

IUBH Discussion Papers

Tourismus & Hospitality

Bestandsaufnahme und Analyse der Ansätze zum Umgang mit Airbnb in ausgewählten europäischen Destinationen

Prof. Dr. Anna Klein

Prof. Dr. Annegret Wittmann-Wurzer

Prof. Dr. Nicola Zech

IUBH Internationale Hochschule

Main Campus: Erfurt

Juri-Gagarin-Ring 152

99084 Erfurt

Tel. 0421 – 1669 85 23

Kontakt/Contact: [k.janson@iubh.de/](mailto:k.janson@iubh.de)

Autorenkontakt/Contact to the author(s):

Prof. Dr. Anna Klein

IUBH Duales Studium München

Berg-am-Laim-Straße 47

81673 München

Telefon: +49-89-9213102-32

Email: a.klein@iubh-dualesstudium.de

IUBH Discussion Papers, Reihe: Tourismus & Hospitality, Vol. 2, Issue 1 (1/2020)

ISSN-Nummer: **2512-2002**

Website: <https://www.iubh-university.de/forschung/publikationen/>

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DER ANSÄTZE ZUM UMGANG MIT AIRBNB IN AUSGEWÄHLTEN EUROPÄISCHEN DESTINATIONEN

Prof. Dr. Anna Klein
Prof. Dr. Annegret Wittmann-Wurzer
Prof. Dr. Nicola Zech

Abstract:

Nowadays Airbnb represents a popular subject both within professional journals as well as on industry platforms. Most of them focus on the aspect of the competition of Airbnb and the hospitality industry – hotels, guesthouses as well as apartments. This research paper focuses a slightly different aspect: approaches of selected European destinations within their attitude towards Airbnb. Within this research a combined survey from various angles is conducted: identification of the 10 European destinations most represented on Airbnb (by offered accommodation – reference date Oct 15, 2018), potential course of action from destination management point of view as well as enforced course of action within the selected destination. As part of the analysis a ranking of the range of Airbnb offers within the correspondent destinations is set up.

Keywords:

Sharing Economy, Beherbergungsgewerbe, Destinationsmanagement, Airbnb.

JEL classification: L19, L83

1 Einführung

Die Popularität von Airbnb wird derzeit in den touristischen Fachmagazinen sowie auf Branchenplattformen stark diskutiert. Zahlreiche Gesprächsrunden und Veröffentlichungen befassen sich mit dem Aspekt der Konkurrenz von Airbnb zum Beherbergungsgewerbe – der klassischen Hotellerie sowie Pensionen, Ferienwohnungen etc. Die vorliegende Forschungsarbeit analysiert einen etwas anders gelagerten Bereich: die Ansätze im Umgang ausgewählter europäischer Destinationen mit Airbnb. Hierfür wird eine Bestandsaufnahme in dem Sinne durchgeführt, dass die 10 europäischen Destinationen mit den meisten Airbnb-Angeboten identifiziert, mögliche Handlungsoptionen aus Destinationsmanagement-Sicht vorgestellt und die IST-Situation in den Destinationen in tatsächlich durchgesetzten Handlungsoptionen untersucht wird. Im Rahmen der Analyse wird ein Ranking der Angebotssituation bzgl. Airbnb in den jeweiligen Destinationen erstellt.

Airbnb selbst sieht sein Marktwachstum auch mit z.B. rund 3,6 Mio. Gästen in Deutschland im Zeitraum Juli 2017-Juli 2018 und rund 7 Mio. deutschen Gästen bei Airbnb weltweit als eher vorteilhaft für Destinationen, da seiner Meinung nach kein Wohnraum verschwindet, sondern Wohnungen im Rahmen von Homesharing auch in Zeiten genutzt werden, in denen der eigentliche Bewohner verreist ist. Auch betont Alexander Schwarz (Geschäftsführer Region DACH von Airbnb) die Bereitschaft von Airbnb, mit Destinationen in den Dialog zu treten und kooperativ zusammen zu arbeiten. (Westermann, 2019)

Auf der anderen Seite ist allerdings durchaus eine Professionalisierung¹ auf Vermieterseite bei Airbnb zu verzeichnen. Diese führt auch zur Verstärkung der negativen sozialen und ökonomischen Effekte des Tourismus. Die Einheimischen beklagen steigende Mieten, Wohnraumknappheit sowie das Eindringen der Touristen in die Wohngebiete und damit verbundene Lärmbelästigung und Überbelastung der Infrastruktur. Die hiesige Hotellerie kritisiert den unfairen Wettbewerb und fürchtet Umsatzeinbußen. (DEHOGA Bundesverband, 2016)

Diese negativen Aspekte, verbunden mit weiteren Faktoren wie wachsende Beliebtheit der Kreuzschiffahrten und des Städtetourismus, haben in mehreren Destinationen zur Einsicht geführt, dass regulatorische Maßnahmen im Hinblick auf Vermietung von Wohnraum auf Zeit notwendig sind. In vielen Städten wurden bereits konkrete Lösungen in die Wege geleitet – angefangen mit Zweckentfremdungsverboten (z.B. Berlin oder München) über Lizenzen zur Vermietung (z.B. Barcelona) oder Meldepflicht (z.B. Amsterdam) bis hin zu einem vollständigen Verbot von Vermietung von Privatwohnungen (Palma de Mallorca).

