

MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Plattform Urbanismus in Wien:
Räumliche Verteilung und Regulierung von
Kurzzeitvermietung im städtischen Kontext

verfasst von | submitted by

Teresa Richter BEd MEd

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Arts (MA)

Wien | Vienna, 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt |
Degree programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 066 857

Studienrichtung lt. Studienblatt | Degree pro-
gramme as it appears on the student record
sheet:

Masterstudium Raumforschung und Raumordnung

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. Meike Levin-Keitel

Danksagung

Zunächst möchte ich die Gelegenheit nutzen, um mich bei allen zu bedanken, die mich während meiner Studienzeit begleitet und unterstützt haben.

Mein besonderer Dank gilt dabei Prof.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Meike Levin-Keitel für ihre fachkundige Hilfestellung und ihre Geduld während des gesamten Betreuungsprozesses. Zusätzlich möchte ich mich bei allen Lehrenden und Kommiliton*innen bedanken, die mich auf meinem akademischen Weg begleitet und geprägt haben. Ihr Fachwissen haben mir geholfen, über mich hinaus zu wachsen und neue Perspektiven zu entwickeln.

Des Weiteren möchte ich mich bei meiner Familie, meinen Freunden und meiner Mitbewohnerin Johanna bedanken, die mich stets ermutigt haben und mir in entscheidenden Momenten den Rücken gestärkt haben. Ein besonderer Dank geht dabei an meine Freundin Katharina, die mir während meines Schreibprozesses mit Rat und Tat zur Seite stand. Sie hat mich in Momenten des Zweifels aufgefangen, mich bestärkt und wertvolle inhaltliche Anregungen für diese Arbeit geliefert.

Kurzfassung

Online-Plattformen stellen ein zentrales Bindeglied zwischen Anbieter*innen und Konsument*innen dar. Vor allem in urbanen Räumen häuft sich die Dichte von Plattformen wie Lieferando und Airbnb, welche Alltagspraktiken beeinflussen und neu konfigurieren. Insbesondere Plattformen der Kurzzeitvermietung sind Teil dieser Dynamik und führen oft durch veränderte Machtverhältnisse zu einem weiteren Druck am Wohnungsmarkt. Die vorliegende Masterarbeit untersucht am Beispiel von Wien, wie sich das Phänomen der Kurzzeitvermietung über Airbnb räumlich manifestiert und welche Rolle städtische Regulierungsmaßnahmen dabei einnehmen. Im Mittelpunkt steht die Frage, inwiefern regulatorische Eingriffe das Angebot und die Verteilung von Airbnb-Inseraten beeinflussen und wie sich diese Entwicklung in das Verständnis von Plattform Urbanismus einordnen lässt.

Mithilfe eines Mixed-Methods-Ansatzes wird das Thema aus mehreren Perspektiven analysiert. Neben einer systematischen Literaturrecherche bilden die quantitative Analyse von Angebotsdaten, deren kartografische Auswertung und qualitative Expert*innen-interviews das methodische Fundament.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich das totale Angebot nach Einführung der Regulierungen verringert hat, jedoch trotz dieser regulatorischen Maßnahmen ein signifikanter Anteil professioneller Anbieter*innen weiterhin aktiv ist und die Plattformlogik verstärkt zu einem Ungleichgewicht in städtischen Strukturen führt. Gleichzeitig wird deutlich, dass bestehende Regulierungen an technische und rechtliche Grenzen stoßen und neue Governance-Ansätze erforderlich sind, um international agierende Plattformen wirksam zu steuern. Abschließend werden mögliche Handlungsoptionen für die Stadt Wien skizziert, die über reine Begrenzungsstrategien hinausgehen und auf eine nachhaltigere Gestaltung urbaner Räume im digitalen Zeitalter abzielen.

Abstract

Online platforms have become mediators between supplier and consumer, particularly in urban environments where services like Airbnb and food delivery apps increasingly shape everyday life. Platforms for short-term rentals (STR) are part of this evolving urban dynamic, often reinforcing power asymmetries and contributing to intensified pressure on housing markets. This thesis examines how STR practices via Airbnb can be mapped in Vienna and investigates the role of municipal regulations. A key concern of this study is how regulatory interventions influence the distribution and volume of Airbnb listings and how these dynamics can be understood through the lens of platform urbanism.

A mixed-methods approach underpins the research, combining systematic literature review, quantitative data analysis, spatial mapping and qualitative expert interviews. The results reveal that extensive regulation led to a decline in the total number of listings nonetheless a considerable number of professional hosts remains active. This continued presence underlines the persistence of platform-driven logics that contribute to structural imbalances within the urban fabric.

Moreover, the study highlights that current regulatory approaches face technical limitations when attempting to govern globally operating platforms at the local level. The thesis concludes by outlining possible policy approaches for the city of Vienna that move beyond restriction-based measures and toward a more sustainable solution for urban digital infrastructure.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	8
Tabellenverzeichnis	9
1. Einleitung	10
1.1. Problemdimensionen	11
1.2. Zielsetzung und Forschungsfrage	13
1.3. Aufbau der Arbeit	13
2. Stand der Forschung	15
2.1. Digitale Plattformen	15
2.1.1. Begriffseinordnung	16
2.1.2. Klassifikationen von digitalen Plattformen	17
2.2. Plattform Ökonomie	20
2.2.1. Plattform Kapitalismus	21
2.2.2. Der Aufstieg von digitalen Plattformen ab 2008	21
2.3. Plattform Urbanismus	22
2.3.1. Plattform Urbanismus – ein städtisches Phänomen?	23
2.3.2. Thematische Überschneidungen mit verwandten Forschungsfeldern	24
2.4. Kurzzeitvermietung	26
2.4.1. Airbnb	26
2.4.2. Kritikpunkte an Airbnb	26
2.4.3. Regulierungen	28
2.5. Gegenströme: Solidarische Plattformen	32
3. Analytisches Framework und Methodik	34
3.1. Forschungsfragen und Zieldimensionen	34
3.2. Forschungsdesign	35
3.2.1. Literaturarbeit	37
3.2.2. Datenanalyse	37
3.2.3. Kartierung	38
3.2.4. Expert*innen-Interviews	38
4. Wien als Untersuchungsgebiet	40
4.1. Immobilienmarkt in Wien	41
4.1.1. Eigenschaften des Immobilienmarktes	41
4.1.2. Wohnungsmarkt	43
4.1.3. Aktuelle Trends	44
4.1.4. Interventionsmöglichkeiten am Immobilienmarkt	45
4.2. Kurzzeitvermietung in Wien	47
4.2.1. Rechtlicher Rahmen der Kurzzeitvermietung in Wien	47
4.2.2. Einordnung der Regulierung nach den Theorien	50
5. Analyse der Ergebnisse	53
5.1. Datengrundlage	53
5.1.1. Einschränkungen der Datengrundlage	54
5.1.2. Methode der Datenbereinigung und -auswertung	54

5.2.	Angebotsstruktur in Wien	56
5.2.1.	Aktives Angebot und Angebotsstruktur	56
5.2.2.	Verfügbarkeit der Airbnb-Inserate	58
5.2.3.	Anbieter*innenstruktur	60
5.2.4.	Vergleich der Angebotsstruktur nach Bezirk	64
5.3.	Räumliche Verteilung von Airbnb-Angeboten in Wien	69
5.3.1.	Angebotsverteilung	69
5.3.2.	Ballungsräume	72
5.3.3.	Veränderungen der Angebotsverteilung	76
5.3.4.	Professionalisierung der Anbieter*innen	77
5.4.	Analyse des Expert*innen-Interviews	78
5.4.1.	Auswahl der Expertin	78
5.4.2.	Regulierungswirkung	78
5.4.3.	Kontrollmechanismen	79
5.4.4.	Aktuelle Entwicklungen	80
5.4.5.	Handlungsbedarf	81
6.	Diskussion	83
6.1.	Räumliche Verteilung – Plattform Urbanismus in der Praxis	83
6.2.	Auswirkungen der Regulierungen	85
6.3.	Die Stadt Wien im digitalen Plattformzeitalter	86
6.4.	Reflexion der Methodik	87
7.	Fazit und Handlungsempfehlungen	89
	Literaturverzeichnis	93
	Anhang	100
	Interview-Leitfaden	100
	Transkript Interview	102
	Analyseraster des Interviews	107

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Forschungsdesign	36
Abbildung 2: Anzahl der aktiven Angebote 2024 und 2025	57
Abbildung 3: Relativer Anteil der Zimmertypen 2024 und 2025	58
Abbildung 4: Verfügbarkeit pro Jahr 2024 und 2025	59
Abbildung 5: Verteilung der Anbieter*innen 2024 und 2025	60
Abbildung 6: Top 10 Hosts mit den meisten Inseraten 2024 und 2025	62
Abbildung 7: Anteil an professionellen Hosts gemessen an der Verfügbarkeit 2024 und 2025 ..	63
Abbildung 8: Verteilung des Angebots auf die Gemeindebezirke 2024 und 2025	66
Abbildung 9: Anteil der professionellen Hosts in Bezug auf die Gemeindebezirke	67
Abbildung 10: Anzahl der Airbnb-Angebote in Wien 2024 und 2025	70
Abbildung 11: Airbnb-Angebotsdichte in Wien 2024 und 2025	71
Abbildung 12: Airbnb Hotspots in Wien 2024 und 2025	73
Abbildung 13: Verteilung des Airbnb-Angebots von professionellen Hosts 2025	74
Abbildung 14: Verteilung der Airbnb-Angebote mit mehr als 90 Tage Verfügbarkeit	74
Abbildung 15: Veränderung der Angebotsverteilung in Wien 2024 und 2025	76
Abbildung 16: Veränderungen des Anteils an professionellen Hosts 2024 und 2025	77
Abbildung 17: Schlüsselkästchen als Symbol für Kurzzeitvermietung	84

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Regulierungsansätze der Kurzzeitvermietung	30
Tabelle 2: Struktur des Wohnungsmarktes (Quelle: Simons & Tielkes, 2020)	43
Tabelle 3: Übersicht über Regulierungen in Wien	51
Tabelle 4: Anteil der professionellen Anbieter*innen 2024 und 2025	61
Tabelle 5: Analysekategorien	78

1. Einleitung

Mit der Digitalisierung geht eine zunehmende Transformation der Handels- und Konsumgewohnheiten einher. Die Tendenz einer steigenden Nutzung von Online-Plattformen wird erkennbar. Hier ein kurzes Beispiel einer Alltagssituation in Wien:

Anna verlässt gerade das Kosmetikstudio, welches sie über die Online-Plattform Treatwell gebucht hat, um in ihr Uber zu steigen, welches bereits vor der Tür auf sie wartet. Im Auto angekommen öffnet sie am Heimweg die Airbnb-App. Sie plant einen Wochenendtrip nach Barcelona und scrollt sich durch die Angebote – zentrumsnah, aber bezahlbar soll es sein. Noch im Auto finalisiert sie ihre Buchung. An ihrer Wohnung angelangt, wartet bereits der Foodora Lieferant mit ihrem frisch gekochten Essen auf sie. Auch das hat sie bereits während der Fahrt bestellt und steht pünktlich auf die Minute bereit.

Diese fiktive Situation zeigt, in welcher Form sich digitale Plattformen in das alltägliche Leben integrieren. Digitale Plattformen als Intermediäre dient als vermittelndes Instrument zwischen Händler*innen und Kund*innen (Lee et al., 2020), und führt zu veränderten Alltagspraktiken und Machtverschiebungen, welche sich in nahezu allen Bereichen des Lebens manifestieren. Dazu zählen Bereiche wie Haushalts- und Mietdienstleistungen, Essens- und Lebensmittellieferungen und Mobilität (Bauriedl & Strüver, 2022). Anhand des globalen Wachstums (Penalva-Icher, 2018) von Plattformen wie Uber, Amazon und Airbnb wird der wachsende Einfluss deutlich, welcher sich neben veränderten ökonomischen Strukturen auch auf das alltägliche Leben der Menschen niederschlägt (Barns, 2019). Diese neuen Formen der Interaktionen und Transaktionen, welche vorwiegend in urbanen Räumen Anwendung finden, verursacht Veränderungen in der Dynamik von Städten. Die Fülle an dadurch generierten Daten führt zu einem Wettbewerbsvorteil und kann die Nutzung und Gestalt von städtischen Räumen beeinflussen (Söderström & Mermet, 2020). Plattformen hinterfragen nicht nur die bestehenden regulatorischen Rahmenbedingungen (Graham, 2020), sondern beeinflussen zunehmend die Vorstellung einer urbanen Zukunft und die Wahrnehmung städtischer Räume.

Insbesondere die räumliche Ausbreitung von Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb hat Auswirkungen auf den urbanen Raum. Die Definition von Kurzzeitvermietung orientiert sich in dieser Arbeit an jener der Stadt Wien, welche sich wiederum auf die Judikatur des Obersten Gerichtshofs (OGH) bezieht. Demnach liegt eine kurzfristige Vermietung vor, wenn Wohnraum für weniger als 30 Tagen vermietet wird. In Anlehnung daran wird auch in dieser Arbeit unter Kurzzeitvermietung die Vermietung des eigenen Wohnraums für weniger als 30 Tage verstanden (OGH, 2024, 18. Januar).

Sichtbar wird das Phänomen der Kurzzeitvermietung vor allem durch ein vermehrtes Aufkommen von Tourist*innen in vormals weniger frequentierten Wohngegenden sowie durch Hinweise im Straßenbild, etwa in Form von Schlüsselboxen an Hauseingängen (Rozena & Lees, 2023). Gleichzeitig mehren sich Stimmen aus der Stadtbevölkerung, die sich besorgt über diese Entwicklungen äußern und Maßnahmen gegen die zunehmende Verbreitung von Airbnb-Wohnungen fordern. Daraus entstehen zunehmend Herausforderungen für die urbane Wohnraumpolitik.

Airbnb hat sich in den letzten Jahren als zentraler Akteur im Bereich der Kurzzeitvermietungen etabliert. Obwohl bereits vor dem Markteintritt von Airbnb im Jahr 2008 andere Plattformen für kurzfristige Vermietungen existierten, gelang es Airbnb, durch eine benutzerfreundliche Oberfläche, gezielte Marketingstrategien und eine rasche internationale Expansion, schnell Marktanteile zu gewinnen. Airbnb wirbt mit einem authentischen Aufenthalt, welcher Einblicke in das tägliche Leben der Bewohner*innen gibt. Im Zentrum steht dabei das Prinzip des Teilens: Anbieter*innen vermieten für einen begrenzten Zeitraum ihre Wohnung und die Reisenden tauchen in das Alltagsleben ihrer Reisedestination ein. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen jedoch deutlich, dass Airbnb längst nicht mehr dem Prinzip einer Sharing Economy folgt. Egal ob in Wien, Barcelona, London, Berlin, Lissabon oder New York, Auswertungen der Plattformangebote belegen, dass ein Großteil der Inserate ganze Wohneinheiten betrifft, die über weite Teile des Jahres vermietet werden. Die Mehrheit der Anbieter*innen sind professionelle Investor*innen, Immobilienentwickler*innen oder Vermieter*innen mit mehreren Objekten. Somit handelt es sich in vielen Fällen um gewerblich genutzte Immobilien, deren Zweck klar in der dauerhaften Kurzzeitvermietung liegt und nicht im temporären Teilen des eigenen Zuhauses, wie es ursprünglich angedacht war. Zwar war die Idee der Sharing Economy zentral für die Entstehung von Plattformen wie Airbnb, doch die heutige Nutzungspraxis hat sich davon deutlich entfernt. (Cocola-Gant & Gago, 2021; Kügler, 2018; Rozena & Lees, 2023; Scheuer, 2023)

1.1. Problemdimensionen

In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt überlagern sich dabei unterschiedliche Problemdimensionen: Zunächst entsteht eine erhebliche Diskrepanz zwischen den Einnahmen aus herkömmlicher Wohnungsvermietung und jenen aus der Kurzzeitvermietung, wodurch letztere für Eigentümer*innen deutlich attraktiver wird (Nieuwland & van Melik, 2020). Dies betrifft vor allem Nachbarschaften mit vergleichsweise niedrigen Mietpreisen, aber einer günstigen Lage für touristische Nutzungen. Ein Beispiel dafür ist der 10. Bezirk in Wien in der Nähe des Hauptbahnhofs. Hier erweist sich die Lage für eine touristische Nutzung äußerst günstig, was sich bislang auch in den Zahlen der

Airbnb-Angebote widergespiegelt hat (Kügler, 2018). Die Entscheidung, eine Wohneinheit über Airbnb anzubieten, wird durch diese ökonomischen Anreize gezielt begünstigt, was langfristig zu einer Umnutzung vormals primär wohnlich genutzter Viertel führt. Damit einher geht eine gewerbliche Nutzung von Wohngebieten und eine verstärkte touristische Durchdringung dieser Lagen. In internationalen Beispielen wie Barcelona und Lissabon zeigt sich, wie solche Entwicklungen zu unkontrolliertem Overtourism führen können (Aguilera et al., 2021; Cocola-Gant & Pardo, 2017; Sans & Domínguez, 2019; Smigiel et al., 2020).

Ein weiterer Aspekt betrifft die Auswirkungen von Kurzzeitvermietung auf den öffentlichen Raum und auf nachbarschaftliche Strukturen. Airbnb-Wohnungen entziehen dem herkömmlichen Wohnungsmarkt nicht nur potenziellen Wohnraum, sondern verändern zugleich Alltagspraktiken sowie soziale Interaktionen in den betroffenen Stadtteilen. In Gebieten mit hoher Airbnb-Dichte kommt es durch die hohe Fluktuation an Nutzer*innen häufig zu einem Verlust von Verbindlichkeit, Nachbarschaftsbezug und Verantwortungsgefühl für den geteilten Raum (Cocola-Gant & Gago, 2021; Rozena & Lees, 2023). Beispielsweise berichten Bewohner*innen im Londoner Stadtteil Kensington von Lärmbelästigung, überfüllten Müllräumen oder beschädigten Gemeinschaftsbereichen, also Anzeichen eines fehlenden Verantwortungsbewusstseins aufseiten temporärer Nutzer*innen (Rozena & Lees, 2023). Eine aktive Nachbarschaft lebt jedoch von stabilen, wiederkehrenden sozialen Beziehungen und der Möglichkeit zur Interaktion im Alltag (Peterson, 2017). Diese sozialen Strukturen drohen zunehmend zu verschwinden, wenn Plattformen wie Airbnb primär als lukrative Einnahmequelle fungieren und nicht, wie ursprünglich gedacht, als kultureller Austauschraum, der Einblicke in andere Lebenswelten ermöglicht.

In Wien konnte laut Kügler (2018) kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen dem Angebot an Airbnb-Wohnungen und steigenden Wohnungspreisen festgestellt werden. Dennoch lassen sich klare Tendenzen eines zunehmenden Aufkommens von Kurzzeitvermietungen beobachten, die sich auf die Leerstandsreserven der Stadt auswirken und langfristig zu einer Verschiebung in der Struktur des Wohnungsmarkts führen. Besonders auffällig ist dabei, dass ganze Wohneinheiten in den vergangenen Jahren die dominierende Angebotsform auf der Plattform darstellten. Diese werden dem regulären Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen (Kügler, 2018). Als Reaktion darauf setzte die Stadt Wien im Jahr 2024 neue Regulierungsmaßnahmen um. Dazu zählen unter anderem die Begrenzung der zulässigen Kurzzeitvermietung auf maximal 90 Tage pro Jahr, eine verpflichtende Steuerabgabe sowie die Möglichkeit, Ausnahme genehmigungen für eine längere Nutzung zu beantragen (Erlacher & Pötzlberger, 2024).

Knapp ein Jahr nach dem Inkrafttreten dieser Maßnahme zeigt sich ein weiterhin hohes Niveau an Airbnb-Angeboten in Wien. Daraus ergibt sich eine Forschungslücke, die sich auf die Auswirkungen der aktuellen Regulierungen bezieht.

1.2. Zielsetzung und Forschungsfrage

Ziel dieser Arbeit ist es, die aktuellen räumlichen Muster von Kurzzeitvermietung in Wien systematisch zu analysieren und diese mit bestehenden Regulierungsinstrumenten in Beziehung zu setzen. Dabei soll nicht nur überprüft werden, wie effektiv diese Regelungen räumlich greifen, sondern auch, in welchen Stadtgebieten möglicherweise eine Nachschärfung erforderlich ist. Einerseits geht es um die Frage, wo und in welchem Ausmaß sich diese Formen der Vermietung im Stadtgebiet räumlich konzentrieren, andererseits um die Wirksamkeit bestehender regulativer Maßnahmen, die seitens der Stadt Wien eingeführt wurden, um der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzuwirken. Söderström and Mermet (2020) betonen in diesem Zusammenhang die dringende Notwendigkeit digitale Plattformen hinsichtlich ihrer Regulierungen zu analysieren.

Die Forschungsfrage zielt dabei sowohl auf die räumliche Dimension der Plattformurbanisierung als auch auf deren Governance. Folgende Forschungsfrage mit Unterpunkten lässt sich daraus ableiten:

Inwiefern wirken sich die Regulierungsmaßnahmen der Stadtverwaltung auf die Entwicklung von Kurzzeitvermietung im Wiener Stadtgebiet aus?

- Wie stellt sich die Verteilung im Stadtgebiet dar?
- Welche Rolle spielen stadtpolitische Maßnahmen in der Steuerung dieser Dynamik?
- Welche Handlungsempfehlungen und potenzielle Weiterentwicklungen im regulatorischen Rahmen können daraus für die Stadtverwaltung abgeleitet werden?

Zur Beantwortung der Fragestellungen wird ein Mixed-Methods Ansatz verwendet, welcher Interviews mit Expert*innen, eine Analyse von quantitativen Daten des Airbnb-Angebots, sowie die Erstellung einer kartografischen Analyse umfasst.

1.3. Aufbau der Arbeit

Für die Beantwortung der Forschungsfrage ist zunächst eine genaue Einordnung von digitalen Plattformen wesentlich. Dabei legt das Konzept des Plattform Urbanismus das theoretische Fundament für die weitere Analyse. Hier wird dargelegt, wie sich die Produktion des städtischen Raums durch Online-Plattformen verändert (Barns, 2019; Gergs, 2024).

Im Zentrum steht die zunehmende Plattformisierung urbaner Lebensbereiche, die nicht nur neue Interaktionsräume schafft, sondern bestehende städtische Infrastrukturen umgestaltet und bestehende Ungleichheiten verstärken kann. Zentrale Begriffe wie „digitale Plattform“, „Plattform Ökonomie“ und „Plattform Kapitalismus“ werden definiert und voneinander abgegrenzt. Darüber hinaus werden digitale Plattformen systematisiert, sowie anhand ihrer Auswirkungen auf urbane Räume klassifiziert. Anschließend wird näher auf das Phänomen der Kurzzeitvermietung eingegangen und primär die Plattform Airbnb als bekanntester und dominantester Vertreter von Kurzzeitvermietung herausgegriffen. In diesem Zusammenhang lassen sich drei zentrale Problemdimensionen identifizieren, die in mehreren Studien für verschiedene Städte nachgewiesen wurden. Aufbauend darauf werden bestehende Regulierungsansätze aus Städten, Ländern und auf EU-Ebene dargestellt und hinsichtlich ihrer Wirkung typologisiert.

Anschließend wird in Kapitel 3 der gewählte Mixed-Methods-Ansatz erläutert. Im Fokus steht die Kombination aus quantitativer Datenauswertung und qualitativer Interviewanalyse, welche eine mehrdimensionale Betrachtung der Kurzzeitvermietung in Wien ermöglicht.

Kapitel 4 widmet sich Wien als Untersuchungsgebiet und bietet eine mehrdimensionale Betrachtung der städtischen Entwicklung im Spannungsfeld von Plattformisierung, Wohnraumpolitik und Digitalisierung. Vor dem Hintergrund eines kontinuierlichen Bevölkerungswachstums und der strategischen Ausrichtung auf Smart-City-Entwicklung positioniert sich Wien als eine Stadt, die digitale Transformation aktiv mitgestaltet, sowohl durch städtische Infrastrukturmaßnahmen als auch durch politische Steuerung. Daraufhin folgt eine Analyse des Wiener Immobilien- und Wohnungsmarktes. Dabei werden strukturelle Besonderheiten, sowie aktuelle Entwicklungen wie Internationalisierung, Finanzialisierung und deren Zusammenhang mit Kurzzeitvermietung thematisiert. Im weiteren Verlauf wird auf die bestehende Rechtslage eingegangen.

Kapitel 5 bildet das analytische Zentrum der Arbeit. Hier werden die Ergebnisse der quantitativen und qualitativen Untersuchung dargelegt und zusammengeführt. Der empirische Teil veranschaulicht, wie sich die Regulierungspraxis in Wien gestaltet, welche Herausforderungen bestehen und welche Dynamiken zwischen Verwaltung, Plattformlogik und Anbieterstruktur zu beobachten sind.

Abschließend werden die Ergebnisse diskutiert und in Bezug zu den anfangs formulierten Fragestellungen gesetzt. Darüber hinaus werden Implikationen für die städtische Regulierungspraxis sowie mögliche Ansatzpunkte für zukünftige Handlungsmöglichkeiten seitens der Stadtverwaltung aufgezeigt.

2. Stand der Forschung

Bevor eine genauere Analyse der Gegebenheiten in Wien vonstatten gehen kann, ist eine nähere Auseinandersetzung mit dem Konzept des Plattform Urbanismus unabdingbar. In diesem Zusammenhang lassen sich in der Literatur einige verwandte theoretische Einordnungsversuche erkennen. Maßgeblich sind dabei einerseits die Einbettung der digitalen Plattformen in ökonomische Gegebenheiten, die vor allem im Rahmenkonzept der Plattform Ökonomie erklärt werden. Daraus lässt sich eine räumliche Einflussnahme der Plattformen ableiten, welche sich vorwiegend in urbanen Räumen manifestieren. Dies ist schließlich als Plattform Urbanismus bekannt und wird im Folgenden weiter ausgeführt. In diesem Zusammenhang werden unter anderem die Abgrenzung und Überschneidungen zu Smart Cities, sowie der Infrastrukturtheorie ergänzt. Daran anschließend ist die weiterführende Analyse von Plattformen der Kurzzeitvermietung und den damit einhergehenden Problemdimensionen ein wesentlicher Punkt, um schlussendlich Regulierungsansätze näher zu betrachten.

2.1. Digitale Plattformen

Die zunehmende Digitalisierung der vergangenen Jahre führte dazu, dass digitale Plattformen einen erheblichen Stellenwert in der Gesellschaft einnehmen (Clement et al., 2019). Der Nutzen von Online-Diensten, wie Google, Google Maps und Amazon, erweist sich für Viele als Teil des alltäglichen Lebens. Digitale Plattformen ermöglichen wirtschaftliche und soziale Aktivitäten, indem sie verschiedene Akteur*innen miteinander vernetzen (Kenney & Zysman, 2016). Demnach unterstreicht Karvonen (2020) die sozialen, ökonomischen, kulturellen und politischen Veränderungen, welche mit dieser technischen Neuerung einhergeht. Zusätzlich weist Heiland (2022) darauf hin, dass digitale Plattformen die Art und Weise verändern, wie Menschen arbeiten, konsumieren und interagieren. Dabei integrieren diese Online-Plattformen neue digitale Infrastrukturen, welche sowohl Alltagspraktiken der Nutzer*innen als auch physische Räume neu konfigurieren (Altenried et al., 2021).

Der Begriff der Plattformisierung verweist auf den wachsenden gesellschaftlichen Einfluss von Plattformen und deren Durchdringung nahezu aller Aspekte des Lebens (Leszczynski, 2020). Obwohl der Trend von Online-Plattformnutzungen primär die Isolation der Nutzer*innen fördern mag, vernetzen sich Menschen zunehmend online und gehen dennoch dem Bedürfnis der Interaktion nach. Folglich können urbane Treffpunkte mit Hilfe von digitalen Plattformen in die virtuelle Welt transferiert werden (Bauriedl & Strüver, 2022).

2.1.1. Begriffseinordnung

Zunächst ist jedoch eine präzise Abgrenzung dessen, was genau unter einer digitalen Plattform verstanden wird, notwendig um eine fundierte Grundlage für weitere Diskussionen zu schaffen. Van Dijck et al. (2018) definieren eine digitale Plattform als programmierbare, virtuelle Architektur, welche in erster Linie zu einer Vernetzung und Organisation der Nutzer*innen dient. Darüber hinaus sieht Srnicek (2017) Plattformen als digitales Medium der Interaktion. Somit ist ein zentrales Merkmal von digitalen Plattformen die Vernetzung von Anbieter*innen und Kund*innen. Des Weiteren weisen Lee et al. (2020) darauf hin, dass diese Interaktionsform von Plattformen kommerzialisiert wird. Einerseits durch die Gewinnung von Daten, aber auch durch die eingestreute Werbeschaltung. Zusätzlich orientieren sich digitale Plattformen an einer Wachstum-vor-Gewinn Logik, was ein weiteres Merkmal dieser darstellt. Ihre wirtschaftlichen Interessen konzentrieren sich auf die Maximierung von Netzwerkeffekten durch die Erweiterung des Dienstleistungsangebots und die Etablierung einer dominanten Marktstellung (Bauriedl & Strüver, 2022). Dieser kommerzielle Aspekt resultiert in einem eigenen Forschungsfeld, der Plattform Ökonomie, welche sich näher mit den wirtschaftlichen Implikationen von digitalen Plattformen auseinandersetzt (Weissenrieder, 2023).

Ein weiterer zentraler Aspekt im Zusammenhang mit der begrifflichen Abgrenzung von digitalen Plattformen ist der räumliche Bezug. Richardson (2020) betont, dass zum genaueren Verständnis digitaler Plattformen neben den ökonomischen Aspekten auch die Eingebundenheit im urbanen Raum berücksichtigt werden muss. Diese neue Form der Vernetzung ist wesentlich für weitere Untersuchungen in diesem Bereich. Plattformen profitieren von der vorhandenen Infrastruktur, welche oftmals als Ausgangspunkt für die Entwicklung digitaler Plattformstrukturen gesehen werden kann (Altenried et al., 2021). Beispielsweise benötigen Online-Plattformen der Kurzzeitvermietung die nötige Verkehrsinfrastruktur für eine touristische Nutzung. Dennoch bleibt der Zugang vorwiegend von privaten Akteur*innen gesteuert (Berfelde & Kluzik, 2022), was die Priorisierung ausgewählter Bevölkerungsgruppen zur Folge hat (Cugurullo, 2019). Somit agieren Plattformen als Gatekeeper und schaffen damit ihre eigene soziale Ordnung im digitalen Raum (Krisch, 2022). Diese Implikationen stellen bestehende Governance-Strukturen zunehmend vor große Herausforderungen, da die staatliche Regulierung von digitalen Plattformen schwer umzusetzen ist. Vor allem die starken Unterschiede zwischen den einzelnen Plattformen erhöht die Komplexität der Thematik (van Dijck et al., 2019). Diese Form der Macht wird nach Lee et al. (2020) als entscheidendes Charakteristikum von digitalen Plattformen betrachtet.

Zusammenfassend können Plattformen als wirtschaftlich agierende Unternehmen betrachtet werden, welche als Intermediäre fungieren. Sie vernetzen Nutzer*innen und schaffen dadurch einen neuen virtuellen Raum der Interaktion, welcher sich jedoch gleichzeitig auf die Gestaltung urbaner Räume auswirkt. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur genutzt und adaptiert, um so eine optimale Netzwerkstruktur für die virtuellen Plattformen zu schaffen. Plattformen agieren in diesem Zusammenhang als Gatekeeper und folgen wirtschaftlichen Logiken, indem sie zum Beispiel bereits bevorzugte Stadtviertel mit weiterer Infrastruktur ausstatten, während andere Gebiete nicht von den Plattformdiensten bedient werden. Dies stellt für die Planung und Verwaltung eine besondere Herausforderung dar, um diesen exkludierenden Entwicklungen adäquat entgegenzuwirken.

2.1.2. Klassifikationen von digitalen Plattformen

Wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt, existiert eine Vielzahl an digitalen Plattformen, welche jedoch sehr deutliche Unterschiede aufweisen. Zum Beispiel können sowohl Facebook, Amazon, Airbnb, Uber als auch Lieferando als digitale Plattformen gesehen werden, sie unterscheiden sich jedoch grundlegend. Während Amazon als Logistikunternehmen eigene Warenhäuser und Lagerräume verwaltet, agieren Airbnb oder Uber lediglich zur Vernetzung von Anbieter*innen und Kund*innen. Digitale Plattformen unterscheiden sich somit in zahlreichen Aspekten, wie zum Beispiel Geschäftsmodell und Zielgruppe (Weissenrieder, 2023).

Demnach existieren in der Literatur unterschiedliche Ansätze der Klassifikation von digitalen Plattformen. Zunächst unterscheidet Srnicek (2017) fünf Kategorien von Plattformen:

1. Werbeplattformen: Dabei werden kostenlos Informationen für Nutzer*innen bereitgestellt, aber die daraus gewonnenen Daten sind zur Analyse, Weiterverarbeitung und der Weitergabe an andere Firmen gedacht. Dadurch kann eine zielgerichtete Werbeschaltung gewährleistet werden (Srnicek, 2017). Zwar kann nach Kenney und Zysman (2020), sowie Lee et al. (2020) argumentiert werden, dass das Sammeln von Daten, sowie das Generieren gezielter Werbung ein grundlegendes Charakteristikum aller Plattformen darstellt. Dennoch unterscheiden sich Werbeplattformen wie Facebook, Instagram und Google darin, dass sie im Gegenzug für die kostenfreie Nutzung ihrer Dienste die gesammelten Daten als zentralen Wert ihrer Geschäftsmodelle betrachten (Srnicek, 2017).
2. Cloud-Plattformen: Diese Plattformen besitzen Hardware und Software. Der generierte Speicherplatz kann bei Bedarf sowohl von Firmen als auch von Privatpersonen

gemietet werden (Gergs, 2024). Die bereitgestellten IT-Infrastrukturen ermöglichen die digitale Kommunikation und Datenverarbeitung (Srnicek, 2017). Beispiele dafür sind WeTransfer, Dropbox und Amazon Web Services (AWS).

3. **Industrieplattformen:** Diese Plattformen bieten die passende Hardware und Software zur Optimierung von traditionellen Fertigungsprozessen an. Unternehmen, wie zum Beispiel Siemens bieten derartige Systeme an, um dadurch Unternehmen eine vernetzte Interaktion zu bieten (Srnicek, 2017).
4. **Produktplattformen:** Diese Plattformen bieten physische oder immaterielle Güter in Form von Abonnements an. Nutzer*innen können auf Musik, Filme oder Fahrdienste auf Abruf zugreifen, wobei die Plattformen Miet- und Abonnementgebühren erheben (Srnicek, 2017). Bekannte Beispiele für Produktplattformen sind Spotify, Netflix, Nextbike und Miles.
5. **„Lean Platforms“ („schlanke Plattformen“):** Das Ziel dieser Plattformen besteht darin, den Besitz des eigenen Unternehmens weitestgehend zu minimieren und die anfallenden Kosten auf externe Akteursgruppen zu übertragen (Bauriedl & Strüver, 2022). Dabei bauen die Unternehmen ein Netzwerk auf und verbindet potenzielle Kund*innen mit Anbieter*innen. Dadurch obliegt den Plattformen eine Steuerungs- und Kontrollfunktion (Graham, 2020; Staab, 2019). Zusätzlich basiert das mit Abstand wichtigste Kapital dieser Plattformen auf den Daten der Nutzer*innen, welche einen erheblichen Wettbewerbsvorteil mit sich bringen (Srnicek, 2017). Zusammenfassen kann also gefolgert werden, dass die wirtschaftliche Strategie dieser Plattformen auf von Algorithmen gesteuerten Arbeitsorganisation, maximales Outsourcing, Datenanalyse der Nutzer*innen sowie eine auf Risikokapital basierende Logik der schnellen Skalierung basieren. Auch Airbnb lässt sich nach dieser Logik kategorisieren.

In der Einordnung von Plattformen nach Srnicek (2017) können auch Überschneidungen festgestellt werden. Beispielsweise stellen zielgerichtete Werbung und die Sammlung von Daten für die meisten digitalen Plattformen ein zentrales Element der Gewinngenerierung dar. Darüber hinaus ist die Einordnung einzelner Plattform-Unternehmen in eine Kategorie nicht immer möglich.

Eine weitere Option der thematischen Einordnung präsentiert Weissenrieder (2023). Bei diesem Ansatz werden digitale Plattformen hinsichtlich deren Auswirkungen auf den urbanen Raum klassifiziert. Folglich können einzelne Online-Dienste mit räumlichen Implikationen vernetzt und dadurch einzelne Dimensionen abgeleitet werden. Demnach zeigen sich folgende Einflussbereiche:

1. Nahrungsmittelkonsum: Dazu zählen Lebensmittel- und Essenslieferdienste, welche vor allem durch das Aufgebot an Fahrradkurrier*innen bereits seit einigen Jahren im urbanen Raum sichtbar sind. Im Laufe der letzten Jahre hat dieser Sektor erheblich an Bedeutung gewonnen (Shapiro, 2023). Diese Entwicklungen haben vielfältige Auswirkungen auf den urbanen Raum. Der Anstieg von plattformorientierten Lieferfirmen beeinflusst die materielle Substanz der Stadt, da leere Lagerhäuser wiederverwendet und als Container für die Errichtung von Produktionsstätten für Lebensmittel und Mahlzeiten genutzt werden. Diese Veränderungen erstrecken sich über die materielle Struktur des städtischen Gefüges hinaus. Sowohl die Produktion als auch der Konsum von Lebensmitteln stellen einen entscheidenden Faktor für den urbanen Raum sowie für dessen Kultur und Sozialleben dar (Altenried et al., 2021). Prominente Plattformen in diesem Bereich sind Lieferando, Foodora und UberEats (Weissenrieder, 2023).
2. Logistik: Hinsichtlich Logistik-Dienstleistern gelten Online-Plattformen als zentrale Vermittler. Beispielsweise kann in diesem Zusammenhang Amazon genannt werden, welches als Plattformunternehmen logistische Herausforderungen von urbanen Räumen begegnet. Neben einem Anstieg an Lieferdiensten in urbanen Räumen ist auch ein erhöhtes Aufkommen an Lagerräumen für derartige Logistikvorhaben notwendig. Demnach lassen sich auch in diesem Bereich Auswirkungen auf die gebaute Umwelt und sozialräumliche Aspekte feststellen (Weissenrieder, 2023).
3. Arbeit: Ein weiteres Begleitphänomen der Online-Plattformen ist die zunehmende Flexibilisierung der Arbeit. Beispielsweise sind die Beschäftigten bei Uber oder Lieferando nicht angestellt, sondern arbeiten auf freiberuflicher Basis. Darüber hinaus gibt es eigene Plattformen, welche Arbeitskräfte vermitteln, wie beispielsweise Care.com und TaskRabbit. Durch die sich verändernde Arbeitssituation kann sich nach Weissenrieder (2023) die Lebensgewohnheit der Menschen verändern und somit auch die Interaktion in urbanen Räumen.
4. Mobilität: Applikationen wie Google Maps, Uber und Lyft sind für den Alltag vieler Menschen nicht mehr wegzudenken. Insbesondere Google Maps beeinflusst nicht nur die Routenwahl, sondern auch das Fortbewegungsmittel. Vor allem ermöglicht es die Steuerung von Pendler*innenströmen und trägt zur Frequentierung von Stadtquartieren bei, beispielsweise durch die Kennzeichnung einer ‚belebten Umgebung‘. Dadurch kann auch die Dimension der Mobilität als zentraler Einflussfaktor von digitalen Plattformen auf urbane Räume angesehen werden (Weissenrieder, 2023). Darüber hinaus werden Soziale Medien immer attraktiver für die Tourismusvermarktung und führen zu veränderten Mobilitätsströmen (Matchar, 2017).

