

Wolfgang Hassler

Aktuelle Entwicklungen in der Kurzzeitvermietung



**Stadt
Wien**

Geschäftsgruppe
Wohnen, Wohnbau,
Stadterneuerung und Frauen



Aktuelle Entwicklungen der Kurzzeitvermietung



Tourismusstatistik

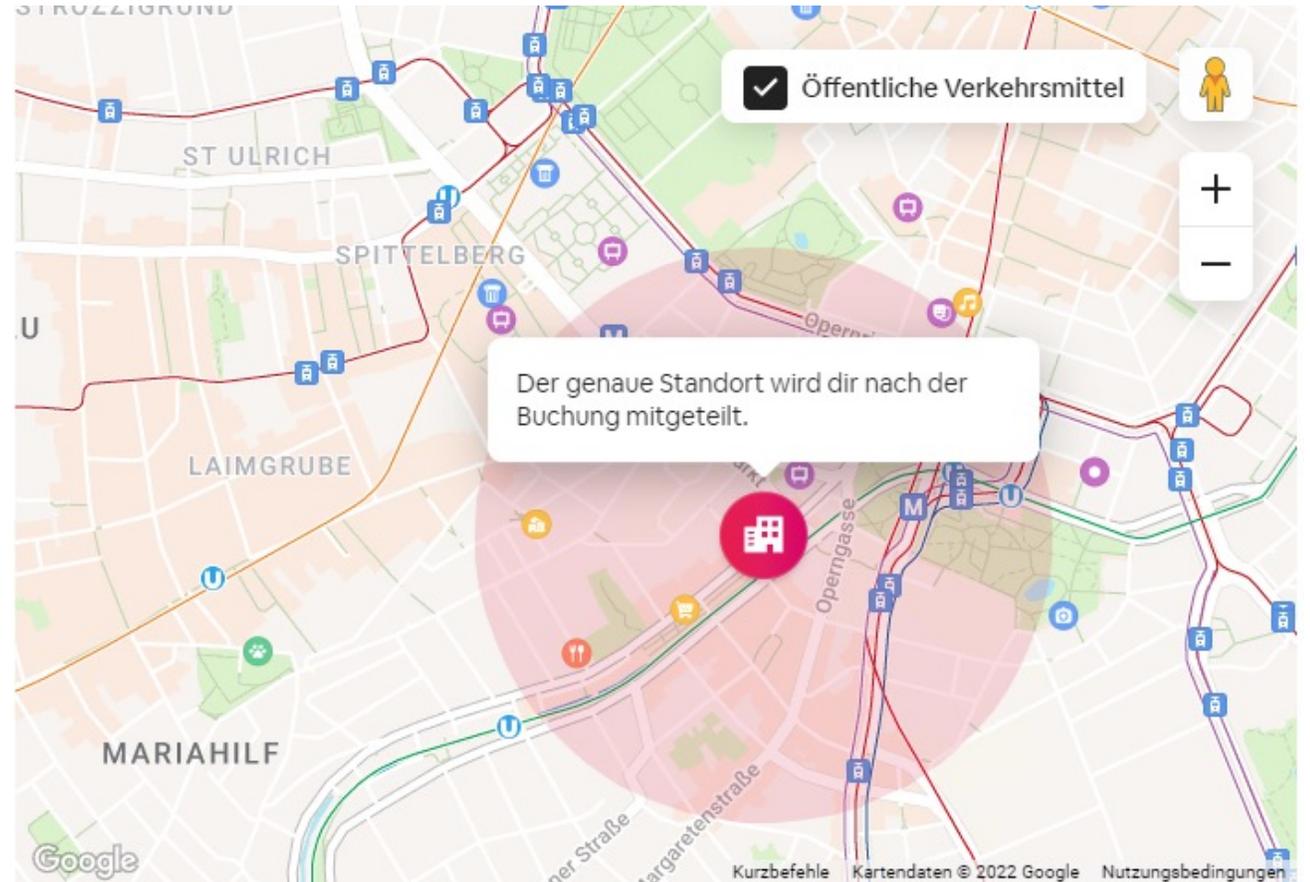
- Welche Daten erhoben werden ist gesetzlich geregelt (Tourismus-Statistik-Verordnung).
 - Ankunfts- und Nächtigungsstatistik
 - Bestandsdaten
- Erfasste Daten beruhen auf den Meldungen der Betriebe.
- Den Begriff der „Kurzzeitvermietung“ gibt es in der Tourismus-Statistik-Verordnung nicht. Aufgliederung nach Beherbergungsbetrieben.
- Daten nur auf Bezirksebene, jedoch nicht für Bezirksteile verfügbar.
- Es gibt keine „Kurzzeit-Meldungen“, nur das Gästemeldeverzeichnis (Ankunfts- und Nächtigungsstatistik).
- Daten zur Auslastung je Betrieb dürfen aufgrund der statistischen Sorgfalts- und Geheimhaltungspflichten nicht veröffentlicht werden.