2 Forschungsfragen und Ziele der Arbeit

An dieser Stelle setzt diese Forschungsarbeit an, deren Ziel die Bestandsaufnahme und Analyse der Ansätze zum Umgang mit Airbnb in ausgewählten europäischen Destinationen ist. Dabei sollten folgende Forschungsfragen beantwortet werden:

1. Welche Rolle spielt Airbnb in den untersuchten Destinationen in Bezug auf folgende Faktoren:

- Anzahl der angebotenen Betten im Verhältnis zu gesamten Beherbergungskapazitäten und zur Einwohnerzahl
- Anzahl der professionellen Anbieter (Vermietung von gesamten Wohnungen)

2. Welche Maßnahmen werden in den untersuchten Destinationen im Hinblick auf Umgang mit Airbnb vorgenommen?

3. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Marktmacht von Airbnb und den umgesetzten bzw. geplanten Maßnahmen von Seiten der Destinationen? Untersucht werden 10 europäische Destinationen mit den meisten Airbnb-Angeboten zum Stichtag 15.10.2018. Es erfolgt ein Vergleich der untersuchten Destinationen unter Berücksichtigung folgender Indikatoren: Marktgröße, Marktanteil sowie Professionalisierungsgrad. Auf dieser Basis

¹ Die eigentlich gewerblich charakterisierte Vermietung ganzer Wohnungen im Gegensatz zur kurzzeitigen Untervermietung selbst genutzten Wohnraums.

wird ein Ranking der untersuchten Destinationen erstellt. Hier werden als Grundlagen die Daten des auf Airbnb-Marktdaten spezialisierten Anbieters AirDNA verwendet. In einem zweiten Schritt wird der Umgang der untersuchten Destinationen mit Airbnb dargestellt – mit einem Schwerpunkt auf die möglichen Handlungsoptionen in Gegenüberstellung zur IST-Situation im Hinblick auf:

- Registrierungspflicht
- Steuer- bzw. Abgabenpflicht
- Zugang zu Informationen, Straf- und Abschreckungsmaßnahmen
- Steuerung der professionellen Vermietungstätigkeit
- Schutz von Wohnraum
- Spezielle Anforderungen an die vermieteten Unterkünfte

Aufgezeigt werden sollen die Effekte, die der durch Sharing Economy veränderte Tourismus mit sich bringt, deren Akzeptanz bzw. Nicht-Akzeptanz in der Gesellschaft sowie Handlungsempfehlungen für touristische Destinationen im Umgang mit Airbnb, die sowohl auf theoretischer Fundierung als auch auf realen Best Practices basieren.

3 Theoretischer Hintergrund

Sharing Economy

Die Idee von Sharing Economy – einer „gemeinschaftliche(n) Nutzung von Gütern durch Teilen, Tauschen, Leihen, Mieten oder Schenken (...)“ (Haese, 2015, S. 1) – hat in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren durch die technologischen Möglichkeiten beeindruckende Dimensionen angenommen. Noch Ende des 20. Jahrhunderts beschränkte sich die gemeinschaftliche Nutzung vor allem auf kleine private Initiativen zum Tausch bzw. Verleih von Büchern oder gebrauchter Kleidung, Wäschesalons oder Mitfahrgelegenheiten. Nach dem Motto „Teilen statt Besitzen“ gehörten diese eigentumsersetzenden Dienstleistungen zu nachhaltigen Konsumverhaltensformen (Klein, 2017, S. 177) – sowohl im Hinblick auf ökologische (Energieeffizienz) als auch soziale (Schaffung von menschlichen Begegnungen und Zugang zu Waren) bzw. ökonomische (Zuverdienstmöglichkeiten) Aspekte.

Airbnb

Durch die Entwicklung des Internets sind neue Tauschmöglichkeiten entstanden – eine weltweite Vernetzung der Konsumenten untereinander und das Brechen der Machtposition der traditionellen Unternehmen wurde plötzlich möglich. Auf dieser Idee basierte auch das 2008 von drei kalifornischen Studenten gegründete Unternehmen Airbnb: das Teilen des eigenen Wohnraums mit den Reisenden sollte auf der einen Seite Millionen Menschen weltweit ermöglichen, zu einem „hospitality entrepreneur“ zu werden und auf der anderen Seite den Reisenden die Chance geben, die Destination aus einer individuellen Perspektive entdecken zu können (Airbnb, o.J.b). Zehn Jahre später ist aus dem einstigen Startup eines der größten touristischen Unternehmen weltweit (o.A., 2018a) geworden, das nach Rifkin als hybrides, kapitalistisches Unternehmen mit einem kleinen Sharing-Anteil nur noch wenig mit der ursprünglichen Idee der Sharing Economy zu tun hat (Winkelmann, o.J.).

