

Professionelle gewerbliche Apartmentvermietung: Ein wichtiger Partner des Wiener Tourismusangebots

Wien ist eine lebendige, zu allen Jahreszeiten in großer Intensität besuchte Tourismus- und Kongress-Metropole. Hunderttausende internationale Gäste schaffen durch Übernachtungen, Gastronomie, und sonstige Ausgaben (Einkaufen, Kultur, Mobilität, ...) jedes Jahr tausende Arbeitsplätze und damit Wohlstand in unserer Hauptstadt.

Damit dies so bleibt und um den Bedürfnissen der unterschiedlichsten touristischen, aber auch der internationalen Business-Zielgruppen gerecht zu werden, ist es allerdings wichtig, eine breite Vielfalt an Übernachtungs- und Wohnmöglichkeiten zu bieten.

Die **professionellen gewerblichen Wiener Apartmentvermieter:innen** bieten mit ihren

- teilweise seit Jahrzehnten am Markt präsenten,
- von Größe, Mietdauer und Ausstattung überaus vielseitigen
- und dem Trend zum individuellen Reisen bestens entsprechenden

Apartmentangeboten neben der Hotellerie eine wichtige Ergänzung zum touristischen Angebot einer modernen Stadt.

Gerade für größere Familien oder mehrwöchige / mehrmonatige Aufenthalte (Expats!) sind professionell gewerblich vermietete Apartments mit Küche und mehr Raum mitunter das am besten praktikable und leistbare Angebot am Markt.

Der **Verband der Wiener Apartmentvermieter (VDAV)** vertritt die vielseitigen Unternehmer:innen dieses für Wien essenziellen Sektors und will – speziell in der aktuellen Diskussion rund um „illegale“ Vermietungen durch Private – die Notwendigkeit und die Relevanz klar verankerter und eingehaltener qualitativer Eckpfeiler in der professionellen gewerblichen Apartmentvermietung sichtbar machen.

Professionelle gewerbliche Apartmentvermieter:innen leisten einen essenziellen Beitrag zum Tourismus- und Wirtschafts-Standort Wien:

- Mit rund 10.000 professionell vermieteten Apartmentbetten **bedient dieser Sektor einen wichtigen Teil des Wiener Touristen- und Kongressteilnehmeraufkommens** und leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Wertschöpfung des Sektors.
- **Bestimmte Zielgruppen** – größere Familien, Personen mit längeren Aufenthalten, Menschen mit dem Wunsch selbst zu kochen, Individualisten – werden **fast ausschließlich durch professionelle gewerbliche Apartmentvermietung angesprochen**. Ohne attraktive Angebote in diesem Bereich würden diese Zielgruppen Wien kaum besuchen.
- In vielen Gegenden Wiens gibt es nur sehr eingeschränkte Hotel-Angebote. Ein Besuch bei Bekannten oder Verwandten in ruhigeren Gebieten ist teilweise nur durch Apartmentvermietung möglich. Diese **dezentralen Angebote** leisten einen wertvollen Beitrag zur Entzerrung der Tourismusströme.

- Gerade Apartmentbewohner:innen **konsumieren fast ausschließlich in österreichischen Betrieben**. Denn: Während Hotel-Gäste in internationalen Ketten einen beträchtlichen Teil ihrer Ausgaben beim Room-Service oder an der Hotel-Bar verkonsumieren, sind Apartmentmieter:innen wichtige Kund:innen des lokalen Handels und der lokalen Gastronomie.
- Mit ihren **fix gewährleisteten, hohen Qualitäts- und Sicherheitsstandards** investieren professionelle gewerbliche Apartmentvermieter:innen signifikant in die Bausubstanz der Stadt. Sei es Brandschutz oder Sanierung: Durch die **hohen behördlichen Auflagen für professionelle gewerbliche Apartmentvermietung** (ident mit den Auflagen für die Hotellerie) sind Immobilien mit einem Apartmentangebot in deutlich besserem Zustand und deutlich besser auf vielfältige internationale Besucher:innen und deren Bedürfnisse ausgerichtet als normale Wohnimmobilien.