Marktbeobachtung

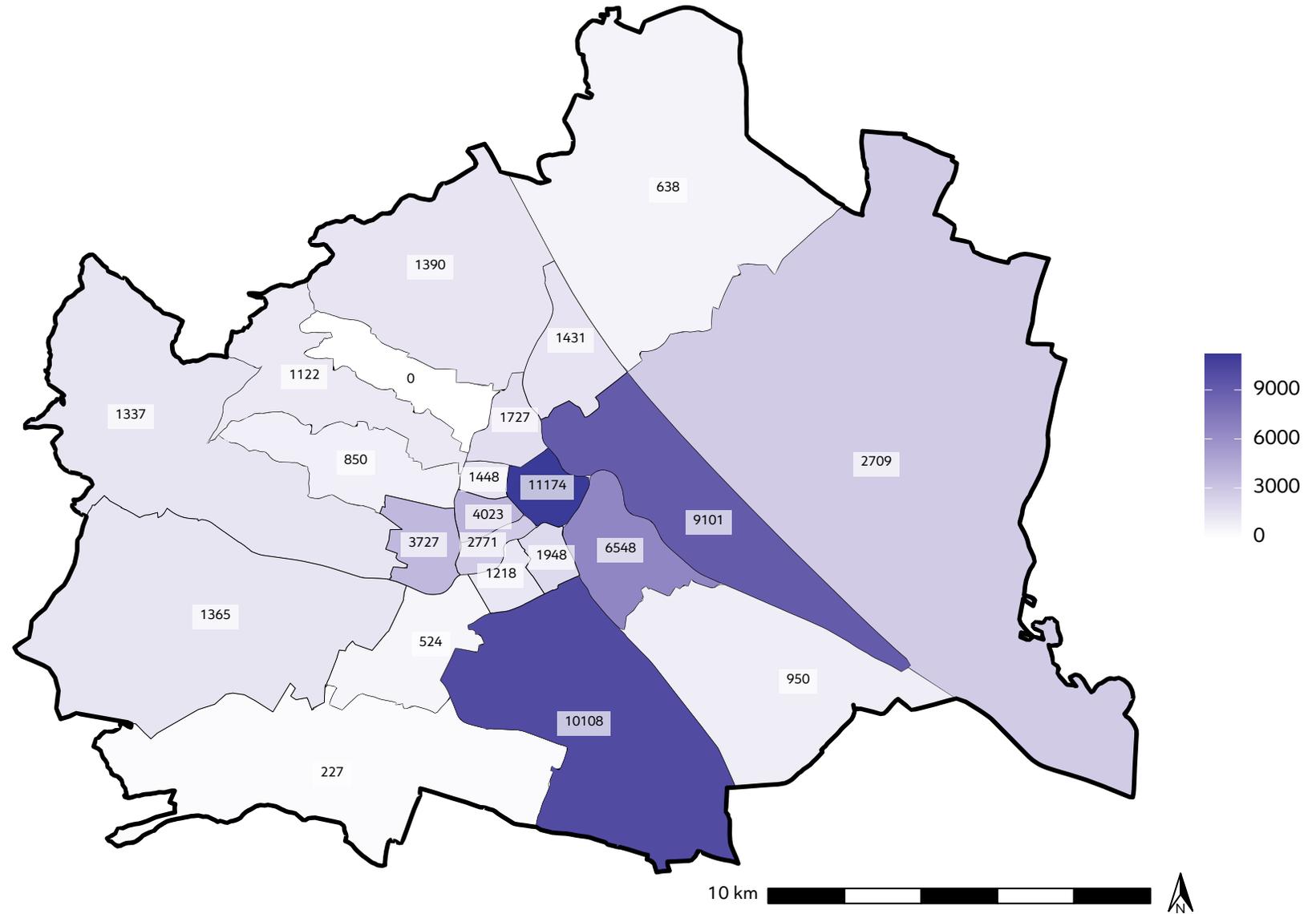
- Seit 2014 Marktbeobachtung der Kurzzeitvermietung in Wien mittels Webscraping.
 - Erhebung durch AIT
 - Dateninterpretation in der MA23
- Inhouse-Stellung der Marktbeobachtung ab Herbst 2018 (nur für Airbnb; größter Marktteilnehmer mit ca. 75-80 % Marktanteil bei Vermittlung von Privatunterkünften); Verantwortlicher Experte: Roman Seidl
- Datenerhebung und Auswertung bis Winter 2019/20 (Beginn Pandemie).
- Markteinbruch bei den Ankünften in Folge der gesundheitspolitischen Sicherheitsmaßnahmen 2020-2021 / Shift der Datenanalyse-Kapazität u.a. in den Bereich der Krisenbewältigung.
- Wiederbeginn einer strukturierten Datenerhebung mit Mai 2022 und fortlaufend; verantwortliche Expertin: Angelika Xaver