Airbnb stellt sich nach außen hin als eine „sustainable community-based tourism [form]“ dar, die zur wirtschaftlichen Prosperität der Region beiträgt (Airbnb, o.J.a). Laut eigenen Aussagen soll das Unternehmen den vermietenden Haushalten dabei helfen, ihr Haushaltseinkommen zu verbessern, neue Gästesegmente, die nach authentischen kulturellen Erfahrungen suchen, zu gewinnen und zur Überwindung der wirtschaftlichen Disparitäten innerhalb einer Stadt beizutragen (Airbnb, o.J.a). Dieses Selbstbild entspricht allerdings nicht komplett der Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Zwar steigt sowohl das Angebot auf 4,5 Mio. Inserate im April 2018 (Airbnb, o.J.c) als auch die Nachfrage auf bis zu 300 Mio. Gästeankünfte (Stand April 2018) seit Unternehmensgründung an (Airbnb, o.J.d). Zu beachten ist aber auch die wachsende Anzahl der professionellen Anbieter, die mehrere Wohnungen über Airbnb vermieten (Brunner & Endt, 2017).

Handlungsoptionen aus Destinationsperspektive

Im Umgang mit den Vermittlungsplattformen haben sich folgende Handlungsoptionen aus Destinationsperspektive herauskristallisiert (im Folgenden Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.), 2018, S. 86- 122).

Registrierungs- und Genehmigungspflicht

Die behördliche Registrierung sieht vor, dass das Vermietungsobjekt bei der örtlich zuständigen Behörde auf kommunaler Ebene angemeldet werden muss und im Gegenzug eine eindeutige Identifikations-/Registrierungsnummer erhält. Während bei der meist kostenlosen Registrierung den Behörden nur das Vorhaben einer Unterkunftsvermietung mitgeteilt werden muss, schließt die Genehmigung eine aktive Prüfung des Vermietungsobjekts durch die Behörden anhand der definierten Regularien zur Wohnraumnutzung ein. Die Genehmigung ist darüber hinaus zumeist kostenpflichtig und zeitaufwendig. (Stössel 2018, o.A., 2019)

In der Kommunikation zwischen Behörden und Airbnb sind verschiedene Konstellationen denkbar, die von der alleinigen Pflicht der Angabe der Registrierungsnummer auf der Plattform über den automatischen Datenabgleich zwischen Behörde und Plattform bis hin zu einer Übertragung des gesamten Registrierungsverfahrens an die Plattform reichen. (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.), 2018, S. 87 ff.).

Steuer- bzw. Abgabepflicht

Um Wettbewerbsverzerrungen zum Nachteil des Beherbergungsgewerbes entgegenzuwirken, sollten die Vermieter von Unterkünften auf Peer-to-Peer-Sharing-Plattformen einer den Gewerbebetrieben vergleichbaren Regulierung von Abgaben unterliegen. Dabei spielen Gewerbe-, Umsatz- und Einkommenssteuer sowie Tourismusabgaben eine Rolle.

- **Gewerbesteuer:**

Ein Gewerbebetrieb ist ein gewerbliches Unternehmen im Sinne des Einkommensteuergesetzes, der Gewerbesteuer zu entrichten hat, sofern sein Gewerbe im Inland betrieben wird (§ 2 Abs. GewStG). Die Vermietung einer einzelnen Unterkunft in Privatbesitz über Sharing-Plattformen wird im Regelfall nicht als gewerbliche Betätigung angesehen, da die Vermietung nicht über eine bloße Vermögensverwaltung hinausgeht. (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.), 2018, S. 90; BFH, Urt. v. 24.10.2000 – IX R 58/97, DStRE 2001, 633.). Erst wenn eine hotelvergleichbare Vermietung vorliegt, muss Gewerbesteuer ab einer Gewinnhöhe von 24.500 Euro entrichtet werden. Ob eine gewerbliche Vermietung vorliegt oder nicht, bedarf daher der Einzelfallprüfung. Da Einzelfallprüfungen einen hohen behördlichen Aufwand darstellen, kann zur Vereinfachung und Herstellung von Rechtssicherheit eine Konkretisierung in Form von Schwellenwerten erfolgen. Jahresumsatz und/oder Anzahl der Übernachtungen pro Jahr unter Berücksichtigung von Erst- und Zweitwohnsitz könnten als Schwellenwerte herangezogen werden. Um die Steuerpflicht allerdings effektiv durchzusetzen, müssten die steuerrelevanten Informationen über die Anzahl der tatsächlich generierten Übernachtung etc. von der Vermittlungsplattform an die Behörden weitergeleitet werden (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.), 2018, S. 92).

- **Umsatzsteuer:**

Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden unterliegt laut § 4 Nr. 12 S. 2 UStG der Umsatzsteuerpflicht. Sofern der Umsatz im vorangegangenen Kalenderjahr unter 17.500 Euro lag und im laufenden Jahr voraussichtlich nicht höher als 50.000 Euro ausfallen wird, tritt die Kleinunternehmerregelung in Kraft, die eine Steuerbefreiung vorsieht (§ 19 Abs. 1 UStG).