5. Wohnen: Wie bereits Söderström und Mermet (2020) anmerken, beeinflussen digitale Plattformen wie Airbnb auch Wohnformen und Mietpreise. Touristische Innenstadtlagen entwickeln sich dabei zu attraktiven Hotspots für Kurzzeitmieten. Infolgedessen werden städtische Bewohner*innen in Randbezirke gedrängt. Somit prägen diese digitalen Plattformen das städtische Leben und raumbezogene Gegebenheiten (Weissenrieder, 2023).

Folglich wird ein sehr breites Wirkungsspektrum von digitalen Plattformen ersichtlich. Diese räumliche Einordnung stellt einen zentralen Ausgangspunkt dar, um die spezifischen Logiken einzelner Plattformen näher zu analysieren. Für die vorliegende Arbeit kann daher der Aspekt des Wohnens besonders hervorgehoben werden, wobei insbesondere Airbnb in diesem Kontext betrachtet wird.

2.2. Plattform Ökonomie

Für ein holistisches Verständnis der räumlichen Einflussnahme von digitalen Plattformen ist zunächst die Diskussion aus einer ökonomischen Perspektive hilfreich. Seit den 2000er Jahren hat sich in diesem Kontext ein eigenes Forschungsfeld, die Plattform Ökonomie, entwickelt (Barns, 2020).

Zunächst erweist sich die Digitalisierung als Grundvoraussetzung und wesentlicher Treiber der Plattform Ökonomie. In diesem Zusammenhang ist besonders hervorzuheben, dass die Digitalisierung kein neutraler Prozess ist. Sie vollzieht sich eingebettet in konsumorientierte und wettbewerbsgerichtete Logiken sowie kapitalistische Akkumulationsprozesse und wird maßgeblich von Technologie- und Innovationspolitiken beeinflusst. Die Digitalisierung hat in den letzten Jahren zu neuen Formen der Ausbeutung geführt, wobei die Plattform Ökonomie einen bedeutenden Bestandteil dieser Entwicklung darstellt (Gennburg, 2022). Plattformen sind demnach in einem neoliberalen Wirtschaftssystem eingebettet und profitieren von geringen Regulierungen.

Darüber hinaus basieren digitale Plattformen auf der Sammlung und Analyse von Daten (Barns, 2020; Srnicek, 2017). Diese Informationen können für passgenaue Werbung, Restaurantmarketing und die Entwicklung von Algorithmen genutzt werden (Ecker, 2022). Diese Analyse und Weiterverarbeitung von Daten stellt einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil dar und ermöglicht Plattformunternehmen ihre Marktposition zu stärken, indem sie personalisierte Dienste anbieten und ihre Effizienz steigern. Dadurch entsteht ein Kreislauf, in dem dominierende Plattformen zunehmend mehr Nutzer*innendaten sammeln, ihre Angebote weiter verbessern und so kleinere Unternehmen verdrängen können. (Srnicek, 2017)

Infolgedessen kann es zu einer Konzentration von Marktmacht und einer Verringerung des Wettbewerbs kommen. Insgesamt beinhaltet diese Wachstumsstrategie also eine Monopolisierungstendenz (Srnicsek, 2017). Neben Nutzer*innendaten darf die Bedeutung von raumbezogenen Daten nicht außer Acht gelassen werden. Damit digitale Plattformen Skaleneffekte erzielen, ist es erforderlich, dass deren räumliches Wissen sowohl global, abstrakt und universell als auch lokal, in Echtzeit und nutzerzentriert ist. Diese doppelte Anforderung ermöglicht es Plattformen, ihre Dienste effektiv an lokale Gegebenheiten anzupassen, während sie gleichzeitig standardisierte Prozesse und Technologien nutzen, um eine breite geografische Reichweite zu erzielen (Michel & Schröder-Bergen, 2022).

2.2.1. Plattform Kapitalismus

Da die meisten Plattformen einem neoliberalen Wirtschaftssystem zugrunde liegen, von geringen Regulierungen profitieren und einer marktbasierten Logik folgen, wird der Begriff ‚Plattform Kapitalismus‘ zum Teil synonym zur Plattform Ökonomie verwendet (Kenney & Zysman, 2020). Dennoch sehen Kenney und Zysman (2016) in der Plattform Ökonomie einen neutraleren Begriff, welcher die Rolle von digitalen Plattformen in einem wirtschaftlichen, politischen und sozialen Kontext thematisiert. Plattform Kapitalismus hingegen analysiert die Rolle der Plattformen innerhalb eines kapitalistischen Rahmensystems. Nach dieser Logik ist der Kapitalismus maßgeblich für die Entwicklung der heutigen Plattformstruktur verantwortlich, da vor allem die veränderten Arbeitsmarktbedingungen und geringen Regulierungen für die Etablierung von Plattformen förderlich sind. Darüber hinaus verfolgen Plattformen ein klares Wachstumsziel, da eine größere Anzahl an Nutzer*innen mehr Daten generiert, was wiederum zur Schaffung eines besseren Angebots führt. Durch die digitale Komponente ist eine geringe Anzahl an Arbeitskräften notwendig und dadurch kann ein rapides Wachstum vonstatten gehen, welches durch Marktmacht und das Streben nach Profit ausgelöst wird (Srnicsek, 2017). Daraus abgeleitet argumentiert Srnicsek (2017), dass diese Tendenz eine inhärent kapitalistische Herangehensweise darstellt und bezeichnet sie als ‚Plattform Kapitalismus‘.

Dennoch kann als Gegenposition zu Konzepten, welche kapitalistische und neoliberale Systeme als Ausgangspunkt für digitale Plattformen sehen, Staaten wie China als Beispiel angeführt werden. Auch dort werden Plattformen und deren Einflüsse in physische Räume deutlich. (Kenney & Zysman, 2016).

2.2.2. Der Aufstieg von digitalen Plattformen ab 2008

Plattformunternehmen forcieren die wirtschaftliche Stärkung durch Netzwerkeffekte und zeichnen sich zusätzlich durch ein hohes Risikokapital aus. Die wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen nach der Finanzkrise 2008, die durch eine Sparpolitik, Förderung von Unternehmertum und Privatisierung in zahlreichen städtischen Sektoren gekennzeichnet war, schuf ideale Voraussetzungen für neue Kapitalströme. Dies führte zur Gründung digitaler Plattformen, welche Kerndienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Reisen und Konsumieren anbieten (Sadowski, 2020; Srnicek, 2017). Diese Plattformen agieren als privatwirtschaftliche Unternehmen und unterlagen vor allem zu Beginn ihres Aufkommens unter geringen Regulierungen (Altenried et al., 2021). Die niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt verschafften Start-Ups Zugang zu Krediten, und viele Menschen waren aufgrund von Arbeitsplatzverlust oder Verschuldung unfreiwillig selbständig und mussten sich auf informelle Arbeit oder freiberufliche Tätigkeit verlassen. Darüber hinaus führten viele nationale Regierungen als Reaktion auf die Finanzkrise eine neoliberale Umstrukturierung durch, die zu einer Verschärfung der prekären Beschäftigung führte. Dies bot digitalen Plattformen ein großes Angebot an freiberuflichen Mitarbeiter*innen (Bauriedl & Strüver, 2022; Srnicek, 2017). Außerdem hatten diese Entwicklungen auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, was weiterführende Trends der Finanzialisierung und Internationalisierung verstärkte (siehe Kapitel 4.1.3).

Ein weiterer positiver Effekt für die Entstehung und Gewinnmaximierung von digitalen Plattformen kann ab 2020 verzeichnet werden. Im Zuge der Covid-19 Pandemie konnten einige Plattformen ihren Markt weiter ausbauen. Die Lockdowns führten zu einer Stärkung des Online-Handels. Die Logistikbranche kann als klarer Gewinner der Krise gesehen werden. Amazon erwirtschaftet Rekordgewinne in dieser Zeit (Orth, 2022).

Digitale Plattformen resultieren aus eben genannten Krisen und profitieren von neoliberalen Tendenzen, welche durch zunehmende Privatisierung gekennzeichnet sind (Elwood, 2021). Die Ausbreitung der Plattform Ökonomie kann daher als Folge und Beschleuniger eines neoliberalen Wachstumsmodells verstanden werden (Bauriedl & Strüver, 2022).

Abschließend kann also gefolgert werden, dass die Plattform Ökonomie wichtige Impulse für den Plattform Urbanismus liefert. Denn durch die Analyse ökonomischer Faktoren sowie der Rolle der Daten kann eine räumliche Perspektive eröffnet werden, die sowohl den wirtschaftlichen Kontext als auch die Machtposition digitaler Plattformen in urbanen Prozessen berücksichtigt.

2.3. Plattform Urbanismus

Aus veränderten Alltagspraktiken durch digitale Plattformen, welche sich im physischen Raum manifestieren, hat sich in den vergangenen Jahren ein neues Forschungsfeld entwickelt, der sogenannte Plattform Urbanismus (Barns, 2020; Rodgers & Moore, 2018;

Weissenrieder, 2023). Darunter wird eine besondere Form der Nutzung und Produktion städtischer Räume verstanden, deren inhärente Mechanismen eine zunehmend zentrale Rolle bei der Neugestaltung sozialräumlicher Dynamiken in der Stadt einnehmen (Barns, 2019). Dabei setzt sich das Konzept mit den geographischen Implikationen der Plattform Ökonomie auseinander (Srniczek, 2017), und geht darüber hinaus auf durch digitale Plattformen angepasste Alltagspraktiken in urbanen Räumen ein (Barns, 2019; Lee et al., 2020; Weissenrieder, 2023). Bignami und Hanakata (2022) argumentieren, dass dieser fundamentale Wandel weit über die Zunahme technologischer Möglichkeiten und die Veränderung des Lebensstils hinaus geht. Digitale Plattformen verändert grundlegend die Art und Weise, wie Menschen zusammenkommen und wie städtische Räume produziert werden. Dieser vielschichtige Prozess beeinflusst den Alltag der Menschen, sowie die Wahrnehmung, Konstruktion, Verwaltung und Planung urbaner Räume.

Dieses neue Forschungsfeld des Plattform Urbanismus ist von technologischen Entwicklungen geprägt (Barns, 2020), deren Auswirkungen sich im physischen Raum niederschlagen. Dabei geht es nach Richardson (2020) nicht nur um die Vernetzung von neuen Technologien mit städtischen Infrastrukturen, sondern eine zunehmende Neuformation städtischer Ressourcen und Versorgungsleistungen. Dazu zählen mitunter die Zugangsvoraussetzungen und mögliche exkludierende Faktoren bestimmter urbaner Räume. Nutzer*innen versorgen die digitalen Plattformen mit Daten, während diese im Gegenzug vorhandene Räume neu konfigurieren und an veränderte Gegebenheiten anpassen (Weissenrieder, 2023). Infolgedessen verändern sich nicht nur soziale Interaktionen und Alltagserfahrungen, sondern auch die materielle Umgebung, da Plattformen in neue Segmente wie den Wohnungs- oder Mobilitätssektor vordringen (Artioli, 2018). Barns (2019) verweist zusätzlich auf den interdisziplinären Charakter des Plattform Urbanismus. Neben geographischen Aspekten sind ökonomische und politische Faktoren wesentlich für die vollumfassende Betrachtung des Forschungsfeldes. Das Konzept des Plattform Urbanismus stellt dadurch einen Ankerpunkt bei der Analyse von veränderten Alltagspraktiken und Machtverschiebungen durch digitale Innovationen dar.

2.3.1. Plattform Urbanismus – ein städtisches Phänomen?

Zahlreiche digitale Plattformen profitieren von räumlicher Nähe, da für das von ihnen verfolgte Wirtschaftsmodell auf einer möglichst großen Zahl an potenziellen Nutzer*innen und Dienstleister*innen zugegriffen werden muss. Dieses Geschäftsmodell beruht somit auf kurze Wegstrecken und Bevölkerungsdichte, die eine optimale Grundlage für wirtschaftliches Wachstum und den Ausbau von Netzwerkeffekten bietet (Sadowski, 2020). Da gerade in urbanen Räumen diese Gegebenheiten erfüllt werden, kann in diesem Zusammenhang von einem städtischen Phänomen gesprochen werden (Berfelde &

Kluzik, 2022). Nach Richardson (2020) konfigurieren diese Dienstleistung städtische Funktionen und Infrastruktur neu und sorgen für flexible Strukturen. Vor allem in Hinblick auf die Arbeitsverhältnisse zeigt sich ein hochgradig dynamisches System.

Diese Strukturveränderungen in der Stadt äußern sich auf unterschiedliche Weise. Zunächst kann das Aufkommen von Airbnb die Mieter*innen aus touristischen Innenstadtbereichen verdrängen (Söderström & Mermet, 2020), aber auch Plattformen, wie Lieferdienste privilegieren innerstädtische Viertel gegenüber benachteiligten Vierteln in den Vororten. Durch die Auswertung der gesammelten Daten kann das Angebot hinsichtlich der Nutzer*innen angepasst werden und Plattformen entscheiden welche Orte für diese Dienstleistungen relevant sind (Bauriedl & Strüver, 2022). Somit verstärken diese digitalen Plattformen sozialräumliche Ungleichheiten und müssen in Hinblick auf strengere Regulierungen neu gedacht werden (Berfelde & Kluzik, 2022). Unter anderem weisen Govind et al. (2024) darauf hin, dass sich Plattformen nicht gleichförmig im Stadtraum verteilen, sondern bereits vorhandene Infrastrukturen nutzen. Dadurch wird ein bereits bestehendes Ungleichgewicht an Angeboten verstärkt und bereits gut angebundene Nachbarschaften profitieren überproportional von diesen digitalen Innovationen (Deener, 2017). Die urbane Dichte und die oftmals in Verbindung stehenden Vorteile eines vielfältigen Angebots an Gütern und Dienstleistungen können demnach nur in speziellen Stadtteilen vollumfassend ausgeschöpft werden, jedoch sind diese genau jene Aspekte, welche Orte vergleichsweise attraktiv und lebenswert machen (Garretsen & Marlet, 2017; Govind et al., 2024; Storper & Manville, 2006). Demnach bringen Govind et al. (2024) die räumliche Ausbreitung von digitalen Plattformangeboten mit Gentrifizierung in Verbindung und weist auf mögliche Attraktivitätsmerkmale durch gutes Angebot als anziehender Faktor hin. Dadurch kann Plattformisierung zu einer Festigung des bereits vorhandenen Images eines Stadtquartiers führen und so den Prozess der Wohnraumverdrängung von städtischen Bewohnern*innen mit niedrigem sozio-ökonomischem Status vorantreiben. Daran anknüpfend greifen Nieuwland und van Melik (2020) die Thematik auf und bringen steigende Mietpreise mit dem Phänomen der Kurzzeitmieten in Verbindung. Die Folge dieser Entwicklung ist eine weitere Bevorzugung von bereits privilegierten Vierteln, während infrastrukturschwache Gebiete einen Rückgang und Vernachlässigung der Infrastruktur erfahren (Govind et al., 2024).

2.3.2. Thematische Überschneidungen mit verwandten Forschungsfeldern

Zusätzlich zeigen sich thematische Überschneidungen in Zusammenhang mit dem Smart Urbanism Konzept (Bauriedl & Strüver, 2020), weshalb an dieser Stelle eine Erläuterung der inhaltlichen Abgrenzung unabdingbar ist. Smart Urbanism zeichnet sich primär durch eine digitalisierte Governance-Struktur mit der Optimierung urbaner

Systeme durch technologische Lösungen aus. Im Gegensatz dazu zielt das Konzept des Plattform Urbanismus darauf ab, die städtischen Dienstleistungen und ihre räumliche Ausprägungen grundlegend zu transformieren (Sadowski, 2020). Plattformen fokussieren sich auf die Vermittlung von Dienstleistungen und auf die individuellen Bedürfnisse der Nutzer*innen. Folglich operieren diese online Dienste auf einer Metaebene und vernetzen unterschiedliche Akteur*innen. Dennoch erweist sich sowohl im Smart Urbanism als auch im Plattform Urbanismus die Datengrundlage und Datengenerierung als entscheidendes Instrument zum Aufbau einer technologiegestützten Stadtentwicklung. (Krisch, 2022)

Darüber hinaus liefert das interdisziplinäre Forschungsfeld zum Thema Infrastruktur eine zusätzliche Perspektive auf das Phänomen der Plattformisierung und die damit verbundene Veränderung von Alltagspraktiken (Plantin et al., 2018; Weissenrieder, 2023). Infrastruktur kann dabei sowohl aus einer technologischen Perspektive als Netzwerk für Versorgungsleistungen als auch aus einer soziologischen Perspektive als komplexes Gefüge von Abhängigkeiten und resultierenden Disparitäten betrachtet werden (Plantin et al., 2018). Digitale Plattformen nutzen bestehende Infrastrukturen und etablieren gleichzeitig neue Infrastrukturnetzwerke (Rodgers & Moore, 2018). Darüber hinaus weisen Bignami und Hanakata (2022) darauf hin, dass urbane Räume durch Plattforminfrastrukturen geprägt werden, welche zahlreiche Formen der Interaktion in den virtuellen Raum verlagern. Daraus kann gefolgert werden, dass digitale Plattformen herkömmliche städtische Infrastrukturen übernehmen können, aber auch neue Formen der Plattforminfrastruktur schaffen (Weissenrieder, 2023),

Abschließend ist eine finale Klärung der Vernetzung zur Plattform Ökonomie unabdingbar. Dabei ist wesentlich zu betonen, dass Plattform Urbanismus im Vergleich zu rein ökonomischen Ansätzen den Schwerpunkt auf räumliche Auswirkungen von digitalen Plattformen setzt (Srnicek, 2017). Darüber hinaus konzentriert sich der Plattform Urbanismus nicht nur auf einzelne Plattformen, sondern auch auf die Beziehung zwischen Plattformnetzwerken und dem Alltagsleben. Demgegenüber werden in der Plattform Ökonomie vorwiegend die wirtschaftlichen Auswirkungen dieses neuen Phänomens diskutiert. Dennoch ist für ein umfassendes Verständnis von räumlichen Auswirkungen der Plattformisierung eine vorherige Betrachtung der ökonomischen Einbettung notwendig (Weissenrieder, 2023).

2.4. Kurzzeitvermietung

Im Allgemeinen setzen Online-Plattformen, wie auch Airbnb, auf Skaleneffekte (Rudra, 2020). Dadurch werden diese Unternehmen mit steigenden Marktanteilen immer wettbewerbsfähiger und verfolgen eine Wachstum-vor-Gewinn Logik, um langfristig von Netzwerkeffekten (Bauriedl & Strüver, 2022), aber auch von der steigenden Menge an Daten zu profitieren, damit ein optimales Angebot für Nutzer*innen kreiert werden kann (Srnicek, 2017).

2.4.1. Airbnb

Die Online-Plattform Airbnb zeichnet sich durch ihre Marktmacht im Bereich der touristischen Kurzzeitvermietung aus. Zwar existierten bereits vor ihrer Gründung im Jahr 2008 ähnliche Modelle, wie etwa die Plattform Couchsurfing, dennoch entwickelte sich Airbnb zu einem globalen Unternehmen mit beispiellosem Wachstum. Ursprünglich basierte das Geschäftsmodell auf der Idee des Teilens: Personen, die ihre Wohnung etwa während einer Reise nicht selbst nutzen, können diese über die Plattform kurzzeitig vermieten. Kund*innen haben die Möglichkeit, aus einer breiten Palette an Unterkunftsarten zu wählen, vom privaten Zimmer mit gemeinsam genutztem Bad bis hin zu ganzen Apartments, Häusern, Campern oder Villen, je nachdem, welche Wohn- und Urlaubsform ihren Bedürfnissen entspricht.

Airbnb hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Akteur im Tourismussektor entwickelt. Obwohl das Unternehmen weiterhin den Ursprungsgedanken von „Airbed and Breakfast“ bewirbt und sich als Konzept des *Homesharing* positioniert (Airbnb, 2025b), folgt auch Airbnb der eben skizzierten Logiken der Plattform Ökonomie. In Verbindung mit den Erkenntnissen, dass ein Großteil des Airbnb-Angebots nicht das Teilen des Wohnraums umfasst, sondern eine gewerbliche Vermietung von ganzen Wohneinheiten für touristische Zwecke darstellt, kann argumentiert werden, dass es sich hierbei nicht um ein klassisches Modell der Sharing Economy, sondern vielmehr um eine Ausprägung der Plattform Ökonomie handelt (Cocola-Gant & Gago, 2021).

2.4.2. Kritikpunkte an Airbnb

Als eine gewinnorientierte und monopolistische Plattform hat Airbnb zahlreiche Auswirkungen auf Städte. Neben wirtschaftlichen Vorteilen wie der Belebung von Stadtteilen und zusätzlichen Einnahmen für Gastgeber*innen, kommt es zu Problemen wie steigenden Mieten, Gentrifizierung, Verlust von Wohnraum und Nachbarschaftskonflikten (Nieuwland & van Melik, 2020).

In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt überlagern sich dabei unterschiedliche Problemdimensionen. Zunächst entsteht eine erhebliche Diskrepanz zwischen den Einnahmen aus herkömmlicher Wohnungsvermietung und jenen aus der Kurzzeitvermietung, wodurch letztere für Eigentümer*innen deutlich attraktiver wird (Nieuwland & van Melik, 2020). Die durch Plattformen wie Airbnb geschaffenen ökonomischen Anreize fördern die Umwandlung von Wohnraum in temporäre Unterkünfte und tragen so zur funktionalen Umstrukturierung ehemals vorwiegend wohnlich genutzter Quartiere bei. Smigiel et al. (2020) entwickeln für die Stadt Salzburg ein erweitertes Verständnis der *rent gap* Theorie. Sie argumentieren, dass sich durch Plattformen wie Airbnb eine neue Form der Ertragslücke bildet, die nicht mehr auf einer vorhergehenden Abwertung von Stadtvierteln basiert. Vielmehr entsteht diese *rent gap* nun auch in zentralen, bereits hochpreisigen und soziodemografisch stabilen Lagen. Der entscheidende Unterschied liegt darin, dass durch kurzfristige Vermietungen innerhalb kürzester Zeit und mit vergleichsweise geringem Aufwand deutlich höhere Erträge erzielt werden können als durch klassische Wohnraumnutzung. Besonders betroffen sind dabei touristisch, stark frequentierte Innenstadtbereiche Salzburgs, in denen Airbnb-Nutzung bestehende Verdrängungsprozesse verstärkt oder neue anstößt. Ähnliche Beobachtungen machen Cocola-Gant und Gago (2021) im innerstädtischen Stadtteil Alfama in Lissabon, einem ehemals stark von Arbeiter*innen geprägten Viertel. Ihre Analyse zeigt, dass die Anbieter*innen von Airbnb-Unterkünften dort überwiegend aus dem Investor*innenumfeld stammen. Kurzzeitvermietung wird dabei nicht primär als wohnraumpolitische Nutzung verstanden, sondern als renditeorientiertes Anlageinstrument. Wohnungen dienen in diesem Kontext als Vermögenswerte, mit deren Hilfe Kapital akkumuliert und gewinnbringend reinvestiert wird. Airbnb fungiert somit als ein Mechanismus, der die zunehmende Finanzialisierung des Wohnungsmarktes unterstützt und verstärkt. (Cocola-Gant & Pardo, 2017)

Damit einher geht eine gewerbliche Nutzung von Wohngebieten und eine verstärkte touristische Durchdringung dieser Lagen. In internationalen Beispielen wie Barcelona und Lissabon zeigt sich, wie solche Entwicklungen zu unkontrolliertem Overtourism führen können (Aguilera et al., 2021; Cocola-Gant & Pardo, 2017; Sans & Domínguez, 2019; Smigiel et al., 2020). Die Studie von Sans und Domínguez (2019) zeigt deutlich, dass das Angebot an Airbnb-Unterkünften in Barcelona stark räumlich konzentriert ist und damit nicht, wie häufig behauptet, zur Dezentralisierung des Tourismus beiträgt, sondern bestehende Konzentrationstendenzen im Unterkunftssektor weiter verstärkt. Rund um diese Angebote hat sich zudem ein spezifisches sozio-kulturelles Profil von Anbieter*innen und Nutzer*innen herausgebildet, das sich von der lokalen Bevölkerung

teils deutlich unterscheidet. Hinzu kommt, dass ein erheblicher Teil des Angebots nicht auf tatsächlichem *Homesharing* basiert, sondern vielmehr von immobilienbasierten Geschäftsmodellen dominiert wird, die unter dem Deckmantel der Sharing Economy operieren. Durch die weit verbreitete Umgehung städtebaulicher Vorschriften trägt Airbnb somit aktiv zur touristischen Übernutzung zentraler Stadtbereiche bei, mit potenziell weitreichenden Folgen für die Lebensqualität der Anwohner*innen und das öffentliche Interesse an einer ausgewogenen Stadtentwicklung. (Sans & Domínguez, 2019)

Ein weiterer Aspekt betrifft die Auswirkungen von Kurzzeitvermietung auf den öffentlichen Raum und auf nachbarschaftliche Strukturen. Airbnb-Wohnungen entziehen dem herkömmlichen Wohnungsmarkt nicht nur potenziellen Wohnraum, sondern verändern zugleich Alltagspraktiken sowie soziale Interaktionen in den betroffenen Stadtteilen. In Vierteln mit einer hohen Konzentration an Airbnb-Vermietungen führt die ständig wechselnden Gäste häufig zu einem Rückgang von Verbindlichkeit, nachbarschaftlichem Zusammenhalt und dem Verantwortungsgefühl für gemeinsam genutzte Räume (Cocola-Gant & Gago, 2021; Rozena & Lees, 2023). Beispielsweise berichten Bewohner*innen im Londoner Stadtteil Kensington von Lärmbelästigung, überfüllten Müllräumen oder beschädigten Gemeinschaftsbereichen (Rozena & Lees, 2023). Eine aktive Nachbarschaft lebt jedoch von dauerhaften sozialen Beziehungen und alltäglicher Begegnungen (Peterson, 2017). Diese sozialen Gefüge drohen zunehmend zu verschwinden, wenn Plattformen wie Airbnb primär als lukrative Einnahmequelle fungieren und nicht, wie ursprünglich gedacht, als kultureller Austauschraum, der Einblicke in andere Lebenswelten ermöglicht. Cocola-Gant and Pardo (2017) beschreibt dieses Phänomen mit dem Begriff des „collective displacement“. Darunter fällt nicht nur die Verdrängung von Langzeitbewohner*innen, sondern auch der Verlust infrastruktureller Angebote, die auf deren alltägliche Bedürfnisse ausgerichtet sind („commercial displacement“), sowie eine zunehmende Belastung durch touristisches Verkehrsaufkommen. Hinzu kommt eine Form der „gefühlten Verdrängung“ („place-based displacement“), bei der der Verlust von Zugehörigkeit und Nachbarschaft nicht zwangsläufig mit dem physischen Verlust der Wohnung einhergeht, sondern bereits durch den intensiven ökonomischen Druck und die damit einhergehende Veränderung des Umfelds ausgelöst werden kann (Cocola-Gant & Gago, 2021).

2.4.3. Regulierungen

Mit dem Aufkommen an Protesten und Kritik an einer weitgehend unregulierten Kurzzeitvermietung über Online-Plattformen gehen zahlreiche Regulierungsversuche einher. Ob die Plattform eher positiv oder negativ wahrgenommen wird, hängt von vielen Faktoren ab, zum Beispiel von der Größe der Stadt, der bestehenden Tourismusindustrie

sowie der Anzahl, Lage und Dichte der Airbnb-Angebote. Trotzdem sehen sich die meisten Städte gezwungen, Airbnb und ähnliche Plattformen zur Kurzzeitvermietung zu regulieren, um die Interessen von Anwohner*innen, Tourist*innen und Gewerbetreibenden in Einklang zu bringen. (Nieuwland & van Melik, 2020)

Dies stellt die Stadtverwaltung jedoch vor einige Herausforderungen. Viele Regulierungsideen basieren auf klassischen Marktmodellen, sind jedoch nicht geeignet für Airbnb, da die Plattform lediglich als Vernetzungsinstrument zwischen Konsument*innen und Anbieter*innen funktioniert (Nieuwland & van Melik, 2020). Statt Airbnb direkt zu regulieren, werden meist die Hosts verantwortlich gemacht, aber ob sie sich an die Regeln halten, ist aufgrund der fehlenden Daten der Plattform schwer zu kontrollieren (Gottlieb, 2013). Außerdem fehlen Mechanismen, um typische Probleme wie die Ballung von Ferienwohnungen in bestimmten Vierteln zu verhindern (Gurran & Phibbs, 2017).

Nach Nieuwland und van Melik (2020) können grundsätzlich drei Ansätze im Umgang mit Airbnb und anderen Plattformen der Kurzzeitvermietung unterschieden werden: Ein vollständiges Verbot, eine Zulassung unter bestimmten Auflagen sowie der Verzicht auf Regulierung. Ein komplettes Verbot der Plattformnutzung im gesamten Stadtgebiet könnte zwar bestehende Probleme, wie etwa touristische Übernutzung oder Wohnraumverdrängung, unmittelbar eindämmen, birgt jedoch auch Risiken. Dazu zählen etwa Einnahmeverluste durch wegfallende Steuereinnahmen sowie die mögliche Verlagerung der Kurzzeitvermietung in informelle Kanäle.

Am weitesten verbreitet ist daher der Ansatz der Zulassung unter Auflagen, wobei sich die konkreten Regulierungsmaßnahmen meist in vier Typen einteilen lassen: Mengenbeschränkungen (beispielsweise durch eine Begrenzung der Zahl der vermietbaren Tage oder der erlaubten Angebote insgesamt), Standortbeschränkungen (die Kurzzeitvermietung ist nur in bestimmten Vierteln oder Zonen zulässig), Dichtevorgaben (etwa eine maximale Anzahl an Angeboten pro Block oder Gebäude) sowie qualitative Anforderungen, wie etwa die Pflicht zur Ausstattung mit Rauchmeldern oder die Beschränkung auf einzelne Zimmer anstelle ganzer Wohnungen. In vielen Fällen ist darüber hinaus eine behördliche Genehmigungspflicht vorgesehen, sowie Steuerabgaben als regulatorische Maßnahme. (Nieuwland & van Melik, 2020)

Umgangsform	Maßnahmen	Ziel
Verbot	Komplettverbot von Kurzzeitvermietung	Wohnraumschutz
Keine Regulierung	Freie Nutzung ohne Anmeldung	Marktfreiheit
Regulierung	Mengenbeschränkung (z.B. Begrenzung des Angebots)	Wohnraumverfügbarkeit sichern
	Standortbeschränkung (z.B. nur in Tourismuszonen)	Steuerung der Nutzung
	Dichtevorgabe (z.B. Anzahl an Angebote pro Block)	Ballungsräume verhindern
	Qualitative Anforderungen (z.B. Sicherheitsvorgaben)	Sicherheit, Verbraucherschutz
	Genehmigungspflicht	Steuerung der Nutzung
	Steuern und Tourismusabgaben	Einnahmen für Kommunen

Tabelle 1: Regulierungsansätze der Kurzzeitvermietung

Eine pauschale oder universelle Lösung gibt es jedoch nicht. Welche Form der Regulierung zielführend ist, hängt stets vom lokalen Kontext ab, beispielsweise von der städtebaulichen Lage, des bestehenden Immobilienmarktes oder dem Ausmaß und der Struktur der touristischen Nachfrage (Gurran & Phibbs, 2017). Manche Städte wollen Airbnb bewusst fördern, um den Tourismus zu stärken, andere setzen auf strikte Begrenzung (Nieuwland & van Melik, 2020).

Nieuwland und van Melik (2020) vergleichen 11 europäische und amerikanische Städte in Bezug auf den Umgang mit Airbnb. Daraus ergibt sich folgende Typologie:

- Städte wie Barcelona, Anaheim und New Orleans setzen auf (Teil-)Verbote, um den Tourismuseinfluss zu begrenzen.
- Berlin, San Francisco, London, New York und Santa Monica beschränken vor allem die Anzahl der Nächte und verhindern die Vermietung kompletter Wohnungen, fokussieren hier den Schutz von Wohnraum.

- Amsterdam, Denver und Paris verfolgen die lockerste Linie, indem sie eher auf Wohnraumschutz durch moderate Begrenzungen setzen. Zum Beispiel erlaubt Amsterdam die Vermietung bis zu 60 Nächte pro Jahr und verlangt zusätzlich, dass der Host mindestens sechs Monate im Jahr selbst in der Wohnung lebt.

In der Realität vermischen sich diese Typen oft. Die Regulierungsziele und die umgesetzten Maßnahmen stimmen nicht immer exakt überein. Auffällig ist, dass die meisten Städte trotz öffentlicher Debatten und negativer Medienberichte relativ offen gegenüber Airbnb geblieben sind. Dabei wird vielmehr auf Regulierung als auf Verbote gesetzt, um nicht auf Tourismuseinnahmen zu verzichten. Ein weiterer Grund könnte der juristische Druck durch Airbnb sein, da die Plattform Städte wie San Francisco oder New York bereits verklagt hat. (Nieuwland & van Melik, 2020)

Alle von Nieuwland und van Melik (2020) analysierten Städte nehmen primär die Gastgeber in die Pflicht. Barcelona, New York, San Francisco, Santa Monica und Anaheim bestrafen zusätzlich auch die Plattform selbst, nur Anaheim sanktioniert auch Gäste. Das Vorgehen gegen Hosts erscheint logisch, erschwert aber die Kontrolle. Gastgeber*innen sind keine klassischen Unternehmen und aus Datenschutzgründen kaum zu identifizieren. Anders als Hotels, die über Baugenehmigungen gesteuert werden können, operieren Kurzzeitvermieter*innen in Wohnvierteln und lassen sich schwer eindämmen. Deshalb gibt es zwar Regulierungen, aber ihre Durchsetzung bleibt schwierig. (Nieuwland & van Melik, 2020)

Zusätzlich zeigen Aguilera et al. (2021), dass sich mit dem zunehmenden Druck durch Bürgerproteste und kritische Stimmen gegenüber einer weitgehend unregulierten Kurzzeitvermietung via Plattformen wie Airbnb, in vielen europäischen Städten eine regelrechte Welle an politischen Reaktionen entfaltet. Auch Aguilera et al. (2021) kommen zu dem Schluss, dass die Regulierungsansätze höchst unterschiedlich sind, nicht nur im Hinblick auf ihre Strenge, sondern auch, wie sie politisch gerahmt und umgesetzt werden. Einige Städte wie Barcelona verfolgen einen sehr restriktiven Kurs, während andere wie Mailand eher liberale, wirtschaftsfreundliche Lösungen bevorzugen. Dazwischen liegen Städte wie Paris, wo ein mittlerer Regulierungsansatz gewählt wurde, der sich stark auf die Wohnpolitik stützt.

Diese Vielfalt an politischen Reaktionen lässt sich nicht einfach auf strukturelle Faktoren wie Tourismusdruck oder Wohnungsknappheit reduzieren. Vielmehr zeigen die untersuchten Fallbeispiele, dass vor allem die Art der politischen Auseinandersetzung, die beteiligten Akteursgruppen und die institutionellen Rahmenbedingungen entscheidend sind. In Barcelona etwa war es eine starke zivilgesellschaftliche Bewegung, die die

Problematik auf die politische Agenda brachte. In Paris wurde das Thema primär durch lokale Amtsträger aus dem Wohnbauressort vorangetrieben, während in Mailand sogenannte Sharing-Economy-Verfechter*innen und wirtschaftsnahe Akteur*innen die Proteste unterstützten. Entscheidend ist auch, in welchem Politikfeld das Thema verortet wird: Während Barcelona Kurzzeitvermietung stark mit der Stadtplanung und touristischen Übernutzung verknüpft, wurde es in Paris klar als Problem der Wohnungspolitik interpretiert. Mailand hingegen behandelte die plattformvermittelte Kurzzeitvermietung als Teil der digitalen Ökonomie und setzte auf eine Integration in bestehende Tourismus- und Steuerregelungen (Aguilera et al., 2021). All das verdeutlicht, dass Regulierungsansätze nicht nur auf Basis objektiver Gegebenheiten entstehen, sondern vor allem Ergebnis gesellschaftlicher Aushandlungsprozesse sind. Die politische Interessenvertretung und Zuständigkeiten spielen eine zentrale Rolle bei der Frage, ob und wie Kurzzeitvermietung reguliert wird.