Webscraping: Möglichkeiten und Grenzen

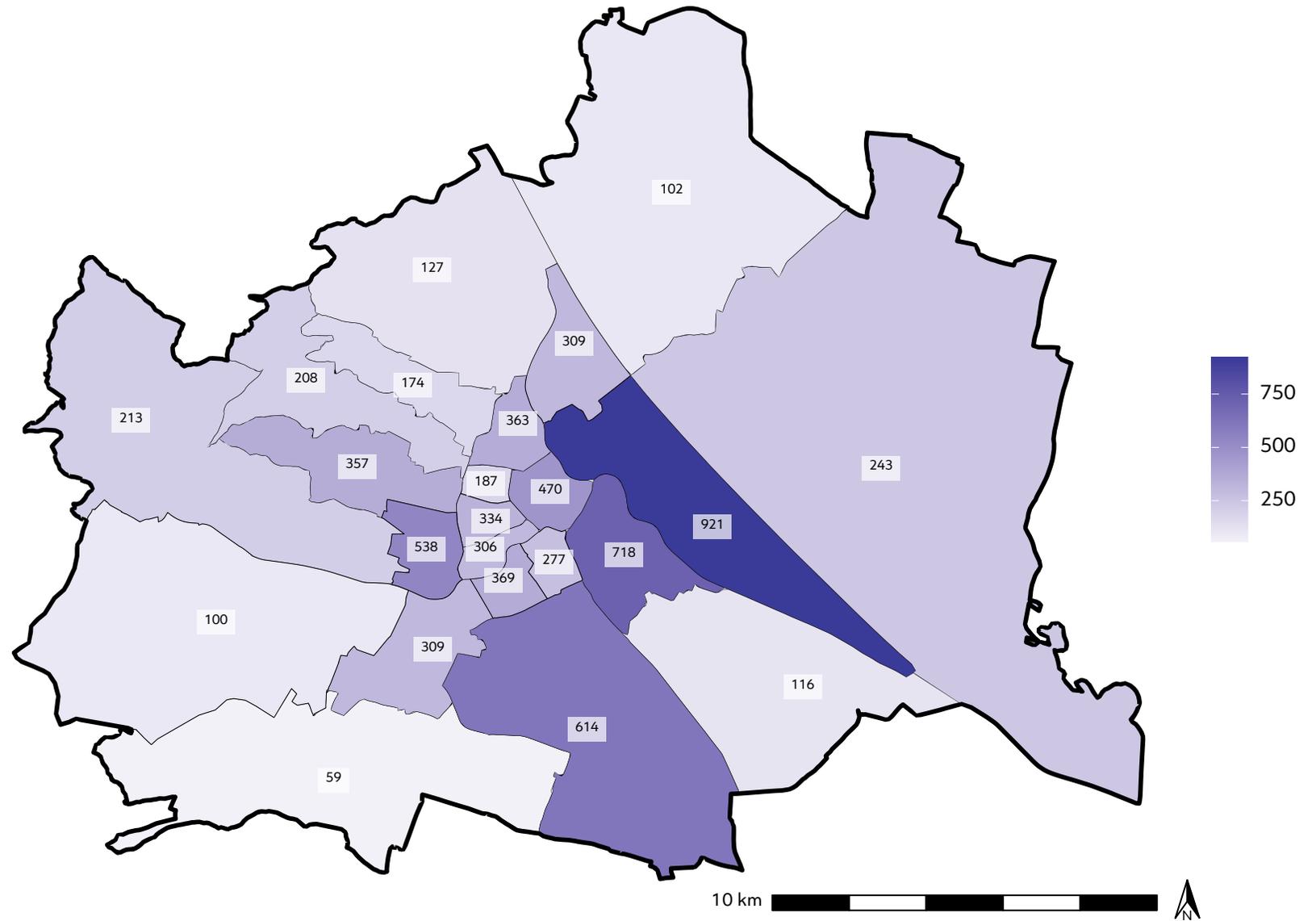
- Momentaufnahme
 - Keine absolute und vollständige Statistik
- 3 Informationspunkte:
 - Karte
 - Angebote (Ortsunschärfe!)
 - 500m Radius
 - Zuordnung zu Bezirk fehlerbehaftet
 - Bewertungen
 - Die Anzahl der tatsächlichen Buchungen kann nur geschätzt werden!
 - Buchungskalender
 - Verfügbarkeit