- **Einkommenssteuer:**

Generell unterliegen Einkünfte, die durch die Vermietung von Privatunterkünften erzielt werden, gemäß § 21 Abs. 1 EStG der Einkommenssteuer, wobei von einer Besteuerung von selbst genutztem Wohneigentum mit Einnahmen bis zu einem Betrag von 520 Euro abgesehen wird (EStR 2012, R 21.2 Abs. 1).

- **Tourismusabgaben:**

Auf kommunaler Ebene können zusätzlich zu den oben genannten Steuerarten weitere Abgaben in Form von Bettensteuer oder Kurtaxe erhoben werden, die für alle Anbieter des Beherbergungsgewerbes gelten, sofern keine Ausnahmeregelungen für gelegentliche Vermietung von Privatunterkünften vorliegen (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.), 2018, S. 92; o.A., 2017).

Zugang zu Informationen, Straf- und Abschreckungsmaßnahmen

Um die Registrierungspflicht sowie die Steuer- und Abgabepflicht von Seiten der Behörden durchsetzen zu können, ist die Zugänglichkeit der relevanten Informationen der vermieteten Privatunterkünfte unerlässlich. Da die Informationen von den Vermittlungsplattformen bisher nicht automatisch an die zuständigen Behörden weitergeleitet werden, sind alternative Wege der Informationsbeschaffung zur Einhaltung der geltenden Regelungen und Gesetze zu betrachten. Diese können von der sichtbaren Beschilderung der registrierten Unterkünfte (Plakette) über Hinweise der Bevölkerung über zweckentfremdeten Wohnraum bis hin zur Aufstockung der personellen Kapazitäten in den Behörden und Verhängung von Strafzahlungen reichen. (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.), 2018, S. 105-106; o.A., 2018b; o.A., 2019).

Steuerung der Vermietungstätigkeit und Schutz von Wohnraum

Die ursprüngliche Idee von Airbnb liegt darin, selbstgenutzten Wohneigentum vorübergehend an Dritte zu vermieten. Zunehmend werden Wohnungen, die grundsätzlich der Bevölkerung als Wohnraum zur Verfügung stehen, auf Sharing-Plattformen zur vorübergehenden Vermietung angeboten und damit dem Wohnungsmarkt entzogen. Dadurch wird zum einen der Wohnungsmangel vor allem in Ballungszentren verschärft, zum anderen ergeben sich negative Effekte auf Hausgemeinschaften und Wohngebiete in Form von Lärmbelästigung und Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Touristen (Deutscher Mieterbund NRW, 2019; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.), 2018, S. 94, 107.). Um dieser professionellen Zweckentfremdung von Wohnraum Einhalt zu gebieten, reagieren einzelne Städte und Bundesländer mit Gesetzen und Verboten zur Zweckentfremdung von Wohnraum und treffen hierbei Regelungen zu bspw. Dauer und Fläche der Vermietung von Haupt- und Nebenwohnungen. (vgl. hierzu exemplarisch Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 5. Dezember 2017 sowie Deutscher Mieterbund NRW, 2019).

4 Methodik

Zur Beantwortung der im Kapitel 2 dargestellten Forschungsfragen wurden - auf der Datengrundlage von AirDNA2 (Stand 15.10.2018) - die 10 europäischen Destinationen mit den meisten Airbnb-Angeboten identifiziert. Danach wurden Indikatoren zur Beurteilung der Bedeutung von Airbnb in den untersuchten Destinationen festgelegt. Hierbei wurden folgende Merkmale gewählt:

- Marktgröße: Anzahl der Airbnb-Angebote pro 1.000 Einwohner
- Marktanteil: Verhältnis Airbnb-Zimmer zu Hotelzimmern
- Professionalitätsgrad: Anteil der Angebote, die mehr als 6 Monate im Jahr gebucht waren³.

Im weiteren Schritt erfolgte die Entwicklung eines Ranking-Schemas für die untersuchten Destinationen mit der Festlegung von Grenzwerten – siehe folgende Tabelle. Die Anwendung dieses Schemas erlaubt ein Ranking der Destinationen bezüglich der Airbnb-Angebotssituation.

² AirDNA (www.airdna.co) ist ein von Airbnb unabhängiges Unternehmen, das mithilfe des sog. „data scraping“ Informationen aus der Homepage der Airbnb erhebt und städtebezogen darstellt. Ein Teil der Informationen ist frei zugänglich, ein großer Teil kostenpflichtig.

³ Die Grenze von 6 Monaten im Jahr wurde in Anlehnung an die Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi), 2018, S. 54, festgelegt, die sich wiederum auf das Hamburger Wohnraumschutzgesetz bezogen hat (§ 9 HmbWoSchG i.V. m. den Fachanweisungen der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, o. J., S. 2).

