingungen & Gesetze*

Unter Voraussetzung der zuvor geschilderten Kontrolle und *smarten* Regulierung in Kooperation mit Airbnb, sollte, um das gesamte wirtschaftliche Potential für Wien nützen zu können, eine

Anpassung der Rechtsvorschriften angedacht werden. Die bestehende Gesetzeslage kann zwar auf das kurzzeitige Vermieten auf Airbnb angewandt werden, ist aber einerseits enorm dicht und grundsätzlich in dieser Form äußerst restriktiv, was eine vollkommen legale Nutzung Airbnbs in Wien erschwert. Andererseits ist diese, im Hinblick auf eine Veränderung des Wirtschaftens durch neue Technologien, wie die Ökonomie des Teilens, nicht mehr zur Gänze zeitgemäß, wie im folgenden Zitat noch einmal verdeutlicht wird: „*Regulators have added pieces without ever removing old elements so that a lot of regulation no longer makes sense, given economic, social, and technological changes. It would be simply insane to apply existing regulation across the board*“ (Codagnone et. al 2016: 58). Beide Faktoren entsprechen den zuvor festgelegten Zielsetzungen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen müssen also auf einen zeitgemäßen Wettbewerb ausgerichtet sein.

Die restriktivsten Gesetze in Zusammenhang mit der Nutzung von Airbnb sind diejenigen des Mietrechts und dessen Ausprägungen. Eine Anpassung oder Änderung ist aber hierbei nicht sinnvoll geschweige denn gerechtfertigt. Auch wenn die Regelungen der Gewerbeordnung besonders mit dem *freien Dienstgewerbe* eine praktikable legale Möglichkeit bietet, sollten hier doch geringfügige Anpassungen, beispielsweise in Bezug auf angebotene Dienstleistungen, angedacht werden. Um die positiven Eigenschaften des Wachstums von Airbnb für die Stadt als auch für Airbnb-NutzerInnen gänzlich auszuschöpfen, muss eine Reduktion von Verwaltungsaufwand für NutzerInnen, AnbieterInnen und Behörden angestrebt werden. Das heißt vor allem, dass der Aufwand durch Melde- und Registrierungspflichten sowie steuerbezogenen Regelungen erleichtert werden muss. Dieser Schritt sollte zumindest durch eine enge Kooperation gewährleistet werden können und das eventuell dadurch resultierende Wachstum durch eine anpassungsfähige, *smarte* Regulierung kontrollierbar sein.

Grundvoraussetzung ist, dass dieselben Wettbewerbsbedingungen für alle Unternehmen gelten, welche eine vergleichbare Dienstleistung anbieten. Dies würde ultimativ bedeuten, dass auch bei etablierten Unternehmen, sprich Hotels, in gleicher Weise Rahmenbedingung gelockert werden müssten. Zu beachten gilt es natürlich, dass es sich bei Hotels zwar grundsätzlich um ein vergleichbares Gewerbe handelt, aber andere Ausprägungen vorherrschen – wie beispielsweise das Ausmaß an Beschäftigten oder zusätzlich angebotene Dienstleistungen. Die hier vorherrschenden sicherheits- und arbeitsrechtlichen Standards müssen natürlich erhalten bleiben und für alle gelten. Ebenso muss eine funktional gleiche Besteuerung von ähnlichen Dienstleistungen gegeben sein.

### *Gezieltes Nutzen der P2P-Plattformen für die Stadtentwicklung*

Die Stadt Wien muss die Vorteile von digitalen P2P-Plattformen selbst nutzen beziehungsweise ihre Möglichkeiten ausloten und Plattformen dazu bewegen, Geschäftsideen zu verfolgen, welche mit den Zielsetzungen der Stadt Wien einhergehen. Externe Onlineplattformen und Start-ups können hierfür theoretisch durch eine gezielte Steuerungs- und Kooperationspolitik als eine Art Tool gesehen werden. Mit einer guten Geschäftsidee könnten gewisse Herausforderungen teilweise schneller, effizienter und unbürokratischer gelöst werden. Des Weiteren stehen der Stadt Wien besonders in zukünftigen Belangen nur begrenzt Ressourcen zur Verfügung. Diese Vorteile sollten genutzt werden.

Für eine solche Strategie müssten als erstes dafür geeignete Themen der Stadtentwicklung so kommuniziert werden, dass Wirtschaftstreibende darin Chancen sehen würden, diese zu verwirklichen. Es müsste geschickt vorab oder in Zusammenarbeit mit externen AkteurInnen ein Geschäftsmodell entwickelt werden, welches mit den Zielen der Stadt absolut kompatibel ist. Zweitens müsste die Stadt Wien Anreize schaffen – beispielsweise durch Unterstützung bei der Umsetzung, die Bereitstellung von Daten oder notwendiges Know-how.<sup>i</sup>

Ein Beispiel für eine solche Idee im Bereich der Immobilienwirtschaft wäre etwa folgendes: Leerstehende Erdgeschoß-Geschäftslokale könnten nach dem Vorbild von Airbnb oder sogar durch Airbnb auf P2P-Plattformen angeboten werden. Ein Thema, das für Wien aktuell Relevanz besitzt. Denn es wird prognostiziert, dass der Flächenbedarf des Einzelhandels in Zukunft um bis zu ein Drittel zurückgehen wird. Gleichzeitig gibt es einen Flächenbedarf für unterschiedliche Aktivitäten in der Stadt, etwa für Kinderspielräume, Werkstätten, Workshop- Seminarräume, temporäre Schulklassen oder im Bestand nicht vorhandene Gemeinschaftsräume für die Nachbarschaft. AnbieterInnen von Geschäftslokalen und potentielle NutzerInnen für kurzfristige Zwecke könnten dadurch leichter zusammengebracht werden. Eine solche temporäre Form der Vermietung, ähnlich wie bei Airbnb und Co., könnte theoretisch einen Markt für Zwischennutzungen decken und so zu einer mancherorts angestrebten Belebung von Erdgeschoßzonen beitragen. Ähnliche Konzepte der Raumvermietung gibt es beispielsweise bereits in den Niederlanden<sup>132, i</sup>

---

<sup>132</sup> siehe: <https://seats2meet.com/en>, Zugriff am 5.10.2017

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

Ein zweites Beispiel wäre ein Anwendungsbereich dieser Idee im Mobilitätsbereich. Das Konzept von Uber ist aufgrund seiner arbeitsrechtlichen Gesetzesverstöße in Wien eigentlich unerwünscht. Eine richtig angelegte Kooperation oder Unterstützung einer solchen Plattform könnte jedoch genützt werden, um die Herausforderungen des die Stadtgrenze übergreifenden Verkehrs zu lösen – wie beispielsweise die Verbesserung des Modal Split zugunsten einer Reduktion des Individualverkehrs.<sup>i</sup>

Aufbauend auf den zuvor beschriebenen Prinzipien des Monitorings und der Zusammenarbeit mit Airbnb beziehungsweise ähnlichen Unternehmen sollte sich die Stadt Wien überlegen, welche Zielsetzungen durch eine gezielte Streuung von Onlineplattformen der Ökonomie des Teilens oder anderen innovativen Geschäftsideen besser verwirklicht werden können, als mit den Ressourcen der Stadt selbst. Wien könnte mithilfe dieser Geschäftsmodelle gezielt das unternehmerische Geschick privater AkteurInnen kanalisieren und so die Chance für eine positive Entwicklung nützen.<sup>i</sup>

---

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

## 10. Fazit

Das Thema wurde aufgrund seiner Aktualität im Jahr 2016 ausgewählt. Das weltweite, rapide Wachstum des Airbnb-Angebots hat in den Jahren davor eine Diskussion um Wohnungsumnutzung durch Airbnb und einer somit verbundenen potentiellen Belastung für die jeweiligen Wohnungsmärkte ausgelöst. Besonders davon betroffen sind Tourismusmetropolen in Europa und Nordamerika, in denen das Ausmaß der Umnutzungen die Kapazitäten des zumeist schon aus anderen Gründen vorbelasteten Wohnungsmarkts überschritten hat und Airbnb so zu negativen Effekten, wie Wohnungsknappheit und steigenden Mieten, beigetragen hat. In weiterer Folge wurden in einigen dieser Städte Beschränkungen oder andere Regulierungsmaßnahmen des Airbnb-Angebots beziehungsweise Vereinbarungen mit dem Unternehmen getroffen.

