

€ 39

€ 42

€ 61

€ 54

€ 38

Vermietung über Airbnb & Co.:

Meine Wohnung als Hotel- ZIMMER

So vermieten Sie Ihre Wohnung über Plattformen wie Airbnb ertragreich an Gäste. Mit welchen Einnahmen und Kosten Sie rechnen können, welche rechtlichen Hürden Sie beachten müssen und wie die Vermarktung funktioniert.

VON ROBERT WIEDERSICH

➤ **R**und 10.000 Wohnungen werden allein in Wien über Buchungsplattformen wie Airbnb kurzzeitig vermietet, schätzt Makler EHL. Und täglich werden es mehr, nicht nur in den Städten, sondern auch in klassischen Tourismushochburgen wie Zell am See oder St. Anton. Konrad Maier* vermietet schon seit fünf Jahren zwei Wohnungen Nahe des Wiener Gürtels: „Im Vergleich zur herkömmlichen Vermietung im Altbau sind meine Einnahmen doppelt so hoch.“ Die Kritik, dass die Plattformen dem Mietmarkt kostbaren Wohnraum entziehen, wird immer lauter. Aus Sicht der Vermieter ist die Entscheidung für Airbnb & Co. allerdings nachvollzieh-

bar, können sie doch mit relativ geringem Aufwand schöne Einnahmen erzielen. Vorausgesetzt die Lage ist für Touristen und Geschäftsreisende attraktiv genug.

Doch bevor Sie Ihre Wohnung von Airbnb über Wimdu bis Booking.com inserieren, sollten Sie zunächst die wichtigsten Fragen klären. GEWINN liefert Ihnen die Antworten.

DARF ICH MEINE EIGENTUMSWOHNUNG ODER MEINE MIETWOHNUNG ÜBERHAUPT REGELMÄSSIG AN GÄSTE VERMIETEN?

„Eine häufige Vermietung der Eigentumswohnung über Plattformen wie

Airbnb berührt die Interessen der anderen Wohnungseigentümer im Haus. Ich brauche daher die Zustimmung aller Eigentümer“, betont Marcus Bachmayr-Heyda, Rechtsanwalt bei Hule Bachmayr-Heyda Nordberg. In der Praxis vermieten freilich viele Eigentümer ohne Zustimmung. Zumindest so lange sich niemand aufregt. Hat man die Zustimmung nicht eingeholt, riskiert man eine Unterlassungsklage eines anderen Eigentümers, der sich z. B. vom regen Gästewechsel im Haus gestört fühlt.

Da das Thema Kurzzeitvermietung aber an Bedeutung zunimmt, wird es bei neuen Wohnungen immer öfter

*]Name von der Redaktion geändert

€ 36

€ 105

€ 48

€ 66

€ 130

€ 57

€ 62



Wie viel eine Wohnung auf Airbnb kostet

Durchschnittspreise pro Nacht

Wien 1. Bezirk	€ 128,-
Wien 6. Bezirk	€ 70,-
Wien 15. Bezirk	€ 42,-
Graz	€ 56,-
Bad Aussee	€ 109,-
Linz	€ 62,-
Salzburg	€ 88,-
Zell am See	€ 126,-
Innsbruck	€ 92,-
St. Anton/Arldberg	€ 105,-

schon im Wohnungseigentumsvertrag berücksichtigt. Dabei stimmen die Eigentümer der Kurzzeitvermietung schon beim Kauf ausdrücklich zu. Es gibt aber auch Verträge, die die Kurzzeitvermietung ausdrücklich untersagen. „Ob die Verträge halten, ist in beide Richtungen umstritten. Ich erwarte, dass es zu Musterprozessen kommen und erst der Oberste Gerichtshof für Klarheit sorgen wird“, so Bachmayr-Heyda.

Hat man die Wohnung selbst nur gemietet, ist eine Untervermietung an Touristen heikel. Eine gänzliche Untervermietung der Wohnung – das heißt, nicht nur ein Zimmer – ist in der Regel nicht erlaubt und ein Kündigungsgrund.

Zusätzlich kann es noch Beschränkungen auf Länder- oder Gemeindeebene geben. So reglementiert das 2018 in Kraft getretene Salzburger Raumordnungsgesetz die touristische Vermietung von Privatwohnungen streng.

Über Airbnb tageweise an Gäste zu vermieten kann ein lukratives Geschäft sein. Der Arbeitsaufwand ist allerdings deutlich höher als bei der herkömmlichen Vermietung

Ausnahmen bestehen nur für ausgewiesene Zweitwohnsitzgebiete und Wohnungen, die bereits vor 2018 legal touristisch genutzt wurden. TIPP: Mehr zum Salzburger Raumordnungsgesetz lesen Sie im nächsten GEWINN.

WELCHE WOHNUNGEN EIGNEN SICH ZUR VERMIETUNG ÜBER BUCHUNGS-PLATTFORMEN? WELCHE LAGEN UND WELCHE AUSSTATTUNG SIND GEFRAGT?