Bereits in mehreren Städten zeigen Regulierungsmaßnahmen im Bereich der Kurzzeitvermietung deutlich Wirkung. In Los Angeles führte die Einführung entsprechender Vorschriften zu einem Rückgang der Airbnb-Inserate um rund 50 % sowie zu einem leichten Preisrückgang bei Mieten und Immobilien. Auch in Chicago konnte durch die konsequente Durchsetzung von Registrierungspflichten ein Rückgang der Angebote festgestellt werden, begleitet von einem Rückgang der Immobilienpreise um etwa 4 % in den regulierten Zonen (Siri, 2024). Eine Analyse von 20 US-amerikanischen Städten zeigt, dass bereits ein Jahr nach Einführung vergleichbarer Maßnahmen die Zahl der Airbnb-Inserate um durchschnittlich 18 % sank (Bekkerman et al., 2023).

2.5. Gegenströme: Solidarische Plattformen

Eine Gegeninitiative zu diesen neoliberalen Tendenzen einer durch digitale Plattformen geprägten Stadtentwicklung, wird in Städten wie Madrid oder Barcelona sichtbar. Zu den zentralen Maßnahmen gehören die Entprivatisierung und Kommunalisierung von Plattformen für öffentliche Dienstleistungen, wie etwa Energie- und Wasserversorgung, Verkehr, Gesundheit und Bildung. Diese Initiativen zielen darauf ab, die Koordination dieser Dienstleistungen auf eine demokratische und nachhaltige Weise zu gestalten. Der sogenannte Plattform-Kommunalismus stellt in diesem Kontext ein komplementäres technopolitisches Programm zu Plattform-Kooperativen dar (Thompson, 2021), welcher zahlreiche Sektoren der herkömmlichen Plattform Ökonomie anspricht (Geissinger et al., 2020). Plattform-Kommunalismus beruht auf der technologischen Souveränität der Städte und ihrer Bürger*innen und wird durch diese ermöglicht. Es ergänzt kollaborative Plattformen, die sich ebenfalls durch die Beteiligung und Kontrolle der städtischen Bevölkerung auszeichnen (Piétron, 2021). Folglich zeigt sich durch Plattform-

Kommunalismus eine Gegenposition zu den herkömmlichen Plattform-Strukturen. Russell (2019) weist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit hin, statt dem globalen Wettbewerb eine neue Form der Zusammenarbeit zu etablieren, welche auf lokale Stärken aufbaut und soziale Innovationen fördert. Somit können inklusive und sozial verträgliche Alternativen entstehen (Bignami & Hanakata, 2022), welche dennoch unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit für alle die digitale Plattformbildung vorantreiben.

Bignami und Hanakata (2022) weisen zusätzlich auf die Bedeutung von ‚Commons‘ als kollektive Güter hin. Der Wert dieser Ressourcen wird durch kollektive Nutzung in der Stadt bestimmt und bildet daher einen wichtigen Bestandteil zur Schaffung urbaner Räume der Begegnung. Dazu zählen sowohl öffentliche Räume und Infrastruktur als auch private Räume wie Gewerbeflächen. Die Stärkung dieser Commons kann durch die Schwerpunktsetzung auf gemeinschaftliche Zusammenkunft, die auf kollektiv etablierten, sozialen Praktiken basieren, erreicht werden. Dies impliziert eine kontinuierliche, informelle und offene Form der politischen und sozialen Co-Konstruktion, die ein gesteigertes Bewusstsein und Verantwortungsgefühl ermöglicht. Beispiele dafür sind die Plattformen Fairbnb und Katuma, welche auf die lokalen Gegebenheiten Rücksicht nehmen und eine Verantwortung für das Handeln und die daraus entstehenden Implikationen berücksichtigen. Beispielsweise arbeitet Fairbnb mit örtlichen Behörden zusammen, um Gastgeber*innen zu verifizieren. Eine ähnliche Initiative bietet die non-profit Plattform Bringthefood, zur Vermeidung von Lebensmittelverschwendung (Bignami & Hanakata, 2022).

Somit konnte anhand dieser Beispiele gezeigt werden, dass solidarische Alternativen außerhalb der hochgradig marktorientierten digitalen Plattformstrukturen entstehen, welche eine Möglichkeit bieten die bestehende Infrastruktur auf digitale Räume auszuweiten, ohne dabei räumlicher Ungleichheiten zu verstärken. Bignami und Hanakata (2022) sehen die politische Ausgestaltung der Spielregeln für digitale Plattformen in diesem Zusammenhang als zentralen Aspekt für die Ausgestaltung dieser Unternehmensstrukturen.

3. Analytisches Framework und Methodik

Zunächst ist eine genaue Erläuterung der Methodologie dieser Masterarbeit unabdingbar. Dabei basiert diese Arbeit auf einem Mixed-Methods Ansatz mit einem Schwerpunkt auf qualitative Methoden. Einleitend ist hierfür die Klärung der Forschungsfragen und die Erläuterung der konkreten Zieldimensionen notwendig. Anschließend werden in diesem Kapitel das Forschungsdesign, sowie die einzelnen Methoden vorgestellt.

3.1. Forschungsfragen und Zieldimensionen

Diese Arbeit zielt darauf ab die bestehenden Muster der Kurzzeitvermietung sichtbar zu machen und diese mit den bestehenden Regulierungsinstrumenten zu verknüpfen. Dabei ist zunächst die Verteilung im Stadtgebiet zentral für weitere Aussagen. Hierfür wird ein Vergleich des Angebots vor und nach der Regulierung angedacht und entlang folgender Forschungsfrage gearbeitet:

Inwiefern wirken sich die Regulierungsmaßnahmen der Stadtverwaltung auf die Entwicklung von Kurzzeitvermietung im Wiener Stadtgebiet aus?

- Wie stellt sich die Verteilung im Stadtgebiet dar?
- Welche Rolle spielen stadtpolitische Maßnahmen in der Steuerung dieser Dynamik?
- Welche Handlungsempfehlungen und potenzielle Weiterentwicklungen im regulatorischen Rahmen können daraus für die Stadtverwaltung abgeleitet werden?

Die erste Zieldimension konzentriert sich auf die räumliche Dimension der Plattformurbanisierung und die Verknüpfung mit Fragen der Governance. Im Vordergrund steht die Sichtbarmachung der räumlichen Ausbreitungsmuster von der Online-Plattform Airbnb im Wiener Stadtgebiet. Dafür wird die Angebotsstruktur analysiert und im zeitlichen Verlauf verglichen. Auf kleinräumiger Ebene werden aktive Inserate ausgewertet und Verdichtungsräume identifiziert, um zentrale Muster der Plattformurbanisierung sichtbar zu machen.

Die zweite Zieldimension richtet den Blick auf die Anbieter*innen-Struktur. Untersucht wird der Grad der Professionalisierung von Airbnb-Angeboten, also ob es sich eher um gelegentliche oder kommerziell betriebene Inserate handelt. Durch Regulierungsmaßnahmen wie die Begrenzung auf maximal 90 Vermietungstage pro Jahr, sowie die Wohnsitzpflicht in Wohnzonen sollen stark professionalisierte Anbieter*innen zurückgedrängt und das Prinzip des *Homesharing* gestärkt werden. Ziel ist es, diese Veränderungen sichtbar zu machen und die räumliche Verteilung unterschiedlicher Anbieter*innentypen im Stadtgebiet herauszuarbeiten.

Die dritte Zieldimension befasst sich mit dem regulatorischen Rahmen und dessen praktischer Umsetzung. Es soll nachvollzogen werden, warum bestimmte Regulierungsinstrumente gewählt wurden, wie deren Umsetzung erfolgt und welche Strategien zur Kontrolle und Überwachung des Angebots eingesetzt werden. Ebenso wird hinterfragt, wo die Stadtverwaltung Nachbesserungsbedarf sieht und welche Herausforderungen bei der Durchsetzung bestehen. Ziel ist es, ein umfassendes Verständnis für das Zusammenspiel von Regulierungsmaßnahmen und urbanen Plattformdynamiken zu entwickeln.

3.2. Forschungsdesign

Da eine möglichst umfassende Analyse der Airbnb-Struktur in Wien angedacht wird, ist eine vielfältiges Methodenspektrum erforderlich. Folglich lassen sich die zahlreichen Facetten eines relationalen und dynamischen Raums nicht vollständig mit einer universell einsetzbaren Methode erfassen. Während sich rein visuelle und kartografische Methoden, beispielsweise Ortsbegehungen und Kartierungen auf die materielle Dimension von Raum konzentrieren, kann mit einem Mixed-Methods Ansatz ein holistisches Bild gezeichnet werden. Die visuellen Daten, welche die Materialität von Räumen darstellen, können demnach als Grundlage für weiterführende Methoden, wie beispielsweise die Kombination mit Interviews dienen (Heinrich et al., 2021).

Als Ausgangspunkt dieser Arbeit dient eine systematische Literaturrecherche, welche digitale Plattformen und den Zusammenhang mit räumlichen Aspekten thematisiert. In diesem induktiven Prozess werden wesentliche Elemente des Plattform Urbanismus und verwandte Konzepte kategorisiert. Auf Basis dieses aktuellen Forschungsstands folgen vier weitere Arbeitsschritte. Zunächst werden gängige Regulierungsansätze im internationalen Vergleich systematisch untersucht. Auf dieser Grundlage wird ein analytisches Framework entwickelt, das eine Kategorisierung unterschiedlicher Regulierungsmaßnahmen ermöglicht. Dieses Framework wird anschließend auf die Situation in Wien angewendet, um die dort bestehenden Regelungen einzuordnen. Darauf aufbauend werden Airbnb-Angebotsdaten analysiert und auf ihre Aktualität überprüft. Eine anschließende Kartierung macht die räumliche Verteilung sowie Veränderungen im Zeitverlauf sichtbar.

Zusätzlich stellt sich die Durchführung von Expert*inneninterviews insofern als geeignet heraus, als dass detaillierte Informationen über die Hintergründe der Regulierungspraxis und bereits geplante Nachschärfungen in Bezug auf Kurzzeitvermietung eruiert werden können. Dabei ist die Befragung von Akteur*innen der Stadtverwaltung geplant, um einen Einblick in städtische Strategien zum Umgang mit diesen Implikationen im urbanen

Raum zu bekommen. Die endgültige Auswahl der Gesprächspartner*innen entsteht größtenteils im Forschungsprozess. Im Rahmen dieser Expert*innengespräche gilt die Erstellung eines Interviewleitfadens, welcher je nach Rolle und Kompetenzen der Befragten angepasst wird, als Ausgangsbasis. Nach der Aufnahme und Transkription der Interviews dient das Werk „Qualitative Experteninterviews“ von Robert Kaiser als Grundlage zur Analyse und Interpretation der Gesprächsinformationen. Dabei sollen zu Beginn der Auswertung wichtige Textpassagen selektiert und in einem nächsten Schritt in knappen Worten codiert werden. Die anschließende Kategorienbildung erfolgte induktiv und die codierten Textstellen können somit den abgeleiteten Schwerpunkten zugeordnet werden (Kaiser, 2021).

Die erfassten Daten aus den Kartierungen werden in Verbindung mit den Interviewergebnissen analysiert, um eine umfassende und integrative Betrachtung der Forschungsfragen zu gewährleisten. Die Kombination dieser beiden Methoden ermöglicht eine ganzheitliche Herangehensweise an die Untersuchung und erlaubt eine Analyse der räumlichen Aspekte und Zusammenhänge von Airbnb-Inseraten in Wien. Die Kartierung gibt Aufschluss über die Angebotsstruktur in Wien und dessen Verteilung im Stadtgebiet. Die Expert*inneninterviews ermöglichen eine zusätzliche Ebene der Erkenntnisgewinnung. Daraus können abschließend Handlungsempfehlungen für die Stadt Wien abgeleitet werden.

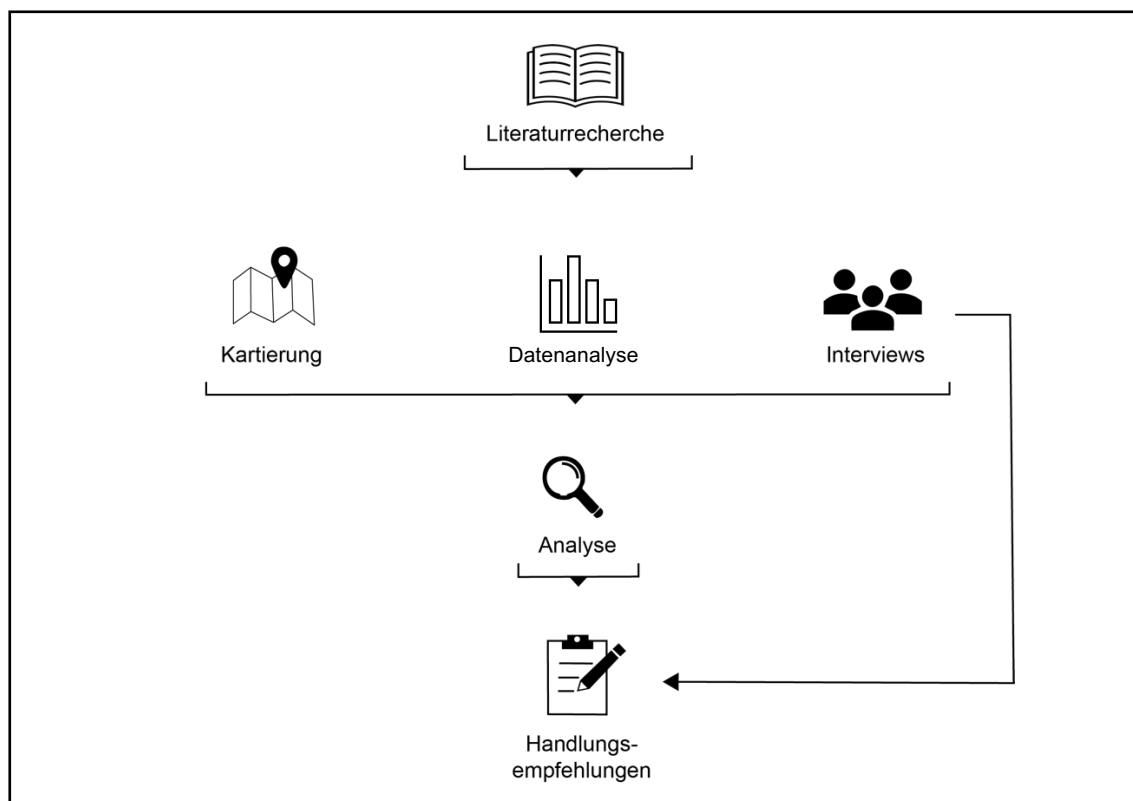


Abbildung 1: Forschungsdesign

3.2.1. Literaturarbeit

Die theoretische Einbettung dieser Arbeit, welche primär digitale Plattformen und das Konzept des Plattform Urbanismus umfasst, erfolgt mit Hilfe einer systematischen Literaturarbeit. Dabei werden die Datenbanken der Universitätsbibliothek Wien und Heidelberg, sowie Google Scholar für die Recherche herangezogen. Darüber hinaus wurde das Schneeballverfahren angewendet, relevante Texte führten so zu weiteren relevanten Quellen. Zentrale Kriterien der Suche sind das Publikationsdatum (maximal 10 Jahre zurückliegend), sowie eine inhaltliche Thematisierung von digitalen Plattformen in Zusammenhang mit räumlichen Fragestellungen. Die Aktualität der Literatur kann dadurch gewährleistet werden, dass auch während des weiteren Forschungsprozesses die Datenbanken immer wieder auf neu publizierte Beiträge durchsucht werden. Außerdem wird lediglich Literatur in englischer, deutscher und französischer Sprache berücksichtigt. Zusätzlich liegt der Fokus auf wissenschaftlichen Publikationen, weshalb keine Blogbeiträge oder ähnliche Online-Ressourcen miteinbezogen werden. Dadurch kann ein wissenschaftlich fundiertes Grundgerüst aufgebaut werden, was als ersten Schritt zur Beantwortung der Forschungsfragen gesehen wird.

3.2.2. Datenanalyse

Die Datenanalyse dient dazu das aktuelle Angebot auf Airbnb sichtbar zu machen. Dadurch werden Zeiträume vor und nach dem Inkrafttreten der neuen Regulierungen der Stadt Wien miteinander verglichen. Auf diese Weise entsteht eine erste fundierte Grundlage, um die Entwicklungen und Strukturen der Kurzzeitvermietung im digitalen Zeitalter besser zu verstehen.

Für die Analyse verwendeten Daten stammen von der Plattform *Inside Airbnb*. Da Airbnb selbst keine offiziellen Datensätze bereitstellt, werden die Informationen mithilfe eines Web-Scraping-Verfahrens erhoben und als Open Source zur Verfügung gestellt. Für einen aussagekräftigen Vergleich werden Daten von März 2024 mit März 2025 verglichen, also jeweils vor und nach dem Inkrafttreten der Regulierungen.

Da die Angebote stets in Relation zum gesamten Wohnungsbestand von Wien betrachtet werden müssen, wäre ein Vergleich über einen längeren Zeitraum nur unter Berücksichtigung des allgemeinen Wachstums der Stadt, sowie der Zunahme an Wohnraum sinnvoll. In diesem Fall handelt es sich jedoch um einen relativ kurzen Zeitraum. Deshalb kann argumentiert werden, dass sich keine signifikanten Veränderungen am Wohnungsbestand ergeben haben. Da sich Immobilien durch eine sehr lange Produktionsdauer auszeichnen (Musil, 2019), kann davon ausgegangen werden, dass dieser Umstand die Aussagekraft der Analyse nicht beeinträchtigt.

3.2.3. Kartierung

Die Kartierung dient dazu Primärdaten zu den Standorten der Airbnb-Inserate zu generieren und die Lagebeziehungen zu visualisieren. Der entscheidende Unterschied zwischen Kartierung und Karte besteht darin, dass sich die Kartografie ursprünglich auf die zeichnerische Erstellung von Karten als Ergebnis landvermessungstechnischer Bestandsaufnahmen bezieht. Im Begriff der Kartierung hingegen schwingt das Prozesshafte der Kartenherstellung mit. Mit dem Konzept der Kartierung wird die reflexive Dimension des Kartenerstellens als integralen Bestandteil der Datenerhebung und -analyse betont (Heinrich et al., 2021). Nach diesem Ansatz erweist sich in dem hier entwickelten Forschungskontext die Kartierung als eine geeignete Methode der Darstellung des Ist-Zustandes in Kombination mit der Berücksichtigung unterschiedlicher thematischer Schwerpunkte und die Analyse der konzipierten Kriterien.

Es ist vorab zu betonen, dass Karten stets in bestehende Machtverhältnisse eingebettet sind und daher niemals vollständig neutral die Realität abbilden können (Glasze, 2009). Sowohl die Methode der Kartierung als auch ihre Darstellungsformen bergen das Risiko, eine unreflektierte Repräsentation zu erzeugen, die fälschlicherweise als objektive Realität wahrgenommen wird (Heinrich et al., 2021). In diesem Kontext wird jedoch das Ziel verfolgt, eine möglichst neutrale Form der Darstellung räumlicher Verhältnisse zu erreichen.

Das Untersuchungsgebiet dieser Kartierung entspricht der administrativ festgelegten Stadtgrenze Wiens. Ergänzend wird auf Daten der Statistik Austria zurückgegriffen, um die räumliche Verteilung im urbanen Raum mit weiteren soziodemografischen Faktoren in Beziehung zu setzen.

3.2.4. Expert*innen-Interviews

In dieser Studie erweisen sich Expert*inneninterviews als besonders geeignet, da sie detaillierte Informationen zu potenziellen Regulierungsmaßnahmen und Strategieentwicklungen seitens der Stadt Wien liefern. Zusätzlich ermöglichen sie eine genauere Klärung der Implikationen, die Online-Plattformen in Wien mit sich bringen. Dadurch wird ein umfassender Einblick in die Auseinandersetzung von Verwaltung und Forschung gewährleistet, welche sich innerhalb des Wiener Stadtgebiets mit der Thematik befasst.

Es handelt sich hierbei um problemzentrierte Interviews, die sich gezielt mit der spezifischen Fragestellung zum Umgang mit Kurzzeitvermietung befassen. Ein Leitfaden unterstützt dabei die Strukturierung der Interviews und sorgt für die notwendige Kohärenz. Dieser Leitfaden dient der konkreten Umsetzung der Forschungsfrage und beleuchtet dabei relevante thematische sowie theoretische Fragestellungen (Heinrich et al., 2021;

Helfferrich, 2011). Bei der Erstellung wird dabei angelehnt an Helfferrich (2011) auf einige Kriterien geachtet: Die Fragen sind thematisch strukturiert und regen einen natürlichen Erzählfluss an. Je nach Situation können die einzelnen Elemente des Leitfadens neu angeordnet werden. Somit werden während jedes Interviews die gleichen Fragen behandelt, jedoch mit veränderter Reihenfolge. Der Leitfaden enthält zudem eine kurze Erläuterung der Forschungsarbeit sowie eine einleitende Frage, die den thematischen Hintergrund der interviewten Person näher behandelt.

Nach jedem Interview wird eine Transkription angefertigt. Da es sich hierbei um eine inhaltsanalytische Auswertung handelt, kann ein einfaches Transkriptionssystem nach Dresing and Pehl (2018) angewendet werden. Die gesprochenen Inhalte werden wörtlich wiedergegeben, wobei einzelne Teile im Dialekt in das Hochdeutsche übersetzt werden. Kommasetzung sowie Groß- und Kleinschreibung bleiben unverändert. Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird die Interpunktion jedoch angepasst: Bei einer leichten Senkung der Stimme oder uneindeutiger Betonung wird anstelle eines Kommas ein Punkt gesetzt. Dabei wird darauf geachtet, dass die Sinneinheiten erhalten bleiben.

Nach der Aufnahme und Transkription der Interviews dient das Werk „Qualitative Experteninterviews“ von Robert Kaiser als Grundlage zur Analyse und Interpretation der Gesprächsinformationen. Dabei sollen zu Beginn der Auswertung wichtige Textpassagen selektiert und in einem nächsten Schritt in knappen Worten codiert werden. Die anschließende Kategorienbildung erfolgte induktiv und die codierten Textstellen können somit den abgeleiteten Schwerpunkten zugeordnet werden (Kaiser, 2021).

4. Wien als Untersuchungsgebiet

Wien als zweitgrößte deutschsprachige Metropole ist in den vergangenen 25 Jahren um etwa 300.000 Einwohner*innen gewachsen. Dieser Trend hält weiter an und stellt die Stadtverwaltung vor zahlreiche Herausforderungen. Laut Prognosen werden bis 2040 2,2 Mio. Menschen in Wien leben (Stadt Wien, 2025). Die Anforderungen an die wachsende Stadt sind weitreichend, dabei spielen auch digitale Plattformen eine Rolle. Auch die Stadt selbst macht sich durch digitale Weiterentwicklung von städtischer Infrastruktur und Plattformen stark, um so möglichst viele private und öffentliche Akteur*innen in Einklang zu bringen und die Transformation hin zu einer nachhaltigen Stadt der Zukunft zu gewährleisten (Krisch, 2022).

Die politische Fokussierung auf Smart-City-Entwicklungen in Wien begann 2014 mit der Veröffentlichung der ersten Smart-City-Rahmenstrategie. Diese wurde 2019 überarbeitet und stärker auf Nachhaltigkeit ausgerichtet, eine direkte Reaktion auf die wachsende Kritik an traditionellen Smart-City-Konzepten. Inzwischen wird das aktualisierte Smart-City Framework primär als Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt wahrgenommen. Neben dieser umfassenden Strategie entstanden verschiedene sektorale Strategien zur digitalen Transformation, darunter die Digitale Agenda 2014 und die Data Excellence Strategy 2019. Diese Dokumente betonen verstärkt eine menschenzentrierte Entwicklung, die eine Digitalisierung in Einklang mit sozialen und demokratischen Werten anstrebt. Gleichzeitig wird die zunehmende Verantwortung der öffentlichen Verwaltung im digitalen Bereich sichtbar, insbesondere durch die wachsende Bedeutung von Daten als „städtischem Schatz“. Allerdings bleibt der Diskurs um digitale Stadtentwicklungsstrategien nicht widerspruchsfrei. Auch in Hinblick auf das Smart-City Framework der Stadt gibt es kritische Stimmen, welche einen Nachteil der Strategie in einem fehlenden nachhaltigen Transformationsgedanken sehen (Krisch, 2022).

Ein zentraler institutioneller Wandel erfolgte 2020, als die operative IT-Abteilung und die Abteilung für Stadtentwicklung und -planung unter eine gemeinsame politische Leitung gestellt wurden. Diese Neuordnung weckte die Hoffnung auf eine engere Verzahnung zwischen Stadtentwicklung und digitaler Infrastrukturplanung. Die Wiener Stadtwerke, als städtische Tochtergesellschaft, spielen ebenfalls eine entscheidende Rolle in der digitalen Stadtentwicklung, insbesondere in den Bereichen Energie, Mobilität und Versorgung. Während die öffentliche Verwaltung und die Stadtwerke gemeinsam strategische Planungsdokumente erarbeiten, erfolgt die konkrete Umsetzung digitaler Systeme getrennt. Dennoch bietet der institutionelle Kontext den Rahmen für einen progressiven Ansatz zur Entwicklung stadteigener, digitaler Systeme, sei es zur Integration bestehender Infrastrukturen, zur Digitalisierung öffentlicher Dienstleistungen oder zur Schaffung

neuer digitaler Infrastrukturen für die Stadtplanung. Die starke Tendenz zur öffentlichen Verantwortung für die Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur, die in der Planungskultur in Wien verankert ist, kann auch bei der Entwicklung von Plattformen beobachtet werden (Krisch, 2022). Beispielsweise gibt es mehrere Wien-bezogene Apps und Plattformen, welche die Mobilität und Infrastruktur der Stadt sichtbar machen. Dazu zählen die WienMobil-App und die Stadt Wien-Plattform.

Der aufkommende Plattform-Urbanismus wird gleichermaßen durch stadtplanerische Leitbilder, technologische Innovationen und wirtschaftliche Praktiken beeinflusst. Digitale Plattformen übernehmen in diesem Zusammenhang die Funktion von „Infrastrukturen des urbanen Austauschs“ (Barns, 2020, S. 147) und entwickeln sich zu zentralen Elementen der modernen Stadtentwicklung. Ihre zunehmende Integration in städtische Strukturen bringt sowohl neue Möglichkeiten als auch Herausforderungen für Verwaltung und Bevölkerung mit sich. Wien zeigt hierbei, wie eine Stadt durch strategische politische Steuerung und eine enge Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteur*innen eine nachhaltige und sozial ausgewogene digitale Transformation gestalten kann (Krisch, 2022). Dennoch gibt es Lücken in diesen Prozess, was das Fallbeispiel der Kurzzeitvermietung zeigt.

Eine digitale Plattform, welche bereits in städtischen Strukturen erkennbar ist, und vor allem eine alternative Möglichkeit zur Finanzialisierungen von Wohnraum bietet, ist die Plattform Airbnb. Dabei ist durch die wachsende Stadt, Wohnraum bereits ein knappes Gut (Musil, 2019). Dennoch wird durch diese Innovation weiter Druck auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Durch die höheren Renditen als bei einer herkömmlichen Vermietung, bietet die Kurzzeitvermietung eine ideale Alternative (Nieuwland & van Melik, 2020).

4.1. Immobilienmarkt in Wien

Zunächst werden in diesem Kapitel zentrale Eigenschaften des Immobilienmarktes behandelt. Daraus abgeleitet ergeben sich weitere Besonderheiten und Charakteristika für den Teilbereich des Wohnungsmarktes der Stadt Wien. Der Fokus auf Wohnungen und Wohnhäuser lässt sich durch den Analyseschwerpunkt begründen, da sich die Kurzzeitvermietung primär an diesen Sektor richtet. Anschließend wird auf weitere Trends und Interventionsmöglichkeiten eingegangen.

4.1.1. Eigenschaften des Immobilienmarktes

Immobilien gelten in entwickelten Volkswirtschaften, wie auch in Österreich, als eine der wichtigsten Formen der Vermögensspeicherung. Gerade in Zeiten mangelnder alternativer Anlagemöglichkeiten und zunehmender Unsicherheit auf den Finanzmärkten hat

sich in jüngster Zeit ein verstärkter Trend hin zu Investitionen in Immobilien abgezeichnet. Besonders in urbanen Zentren haben diese Investitionen, gemeinsam mit erzielten Wertsteigerungen, zu stark steigenden Preisen geführt und damit die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum weiter eingeschränkt. In der geographischen Auseinandersetzung mit Immobilienmärkten wird dabei nicht nur das einzelne Gebäude betrachtet, sondern vielmehr der Blick auf größere räumliche Zusammenhänge wie Quartiere, Stadtteile oder ganze Regionen gelegt. Immobilienmärkte gelten aufgrund ihrer gesellschaftlichen Relevanz und Vielschichtigkeit als Querschnittsmaterie, die zahlreiche wissenschaftliche Disziplinen miteinander verbindet, von der Volkswirtschaftslehre über die Stadtforschung bis hin zur Raumplanung. (Musil, 2019)

Zentrale Eigenschaften von Immobilien sind einerseits ihre starke Standortgebundenheit. Das bedeutet, dass der Wert und die Preisentwicklung einer Immobilie maßgeblich von den spezifischen Bedingungen ihres unmittelbaren Umfelds abhängig sind. Gleichzeitig ist der Immobilienmarkt durch eine ausgeprägte Fragmentierung gekennzeichnet. Einerseits zeigt sich diese in regionale Teilmärkte, andererseits in sektorale Unterteilungen wie etwa den Wohnungs- oder Büromarkt. Zusätzlich handelt es sich bei Immobilien um langfristige Investitionen, welche eine hohe Anfangsinvestition erfordern. Eine weitere wichtige Eigenschaft besteht in den langen Produktionszeiten von Immobilienprojekten. Dadurch reagieren Immobilienmärkte nur sehr träge auf veränderte Nachfragesituationen, was zu einer geringen Angebotselastizität führt. Außerdem gibt es Informationsasymmetrien zwischen Anbieter*innen und Käufer*innen, was den Immobilienmarkt zu einem unvollkommenen Markt macht. (Kügler, 2018; Kunnert & Baumgartner, 2012; Musil, 2019)

Immobilien nehmen eine besondere Stellung ein, da sie nicht nur als Vermögensanlage genutzt werden, sondern gleichzeitig einen fundamentalen Bestandteil des alltäglichen Lebens darstellen. Gerade weil Immobilien diese doppelte Funktion erfüllen, als Kapitalanlage und als elementares Grundbedürfnis, kommt ihnen eine besondere wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung zu. Immobilienmärkte sind stark räumlich geprägt. Sie sind keine abstrakten Märkte, sondern entwickeln sich unter konkreten lokalen Bedingungen, die auf verschiedene Weise das Marktgeschehen beeinflussen. Dabei spielt die räumliche Nähe eine zentrale Rolle. Immobilienmärkte sind standortgebunden und reagieren sensibel auf lokale Nachfrageverhältnisse. Auch die Angebotsseite ist räumlich differenziert. Die Produktion von Immobilien, sei es in Form von Neubauten oder Umnutzungen bestehender Gebäude, ist eng an räumliche Gegebenheiten und an regionale Planungsentscheidungen gebunden. (Musil, 2019)

Gleichzeitig werden Immobilien als Kapitalanlage zunehmend als flexible, global einsetzbare Investitionsobjekte betrachtet. Dies führt zu Spannungen zwischen lokal geprägten Wohnbedürfnissen und den globalen Anlagestrategien von Investor*innen. Zudem verändern sich dadurch Immobilienmärkte dynamisch. Besonders deutlich wird dies etwa bei der touristischen Kurzzeitvermietung, welche die Plattform Airbnb ermöglicht. Hier werden Wohnungen aus dem klassischen Mietwohnungsmarkt entzogen einer gewinnbringenderen Verwertung zugeführt. Somit zeigt sich hier der multiskalare Charakter von Immobilienmärkten. (Musil, 2019)

4.1.2. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Wien ist durch zwei wesentliche Besonderheiten geprägt: Einerseits verfügt die Stadt über einen hohen Anteil an Altbauwohnungen aus der Gründerzeit, die rund 23 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen (Arbeiterkammer Wien, 2024). Andererseits hat die kommunale Wohnbautätigkeit der Stadt Wien, insbesondere in den Zeiträumen 1922–1934 und 1945–1972, einen erheblichen Einfluss hinterlassen. In diesem Rahmen wurden sogenannte Gemeindewohnungen errichtet, die nicht nur leistbaren Wohnraum, sondern auch zusätzliche soziale Infrastrukturen wie Bäder, Kindergärten oder Gemeinschaftsräume umfassen. Finanziert wurde dieser Wohnbau über eine spezielle Wohnbausteuer. Die Gemeindewohnungen machen in etwa 25% des gesamten Wohnungsbestandes Wiens aus. Die Tabelle 2 zeigt die Verteilung des Wohnungsbestandes auf die einzelnen Sektoren. Dabei wird die Anzahl der Haushalte und nicht der gesamte Wohnungsbestand als Grundgesamtheit herangezogen (Simons & Tielkes, 2020).

Wohnungsmarktsektor	Anzahl	Anteil am Wohnungsmarkt
Gemeindewohnung	213.035	25%
Gemeinnützige Wohnung	178.548	21%
Private Mietwohnung	299.330	34%
Eigentumswohnung	171.000	20%

Tabelle 2: Struktur des Wohnungsmarktes (Quelle: Simons & Tielkes, 2020)

Der Wohnungsmarkt in Wien ist stark segmentiert. Für die Analyse relevant sind insbesondere die Teilmärkte der privaten Mietwohnungen, sowie der privaten, selbstgenützten Eigentumswohnungen.

4.1.3. Aktuelle Trends

Ein bereits seit den 1990er Jahren zu beobachtender Trend ist die zunehmende Internationalisierung des Büro- und Wohnungsmarktes. Immer mehr internationale Akteur*innen investieren in Wiener Immobilienprojekte. Diese Investor*innen zeichnen sich durch ihren globalen Charakter aus und sind weltweit tätig. Während sich dieses Phänomen ursprünglich auf Finanzmetropolen wie New York und London beschränkte, breitet sich die Internationalisierung des Marktes inzwischen global aus. Vor allem die Streuung von Immobilieninvestitionen auf mehrere Regionen und Länder zur Risikominimierung hat sich als lukrativ erwiesen. Voraussetzungen für die Internationalisierung sind unter anderem ein freier Kapitalverkehr, die Entstehung von neuen Anlageformen, wie Pensions- und Investmentfonds, sowie die Entwicklung global tätiger Immobilienberaterfirmen. Dadurch konnten Informationsasymmetrien und Hindernisse bei Kapitalströmen abgebaut werden und die Schwelle für Auslandsinvestitionen ist gesunken. Auch Banken spielen in diesem Prozess eine Schlüsselrolle, indem sie nicht mehr nur als Kreditgeber auftreten, sondern aktiv als Initiatoren fungieren und mithilfe des Immobilienmarktes attraktive Anlagemöglichkeiten für ihre Kunden schaffen. (Musil, 2019)

Die Internationalisierung des Wohnungsmarktes ging versetzt zu jener des Büromarktes vonstatten. Betroffen sind dabei vor allem Wohnungen des Luxussegments, welche in vielen Fällen als Kapitalanlage gesehen werden. Allgemein stehen in diesem Zusammenhang globale Zentren und Tourismusregionen im Fokus der Investor*innen (Musil, 2019). Hier kann eine Parallele zur Kurzzeitvermietung gezogen werden. Die Airbnb-Angebote konzentrieren sich in vielen Städten auf den Stadtkern und rund um kulturelle Zentren der Stadt (Aguilera et al., 2021; Cocola-Gant & Gago, 2021; Sans & Domínguez, 2019). Dadurch zeigt sich eine Überschneidung des Zielgebiets zwischen internationalen Akteur*innen und jenen der Kurzzeitvermietung.

Die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes geht Hand in Hand mit der Internationalisierung des Wohnungsmarktes. Dabei beschreibt der Prozess der Finanzialisierung die Zunahme an Finanzakteur*innen am Wohnungsparkt. Diese sehen Wohnungen als lukrative Form der Kapitalanlage und generieren dadurch ihre Rendite. In jüngerer Zeit kam dabei der Trend der Kurzzeitvermietung auf Online-Plattformen hinzu, welcher sich als weitere lukrative Sparte des Wohnungsmarktes darstellt. Dieses Spannungsfeld zwischen touristischer Nutzung und die Nutzung als Wohnraum zeigt Auswirkungen auf den

städtischen Wohnungsmarkt (Musil, 2019). Die Studie von Kügler (2018) zeigt, dass hier ein vergleichsweise kleiner Effekt messbar ist, da sich in Wien die Auswirkungen und der Anteil der angebotenen Wohnungen gemessen am gesamten Wohnungsbestand als gering darstellen.

Die skizzierten Entwicklungen seit den 1990er Jahren sind kein voneinander unabhängiges Phänomen. Sowohl die Internationalisierung als auch die zunehmende Finanzialisierung des Wohnungsmarktes sind ineinander verschränkte Prozesse. Die durch digitale Plattformen entstehende Möglichkeiten der Gewinnmaximierung mittels Kurzzeitvermietung sind für diverse Investor*innen ein weiterer Faktor, welcher zum Kauf von Wohnungen animiert. (Cocola-Gant & Gago, 2021; Musil, 2019)

4.1.4. Interventionsmöglichkeiten am Immobilienmarkt

Grundsätzlich gibt es in Österreich einen freien Wohnungsmarkt, der für alle Konsument*innen zugänglich ist (Kügler, 2018). Jedoch zeigen sich bei dem Thema Wohnen mehrere Besonderheiten, welche spezielle Regulierungsmaßnahmen erfordern (Kofner, 2010). Im Falle von Wohnraum handelt es sich um ein besonderes Gut, es kann nicht durch andere Produkte substituiert werden. Dementsprechend hat es eine soziale Funktion und zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Zusätzlich weist der Immobilienmarkt eine Marktunvollkommenheit auf, die durch Informationsasymmetrien, hohe Investitionskosten und lange Produktionszeiten gekennzeichnet ist, was zu einer geringen Elastizität des Angebots führt. Diese Faktoren begründen Interventionen der öffentlichen Hand. Nur so kann eine adäquate Allokation des Gutes Wohnen gewährleistet werden (Kunnert & Baumgartner, 2012). Die Interventionen werden von der Wohnungspolitik entwickelt. Diese Instrumente lauten folgendermaßen (Kügler, 2018; Musil, 2019):

1. *Kein Eingriff*: Das gezielte Vermeiden von lenkenden Maßnahmen, um so den freien Markt nicht zu beeinflussen. Diese Praxis findet in Österreich lediglich in Teilmärkten eine Anwendung (Musil, 2019). Es kann argumentiert werden, dass bis 2018 die Kurzzeitvermietung unter diesen Punkt gefallen sind.
2. *Information*: Dieser Punkt kann für mehr Transparenz am Immobilienmarkt sorgen und Informationsasymmetrien abbauen.
3. *Regulierung*: Sicherheitsstandards (z.B.: Brandschutz) und technologische Mindeststandards (z.B.: thermische Sanierung und Freiflächenmanagement), sowie die Festlegung der Mietverhältnisse fallen unter diesen Punkt. Mit diesen ordnungspolitischen Maßnahmen kann ein gesetzlicher Rahmen für einen möglichst fairen Immobilienmarkt gewährleistet werden.