### *Fragestellung*

Im Rahmen dieser Masterarbeit wurde zu analysiert, ob solche Tendenzen auch in Wien bestehen. Denn trotz der auch hierzulande präsenten medialen beziehungsweise öffentlichen Diskussion dieses Themas ist eine tiefgehende wissenschaftliche Bearbeitung im deutschsprachigen Raum nach wie vor kaum vorhanden. Die vorliegende Arbeit ging deshalb primär der Frage nach, welche Wirkungszusammenhänge zwischen dem Airbnb-Angebot und dem Angebot des Wiener Wohnungsmarkts bestehen. Airbnb wurde aufgrund der Größe des Unternehmens als Stellvertreter für alle weiteren ähnlichen Plattformen herangezogen. Die konkrete Forschungsfrage lautete: *Welche Auswirkungen hat das Angebot von Airbnb auf die Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts?*

Die Forschungsfrage ergab sich grundsätzlich aus dem im öffentlichen Diskurs verwendeten Argument, dass jede Wohnung, die auf Airbnb über einen längeren Zeitraum angeboten wird, grundsätzlich dem Wohnungsmarkt entzogen wird und so zu Wohnungsknappheit und steigenden Mietpreisen führen kann. Die Ermittlung einer ungefähren Zahl, der durch Airbnb-Umnutzungen dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungen, ist trotz nicht offiziell zugänglicher Daten möglich. Die vorliegende Thematik bedarf aufgrund der Komplexität einer genaueren Untersuchung, da der Kontext und die Beschaffenheit des jeweilig bestehenden Wohnungsmarkts hierbei entscheidend sind.

### *Theoretischer Rahmen*

Der theoretische Rahmen der Arbeit beschäftigte sich einerseits mit der Einordnung Airbnbs in den übergeordneten Rahmen der Ökonomie des Teilens. Dabei konnten Airbnb und ähnliche Plattformen für kurzzeitiges Vermieten von Wohnraum trotz einer nicht eindeutigen Definition der kollaborativen Wirtschaft als mehrseitige Onlineplattform beziehungsweise als kommerzielle *Peer-to-Peer*-Form des Teilens kategorisiert werden. Andererseits wurde die empirische Untersuchung in die Theorie des Wohnungs- und Immobilienmarkts eingebettet, um die für die Fragestellung relevanten Aspekte, Einflussfaktoren und Wirkungszusammenhänge sowie für Wien spezifischen Eigenschaften des Wohnungsmarkts darzustellen.

Ausgehend von dem Diskurs der Ökonomie des Teilens, der von unterschiedlichen optimistischen und pessimistischen Narrativen der jeweiligen AkteurInnen geprägt ist sowie der Ökonomie des Teilens beziehungsweise der Airbnb zugeschriebene Eigenschaft, eine disruptive Innovation zu sein, wurde mithilfe von Ansätzen der Theorie der Transition von soziotechnischen Systemen das Thema präzise eingeordnet und thematisch mit den forschungsrelevanten Teilaspekten der Theorie des Wohnungsmarkts verbunden. Des Weiteren wurde dadurch ein Anknüpfungspunkt für die Diskussion der Ergebnisse sowie der zukünftigen Ausrichtung, möglicher Regulierungen und den Handlungsempfehlungen geschaffen.

### *Gang der Untersuchung*

Neben dem theoretischen Rahmen wurden als erstes notwendigerweise die gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Vermieten auf Airbnb und Co. erörtert. Für die Operationalisierung der Fragestellung war es zielführend, zwei empirisch bearbeitbare Teilaspekte zu unterscheiden:

Zum einen wurde die räumliche Verteilung und Entwicklung des Airbnb-Angebots in Wien zu zwei Zeitpunkten mithilfe einer GIS-gestützten räumlichen Analyse erhoben. Diese Analyse hat sich für die weitere Beantwortung im Hinblick auf räumliche Tendenzen als hilfreich erwiesen, da die Interpretation im Kontext der unterschiedlichen Teilsegmente beziehungsweise räumlicher Teilmärkte des Wohnungsmarkts essentiell ist. Neben der Erhebung und Analyse der Angebotsstruktur auf Bezirksebene wurde eruiert, wie viele Wohnungen dem Wohnungsmarkt durch Airbnb entzogen wurden. Zusätzlich wurde diese Erhebung mit Erkenntnissen der interviewten ExpertInnen ergänzt.

Zum anderen wurde darauf aufbauend die Untersuchung eines möglichen Zusammenhangs des Airbnb-Angebots auf das Angebot des Wohnungsmarkts durchgeführt. Hierbei wurden im Sinne der Forschungsfrage zwischen zwei miteinander in Beziehung stehenden Faktoren der Angebotsseite des Wohnungsmarkts unterschieden – der Entwicklung der Marktmietpreise und des quantitativen Wohnungsangebots.

Für eine statistische Untersuchung eines eventuellen Zusammenhangs zu den freien Marktmietpreisen wurde eine multivariante Regressionsanalyse als sinnvollstes Mittel identifiziert, da sich durch diese Methode die zuvor in der Theorie festgelegten, preisbildenden Einflussfaktoren berücksichtigen lassen. Basierend auf der Analyse der vorhandenen Datengrundlage musste dieses jedoch verworfen, und eine bivariate Korrelationsanalyse als Alternative angewandt werden.

Zur Abklärung der Auswirkungen auf das Wohnungsangebot erwies sich die Methode der qualitativen ExpertInneninterviews als einzig probates Mittel, Einblicke in das Modell der Wohnungsleerstandserhebung zu erlangen. Dieses Modell kann eine Aussage über die Auswirkungen der Wohnungsumnutzungen durch Airbnb auf die Wohnungsreserven Wiens treffen und somit eine Antwort auf diesen Teil der Frage geben. Durch die Interviews konnten sowohl normative Aussagen in Bezug auf das generelle Thema in die Arbeit einfließen, als auch die Forschungsfrage qualitativ durch ExpertInnen beantwortet werden.

### *Zentrale Ergebnisse*

Die Kombination beziehungsweise Triangulation der gewonnenen Ergebnisse haben gezeigt, dass das Ausmaß des Airbnb-Angebots mit Ende des Untersuchungszeitraums keinen Einfluss im Sinne einer Verzerrung der Angebotsseite des Wiener Wohnungsmarkts hat. Dies liegt in erster Linie daran, dass die Anzahl der entzogenen Wohneinheiten zu gering ist, um das Wohnungsangebot zu beeinflussen. Ein möglicher Einfluss auf die Entwicklung der Marktmietpreise konnte infolge der vorhandenen, zu grob skalierten Datengrundlage, statistisch weder falsifiziert noch verifiziert werden. Aufgrund dessen, dass der Einfluss auf das quantitative Wohnungsangebot Wiens minimal ist und keine Korrelation zwischen den Entwicklungen Airbnbs und der Marktmietpreise vorliegt, sind Auswirkungen Airbnbs auf die Marktmietpreise im Untersuchungszeitraum<sup>133</sup> jedoch unwahrscheinlich.

---

<sup>133</sup> für alle Analysen dieser Arbeit von Mitte 2015 bis Anfang 2017

Die Ergebnisse haben außerdem gezeigt, dass die derzeitigen Tendenzen und Entwicklungen jedoch einige andere wesentliche Implikationen für den Wiener Wohnungsmarkt beziehungsweise ein Potential für eine zukünftige Verzerrung der Marktsituation darstellen:

räumliche Konzentration: Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Stadt Wien mit der Wohnungsleerstandserhebung ein geeignetes Mittel besitzt, die dem Markt zur Verfügung stehende Mobilitätsreserve zu eruieren, um so zumindest langfristig vorausschauend eine notwendige Neubauleistung zu koordinieren. Die räumliche Konzentration des Airbnb-Angebots auf die inneren Bezirke, in Kombination mit den rechtlichen Rahmenbedingungen führen aber dazu, dass im Falle eines Entzugs von Wohnraum nur gewisse, preislich höhere Teilssegmente des privaten Mietwohnungsmarkts betroffen sind und nicht leistbares oder gefördertes Wohnen – jener Sektor, der für die Stadt als Bauträger relevant ist.

kleinräumliche Auswirkungen: Die starke Konzentration des Airbnb-Angebots führt dazu, dass sich die Auswirkungen auf das Wohnungsangebot beziehungsweise die Mietpreise, wenn vorhanden, höchstwahrscheinlich sehr kleinräumlich auswirken beziehungsweise eventuell unerwünschte Effekte für AnrainerInnen der betroffenen Gebiete haben. Eine Analyse dieser Auswirkungen müsste deshalb mit räumlich sehr *fein* skalierten, umfangreichen Daten (auf Ebene der Zählbezirke oder Baublöcke) durchgeführt werden, welche zum jetzigen Stand nicht öffentlich verfügbar sind.