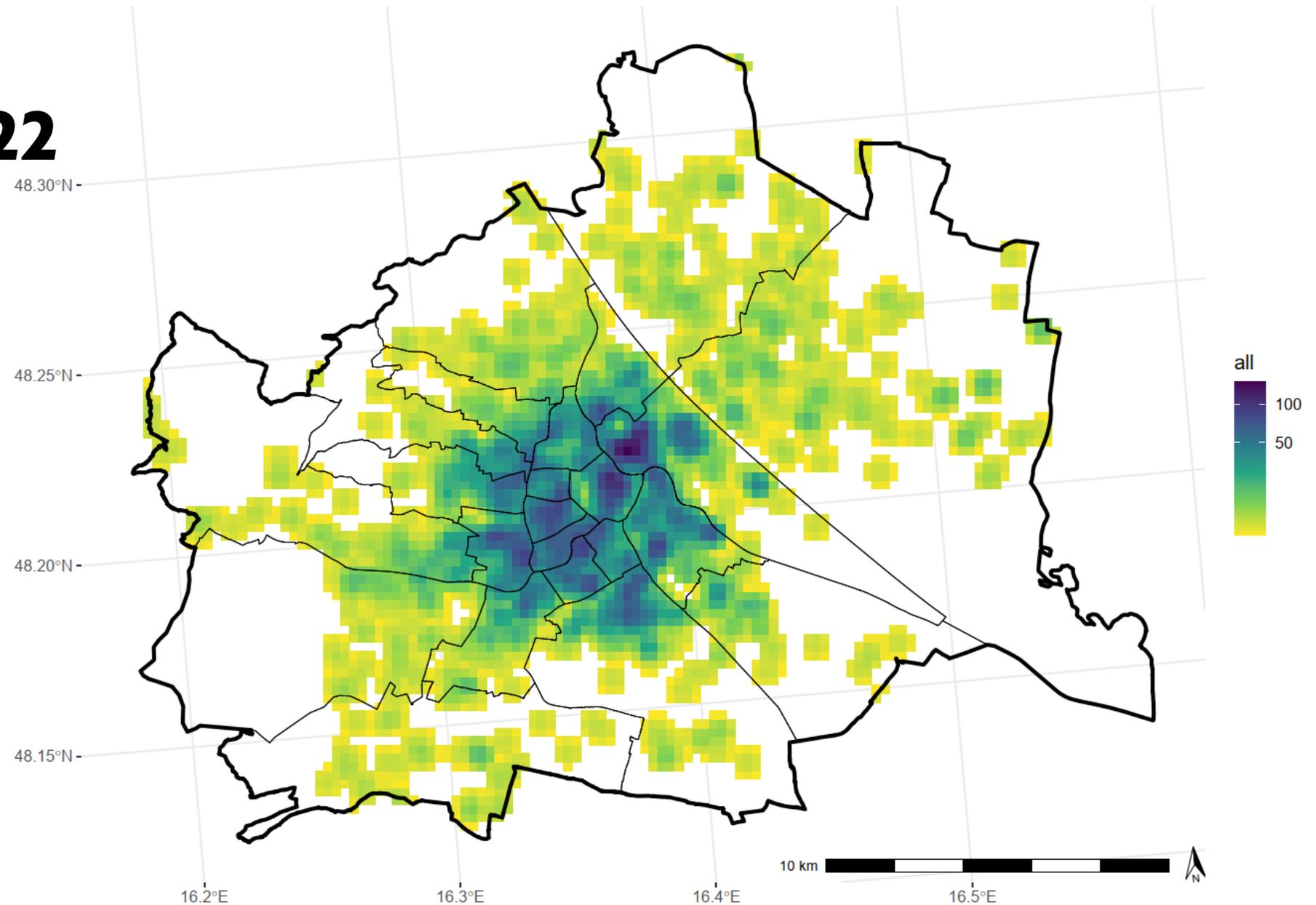
Hotelbetten 2021