4. *Steuern*: Das Steuersystem stellt ein zentrales Instrument dar, um Entwicklungen am Immobilienmarkt gezielt zu beeinflussen. Es kann eingesetzt werden, um Marktteilnehmer*innen in gewisse Richtungen zu lenken, wie zum Beispiel die Wohnkosten zu beeinflussen oder Investitionen durch steuerliche Vorteile attraktiver zu gestalten.
5. *Subventionierung*: Dieses Instrument dient wiederum zur Lenkung der Marktteilnehmer*innen mithilfe finanzieller Anreize. Dabei kann beispielsweise mit Hilfe von Wohnbeihilfe die Nachfrageseite, als auch mittels Wohnbauförderung die Angebotsseite beeinflusst werden.
6. *Konkurrenz*: Hier wird die öffentliche Hand selbst als Marktteilnehmender tätig und kann dadurch eine veränderte Konkurrenzsituation am Markt erzielen. Die staatlichen Wohnungsbestände können bedarfsgerecht vergeben werden. In Wien können die Gemeindewohnungen als derartiges Instrument gesehen werden. Durch die Vergabe dieser Wohnungen unter dem Marktpreisniveau kann ihnen eine preisdämpfende Wirkung zugeschrieben werden.

Die wohnungspolitische Landschaft in Österreich ist ausgesprochen komplex. Einerseits werden zentrale Bereiche wie das Steuer-, Miet-, und Wohnungseigentumsrecht sowie die Finanzierung von Wohnbaufördermitteln auf Bundesebene geregelt. Ebenso zählen angrenzende Politikfelder wie Finanz-, Sozial- und Infrastrukturpolitik zu den Einflussfaktoren, die auf Bundesebene gestaltet werden. Andererseits liegt die Zuständigkeit für die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Wohnbauförderung bei den einzelnen Bundesländern, während die Kompetenz für Raumplanung und Baurecht auf Gemeindeebene angesiedelt ist. Darüber hinaus prägen weitere Akteursgruppen wie gemeinnützige Bauträger die österreichische Wohnungspolitik. Diese vielschichtige Verteilung von Zuständigkeiten auf unterschiedliche föderale Ebenen zeigt die Komplexität der Thematik. (Kügler, 2018; Kunnert & Baumgartner, 2012)

4.2. Kurzzeitvermietung in Wien

Die Vermietung von Wohnungen an Tourist*innen in Form von Kurzzeitaufenthalten ist in Wien kein neues Phänomen. Bereits lange vor der digitalen Plattformökonomie wurden private Unterkünfte, häufig über Zeitungsannoncen oder Reisebüros, temporär an Besucher*innen vermietet. Mit dem Aufkommen internetbasierter Buchungsplattformen hat sich das Angebot jedoch grundlegend verändert und professionalisiert. (Kügler, 2018)

Eine zentrale Rolle spielt dabei die Gründung von Airbnb im Jahr 2008 in San Francisco, das ab 2011 auch in Wien verfügbar war. Mit dem Markteintritt von Airbnb und vergleichbaren Plattformen begann eine dynamische Entwicklung im Bereich der Kurzzeitvermietung. Die Zahl der angebotenen Unterkünfte wuchs rasch an, und die kurzfristige Vermietung von privaten Wohnungen etablierte sich innerhalb weniger Jahre als ein bedeutendes Segment des touristischen Angebots. (Kügler, 2018)

Die Stadt Wien reagierte erstmals im Jahr 2015 intensiv auf die zunehmende Kurzzeitvermietung, insbesondere im Hinblick auf deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sowie auf rechtliche Unsicherheiten. 2018 folgte die Einführung spezifischer Regelungen in der Wiener Bauordnung, die insbesondere die gewerbliche Kurzzeitvermietung in Wohnzonen einschränkten. Weitere gesetzliche Anpassungen, insbesondere im Jahr 2023, verschärften die Rahmenbedingungen erneut, um eine bessere Balance zwischen Tourismusinteressen und dem Schutz von Wohnraum zu gewährleisten.

Heute ist die Kurzzeitvermietung ein fester Bestandteil des Wiener Wohnungs- und Tourismussystems, unterliegt jedoch gesetzlichen Regelungen, insbesondere hinsichtlich Widmung, Nutzungsdauer und steuerlicher Erfassung.

4.2.1. Rechtlicher Rahmen der Kurzzeitvermietung in Wien

Die Stadt Wien stellt online einen Leitfaden zur Verfügung, der die wichtigsten Punkte zusammenfasst, die beim Vermieten über Plattformen wie Airbnb beachtet werden müssen. Auch Airbnb selbst bietet eine grundsätzliche Übersicht an und weist seine Nutzer*innen darauf hin, sich über gesetzliche Vorgaben eigenständig zu informieren. Unter dem Titel *Verantwortungsvolles Gastgeben in Österreich* können direkt auf der Plattform die Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen noch einmal nachgelesen werden (Airbnb, 2025b).

Somit stellt Airbnb den Gastgeber*innen in Wien grundlegende Informationen über relevante gesetzliche Bestimmungen, Vorschriften und bewährte Praktiken zur Verfügung. Dabei wird ausdrücklich betont, dass Nutzer*innen eigenverantwortlich dafür Sorge

tragen müssen, alle geltenden Verpflichtungen einzuhalten. Der von Airbnb bereitgestellte Überblick dient lediglich als Ausgangspunkt, ersetzt jedoch weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (Airbnb, 2025b)

Die Rahmenbedingungen für die Kurzzeitvermietung in Wien ergeben sich im Wesentlichen aus der Wiener Bauordnung sowie aus zivilrechtlichen Bestimmungen. Die Vermietung von Wohnraum an Tourist*innen ist grundsätzlich zulässig, unterliegt jedoch zahlreichen Einschränkungen, die insbesondere die Widmung des Gebäudes sowie die Art der Nutzung betreffen. (Stadt Wien, n.d.-c)

Seit Dezember 2018 ist die regelmäßige gewerbliche Vermietung von Wohnungen in als Wohnzonen ausgewiesenen Gebieten untersagt. Nach § 7a der Wiener Bauordnung ist die kurzfristige gewerbliche Beherbergung in Wohnzonen nicht erlaubt. Ausgenommen davon ist das sogenannte *Homesharing*, also die gelegentliche Vermietung einzelner Zimmer oder Wohnungen durch Privatpersonen, wenn die Wohnnutzung durch die Gastgeber*innen überwiegt (Stadt Wien, n.d.-c). Der Begriff *Homesharing* ist gesetzlich jedoch nicht abschließend definiert, sodass in der Praxis eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich seiner genauen Abgrenzung vor allem bis zur Überarbeitung dieser Regelung im Jahr 2024 bestand. Zur Feststellung, ob eine Wohnung in einer Wohnzone liegt, können Gastgeber*innen den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien heranziehen oder sich an die zuständige Servicestelle wenden.

Mit der Novelle der Wiener Bauordnung im Jahr 2023 wurden die Regelungen für Kurzzeitvermietungen nochmals deutlich verschärft. Ab 1. Juli 2024 gelten neue Beschränkungen, die auch außerhalb von Wohnzonen erhebliche Auswirkungen auf Gastgeber*innen haben. So wird die Kurzzeitvermietung von Wohnungen auf maximal 90 Tage pro Kalenderjahr beschränkt, sofern keine Ausnahmegewilligung erteilt wurde. Zudem wird das Verbot der Kurzzeitvermietung auf sämtliche Ebenen eines Gebäudes ausgedehnt, nicht mehr nur auf die Hauptgeschosse. (Stadt Wien, n.d.-c)

Weitere wesentliche Änderungen umfassen:

- die generelle Unzulässigkeit gewerblicher Kurzzeitvermietung in Wohnzonen mit Ausnahme von *Homesharing*, wobei der Host einen aufrechten Wohnsitz in der vermieteten Wohnung haben muss, maximal 90 Tage pro Jahr zulässig sind und der verbleibende Wohnraum im Gebäude macht mindestens 80 % der gesamten nutzbaren Fläche ausmacht (Siri, 2024; Wiedersich, 2024),
- die Begrenzung gewerblicher Kurzzeitvermietung außerhalb von Wohnzonen auf maximal 90 Tage pro Jahr (§ 119 Abs. 2a Bauordnung),

- die Einführung eines Datenaustauschs zwischen Baubehörden und Steuerbehörden zur Kontrolle der Regelungen,
- die erweiterte Haftung der Eigentümer*innen und Nutzer*innen einer Wohnung bei Verstößen.

Für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung sieht § 7a Abs. 5 der Wiener Bauordnung die Schaffung von Ersatzwohnraum vor. Außerhalb von Wohnzonen kann eine Ausnahme gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung beantragt werden, sofern weniger als 50 % der Einheiten eines Gebäudes für gewerbliche Kurzzeitvermietungen genutzt werden und eine schriftliche Zustimmung der Eigentümer*innen vorliegt (Stadt Wien, n.d.-c). Diese Einwilligung ist in vielen Neubauprojekte bereits in den Wohnungseigentumsverträgen enthalten, hier wird eine Nutzung des Wohnraums für Kurzzeitvermietung bereits beim Wohnungsbau mitgedacht (Wiedersich, 2024). Die Ausnahmegenehmigungen sind zeitlich auf fünf Jahre begrenzt.

Das bloße Anbieten einer Wohnung zur unzulässigen Kurzzeitvermietung, etwa über Online-Plattformen wie Airbnb, stellt gemäß § 135 Abs. 6a der Wiener Bauordnung eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldstrafe von bis zu 50 000 Euro oder einer Ersatzfreiheitsstrafe von bis zu zwei Wochen geahndet werden. (Airbnb, 2025a; Stadt Wien, n.d.-c)

Besondere Regelungen gelten für Wohnungen im sozialen Wohnbau. In subventionierten Wohnungen, wie etwa im Wiener Gemeindebau oder in Wohnanlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen, ist eine Untervermietung ohne Zustimmung untersagen. Verstöße gegen solche Regelungen können zu schwerwiegenden rechtlichen Konsequenzen führen. Voraussetzung für die Erteilung der bereits genannten Ausnahmegenehmigung ist, dass keine öffentliche Förderung für die betreffende Wohneinheit in Anspruch genommen wurde. (Stadt Wien, n.d.-c; Wiedersich, 2024)

Neben baurechtlichen Vorgaben bestehen auch steuerrechtliche Verpflichtungen. Gastgeber*innen sind verpflichtet, die Ortstaxe für Übernachtungen einzuziehen und bis spätestens zum 15. des Folgemonats an die Stadt Wien abzuführen. Die Ortstaxe beträgt 3,2 % der Wiener Stadtsteuerbasis, wobei bestimmte Posten, wie etwa die Umsatzsteuer oder das Frühstück, bei der Bemessung nicht berücksichtigt werden. Ein Pauschalabzug von 11 % auf den Übernachtungspreis ist zulässig. Die Stadt Wien stellt hierfür einen Ortstaxenrechner sowie weiterführende Informationen online zur Verfügung. Ergänzend dazu sind Gastgeber*innen verpflichtet, Gästeaufzeichnungen zu führen. Die Gäste müssen spätestens 24 Stunden nach Ankunft im Gästebuch eingetragen werden. Monatliche Meldungen der Gästezahlen an die Stadt Wien sind ebenfalls erforderlich. Diese

Meldepflichten bestehen unabhängig davon, ob eine Vermietung gewerblich oder privat erfolgt. (Stadt Wien, n.d.-c)

Darüber hinaus sind die Einkünfte aus der Kurzzeitvermietung einkommensteuerpflichtig. Seit Januar 2023 ist Airbnb verpflichtet, jährlich bestimmte Daten seiner Nutzer*innen, darunter Identität und Umsätze, an das österreichische Bundesministerium für Finanzen zu übermitteln. Dies ermöglicht eine EU-Richtlinie, welche vorsieht, dass steuerlich relevante Informationen von Online-Plattformen mit Angeboten in der EU an die im EU-Mitgliedsland zuständigen Behörden übermittelt werden müssen. (Europäische Kommission, n.d.)

Die rechtlichen Anforderungen an die Kurzzeitvermietung in Wien sind somit komplex und vielschichtig. Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den geltenden Bestimmungen sowie die regelmäßige Überprüfung aktueller rechtlicher Entwicklungen sind für Gastgeber*innen unerlässlich.

4.2.2. Einordnung der Regulierung nach den Theorien

Für einige Zeit waren Kurzzeitvermietungen auf digitalen Plattformen von den in Kapitel 4.1.4 skizzierten Interventionsmaßnahmen ausgenommen. Das neu auftretende Phänomen wurde nicht von den bisherigen Regelungen vollständig abgedeckt. Spätestens seit 1. Juli 2024 hat sich diese Tatsache grundlegend verändert.

In Anlehnung an die in Kapitel 2.4.3 eingeführte Typologisierung der Regulierungsansätze lassen sich die in Wien geltenden Maßnahmen nun systematisch zuordnen. Zunächst wird deutlich, dass die Stadt Wien nach dem Ansatz von Nieuwland und van Melik (2020) die Zulassung unter Auflagen verfolgt. Neben einigen Änderungen und Nachschärfungen, beispielsweise im Bereich der Zonierung, bei der zuvor außerhalb von Wohnzonen keine Einschränkungen bestanden, nun aber stadtweit Regelungen zur Kurzzeitvermietung greifen, wurden drei neue Regulierungen eingeführt. Alle zielen auf den langfristigen Schutz von Wohnraum ab.

Erstens wurde eine zeitliche Beschränkung eingeführt, wonach eine Wohnung maximal 90 Tage pro Jahr kurzfristig vermietet werden darf. Zweitens gilt innerhalb von Wohnzonen bei Vermietungen unterhalb dieser 90-Tage-Grenze zusätzlich die Voraussetzung, dass die vermietende Person ihren Wohnsitz in der betreffenden Wohnung haben muss. Drittens wurde eine Begrenzung der Belegung innerhalb eines Gebäudes eingeführt, mindestens 80 % der verbleibenden Nutzfläche eines Wohnhauses müssen weiterhin dauerhaft bewohnt sein. Dadurch wird eine Regulierung der Dichte von Kurzzeitvermietungen auf Gebäude- bzw. Blockebene erreicht.

Im Hinblick auf den Schutz von Wohnraum wären künftig noch weitere Verschärfungen denkbar, die bisher in Wien nicht umgesetzt wurden. Dazu zählen etwa eine Obergrenze für das gesamte über Plattformen vermietbare Angebot an Wohnungen und Zimmern, eine Begrenzung der zulässigen Inserate pro Anbieter*in sowie eine differenzierte Regulierung nach Unterkunftstyp. Letzteres könnte beispielsweise ein Verbot der Vermietung ganzer Wohneinheiten umfassen, um Airbnb stärker an seine ursprüngliche Idee des *Homesharings* und des interkulturellen Austauschs rückzuführen.

Steuern und Abgaben sowie Verbraucherschutzbezogene Regulierungen greifen in Wien bereits seit Längerem bei gewerblich genutzten Flächen. Dazu gehören unter anderem Vorschriften zum Brandschutz, zur Einhaltung hygienischer Mindeststandards sowie zur steuerlichen Erfassung. Zusätzlich sind Gastgeber*innen verpflichtet, ein Gästeverzeichnis zu führen und monatlich die Anzahl der Übernachtungen zu melden.

Regulierungsansatz	vor 1. Juli 2024	seit 1. Juli 2024
Wohnraumschutz		
Mengenbeschränkung durch die Verfügbarkeit pro Jahr	x	ja
Beschränkung des erlaubten Angebots pro Host	x	x
Beschränkung der Zimmertypen (keine ganzen Wohneinheiten)	x	x
Deckelung des insgesamt zulässigen Angebots	x	x
Standortbeschränkung durch Zonierung	ja	ja
Dichtevorgaben	x	ja
Wohnsitzpflicht	x	ja
Verbraucherschutz		
Sicherheitsvorgaben	ja	ja
Meldepflicht	ja	ja
Einnahmen für Kommunen		
Umsatzsteuer	ja	ja
Ortstaxe	ja	ja

Tabelle 3: Übersicht über Regulierungen in Wien

Im Vergleich zu den von Nieuwland und van Melik (2020) analysierten europäischen Städten positioniert sich Wien seit der Neuregelung im Juli 2024 deutlich restriktiver. Während Städte wie Paris und Amsterdam eher moderate Begrenzungen mit Fokus auf Registrierungspflichten und Hauptwohnsitzkriterien umsetzen, geht Wien mit Maßnahmen wie einer stadtweiten Zonierung, der 90-Tage-Obergrenze sowie der Mindestquote von 80 % dauerhaft genutzter Wohnfläche über diese Regelungen hinaus. Damit nähert sich Wien stärker jenen Städten an, die, wie Berlin oder Barcelona, primär auf den Schutz von Wohnraum und die Begrenzung touristischer Nutzung zielen. Anders als Mailand, das auf wirtschaftsfreundliche Integration setzt, versteht Wien Kurzzeitvermietung zunehmend als wohnungspolitisches Thema. Diese Einordnung unterstreicht auch die Beobachtung von Aguilera et al. (2021), wonach sich die Ausgestaltung von Regulierungsstrategien nicht allein an ökonomischen oder strukturellen Faktoren orientiert, sondern wesentlich durch politische Aushandlungsprozesse und den lokalen Bedeutungsrahmen bestimmt wird.

5. Analyse der Ergebnisse

5.1. Datengrundlage

Airbnb stellt keinerlei Daten öffentlich zur Verfügung. Der Zugriff auf die firmeneigene API (Application Programming Interface) ist ausschließlich ausgewählten Geschäftspartner*innen oder zu bestimmten Diensten (etwa zur Kalender-Synchronisation mit anderen Plattformen) vorbehalten. Für wissenschaftliche Zwecke existiert somit kein offizieller, strukturierter Datenzugang. Vor diesem Hintergrund entstehen alternative Initiativen wie beispielsweise *Inside Airbnb*, ein nicht-kommerzielles, unabhängiges Projekt des Aktivisten Murray Cox, das öffentlich zugängliche Informationen über Angebote auf Airbnb bereitstellt und welches als Datengrundlage dieser Arbeit dient. Die Daten werden über sogenannte Web-Scraping-Verfahren automatisiert von der Website erhoben (Cox, 2025a). Da diese Daten auf der Webseite frei zugänglich sind, ohne dass ein Nutzer*innenkonto notwendig ist, und im Rahmen der Datenerhebung keine personenbezogenen Informationen verarbeitet werden, lässt sich aus datenschutzrechtlicher Sicht von einer zulässigen Nutzung der Daten ausgehen (Scheuer, 2023). Zudem erfolgt die Nutzung der Daten in Übereinstimmung mit den allgemeinen Geschäftsbedingungen von Airbnb, sofern keine kommerzielle Zwecke verfolgt werden (Airbnb Ireland UC, 2023).

Die Daten von *Inside Airbnb* wurden bereits in mehreren wissenschaftlichen Studien, unter anderem zu Berlin, London oder Lissabon, erfolgreich eingesetzt und als verlässliche Grundlage zur Analyse der räumlichen Verteilung von Kurzzeitvermietungen herangezogen (Cocola-Gant & Gago, 2021; Rozena & Lees, 2023; Scheuer, 2023). Eine stichprobenartige Überprüfung einzelner Inserate sowie ein Abgleich mit der Live-Plattform haben in dieser Arbeit keine signifikanten Abweichungen erkennen lassen, weshalb die Daten als hinreichend valide für die angestrebten Auswertungen eingestuft werden.

Für die Analyse werden Daten von März 2024 und März 2025 miteinander verglichen. Somit ist der Zeitraum des Scrapings für beide Jahre sehr ähnlich, im Jahr 2025 wurden die Daten zwischen 5. und 8. März entnommen und für das Jahr 2024 am 22. März. Ein bestehender Unterschied ist, dass im Jahr 2024 die Osterfeiertage unmittelbar nach dem 22. März waren und im Jahr 2025 noch etwa ein Monat dazwischen liegt. Dennoch wird angenommen, dass dieser Unterschied keine signifikanten Auswirkungen auf den Datensatz haben. Vor allem da der Datensatz von 2024 trotz der unmittelbar bevorstehenden Ferien weitaus mehr Angebote beinhaltet als jener des Jahres 2025.

5.1.1. Einschränkungen der Datengrundlage

Einschränkungen und Unschärfen der Datengrundlagen ergeben sich durch zwei konkrete Faktoren. Zunächst anonymisiert Airbnb aus Datenschutzgründen die Standortdaten. Dies bedeutet, dass die Lage der Inserate um bis zu 150 Meter von der tatsächlichen Adresse abweichen können. Inserate im selben Gebäude können dadurch räumlich zerstreut im umliegenden Raum erscheinen. Dennoch werden in den Inseraten die Bezirke angegeben, was eine Analyse und Vergleich auf dieser Ebene möglich macht. (Cox, 2025a)

Ein weiterer Aspekt betrifft die Aktualität der Daten. *Inside Airbnb* bietet jeweils Momentaufnahmen. Die Angebote bilden jene eines bestimmten Stichtags ab. Inserate können auch kurzfristig gelöscht oder deaktiviert werden, wodurch die Datenbasis gewisse Dynamiken nicht vollständig abbilden kann. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Hosts teils mehrere Profile benutzen, um Regulierungen zu umgehen. Dennoch kann durch eine räumliche Verortung, sowie Bildmaterial und Textmaterial ein Doppelinserat erkannt werden.

Zudem ist die Verfügbarkeitsanzeige auf Airbnb nicht eindeutig interpretierbar. Das Kalendersystem unterscheidet nicht zwischen gebuchten und absichtlich blockierten Nächten. In der Folge werden alle „nicht verfügbaren“ Nächte als solche gewertet, was zu einer tendenziellen Unterschätzung der tatsächlichen Buchungshäufigkeit führen kann. Um mögliche Unschärfen gering zu halten, wurden Scraping-Zeiträume außerhalb der Hauptsaison als Datengrundlage gewählt. Dadurch besteht die Annahme, dass die „nicht verfügbaren“ Angebote auch tatsächlich in dem Zeitraum von den Gastgeber*innen selbst genutzt werden. (Cox, 2025a)

5.1.2. Methode der Datenbereinigung und -auswertung

Die Auswertung der Daten erfolgt mithilfe von Python unter Verwendung der Bibliothek *pandas*. Diese eignet sich besonders für die Verarbeitung, Bereinigung und Auswertung von großer Datensätze. Zunächst wurden zentrale Merkmale der Datengrundlage herausgefiltert, die für die Analyse relevant sind. Dazu zählen die Host-ID (Identifikationsnummer der Vermieter*innen, damit lassen sich Gastgeber*innen mit mehreren Inseraten identifizieren), das Datum des letzten Scrapings (zur Einschätzung der Aktualität der Daten), die geografische Lage (Angabe in Längen- und Breitengrade), Kapazität (maximale Anzahl der Gäste), Verfügbarkeit (Anzahl der buchbaren Nächte pro Jahr), Zimmertyp (Privatzimmer, Apartment oder geteiltes Zimmer) (Cox, 2025b).

Bei der Host-ID ist anzumerken, dass diese keine Informationen zu den tatsächlichen Namen der Anbieter*innen liefern, eine direkte Identifikation einzelner Personen ist somit nicht möglich. Vielmehr dient sie als anonymisierte Variable, mit der Hosts identifiziert werden können, die mehrere Apartments und Zimmer auf Airbnb anbieten, was wiederum Rückschlüsse auf den Grad der Professionalisierung ermöglicht. Bevor jedoch eine detaillierte Analyse durchgeführt werden kann, ist wichtig, den Hintergrund und die Herkunft des Datensatzes näher zu erläutern.

Im nächsten Schritt wird überprüft, ob sich alle Inserate innerhalb der Stadtgrenzen befinden. Da dies auf alle 14.930 Einträge im Jahr 2024 und 13.790 Einträge im Jahr 2025 zutrifft, konnte dieser Punkt ohne weitere Ausschlüsse abgeschlossen werden. Anschließend wurde der Datensatz anhand spezifischer Kriterien gefiltert: Alle Angebote, die in den kommenden 365 Tagen entweder keine oder lediglich eine Nacht verfügbar sind, wurden entfernt. Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass viele veraltete Inserate auf der Plattform nicht gelöscht werden und daher manuell ausgeschlossen werden müssen, um die Analyseergebnisse nicht zu verfälschen. Zudem wird davon ausgegangen, dass eine einzelne Buchungsnacht pro Jahr keine ausreichende Aussagekraft für die Fragestellung liefert, etwa, weil es sich um eine private Nutzung mit gelegentlicher Untervermietung handelt oder weil das Angebot im Begriff ist, deaktiviert zu werden. Zum anderen besteht die Möglichkeit, dass Inserate mit nur einer verfügbaren Nacht gar nicht tatsächlich buchbar sind, sondern aus technischen oder historischen Gründen (z. B. durch fehlerhafte Synchronisation mit anderen Buchungskalendern) noch in der Plattformdatenbank geführt werden (Scheuer, 2023). Nach der Datenbereinigung verbleiben 8.833 aktive Inserate im Datensatz des Jahres 2025. Somit werden 64% der ursprünglichen Angebote tatsächlich als aktive Angebote gesehen, welche mindestens für zwei Nächte innerhalb der nächsten 365 Tage gebucht werden können. Für das Jahr 2024 werden 11.363 Einträge als aktives Angebot identifiziert, was einen Anteil von 76% des Ausgangsangebots entspricht.

5.2. Angebotsstruktur in Wien

Im Folgenden werden die Ergebnisse der quantitativen Datenauswertung dargelegt. Dabei steht hier die Analyse der aktiven Airbnb-Inserate im Vordergrund. Zusätzlich wird die Anbieter*innenstruktur, sowie die Verteilung je Gemeindebezirk in Wien in den Fokus der Auswertung genommen.

5.2.1. Aktives Angebot und Angebotsstruktur

Insgesamt hat sich die Anzahl der aktiven Inserate von 11.363 auf 8.833 reduziert, was einem Rückgang von etwa 22% entspricht. Dies deutet auf ein Greifen der Regulierungen hin. Alternativ könnte eine außergewöhnlich hohe Auslastung im Jahr 2025 dazu geführt haben, dass einige Angebote innerhalb des betrachteten Zeitraums nicht verfügbar waren. Dennoch wird hier nicht von dieser Mutmaßung ausgegangen, da die Wahrscheinlichkeit einer vollständigen Auslastung äußerst gering ist.

Die angebotenen Zimmerkategorien zeigen eine klare Dominanz der Vermietung ganzer Wohneinheiten. Dazu zählen zudem Häuser, Villen, Wohnwägen und andere Wohnformen, welche einen eigenen Wohn- und Schlafbereich mit Bad bieten. Im Jahr 2024 gab es 9.994 solcher Inserate, verglichen zu 7.721 Apartments im Jahr 2025.

Neben dieser Wohnform gibt es Privatzimmer. Diese Zimmerkategorie weist ein weitaus geringeres Angebot auf. Dabei handelt es sich um private Zimmer, deren Wohnbereich mit den Gastgebenden oder anderen Gästen geteilt wird. Ein zusätzlicher Aspekt, der in dieser Kategorie Berücksichtigung findet, ist das Angebot von Hotelzimmern über Airbnb. Diese Zimmerkategorie wurde im Rahmen dieser Analyse neu klassifiziert und zu Privatzimmern gezählt, da sie in der Regel einer entsprechenden gewerblichen Widmungsform angehören. Somit stellen sie keine Konkurrenz zur langfristigen Wohnraumnutzung dar und unterscheiden sich wesentlich von dem Angebot ganzer Wohneinheiten. Die Anzahl dieser Hotelzimmer ist zudem gering: 32 im Jahr 2024 und 29 im Jahr 2025. Mit Einbezug der Hotelzimmer werden 1.301 und 1.091 Privatzimmer in den Jahren 2024 und 2025 gezählt. Damit wird deutlich, dass es sich hierbei um einen verhältnismäßig kleinen Anteil am Gesamtangebot handelt, was auch in Abbildung 2 ersichtlich ist.

Die Kategorie der geteilten Zimmer, wie Schlafsäle oder ähnliche Unterkünfte, ist am wenigsten vertreten. Im Jahr 2024 waren 68 solcher Zimmer verfügbar, im Jahr 2025 nur noch 21. Diese Zahlen verdeutlichen die starke Ausrichtung des Airbnb-Angebots in Wien auf ganze Wohneinheiten.

Anzahl der aktiven Angebote nach Zimmerkategorie

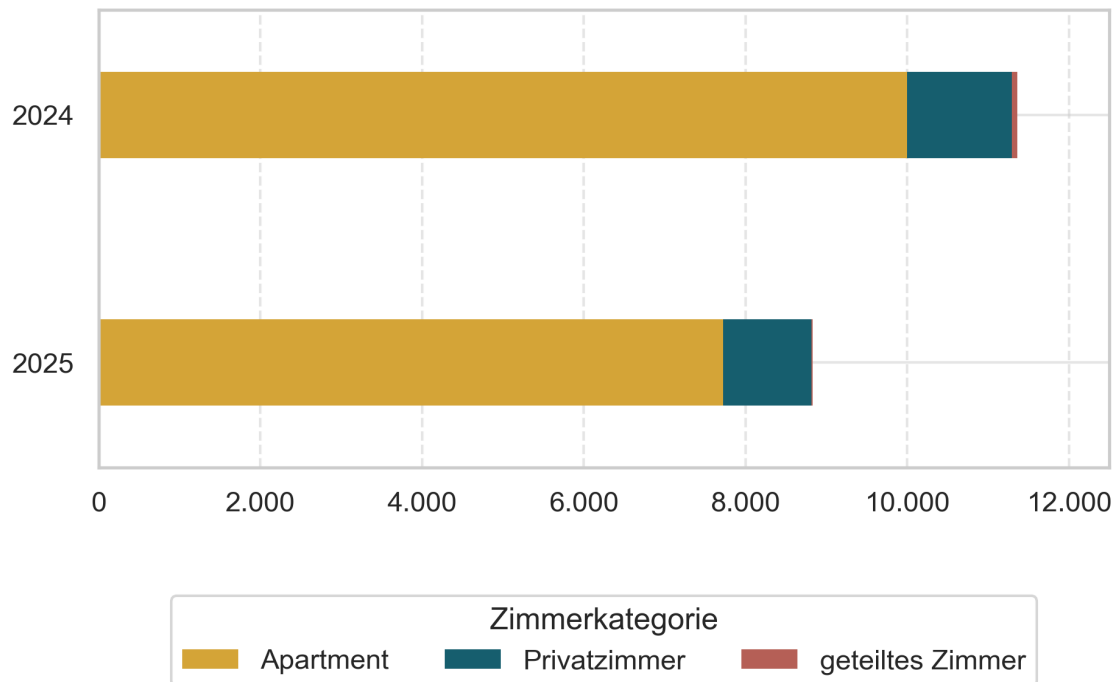


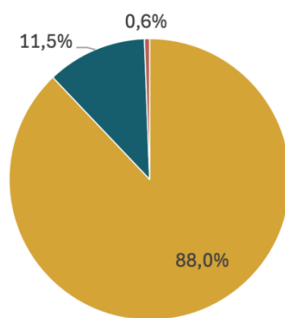
Abbildung 2: Anzahl der aktiven Angebote 2024 und 2025

Ein Vergleich der prozentuellen Verteilung der Angebotskategorien verdeutlicht die Dominanz der ganzen Wohneinheiten. Die Anteile bewegen sich in beiden Jahren auf einem konstant hohen Niveau und liegen zwischen 87%-88%.

Im Jahr 2025 ist eine leichte Verschiebung innerhalb der Angebotsstruktur zu beobachten: Sowohl der Anteil der Apartments als auch jener der geteilten Zimmer ist minimal zurückgegangen. Gleichzeitig zeigt sich ein geringer Anstieg der Privatzimmer um etwa 1%. Diese Veränderungen bewegen sich jedoch in einem sehr geringen Rahmen und sind daher nicht als signifikant einzustufen.

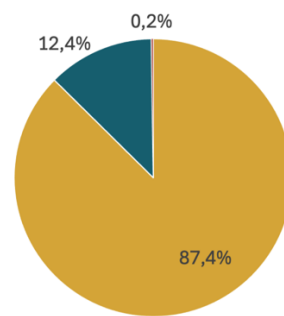
Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich die relativen Anteile der verschiedenen Zimmertypen in den untersuchten Jahren nahezu identisch darstellen. Die Struktur des Angebots auf Airbnb bleibt somit über den betrachteten Zeitraum weitgehend konstant.

Relativer Anteil der Zimmertypen 2024



■ Apartment ■ Privatzimmer ■ geteiltes Zimmer

Relativer Anteil der Zimmertypen 2025



■ Apartment ■ Privatzimmer ■ geteiltes Zimmer

Abbildung 3: Relativer Anteil der Zimmertypen 2024 und 2025

Allgemein kann also gefolgert werden, dass zwar eine Reduktion des aktiven Angebots von 11.363 auf 8.833 Inserate erkennbar ist. Die allgemeine Struktur in Bezug auf die Zimmerkategorien jedoch keine Veränderung aufweist. Die Reduktion der Angebote spricht für einen Effekt in Folge der Regulierungsmaßnahmen. Insgesamt sind die Inserate um 22% zurückgegangen, obwohl die allgemeinen Nächtigungszahlen des bisherigen Jahresverlaufs 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 6% gestiegen sind (Stadt Wien, n.d.-d).

Die Dominanz der Vermietung von ganzen Wohneinheiten ist konstant. Dies kann als Indiz für den bereits von anderen Autor*innen angesprochenen Entzug von Wohnraum am regulären Wohnungsmarkt interpretiert werden. Um jedoch beurteilen zu können, ob es sich bei diesen Einträgen tatsächlich um dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogene Einheiten handelt, ist eine weiterführende Analyse der Verfügbarkeiten notwendig.

5.2.2. Verfügbarkeit der Airbnb-Inserate

Die Einteilung der Verfügbarkeit basiert auf den geltenden Regulierungen der Stadt Wien sowie auf der Definition der Kurzzeitvermietung des Obersten Gerichtshofs (OGH). Demnach wird unter kurzfristiger Vermietung eine Dauer von maximal 30 Tagen angesehen, deshalb bezieht sich auch die erste Klasse der Verfügbarkeit pro Jahr auf 0 bis 30 Tagen (OGH, 2024, 18. Januar). Die Stadt Wien übernimmt diese Definition in ihren rechtlichen Vorgaben und erlaubt darüber hinaus eine touristische Vermietung von bis zu 90 Tagen jährlich ohne zusätzliche Genehmigung. Diese 90 Tage können auch verteilt über das Jahr hinweg stattfinden und müssen nicht zusammenhängend sein. Daraus ergeben sich drei Klassen: 0–30 Tage, 31–90 Tage und >90 Tage, wobei Letztere eine genehmigungspflichtige gewerbliche Nutzung voraussetzt. Dabei ist zu betonen, dass eine Verfügbarkeit von mehr als 90 Tagen im Jahr nicht mit einer Vermietung für mehr

als 90 Tage im Jahr gleichzusetzen ist. Dennoch kann angenommen werden, dass die betreffenden Wohneinheiten nicht oder nur sehr selten von den Vermieter*innen selbst genutzt werden, wenn sie über einen Großteil des Jahres zur Verfügung stehen.

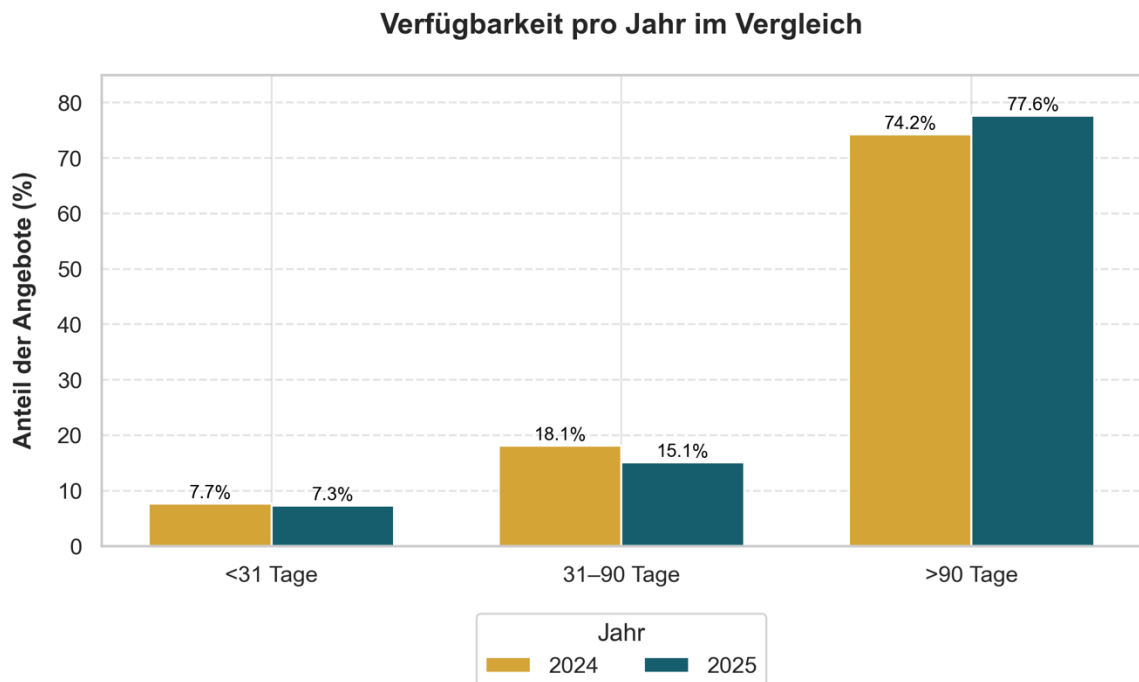


Abbildung 4: Verfügbarkeit pro Jahr 2024 und 2025

In Abbildung 4 ist ersichtlich, dass die meisten Inserate für mehr als 90 Tagen in den nächsten 365 Tagen zu buchen sind. Insgesamt hat sich diese Gruppe im letzten Jahr von 74,2% auf 77,6% noch weiter erhöht. Der Anteil dieser Inserate stieg von 74,2 % im Jahr 2024 auf 77,6 % im Jahr 2025 an. Im Gegensatz dazu sank der Anteil der im rechtlichen Rahmen verbleibenden Kurzzeitvermietungen (0–90 Tage) von insgesamt 25,8 % auf 22,4 %. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren verschärften Regulierungsmaßnahmen besonders relevant. Zwar ist die absolute Zahl an aktiven Angeboten rückläufig, doch verschiebt sich das verbleibende Angebot tendenziell in Richtung langfristiger bzw. gewerblicher Nutzung.