Wachstum: Es konnte beobachtet werden, dass das Wachstum nach einer kleinen Stagnation von Anfang bis Mitte des Jahres 2017 weiter anhält. Wie sich das Ausmaß des Airbnb-Angebots weiter entwickelt, ist ungewiss. Bei weiterem Wachstum und gleichzeitigen nicht angemessenen Reaktionen besitzt diese Entwicklung das Potential, zukünftig Auswirkung auf den Wohnungsmarkt durch Airbnb-verursachte Wohnungsumnutzungen zu erzeugen.

höhere Einnahmen: Die durch die Vermietung auf Airbnb zu erzielenden Mehrgewinne gegenüber dem regulären Vermieten können ein möglicher Anreiz für die Nutzung Airbnbs und ähnlicher Plattformen sein. Aufgrund der vergleichbar niedrigen Mieten in verkehrstechnisch gut ans Zentrum angebundenen Randbezirken könnte sich das Airbnb-Angebot, vorausgesetzt eines anhaltenden Wachstums, auf diese Bezirke ausweiten und so wiederum den Wohnungsmarkt auch in preislich niedrigeren räumlichen Marktsegmenten beeinflussen.

### *Vorgeschlagene Handlungen*

Der bisherige Umgang der Stadt Wien mit der Thematik konnte grundsätzlich als gut bewertet werden. Das zentrale Thema hierbei ist aber, ob sich Airbnb und Wien in Zukunft einigen können und das Unternehmen wirklich bereit ist, die Daten seiner NutzerInnen mit der Stadt zu teilen, um so die Kontrolle der Einhaltung von Gesetzen und Steuerpflichten nach den Vorstellungen Wiens zu gewährleisten. Basierend auf den zentralen Erkenntnissen dieser Arbeit wurde im Weiteren empfohlen, dass – trotz der Tatsachen, dass keine messbaren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt festgestellt werden konnten – einerseits eine generelle Haltung gegenüber Airbnb und Co. sowie Zielsetzungen für ein zukünftiges Handeln definiert werden müssen, andererseits mögliche Maßnahmen überlegt werden sollten, um negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und angemessen regulieren zu können.

Die dafür vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen basieren neben den Erkenntnissen der Arbeit auf dem aktuellen Diskurs auf europäischer Ebene beziehungsweise dessen Interpretation der Regulierung der Ökonomie des Teilens und ihrer unterschiedlichen VertreterInnen. Die Zielsetzung hierfür ist eine Ausgewogenheit zwischen freien Marktmechanismen und fairen Bedingungen für alle AkteurInnen des Wohnungsmarkts.

Der Grundtenor dieser Empfehlungen ist, dass bestehende Gesetze nur bedingt in der Lage sind, dynamische Entwicklungen des Airbnb-Angebots wirklich zielgerichtet zu regulieren. Deshalb vertritt diese Arbeit den Standpunkt, dass für digitale P2P-Formen des Wirtschaftens auch entsprechende anpassungsfähige Formen der Regulierung benötigt werden. Im Gegensatz zu starren Regulierungen sollten festgelegte Ziele der Stadt Wien mithilfe eines adaptiven Rahmens im Sinne einer *smarten* Regulierung erreicht werden, welche auf einem datengestützten Evaluierungssystem basiert. So könnte, unter anderen vorgeschlagenen Möglichkeiten einer zukünftigen Regulierung, beispielsweise eine anpassungsfähige Preisbeschränkung der höchstmöglichen Mietpreise auf Airbnb umgesetzt werden, um die Gewinnspanne gegenüber dem herkömmlichen Vermieten zu reduzieren. Grundvoraussetzung hierfür ist die Kooperation zwischen der Stadt Wien und Airbnb.

### *Der öffentliche Diskurs und ein abschließender Ausblick*

Die Themen der Konsequenzen des Airbnb-Angebots für den Wohnungsmarkt und des Leerstands sind im Kontext der Arbeit – sprich: Wohnungsleerstand als mögliche Wohnungsreserve für das Angebot am Wohnungsmarkt und gleichzeitige

Wohnungsumnutzungen durch Airbnb – miteinander verknüpft. Die Erkenntnisse der Arbeit und der ExpertInneninterviews haben gezeigt, dass beide Themen öffentlich breit diskutiert werden, aber nicht immer wissenschaftlich korrekt behandelt werden. Aufgrund der Komplexität der Thematik und des mangelnden Datenzugangs, scheint es, dass aus Beiträgen und Ergebnissen von Studien teilweise falsche Schlüsse gezogen werden oder diese nicht in den richtigen Kontext gebracht werden. Infolgedessen wird medial nicht zielführend kommuniziert.

Als Beispiel können hierbei im deutschsprachigen Raum entstandene Projekte, wie beispielsweise *Airbnb vs. Berlin* oder das gegen Ende des Entstehungsprozesses dieser Masterarbeit veröffentlichte Projekt *wherebnb.in*<sup>134</sup>, genannt werden. Diese Studien liefern wichtige öffentlich zugängliche Einblicke in das Ausmaß des Airbnb-Angebots, veranschaulichen die Thematik und bieten Denkanstöße für einen öffentlichen Diskurs. *Wherebnb.in* liefert neben anderen wertvollen Informationen ebenfalls eine Aussage über die dem Wiener Wohnungsmarkt durch Airbnb entzogenen Wohnungen. Was diese Zahl im Kontext des gesamten Wiener Wohnungsmarkts genauer bedeutet, wird hier nur bedingt erläutert, da der Bezug zu denjenigen, die in der Stadt Wien für das Thema verantwortlich sind, zu fehlen scheint. So ist jeder Aspekt der Ergebnisse nicht mehr als ein analytischer Denkanstoß und eine Diskussionsgrundlage. Dies wurde von den Medien aber teilweise so kommuniziert, als würde es sich um ein brisantes Problem handeln, das der Wohnungsmarkt in Wien nicht bewältigen könne – ungeachtet der Einbeziehung von ExpertInnen der Stadt Wien oder der Tatsache, dass die Stadt mit dem bei der Wohnungsleerstandserhebung verwendeten Modell zur Ermittlung der Mobilitätsreserve über den Kontext des Ausmaßes der Wohnungsumnutzung durch Airbnb Bescheid weiß. Dieser Umstand beruht aller Wahrscheinlichkeit nach darauf, dass die detaillierten Ergebnisse der Wohnungsleerstandserhebung zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Studie noch nicht veröffentlicht wurden und eine mögliche Gewichtung für den Zusammenhang zwischen Airbnb-Angebot und Wohnungsmarkt noch nicht kommuniziert wurde. Des Weiteren – dies zeigt die vorliegende Arbeit – muss bei einem wissenschaftlichen Diskurs über dieses Thema stets beachtet werden, welchem Teilssegment des Wohnungsmarkts Wohneinheiten entzogen werden, um falsche Schlussfolgerungen zu vermeiden.

ExpertInnen zufolge werden in der Debatte um das Thema *Leerstand* häufig einige Aspekte durcheinandergebracht. So sind etwa die Gründe für den Wohnungsleerstand andere als

---

<sup>134</sup> siehe: <https://wherebnb.in/wien/>, Zugriff am 10.10.2017

diejenigen von gewerblichen Leerständen. Auch die Frage der Definition von Wohnungsleerstand sei wichtig beziehungsweise nicht ganz unproblematisch; denn würde man hierbei etwa von einem durchschnittlichen Wohnraumbedarf pro Kopf ausgehen, dann könnte argumentiert werden, dass in sehr großen Wohnungen mit Einzelhaushalten grundsätzlich auch Wohnraum leer stehen würde. Eine Differenzierung zwischen unterschiedlichen Formen des Leerstands beziehungsweise ein wissenschaftlich fundierter Umgang mit dem Thema – generell, aber besonders in Hinblick auf eine mögliche Verdrängung von Wohnraum durch das Airbnb-Angebot – ist essentiell. Hinzu kommen hier unterschiedliche Interessen der verschiedenen AkteurInnen. Im Gegensatz zu den Interessen der Stadt für eine bedarfsorientierte Neubauleistung würden sich beispielsweise diverse BürgerInneninitiativen immer wieder gegen Neubauten in deren Nachbarschaft wehren und argumentieren, dass es sinnvoller wäre, zuerst Leerstand zu mobilisieren. Ebenso würden gewisse AkteurInnen der Immobilienwirtschaft ein großes Interesse daran haben, dass in Wien weniger Wohnungen gebaut werden.<sup>i</sup>

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen könnte die Stadt Wien von sich aus eine Information über das Airbnb-Angebot in Wien bereitstellen und gleichzeitig mit ausführlicheren Berichten über die Wohnungsleerstandserhebung und die Mobilitätsreserven einer medial nicht zielführenden Diskussion dieser Themen entgegenwirken.