Angebote September 2022

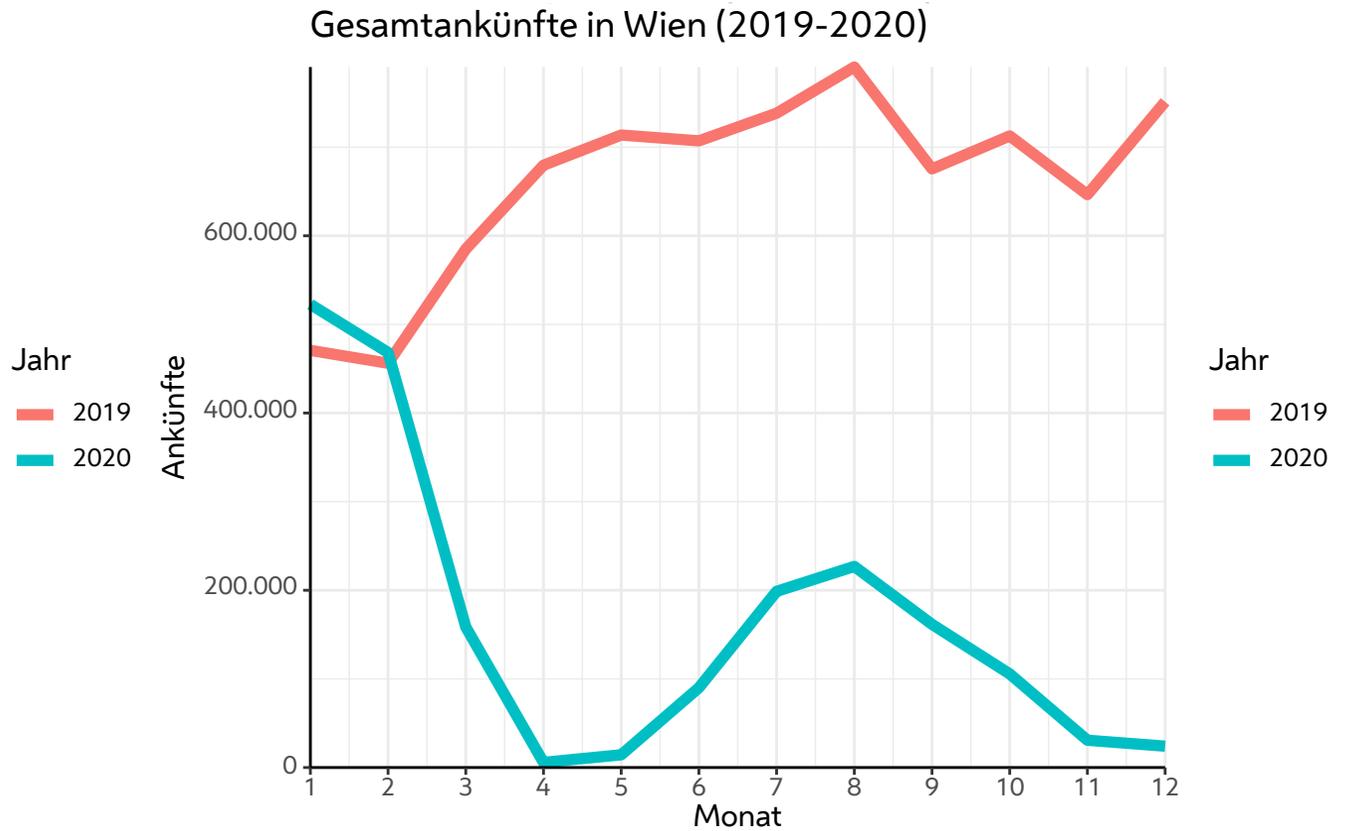
