

Betreff: Rahmenbedingungen für Airbnb-Vermietung/  
Petitionen an Landes- und Bundesebene



A-8010 Graz-Rathaus  
Telefon: (0316) 872-2120  
Fax: (0316) 872-2129  
email: [spoe.klub@stadt.graz.at](mailto:spoe.klub@stadt.graz.at)  
[www.graz.spoe.at](http://www.graz.spoe.at)  
DVR: 0828157

## **DRINGLICHER ANTRAG**

eingebraucht von Herrn Gemeinderat Manuel Lenartitsch  
in der Sitzung des Gemeinderates  
vom 18. Jänner 2024

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin!

Plattformen wie Airbnb und Booking.com sind Themen, die viele Städte und Gemeinden bewegen: Klar ist, dass für diese Art der Vermietung dringend deutliche Regulierungen erforderlich sind, und das natürlich primär auf EU-Ebene erfolgen muss. Tatsache ist aber auch, dass auch auf nationaler Ebene durchaus Maßnahmen gesetzt werden können und sollten. Denn Airbnb hat sich längst zu einer Geschäftsidee entwickelt: Viele dieser Vermietungen laufen rein auf kommerzieller Ebene ab, in vielen Städten werden oft schon eigentlich für Wohnzwecke errichtete Anlagen von den Projektbetreibern überwiegend über Airbnb angeboten.

Airbnb betrifft selbstverständlich auch Graz. In der Beantwortung meiner Gemeinderatsanfrage vom Juli 2023 wurde mir mitgeteilt, dass rund 890 entsprechende „Angebote“ für Graz im Netz zu finden seien. Demgegenüber wurden laut Medienberichten der Stadt Graz für das Jahr 2022 allerdings lediglich 550 Airbnb-Wohnungen von der Bundesfinanzverwaltung gemeldet. Womit bereits die beiden gravierenden Problemstellungen in Zusammenhang mit Airbnb offensichtlich sind: Zum einen stehen viele hundert Wohnungen den Grazer:innen bestenfalls eingeschränkt für Wohnzwecke zur Verfügung, was naturgemäß die Wohnungskosten – Stichwort geringeres Angebot an Wohnraum, hohe Nachfrage - in die Höhe treibt.

Andererseits erwächst der Grazer Hotellerie und den Gewerbebetrieben eine alles andere als faire Konkurrenz dadurch, dass viele dieser Vermietungen über diese Plattformen – eben im Gegensatz zu Hotellerie und Beherbergungsbetrieben - ganz offensichtlich nicht korrekt „steuer- und abgabenschonend“ erfolgen. Allein an Nächtigungsabgaben dürften, so die Schätzungen, der Stadt Graz dadurch jährlich an die 400.000 Euro entgehen. Was natürlich nicht an der Plattform per se, sondern an den Vermieter:innen liegt.

Wien wird auf diese stetig wachsende Problematik jetzt mit einer Novelle der Bauordnung reagieren: Kurzzeitvermietungen von Wohnungen sollen ab April nur noch eingeschränkt möglich sein – maximal 90 Tage im Jahr. Vorausgesetzt, die Vermieterin/der Vermieter behält durchgehend den Hauptwohnsitz in der betroffenen Wohnung bei. Für in Summe jährlich über 90 Tage hinausgehende Kurzzeitvermietungen sind Ausnahmegewilligungen erforderlich. Wobei auch diese an klare Bedingungen geknüpft sein werden: Für die entsprechenden Wohnhäuser dürfen keine Wohnbauförderungsmittel verwendet worden sein und nur maximal die Hälfte der Wohnungen in einem solchen Objekt können

eine Ausnahmegewilligung erhalten. Innerhalb der 90-Tage-Grenze soll es dagegen keine Einschränkungen geben, sodass die Vermietung der eigenen Wohnung während einer Urlaubsreise oder der Uni-Ferien sehr wohl möglich bleibt, wie das ja der eigentlichen Grundintention von Airbnb entspricht.

Und auch Italien zieht in Hinblick auf das Modell „Kurzzeitvermietungen via Plattformen“ die Notbremse: Hier ist eine Mindestaufenthaltsdauer von zwei Nächten in Vorbereitung und zusätzlich sollen sich Vermieter:innen von Ferienwohnungen in einer nationalen Datenbank registrieren müssen, wobei die daraus resultierende Identifikationsnummer in jedem Inserat und in der Wohnung ausgewiesen sein muss. Darüber hinaus ist in Italien daran gedacht, dass, wer mehr als vier Wohnungen vermietet, sich als Unternehmer auszuweisen hat, was natürlich zu weitergehenden steuerlichen Folgen führt. Auf Verstöße gegen diese Regeln will man mit Strafen von bis zu 5000 Euro reagieren.

Zwei Beispiele, die auch hierzulande Schule machen sollten – nicht, um Airbnb zu verhindern, sondern um sicherzustellen, dass dringend notwendiger Wohnraum nicht entzogen wird und andererseits Hotellerie und Beherbergungsbetriebe nicht benachteiligt werden. Und dass es für alle Plattform-Nutzer:innen – egal ob für Vermieter:innen wie auch Mieter:innen – die gleichen fairen, korrekten Rahmenbedingungen gibt.

Namens des sozialdemokratischen Gemeinderatsklubs stelle ich daher den

dringlichen Antrag:

1. Das Land Steiermark, konkret Landesregierung und Landtag werden auf Petitionswege ersucht, in Hinblick auf Kurzzeitvermietungen gemäß Motivenbericht eine Novellierung der Bauordnung nach Vorbild Wien in Angriff zu nehmen.
2. Bundesregierung und Nationalrat werden auf Petitionswege ersucht, gemäß Motivenbericht für Kurzzeitvermietungen nach italienischem Vorbild geeignete gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um einerseits zu verhindern, dass Wohnraum längerfristig für dauerhaftes Bewohnen entzogen und andererseits zu gewährleisten, dass Steuer- und Abgabenrecht vollzogen werden können.