Solange man aber mit Wohnungen Profit machen kann, wird es spekulativen Leerstand geben. Die Frage ist, in welchem Ausmaß und in welcher Weise die Stadt Wien für eine ausgewogene Situation auf dem Wohnungsmarkt sorgen kann. In gleichem Maße kann angenommen werden, dass solange man mit Airbnb-Wohnungen höhere Gewinne als auf dem regulären Mietmarkt erzielen kann, das Airbnb-Angebot ohne Kontrolle und entsprechende Neubauleistung zumindest das Potential besitzt, ein Problem für den Wiener Wohnungsmarkt darzustellen.

Gleichzeitig ist Airbnb für den Tourismusmarkt essentiell, da dieses Angebot für TouristInnen Vorteile bringt, die herkömmliche Hotels nicht bieten. Aus diesem Grund ist Airbnb aus dem Blickfeld der Positionierung Wiens als Tourismusstadt nicht mehr wegzudenken.

Wohnen ist ein soziales Grundbedürfnis – eine sozial gerechte Situation am Wiener Wohnungsmarkt muss trotz aller Möglichkeiten Gewinne zu erwirtschaften gewährleistet sein. Soziale Wohnungspolitik hat aufgrund ihrer einzigartigen Situation mit einem hohen Anteil an

---

<sup>i</sup> Quelle: *ExpertInneninterview*

kommunalen und genossenschaftlich organisierten Wohnungen in Wien Tradition und muss auch in einem Zeitalter, welches durch das Internet sowie durch neue Formen der Vernetzung und des Wirtschaftens geprägt ist, fortgeführt werden. Der erste Schritt ist mit Sicherheit eine Einigung zu einer Kooperation der Stadt Wien mit Airbnb, um eine anpassungsfähige Kontrolle für eine zielgerichtete, zukunftsorientierte, faire Entwicklung auf dem Wiener Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

# Quellenverzeichnis

- AIRBNB (2017): Über Uns – online: <https://www.airbnb.de/about/about-us>, Zugriff am 4.4.2017.
- AK WIEN [Hrsg.] (2013): Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 6.Auflage – Wien.
- AMANN W. & LUGGER K. (2016): Österreichisches Wohnhandbuch. Studienverlag – Wien.
- BACKHAUS K., ERICHSON B., WEIBER R. & PLINKE W. (2016): Regressionsanalyse. In: Multivariate Analysemethoden. 14. Auflage, Springer Gabler – Berlin.
- BAKER M. (2015): Barclays: Airbnb usage to surpass Hotel Cos., but not for business travel. BTN – online am 16.01.2015: <http://www.businesstravelnews.com/Hotel-News/Barclays-Airbnb-Usage-To-Surpass-Hotel-Cos-But-Not-For-Business-Travel>, Zugriff am 04.04.2017.
- BARDHI F. & ECKHARDT M. (2012): Access-Based Consumption: The Case of Car Sharing. In: Journal of Consumer Research [Vol. 39] S. 881-898.
- 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 – online: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/big-transformers.pdf>, Zugriff am 29.11.2016.
- BENNER (2016a): Airbnb Ends Fight With New York City Over Fines. The New York Times – online am 03.12.2016: [https://www.nytimes.com/2016/12/03/technology/airbnb-ends-fight-with-new-york-city-over-fines.html?\\_r=1](https://www.nytimes.com/2016/12/03/technology/airbnb-ends-fight-with-new-york-city-over-fines.html?_r=1), Zugriff am 12.03.2017.
- BENNER (2016b): Airbnb Proposes Cracking Down on New York City Hosts. The New York Times – online am 19.10.2016 : <https://www.nytimes.com/2016/10/20/technology/airbnb-proposes-cracking-down-on-new-york-city-hosts.html>, Zugriff am 12.03.2017.
- BENSINGER G. (2016): San Francisco Mayor Vetoes Airbnb Bill. The Wall Street Journal – online am 8.12.2016: <https://www.wsj.com/articles/san-francisco-mayor-vetoes-airbnb-bill-1481254855>, Zugriff am 4.4.2017.
- BELK R. (2014): You are what you can access: Sharing and collaborative consumption. In: Journal of Business Research [Vol. 67] S. 1595–1600.
- BIENERT S. [Hrsg.] & Bammer, O. (2014): ≈, 3. Auflage. ÖVI Immobilienakademie – Wien.
- WETSCHANOW K. (2012): Geschlechtergerechtes Formulieren. Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur [Hrsg.], Institut für Sprachwissenschaft der Universität Wien – online:

[https://bildung.bmbwf.gv.at/ministerium/rs/formulieren\\_folder2012\\_7108.pdf?61ebmj](https://bildung.bmbwf.gv.at/ministerium/rs/formulieren_folder2012_7108.pdf?61ebmj), Zugriff am 11.11.2016.

BOTSMAN R. & ROGERS R. (2011): *What's Mine Is Yours: How Collaborative Consumption, is changing the way we live*. Harper Collins Publishers – London.

BOTSMAN R. (2013): *The sharing economy lacks a shared definition*, fastcompany.com – online am 21.11.2013: <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition>, Zugriff am 05.05.2017.

BOTSMAN R. (2015): *The sharing economy dictionary of commonly used terms* – online: <http://rachelbotsman.com/work/the-sharing-economy-dictionary-of-commonly-used-terms/>, Zugriff am 05.05.2017.

CASSEL B. & PELLOLI M. (2016): *Fiscalité: la combine d'Airbnb pour payer moins d'impôts en France*. Le Parisien – online am 11.08.2016: <http://www.leparisien.fr/economie/comment-fonctionne-la-combine-11-08-2016-6030923.php>, Zugriff am 11.07.2017.

CHESKY B. (2012): *What percent of Airbnb hosts leave reviews for their guests?* User-Kommentar – online am 8.9.2012: <https://www.quora.com/What-percent-of-Airbnb-hosts-leave-reviews-for-their-guests>, Zugriff am 10.1.2017.

CHESKY B. (2013): *Who we are, what we stand for*. Airbnb – online am 03.10.2013: <http://blog.airbnb.com/who-we-are/>, Zugriff am: 05.04.2017.

CHESKY B. (2014): *Shared City*. Medium.com – online am 26.03.2014: <https://medium.com/@bchesky/shared-city-db9746750a3a>, Zugriff am: 05.04.2017.

CODAGNONE C. & MARTENS B. (2016): *Scoping the Sharing Economy: Origins, Definitions, Impact and Regulatory Issues*. In: Institute for Prospective Technological Studies Digital Economy Working Paper [Vol. 01/2016], European Commission JRC 100369 – Europäische Union.

CODAGNONE C., BIAGI F. ABADIE F. (2016): *The Passions and the Interests: Unpacking the 'Sharing Economy'*. Institute for Prospective Technological Studies, JRC Science for Policy Report – Europäische Union.

COPLEY T. (2017): *Short Term Lettings industry suggests it will work together to enforce 90 day limit*. Tom Copley AM, Labour London Assembly Member – online am 2.2.2017: <http://tomcopley.com/short-term-lettings-industry-suggests-work-enforce-90-day-limit/>, Zugriff am 4.4.2017.

COX M. (2017a): *Get the Data*. – online: <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>, Zugriff 12.01.2017

COX M. (2017b): *The Occupancy Model*. – online: <http://insideairbnb.com/about.html#the-occupancy-model>, Zugriff am 11.11.2017.

DELGADO-MEDRANO H. M. & LYON K. (2016): Short Changing New York City The impact of Airbnb on New York City's housing market. BJH Advisors LLC for Housing Conservation Coordinators Inc. MFY Legal Services Inc. – online: <http://www.mfy.org/wp-content/uploads/Shortchanging-NYC.pdf>, Zugriff am 12.04.2017.

DEMERY V. (2015a): Competition in the Sharing Economy. In: Institut der deutschen Wirtschaft. In: IW Policy Paper [Vol. 19] – Köln.

DEMERY V. (2015b): Mehr als das Teilen unter Freunden – Was die Sharing Economy ausmacht, Aus: Zeitgespräch: Ökonomie des Teilens – nachhaltig und innovativ? In: Wirtschaftsdienst: Zeitschrift für Wirtschaftspolitik [Vol. 95, 2/2015] S. 87-105. – Heidelberg.