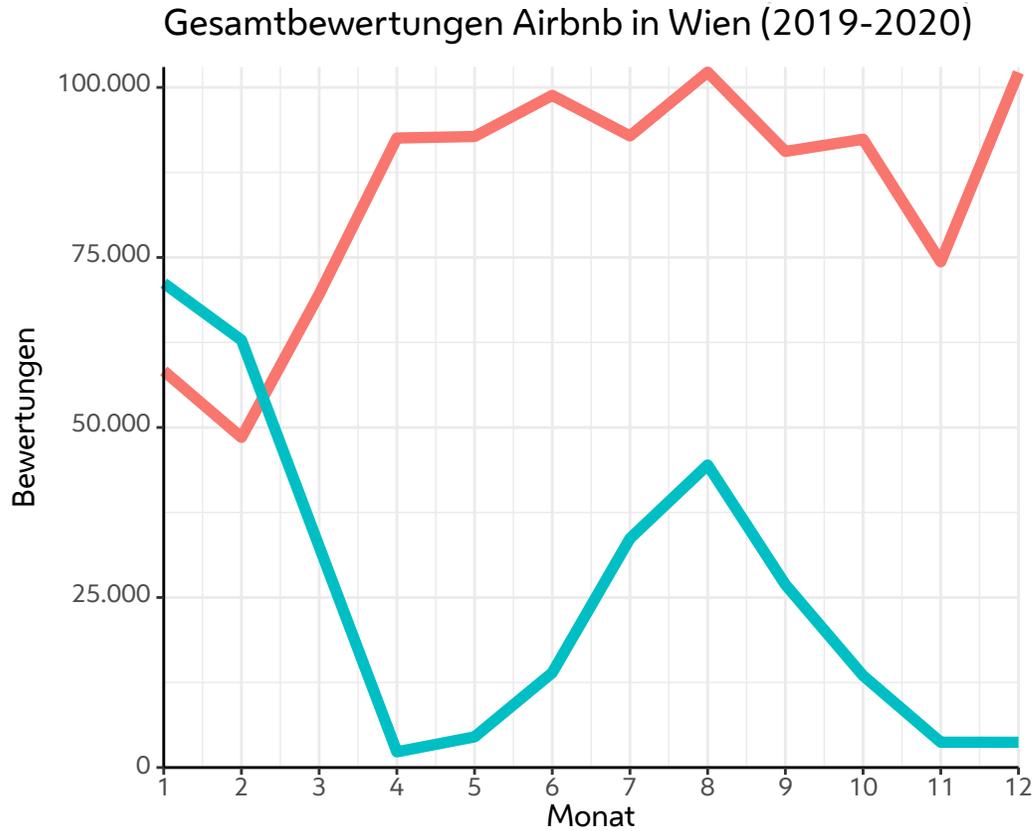