Tab. 1 Ranking-Schema mit Grenzwerten einzelner Indikatoren

Indikator	Marktgröße	Marktanteil	Professionalitätsgrad
1 Punkt	weniger 10	unter 50 %	weniger als 10 %
2 Punkte	10 – 20	50 – 100 %	10 – 20 %
3 Punkte	mehr als 20	mehr als 100 %	mehr als 20 %

Quelle: Eigene Darstellung

Im letzten Schritt wurde die IST-Situation im Umgang der Destinationen mit Airbnb analysiert. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage der im 3. Kapitel definierten Handlungsoptionen; als Quellen dienten gesetzliche Regelungen der einzelnen Destinationen, Informationen auf der Internetseite von Airbnb und der jeweiligen Stadtverwaltung sowie Presseartikel.

5 Ergebnisse

5.1 Angebotssituation

Die Destinationen in Europa mit den meisten Airbnb-Angeboten (Stand: 15.10.2018) sind folgende Städte: London, Paris, Rom, Barcelona, Moskau, St. Petersburg, Madrid, Berlin, Lissabon und Mailand. Deren nähere Betrachtung zeigt – wie zu erwarten – dass die meisten Unterkünfte des Unternehmens vor allem in den Hauptstädten vorzufinden sind. Unter den zehn Destinationen befinden sich sieben Hauptstädte, allen voran **London** mit rund 60 Tsd., gefolgt von Paris mit ca. 40 Tsd. und Rom mit ca. 27 Tsd. Airbnb-Angeboten. Ein anderes Bild ergibt sich allerdings, wenn die **Anzahl der Unterkünfte in Verhältnis zur Einwohnerzahl** gesetzt wird. Die hohe absolute Anzahl der Airbnb-Angebote in London wird bei dieser Betrachtung deutlich relativiert – die britische Hauptstadt liegt mit 7 Unterkünften/1.000 EW lediglich an 6. Stelle der untersuchten Destinationen. Den ersten Platz belegt **Lissabon** mit 31 Angeboten/1.000 EW, einem Spitzenwert, an den die nächstplatzierten Städte Paris mit 18 bzw. Barcelona mit 13 Angeboten/1.000 EW nur ansatzweise ankommen können.

Als drittes wichtiges Merkmal wurde der **Marktanteil von Airbnb** analysiert, der am Verhältnis der Airbnb-Zimmer zu Hotelzimmern gemessen wurde. Die ersten Plätze dieses Rankings belegen **Barcelona** und **Lissabon** – Städte, in denen die Anzahl der Airbnb-Zimmer höher als die der Hotelzimmer ist.

Zuletzt wurde der **Professionalitätsgrad** betrachtet, der als Anteil der Angebote, die mehr als 6 Monate im Jahr gebucht waren, definiert wurde. Hier liegt erneut **Lissabon** mit 38 % an erster Stelle, gefolgt von Rom mit 31 % und Madrid mit 24 %.

In der folgenden Tabelle werden die Detailergebnisse für die untersuchten Destinationen dargestellt.

Tab. 2 Airbnb – Angebotsituation in den untersuchten Destinationen

Stadt	Marktgröße: Anzahl der Airbnb-Unterkünfte	Marktgröße: Anzahl der Airbnb-Angebote pro 1.000 EW	Marktanteil: Verhältnis der Airbnb-Zimmer zu Hotelzimmern	Professionalitätsgrad: Anteil der Angebote, die mehr als 6 Monate im Jahr gebucht waren
London	61314	7	0,68	0,12
Paris	40639	18	0,55	0,15
Rom	26792	9	0,74	0,31
Barcelona	20203	13	1,14	0,2
Moskau	20192	2	0,5	0,08
Saint Petersburg	18436	3	0,68	0,1
Madrid	16513	5	0,45	0,24
Berlin	15792	4	0,35	0,13
Lissabon	15758	31	1,05	0,38
Mailand	14751	11	0,63	0,15

Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage von AirDNA, 2018 (Anzahl der Angebote und Professionalitätsgrad); Grundlage der einzelnen Berechnungen siehe Anhang A.

Zur Verdeutlichung der Bedeutung von Airbnb in den zehn Städten wurde basierend auf den oben dargestellten Ergebnissen und den vorher festgelegten Grenzwerten ein Ranking der untersuchten Destinationen erstellt. Diesem zufolge ist **Lissabon** die europäische Destination, in der Airbnb die höchste Bedeutung erlangt hat. Die portugiesische Hauptstadt verfügt über die meisten Airbnb-Angebote/10.000 EW und hat mehr Airbnb-Zimmer als Hotelzimmer, die zudem zu einem hohen Anteil als professionelle Vermietung eingestuft werden können.