DICK C. & Westerheide P. (2010): Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Gutachten im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden- Württembergischer Bausparkassen, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung. Mannheim – auch online: <http://www.arge-online.org/studien/2010-06-studie-zew-wertentwicklung-lang.pdf>, Zugriff am 4.5.2017.

DONNER C. (2011): Mietwohnungspolitik in Europa – Wien.

EDWARDS J. (2016): Here's exactly what Airbnb does to rent in popular cities. Business Insider Deutschland – online am 20.10.2016: <http://www.businessinsider.de/statistics-data-airbnb-rent-prices-2016-10?r=UK&IR=>, Zugriff am 13.04.2017.

EICHHORST W. & SPERMANN A. (2015): Sharing Economy – Chancen, Risiken und Gestaltungsoptionen für den Arbeitsmarkt. In: IZA Research Report [Vol. 69].

EUROPÄISCHE KOMMISSION [Hrsg.] (2016a): Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft, Pressemitteilung der Europäische Kommission – online am 2.6.2016: [http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-16-2001\\_de.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-2001_de.htm), Zugriff am 10.4.2017.

EUROPÄISCHE KOMMISSION [Hrsg.] (2016b): Fact Sheet A European agenda for the collaborative economy, Europäische Kommission – online am 2.6.2016: [http://europa.eu/rapid/press-release\\_MEMO-16-2002\\_en.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-16-2002_en.htm), Zugriff am 10.4.2017.

ESRI [Hrsg.] (2009): Performing Proper Density Analysis, Part 1. Online Vortrag zum sachgemäßen Vorgehen bei Dichte-Analysen in ArcGIS. Environmental System Research institute – online: <https://www.youtube.com/watch?v=nnCBUe4I26Q>, Zugriff am 10.10.2017

ESRI [Hrsg.] (2015): ArcGis Desktop: Release 10.3. Environmental System Research institute – Kalifornien.

- FAHRMEIR L., KNEIB T. & LANG S. (2009): *Regression - Modelle, Methoden und Anwendungen*. Springer Verlag – Berlin.
- FAHRMEIR L., HEUMANN C., KÜNSTLER R., PIGEOT I. & TUTZ G. (2016): *Statistik: Der Weg zur Datenanalyse*. Springer-Lehrbuch, Springer Spektrum – Berlin.
- FARRELL M. & BENSINGER G. (2016): Airbnb's Funding Round Led by Google Capital. *The Wall Street Journal* – online am 22.09.2016: <https://www.wsj.com/articles/airbnb-raises-850-million-at-30-billion-valuation-1474569670>, Zugriff am 04.04.2017.
- FH POTSDAM (2014): Airbnb vs. Berlin. Studentenprojekt im Rahmen von From Reading to Exploring – Visuelles Geschichtenerzählen im Datenjournalismus *WS 2014/15*, Fachbereich Design FH Potsdam – online: <http://airbnbsberlin.de/>, Zugriff am 10.10.2016.
- FRITZSCHE C. & KLUGE J. (2014): Wodurch werden die Mietpreise bestimmt? Unterschiede in den Mieten in Ost- und Westdeutschland. In: *ifo Dresden berichtet* [Vol. 21, 6/2014] S. 3-10.
- FROSCHAUER U. & LUEGER M. (2003): *Das qualitative Interview - Zur Praxis interpretativer Analyse sozialer Systeme*. Facultas – Wien.
- GEELS F. W. (2002): Technological transitions as evolutionary reconfiguration processes: a multi-level perspective and a case-study. In: *Research Policy*, [Vol.31(8/9/2002)] S. 1257–1274.
- GEELS F. W. (2005): The dynamics of transitions in socio-technical systems: a multi-level analysis of the transition pathway from horse-drawn carriages to automobiles (1860–1930). In: *Technology Analysis & Strategic Management* [Vol. 17, 4/2005] S. 445-476.
- GEELS F. W. (2010): Ontologies, socio-technical transitions (to sustainability), and the multi-level perspective. In: *Research Policy* [Vol. 39, 2010] S. 495–510.
- GESCHÄFTSGRUPPE F. WOHNEN, WOHNBAU U. STADTERNEUERUNG, [Hrsg.] (2013): *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2013*. Redaktion: Magistratsabteilung 50, Referat für Wohnbauforschung und Internationale Beziehungen – Wien.
- GSELL M. (2015): Vom „Nutzen statt Besitzen“ zur Sharing Economy: Eine Systematisierung der Ansätze. Working Paper 1/2015 Öko-Institut e.V. – Berlin, Freiburg, Darmstadt.
- HAGIU A. & WRIGHT J. (2013): Do You Really Want to Be an eBay? In: *Harvard Business Review* [Vol. 91, 3/2013] S.102-108.
- HAUCAP J. (2015): Die Chancen der Sharing Economy und ihre möglichen Risiken und Nebenwirkungen, Aus: *Zeitgespräch: Ökonomie des Teilens – nachhaltig und innovativ?* In: *Wirtschaftsdienst: Zeitschrift für Wirtschaftspolitik* [Vol. 95, 2/2015] S. 87-105. – Heidelberg.

HAUS UND GRUND [Hrsg.] (2014): 28 Fakten zum „Zweckentfremdungsverbot“. Haus & Grund Berlin Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. – online: <http://haus-und-grund-berlin.de/service/30-fakten/>, Zugriff am 4.4.2017.

HEINRICHS H. (2013): Sharing economy: a potential new pathway to sustainability. In: Gaia [Vol. 22, 4/2017] S. 228–231.

HOLM A. (2016): Wie verändert Airbnb den Wohnungsmarkt? Wirtschaft&Soziales: Eine Politische Ökonomie der Ferienwohnungen am Beispiel Berlin. In: Ak Analyse & Kritik, Zeitung für linke Debatte und Praxis, Nr. 617 – online am 21.6.2016: [https://www.akweb.de/ak\\_s/ak617/47.htm](https://www.akweb.de/ak_s/ak617/47.htm), Zugriff am 10.10. 2016.

IBM [Hrsg.] (2017): IBM SPSS Statistics: Version 24.0.0.0. IBM corporation – New York.

JENKIS H. (2001): Kompendium der Wohnungswirtschaft. 4. Auflage, Oldenbourg Verlag – München.

KEMP R. (1994): Technology and the transition to environmental sustainability. In: Futures [Vol. 26, 1994] S. 1023–1046.

KERR D. (2016): San Francisco limits Airbnb rentals to 60 days a year. CNET – online am 15.11.2016: <https://www.cnet.com/news/san-francisco-limits-airbnb-rentals-to-60-days-a-year/>, Zugriff am 4.4.2017.

KOFNER S. (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. R. Oldenbourgverlag – München, Wien.

KRONER M. & GRUBER C. (2015): Studie Rechtliche Rahmenbedingungen privater Beherbergung/Vermietung in Österreich am Beispiel AirBnB – online: [http://www.bmwf.w.gv.at/Tourismus/TourismusstudienUndPublikationen/Documents/Endbericht%20Privatvermietung\\_AirBnB\\_mit%20Deckblatt.pdf](http://www.bmwf.w.gv.at/Tourismus/TourismusstudienUndPublikationen/Documents/Endbericht%20Privatvermietung_AirBnB_mit%20Deckblatt.pdf), Zugriff am 12.10.2016.

KUNNERT A. & BAUMGARTNER J. (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Im Auftrag der AK Wien – Wien.

KUSISTO L. (2015): Airbnb Pushes Up Apartment Rents Slightly, Study Says. The Wall Street Journal – online am 30.05.2015: <https://blogs.wsj.com/developments/2015/03/30/airbnb-pushes-up-apartment-rents-slightly-study-says/>, Zugriff am 12.04.2017.

KÜHNE-BÜNING L, NORDALM V. & STEVELING L (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage. Fritz Knapp Verlag –Frankfurt am Main.

LAZO A. & MACMILLIAN D. (2015): San Francisco Voters Reject ‘Airbnb Initiative’. The Wall Street Journal – online am 4.11.2016: <https://www.wsj.com/articles/san-francisco-voters-reject-airbnb-initiative-1446622854>, Zugriff am 4.4.2017.

LEE C. (2015): The sharers’ gently-used clothes. In: Contexts [Vol. 14, 1/2015] S. 17-18.