Angebote September 2022



Bewertungen vs. Ankünfte 2019/2020

Wien

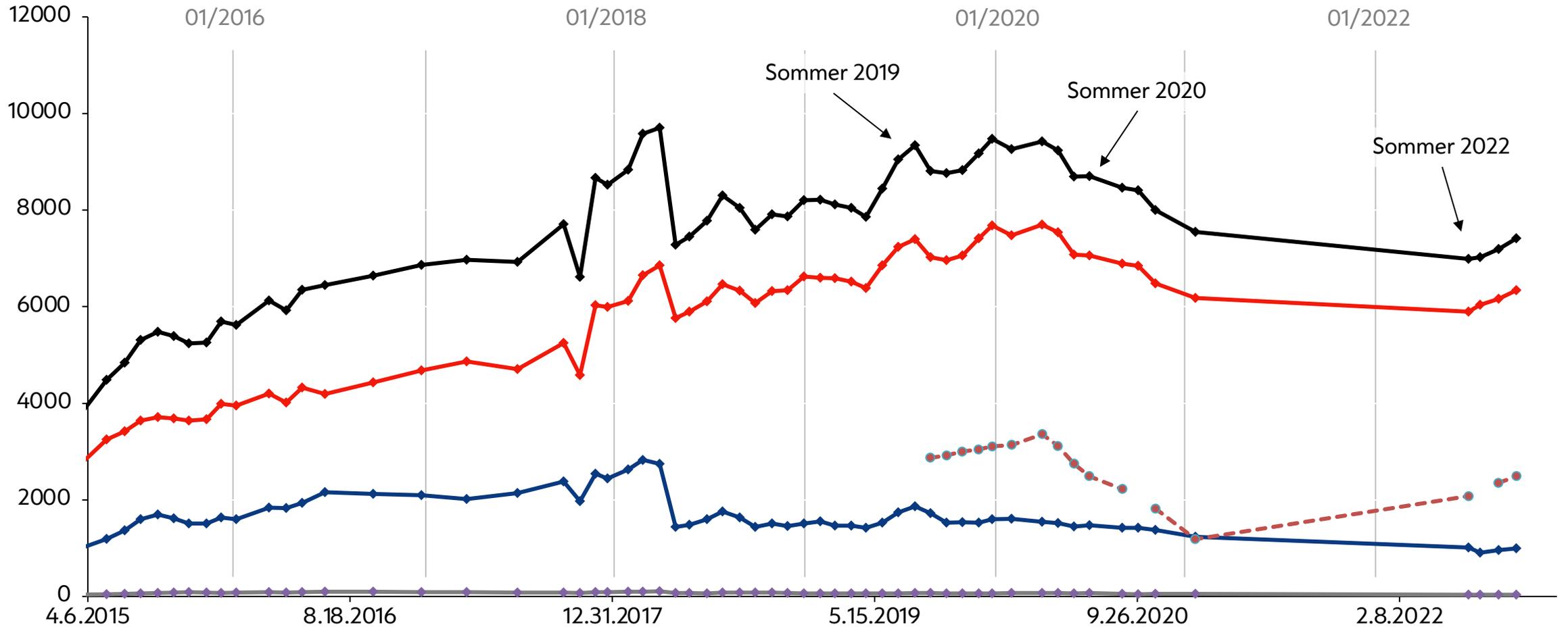


Quelle: MA23, Tourismusstatistik

Achsenkalierung aus analytischen Gründen unterschiedlich.