An zweiter Stelle des Rankings befindet sich **Barcelona**. In der spanischen Metropole überwiegt ebenfalls die Anzahl der Airbnb-Zimmer die Zahl der Hotelzimmer, allerdings ist die Anzahl der Airbnb-Unterkünfte/1.000 EW und Anteil der professionellen Angebote niedriger als in Lissabon. Den **dritten** Platz belegen Städte **Paris, Mailand und Rom**, an **vierter** Stelle befinden sich die Destinationen **London, St. Petersburg** und **Madrid** und das **Schlusslicht** bilden die Hauptstädte **Berlin** und **Moskau**. Die detaillierte Zusammensetzung der einzelnen Platzierungen können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 3 Ranking der untersuchten Destinationen

Stadt	Anzahl der Airbnb-Angebote pro 1.000 EW	Verhältnis Airbnb-Zimmer zu HZ	Anteil der prof. Angebote	Gesamt
Lissabon	3	3	3	9
Barcelona	2	3	2	7
Paris	2	2	2	6
Mailand	2	2	2	6
Rom	1	2	3	6
London	1	2	2	5
St Petersburg	1	2	2	5
Madrid	1	1	3	5
Berlin	1	1	2	4
Moskau	1	2	1	4

Quelle: eigene Darstellung

5.2 Umgang mit Airbnb

Im Folgenden werden die Ergebnisse im Hinblick auf den Umgang der untersuchten Destinationen mit Airbnb vorgestellt. Die Darstellung erfolgt in Anlehnung an die im theoretischen Teil dargestellten Handlungsoptionen der Destinationen.

Registrierungs- und Genehmigungspflicht

Die Registrierungspflicht gilt – z.T. unter bestimmten Ausnahmen – in Barcelona, Berlin, Lissabon, London, Madrid und Paris, also in über der Hälfte der untersuchten Städte. Sie ist meistens mit weiteren Einschränkungen, v.a. der Genehmigungspflicht verbunden. Am weitesten reicht die Regulierung in Madrid, wo die Kurzzeitvermietung **grundsätzlich registrierungs- und genehmigungspflichtig** ist und die **Vermietung von einzelnen Zimmern untersagt** ist. In London besteht die Registrierungs- und Genehmigungspflicht bei Vermietungen von über 90 Tagen/Jahr, allerdings wird momentan (Stand: April 2019) eine Diskussion über deren Ausweitung auf kürzere Aufenthalte geführt. In den beiden italienischen Städten Rom und Mailand sowie den russischen Destinationen Moskau und St. Petersburg gibt es keine Registrierungspflicht. Detaillierte Informationen zu den Regelungen in den einzelnen Destinationen und deren gesetzlichen Grundlagen befinden sich in der Tabelle im Anhang B.

Steuer bzw. Abgabepflicht

In allen untersuchten Städten unterliegen die Einkünfte aus der Vermietung der **Einkommens-** und in bestimmten Fällen der **Gewerbe- oder Mehrwertsteuerpflicht**. In der Hälfte der Destinationen (Berlin, Lissabon, London, Moskau und St. Petersburg) gehört es alleine zu Aufgaben des Gastgebers, der Steuerpflicht nachzukommen; in Frankreich (hier: Paris), Italien (hier: Rom und Mailand) und Spanien (hier: Barcelona und Madrid) wurden nationale Gesetze verabschiedet, die digitale Plattformen wie Airbnb zur Weitergabe der Informationen über die erzielten Einkünfte der Nutzer an die Finanzämter verpflichten.

Darüber hinaus gibt es in den meisten Destinationen – mit Ausnahme von London, Madrid, Moskau und St. Petersburg – eine **Touristensteuer**, die von Reisenden erhoben wird und die in die Budgets der Städte/Kommunen

fließt. Bei der Durchsetzung dieser Steuerpflicht werden die Städte Paris, Lissabon und Mailand durch Airbnb unterstützt, indem die Steuer direkt bei der Reservierung erhoben und an die Rathäuser weitergeleitet wird.

Im Anhang C wurden detaillierte Informationen zu der Situation in den untersuchten Destinationen im Hinblick auf die Steuer- bzw. Abgabepflicht dargestellt.

Zugang zu Informationen, Straf- und Abschreckungsmaßnahmen

Alle Städte, die Registrierungspflicht bei Kurzzeitvermietungen vorsehen, wenden Straf- und Abschreckungsmaßnahmen an. Eine von allen Destinationen – mit Ausnahme von Madrid - angewendete Maßnahme ist das **Aussprechen von Warnungen** und – im nächsten Schritt - **Verhängen von Strafmandaten** in der Höhe von bis zu 250.000 Euro pro illegale – d.h. nicht registrierte - Unterkunft. An dieser Stelle ist besonders die Anfang 2019 eingereichte Klage der Pariser Stadtverwaltung gegen Airbnb in der Höhe von 12,5 Mio. Euro hervorzuheben. Die Summe entspricht dem durch Paris verabschiedeten Bußgeld von 12.500 € pro Unterkunft, multipliziert durch die Anzahl der auf Airbnb inserierten illegalen Unterkünfte. Damit nimmt Paris – wie auch Barcelona einige Jahr davor – nicht nur die Anbieter, sondern vor allem auch die Vermittlungsplattform in Verantwortung.

Die Suche nach illegalen Unterkünften wird zum einen durch **speziell installierte Behörden** (Barcelona und Madrid) oder aber durch **Mitarbeiter der einzelnen Stadtbezirke** (sonstige Städte) durchgeführt. Diese gehen vor allem den **Hinweisen der Bevölkerung oder Reisender** nach, die auch zum Teil aktiv auf die Problematik sensibilisiert werden, z.B. durch eine eigens dafür eingerichtete Webseite bzw. eine App (Barcelona) oder aber eine spezielle Hotline (Lissabon).