Bemerkenswert ist zudem, dass sich die Verteilung der einzelnen Zimmerkategorien (Apartment, Privatzimmer, geteiltes Zimmer) innerhalb der drei Verfügbarkeitsklassen proportional ähnlich darstellt wie im Gesamtangebot. Daraus lässt sich ableiten, dass insbesondere ganze Wohneinheiten häufiger über mehr als 90 Tage hinweg angeboten werden. Diese Beobachtung stützt die Annahme einer zunehmend kommerziellen Nutzung vieler Einheiten, bei der die Gastgeber*innen nicht selbst in der Unterkunft wohnen. Die damit einhergehende Professionalisierung aufseiten der Anbieter*innen stellt einen zentralen Aspekt dar. Obwohl mit den Regulierungen genau diesen Tendenzen entgegengewirkt werden sollte, zeigen die Mechanismen in diesen Zahlen die konträre

Entwicklung. Deshalb wird in einem nächsten Schritt die Struktur der Anbieter*innen näher betrachtet, um Aufschluss über das Maß an Kommerzialisierung zu gewinnen.

5.2.3. Anbieter*innenstruktur

Grundsätzlich kann jede Person als Host auf Airbnb auftreten. Die technische Einstiegs-
hürde ist gering, es genügt ein Online-Profil mit kurzer Beschreibung, einem Preis und
Lageangabe. Nach dem Erstellen eines Inserats wird eine eindeutige Host-ID vergeben,
anhand derer ein Anbieter identifiziert werden kann. Eine gezielte Suche nach dieser ID
auf der Plattform ist jedoch nicht möglich. Sie wird lediglich sichtbar, wenn gezielt ein
Inserat aufgerufen wird, das mit der jeweiligen ID verknüpft ist. Auf diese Weise lässt
sich nachvollziehen, ob mehrere Inserate auf dieselbe Person zurückzuführen sind.

Wie in Abbildung 5 ersichtlich, ist der Anteil jener Anbieter*innen, welche mehr als ein
aktives Inserat auf der Plattform haben gering. Gemessen an allen Hosts liegt hier der
Anteil bei 17,5% im Jahr 2024 und 18,5% im darauffolgenden Jahr. Dies bedeutet, dass
die Mehrheit der Gastgeber*innen lediglich ein Inserat, also auch eine Wohneinheit oder
Zimmer auf der Plattform anbieten. Dennoch entfällt auf diese vergleichsweise kleine
Gruppe der sogenannten professionellen Hosts, also jene mit mehr als einem Inserat,
ein Großteil der aktiven Angebote.

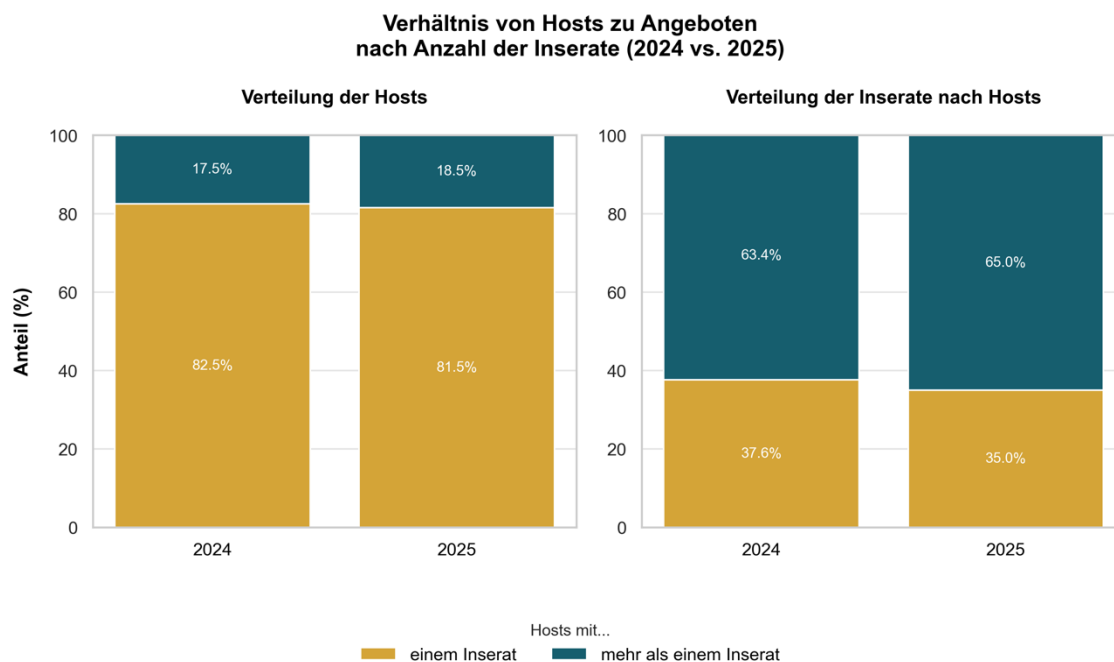


Abbildung 5: Verteilung der Anbieter*innen 2024 und 2025

Konkret sind es rund 63 % aller Inserate von den Daten aus dem Jahr 2024 und 65% aus 2025, die von dieser Gruppe stammen. Damit wird deutlich, dass eine kleine Anzahl

an Anbieter*innen einen Großteil des Gesamtangebots auf der Plattform stellt. Dieser Grad der Professionalisierung hat zudem im Vergleich zu 2024 um 2% zugenommen.

Jahr	Hosts mit >1 Inserate	Anteil ihrer Inserate
2024	17,5%	63%
2025	18,5%	65%

*Tabelle 4: Anteil der professionellen Anbieter*innen 2024 und 2025*

Als professionelle Hosts werden in dieser Analyse jene Anbieter*innen bezeichnet, die mehr als ein aktives Inserat auf Airbnb haben. Der Grund dafür ist, dass in Wien nur eine Wohnung als Hauptwohnsitz angemeldet werden kann. Sobald jemand also zwei oder mehr Wohnungen gleichzeitig zur kurzfristigen Vermietung anbietet, ist klar, dass diese Wohnungen nicht selbst bewohnt werden, sondern ausschließlich zur Vermietung stehen.

Zunächst wurde in der Analyse jedoch davon ausgegangen, dass Vermieter*innen mit maximal zwei Angebote als private Anbieter*innen ohne Professionalisierung gelten. Dies wird dadurch legitimiert, dass jemand sowohl Haupt- als auch Nebenwohnsitz in Wien haben könnte und beide Wohnungen bzw. Zimmer regelmäßig genutzt werden. Jedoch hat die Analyse gezeigt, dass es keine Hosts mit zwei Angeboten gibt. Deshalb wurde die Klassifizierung für ein oder mehr als ein Inserat vorgenommen. Ab mehr als zwei Wohneinheiten, welche auf der Plattform angeboten werden, liegt die Vermutung nahe, dass es hier nicht um gelegentliche Untermiete geht, sondern um ein bewusstes Geschäftsmodell. Kurzzeitvermietung bringt im Schnitt deutlich mehr ein als eine klassische Dauervermietung. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass hier keine gelegentliche Vermietung des Eigenheims, sondern eine Umnutzung des Wohnraums für dauerhafte Kurzzeitvermietungen das Ziel ist.

Wie stark der Grad der Professionalisierung tatsächlich ausgeprägt ist, zeigt die Abbildung 6. Hier werden die 10 Anbieter*innen gereiht, welche nach der absoluten Anzahl an Inseraten, die meisten Anzeigen besitzen. Dabei ist eine deutliche Reduktion des jeweils größten Anbieters zu erkennen. Die Anzahl der maximalen Angebote je Host sind von 433 auf 265 gesunken. Außerdem kann gezeigt werden, dass der erstplatzierte Host im Jahr 2025 einen starken Vorsprung zu den übrigen Anbieter*innen hat. Die übrigen neun Plätze liegen jeweils bei 60-96 Angeboten und sind damit deutlich hinter Platz 1.

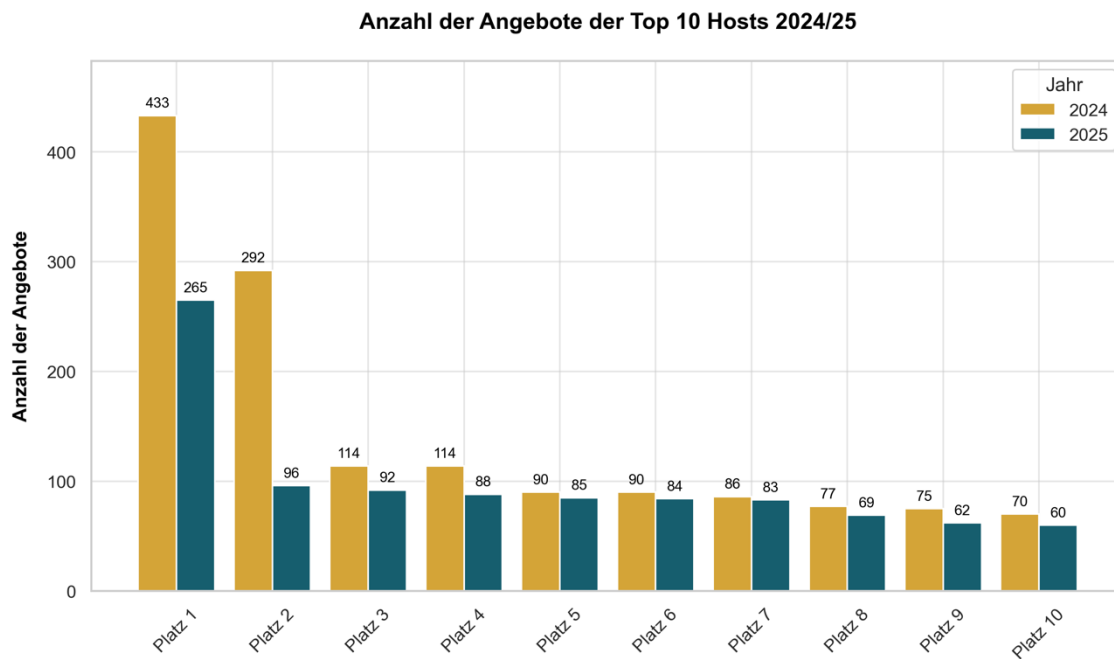


Abbildung 6: Top 10 Hosts mit den meisten Inseraten 2024 und 2025

Zunächst ist hier anzumerken, dass ein und dieselbe Wohnung mehrmals angeboten werden kann und somit die Ergebnisse verfälscht. Demnach ist eine leichte Reduktion der Absolutbeträge anzunehmen. Jedoch wäre im Zuge der Regulierungen eine Erhöhung der Inserate pro Host im Jahr 2025 zu erwarten gewesen, da so die maximale Vermietungsdauer von 90 Tagen pro Jahr umgangen werden kann. Dieser Fall ist hier nicht eingetreten.

Dennoch ist die Anzahl an Angeboten pro Host auf einem sehr hohen Niveau. In diesem Segment kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Gastgebenden selbst die Wohnungen und Zimmer reinigen und die Vermietung organisieren. Dafür gibt es auch in Wien eigene Firmen, welche die Vermietung und Reinigung übernehmen. Demnach zeigt sich hier ein hoher Grad an Professionalisierung.

Wie in Abbildung 7 zu sehen ist, zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Verfügbarkeit einer Unterkunft und dem Anteil der sogenannten professionellen Anbieter*innen. Bei Inseraten mit einer Verfügbarkeit von weniger als 31 Tagen liegt der Anteil dieser professionellen Hosts im Jahr 2024 sowie im Jahr 2025 bei jeweils 49 %. Damit ist diese Gruppe fast genauso stark vertreten wie jene, die nur ein Inserat betreiben. Ein ähnliches Bild ergibt sich für den Zeitraum zwischen 31 und 90 Tagen, wobei hier 51 % (2024) bzw. 48 % (2025) der Angebote von professionellen Anbietenden stammen. In diesen beiden Bereichen zeigt sich also noch keine klare Dominanz einer bestimmten Hostgruppe.

Ganz anders sieht es bei den Inseraten mit einer Verfügbarkeit von mehr als 90 Tagen aus: Hier stammen im Jahr 2024 bereits 68 % aller Angebote von Hosts mit mehr als einem Inserat. Dieser Wert steigt im Jahr 2025 sogar auf 70 % an. Das bedeutet, dass besonders im Bereich der längerfristig buchbaren Unterkünfte eine große Mehrheit der Angebote von professionellen Anbieter*innen stammt. Diese Hosts betreiben also mehr als ein Inserat und bieten ihre Wohnungen über einen großen Zeitraum hinweg zur Vermietung an.

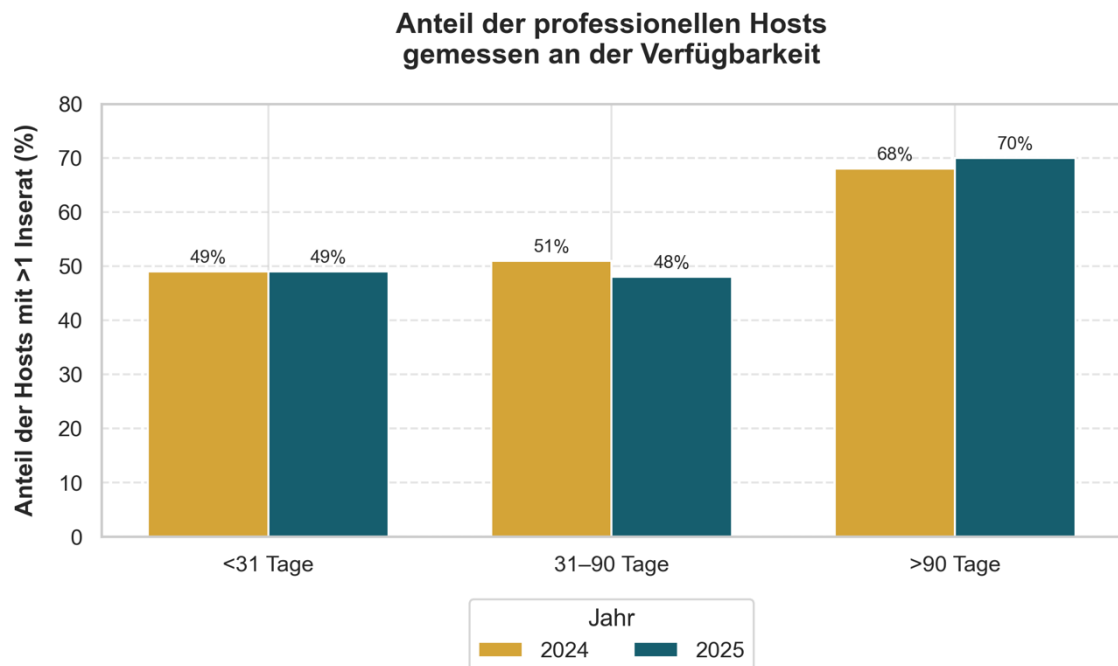


Abbildung 7: Anteil an professionellen Hosts gemessen an der Verfügbarkeit 2024 und 2025

Die bisherige Analyse zeigt deutlich, dass ein hoher Grad an Professionalisierung in der Wiener Kurzzeitvermietung besteht. Ein starkes Indiz dafür ist der große Anteil an Anbieter*innen mit mehr als einem Inserat, also jenen Hosts, die mehrere Wohnungen gleichzeitig vermieten. Das legt nahe, dass diese Personen oder Unternehmen die angebotenen Wohnungen nicht selbst bewohnen, sondern diese gezielt in einem kommerziellen Kontext nutzen. Da laut Regelung nur eine Wohnung als Hauptwohnsitz geführt werden darf, ist bei mehreren Inseraten davon auszugehen, dass es sich nicht um gelegentliche private Vermietung handelt, sondern um klar strukturierte Geschäftsmodelle. Diese zielen darauf ab, durch kurzfristige Vermietung möglichst hohe Einnahmen zu generieren, was vor allem deshalb interessant ist, weil diese Form der Vermietung im Vergleich zu langfristiger Vermietung oft höhere Renditen abwirft.

Besonders auffällig ist diese Entwicklung im Bereich der Inserate mit einer Verfügbarkeit von mehr als 90 Tagen. Wie aus Abbildung 7 ersichtlich, stammen im Jahr 2025 rund 70 % dieser Angebote von professionellen Hosts, also von jenen mit mehr als einem

Inserat. Dieser hohe Anteil ist bemerkenswert, da Vermietungen über 90 Tage laut Regelung der Stadt Wien eine Sondergenehmigung erfordern. Trotz der neuen Regulierungen zeigt sich hier keine nennenswerte Veränderung, ganz im Gegenteil: Der Anteil professioneller Anbieterinnen bleibt konstant hoch. Das zeigt, dass sich genau diese Gruppe von der Einführung der Regulierung weitgehend unbeeindruckt zeigt. Auch wenn die absolute Zahl an Angeboten zurückgegangen ist, scheint das Geschäftsmodell an sich weiter zu bestehen. Damit unterstreicht die Analyse einmal mehr die Relevanz einer differenzierten Betrachtung kommerzieller Akteur*innen auf Plattformen wie Airbnb und macht deutlich, dass gerade in diesem Segment weitere Maßnahmen notwendig wären.

Das legt den Schluss nahe, dass diese Personen oder Unternehmen die Wohnungen nicht selbst bewohnen, sondern diese in einem kommerziellen Kontext nutzen. Dadurch wird deutlich, dass es sich bei den länger verfügbaren Inseraten in den meisten Fällen nicht um private gelegentliche Vermietung handelt, sondern um gezielte Geschäftsmodelle mit dem Ziel, möglichst hohe Einnahmen aus Kurzzeitvermietung zu generieren. Besonders relevant ist dabei, dass gerade die Angebote mit mehr als 90 Tagen Verfügbarkeit im direkten Widerspruch zu den Regulierungen der Stadt Wien stehen, sofern keine Sondergenehmigung vorliegt. Das hohe Ausmaß an professionellen Anbieter*innen in genau diesem Segment unterstreicht daher nochmals, wie wichtig es ist, die Rolle kommerzieller Akteur*innen auf Airbnb differenziert zu betrachten und weiterführend zu analysieren.

Die bisherige Analyse zeigt, dass ein hoher Grad der Professionalisierung in der Wiener Kurzzeitvermietung identifiziert werden kann. Sowohl das hohe Aufkommen an ganzen Wohneinheiten gemessen am Gesamtaufkommen als auch der große Anteil an Anbieter*innen mit mehr als einem Angebot unterstreichen diese Tendenzen. Zusätzlich zeigen sich nach dem Inkrafttreten der Regulierungen keine wesentlichen Veränderungen. Lediglich die maximale Anzahl der Angebote pro Host ist stark gesunken. Trotzdem scheinen jene Vermieter*innen, die damit einem Geschäftsmodell nachgehen und auch die Zimmer und Wohnungen mehr als 90 Tage vermieten, unbeeindruckt von den Entwicklungen des letzten Jahres. Daher bleibt der Anteil an professionellen Hosts an den Inseraten mit einer Verfügbarkeit von mehr als 90 Tagen konstant hoch.

5.2.4. Vergleich der Angebotsstruktur nach Bezirk

Die Analyse der anteilmäßigen Verteilung in den Wiener Gemeindebezirken hat ergeben, dass neben der Leopoldstadt (2.) mit den meisten Airbnb-Angeboten, vor allem Randbezirke im oberen Drittel der Verteilung liegen. Dies lässt sich einerseits damit begründen, dass einige diese Bezirke, wie beispielsweise Favoriten (10.), flächenmäßig

sehr groß sind. Außerdem sind in diesen Bezirken verstärkte Neubautätigkeiten und Stadtentwicklungsprojekte zu finden. Teilweise werben diese Vorhaben (z. B. „Triiiple-Vienna“) sogar explizit damit, dass die entstehenden Wohneinheiten über Airbnb vermietet werden können. Diese Nutzung ist oftmals bereits vertraglich fixiert. Denn eigentlich müsste für die Erteilung einer Sondergenehmigung zur Kurzzeitvermietung von mehr als 90 Tagen pro Jahr eine Einwilligung aller Eigentümer*innen des Wohnhauses eingeholt werden. Doch mit einer Vertragsklausel im Kaufvertrag haben die Eigentümer*innen bereits einer touristischen Nutzung zugestimmt (Wiedersich, 2024).

Dadurch zeigt sich, dass die Finanzialisierung des Wohnungsmarkts nicht nur in Form von steigenden Immobilienpreisen und Renditeorientierung greifbar wird, sondern sich auch in der gezielten Integration kurzzeitiger Vermietungsformen wie Airbnb in neue Wohnprojekte manifestiert. Die Möglichkeit zur touristischen Nutzung wird dabei nicht als bloße Option, sondern als strategisches Verkaufsargument eingesetzt, das den Immobilienwert und die potenzielle Rendite für Anleger*innen erhöht.

Finanzialisierung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Wohnraum zunehmend als Finanzanlage konzipiert, geplant und vermarktet wird. Kurzzeitvermietungen passen ideal in dieses Bild, da sie gegenüber der klassischen Langzeitmiete oft höhere Profite versprechen. Das führt dazu, dass bereits bei der Projektentwicklung entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen, etwa durch vorab erteilte Einwilligungen zur touristischen Nutzung, geschaffen werden, um die Immobilie möglichst flexibel und gewinnbringend nutzen zu können. Kurzzeitvermietung wird damit zum festen Bestandteil einer finanzialisierten Stadtentwicklung.

Im Vergleich dazu weisen Liesing (23.), Döbling (19.) und die Josefstadt (8.), die allgemein als bevorzugte Lagen gelten, nur sehr wenige Airbnb-Angebote auf. Das zeigt, dass diese Bezirke, primär als langfristige Wohngegenden genutzt werden und weniger im Kontext der Kurzzeitvermietung stehen.

Auffällig ist zudem, dass sich unter den Bezirken mit den geringsten Airbnb-Angeboten sowohl Randbezirke wie Hietzing (13.) und Liesing (23.) befinden, die flächenmäßig zu den größeren Bezirken zählen, als auch zentral gelegene Bezirke wie die Josefstadt (8.). Gerade Letztere wäre aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu touristischen Zentren wie dem Rathaus und dem Parlament eigentlich prädestiniert für Kurzzeitvermietung. Umso interessanter ist daher der starke Unterschied in der Angebotsverteilung, insbesondere im Vergleich zur Leopoldstadt (2.), die eine ähnliche oder sogar größere Entfernung zum Stadtzentrum aufweist, aber dennoch zu den Bezirken mit den meisten Airbnb-Angeboten zählt.

Prozentuelle Verteilung in den Wiener Gemeindebezirken (2024 vs. 2025)

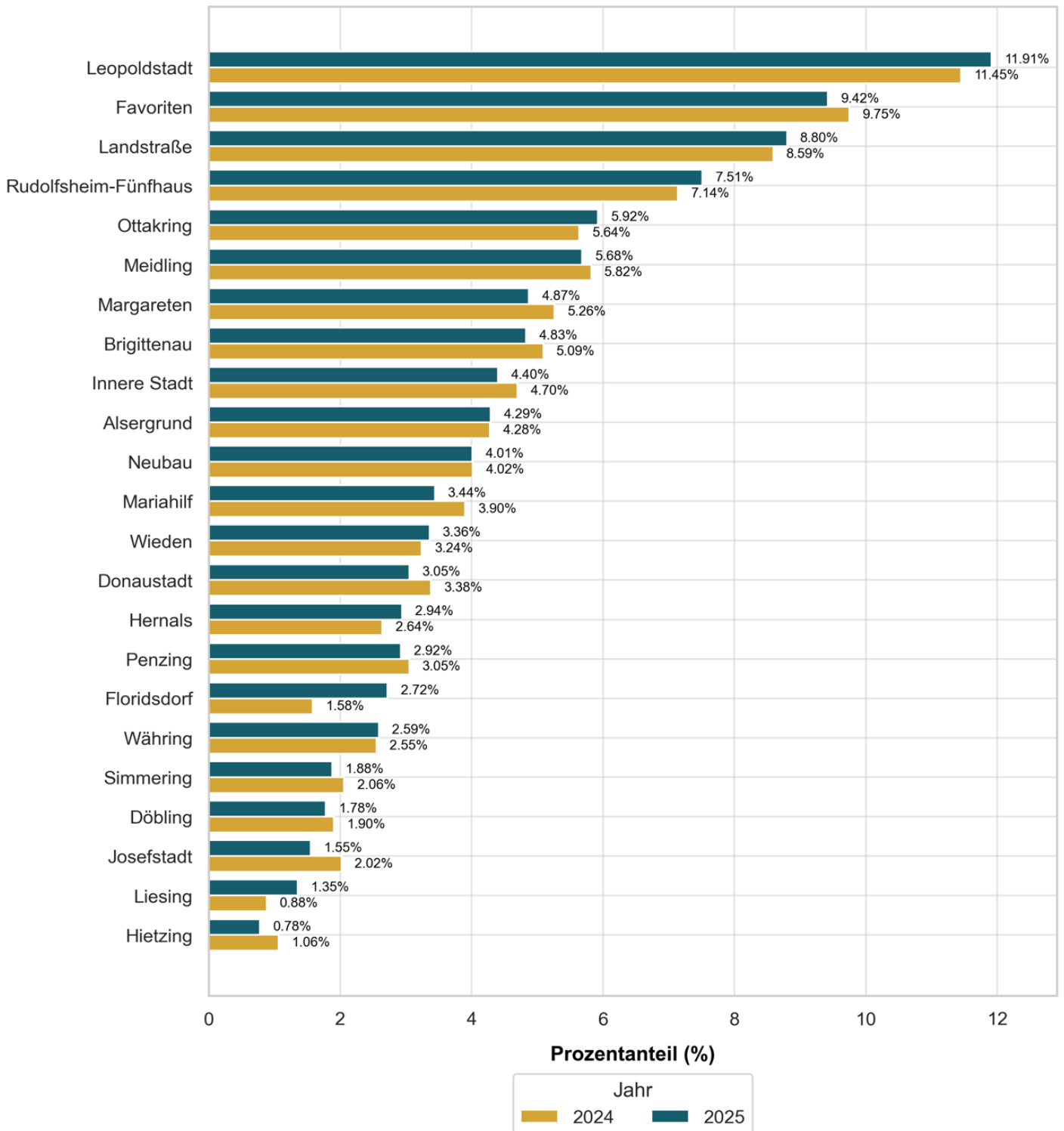


Abbildung 8: Verteilung des Angebots auf die Gemeindebezirke 2024 und 2025

Ein etwas abgeändertes Bild zeigt sich in der Betrachtung der professionellen Hosts, gemessen am Gesamtangebot in den einzelnen Bezirken. Hier führt Simmering (11.) mit einem Anteil von 75,3%, gefolgt von Meidling (12.) und der Inneren Stadt (1.). Damit verändert sich die Rangordnung im Vergleich zur Gesamtverteilung der Angebote.

Anteil der professionellen Hosts am Gesamtangebot pro Bezirk (2025)

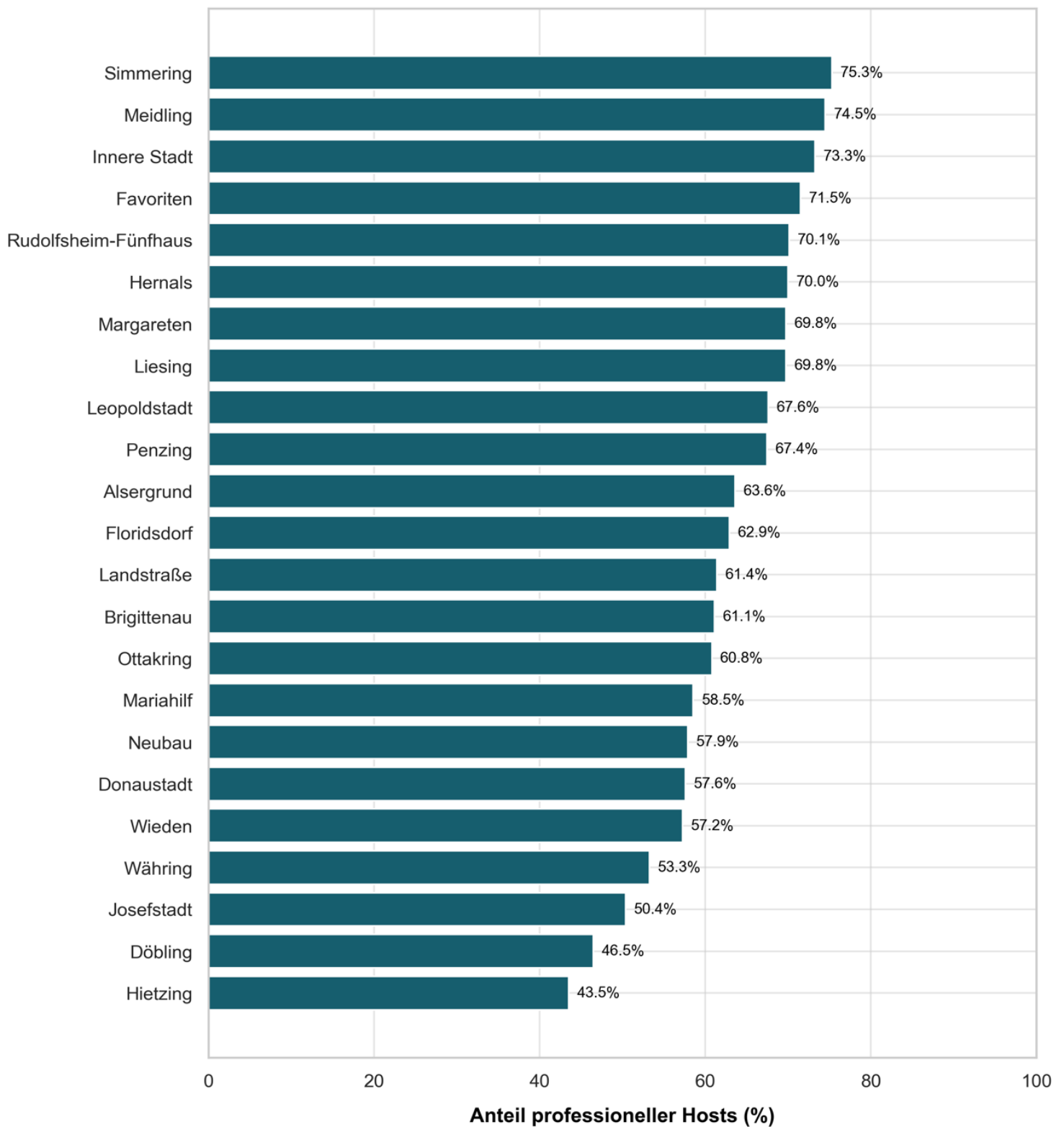


Abbildung 9: Anteil der professionellen Hosts in Bezug auf die Gemeindebezirke

Die Schlusslichter, Josefstadt (8.), Döbling (19.) und Hietzing (13.), bleiben hingegen ähnlich verteilt wie zuvor, wobei Hietzing (13.) mit einem Anteil von nur 43,5 % den niedrigsten Wert aufweist. Besonders auffällig ist der hohe Anteil professioneller Hosts in der Inneren Stadt (1.). Dies legt nahe, dass hier Airbnb nicht in erster Linie von Privatpersonen genutzt wird, um temporär Leerstand zu überbrücken oder gelegentlich Zusatzverdienst zu generieren, sondern vielmehr systematisch von kommerziellen Anbieter*innen betrieben wird. Damit zeigt sich erneut die Verbindung zwischen zentraler Lage, hoher touristischer Attraktivität und der wirtschaftlichen Optimierung von Wohnraum im Sinne kurzfristiger Profite.

Gleichzeitig bestätigt sich der Trend, dass Bezirke mit hohem Angebot und hohem Professionalisierungsgrad, wie Favoriten (10.), nicht zwangsläufig touristische Kernzonen sein müssen, sondern vielmehr durch eine Kombination aus Investor*inneninteresse und öffentlicher Infrastruktur geprägt sind.

Sowohl im Hinblick auf die Verteilung des Angebots als auch auf den Grad der Professionalisierung befinden sich viele innerstädtische Bezirke mit hohem Flächendruck, wie Mariahilf (6.) und Neubau (7.), im Mittelfeld. Daraus lassen sich kaum Hinweise darauf ableiten, dass gerade in diesen Lagen ein besonderer Druck durch Airbnb-Angebote besteht. Interessant ist dabei, dass sowohl in Mariahilf (6.) als auch in Neubau (7.) der Anteil jener Hosts, die mehr als ein Inserat im Bezirk betreiben, sogar unter 50 % liegt. Das könnte ein Hinweis darauf sein, dass in diesen Bezirken Airbnb eher als Nebenverdienstmodell von Privatpersonen genutzt wird und nicht von professionellen Strukturen dominiert ist.

Besonders aufschlussreich ist das Beispiel Simmering (11.). Trotz seiner Größe liegt der Anteil der Airbnb-Angebote dort insgesamt nur bei 1,88 %. Dennoch zeigt sich ein sehr hoher Professionalisierungsgrad, rund drei Viertel der Angebote stammen von professionellen Hosts. Das legt nahe, dass Airbnb in solchen Bezirken gezielt als Geschäftsmodell genutzt wird, wobei das Angebot stark konzentriert ist und nur von wenigen, kommerziell agierenden Akteur*innen dominiert wird.

Zudem sticht Floridsdorf hervor, da sich hier das Airbnb-Angebot von 2024 auf 2025 nahezu verdoppelt hat. Der Grad der Professionalisierung liegt hier bei 62,9%. Dies ist auch angesichts des allgemeinen Angebotsrückgangs eine bemerkenswerte Entwicklung. Dadurch lässt sich die Tendenz ableiten, dass Floridsdorf (21.) für die touristische Kurzzeitvermietung attraktiv wird.

5.3. Räumliche Verteilung von Airbnb-Angeboten in Wien

Auf Basis der zuvor bereinigten Daten von März 2024 und März 2025 werden im Folgenden räumlichen Ausbreitungsmuster und Veränderungen visualisiert. Dabei dienen die Bezirks- und die Zählsprengelebene als räumliche Grundlage. Die Zählsprengelebene stellt dabei die kleinste Gebietseinheit dar, in der in Österreich statistische Daten separat erhoben werden. Da laut Rozena und Lees (2023) eine kleinräumige Analyse sinnvoll ist, um so Ballungsräume, mit spezieller Infrastruktur und einer hohen Dichte an Airbnb-Angeboten, besser identifizieren zu können, wurde diese Ebene als zusätzlicher Bezugslayer in die Analyse aufgenommen.

5.3.1. Angebotsverteilung

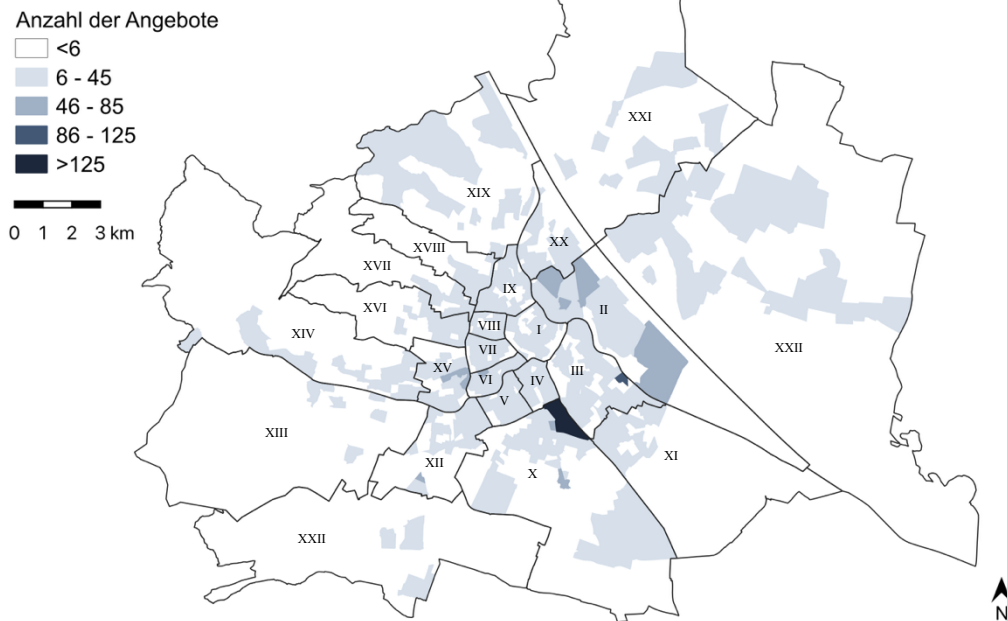
Die Darstellung der aktiven Inserate auf Bezirksebene für die Jahre 2024 und 2025 zeigt einen deutlichen Rückgang des Angebots. In den Bezirken Landstraße (3.), Favoriten (10.), Meidling (12.), Penzing (14.), Rudolfsheim-Fünfhaus (15.) und Ottakring (16.) sind die Zahlen jeweils in eine niedrigere Klasse gefallen. Dies legt nahe, dass die Regulierungsmaßnahmen zu einer Reduktion des absoluten Angebots an Kurzzeitvermietungen geführt haben.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch auf der Ebene der Zählgebiete. Sowohl die absoluten Zahlen der Inserate als auch jene der Inserate mit einer Verfügbarkeit von über 90 Tagen pro Jahr sowie Inserate von Hosts mit mehreren Angeboten (professionelle Anbieter*innen) sind rückläufig. Daraus lässt sich ableiten, dass die Regulierungen das Gesamtangebot verringern konnten.