- LEE D. (2016): How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations, In: Harvard Law & Policy Review [Vol. 10] S. 229-253.
- LOSKE R. (2015): Sharing Economy. Gutes Teilen, Schlechtes Teilen? In: Amirpur et al. [Hrsg.]: Blätter für deutsche und internationale Politik [Vol. 11] S. 89-98 – Berlin.
- LUDWIG M. (2017): Das Wiener Modell, der soziale Wohnungsbau in Wien. In: BDB, Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure [Hrsg.]: Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis. S. 22-35 – Berlin.
- MARKARD J., RAVEN R. & TRUFFER B. (2012): Sustainability transitions: an emerging field of research and its prospects. In: Research Policy [Vol. 41, 6/2012] S. 955-967.
- MARQUSEE A. (2014): Exhibit B: Airbnb and San Francisco, Descriptive Statistics and Academic Research. In: San Francisco Planning Department (2015) Executive Summary, Administrative Code Text Change – Amendments Relating to Short-Term Rentals – online: <http://commissions.sfplanning.org/cpcpackets/2014-001033PCA.pdf>, Zugriff am 11.11.2017
- MARTIN C.J., UPHAM P. & BUDD I. (2015): Commercial orientation in grassroots innovation: Insights from the sharing economy. In: Ecological Economics [Vol. 118] S. 240–251.
- MARTIN C.J. (2016): The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? In: Ecological Economics [Vol. 121] S. 149–159.
- MAYERHOFER N. C. (2016): Der Aufstieg von Airbnb in Wien, mögliche Konsequenzen auf den Wohnungsmarkt und die Hotellerie. Diplomarbeit betreut von Univ.-Ass. Mag. Dr. Leonard Plank, Fakultät für Architektur und Raumplanung, TU Wien – Wien.
- ODERMATT A. & VAN WEZEMAEL [Hrsg.] (2002): Geographische Wohnungsmarktforschung, Die Wohnungsmärkte Deutschlands Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsberichte. Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32, Universität Zürich-Irchel, Geographisches Institut – Zürich.
- OSTROM E. (1999): Die Verfassung der Allmende. Jenseits von Staat und Markt – Tübingen.
- PAECH N. (2015): Die Sharing Economy – ein Konzept zur Überwindung von Wachstumsgrenzen? Aus: Zeitgespräch: Ökonomie des Teilens – nachhaltig und innovativ? In: Wirtschaftsdienst: Zeitschrift für Wirtschaftspolitik [Vol. 95, 2/2015] S. 87-105. – Heidelberg.
- PETERMANN A. (2016): Airbnb wächst rasant, Interview mit Nathan Blecharczyk. Oe1 Mittagsjournal – online am 1.10.2016 <http://oe1.orf.at/artikel/452658>, Zugriff am 30.10.2016.

PISCICELLI L., COOPER T. & FISHER T. (2015): The role of values in the collaborative consumption: insights from a product-service system for lending and borrowing in the UK. In: Journal of Cleaner Production [Vol. 97] S. 21–29.

PRIDDAT B. P. (2015): Share Economy: mehr Markt als Gemeinschaft Aus: Zeitgespräch: Ökonomie des Teilens – nachhaltig und innovativ? In: Wirtschaftsdienst: Zeitschrift für Wirtschaftspolitik [Vol. 95, 2/2015] S. 87-105. – Heidelberg.

REHM Y. (2016): Bußgelder ab Mai Berlin schränkt Airbnb-Vermietungen radikal ein. Spiegel Online – online am 8.4.2016: <http://www.spiegel.de/reise/aktuell/bussgelder-ab-mai-berlin-schraenkt-airbnb-vermietungen-radikal-ein-a-1086167.html>, Zugriff am 12.10.2016.

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

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

RIP A. & KEMP R. (1998): Technological change, In: Human Choice and Climate Change [Vol. 2] S. 327–399.

SAMAAN R. (2015): Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles. LAANE: a new economy for all – online: <http://www.laane.org/wp-content/uploads/2015/03/AirBnB-Final.pdf>, Zugriff am 12.04.2017.

SAN FRANCISCO BUDGET AND LEGISLATIVE ANALYST'S OFFICE (2015): Policy Analysis Report: Analysis of the impact of short-term rentals on housing. City and County of San Francisco Board of Supervisors – online: <http://sfbos.org/sites/default/files/FileCenter/Documents/55575-BLA.ShortTermRentals%2040716.pdf>, Zugriff am 13.04.2017

SCHECHNER S. & BENSINGER G. (2016): Airbnb to Enforce Limits on Rentals in London, Amsterdam . The Wall Street Journal – online am 1.12.2016: <https://www.wsj.com/articles/airbnb-agrees-to-enforce-amsterdam-limit-on-rentals-1480580233>, Zugriff am 4.4.2017.

SCHNEIDERMAN E. T. (2014): Airbnb and the City. Office of the Attorney General of the State of New York's Research Department and Internet Bureau – online: <https://ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB%20REPORT.pdf>, Zugriff am 10.04.2017.

SCHOR J. (2014): Debating the Sharing Economy: Great Transformation Initiative – online: <http://greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>, Zugriff am 19.06.2017.

SCHOR J. (2015): Getting Sharing Right. In: Contexts [Vol. 14, 1/2015] S. 14-15.

- SCHOT J. HOOGMA R. & ELZEN B. (1994): Strategies for shifting technological systems. The case of the automobile system. In: Futures [Vol. 26] S. 1060–1076.
- SCHÖNBACHER P. (2017): Airbnb & Co.: Strengere Spielregeln in Wien. Help, das Ö1 Konsumentenmagazin – online am 04.03.2017: <http://help.orf.at/stories/2828670/>, Zugriff am 05.03.2017
- SEIDL, R.J., PLANK, L. & KADI J. (2017): Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht – online: <http://wherebnb.in/wien>, Zugriff am 19.10.2017.
- SEISER F. & KAINZ F. (2011): Der Wert von Immobilien - Standards und Praxis der Bewertung, 1. Auflage. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH - Graz.
- SFGOV [Hrsg.] (2014): Mayor Lee Signs Legislation to Regulate Short-Term Residential Rentals In San Francisco. Office of the Mayor, City and County of San Francisco – online am 27.10.2014: <http://sfmayor.org/article/mayor-lee-signs-legislation-regulate-short-term-residential-rentals-san-francisco>, Zugriff am 4.4.2017.
- SLEE T. (2013): Airbnb Data Collection: Methodology and Accuracy – online: <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-methodology-and-accuracy>, Zugriff am 12.01.2017.
- SLEE T. (2015): What's yours is mine, Against the Sharing Economy. OR Books – New York.
- SLEE T. (2017): Airbnb Data Collection: Get the Data – online: <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>; Zugriff 12.01.2017
- SMITH, A., RAVEN, R., (2012): What is protective space? Reconsidering niches in transitions to sustainability. In: Research. Policy [Vol. 41, 6/2012] S. 1025–1036.
- SMITH A. VOSS, J.-P. GRIN J. (2010): Innovation studies and sustainability transitions: the allure of the multi-level perspective and its challenges. In: Research Policy [Vol. 39, 4/2010] S. 435-448.
- SNELLING C. COLEBROOK C. & MURPHY L. (2016): Report: Homesharing & London's housing market. Institute for Public Policy Research, supported by Airbnb – online: <http://www.ippr.org/files/publications/pdf/homesharing-and-london-housing-market-dec16.pdf?noredirect=1>, Zugriff am 12.04.2017.
- SNOW D.A.& BENFORD R.D. (1988): Ideology, frame resonance, and participant mobilization. In: International Social Movement Research [Vol. 1] S. 197–217.
- SNOW D.A. & BENFORD R.D. (1992): Master frames and cycles of protest. In: Frontiers in socialmovement theory. Morris A. [Hrsg.] S.133–155.

SPEKTRUM [Hrsg.] (2001): Regressionsanalyse, Lexikon der Geographie, Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg – online: <http://www.spektrum.de/lexikon/geographie/regressionsanalyse/6567>, Zugriff am 29.10.2016.

STADT WIEN (2014): Wien wächst, Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 gemeinde- und 250 Wahlbezirken, Statistik Journal Wien [Vol.1] – Wien

STADT WIEN (2016): Wohnungsleerstands-Erhebung 2015 – online: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/leerstands-erhebung.html>, Zugriff am 10.10.2017

STADT WIEN (2017a): Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke – online: <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html>, Zugriff am 25.4.2017.

STADT WIEN (2017b): Zimmervermietung aus gewerberechtlicher Sicht – online: <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/zimmervermietung.html>, Zugriff am 25.4.2017.

STADT WIEN (2017c): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2017. Magistrat der Stadt Wien MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik – Wien.

STADT WIEN (2017d): Bewohnte Wohnungen nach Gemeindebezirken 2015/2017 – online: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-bez.html>, Zugriff am 6.7.2017 und 25.2.2018.