Die fünf Forderungen des VDAV zur aktuell geplanten Novelle der Wiener Bauordnung: (Bauordnungsnovelle 2023)

Grundsätzlich steht der VDAV einer klaren, für alle Beteiligten leicht nachvollziehbaren Regulierung des Marktes sehr positiv gegenüber. Es braucht klare Spielregeln und Rechtssicherheit für alle Beteiligten.

Es benötigt für vielerlei Zielgruppen der Wien-Gäste einen starken, gut regulierten Sektor zur professionellen gewerblichen Vermietung von servicierten und allen Sicherheitsstandards entsprechenden Wohnräumen. Es ist zu begrüßen, dass gegen illegale und unregulierte Vermietung vorgegangen wird. Auch die 90-Tage-Grenze für professionelle gewerbliche Anbieter:innen wird begrüßt.

In diesem Zusammenhang ist es aber essenziell, dass die geplante Regulierung nicht auf der einen Seite Standards senkt (also: keine verpflichtenden Rauchmelder in vermieteten Wohnungen) aber gleichzeitig auf der anderen Seite seriöse und professionelle Angebote de facto verunmöglicht (z.B.: grundsätzliche Verunmöglichung von Ausnahmen für seriöse Anbieter in Wohnzonen).

Ziel muss eine differenzierte, faire, praktikable und sinnvolle Lösung sein, die unseriösen Wildwuchs einschränkt aber zugleich professionellen gewerblichen Anbieter:innen Rechtsschutz und Stabilität ermöglicht.

Daher fordert der VDAV die folgenden Änderungen im Rahmen des Begutachtungsverfahrens:

1.) Ermöglichung von Genehmigungen für touristisch sinnvolle Projekte auch in der Wohnzone

Der aktuelle Entwurf verunmöglicht jegliche Entwicklung von neuer gewerblicher Apartmentvermietung innerhalb der Wohnzone (zentrale Bezirke 1-9 sowie weitere wichtige Bereiche der Stadt).

Dieses generelle Verbot verunmöglicht künftig jedes Projekt, auch wenn dieses eindeutig im Interesse des Tourismus- und Kongressstandorts Wien ist und von allen Beteiligten befürwortet wird.

Dementsprechend fordert der VDAV die Schaffung einer vom Verfahren her klar geregelten Ermöglichung einer Genehmigung durch die Behörden, sofern das Projekt im Interesse des Tourismus- und Kongressstandorts Wien ist.

Denn: Warum verbietet man bereits im Vorhinein per Gesetz auch Projekte, die erwiesenermaßen im Interesse der Allgemeinheit sind? Die Behörden können ein Projekt natürlich ablehnen, sie sollen aber jedenfalls die Möglichkeit erhalten, in Einzelfällen nach nachvollziehbaren Kriterien zu prüfen, ob es sinnvoll ist.

2.) Ersatzwohnraum als real machbare Option

Professionelle gewerbliche Apartmentvermieter:innen sind häufig bestrebt, ihre Angebote in einem einzigen Haus auszubauen, anstatt Apartments über mehrere Häuser der Nachbarschaft zu verteilen. Das Angebot im Haus kann dadurch verbessert und Investitionen getätigt werden (z.B.: Concierge oder Gym im Haus). Gleichzeitig legt die eine wichtige Basis für eine verbesserte (weil: fokussierter) Anrainer:innen-Kommunikation.

Der Gesetzgeber unterstützt diese Möglichkeit grundsätzlich, indem er bei einer gewünschten Nutzung von über 20% der Wohnfläche eines Hauses für gewerbliche Zwecke die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür verankert, Ersatzwohnraum zu schaffen.