„Die Gäste erwarten die Qualität eines Hotelzimmers, nur mit mehr Fläche und eigener Küche. Viele Wohnungen sind schlecht eingerichtet, mit billigen Betten und den alten Möbeln von der

Oma. Das funktioniert nicht“, sagt Alexandra Popescu. Mit ihrem Unternehmen Easy B&B kümmert sie sich für die Eigentümer um Vermarktung und Management ihrer Wohnungen auf Airbnb & Co. „Wichtig sind mehr als zwei Schlafplätze, um auch Familien ansprechen zu können. Ein Parkplatz ist ein großes Plus. Klimaanlage sind in Österreich nicht Standard, aber international gefragt.“ Je zentraler die Lage, desto besser die Chance bei Touristen, die meist über die Landkartenfunktion der Plattformen suchen. Aber auch

► Vermietung über Airbnb & Co.

◊ weniger zentrale Lagen können in der Vermietung erfolgreich sein, meint Popescu: „Solche Wohnungen, am besten mit Parkplatz, sprechen oft Menschen an, die beruflich unterwegs sind. Das sind nicht unbedingt die klassischen Geschäftsreisenden, sondern auch Handwerker. Je weiter draußen, desto besser sollte die Ausstattung sein, z. B. eine Waschmaschine inkludieren.“ Dinge wie Kaffeemaschine oder WLAN werden von den Gästen erwartet.

**ÜBER WELCHE PLATTFORMEN VERMIE-
TE ICH AM BESTEN? WAS KOSTET DIE
VERMARKTUNG?**

„Ich vermiete ausschließlich über Airbnb. Das reicht für eine hohe Auslastung“, sagt Konrad Maier, der schon mehrere Plattformen ausprobiert hat. „Airbnb ist tonangebend“, bestätigt auch Beraterin Popescu und ergänzt: „Es gibt 16 Plattformen. Will man alle bespielen, ist das ein großer Aufwand.“ So muss man beispielsweise darauf achten, dass die Kalender immer synchronisiert sind und es zu keinen Doppelbuchungen

Lücken zwischen den Buchungen zu füllen: „Wimdu ist im deutschsprachigen Raum groß, 9flats auch international, Housetrip wächst stark. Auch Booking.com setzt immer stärker auf private Vermieter“, so Popescu. Die Plattformen unterscheiden sich außerdem in der Provision, die der Vermieter zahlen muss: „Airbnb ist eine der günstigsten Plattformen. Man zahlt als Vermieter drei bis sechs Prozent der Mieteinnahmen. Inkludiert ist eine Versicherung gegen Schäden und die Möglichkeit, eine Kautions vom Gast einzubehalten. Das können nicht alle Plattformen. Die Kosten für den Vermieter liegen in den meisten Fällen zwischen sechs und 15 Prozent, je nach Plattform.“ Das Inserieren ist kostenlos, gezahlt wird erst bei erfolgreicher Buchung.

**WIE VIEL ARBEIT BRINGT DIE VERMIE-
TUNG? GIBT ES FIRMEN, DIE MIR DIE
ARBEIT ABNEHMEN?**

Für Konrad Maier ist der Aufwand bei der Vermietung seiner zwei Wohnungen überschaubar: „Meist gibt es Fragen

für die Gäste ständig erreichbar sein. Da kommen dann schon mal Beschwerden, weil nicht genügend Kleiderbügel da sind. Auch die Reinigung zu organisieren ist nicht immer einfach, wenn An- und Abreise am Wochenende erfolgen.“

Mit der steigenden Zahl an Vermietern steigt auch der Bedarf an professionellen Dienstleistern, die diese unterstützen (siehe Kasten unten). Martinovic kümmert sich unter der Marke „Tadellos“ um Vermarktung und Reinigung von Wohnungen anderer Eigentümer. „Das zahlt sich für uns aber erst für große Vermieter ab sechs Wohnungen pro Haus aus.“ Bei Easy B&B bietet man ein Full-Service-Paket auch für Einzelwohnungen an. „Das beginnt bei der Profilerstellung und reicht über die Vermarktung bis zur Schlüsselübergabe. Reinigung und Wäscheservice werden von einem Partnerbetrieb erledigt“, so Firmengründerin Popescu. Dafür verlangt Easy B&B je nach Auslastung zwischen 20 und 30 Prozent der Nächtigungseinnahmen. Will man nur die Schlüsselübergabe auslagern, kostet das pauschal 29 Euro. Dieser Service ist auf Wien beschränkt, bei der Vermarktung betreut man aber auch Kunden in den Bundesländern.