Dennoch ist eine differenziertere Betrachtung notwendig, um die Veränderungen in den einzelnen Gebieten besser einordnen und die Angebotsstruktur verorten zu können. Wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt, zeigt sich, trotz des Rückgangs der absoluten Zahlen, eine Tendenz hin zu einem wachsenden Anteil an Inseraten von professionellen Anbieter*innen sowie Inseraten mit einer Verfügbarkeit von mehr als 90 Tagen.

Außerdem decken sich die Erkenntnisse mit Rozena und Lees (2023), die ebenfalls die Darstellung auf Zählgebietsebene als geeigneter erachten. Eine Karte auf Bezirksebene würde beispielsweise den Eindruck erwecken, dass der gesamte 10. Bezirk von einem Überangebot an Airbnbs betroffen ist, obwohl sich die Ausbreitung tatsächlich lediglich auf den Bereich rund um den Hauptbahnhof konzentriert.

Airbnb Angebot in Wien nach Zählgebietsgrenzen 2024



Airbnb Angebot in Wien nach Zählgebietsgrenzen 2025

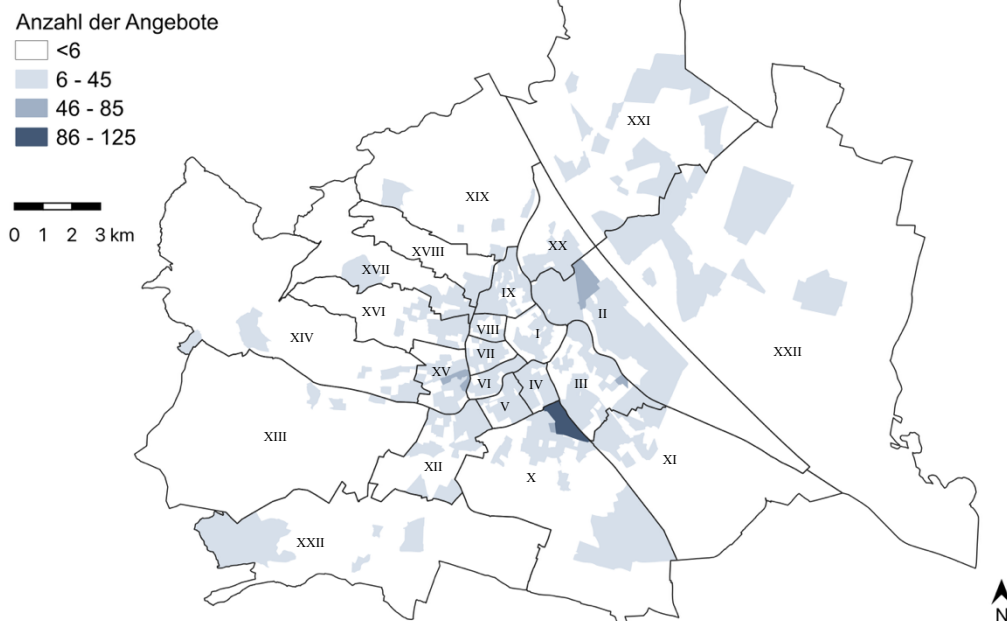
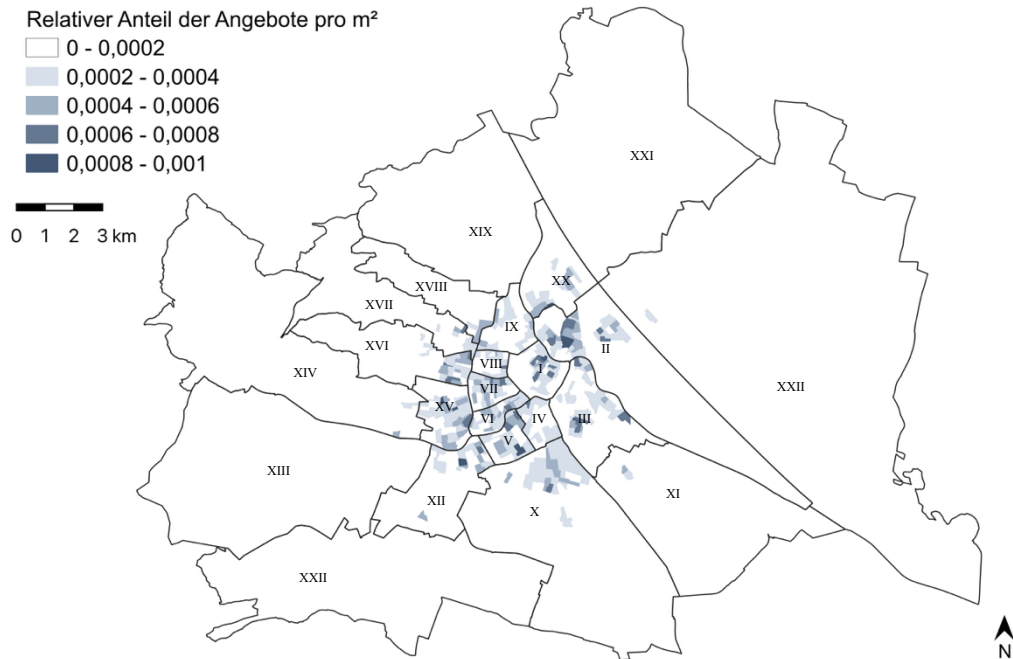


Abbildung 10: Anzahl der Airbnb-Angebote in Wien 2024 und 2025

Angebotsdichte von Airbnb Inseraten in Wien 2024



Angebotsdichte von Airbnb Inseraten in Wien 2025

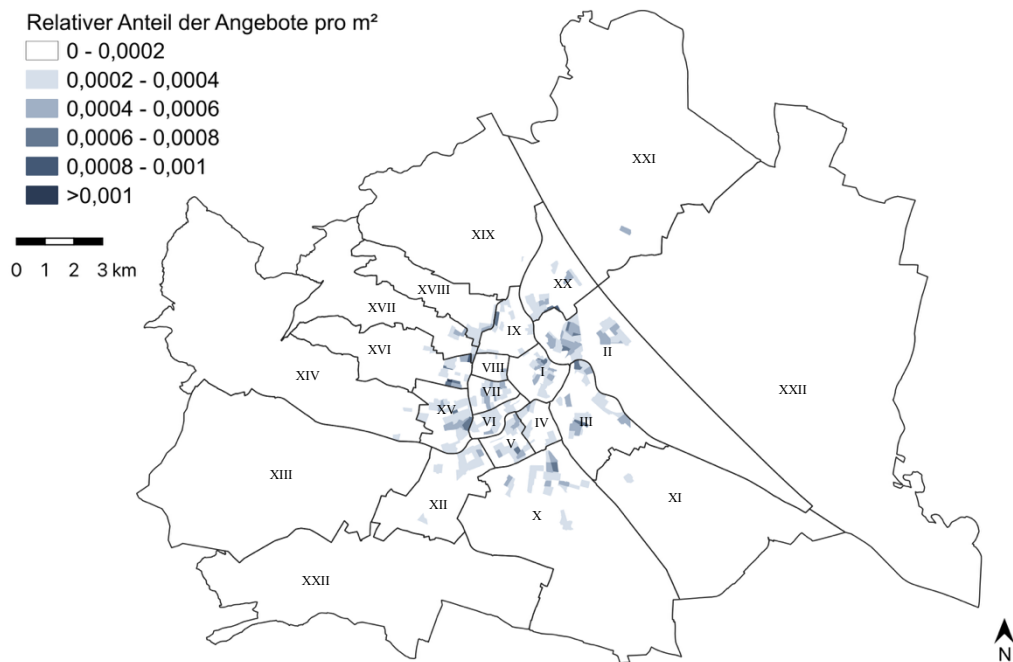


Abbildung 11: Airbnb-Angebotsdichte in Wien 2024 und 2025

Die allgemeine Angebotsdichte an Airbnb-Inseraten im Wiener Stadtgebiet ist insgesamt sehr gering. In weiten Teilen der Stadt, insbesondere in den äußeren Bezirken, liegt der relative Anteil der Angebote pro Quadratmeter deutlich unterhalb der Schwelle von 0,0002. Diese großflächige helle Darstellung zeigt, dass Kurzzeitvermietungen in Wien nicht flächendeckend präsent sind, sondern sich stark auf bestimmte Teilräume konzentrieren.

Hotspots mit vergleichsweise hoher Dichte lassen sich vor allem innerhalb des Gürtels sowie in dessen unmittelbarer Umgebung identifizieren. Besonders deutlich sticht dabei die Gegend rund um den Hauptbahnhof in Favoriten (10.) hervor, ebenso wie Teile von Margareten (5.), Mariahilf (6.), Neubau (7.) und der inneren Landstraße (3.). Diese Zonen weisen eine deutlich höhere Angebotsdichte auf, in einzelnen Zählgebieten über 0,0008 bis hin zu mehr als 0,001 Angeboten pro m², was auf eine verstärkte Nutzung durch professionelle Anbieter*innen oder eine besonders hohe Nachfrage schließen lässt.

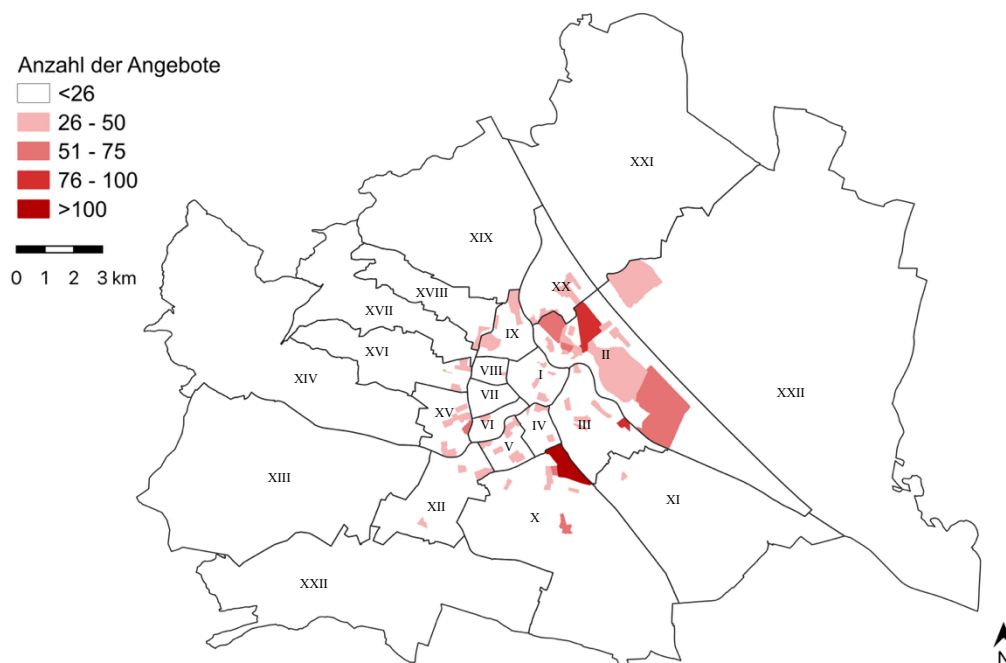
Im Vergleich der beiden Jahre 2024 und 2025 zeigt sich ein Rückgang der Angebotsdichte in vielen dieser Verdichtungsräume. Besonders im südlichen Bereich um den Hauptbahnhof sowie in Teilen von Rudolfsheim-Fünfhaus und Ottakring sind einige der zuvor dichter belegten Zählgebiete heller geworden, was auf eine Verringerung der aktiven Inserate hindeutet. Gleichzeitig bleiben zentrale Lagen, wie etwa im innerstädtischen Bereich, weiterhin relativ konstant in ihrer Dichte, was auf eine gewisse Beständigkeit des Angebots in touristisch besonders attraktiven oder infrastrukturell gut angebundenen Gebieten schließen lässt.

Insgesamt lässt sich damit festhalten, dass die Regulierungsmaßnahmen offenbar vor allem außerhalb der Hotspots zu einem Rückgang der Dichte geführt haben.

5.3.2. Ballungsräume

In der Gegenüberstellung der Karten aus den Jahren 2024 und 2025 lassen sich bestimmte Hotspots erkennen, die über den Zeitraum hinweg bestehen bleiben. Besonders deutlich zeigt sich das im Bereich rund um den Hauptbahnhof in Favoriten sowie in Teilen von Rudolfsheim-Fünfhaus, Mariahilf und dem Nordbahnhofviertel. Auffällig ist zudem, dass sich gerade in diesen stabilen Hotspots auch eine hohe Zahl an Angeboten von professionellen Hosts sowie Inseraten mit einer Verfügbarkeit von über 90 Tagen finden lässt. Dies deutet darauf hin, dass sich kommerzielle Nutzungsformen insbesondere in diesen Lagen konzentrieren.

Airbnb Hotspots in Wien 2024



Airbnb Hotspots in Wien 2025

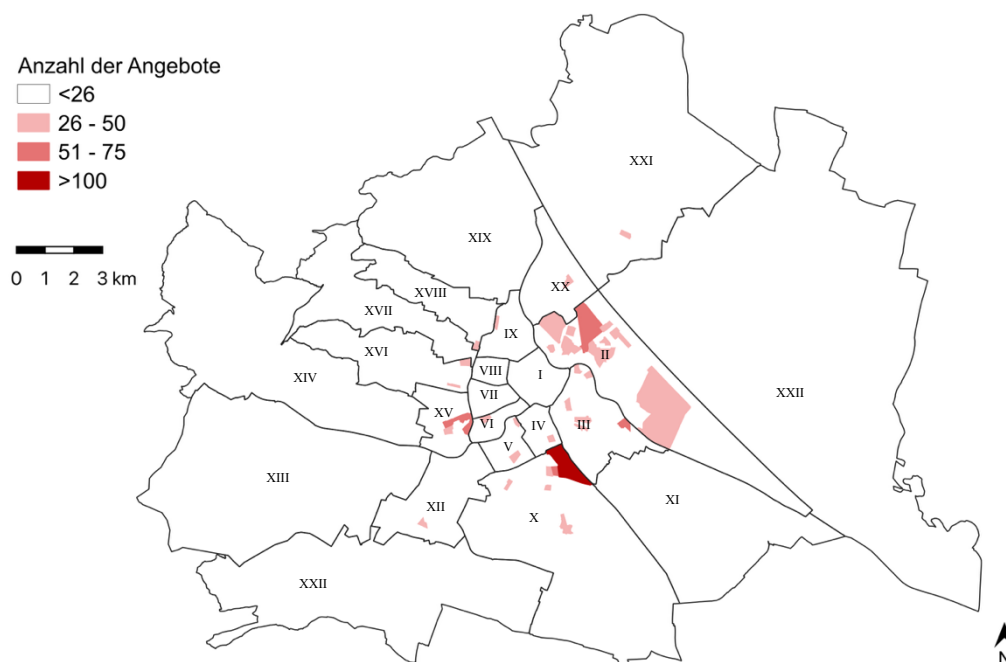


Abbildung 12: Airbnb Hotspots in Wien 2024 und 2025

Airbnb Angebote von professionellen Hosts in Wien 2025

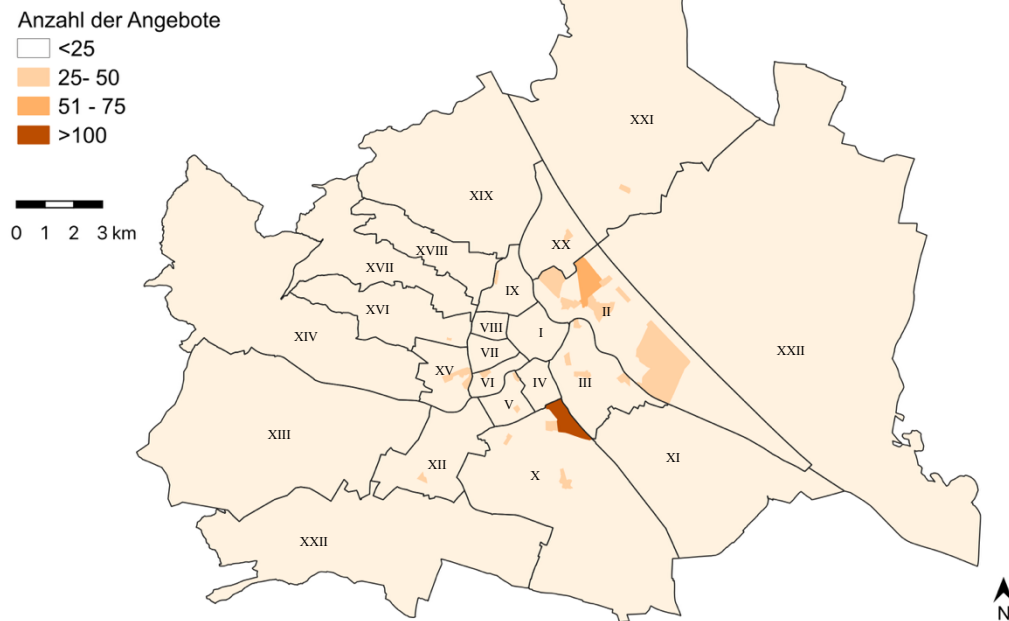


Abbildung 13: Verteilung des Airbnb-Angebots von professionellen Hosts 2025

Airbnb Angebote mit mehr als 90 Tagen Verfügbarkeit in Wien 2025

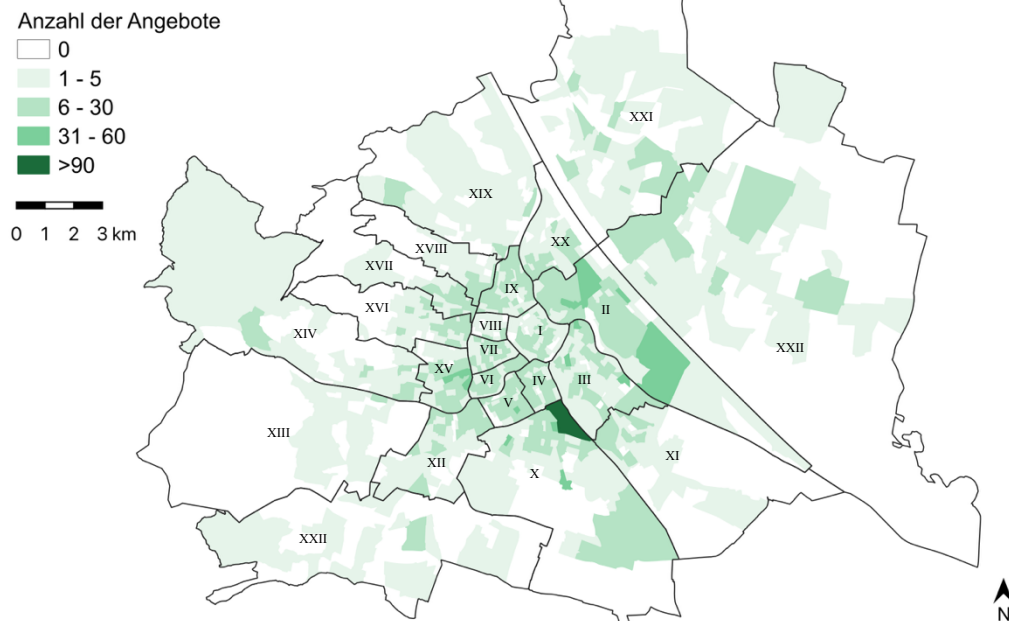


Abbildung 14: Verteilung der Airbnb-Angebote mit mehr als 90 Tage Verfügbarkeit

Die drei Quartiere mit den höchsten Zahlen lassen sich im Süden der Stadt in der Nähe des Hauptbahnhofs, das sogenannte Sonnwendviertel im Bezirk Favoriten (10.), im Nordbahnviertel und rund um den Westbahnhof in Rudolfsheim-Fünfhaus (15.) erkennen. Dabei ist äußerst interessant, dass sowohl das Sonnwendviertel als auch das Nordbahnviertel Stadtentwicklungsprojekte der letzten 15 Jahre sind. Folglich handelt es sich hier um Neubaulagen.

Das Sonnwendviertel im 10. Bezirk und das Nordbahnviertel im 2. Bezirk zählen zu den bedeutendsten Stadtentwicklungsgebieten Wiens der letzten Jahre. Beide Projekte entstanden auf ehemaligen Bahnarealen und wurden mit einem starken Fokus auf leistbaren Wohnraum, urbaner Dichte und sozialer Durchmischung geplant (Stadt Wien, N.d.-b). Das Sonnwendviertel liegt südlich des neuen Hauptbahnhofs und wurde ab 2009 schrittweise entwickelt. Bis 2023 entstanden hier rund 5.500 Wohnungen für etwa 13.000 Menschen. Mehr als 2.000 der errichteten Wohnungen wurden im Rahmen von Bauträgerwettbewerben mit Unterstützung des Wohnfonds Wien realisiert. Das Viertel zeichnet sich durch eine Mischung aus geförderten, freifinanzierten und gemeinschaftlich organisierten Wohnformen aus, darunter auch Baugruppen und Quartiershäuser (Stadt Wien, N.d.-b). Das Nordbahnviertel entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs und zählt zu den größten innerstädtischen Entwicklungsgebieten Wiens. Die Entwicklung begann in den frühen 2000er-Jahren und wird voraussichtlich bis 2030 abgeschlossen sein. Bis dahin sollen insgesamt etwa 10.000 Wohnungen entstehen, wobei ein erheblicher Anteil auf geförderten Wohnbau entfällt. Neben Wohnraum entstehen hier auch zahlreiche Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen und großzügige Grünflächen (Stadt Wien, N.d.-a). Beide Viertel stehen exemplarisch für die Wiener Stadtentwicklungspolitik. Durch die Kombination aus geförderten Wohnbau, guter Infrastruktur und großzügigen Grünflächen bieten sie ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Die Bezirke Favoriten (10.) und Rudolfsheim-Fünfhaus (15.) zeichnen sich durch vergleichsweise niedrige Wohnkosten gegenüber zentraleren Stadtlagen aus. Vor diesem Hintergrund lässt sich vermuten, dass die Kombination aus günstigen Immobilienpreisen und einer guten infrastrukturellen Anbindung, insbesondere durch nahegelegene Bahnhöfe, auch für Investor*innen attraktiv ist (Bocksch, 2021). Die hohe Zahl an Inseraten von professionellen Hosts sowie das gehäufte Angebot von Unterkünften, die mehr als 90 Tage pro Jahr verfügbar sind, deutet darauf hin, dass in diesen Bezirken Wohnungen gezielt als Anlageobjekte erworben und gewerblich für die Kurzzeitvermietung genutzt werden.

5.3.3. Veränderungen der Angebotsverteilung

Die Karte zeigt die Veränderung der Angebotsverteilung von Airbnb-Inseraten auf Bezirksebene im Vergleich zwischen 2024 und 2025. Grundlage dafür ist der relative Anteil der Angebote je Bezirk am Gesamtangebot von Airbnb-Inseraten in Wien, nicht die absoluten Zahlen pro Bezirk. Um diese Veränderung darzustellen, wird zunächst für beide Jahre berechnet, wie viel Prozent des stadtweiten Gesamtangebots jeweils auf den bestimmten Bezirk fallen. Anschließend wird die Differenz dieser Werte gebildet und als prozentuale Veränderung visualisiert.

In den meisten Bezirken ist ein Rückgang des relativen Anteils am Gesamtangebot zu beobachten. Besonders deutlich ist dieser Rückgang in den äußeren westlichen und südlichen Bezirken, aber auch in Teilen des innerstädtischen Bereichs.

Auffällig ist hingegen Floridsdorf (21.), welcher als einziger Bezirk ein Zuwachs von mehr als einem Prozentpunkt am Gesamtangebot zu verzeichnen hat. Damit hebt sich der 21. Bezirk deutlich vom restlichen Stadtgebiet ab. Dies könnte darauf hindeuten, dass sich dort ein neuer Schwerpunkt oder ein Ausweichraum für Kurzzeitvermietungen entwickelt, möglicherweise als Reaktion auf strengere Regulierungen in den bislang zentraleren Hotspot-Gebieten. Trotzdem bleibt Floridsdorf hinsichtlich der absoluten Anzahl an Inseraten sowie der Angebotsdichte im stadtweiten Vergleich weiterhin unauffällig.

Veränderung der Angebotsverteilung 2024 und 2025

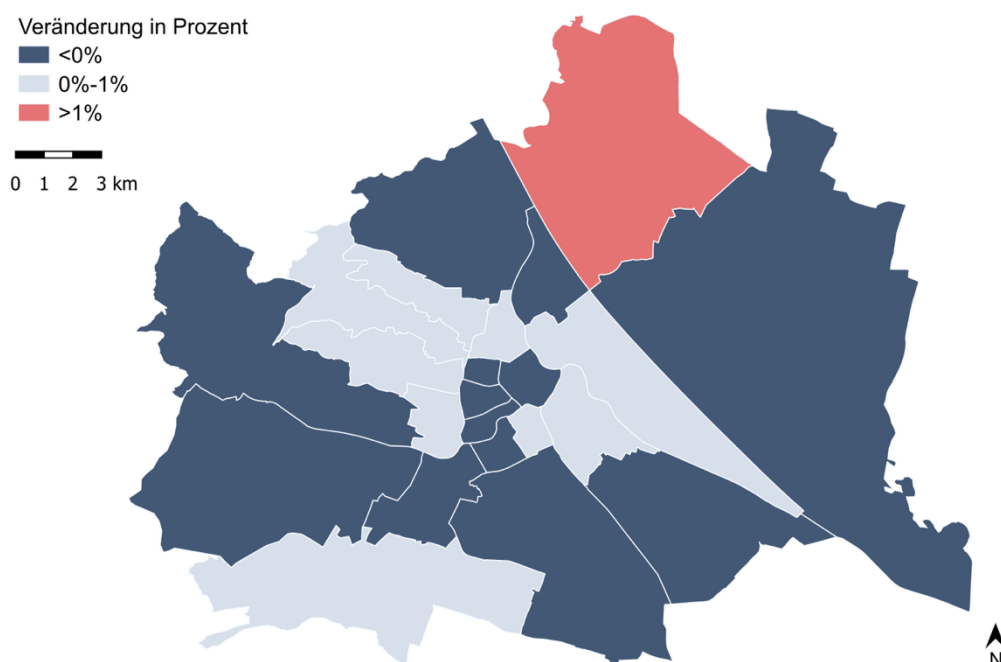


Abbildung 15: Veränderung der Angebotsverteilung in Wien 2024 und 2025

5.3.4. Professionalisierung der Anbieter*innen

Wird der Anteil an professionellen Hosts, also jener Hosts, die mehr als ein Inserat anbieten gemessen am Gesamtangebot je Bezirk betrachtet, zeigt sich über die Zeit eine Zunahme der Anteile. In fast der Hälfte aller Bezirke hat, obwohl das totale Angebot zurückgegangen ist, der Anteil an professionellen Anbieter*innen zugenommen.

Auffällig ist, dass sich in vier Bezirken der Anteil professioneller Hosts besonders stark erhöht hat, hier beträgt das Wachstum mehr als 10 %. Diese Bezirke liegen vor allem in den Randlagen Wiens, darunter auch in jenen Gebieten, die in anderen Karten durch eine Zunahme der relativen Angebotsverteilung aufgefallen sind.

Diese Darstellung legt nahe, dass trotz der Regulierung, oder vielleicht auch als Reaktion auf diese, eine stärkere Konzentration des Marktes stattgefunden hat. Professionelle Anbieter*innen scheinen sich zunehmend durchzusetzen und in bestimmten Bezirken ihren Marktanteil deutlich auszubauen. Das wirft Fragen hinsichtlich der Wirksamkeit der Regulierungsmaßnahmen auf, insbesondere im Hinblick auf das erklärte Ziel, kommerzielle Nutzung zurückzudrängen und *Homesharing* zu fördern. Dementsprechend deuten diese Daten daraufhin, dass die neuen Regulierungen eher jene Anbieter*innen abschrecken, die ihre Unterkunft tatsächlich im Sinne des ursprünglichen Plattformgedankens von Airbnb vermieten möchten.

Anteil der professionellen Hosts pro Bezirk im Vergleich 2024 und 2025

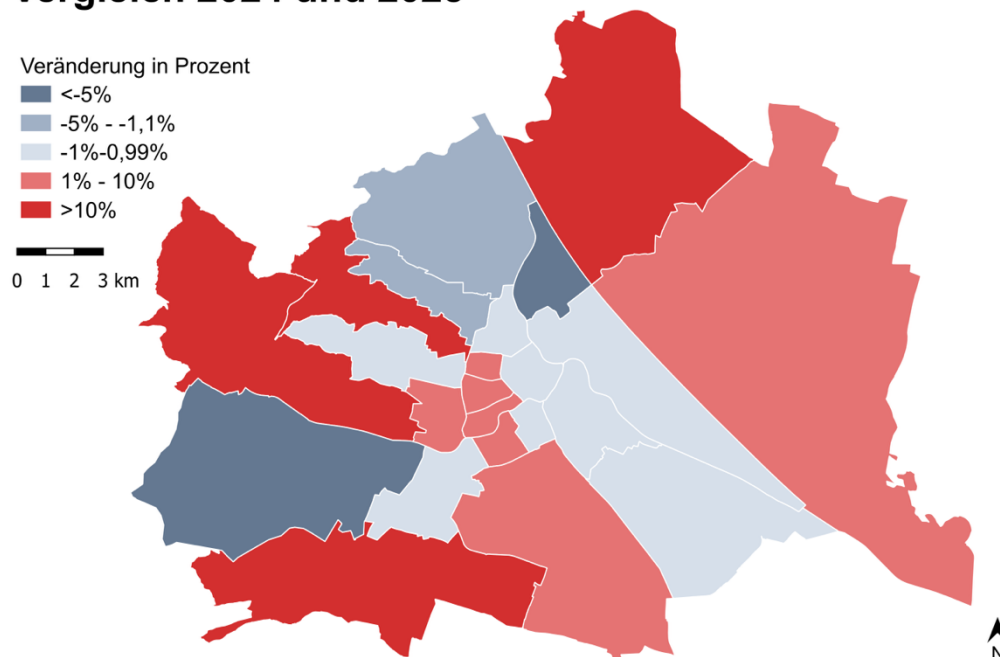


Abbildung 16: Veränderungen des Anteils an professionellen Hosts 2024 und 2025

5.4. Analyse des Expert*innen-Interviews

Im folgenden Kapitel wird zunächst die Auswahl der Expertin näher erläutert. Darauf aufbauend erfolgt eine strukturierte Auswertung des Interviews anhand induktiv gebildeter Kategorien. Diese leiten sich unmittelbar aus dem Interviewmaterial ab und umfassen die Bereiche Regulierungswirkungen, Kontrollmechanismen, aktuelle Entwicklungen sowie Handlungsbedarf. Die codierten Textpassagen lassen sich diesen thematischen Clustern zuordnen und ermöglichen eine systematische Analyse der erhobenen Inhalte. Zur besseren Übersicht werden die einzelnen Kategorien und ihre jeweiligen Unterthemen zusätzlich in tabellarischer Form dargestellt.

Kategorie	Aspekte
Regulierungswirkungen	Wahrgenommene Effekte, Ausnahmegewilligung
Kontrollmechanismen	Personal, Anzeigen, technische Tools
Aktuelle Entwicklungen	Gebietsunterschiede, Professionalisierung
Handlungsbedarf	Rechtliche Nachschärfungen, Definitionsproblem

Tabelle 5: Analysekategorien

5.4.1. Auswahl der Expertin

Für die qualitative Untersuchung wird die Juristin Mag.^a Birgit Schrock ausgewählt, da sie als Mitarbeiterin der MA37-Baupolizei über umfassende Einblicke in die rechtlichen Rahmenbedingungen und die praktische Umsetzung der neuen Regulierungen zur Kurzzeitvermietung verfügt. Aufgrund ihrer Schnittstellenfunktion zur Kontrollinstanz ist sie eine zentrale Akteurin im Vollzug der Maßnahmen. Sie bearbeitet die Anzeigen, ist an der Nachverfolgung beteiligt und wirkt aktiv an der Implementierung neuer Regelungen mit. Bereits in der Vorbereitungsphase der neuen Gesetzgebung zur Kurzzeitvermietung wurde die Rechtsabteilung der MA37 eingebunden, um so möglichst frühzeitig rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen. Demnach liefert die Interviewpartnerin einen tiefgreifenden Einblick in die Ausgestaltung der Regulierungsmaßnahmen zur Kurzzeitvermietung in Wien.

5.4.2. Regulierungswirkung

Nach dem Inkrafttreten der neuen Regulierungsmaßnahmen war ein deutlicher Anstieg an Anträgen auf Ausnahmegewilligung bei der MA 37 – Baupolizei, zu verzeichnen. Für die Erteilung einer solchen Bewilligung müssen jedoch spezifische Voraussetzungen

erfüllt werden. Dazu zählen unter anderem die Lage der Wohnung außerhalb einer Wohnzone, der Nachweis, dass für das Objekt keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden, sowie die Bedingung, dass die Mehrheit der Wohneinheiten weiterhin dem dauerhaften Wohnzweck dient. Zudem ist die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer*innen des Hauses erforderlich.

Bis Mai 2025 wurden rund 900 Anträge gestellt, von denen lediglich etwa 330 bewilligt wurden. Ein Großteil der Anträge musste abgelehnt werden, da nicht alle erforderlichen Kriterien erfüllt waren. Insbesondere die Zustimmung sämtlicher Eigentümer*innen stellte sich in der Praxis als häufige Hürde heraus. Laut der Interviewpartnerin wird an dieser Stelle ein deutliches Ungleichgewicht zwischen professionellen und privaten Anbieter*innen sichtbar. Professionelle Investor*innen, die über mehrere Einheiten oder sogar ganze Wohnhäuser verfügen, können die Zustimmung einfacher organisieren, während private Eigentümer*innen auf das Einverständnis mehrerer unabhängiger Parteien angewiesen sind.

Neben dem Anstieg an Anträgen ist laut Schrock eine weitere Wirkung der Regulierung erkennbar: das Problembewusstsein in der Bevölkerung hat zugenommen. Die Zahl der Anzeigen durch Privatpersonen ist gestiegen, und viele Bürger*innen sind sich nun bewusst, dass eine Vermietung im Rahmen von Plattformen wie Airbnb nicht ohne Beachtung der rechtlichen Vorgaben erfolgen darf. Diese Form der Beteiligung trägt aus Sicht der Verwaltung zur effektiveren Umsetzung der Regelungen bei.

Darüber hinaus zeigen sich auch erste strukturelle Veränderungen im Angebot. Die Anzahl der aktiven Inserate ist rückläufig, gleichzeitig ist, wie bereits durch die Datenanalyse festgestellt, der Anteil an professionellen Anbieter*innen angestiegen. Zwar lässt sich nicht mit endgültiger Sicherheit sagen, ob diese Entwicklungen ausschließlich auf die Regulierung zurückzuführen sind, dennoch deuten sowohl die Interviewaussagen als auch die empirischen Befunde darauf hin, dass sich diese Entwicklungen auf die neue Regulierungspraxis beziehen.

5.4.3. Kontrollmechanismen

Die Kontrolle von Kurzzeitvermietungen in Wien erfolgt über ein Zusammenspiel aus Datenanalyse, Anzeigen aus der Bevölkerung und der operativen Arbeit der MA 37. Laut Birgit Schrock ist die Baupolizei in drei Gebietsgruppen organisiert, die für die regulären Bewilligungs- und Auftragsverfahren zuständig sind. Zusätzlich existiert innerhalb der MA 37 ein eigenes juristisches Dezernat, das bei komplexeren Fällen oder rechtlichen Fragestellungen unterstützend hinzugezogen wird. Gerade bei neuen gesetzlichen

Regelungen, wie im Fall der Kurzzeitvermietung, wird dieses Dezernat bereits in der Entstehungsphase aktiv eingebunden.

Ein zentrales Kontrollinstrument ist die Anzeige durch Bürger*innen. Geht eine solche Meldung ein, wird im ersten Schritt geprüft, ob es sich bei der betroffenen Wohnung um eine Lage innerhalb einer ausgewiesenen Wohnzone handelt. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Nutzung zu touristischen Zwecken in diesen Gebieten nur unter sehr strengen Auflagen und im Ausnahmefall erlaubt ist. Ist die Adresse nicht in einer Wohnzone gelegen, erfolgt eine weiterführende rechtliche Prüfung, insbesondere im Hinblick auf eine potenzielle Zweckentfremdung.

Für die systematische Datengewinnung greift die MA 37 auch auf Plattformdaten und andere städtische Register zu. Dabei wird das Innsbruck-Modell, bei dem eine externe Firma die Daten scraped und der Stadt zur Verfügung stellt, als Vorbild genommen. In Wien ist die MA23 für die Erhebung der Daten zuständig und leitet diese an die Baupolizei weiter. Die Herausforderung besteht laut Schrock jedoch darin, die direkte Verbindung zwischen dem Namen des Hosts auf der Plattform und der tatsächlichen Eigentümerstruktur der Wohnung herzustellen. In der Praxis führt dies zu aufwendigen Recherchen, bei denen auch Kontrollorgane ausrücken, um vor Ort Informationen zu sammeln.

Besonders relevant ist in diesem Zusammenhang auch der neue Regulierungsrahmen, wonach bereits das Anbieten einer Wohnung über mehr als 90 Tage jährlich eine Ausnahmegewilligung erfordert. Damit wird der Fokus stärker auf präventive Kontrolle gelegt. Die Behörde erhofft sich dadurch, künftig früher eingreifen zu können, noch bevor eine Nutzung stattfindet.