Zuletzt sollen auch direkte **Kooperationsvereinbarungen mit Airbnb** genannt werden. In Lissabon, Paris und Mailand bestehen diese im Hinblick auf die Erhebung der Touristensteuer durch die Plattform und deren Weiterleitung an die entsprechende Behörde; zusätzlich regelt die Kooperationsvereinbarung in Paris, aber auch in London die Sperrung der Unterkunft nach Erreichung des Limits für die Anzahl der vermieteten Tage und in Lissabon automatische Registrierung der neuen Airbnb-Unterkünfte auf der Internetseite des Turismo de Portugal Alojamento Local. In Barcelona sind zwar die Gastgeber selber für die Erhebung der Touristensteuer verantwortlich, allerdings steht Airbnb und die Stadt in einem engen Datenaustausch, so dass die Tourismusbehörde den Zugriff auf die Kontaktdaten der auf Airbnb registrierten Nutzer hat.

Detaillierte Informationen zu den Informationen, Straf- und Abschreckungsmaßnahmen in den einzelnen Destinationen befinden sich in der Tabelle im Anhang D.

Steuerung professioneller Vermietungstätigkeit

In Barcelona und Madrid wurde die Stadt in jeweils **4 bzw. 3 Zonen aufgeteilt**, die einen unterschiedlichen Restriktionsgrad aufweisen und wo in inneren Zonen momentan keine Genehmigungen für die Kurzzeitvermietung erteilt werden. Einen ähnlichen Zweck verfolgt Lissabon mit **Definition von 5 Innenbezirken** mit besonderem Schutzbedarf, wo ebenfalls momentan keine neuen Genehmigungen möglich sind. In Paris besteht sog. **Kompensationspflicht** für Kurzzeitvermietung von Zweitwohnungen – die dem Wohnungsmarkt dadurch entzogene Fläche muss durch die Umwidmung einer gewerblichen in eine Wohnfläche an einer anderen Stelle kompensiert werden.

In London, Moskau, St. Petersburg, Rom und Mailand wurden in diesem Bereich keine Maßnahmen vorgenommen

Im Anhang E wurden detaillierte Informationen zu der Situation in den untersuchten Destinationen im Hinblick auf die Steuerung professioneller Vermietungstätigkeit dargestellt.

Spezielle Anforderungen an die vermieteten Unterkünfte

Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen wurde festgestellt, dass einige Städte besondere Ansprüche an die über Airbnb & Co vermieteten Unterkünfte stellen. Die Stadt mit den meisten Anforderungen ist Barcelona mit Auflagen wie z.B. festinstallierte Klimaanlage und Heizung in jedem Zimmer, Ersthilfesets und Feuerlöscher. In

Lissabon müssen alle Unterkünfte ein freies W-Lan anbieten, zusätzlich fordert die Anfang 2019 eingeführte Regelung einen separaten Eingang und eine Rezeption für die Unterkünfte im Stadtzentrum⁴, was einem Verbot gleichkommt. Darüber hinaus sind in der portugiesischen Hauptstadt umfangreiche Haftpflichtversicherung sowie Informationsmaterial vor Ort in vier Sprachen obligatorisch

Sonstige Destinationen (Berlin, London, Moskau, St. Petersburg, Paris, Rom und Mailand) verfügen über keine speziellen Anforderungen bei Kurzzeitvermietungen. Detaillierte Informationen zu der Situation in den untersuchten Städten befinden sich im Anhang F.

6 Interpretation

Die Auswertung der Daten zur Marktmacht der Airbnb zeigt eindeutig, dass in vielen der untersuchten Destinationen die Vermietungsplattform **eine ernst zu nehmende Konkurrenz zum klassischen Beherbergungsgewerbe** darstellt. Hervorzuheben sind an dieser Stelle Barcelona und Lissabon – Städte, in denen die Anzahl der Airbnb-Zimmer höher als die der Hotelzimmer ist; darüber hinaus sind es auch kleinere Städte mit unter 2 Mio. Einwohnern mit **einem vergleichsweise hohen Anteil der Airbnb-Angebote pro 1.000 Einwohner**. Bestätigt werden konnte die Annahme über **den wachsenden Professionalisierungsgrad der Vermieter** – in der überwiegenden Mehrheit der Destinationen wurden mind. 10 % der Unterkünfte ein halbes Jahr und länger gebucht.

Grundsätzlich kann aus den Forschungsergebnissen gefolgert werden, dass die **Notwendigkeit eines geregelten Umgangs mit Airbnb** von den untersuchten Destinationen durchaus **erkannt wurde**. Allerdings ist bisher **kein einheitliches Modell des Umgangs der Destinationen mit Airbnb** sichtbar. Zum momentanen Zeitpunkt wird eine Vielzahl von Maßnahmen – teilweise im unterschiedlichen Umfang und mit unterschiedlichem Durchsetzungsansatz – angewandt. Die striktesten Regulierungen befolgen an dieser Stelle die Destinationen im Süden Europas: Barcelona, Lissabon und Madrid. Diese zielen de facto auf ein Verbot bzw. mindestens eine sehr starke Einschränkung oder Minimierung der privaten Vermietung der Unterkünfte. Hier gilt es, die Bewertung der Effektivität der angewandten Maßnahmen abzuwarten.