**MIT WELCHEN EINNAHMEN KANN ICH
RECHNEN? WELCHE AUSLASTUNG UND
WELCHE PREISE SIND REALISTISCH?**

„Die Gäste erwarten Fünf-Sterne-Niveau zu Jugendherbergspreisen. Man bekommt in Wien eine wunderschöne Wohnung für zwei Personen um 60 bis 75 Euro pro Nacht, für jede weitere Person kann man mit etwa zehn Euro mehr rechnen“, dämpft Martinovic überzogene Preiserwartungen. Tatsächlich wachsen die Preise in Österreich nicht in den Himmel (siehe Preisübersicht auf Seite 109). „Eine Auslastung von 50 Prozent ist trotz schwacher Monate im Städtetourismus wie Jänner und Februar realistisch. Ich komme auf 80 bis 85 Prozent, bin aber ständig dahinter. Ist die Wohnung für zwei Tage frei, senke ich die Preise, in der Hochsaison kann man wiederum mehr verlangen. Man kann die Preisgestaltung aber auch der

Der Wiener Unternehmer Nikola Martinovic vermietet diese Wohnung über Airbnb: „Gäste erwarten Fünf-Sterne-Niveau zu Jugendherbergspreisen.“



Foto: Katharina Schiff

kommt. „Jemand, der nur eine Wohnung hat, ist mit Airbnb gut beraten. Als Laie schafft man die Vermarktung auf zwei Plattformen parallel, bei mehr wird es mühsam“, meint Nikola Martinovic, der in Wien mehrere Wohnungen vermietet.

Als privater Vermieter kommt man an Airbnb nicht vorbei. Eine Kombination mit anderen Plattformen ist interessant, um

der Gäste vor der Anreise per E-Mail zu beantworten. Die Schlüsselübergabe mache ich persönlich. Die Gäste waren bisher immer sehr pünktlich. Die Reinigung habe ich an eine Firma ausgelagert. Schlechte Erfahrungen mit Beschädigungen durch Gäste habe ich glücklicherweise noch nicht gemacht.“ Der erfahrene Vermieter Nikola Martinovic schätzt den Aufwand höher ein: „Man muss

**Wer sich um Ihre
Airbnb-Wohnung
kümmert:**

- www.easynb.com
- www.putzenundco.at
- www.tadellos.org

intelligenten Preisautomatik von Airbnb überlassen“, so Martinovic. Im Zimmerpreis ist meist die Reinigung noch nicht enthalten, diese wird den Gästen extra verrechnet.

Vermieter Maier kommt für seine 35-Quadratmeter-Wohnung etwas abseits des Stadtzentrums im Schnitt auf 40 bis 50 Euro pro Nacht, für die 65-Quadratmeter-Wohnung sind es rund 15 Euro mehr. Die Auslastung lag bisher immer weit über 50 Prozent, im besten Jahr sogar bei 90 Prozent. „Meine Erfahrung: Die Auslastung lässt sich über eine Senkung der Preise gut steuern.“

SIND DIE EINNAHMEN HÖHER ALS BEI EINER HERKÖMMLICHEN VERMIETUNG?

Vorausgesetzt die Lage eignet sich für eine Kurzzeitvermietung, ist die Wahrscheinlichkeit vor allem bei Altbauwohnungen (vor 1945 erbaut) sehr hoch. Dort sind die Mieten aufgrund des strengen Mietrechts beschränkt. Über Kurzzeitvermietung lassen sich deutlich hö-



Anwalt Marcus Bachmayr-Heyda:
„Für Kurzzeitvermietung ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer nötig.“

here Einnahmen erzielen, selbst wenn die Auslastung nur 50 Prozent beträgt. Im Neubau, wo die Mieten nicht beschränkt sind, wird das Match knapper ausfallen. Hier benötigt man schon eine höhere Auslastung als 50 Prozent, um wesentlich besser auszusteigen.

Beim Vergleich der Einnahmen ist zu bedenken, dass bei der Kurzzeitvermietung auch die Betriebskosten (inklusive Energie und Internet) in der Miete inkludiert sind, die bei der herkömmlichen Miete noch aufgeschlagen oder vom Mieter direkt bezahlt werden.

WELCHE STEUERN UND GEBÜHREN MUSS ICH ZAHLEN?

„Vermieter sollten vorab die Themen Einkommensteuer, Umsatzsteuer, Sozialversicherung und Ortstaxe abklären“, empfiehlt Steuerberater Florian Frürwirth, der für seine Klienten ein eigenes Airbnb-Paket anbietet. Die Einkünfte müssen über die Einkommensteuererklärung an die Finanz gemeldet werden. Über Einnahmen und Ausgaben muss Buch geführt werden. Auch muss geprüft werden, ob die Vermietung mit oder ohne Umsatzsteuer erfolgen kann. Vereinfacht: Bis zu einer Umsatzgrenze von 30.000 Euro fallen Vermieter unter die Kleinunternehmerregel und dürfen umsatzsteuerfrei vermieten. Weiters ist die Ortstaxe an die Gemeinde abzuführen. In Wien z. B. bis zu 3,2 Prozent des Beherbergungsentgelts. Der Vermieter muss auch ein Gästeverzeichnis führen und Gästedaten an die Gemeinde melden. ⁶

WIR DEFINIEREN PARTNERSCHAFT NEU

2439 Makler inserieren bereits kostenlos über EDI-Real auf www.gewinn.com



DIE MAKLERSOFTWARE DER PROFIS

www.edireal.com