Für die Durchführung der Kontrollen stehen derzeit insgesamt neun Mitarbeiter*innen der MA 37 zur Verfügung. Aufgrund der begrenzten personellen Ressourcen konzentriert sich die Behörde aktuell ausschließlich auf die Bearbeitung eingehender Anzeigen. Zwar verfügt die Stadt Wien durch das Scraping-Verfahren der MA 23 über ein umfassendes Datenmaterial zur Kurzzeitvermietung, jedoch können diese Informationen nur eingeschränkt genutzt werden. In der Praxis werden vorrangig jene Fälle bearbeitet, die durch unmittelbare Hinweise aus der Bevölkerung gemeldet werden, ein Großteil der potenziellen Verstöße bleibt damit zunächst unbearbeitet.

5.4.4. Aktuelle Entwicklungen

Im Zuge der Analyse konnte eine deutliche Professionalisierung der Anbieter*innen festgestellt werden. Birgit Schrock stimmt dieser Beobachtung zu. Es handle sich kaum noch um Privatpersonen, die gelegentlich ihre Wohnung vermieten, sondern vielmehr um organisierte Akteur*innen mit mehreren Objekten im Bestand. Diese professionellen

Anbieter*innen agieren strategisch, nutzen juristische Graubereiche und entwickeln kreative Umgehungsstrategien, um weiterhin am Markt aktiv zu bleiben.

Besonders auffällig ist die räumliche Konzentration von Kurzzeitvermietungen in bestimmten Stadtgebieten. Neben den klassischen innerstädtischen Bezirken lassen sich laut Schrock zwei deutliche Hotspots außerhalb des Gürtels identifizieren, insbesondere in Stadtentwicklungsgebieten mit hoher Dichte an Neubauprojekten. Diese Verteilung lässt sich im Wesentlichen auf zwei zentrale Einflussfaktoren zurückführen.

Zum einen neue Wohnbauprojekte im Zusammenhang mit Airbnb eine zunehmend relevante Rolle. Wie Schrock berichtet, kommt es vermehrt vor, dass Wohneinheiten bereits im Planungs- oder Verkaufsprozess gezielt auf eine Nutzung für Kurzzeitvermietung ausgerichtet werden, sowohl in baulicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die Eigentümerstruktur. In Verkaufsunterlagen wird explizit mit der Möglichkeit zur touristischen Vermietung geworben, und häufig ist in den Kaufverträgen bereits die Zustimmung zur Kurzzeitvermietung durch andere Eigentümer*innen im Haus inkludiert. Damit entfällt eine der formalen Hürden zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung durch die Stadt. Für die Verwaltung stellt dies eine besondere Herausforderung dar, da auf diese Weise zwar formell zulässiger, inhaltlich jedoch weitgehend zweckentfremdeter Wohnraum geschaffen wird.

Zum anderen lassen sich auch in den Altbaubeständen der Innenstadt verstärkte Airbnb-Nutzungen beobachten. In diesen Lagen spielt laut Schrock insbesondere der Mietzins eine entscheidende Rolle. Aufgrund gesetzlicher Mietpreisdeckelungen ist die langfristige Wohnraumnutzung in vielen Fällen weniger lukrativ als die gewerbliche Kurzzeitvermietung. Die Aussicht auf höhere Renditen durch kurzfristige Vermietungen erhöht den Anreiz, klassische Mietverhältnisse zugunsten touristischer Nutzung zu verdrängen. Dies führt in der Folge zu einer weiteren Minimierung dauerhaft nutzbaren Wohnraums in besonders gefragten Innenstadtlagen.

5.4.5. Handlungsbedarf

Im Gespräch mit Birgit Schrock wird deutlich, dass der zentrale Handlungsbedarf nicht primär auf Verwaltungsebene liegt, sondern in erster Linie politischer Natur ist. Die Baupolizei agiert innerhalb eines klar definierten rechtlichen Rahmens, für weitergehende Maßnahmen braucht es gesetzgeberische Initiativen.

Ein zentrales Problem besteht laut Schrock in der mangelnden rechtlichen Präzision bei der Definition des Begriffs *Kurzzeitvermietung*. Zwar sieht die aktuelle Gesetzeslage vor, dass eine Kurzzeitvermietung bis zu 90 Tagen pro Jahr zulässig ist, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, doch fehlt eine klare und einheitliche gesetzliche

Definition dessen, was konkret unter *Kurzzeitvermietung* zu verstehen ist. Der Gesetzestext selbst enthält keine genaue zeitliche Eingrenzung. Orientierung bietet in diesem Zusammenhang lediglich ein Urteil des Obersten Gerichtshofs (OGH), das von einer kurzfristigen Vermietung im Bereich von zwei bis 30 Tagen ausgeht. Eine gesetzlich verankerte Begriffsbestimmung, die über diese Judikatur hinausgeht, liegt bislang jedoch nicht vor.

Ein weiteres Spannungsfeld ergibt sich hinsichtlich der Bestimmung des Wohnsitzes. Zwar ist im Regelwerk festgeschrieben, dass für eine zulässige Kurzzeitvermietung ein aufrechter Wohnsitz in der betroffenen Wohnung bestehen muss, jedoch ist dies nicht explizit an den Hauptwohnsitz gekoppelt. In Österreich besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mehrere Nebenwohnsitze anzumelden. Dadurch kann die bestehende Regelung umgangen werden, indem Anbieter*innen ihre Objekte als Nebenwohnsitz deklarieren, ohne diese tatsächlich dauerhaft zu nutzen. Aus Sicht der Interviewpartnerin wäre eine gesetzliche Präzisierung dahingehend sinnvoll, dass ausschließlich der Hauptwohnsitz als zulässige Grundlage für die Vermietung herangezogen wird.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die derzeitigen Regelungen zwar eine gewisse Steuerungswirkung entfalten, jedoch in vielen Bereichen nicht ausreichen, um die Dynamiken der Plattformlogik nachhaltig zu unterbrechen. Eine stärkere politische Rahmensetzung, etwa in Form klarerer Definitionen, strikterer Bewilligungskriterien oder zusätzlicher personeller Ressourcen für die Kontrolle, erscheint nach dem Expertinnen-Interview erforderlich.

6. Diskussion

Im Zentrum dieser Masterarbeit steht die Frage, inwiefern sich die aktuellen Regulierungsmaßnahmen der Stadt Wien auf die Entwicklung der Kurzzeitvermietung im Stadtgebiet auswirken. Dabei dient das Konzept des Plattform Urbanismus als Ausgangspunkt und Grundgerüst für die Einordnung der Online-Plattform Airbnb. Darauf aufbauend wurden drei Zieldimensionen formuliert, welche sich mit der räumlichen Verteilung, der Rolle von stadtpolitischen Steuerungsmechanismen sowie möglichen Handlungsspielräumen in Bezug auf regulatorische Nachschärfungen auseinandersetzt. Im Folgenden werden die zentralen Analyseergebnisse in Hinblick auf das theoretische Konzept diskutiert.

6.1. Räumliche Verteilung – Plattform Urbanismus in der Praxis

Die Auswertung der Angebotsstruktur von Airbnb in Wien zeigt eine deutliche Konzentration auf innerstädtische Lagen sowie ausgewählte Stadtteile mit guter Erreichbarkeit und touristischem Potenzial. Besonders auffällig ist hier, dass sich die Verteilungsmuster lediglich in geringem Ausmaß durch die neuen Regulierungen verändert haben. Zwar konnte in einzelnen Bezirken ein leichter Rückgang des Angebots verzeichnet werden, dennoch bleibt der Grad der Professionalisierung hoch. Die Ergebnisse bestätigen die Annahme, dass Online-Plattformen wie Airbnb auf bestehende Infrastrukturen angewiesen sind, was ein zentrales Merkmal des Plattform Urbanismus darstellt. (Bauriedl & Strüver, 2022; Govind et al., 2024)

Digitale Plattformen agieren dabei nicht nur als Vermittler von Dienstleistungen, sondern beeinflussen aktiv die Nutzung städtischer Räume. Die Auswertung der räumlichen Daten legt nahe, dass sich Airbnb-Inserate bevorzugt in jenen Quartieren ansiedeln, die bereits über ein gewisses Maß an Sichtbarkeit und Mobilitätsinfrastruktur verfügen. Damit zeigt sich eine klare Tendenz zur Reproduktion bestehender räumlicher Ungleichheiten, wie sie auch in der Theorie in Bezug auf den Plattform Urbanismus erläutert wird (Barns, 2019; Richardson, 2020). Plattformen wie Airbnb lassen sich also in jenen Stadtteilen verorten, die bereits von ökonomischem oder infrastrukturellem Kapital verfügen. Durch den hohen Grad der Professionalisierung und dem hohen Anteil an Airbnb-Angeboten mit mehr als 90 Tagen Verfügbarkeit, liegt die Annahme nahe, dass vor allem in diesen Lagen durch Online-Plattformen, Wohnraum dem herkömmlichen Wohnungsmarkt entzogen werden und somit die bestehenden Wohnungsdruck durch die Attraktivität dieser Lagen weiter erhöht wird.

Diese Tendenzen sind nicht losgelöst von stadtpolitischen Dynamiken zu betrachten. Vielmehr greifen hier mehrere Faktoren ineinander. Die räumliche Konzentration von

Angeboten lässt sich nicht alleine durch touristische Nachfrage erklären, sondern auch durch die gezielte Instrumentalisierung von Rentabilitätsunterschieden, wie sie bereits von Nieuwland und van Melik (2020) oder Cocola-Gant und Gago (2021) beschrieben wurden. Insbesondere in den Bezirken Rudolfshein-Fünfhaus (15.) und Favoriten (10.) sind hier klare Hotspots zu erkennen. Diese Entwicklungen lassen sich zusätzlich mit dem allgemeinen Trend der zunehmenden Finanzialisierung, wie in Kapitel 4.1.3 diskutiert, begründen. Bei den identifizierten Hotspots handelt es sich großteils um Stadtentwicklungsgebiete mit Neubauprojekten.

Die ökonomische Bedeutung, die hier erkennbar ist, und vor allem die Dominanz des Rentabilitätsfaktors bestätigen die Annahme, dass es sich bei Online-Plattformen wie Airbnb nicht primär um ein Modell der Sharing-Economy handelt, sondern vielmehr in das Konzept der Plattform Ökonomie einzuordnen ist. Diese Plattformen werden schlussendlich im öffentlichen Raum sichtbar. Im Fall von Airbnb zwar in einer untergeordneten Form, beispielsweise am Wohnungsmarkt, aber dennoch sollten die Implikation in der betroffenen Nachbarschaft nicht unterschätzt werden. Die Dominanz von Airbnb Wohnungen führt zu einem Verlust des nachbarschaftlichen Gefüges. Als Symbol dieser Tendenz sind die Schlüsselkästen an den Hauseingängen anzuführen. Sie sind Ausdruck dieses schnelllebigen und anonymen Raumnutzung, welche kaum mit dem ursprünglichen Anspruch von Airbnb, einen Einblick in die Kultur und das Leben der Menschen vor Ort zu gewinnen, zu vereinbaren ist.



Abbildung 17: Schlüsselkästchen als Symbol für Kurzzeitvermietung (Quelle: eigene Aufnahmen)

6.2. Auswirkungen der Regulierungen

Ein zentrales Ziel dieser Arbeit war, die Wirksamkeit der seit 2024 geltenden Regulierungen der Stadt Wien zu untersuchen. Die 90-Tage-Grenze und zusätzliche Hauptwohnsitzpflicht, sowie die Begrenzung der Belegung innerhalb eines Gebäudes stellen dabei wesentliche Instrumente dar, um den zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Bei der Analyse der Angebotsstruktur 2024 und 2025 ist eine klare Reduktion des totalen Angebots zu erkennen. Insgesamt sind die aktiven Inserate um rund 22% zurückgegangen. Die Tendenzen decken sich mit den Ergebnissen von Bekkerman et al. (2023), welche nach der Einführung von Regulierungsmaßnahmen den Rückgang der Anzahl an Airbnb-Inseraten um durchschnittlich 18 % in 20 untersuchten US-Städten feststellen konnten.

Dennoch zeigt die Analyse der Angebotsstruktur in Hinblick auf die 90-Tage-Grenze, sowie jene Anbieter*innen mit mehr als einem Inserat, dass das angestrebte Ziel eine Stärkung des *Homesharing*-Prinzips und die Zurückdrängung kommerzieller Anbieter*innen bislang nicht erreicht wurde. Vielmehr deutet die Zunahme an Inseraten von professionellen Hosts auf einen steigenden Professionalisierungsgrad hin. Parallel dazu ist auch der Anteil an Wohnungen gestiegen, die für mehr als 90 Tage im Jahr verfügbar sind.

Dieses Ergebnis weist auf eine Diskrepanz zwischen regulatorischer Zielsetzung und praktischer Umsetzung hin. Wie bereits Nieuwland und van Melik (2020) festgestellt haben, liegt eine der größten Herausforderungen in der mangelnden Kontrollierbarkeit von Plattformen wie Airbnb. Die Stadtverwaltung ist in vielen Fällen auf die Kooperation mit der Plattform selbst angewiesen, etwa bei der Weitergabe von Nutzungsdaten oder der Überprüfung der Einhaltung von Grenzwerten. Genau hier zeigt sich ein strukturelles Machtungleichgewicht zwischen global agierenden Plattformunternehmen und lokalen Verwaltungen.

Das Interview mit einer Vertreterin der Stadt Wien unterstreicht diese Problematik. Zwar wurde der politische Wille zur Eindämmung zweckentfremdeter Wohnraumnutzung betont, gleichzeitig wurden aber auch Grenzen in der datengestützten Nachverfolgung sowie in der juristischen Durchsetzbarkeit der Regelungen aufgezeigt. Dies deckt sich mit den Erkenntnissen von Aguilera et al. (2021), wonach stadtpolitische Maßnahmen häufig von politischen Aushandlungsprozessen und institutionellen Rahmenbedingungen geprägt sind und weniger von einer objektiven Analyse der Angebotsstruktur.

Auffällig ist zudem, dass sich bestimmte Anbieter*innenstrategien offenbar nur bedingt durch Regulierungsmaßnahmen beeinflussen lassen. In Gesprächen mit Expert*innen

wurde darauf hingewiesen, dass Anbieter*innen zunehmend versuchen, durch technische Umgehungsmechanismen, wie etwa das Anlegen mehrerer Accounts oder die Fragmentierung von Inseraten, die Regelungen zu umgehen.

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die eingeführten Maßnahmen ein wichtiger Schritt in Richtung Kontrolle der Kurzzeitvermietung darstellen. Gleichzeitig zeigen sich deutliche Grenzen in ihrer Umsetzung, was auf die Notwendigkeit stärkerer Durchsetzungsmöglichkeiten, besserer Datenzugänge und gegebenenfalls neuer Kooperationsformen zwischen Stadtverwaltung und Plattformen hinweist.

6.3. Die Stadt Wien im digitalen Plattformzeitalter

Die Analyse des Interviews zeigt deutlich, dass die Stadt Wien sich der Herausforderungen, die mit der Plattformisierung des Wohnungsmarkts einhergehen, bewusst ist. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass der Handlungsrahmen, in dem sich die Stadtverwaltung bewegt, stark von strukturellen und juristischen Grenzen geprägt ist. In Bezug auf Airbnb als global agierenden Akteur zeigt sich dabei ein Spannungsfeld zwischen dem Anspruch städtischer Steuerung und der tatsächlichen Einflussmöglichkeit im digitalen Raum.

Die Wiener Stadtverwaltung verfolgt grundsätzlich das Ziel, digitale Entwicklungen aktiv zu gestalten. Dies zeigt sich unter anderem an der Integration digitaler Strategien in bestehende Stadtentwicklungsprozesse, etwa durch die Smart City Rahmenstrategie oder die Digitale Agenda. Dennoch bleibt gerade im Bereich der Plattformregulierung eine gewisse Asymmetrie bestehen. Während Wien auf eine kooperative Einbindung der Plattformakteure hofft, bleibt deren tatsächliche Bereitschaft zur Zusammenarbeit häufig begrenzt. Gleichzeitig zeigen sich in dem Interview auch progressive Ansätze seitens der Stadt, die über rein reaktive Maßnahmen hinausgehen. Beispielsweise wurde auf die Bemühungen hingewiesen, stadtinterne Datenkompetenz zu stärken und langfristig eigene digitale Infrastrukturen auszubauen, um unabhängiger von privatwirtschaftlichen Plattformlösungen zu werden. Auch die verstärkte Zusammenarbeit mit anderen Städten und auf europäischer Ebene wird als vielversprechender Weg gesehen, um der Dominanz einzelner Plattformen mit gebündelter Regulierungsmacht entgegenzutreten. Deutlich wird jedoch auch, dass die effektive Umsetzung der bestehenden Regelungen maßgeblich vom verfügbaren Personal abhängt, ein Aspekt, der nach dem Interview als wesentliches Defizit identifiziert wurde.

Die Rolle der Stadt Wien kann daher nicht als passiv oder rein administrativ beschrieben werden. Vielmehr bewegt sie sich im Spannungsfeld zwischen regulatorischer Verantwortung, politischen Aushandlungsprozessen und technologischer Abhängigkeit. Die

Herausforderung besteht darin, in einem dynamischen Feld mit begrenzten Ressourcen möglichst wirksame Maßnahmen zu etablieren, die sowohl den Schutz von Wohnraum gewährleisten als auch mit den rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen vereinbar sind.

6.4. Reflexion der Methodik

Die Herangehensweise mit einem Mixed-Methods-Ansatz hat sich im Rahmen dieser Arbeit als sinnvoll erwiesen, da sie eine mehrdimensionale Betrachtung des Untersuchungsgegenstands ermöglicht hat. Die Kombination aus quantitativer Datenanalyse, Kartierung und dem qualitativen Expert*inneninterview erlaubt die Betrachtung aus unterschiedlichen Perspektiven. Dabei konnten sowohl räumliche Strukturen als auch politische Steuerungsprozesse sichtbar gemacht werden.

Dennoch ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass alle drei Komponenten der Methodik mit gewissen Einschränkungen verbunden sind. Die verwendeten Daten von *Inside Airbnb* bieten zwar eine solide Grundlage für die räumliche Analyse, sind jedoch aufgrund der Methodik des Webscrapings nicht vollständig. Insbesondere bei der Einschätzung der tatsächlichen Aktivität von Inseraten können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich gibt Airbnb die Lage der Inserate mit möglichen Abweichungen von 150m an, wodurch eine weitere Unschärfe entsteht. Darüber hinaus beschränkt sich die Analyse auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum, was die Aussagekraft über langfristige Entwicklungen einschränkt. Die Kartierung der Daten ist somit auch mit bestimmten Unschärfen verbunden. Dementsprechend kann die Ungenauigkeit der Lageangaben dazu führen, dass Inserate an Bezirksgrenzen falsch zugeordnet werden. Deshalb wurde die Ebene der Zählgebiete als Bezugslayer herangezogen, um so die dadurch entstandenen Unschärfebereiche möglichst gering zu halten.

Auch das Expert*inneninterview hat wertvolle Einblicke in die stadtpolitischen Prozesse geliefert, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass die Auswahl der Gesprächspartnerin nicht vollständig alle relevanten Akteur*innen abdeckt. Einige Anfragen blieben bis auf weiteres unbeantwortet, wodurch lediglich die Teilbereiche der juristischen Situation, Kontrollinstanz und statistischen Datenauswertung der Stadt Wien in den Fokus genommen werden konnte. Eine politische Einschätzung seitens der Stadt Wien blieb daher weitgehend unberücksichtigt. Dennoch konnte durch die gezielte Auswahl und die thematische Fokussierung eine fundierte Einschätzung zur aktuellen Steuerungspraxis gewonnen werden.

Insgesamt kann daraus abgeleitet werden, dass die Methodenkombination für das untersuchte Thema geeignet war. Dennoch besteht die Notwendigkeit von weiterführenden

Analysen, welche auf lokaler Ebene die Auswirkungen eines vermehrten Airbnb Aufkommens auf das nachbarschaftliche Gefüge analysieren. Außerdem hat die Untersuchung gezeigt, dass die Airbnb Hotspots räumlich konzentriert und dementsprechend große Unterschiede im Stadtgebiet anzutreffen sind. Deshalb wäre eine kleinräumige Untersuchung der Ballungsräume notwendig, um tiefgreifende Aussagen über die Implikationen zu geben. Außerdem wäre eine Untersuchung über einen längeren Zeitraum zielführend, um langfristige Auswirkungen der Regulierungspraxis sichtbar zu machen und diese klar von anderen Faktoren, welche das Angebot beeinflussen, abzugrenzen.

7. Fazit und Handlungsempfehlungen

Die vorliegenden Ergebnisse machen deutlich, dass sich die Dynamiken der Plattform Ökonomie in Wien auch auf den Wohnungsmarkt auswirken. Die räumliche Analyse zeigt, dass sich die Kurzzeitvermietung über Plattformen wie Airbnb weiterhin stark in bestimmten Stadtgebieten konzentriert. Airbnb fungiert in diesem Kontext als klassische digitale Plattform, deren Geschäftsmodell auf Wachstum-vor-Gewinn Logik und Datenakkumulation gekennzeichnet ist und als Intermediäre zwischen Anbieter*innen und Kund*innen dient.

Die räumliche Verteilung von Airbnb-Inseraten in der Stadt orientiert sich an bestehenden Infrastrukturen und zentralen Lagen. Neben der innerstädtischen Konzentration lassen sich drei Ballungsräume außerhalb des Gürtels identifizieren. Dazu gehört das Gebiet um den Hauptbahnhof, nahe des Westbahnhofs und im Nordbahnviertel. Auch dies zeigt nach der Theorie ein klassisches Charakteristikum von Online-Plattformen. Damit wird eine zentrale Eigenschaft digitaler Plattformen deutlich, welche auf bestehende städtische Infrastrukturen zurückgreifen und für ihre Geschäftsmodelle nutzbar machen. Diese Nutzung führt jedoch mittel- bis langfristig zu einer Verstärkung räumlicher Ungleichheiten. Bereits attraktive Wohnlagen erfahren durch die Verknappung dauerhaft verfügbaren Wohnraums eine zusätzliche Preissteigerung. Besonders betroffen sind innerstädtische Altbaugebiete, in denen der Bestand zwar durch Mietzinsdeckelungen reguliert ist, diese jedoch in der Praxis durch die Nutzung als Kurzzeitvermietung umgangen werden. Die Aussicht auf höhere Renditen macht die touristische Nutzung auch für private Eigentümer*innen zunehmend attraktiv. In diesem Zusammenhang lässt sich nach Smigiel et al. (2020) eine neue Form des *rent gaps* beobachten, eine Lücke zwischen der regulierten Mieteinnahme und dem potenziellen Ertrag aus Plattformvermietung, die als Anreiz zur Kurzzeitvermietung wirkt.

Die Rolle stadtpolitischer Maßnahmen rückt dabei zunehmend in den Vordergrund. Plattformen wie Airbnb sind nicht nur Ausdruck technologischer Entwicklungen, sondern stehen in engem Zusammenhang mit politischen Steuerungslücken. Im Umgang mit der Plattform Ökonomie zeigt sich, dass es umfassender Regulierungen bedarf, um das soziale und funktionale Ungleichgewicht im urbanen Raum zu begrenzen. Darüber hinaus wird der interdisziplinäre Charakter der Thematik im Zusammenspiel mit den Entwicklungen am Immobilienmarkt besonders deutlich. Die zunehmende Finanzialisierung wirkt als zusätzlicher Treiber für die Ausweitung von Kurzzeitvermietungen. Die beobachtbaren Dynamiken sind dabei durchgehend von einer Tendenz regulatorischer Lücke im Umgang mit digitalen Plattformen geprägt. Insgesamt verdeutlicht dies die Notwendigkeit umfassenderer und gezielter Regulierungsmaßnahmen.

Wien hat hier erste Schritte gesetzt und im Juni 2024 erneut eine Verschärfung der Regulierungen in Kraft gesetzt. Künftig ist für jede gewerbliche Kurzzeitvermietung eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Diese wird jedoch nur unter klar definierten Bedingungen erteilt. Die betreffende Wohnung muss außerhalb einer festgelegten Wohnzone liegen, darf nicht öffentlich gefördert worden sein, die Mehrheit der Einheiten im Gebäude muss weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden, und sämtliche Eigentümer*innen des Hauses müssen zustimmen. Die angewandten Regulierungsmaßnahmen der Stadt Wien stellen einen ersten wichtigen Schritt dar, reichen jedoch aktuell nicht aus, um die Nutzung der Plattform vollständig zu steuern.

Im internationalen Vergleich zeigt sich Wien damit in einer Zwischenposition, einerseits werden klare Regulierungen eingeführt, andererseits fehlt es an wirksamen Kontrollmechanismen. Während Städte wie Barcelona oder San Francisco teilweise restriktivere Maßnahmen setzen, verfolgt Wien einen eher moderaten Kurs mit Fokus auf Begrenzung und Registrierungspflicht. Diese Strategie ist nachvollziehbar, da ein generelles Verbot die Gefahr birgt, dass sich die Kurzzeitvermietung auf informelle Kanäle verlagert. Diese Herangehensweise bringt jedoch die Herausforderung mit sich, dass die Regulierungen ein hohes Aufkommen an Ressourcen zur Kontrolle und Durchsetzung der Maßnahmen erfordern.

Darüber hinaus verdeutlicht die Analyse, dass es im Umgang mit Plattformen nicht nur um technische oder juristische Fragen geht, sondern um grundlegende Verteilungskonflikte in der Stadt. Plattform Urbanismus ist nicht bloß ein Phänomen der Digitalisierung, sondern Ausdruck eines neuen städtischen Ordnungsprinzips, das auf Daten, Vernetzung und algorithmischer Steuerung basiert. Die Stadt Wien steht hier vor der Aufgabe, diese neuen Formen der urbanen Produktion aktiv zu begleiten und gleichzeitig für sozialen Ausgleich zu sorgen.

Insgesamt lässt sich sagen, dass die Regulierungspraxis bereits sichtbare Effekte zeigt. Die Anzahl der aktiven Inserate auf Airbnb ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Ähnlich zur Studie von Bekkerman et al. (2023), welche zeigt, dass nach der Einführung von Regulierungen in US-Städten die Anzahl der Inserate um durchschnittlich 18% rückläufig sind, kann auch in Wien nach der Einführung der neuen Regulierungen im Jahr 2024 ein Rückgang der Aribnb-Inseraten um etwa 22% identifiziert werden. Gleichzeitig ist der anhaltende Trend einer zunehmenden Professionalisierung innerhalb der Anbieter*innenlandschaft erkennbar. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zur von der Stadt Wien verfolgten Zielsetzung, Plattformangebote auf das Prinzip des *Home-sharings* zurückzuführen. Für diese Tendenz lassen sich mehrere Erklärungsansätze identifizieren. Zum einen wirkt die verschärfte Regulierung auf private Anbieter*innen

abschreckend. Das komplexe Antragsverfahren sowie die erforderlichen Nachweise zur Erlangung einer Ausnahmegewilligung stellen für viele Einzelpersonen eine hohe Zugangshürde dar. Professionell agierende Akteur*innen verfügen hingegen über die notwendigen Ressourcen, um rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen und regulatorische Schlupflöcher gezielt auszunutzen. Wie auch im Interview mit der MA37 deutlich wurde, betrifft dies unter anderem die Möglichkeit, ganze Wohnhäuser zu erwerben und somit die Hürde der Zustimmung aller Eigentümer*innen systematisch zu umgehen. Hinzu kommt, dass einzelne Neubauprojekte gezielt mit der Möglichkeit zur Kurzzeitvermietung werben. Wohnungen werden dabei von Beginn an als renditeorientierte Anlageobjekt vermarktet, inklusive einer vorab gesicherten Zustimmung zur touristischen Nutzung im Wohnungseigentumsvertrag. Damit tritt die Funktion von Wohnraum als elementares Grundbedürfnis zunehmend in den Hintergrund und wird durch eine kapitalgetriebene Verwertungslogik ersetzt. Besonders relevant ist diese Entwicklung in privat finanzierten Neubauten, in denen professionelle Investor*innen überdurchschnittlich stark vertreten sind, was beispielsweise in der überproportionalen Dichte an Airbnb-Inseraten in Neubaulagen rund um den Hauptbahnhof und im Nordbahnhofviertel sichtbar wird. Um diesem strukturellen Ungleichgewicht entgegenzuwirken, bedarf es weiterer gezielter Regulierungsmaßnahmen. Zwei konkrete Vorschläge erscheinen dabei besonders wirksam. Erstens sollte die Voraussetzung eines aufrechten Wohnsitzes in einer vermieteten Wohnung auf den Hauptwohnsitz beschränkt werden. Dies würde eine legale Kurzzeitvermietung auf eine einzige Wohnung pro Person begrenzen und die Nutzung mehrerer Wohnungen zu Anlagezwecken deutlich erschweren. Zweitens ist eine eindeutige gesetzliche Definition des Begriffs *Kurzzeitvermietung* erforderlich, um bestehende Unklarheiten zu beseitigen und rechtssichere, überprüfbare Rahmenbedingungen für Verwaltung und Nutzer*innen zu schaffen.

Positiv hervorzuheben ist der Ausbau städtischer Datenkompetenz. Die Orientierung an anderen Städten, wie Innsbruck, und die gezielte Gewinnung von Plattformdaten durch die MA 23 stellen einen wichtigen Schritt in Richtung unabhängiger Vollzugsfähigkeit dar. Jedoch zeigt sich in der Umsetzung ein deutlicher Engpass. Aufgrund des hohen Prüfaufwands und der Vielzahl an Anzeigen bleibt nur wenig Kapazität für die systematische Auswertung der gewonnenen Daten.

Die vergleichende Analyse mit anderen Städten zeigt, dass Wien über eine bereits fortgeschrittene Regulierungsbasis verfügt. Damit einher geht jedoch die Notwendigkeit, diese auch in der praktischen Umsetzung konsequent zu exekutieren. Daraus ergibt sich ein zentraler Ansatzpunkt, dass ausreichend personelle Ressourcen essenziell für die effiziente Umsetzung der bestehenden Regelungen sind.

Ein möglicher Ansatz zu einer sozial ausgewogenen Gestaltung der Plattform Ökonomie im Bereich der Kurzzeitvermietung liegt in der gezielten Förderung von solidarischen Plattformmodellen. Diese stellen eine Gegenströmung zur profitorientierten Logik herkömmlicher Plattformen dar und gewährleisten Transparenz und lokale Verantwortung. Ein konkretes Beispiel dafür ist die Plattform Fairbnb, welche mit lokalen Behörden kooperiert und die gewerbliche Nutzung im großen Stil ausschließt. Dieses Modell nähert sich der von der Stadt Wien angestrebten Ziel einer Rückführung auf das *Homesharing* Prinzip an.

Zusammenfassend zeigt sich, dass gezielte Anpassungen in der gesetzlichen Definition von Kurzzeitvermietung sowie eine Beschränkung auf den Hauptwohnsitz als Voraussetzung wichtige Ansatzpunkte für wirksamere Regulierungen darstellen. Ergänzend dazu wäre eine konsequente Umsetzung und Kontrolle der bestehenden Vorgaben notwendig, was insbesondere ausreichende personelle Ressourcen im Vollzug erfordert. Darüber hinaus kann über eine strategische Neuausrichtung nachgedacht werden, die solidarische Plattformmodelle stärker in den Fokus rückt und damit eine sozial gerechtere Alternative zur vorherrschenden marktorientierten Plattformlogik eröffnet.

Nicht zuletzt muss angemerkt werden, dass die Entwicklungen rund um Plattformen wie Airbnb ein hochdynamisches Feld darstellen. Eine vollumfängliche Analyse aller sozial-räumlichen Veränderungen ist aufgrund der Schnellebigkeit der Angebotsstruktur nur begrenzt möglich. Neben dem Wohnungsmarkt selbst sind auch nachbarschaftliche Beziehungen von den Auswirkungen der Kurzzeitvermietung betroffen. Auch diese Fragestellung kann ein Ausgangspunkt für weiterführende Forschung sein.

Abschließend lässt sich festhalten, dass Regulierungsansätze nicht nur auf Basis objektiver Gegebenheiten entstehen, sondern vor allem Ergebnis gesellschaftlicher Aushandlungsprozesse sind. Die politischen Auseinandersetzungen um Interessenvertretung und Zuständigkeiten spielen eine zentrale Rolle bei der Frage, ob und in welchem Umfang Kurzzeitvermietung reguliert wird. Genau dieser Zusammenhang wurde auch im Interview mit der MA37 deutlich. Somit zeigt sich, dass zivilgesellschaftliche Interventionen, etwa durch Anzeigen und Beschwerden aus der Nachbarschaft, keineswegs folgenlos bleiben, sondern aktiv in den Vollzugsprozess einfließen. Damit wird deutlich, dass die Gestaltung urbaner Räume nicht allein Sache der Verwaltung, sondern auch Ausdruck ko-produktiver Stadtentwicklung ist. Dieser demokratische Aushandlungsprozess kann und sollte aktiv mitgestaltet werden.

Literaturverzeichnis

- Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2021). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and planning A*, 53, 1689-1712.
- Airbnb. (2025a). *Regeln Wien*. Retrieved 27.04.2025 from <https://www.airbnb.at/help/article/897>
- Airbnb. (2025b). *Verantwortungsvolles Gastgeben in Österreich*. Retrieved 27.04.2025 from <https://www.airbnb.at/help/article/1381>
- Airbnb Ireland UC. (2023). *Allgemeine Geschäftsbedingungen*. Retrieved 17.04.2025 from <https://www.airbnb.at/help/article/2908/>
- Altenried, M., Animento, S., & Bojadžijev, M. (2021). Plattform-Urbanismus: Arbeit, Migration und die Transformation des urbanen Raums. *Suburban*, 9, 73-91.
- Arbeiterkammer Wien. (2024). *Neues AK Wien Service: AK Altbau-Mietencheck!* Retrieved 27.04.2025 from https://wien.arbeiterkammer.at/service/presse/Presseunterlage_20240223.pdf?utm_source=chatgpt.com
- Artioli, F. (2018). Digital platforms and cities: a literature review for urban research. *Cities are back in town working papers*, 1, 1-34.
- Barns, S. (2019). Negotiating the platform pivot: From participatory digital ecosystems to infrastructures of everyday life. *Geography compass*, 13.
- Barns, S. (2020). *Platform urbanism. Negotiating platform ecosystems in connected cities*. Palgrave Macmillan.
- Bauriedl, S., & Strüver, A. (2020). Platform Urbanism: Technocapitalist Production of Private and Public Spaces. *Urban planning*, 5 (4), 267-276.
- Bauriedl, S., & Strüver, A. (2022). *Platformization of urban life: towards a technocapitalist transformation of European cities*.
- Bekkerman, R., Cohen, M. C., Kung, E., Maiden, J., & Proserpio, D. (2023). The Effect of Short-Term Rentals on Residential Investment. *Marketing science*, 42-47.
- Berfelde, R., & Kluzik, V. (2022). Platforms Becoming Infrastructure? Mapping Socio-Spatial Transformations. In S. Bauriedl & A. Strüver (Eds.), *Platformization of Urban Life: Towards a Technocapitalist Transformation of European Cities* (pp. 39-51).

- Bignami, F., & Hanakata, N. C. (2022). Platform Urbanization and Citizenship: An Inquiry and Projection. In A. Strüver & S. Bauriedl (Eds.), *Platformization of Urban Life: Towards a Technocapitalist Transformation of European Cities* (pp. 281-296).
- Bignami, F., & Hanakata, N. C. (2024). Platform urbanisation, infrastructures and techno-politics: The turn towards urban citizenship. *Journal of European studies*, 54 (1), 42-58.
- Bocksch, R. (2021). *Das kostet Wohneigentum in Wien*. Retrieved 11.05.2025 from <https://de.statista.com/infografik/25257/durchschnittspreise-fuer-eigentumswohnungen-in-wien/>
- BWB. (2022). *Branchenuntersuchung Lebensmittel*. BWB/BU Lebensmittel.
- Clement, R., Schreiber, D., Bossauer, P., & Pakusch, C. (2019). *Internet-Ökonomie: Grundlagen und Fallbeispiele der digitalen und vernetzten Wirtschaft*. Springer Berlin Heidelberg: Imprint: Springer Gabler.
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and planning A.*, 53, 1671-1688.
- Cocola-Gant, A., & Pardo, D. (2017). Resisting tourism gentrification: The experience of grassroots movements in Barcelona. *Urbanistica Tre, Giornale Online di Urbanistica*, 39-47.
- Cox, M. (2025a). *Data Assumption*. Retrieved 17.04.2025 from <https://insideairbnb.com/data-assumptions/>
- Cox, M. (2025b). *Data Dictionary*. Retrieved 21.04.2025 from <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1iWCNJcSutYqpULSQHINyGInUvHg2BoUGoNRIGa6Szc4/edit?gid=1322284596#gid=1322284596>
- Cugurullo, F. (2019). The origin of the smart city imaginary: From the dawn of modernity to the eclipse of reason. In M. Meissner & C. Lindner (Eds.), *The Routledge companion to urban imaginaries* (pp. 113-124). Routledge/Taylor & Francis Group.
- Deener, A. (2017). The Origins of the Food Desert: Urban Inequality as Infrastructural Exclusion. *Social forces*, 95, 1285-1309.
- Dresing, T., & Pehl, T. (2018). *Praxisbuch Interview, transkription & Analyse. Anleitung und Regelsysteme für qualitativ Forschende*.
- Ecker, Y. (2022). #FairDelivery? Potential for and Limits to Alternative Platformization. In S. Bauriedl & A. Strüver (Eds.), *Platformization of Urban Life: Towards a Technocapitalist Transformation of European Cities* (pp. 171-183).

