

In großem Stil: Wohnraub in Wien

Wohnungen in Touristenappartements umgewandelt - Grüne fordern Regeln gegen Zweckentfremdung

Von Oliver Rast

Es ist nur ein Beispiel von vielen: Franz-Josefs-Kai 39. Ein Eckzinshaus aus der Gründerzeit, erster Gemeindebezirk, Wiener Innenstadt. Ein geschichtsträchtiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss - Platz für knapp 30 Wohnungen und drei Geschäftslokale. Hinter der schicken Fassade tut sich was, denn im Gebäude soll Wohnraum umgewandelt werden - zweckentfremdet zu Touristenappartements, wie die Wiener Grünen am Donnerstag auf ihrer Pressekonferenz dort erklärten.

Allein in der Bundeshauptstadt Österreichs würden rund 14.000 Wohnungen als Kurzzeiterbergen auf der Plattform Airbnb angeboten. Binnen eines Jahrzehnts habe sich die Zahl verdreifacht, wurde Judith Pühringer, Parteivorsitzende der Grünen Wien, am selben Tag in einer Mitteilung zitiert. Ein Trend, der anhält, weil immer mehr Vermieter Wohnraum als lukratives Spekulationsobjekt sehen.

Verwundern kann das nicht - eine Analyse des Wiener Instituts für Internationale Wirtschaftsvergleiche zeigt: Ein zentral gelegenes Apartment wirkt als Airbnb-Unterkunft rund zwei- bis dreimal soviel ab wie bei klassischer Langzeitvermietung. Für eine durchschnittliche Zweizimmerwohnung im Innenstadtbezirk ergibt das monatliche Zusatzerlöse von etwa 1.000 bis 1.500 Euro.

Das heißt umgekehrt: Die Umwandlung von Wohnungen in Touristenappartements trifft das Alltagsleben der Wiener merklich. Für wohnungssuchende Familien bedeutet sie längere Wartezeiten, weniger verfügbare Optionen und deutlich höhere Kosten. Eine durchschnittliche Zweizimmerwohnung in zentraler Lage ist heute rund 30 bis 40 Prozent teurer als noch vor einem Jahrzehnt - und die systematische Umwidmung in touristische Kurzzeitvermietungen zählt zu den Preistreibern.

Dabei galt Wien lange als Musterbeispiel für sozialen Wohnbau und leistbares Wohnen. Das kommunale Wohnbaumodell, entstanden im »Roten Wien« der Zwischenkriegszeit, schuf Zehntausende Gemeindewohnungen und wurde nach 1945 konsequent weiterentwickelt. Heute lebt rund die Hälfte der Wiener Bevölkerung in geförderten Wohnungen - im Gemeindebau oder in Genossenschaftsprojekten. Bloß: Seit der Jahrtausendwende gerät das Wiener Wohnmodell zunehmend unter Druck.

Das wirkt sich auch auf bestehende Nachbarschaften aus: Touristenappartements führen in vielen Wohnhäusern zu einer

Entsolidarisierung. Während langfristige Mieter eine Hausgemeinschaft aufbauen und Verantwortung für das Zusammenleben übernehmen, sind Kurzzeitgäste nur vorübergehend anwesend und haben kaum Interesse an nachbarschaftlicher Rücksichtnahme.

Georg Prack, Wohnbausprecher der Wiener Grünen, warnt, die bisherigen Maßnahmen gegen Airbnb und Co. würden die Wiener Bevölkerung »nicht ausreichend vor Wohnraub schützen«. Er verweist darauf, dass es in Wien mittlerweile mehr Touristenappartements gebe als Wohnungen in der Josefstadt. Nur glasklare Regeln »gegen die Gewinnmaximierung einzelner« könnten verhindern, dass sich Entwicklungen wie in Barcelona oder Lissabon wiederholen.

Was tun? Neue Touristenappartements verhindern, fordern die Grünen. Bewilligungen für Airbnb und Co. sollen in ganz Wien entfallen, ebenso gewerbliche Ausnahmegenehmigungen, die künftig auslaufen und nicht mehr verlängert werden. Zugleich soll gesetzlich festgeschrieben werden, Wohnraum nicht länger in Beherbergungsstätten umzuwandeln - außerdem sind jene Bauordnungslücken zu schließen, die solche Umwidmungen bislang ermöglicht haben.

Was sagt die Wohnbaustadträtin Wiens, Elke Hanel-Torsch? Es brauche etwa eine »Leerstandsmobilisierung«, so die SPÖ-Politikerin am Donnerstag gegenüber dem *Kurier*. »Wohnungen sind zum Wohnen da und nicht, um damit Spekulationsgewinne zu machen. Es muss etwas passieren.« Das kann dauern. Denn: Es fehlen Daten, wieviel Wohnraum in Wien derzeit leersteht.

Dass es anders geht, zeigen Kommunalpolitiker der Stadt Salzburg. Denn dort wirken inzwischen strenge Regeln gegen illegale Kurzzeitvermietungen. Laut Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl (KPÖ Plus) ist die Zahl der Airbnb-Angebote seit 2018 um rund 30 Prozent gesunken, berichtete *Oe24.at* am Mittwoch. Der Rückgang sei kein Zufall, betont Dankl, »Salzburg hat hier das schärfste Vorgehen unter allen Landeshauptstädten«.

Aber klar ist: Jeder zweckentfremdete Wohnraum ist geraubter - und verschärft die Wohnungsknappheit nur noch weiter. Wie am Franz-Josefs-Kai am Donaukanal direkt zu sehen ist.

<https://www.jungewelt.de/artikel/520649.keine-rendite-mit-der-miete-in-großem-stil-wohnraub-in-wien.html>