STEINBERG M. (1998): Tilting the frame, considerations on collective action framing from a discursive turn. In: Theory and Society [Vol. 27] S. 845–872.

STULBERG A. (2015): How much does Airbnb impact rents in NYC? Home-sharing giant pushes rents as much as \$69 a month higher in Williamsburg/Greenpoint. Therealdeal.com – online am 14.10.2015: <https://therealdeal.com/2015/10/14/how-much-does-airbnb-impact-nyc-rents/>, Zugriff am 12.04.2017.

STULBERG A. (2016): Airbnb Probably Isn't Driving Rents Up Much, At Least Not Yet. a FiveThirtyEight analysis – online am 24.08.2016: <https://fivethirtyeight.com/features/airbnb-probably-isnt-driving-rents-up-much-at-least-not-yet/>, Zugriff am 12.04.2017.

THEURL T. (2015): Ökonomie des Teilens: Governance konsequent zu Ende gedacht, Aus: Zeitgespräch: Ökonomie des Teilens – nachhaltig und innovativ? In: Wirtschaftsdienst: Zeitschrift für Wirtschaftspolitik [Vol. 95, 2/2015] S. 87-105. – Heidelberg.

TINA VIENNA GMBH [Hrsg.] (2015): The Big Transformers, Sharing- und On-Demand-Economy auf dem Vormarsch. Europaforum.or.at – Online: <http://www.europaforum.or.at/index.php?id=86>, Zugriff am 6.7.2017.

TOCKNER L. (2012): Mietpresisteigerung in Österreich und Wien - Auswertung aus dem Mikrozensus, AK Wien – Wien.

VON EINEM E. [Hrsg.], et al. (2016): Wohnen Markt in Schieflage – Politik in Not. In: Stadtforschung aktuell, Herausgegeben von H. Wollmann, Springer VS – Berlin.

WALKER E. (2015): Beyond the Rhetoric of the Sharing Economy. In: Contexts [Vol. 14, 1/2015] S. 15-17.

WKO [Hrsg.] (2017): Immobilien-Preisspiegel 2017. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder – Wien.

### *Rechtsquellen*

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie StF: JGS Nr. 946/1811 idF. BGBl. I Nr. 25/2015 (VfGH)

Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG) StF: BGBl. Nr. 9/1992 idF. BGBl. I Nr. 161/2013 (NR: GP XXIV RV 2211 AB 2547 S. 215. BR: 9046 AB 9058 S. 823.)

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002) StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF. BGBl. I Nr. 87/2015 (NR: GP XXV RV 688 AB 718 S. 83. BR: AB 9419 S. 844.)

Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988) StF: BGBl. Nr. 400/1988 idF. BGBl. I Nr. 101/2015 (NR: GP XXV RV 672 AB 734 S. 85. BR: AB 9428 S. 844.)

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG) StF: BGBl. Nr. 520/1981 idF. BGBl. I Nr. 100/2014 (NR: GP XXV RV 352 AB 386 S. 55. BR: AB 9310 S. 837.)

Gesetz betreffend die Tourismusförderung in Wien (Wiener Tourismusförderungsgesetz, WTFG.) idF. LGBl. Nr. Nr.7/2017

Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994 StF: BGBl. Nr. 194/1994 (WV) idF. BGBl. I Nr. 18/2015 (NR: GP XXV RV 323 AB 403 S. 53. BR: 9271 AB 9285 S. 837.)

# IV

*Anhang*

## ad. Kapitel 6.3. Ergebnisse

Ergebnisse der rückwärts, schrittweisen Regression (*verworfen*):

### Modellzusammenfassung

Statistikwerte ändern

Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers	Änderung in R-Quadrat	Änderung in F	df1	df2	Sig. Änderung in F
1	,906	,821	,507	1,465991230000000	,821	2,617	14	8	,087
2	,906	,820	,561	1,383267171000000	,000	,013	1	8	,912
3	,906	,820	,604	1,314146736000000	-,001	,026	1	9	,876
4	,893	,797	,594	1,330526503000000	-,023	1,276	1	10	,285
5	,886	,784	,605	1,312647913000000	-,013	,680	1	11	,427
6	,882	,778	,625	1,278793761000000	-,006	,338	1	12	,572
7	,853	,727	,571	1,367796393000000	-,051	3,017	1	13	,106
8	,851	,725	,596	1,326524615000000	-,002	,108	1	14	,747
9	,824	,679	,558	1,388074127000000	-,046	2,519	1	15	,133
<b>10</b>	<b>,799</b>	<b>,639</b>	<b>,533</b>	<b>1,427333212000000</b>	<b>-,040</b>	<b>1,975</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>,179</b>

a. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN GEB, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., AIBNBANGBEOT SLEE, ALTER 60+, 2017 BEVÖLKERUNGSWACHSTUM, ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN, BEWOHNTEWOHNUNGEN, AIRBNB WOHNHEITEN, BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

b. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN GEB, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., AIBNBANGBEOT SLEE, ALTER 60+, 2017 BEVÖLKERUNGSWACHSTUM, ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN, BEWOHNTEWOHNUNGEN, BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

c. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN GEB, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., AIBNBANGBEOT SLEE, ALTER 60+, 2017 BEVÖLKERUNGSWACHSTUM, ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN, BEWOHNTEWOHNUNGEN, BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

d. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., AIBNBANGBEOT SLEE, ALTER 60+, 2017 BEVÖLKERUNGSWACHSTUM, ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN, BEWOHNTEWOHNUNGEN, BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

e. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., AIBNBANGBEOT SLEE, ALTER 60+, ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN, BEWOHNTEWOHNUNGEN, BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

f. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., AIBNBANGBEOT SLEE, ALTER 60+, ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN, BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

g. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., AIBNBANGBEOT SLEE, ALTER 60+, ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN

h. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., AIBNBANGBEOT SLEE, ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN

i. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, WOHNUNGSANGEBOT, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN

j. Einflußvariablen: (Konstante), AIRBNBANGEBOT COX, ALTER 0-20, EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB., ALTER 20-60, ENTZOGEN WOHNHEITEN