Angebote

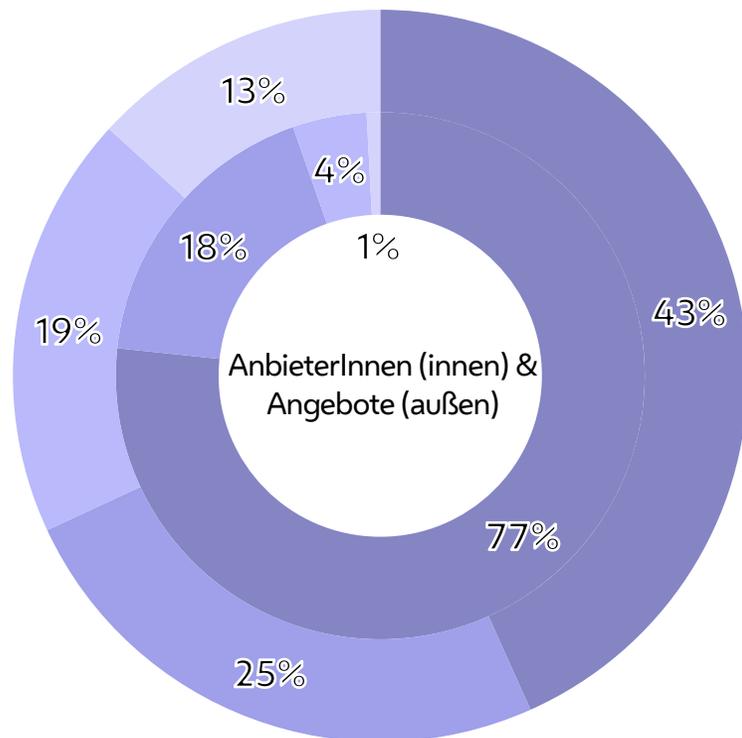
Airbnb Angebote in Wien im Zeitverlauf



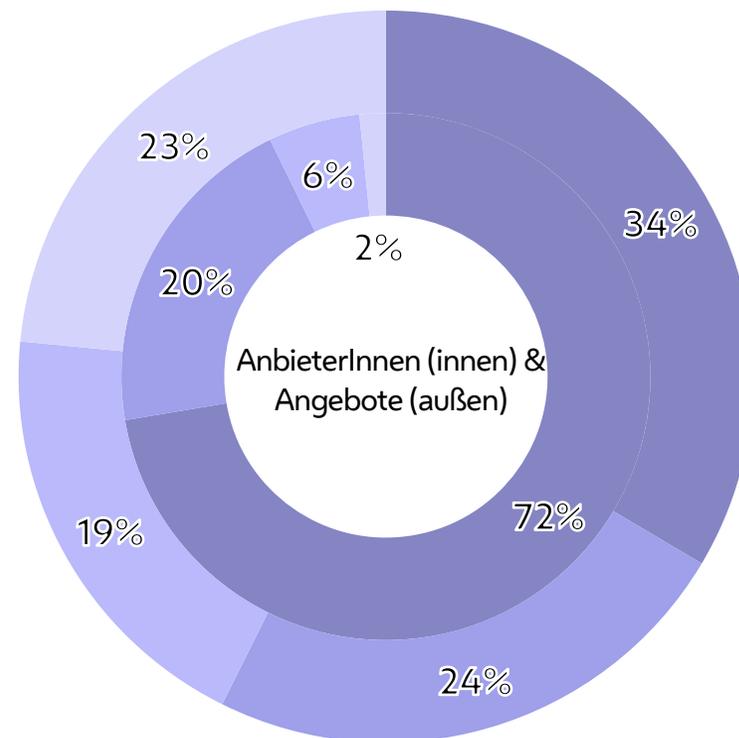
Marktkonzentration nach Angeboten

September 2019

September 2022



- 1 Angebot
- 2-4 Angebote
- 5-14 Angebote
- 15+ Angebote



- 1 Angebot
- 2-4 Angebote
- 5-14 Angebote
- 15+ Angebote

Schlussfolgerungen und Ausblick

- Angebotsentwicklung im Segment Kurzzeitvermietung/Airbnb: Sommer 2022 wieder leicht ansteigende Anzahl an Angeboten (dem Comeback des Wiener Tourismus 2022 folgend).
- Dimension des entzogenen Wohnraums: ca. 2.000 Wohnungen plus (Schätzung); Für bessere Aussagen Erhebungen über einen längeren zusammenhängenden Zeitraum notwendig.
- Einordnung I: Phänomen des „Overtourism“ in Wien nicht feststellbar (im Unterschied zu Amsterdam, Barcelona, Prag et al); Fokus auf Qualitätstourismus.
- Einordnung II: Europaweit in Städten Wunsch nach klarer Regulierung im Binnenmarkt; Anliegen großer Städte: Datenzugang zu Vollzugszwecken unter Mitwirkungspflicht der Plattformen.
- Einordnung III: Zweckentfremdungs- bzw. Registrierungs(Genehmigungs)regulierungen weit verbreitet; Tw. Kurzzeitvermietungs-Komplettverbote für ganze Stadtteile (z.B. in Amsterdam).
- Einordnung IV: Kurzzeitvermietung wird 2023/24 auf EU-Ebene gesetzlich extra reguliert.

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Anhang

Hintergrund – Berechnung entzogener
Wohnraum

Entzogene Wohnungen

- = langfristig vermietete und daher dem Wohnungsmarkt entzogene Wohnungen
- Schätzung der entzogenen Wohnungen:
 - Unterkunftstyp: „Wohnung/Haus“
 - Auslastung: mindestens 60 Tagen pro Jahr
 - Verfügbarkeit: mindestens 120 Tagen pro Jahr
- Zugrundeliegende Annahmen:
 - Auslastung:
 - Schätzung auf Basis der Bewertungen des letzten Jahres:
 - Ann.: 50% der Gäste geben eine Bewertung ab
 - Schätzung der Aufenthaltsdauer
 - Ann.: durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 4 Tagen/Nächten