Allerdings war bereits in den vergangenen Jahren die mögliche Schaffung von Ersatzwohnraum de facto totes Recht, da die Auflagen dafür unklar definiert und unpraktikabel waren. Mit dem aktuellen Entwurf werden die Regeln noch komplizierter und damit de facto unüberwindbar. So darf z.B. keine Dachgeschoßwohnung als Ersatzwohnraum für eine Altbauwohnung geschaffen werden. Allerdings ist es im innerstädtischen Bereich unter den aktuellen Gegebenheiten praktisch unmöglich, anderen Ersatzwohnraum als Dachgeschoße zu erschließen.

Daher muss unter Einbeziehung von Praktiker:innen dringend eine Formulierung gefunden werden, die den eigentlichen Wunsch des Gesetzgebers – die Ermöglichung der Schaffung von Ersatzwohnraum – auch tatsächlich unter ökonomisch, rechtlich und bautechnisch realisierbaren Rahmenbedingungen möglich macht, da man ansonsten diesen Passus besser ganz streichen sollte.

3.) Sicherheitsstandards für professionelle gewerbliche Vermietung

Es ist zu begrüßen, dass professionelle gewerbliche Vermietung künftig klar geregelt wird und somit auch Rechtssicherheit für professionelle gewerbliche Vermieter:innen geschaffen wird. Allerdings erscheint es wichtig, dass auch bei eingeschränkter professioneller gewerblicher Vermietung ein Mindestmaß an Sicherheitsstandards gewährleistet wird.

Als Minimalanforderung sollten jedenfalls eine funktionierende Rauchmeldeanlage und ein gültiger Elektrikerbefund vorgelegt werden, bevor eine Vermietung erfolgen kann.

4.) Barrierefreiheit: Ausnahme für Altbau

Ein Großteil von professionellen gewerblichen Apartmentangeboten entsteht im Altbau. Hier wird bereits heute der höchste Anspruch an Sicherheitsstandards und Brandschutz gestellt.

Der aktuelle Entwurf sieht allerdings vor, dass künftig jedes vermietete Apartment barrierefrei erreichbar zu sein hat. Auch wenn der VDAV selbstverständlich dieses grundsätzliche Ziel voll unterstützt wird und dies auch bei Neubauten z.B. von Hotels machbar erscheint, so ist es in der Praxis bei Altbau-Häusern allerdings teilweise unerreichbar bzw. nur mit massiven Eingriffen in die Bausubstanz möglich.

Nicht ohne Grund gibt es bei der Langzeit-Vermietung von Wohnungen auch keine Verpflichtung zur Barrierefreiheit. Hier muss eine praktikable Lösung gesucht werden und z.B. der Altbau ausgenommen werden.

5.) Vorab-Zustimmungspflicht als Stolperstein

Bisher wurden im Rahmen der gelebten Praxis im Falle eines neuen Apartmentprojekts Aushänge im Haus angebracht und im Zuge eines sinnvollen Dialogs mit den Bewohner:innen durch diese Bedenken angemeldet und diskutiert bzw. auch ein Veto eingelegt.

Der aktuelle Entwurf sieht hingegen die Verpflichtung vor, bereits einem Antrag auf ein Neuprojekt sämtliche Zustimmungssunterschriften des gesamten Hauses beizulegen.

Aus der gelebten Praxis bedeutet dies eine de facto Verunmöglichung von neuen Anträgen. Denn: Irgendein Wohnungseigentümer:in oder Bewohner:in ist immer langfristig abwesend oder unterschreibt grundsätzlich keine Zustimmungserklärungen.

Es sollte daher wieder zur gelebten Praxis zurückgekehrt werden, und Bewohner:innen sollten die Möglichkeit zum Einspruch haben. Die Verpflichtung, bereits vorab sämtliche Unterschriften zur Zustimmung einholen zu müssen, sollte aufgehoben werden.

Wien, 22. August 2023