- Elwood, S. (2021). Digital geographies, feminist relationality, Black and queer code studies: Thriving otherwise. *Progress in human geography*, 45 (2), 209-228.
- Erlacher, E., & Pötzlberger, J. (2024). Neue Airbnb-Regeln in Wien: Was ab Juli gilt. *Der Standard*.
- Europäische Kommission. (n.d.). *DAC7 – Reporting obligations of digital platforms. Taxation and Customs Union*. Retrieved 29.04.2025 from DAC7 – Reporting obligations of digital platforms. Taxation and Customs Union.
- Garretsen, H., & Marlet, G. (2017). Amenities and the attraction of Dutch cities. *Regional studies*, 51 (5), 724-736.
- Geissinger, A., Laurell, C., & Sandström, C. (2020). Digital Disruption beyond Uber and Airbnb—Tracking the long tail of the sharing economy. *Technological forecasting & social change*, 155.
- Gennburg, K. (2022). The Financialization of Housing Market in the Digital Era. In S. Bauriedl & A. Strüver (Eds.), *Platformization of Urban Life: Towards a Technocapitalist Transformation of European Cities* (pp. 259-268).
- Gergs, A. (2024). „GOING DARK“ - Wie „dark stores“ von Lieferplattformen den urbanen Raum verändern Technische Universität Berlin]. Berlin.
- Glasze, G. (2009). Kritische Kartographie. *Geographische Zeitschrift*, 97 (4), 181-191.
- Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the 'Industry'? *Planning & environmental law*, 65.
- Govind, A., Leszczynski, A., & Poorthuis, A. (2024). Platform Urbanism and “Splintering Amenitization”: An Analysis of Canadian Cities. *Annals of the American Association of Geographers*, 114, 1058-1078.
- Graham, M. (2020). Regulate, replicate, and resist - the conjunctural geographies of platform urbanism. *Urban geography*, 41, 453-457.
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83-85.
- Hatz, G. (2009). Shopping@city.vie - Einzelhandelsstruktur, Dienstleistungen und Erdgeschossnutzungen in der Wiener City In.
- Heiland, H. (2022). Neither timeless, nor placeless: Control of food delivery gig work via place-based working time regimes. *Human relations (New York)*, 75, 1824-1848.
- Heinrich, A. J., Marguin, S., Million, A., & Stollmann, J. (2021). *Handbuch qualitative und visuelle Methoden der Raumforschung*. transcript Verlag.

- Helfferrich, C. (2011). *Die Qualität qualitativer Daten: Manual für die Durchführung qualitativer Interviews* (4th 2011 ed.). VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Kaiser, R. (2021). *Qualitative Experteninterviews: Konzeptionelle Grundlagen Und Praktische Durchführung*.
- Karvonen, A. (2020). Urban Techno-Politics: Knowing, Governing, and Imagining the City. *Science as culture*, 29 (3), 417-424.
- Kenney, M., & Zysman, J. (2016). The Rise of the Platform Economy. *Issues in Science and Technology*, 32 (3), 61-69.
- Kenney, M., & Zysman, J. (2020). The platform economy: restructuring the space of capitalist accumulation. *Cambridge journal of regions, economy and society*, 13 (1), 55-76.
- Kofner, S. (2010). *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft*. Oldenbourg.
- Krisch, A. (2022). From Smart to Platform Urbanism to Platform Municipalism: Planning Ideas for Platforms in Toronto and Vienna. In S. Bauriedl & A. Strüver (Eds.), *Platformization of Urban Life: Towards a Technocapitalist Transformation of European Cities* (pp. 53-71).
- Kügler, C.-M. (2018). *Airbnb und dessen räumliche Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt Wien*.
- Kunnert, A., & Baumgartner, J. (2012). *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik*. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.
- Lee, A., Mackenzie, A., Smith, G. J. D., & Box, P. (2020). Mapping Platform Urbanism: Charting the Nuance of the Platform Pivot. *Urban planning*, 5 (1), 116-128.
- Leszczynski, A. (2020). Glitchy vignettes of platform urbanism. *Environment and planning. D, Society & space*, 38, 189-208.
- Matchar, E. (2017). *How Instagram Is Changing the Way We Design Cultural Spaces*. Retrieved 30/07/2024 from <https://www.smithsonianmag.com/innovation/how-instagram-changing-way-we-design-cultural-spaces-180967071/>
- Michel, B., & Schröder-Bergen, S. (2022). The Politics of Geodata in Urban Platform Capitalism. In S. Bauriedl & A. Strüver (Eds.), *Platformization of Urban Life: Towards a Technocapitalist Transformation of European Cities* (pp. 73-84).
- Musil, R. (2019). *Immobiliengeographie: Märkte - Akteure - Politik*. Westermann.
- Nieuwland, S., & van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current issues in tourism*, 23 (7), 811-825.

- OGH. (2024, 18. Januar). 5 Ob 66/23a – Kurzzeitvermietung und Widmungsänderung nach der Novelle zur Wiener Bauordnung 2023 (Judikatur). RIS – Rechtsinformationssystem.
- Orth, B. (2022). Riders United Will Never Be Divided? A Cautionary Tale of Distriputing the Platformization of Urban Space. In S. Bauriedl & A. Strüver (Eds.), *Platformization of Urban Life: Towards a Technocapitalist Transformation of European Cities* (pp. 185-204).
- Penalva-Icher, E. (2018). Srnicek Nick, Platform Capitalism (2017). *Revue française de sociologie*, 59.
- Peterson, M. (2017). Living with difference in hyper-diverse areas: how important are encounters in semi-public spaces? *Social & cultural geography*, 18, 1067-1085.
- Piétron, D. (2021). *Plattform-Kommunalismus: Für eine technopolitische Infrastrukturoffensive von unten*. Retrieved 04/07/2024 from https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publicationen/Standpunkte_4-2021.pdf
- Plantin, J.-C., Lagoze, C., Edwards, P. N., & Sandvig, C. (2018). Infrastructure studies meet platform studies in the age of Google and Facebook. *New media & society*, 20 (1), 293-310.
- Richardson, L. (2020). Coordinating the city: platforms as flexible spatial arrangements. *Urban geography*, 41 (3), 458-461.
- Rodgers, S., & Moore, S. (2018). Platform Urbanism: An Introduction. *Mediapolis*, 4 (3).
- Rozena, S., & Lees, L. (2023). The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social & cultural geography*, 24, 253-273.
- Rudra, S. (2020). E-commerce Surge Drives Growth of Last-Mile Fulfillment Centers, Dark Stores. *Loopnet*.
- Russell, B. (2019). Beyond the Local Trap: New Municipalism and the Rise of the Fearless Cities. *Antipode*, 51, 989-1010.
- Sadowski, J. (2020). Cyberspace and cityscapes: on the emergence of platform urbanism. *Urban geography*, 41, 448-452.
- Sans, A. A., & Domínguez, A. Q. (2019). Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. In G. Richards & A. P. Russo (Eds.), (pp. 209-228).
- Scheuer, N. (2023). *Airbnb under the magnifying glass: analysis of short-term-rental policy compliance and micro-level spatial distributon in Berlin-Friedrichshain Wien*.

- Shapiro, A. (2023). Platform urbanism in a pandemic: Dark stores, ghost kitchens, and the logistical-urban frontier. *Journal of consumer culture*, 23, 168-187.
- Simons, H., & Tielkes, C. (2020). *Wohnungsmarkt Wien: Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht*. empirica in Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland.
- Siri, I. (2024). *The effects of short-term rentals on housing markets*. Wien.
- Smigiel, C., Hof, A., Kautzschmann, K., & Seidl, R. (2020). No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg. *Raumforschung und Raumordnung*, 78(2), 153-170.
- Söderström, O., & Mermet, A. C. (2020). When Airbnb Sits in the Control Room: Platform Urbanism as Actually Existing Smart Urbanism in Reykjavik. *Frontiers in sustainable cities*, 2.
- Srnicek, N. (2017). *Platform capitalism*. polity.
- Staab, P. (2019). *Digitaler Kapitalismus: Markt und Herrschaft in der Ökonomie der Unknappheit*. Suhrkamp.
- Stadt Wien. (N.d.-a). *Nordbahnhofviertel - Ein neues Grätzl mit viel Grün*. Retrieved 11.05.2025 from https://www.wien.gv.at/stadtplanung/nordbahnhof?utm_source=chatgpt.com
- Stadt Wien. (N.d.-b). *Sonnwendviertel*. Retrieved 11.05.2025 from https://www.wien.gv.at/stadtplanung/sonnwendviertel?utm_source=chatgpt.com
- Stadt Wien. (n.d.-c). *Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke*. <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html#vermieten>
- Stadt Wien. (n.d.-d). *Wien: 1,3 Mio. Nächtigungen im März, Februar-Umsatz bei 69,7 Mio. Euro*. Retrieved 21.04.2025 from https://presse.wien.gv.at/presse/2025/04/17/wien-1-3-mio-naechtigungen-im-maerz-februar-umsatz-bei-69-7-mio-euro?utm_source=chatgpt.com
- Stadt Wien. (2025). *Wien Plan 2035*. In *Stadtentwicklungsplan für Wien*. Wien.
- Storper, M., & Manville, M. (2006). Behaviour, Preferences and Cities: Urban Theory and Urban Resurgence. *Urban studies*, 43 (8), 1247-1274.
- Thompson, M. (2021). What's so new about New Municipalism? *Progress in human geography*, 45, 317-342.
- van Dijck, J., Nieborg, D., & Poell, T. (2019). Reframing platform power. *Internet policy review*, 8 (2), 1-18.

van Dijck, J., Poell, T., & de Waal, M. (2018). *The platform society: public values in a connective world*. Oxford University Press.

Weissenrieder, D. (2023). *Exploring Platform Urbanism Using Counter-Mapping: Opening the Black Box*. Springer Vieweg.

Wiedersich, R. (2024). Wohnungsvermietung an Touristen: Strengere Regeln für Airbnb & Co. *Gewinn*.

Anhang

Interview-Leitfaden

Einstieg:

- Begrüßung und Dank für die Zeit
- Kurze Vorstellung des Forschungsvorhabens:
Das Interview ist Teil eines Projekts zur Analyse der Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen in Wien, insbesondere durch Plattformen wie Airbnb.
- Ablauf und Dauer:
Das Gespräch wird etwa 30–45 Minuten dauern. Es folgen Fragen zu Entwicklungen, Herausforderungen und Regulierungsansätzen.
- Datenschutz:
Das Interview wird vertraulich behandelt und nur anonymisiert verwendet. Auf Wunsch kann ein Transkript zur Einsicht übermittelt werden.

Frage 1:

Im Sommer letzten Jahres gab es eine Gesetzesänderung mit einer strengeren Regulierung der Kurzzeitvermietung.
Welche Veränderungen können seither beobachtet werden und wie schätzen Sie diese ein?

Frage 2:

Meine Analyse der Angebotsdaten auf Airbnb zeigt einen Rückgang der Gesamtzahl an Inseraten. Gleichzeitig ist auffällig, dass der relative Anteil professioneller Anbieter – also Hosts mit mehreren Wohnungen und ganzjähriger Vermietung – gestiegen ist.
Wie bewerten Sie vor diesem Hintergrund die Wirksamkeit der neuen Regulierungen? Können Sie einen ähnlichen Trend beobachten?

Frage 3:

Welche Herausforderungen bestehen derzeit bei der Überwachung und Durchsetzung der Regelungen zur Kurzzeitvermietung?

Frage 4:

Halten Sie aus Ihrer Sicht zusätzliche Anpassungen oder Nachschärfungen der bestehenden Regelungen für notwendig?
Sind entsprechende Änderungen in Planung?

Frage 5:

Trotz der Regulierungen ist die Angebotsdichte von Airbnb-Wohnungen insbesondere in zentralen Wohnzonen auffällig hoch.

Wie lässt sich das mit der aktuellen Rechtslage vereinbaren?

Frage 6:

In den absoluten Angebotszahlen zeigen sich zwei besonders stark betroffene Gebiete, die auch Stadtentwicklungsgebiete der letzten Jahre sind: das Sonnwendviertel und das Nordbahnhofviertel.

Gibt es aus Ihrer Sicht rechtliche oder verwaltungstechnische Gründe, warum die Zahl der Angebote in diesen Neubaugebieten so hoch ist?

Rückblick und Abschluss:

- Zusammenfassung der wichtigsten Punkte
- Erneuter Dank für die Zeit und Expertise
- Hinweis auf weitere Verwendung der Daten
- Verabschiedung

Transkript Interview

Interviewpartnerin: Birgit Schrock (Baupolizei MA 37)

Datum: 5.6.2025

Uhrzeit: 10-10:30 Uhr

T: Dann frage ich jetzt nochmal, ist es okay das wir das Gespräch aufzeichnen, damit wir das auch auf Band haben.

B: Ja sicher.

T: Ja dann vielen Dank und vielleicht zuerst eine kurze Vorstellung von deiner Person. Was sind deine konkreten Aufgaben?

B: Mein Name ist Birgit Schrock und ich bin Juristin bei der Baubehörde seit mittlerweile, hm wie lange ist das jetzt her, seit drei Jahren. Bei der Stadt Wien bin ich seit 2020, war vorher in der MA 22 Umweltschutzbehörde, in der MA 56 bei den Schulen, da war ich nur recht kurz und bin dann in die Baubehörde gewechselt. Wir haben bei uns im Rechtsreferat prinzipiell, also unsere Hauptaufgabe ist die Betreuung von allen Mitarbeitern. Die Baubehörde ist so aufgeteilt, dass wir drei Gebietsgruppen haben, wo die Bewilligungsverfahren abgewickelt werden, wo auch die Auftragsverfahren abgewickelt werden, wenn etwas nicht passt, wenn etwas gebaut wurde ohne Bewilligung bekommen die einen Auftrag damit sie es abreißen müssen. Diese ganzen Verfahren sind aber bei den Kollegen und wenn die ein rechtliches Problem haben, dann fragen sie bei uns nach. Dann wenn neue Gesetzte kommen, wie im Fall der Kurzzeitvermietung, dann werden wir schon vorab eingebunden und wir überlegen uns sofort wie wir diese neuen Gesetzte bei uns in die Vollzugspraxis einbinden können, wir erstellen dann Weisungen wir überlegen uns was. Zum Beispiel bei der Kurzzeitvermietung war es so, dass der Bedarf bestand nach eigenen Dezernaten, was die Kontrolle übernimmt. Also wir haben da jetzt eine komplett neue Gruppe gegründet und da waren wir maßgeblich eingebunden. Alle möglichen strategischen Entscheidungen gehen meistens auch noch mit unserer Einbindung. Wir erstellen Weisungen, machen Schulungen, ja genau.

T: Danke. Gleich eine Frage bei der Kurzzeitvermietung: Das heißt es wurde eine eigene Kontrollstelle dafür gegründet?

B: Genau.

T: Und gibt es da schon Veränderungen die man in Bezug auf die neuen Regulierungen erkennen kann?

B: Wie genau, Veränderungen?

T: Also ob man bereits erkennen kann, dass die Regulierungen greifen?

B: Ich kann mal so sagen, dieser neue Bewilligungstatbestand. Also es war vorher so, dass eigentlich nur Regulierungen in der Wohnzone gegeben hat und mit der Novelle ist das dann auf das ganze Wiener Stadtgebiet ausgedehnt worden. Jetzt kann man eine Wohnung nur noch über die 90 Tage zur Kurzzeitvermietung anbieten, wenn man eine Ausnahmegewilligung hat. Seit dem das Gesetz in Kraft ist hat es jetzt schon 900 Anträge bei uns gegeben. Davon konnten nur 330 Bewilligungen erteilt werden, also ca. 1/3 konnte bewilligt werden. Die Anträge gehen auch zurück. Ich habe hier eine Statistik: am Anfang gab es einen ziemlichen Anstieg an Anträge. Im Juni, Juli wo das schlagend wurde, also dass das dann auch strafbar war, da sind die Anträge hinaufgeschossen. Das kann man mal so sagen. Natürlich bekommen wir auch richtig viele Anzeigen rein von alle möglichen stellen. Meistens sind es die Nachbarn, die davon gestört werden. In Hernals hat es eine Partei gegeben, die aktiv auch die Anzeigen gesammelt hat. Da haben sie uns hunderte Adressen geschickt. Also das Bewusstsein ist auf jeden Fall da bei der Bevölkerung, dass das jetzt strafbar ist, das man es nicht einfach so darf. Das kann ich sagen und was noch beobachtet werden konnte ist, dass viele die Zustimmung nicht bekommen. Das ist nämlich ein Kriterium für die Ausnahmegewilligung, dass man die Zustimmung von allen Miteigentümern vom Haus vorlegen muss. Das ist das schwierigste.

T: Ist das auch der Grund warum nicht alle Anträge genehmigt werden konnten oder gibt es generell eine Deckelung, wie viele Ausnahmegenehmigungen ausgestellt werden dürfen?

B: Nein das nicht. Also wenn die gesetzlichen Kriterien erfüllt sind, dann ist die Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Da gibt es keinen Topf und wenn der leer ist dann gibt es keine mehr. Aber es liegt daran, dass die Zustimmungen nicht vorliegen. Es ist noch ein anderes Kriterium für die Erteilung, dass die Errichtung der Wohnung niemals gefördert wurde. Und da ist nicht maßgeblich, ob die Förderung schon zurückgezahlt worden ist. Da geht es wirklich nur um das, ob jemals eine Förderung ausbezahlt wurde. Das ist auch wahrscheinlich was wo man scheitert und man hat bestimmte Verhältnismäßigkeiten einzuhalten im Haus. Mindestens die Hälfte aller Wohnungen im Haus muss noch der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Für die Hälfte vom Haus gibt es

gar nicht mehr die Möglichkeit, dass sie eine Ausnahmegewilligung bekommen können. Und in der Wohnzone geht es nicht, im Kleingartengebiet geht es nicht.

T: Also grundsätzlich zum Thema Wohnzone. Es gibt trotzdem immer noch die höchste Dichte an Airbnb-Inseraten in der Wohnzone. Wie funktioniert diese Kontrolle und Überwachung? Wie ist die Herangehensweise?

B: Die Kontrolle funktioniert so: Wir werden aufmerksam durch Anzeigen. Wir schauen uns das mal an im Internet. Schauen das Inserat an, dann schauen wir bei uns in den Akten nach, im Archiv, ob da eine Ausnahmegewilligung existiert. Bei der Wohnzone gibt es keine Ausnahmegewilligungen aber man kann trotzdem eine Beherbergungsstätte haben. Also da muss man bei der Ausnahmegewilligung schauen, ist die Widmung die Wohnung. Die Wohnung bleibt Wohnung, aber darf ausnahmsweise für die Kurzzeitvermietung verwendet werden. Bei der Umwidmung ist es so, man hat die Widmung Wohnung und man geht komplett weg zur Beherbergungsstätte. Das ist aber bei uns ein ganz normales baubehördliches Verfahren. Das hat es davor schon gegeben, gibt es noch immer. Da braucht man genauso die Zustimmungen. In der Wohnzone gibt es dann noch mehr Kriterien, die man einhalten muss. Also es ist nicht komplett ausgeschlossen, dass man in der Wohnzone auch Kurzzeitvermietung betreibt, nur darf man das nur in einer Beherbergungsstätte. Deswegen schauen wir uns im Archiv an ob es da eine Umwidmung gegeben hat, ob das eh vielleicht eine Beherbergungsstätte ist und er das eh darf. Also vorher Internetrecherche, dann schauen wir bei uns im Archiv und dann gehen die Kollegen vor Ort zur Adresse und schauen, wo ist die Wohnung situiert in dem Gebäude. Dann werden die Eigentümer angeschrieben und informiert, dass da eine illegale Kurzzeitvermietung festgestellt wurde und dann wird, wenn das alles illegal betrieben wird ein Strafantrag an die MA 64 gestellt und die machen dann das Strafverfahren.

T: Wie ist, wenn ihr die Überprüfung durchführt, der Anteil zwischen illegaler Kurzzeitvermietung und rechtmäßiger Kurzzeitvermietung?

B: Das kann ich gar nicht sagen, aber wir können nachher zu den Kollegen gehen und nachfragen.

T: Welche Nachschärfungsmöglichkeiten gibt es bei den Regulierungen? Wo siehst du da die Notwendigkeit?

B: Also wir haben uns schon ein paar Gedanken gemacht, was man noch machen könnte. Wir bekommen immer wieder die Anfrage und im Gesetz steht zwar 90 Tage darf man Kurzzeitvermietung betreiben, aber was wirklich unter einer Kurzzeitvermietung zu verstehen ist, ist nirgends im Gesetz genannt. Es gibt nur ein OGH Urteil, das

sagt eine kurzzeitige Vermietung heißt zwei bis 30 Nächte. Man muss sich aber noch andere Kriterien anschauen, wie häufiger Mieterwechsel, Wohnsitzmeldung, Dienstleistungen, etc. und das ist recht unscharf. Da bekommen wir weiß Gott wie viele Anfragen, was denn jetzt kurzfristig ist. Jeder will sich da irgendwie rausschummeln und da hätten wir gemeint wäre es gut, wenn man da wirklich eine Kennzahl in das Gesetz aufnimmt. Ansonsten eben diese 90 Tage sind nur frei wenn man auch eine Wohnsitzmeldung dort hat. Und wir merken, der Wohnsitz ist nicht auf den Hauptwohnsitz eingeschränkt, und es gibt keine Beschränkung wie viele Nebenwohnsitze man in Österreich haben kann. Da könnte man das auf den Hauptwohnsitz einschränken. Das sind ein paar Ideen. Ansonsten muss sich das die Politik überlegen, was sie wollen, wo es hingehen soll.

T: Gibt es im Bereich der Kontrolle auch noch Möglichkeiten das besser zu gestalten und den Datenaustausch besser herzustellen?

B: Ja, der Datenschutz stellt öfter ein Hinderniss dar. Noch immer. Beim ZMR, wenn man da Abfragen macht kann man prinzipiell eine Person abfragen. Für uns wäre es wichtig, dass wir ein Haus abfragt. Weil uns geht es um den Eigentümer, das ist unsere Ansprechperson. Das ist der Verpflichtete bei uns. Wir haben keine gesetzliche Ermächtigung, dass wir das Haus abfragen. Da wäre es gut, wenn wir eine datenschutzrechtliche Ermächtigung in das Gesetz bekommen, dass wir auch diese Abfragen machen können. Das ist schon manchmal ein Hindernis.

T: Ich habe vorher kurz die Daten schon außerhalb der Aufnahme diskutiert. Das Thema professionalisiertes Vermieten, ist das auch ein Thema wo es Ideen zur besseren Eindämmung gibt?

B: Also von meiner Seite eher nicht. Ich kann es nur erklären, warum es so ist. Weil ein Privater, der eine Wohnung im Gebäude hat, tut sich schwer, dass er die Zustimmung von den anderen Eigentümern hat, damit er diese Ausnahmegewilligung bekommt, oder die Umwidmung, weil da braucht er auch die Zustimmung. Jemand der das professionell macht, ein ganzes Zinshaus besitzt, ein Eigentum hat, nah der hat kein Problem mit den Zustimmungen. Der kann sofort Umwidmen in Beherbergungsstätte oder eine Ausnahmegewilligung einholen. Das ist die Erklärung dazu, aber wie man das einschränken sollte, ist schwierig.

T: Ich habe noch einen Punkt festgestellt, dass es im Norbahnhofviertel und Sonnwendviertel ganz viele Angebote gibt. Gibt es da eine rechtliche oder verwaltungstechnische Erklärung dafür, warum das genau in diesen Neubaugegenden dominiert?

B: Keine rechtliche, aber es hat die Zeit gegeben wo man explizit Airbnb-Wohnungen gekauft hat. Und das sind halt Neubaugebäude und ich glaube dass viele damals absichtlich die Wohnung gekauft haben, damit sie Airbnb betreiben. Das ist meine Erklärung dazu.

T: Ja stimmt. Es gab auch Werbeinserate die explizit die Nutzung als Airbnb beworben haben.

B: Genau. Oder auch im Triple Tower. Das ist auch ein Gebäudekomplex, wo sehr viele Airbnbs drinnen sind. Aber ich glaube das ist der Zahn der Zeit und da haben das ganz viele gemacht. Bei den Gründerzeithäusern, also bei den älteren Gebäuden, kann ich es mir so erklären, weil man eben nach dem Mietsrechtgesetz gedeckelt, was man an Langzeitmiete verlangen kann. Deswegen sind viele umgestiegen auf diese Kurzzeitvermietung, weil das natürlich viel lukrativer ist. Da hat man keine Deckelung. Das ist bei den älteren Gebäuden, aber beim Neubau ist es so, weil es gezielt so gekauft wurde, in der Absicht als Wertanlage und mit Gewinnerbringungsabsicht durch Airbnb. Ziemlich sicher.

T: Wäre eine Deckelung auch bei Kurzzeitvermietung denkbar, das man den Mietzins ausweitet?

B: Nein. Das fällt nicht in das Mietrechtsregime, weil wir eben genau in der Kurzzeitvermietung sind. Das ist was anderes. Ich bin jetzt auch kein Zivilrechtsprofi, aber das würde meiner Ansicht nach nicht gehen.

T: Das bedeutet vor allem die Deckelung schafft auch Anreize die Wohnungen kurzfristig zu vermieten. Danke für diesen spannenden Einsicht, die ich da bekommen hab. Gibt es noch Punkte, die du anmerken möchtest.

B: Ich schau kurz bei meinen Notizen nach. Primär arbeiten wir über Anzeigen. Damals als die neuen Regulierungen kamen, haben wir einen Besuch in Innsbruck gemacht. Die Arbeiten mit einer externen Firma, die die Daten scraped. Bei uns in Wien macht das nun die MA23. Zur Kontrolle stehen neun Mitarbeiter*innen zur Verfügung. Klar gibt es auch Schwerpunktaktionen, das ist von der Politik gewünscht. Aber am effektivsten ist es den Anzeigen nachzugehen. Alleine bis Mai 2025, warte ich schau kurz nach. Ja, da gab es ca. 1000 Anzeigen.

T: Das bedeutet also, dass ein enormer Arbeitsaufwand da ist und primär die Anzeigen abgearbeitet werden.

B: Ja genau.

T: Alles klar. Erst mal vielen Dank für das Interview und die Zeit.

Analyseraster des Interviews

Textpassage	Codes	Kategorie
B: Die Baubehörde ist so aufgeteilt, dass wir drei Gebietsgruppen haben, wo die Bewilligungsverfahren abgewickelt werden, wo auch die Auftragsverfahren abgewickelt werden, wenn etwas nicht passt, wenn etwas gebaut wurde ohne Bewilligung bekommen die einen Auftrag damit sie es abreißen müssen. Diese ganzen Verfahren sind aber bei den Kollegen und wenn die ein rechtliches Problem haben, dann fragen sie bei uns nach.	Personalaufteilung nach Gebietsgruppen und bei juristischen Fragen zur Umsetzung gibt es die Rechtsabteilung	Durchsetzung & Kontrolle
Dann wenn neue Gesetzte kommen, wie im Fall der Kurzzeitvermietung, dann werden wir schon vorab eingebunden und wir überlegen uns sofort wie wir diese neuen Gesetzte bei uns in die Vollzugspraxis einbinden können, wir erstellen dann Weisungen wir überlegen uns was.	Zusammenarbeit von Politik und rechtliche Grundlagen	Durchsetzung & Kontrolle
Zum Beispiel bei der Kurzzeitvermietung war es so, dass der Bedarf bestand nach eigenen Dezernaten, was die Kontrolle übernimmt. Also wir haben da jetzt eine komplett neue Gruppe gegründet und da waren wir maßgeblich eingebunden.	Dezernatsgründung für das Thema Kurzzeitvermietung	Durchsetzung & Kontrolle
Alle möglichen strategischen Entscheidungen gehen meistens auch noch mit unserer Einbindung. Wir erstellen Weisungen, machen Schulungen, ja genau.	Aufgaben der Baupolizei	Durchsetzung & Kontrolle

Ich kann mal so sagen, dieser neue Bewilligungstatbestand. Also es war vorher so, dass eigentlich nur Regulierungen in der Wohnzone gegeben hat und mit der Novelle ist das dann auf das ganze Wiener Stadtgebiet ausgedehnt worden. Jetzt kann man eine Wohnung nur noch über die 90 Tage zur Kurzzeitvermietung anbieten, wenn man eine Ausnahmegewilligung hat. Seit dem das Gesetz in Kraft ist hat es jetzt schon 900 Anträge bei uns gegeben. Davon konnten nur 330 Bewilligungen erteilt werden, also ca. 1/3 konnte bewilligt werden. Die Anträge gehen auch zurück. Ich habe hier eine Statistik: am Anfang gab es einen ziemlichen Anstieg an Anträge. Im Juni, Juli wo das schlagend wurde, also dass das dann auch strafbar war, da sind die Anträge hinaufgeschossen. Das kann man mal so sagen.	Anträge auf Ausnahmegewilligung waren seit der neuen Regelung sehr hoch, jedoch erfüllt nur 1/3 die Vorgaben und konnte die Bewilligung bekommen. In letzter Zeit gehen die Anträge laufend zurück.	Regulierungswirkung
Natürlich bekommen wir auch richtig viele Anzeigen rein von alle möglichen Stellen. Meistens sind es die Nachbarn, die davon gestört werden. In Hernals hat es eine Partei gegeben, die aktiv auch die Anzeigen gesammelt hat. Da haben sie uns hunderte Adressen geschickt. Also das Bewusstsein ist auf jeden Fall da bei der Bevölkerung, dass das jetzt strafbar ist, das man es nicht einfach so darf.	Bewusstsein der Bevölkerung, dass die Kurzzeitvermietung nun weiter eingeschränkt ist, ist da. Auch Bürger*innen-initiativen melden laufend Anzeigen.	Regulierungswirkung

Das kann ich sagen und was noch beobachtet werden konnte ist, dass viele die Zustimmung nicht bekommen. Das ist nämlich ein Kriterium für die Ausnahmegewilligung, dass man die Zustimmung von allen Miteigentümern vom Haus vorlegen muss. Das ist das schwierigste.	Hürde bei der Ausnahmegewilligung: Zustimmung der Miteigentümer*innen des Hauses wird nicht gegeben. Deshalb keine Ausnahmegewilligung.	Regulierungswirkung
Nein das nicht. Also wenn die gesetzlichen Kriterien erfüllt sind, dann ist die Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Da gibt es keinen Topf und wenn der leer ist dann gibt es keine mehr.	Keine Deckelung der Anzahl an Ausnahmegewilligungen.	Handlungsbedarf/Reformoptionen
Es ist noch ein anderes Kriterium für die Erteilung, dass die Errichtung der Wohnung niemals gefördert wurde. Und da ist nicht maßgeblich, ob die Förderung schon zurückgezahlt worden ist. Da geht es wirklich nur um das, ob jemals eine Förderung ausbezahlt wurde.	Hürden bei der Ausnahmegewilligung: Die Wohnung darf niemals gefördert worden sein.	Regulierungswirkung
und man hat bestimmte Verhältnismäßigkeiten einzuhalten im Haus. Mindestens die Hälfte aller Wohnungen im Haus muss noch der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Für die Hälfte vom Haus gibt es gar nicht mehr die Möglichkeit, dass sie eine Ausnahmegewilligung bekommen können. Und in der Wohnzone geht es nicht, im Kleingartengebiet geht es nicht.	Hürden für Ausnahmegewilligungen	Regulierungswirkung

Die Kontrolle funktioniert so: Wir werden aufmerksam durch Anzeigen. Wir schauen uns das mal an im Internet. Schauen das Inserat an, dann schauen wir bei uns in den Akten nach, im Archiv, ob da eine Ausnahmegewilligung existiert. Bei der Wohnzone gibt es keine Ausnahmegewilligungen aber man kann trotzdem eine Beherbergungsstätte haben. Also da muss man bei der Ausnahmegewilligung schauen, ist die Widmung die Wohnung. Die Wohnung bleibt Wohnung, aber darf ausnahmsweise für die Kurzzeitvermietung verwendet werden. Bei der Umwidmung ist es so, man hat die Widmung Wohnung und man geht komplett weg zur Beherbergungsstätte. Das ist aber bei uns ein ganz normales baubehördliches Verfahren. Das hat es davor schon gegeben, gibt es noch immer. Da braucht man genauso die Zustimmungen. In der Wohnzone gibt es dann noch mehr Kriterien, die man einhalten muss. Also es ist nicht komplett ausgeschlossen, dass man in der Wohnzone auch Kurzzeitvermietung betreibt, nur darf man das nur in einer Beherbergungsstätte. Deswegen schauen wir uns im Archiv an ob es da eine Umwidmung gegeben hat, ob das eh vielleicht eine Beherbergungsstätte ist und er das eh darf. Also vorher Internetrecherche, dann schauen wir bei uns im Archiv und dann gehen die Kollegen vor Ort zur Adresse und schauen, wo ist die Wohnung situiert in dem Gebäude. Dann werden die Eigentümer angeschrieben und informiert, dass da eine illegale Kurzzeitvermietung festgestellt wurde und dann wird, wenn das alles illegal betrieben wird ein Strafantrag an die MA 64 gestellt und die machen dann das Strafverfahren.	Ablauf der Kontrolle mit der Unterscheidung, ob die Wohnung in einer Wohnzone liegt oder nicht und ob eine Wohnung in der Wohnzone als solche gewidmet ist.	Durchsetzung & Kontrolle
--	--	-------------------------------------

Also wir haben uns schon ein paar Gedanken gemacht, was man noch machen könnte. Wir bekommen immer wieder die Anfrage und im Gesetz steht zwar 90 Tage darf man Kurzzeitvermietung betreiben, aber was wirklich unter einer Kurzzeitvermietung zu verstehen ist, ist nirgends im Gesetz genannt. Es gibt nur ein OGH Urteil, das sagt eine kurzzeitige Vermietung heißt zwei bis 30 Nächte. Man muss sich aber noch andere Kriterien anschauen, wie häufiger Mieterwechsel, Wohnsitzmeldung, Dienstleistungen, etc. und das ist recht unscharf. Da bekommen wir weiß Gott wie viele Anfragen, was denn jetzt kurzfristig ist. Jeder will sich da irgendwie rausschummeln und da hätten wir gemeint wäre es gut, wenn man da wirklich eine Kennzahl in das Gesetz aufnimmt.	Definition der kurzfristigen Vermietung ist im Gesetz sehr unscharf und birgt Gesetzeslücken.	Handlungsbedarf/Reformoptionen
Ansonsten eben diese 90 Tage sind nur frei wenn man auch eine Wohnsitzmeldung dort hat. Und wir merken, der Wohnsitz ist nicht auf den Hauptwohnsitz eingeschränkt, und es gibt keine Beschränkung wie viele Nebenwohnsitze man in Österreich haben kann. Da könnte man das auf den Hauptwohnsitz einschränken.	Die Regelung einer Wohnsitzmeldung soll auf den Hauptwohnsitz beschränkt werden.	Handlungsbedarf/Reformoptionen
Ansonsten muss sich das die Politik überlegen, was sie wollen, wo es hingehen soll.	Kompetenz bei der politischen Entscheidungsmacht.	Stadtentwicklung & Verteilung

Ja, der Datenschutz stellt öfter ein Hinderniss dar. Noch immer. Beim ZMR, wenn man da Abfragen macht kann man prinzipiell eine Person abfragen. Für uns wäre es wichtig, dass wir ein Haus abfragt. Weil uns geht es um den Eigentümer, das ist unsere Ansprechperson. Das ist der Verpflichtete bei uns. Wir haben keine gesetzliche Ermächtigung, dass wir das Haus abfragen. Da wäre es gut, wenn wir eine datenschutzrechtliche Ermächtigung in das Gesetz bekommen, dass wir auch diese Abfragen machen können. Das ist schon manchmal ein Hindernis.	Datenschutzrechtliche Änderungen zur Erleichterung der Abfrage von Wohnhäusern	Handlungsbedarf/Reformoptionen
Ich kann es nur erklären, warum es so ist. Weil ein Privater, der eine Wohnung im Gebäude hat, tut sich schwer, dass er die Zustimmung von den anderen Eigentümern hat, damit er diese Ausnahmegewilligung bekommt, oder die Umwidmung, weil da braucht er auch die Zustimmung. Jemand der das professionell macht, ein ganzes Zinshaus besitzt, ein Eigentum hat, nah der hat kein Problem mit den Zustimmungen. Der kann sofort Umwidmen in Beherbergungsstätte oder eine Ausnahmegewilligung einholen. Das ist die Erklärung dazu, aber wie man das einschränken sollte, ist schwierig.	Für professionelle Hosts ist es leichter eine Ausnahmegewilligung zu bekommen, da er über das gesamte Haus verfügen kann.	Professionalisierung der Anbieter

Keine rechtliche, aber es hat die Zeit gegeben wo man explizit Airbnb-Wohnungen gekauft hat. Und das sind halt Neubaugebäude und ich glaube dass viele damals absichtlich die Wohnung gekauft haben, damit sie Airbnb betreiben. Das ist meine Erklärung dazu.	Neubauprojekte werben mit der Airbnb Nutzung	Stadtentwicklung & Verteilung
Bei den Gründerzeithäusern, also bei den älteren Gebäuden, kann ich es mir so erklären, weil man eben nach dem Mietsrechtgesetz gedeckelt, was man an Langzeitmiete verlangen kann. Deswegen sind viele umgestiegen auf diese Kurzzeitvermietung, weil das natürlich viel lukrativer ist. Da hat man keine Deckelung. Das ist bei den älteren Gebäuden, aber beim Neubau ist es so, weil es gezielt so gekauft wurde, in der Absicht als Wertanlage und mit Gewinnerbringungsabsicht durch Airbnb. Ziemlich sicher.	Mietzins als Anreiz zur Kurzzeitvermietung, da hier die Deckelung nicht greift.	Stadtentwicklung & Verteilung
Primär arbeiten wir über Anzeigen. Damals als die neuen Regulierungen kamen, haben wir einen Besuch in Innsbruck gemacht. Die Arbeiten mit einer externen Firma, die die Daten scraped. Bei uns in Wien macht das nun die MA23. Zur Kontrolle stehen neun Mitarbeiter*innen zur Verfügung. Klar gibt es auch Schwerpunktaktionen, das ist von der Politik gewünscht. Aber am effektivsten ist es den Anzeigen nachzugehen. Alleine bis Mai 2025, warte ich schau kurz nach. Ja, da gab es ca. 1000 Anzeigen.	Datengewinnung zur Nachforschung und Anzahl der Mitarbeitenden	Durchsetzung & Kontrolle, Handlungsbedarf