Eigendarstellung, Datenquelle: SPSS-Output

ANOVA<sup>a</sup>

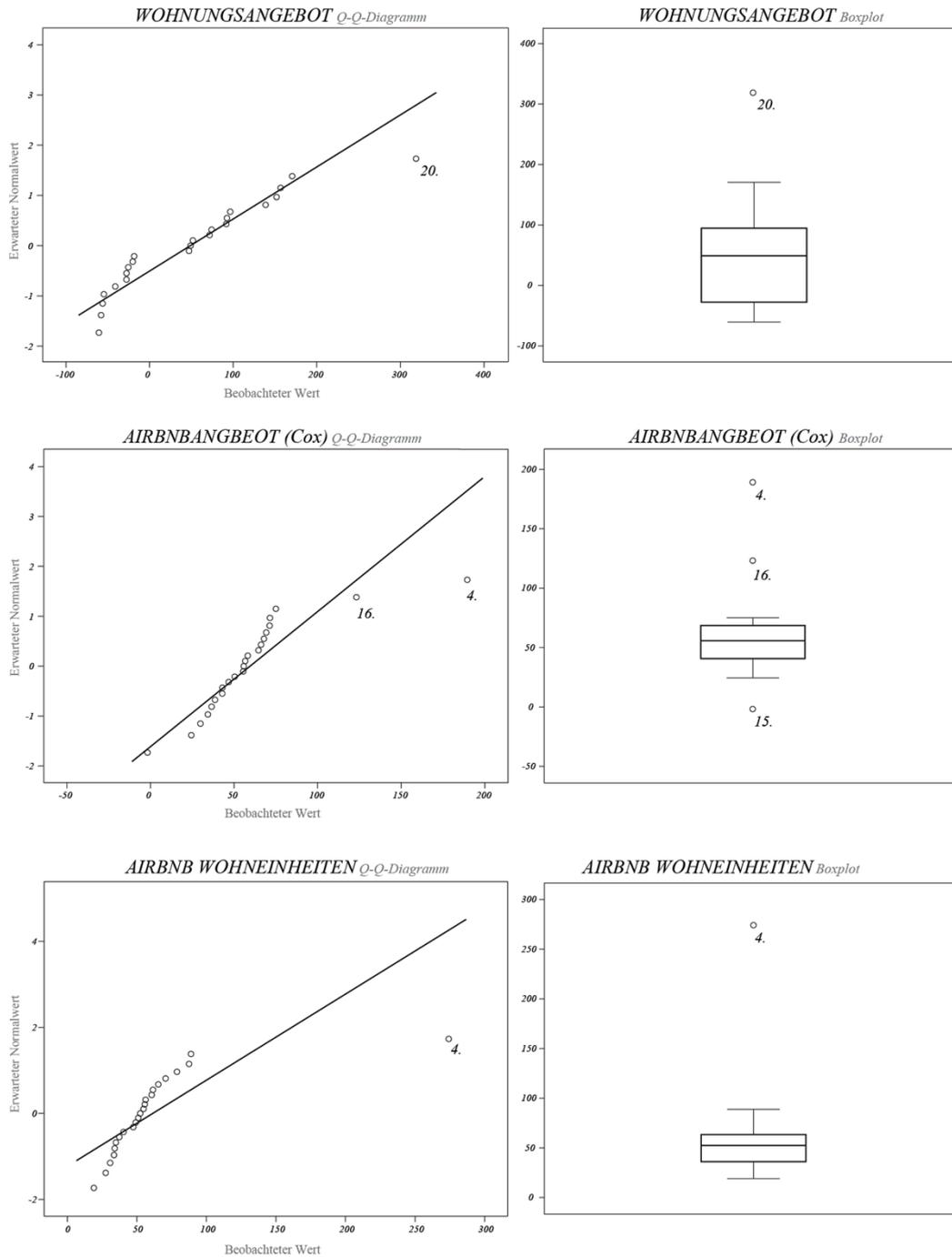
Modell		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	78,737	14	5,624	2,617	,087
	Nicht standardisierte Residuen	17,193	8	2,149		
2	Regression	78,709	13	6,055	3,164	,045
	Nicht standardisierte Residuen	17,221	9	1,913		
3	Regression	78,660	12	6,555	3,796	,021
	Nicht standardisierte Residuen	17,270	10	1,727		
4	Regression	76,457	11	6,951	3,926	,016
	Nicht standardisierte Residuen	19,473	11	1,770		
5	Regression	75,253	10	7,525	4,367	,009
	Nicht standardisierte Residuen	20,677	12	1,723		
6	Regression	74,671	9	8,297	5,074	,004
	Nicht standardisierte Residuen	21,259	13	1,635		
7	Regression	69,738	8	8,717	4,659	,006
	Nicht standardisierte Residuen	26,192	14	1,871		
8	Regression	69,535	7	9,934	5,645	,002
	Nicht standardisierte Residuen	26,395	15	1,760		
9	Regression	65,102	6	10,850	5,631	,003
	Nicht standardisierte Residuen	30,828	16	1,927		
10	Regression	<b>61,296</b>	<b>5</b>	<b>12,259</b>	<b>6,017</b>	<b>,002</b>
	Nicht standardisierte Residuen	<b>34,634</b>	<b>17</b>	<b>2,037</b>		

## Koeffizienten

Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			
	(Konstante)	4,686	,926		5,062	<b>,000</b>
	ALTER 20-60	-1,051	,210	-,844	-5,017	<b>,000</b>
10	ENTZOGEN WOHNHEITEN	-,023	,011	-,452	-2,035	<b>,058</b>
	ALTER 0-20	-,195	,094	-,352	-2,065	<b>,055</b>
	EIGENTUMSWOHNUNGEN EBEB.	-,204	,096	-,334	-2,119	<b>,049</b>
	AIRBNBGESMAT COX	,030	,012	,522	2,456	<b>,025</b>

Eigendarstellung, Datenquelle: SPSS-Output

Test auf Normalverteilung (grafisch) – für die restlichen relevanten Variablen:



Eigendarstellung, Datenquelle: *SPSS-Output*

## Korrelationsanalyse aller vorhandenen Variablen:

		MARKT MIETPREIS	WOHNUNGS ANGEBOT	ALTER 0-20	ALTER 20-60	ALTER 60+	EIGENTUMS. WGH. GEB.	EIGENTUMS WGH. EB.	BEWOHNTE WGH.	BEV. WACHST.	AIRBNB ANGBEOT SLEE	AIRBNB WOHNEINHEIT EN	AIRBNB ANGBEOT COX	ENTZOGEN WOHNEINHEIT EN
<b>MARKTMIETP.</b>	Korrelation nach Pearson	1	-,222	,096	-,619**	-,347	-,265	-,223	-,413	-,404	-,092	,143	,232	,100
	Signifikanz (2-seitig)		,308	,663	,002	,105	,221	,305	,050	,056	,677	,516	,286	,649
<b>WOHNUNGS ANGEBOT</b>	Korrelation nach Pearson	-,222	1	,026	,122	,031	-,290	-,102	-,258	-,202	-,295	-,103	-,049	-,164
	Signifikanz (2-seitig)	,308		,906	,579	,887	,179	,645	,234	,356	,172	,640	,823	,455
<b>ALTER 0-20</b>	Korrelation nach Pearson	,096	,026	1	-,430*	,458*	-,116	-,142	-,372	-,333	-,474*	-,047	-,024	-,110
	Signifikanz (2-seitig)	,663	,906		,041	,028	,598	,518	,081	,120	,022	,833	,914	,618
<b>ALTER 20-60</b>	Korrelation nach Pearson	-,619*	,122	-,430*	1	,171	,372	-,056	,650**	,559**	,381	-,040	,062	-,050
	Signifikanz (2-seitig)	,002	,579	,041		,436	,081	,801	,001	,006	,073	,857	,778	,820
<b>ALTER 60+</b>	Korrelation nach Pearson	-,347	,031	,458*	,171	1	,330	,124	,354	,238	-,217	-,077	-,029	-,084
	Signifikanz (2-seitig)	,105	,887	,028	,436		,124	,574	,098	,273	,319	,727	,896	,703
<b>EIGENTUMSWHG. GEB.</b>	Korrelation nach Pearson	-,265	-,290	-,116	,372	,330	1	,169	,416*	,613**	,129	,205	,164	,160
	Signifikanz (2-seitig)	,221	,179	,598	,081	,124		,441	,048	,002	,558	,348	,455	,467
<b>EIGENTUMSWHG. EB.</b>	Korrelation nach Pearson	-,223	-,102	-,142	-,056	,124	,169	1	,138	,216	,023	-,330	-,228	-,294
	Signifikanz (2-seitig)	,305	,645	,518	,801	,574	,441		,529	,322	,918	,124	,295	,173
<b>BEWOHNTE WOHNUNGEN</b>	Korrelation nach Pearson	-,413	-,258	-,372	,650**	,354	,416*	,138	1	,833**	,181	-,134	-,123	-,046
	Signifikanz (2-seitig)	,050	,234	,081	,001	,098	,048	,529		,000	,410	,541	,576	,834
<b>BEVÖLKERUNGS WACHSTUM</b>	Korrelation nach Pearson	-,404	-,202	-,333	,559**	,238	,613**	,216	,833**	1	,098	,140	,136	,172
	Signifikanz (2-seitig)	,056	,356	,120	,006	,273	,002	,322	,000		,658	,525	,536	,433
<b>AIRBNB ANGBEOT (Slee)</b>	Korrelation nach Pearson	-,092	-,295	-,474*	,381	-,217	,129	,023	,181	,098	1	-,015	,216	-,058
	Signifikanz (2-seitig)	,677	,172	,022	,073	,319	,558	,918	,410	,658		,945	,322	,792
<b>AIRBNB WOHNEINH.</b>	Korrelation nach Pearson	,143	-,103	-,047	-,040	-,077	,205	-,330	-,134	,140	-,015	1	,808**	,959**
	Signifikanz (2-seitig)	,516	,640	,833	,857	,727	,348	,124	,541	,525	,945		,000	,000
<b>AIRBNB ANGBEOT (Cox)</b>	Korrelation nach Pearson	,232	-,049	-,024	,062	-,029	,164	-,228	-,123	,136	,216	,808**	1	,714**
	Signifikanz (2-seitig)	,286	,823	,914	,778	,896	,455	,295	,576	,536	,322	,000		,000
<b>ENTZOGENE WOHNEIN.TEN</b>	Korrelation nach Pearson	,100	-,164	-,110	-,050	-,084	,160	-,294	-,046	,172	-,058	,959**	,714**	1
	Signifikanz (2-seitig)	,649	,455	,618	,820	,703	,467	,173	,834	,433	,792	,000	,000	
	N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23

\*\* Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.

\* Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,05 (2-seitig) signifikant.

Eigendarstellung, Datenquelle: SPSS-Output

### *Eidesstattliche Erklärung*

Hiermit versichere ich,

- a.* dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- b.* dass ich dieses Masterarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- c.* und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

*Wien, am 18.03.,2018*