Darüber hinaus wird ersichtlich, dass die Destinationen zunehmend Airbnb in Verantwortung nehmen - nicht nur die Anbieter, sondern auch die Plattform selber gerät in Fokus der Stadtverwaltungen. Hier ist festzustellen, dass auch Airbnb keine einheitliche Politik des Umgangs mit dem Thema hat. In jeder Destination handelt das Unternehmen unterschiedlich – vermutlich in Abhängigkeit vom ausgeübten Druck bzw. aber auch von der Flexibilität der jeweiligen Stadtverwaltung.

Die in der Auswertung verwendeten Indikatoren erklären zwar zum Teil das Ausmaß des Umgangs mit Airbnb siehe Barcelona und Lissabon – allerdings nicht bei allen Destinationen. Hier ist davon auszugehen, dass unterschiedliche Ausgangsbedingungen vor Ort wie z.B. Tourismusbewusstsein, Konzentration der touristischen Unterkünfte oder Eindringen in die Wohngebiete eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen. Auch die medienwirksamen Proteste der Einwohner (beispielsweise in Berlin) lassen sich nicht vollständig mit der Marktposition der Airbnb in der jeweiligen Destination erklären.

7 Einschränkungen und Ausblick

Einschränkungen

Die vorliegende Forschungsarbeit basiert auf einer uneinheitlichen Datenlage, da weder Airbnb selbst noch die untersuchten Destinationen umfassende Ergebnisse veröffentlichen. Des Weiteren sind die Daten (auch die von AirDNA) dadurch gekennzeichnet, dass sie auf unterschiedlichen Erhebungsmethoden bzw. Bezugsgrößen basieren. Generell ist von einem sehr volatilen Umfeld zu sprechen, das einem ständigen Wandel der

⁴ Diese Forderung gilt für die Vermietung von Unterkünften an insg. mehr als 90 Tagen/Jahr.

Rahmenbedingungen unterliegt. Insofern ist die Forschungsarbeit als Momentaufnahme zu sehen, bei dem einerseits noch nicht alle vorliegenden Daten ausgewertet wurden und andererseits sicherlich nicht alle aktuellen und relevanten Daten in interpretationsfähiger Form vorliegen.

Ausblick

Bei dieser Forschungsarbeit handelt es sich um eine Momentaufnahme, die deutlich aufzeigt, dass zwar Handlungsbedarf im Sinne eines strukturierten Umgangs touristisch stark frequentierter Destinationen im Umgang mit steigenden Airbnb-Angeboten gegeben zu sein scheint, eine ebensolche Strukturierung von Handlungsempfehlungen und deren Anwendung derzeit kaum erkennbar ist. Insofern ist zu überlegen, ein regelmäßiges Monitoring zu etablieren. Im Rahmen dieses Monitorings könnte die Positionierung von Airbnb (z.B. die beginnende Integration von Hotelzimmer-Angeboten oder die beginnende Konzentration auf Geschäftsreisende) oder auch der Umgang der vorgestellten Destinationen mit Airbnb (z.B. Anpassung der Maßnahmenkataloge und deren konkrete Umsetzung) in regelmäßigen Intervallen überprüft und im Verlauf dargestellt werden.

Literaturverzeichnis:

- Администрация Санкт Петербурга (Stadtverwaltung von Saint Petersburg) (2018). *Итоговые показатели и новые тренды сферы гостеприимства Санкт-Петербурга обсудили на деловом завтраке во вторник (Die letzten Indikatoren und neuen Trends im Gastgewerbe in St. Petersburg wurden am Dienstag bei einem Geschäftsfrühstück besprochen)*. URL: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_tourism/news/127763/, abgerufen am 09.07.2019.
- Airbnb (2018). *Airbnb launches new responsible home sharing tool in Barcelona and Catalonia*. URL: <https://press.Airbnb.com/Airbnb-launches-new-responsible-home-sharing-tool-in-barcelona-and-catalonia/>, abgerufen am 03.07.2019.
- Airbnb (o.J.a). *Airbnb: Economic impact on Barcelona and Catalonia*. URL: https://www.dwif.de/images/stories/pdf/2014/Airbnb_dwif_wirtschaftsfaktor.pdf, abgerufen am 14.05.2018.
- Airbnb (o.J.b). *About us*. URL: <https://press.atAirbnb.com/about-us/>, abgerufen am 26.05.2018.
- Airbnb (o.J.c). *Anzahl der Inserate für angebotene Übernachtungsmöglichkeiten von Airbnb weltweit von 2011 bis 2018 (in Millionen)*. Onlinepublikation auf Statista – Das Statistik-Portal. URL: <https://de-statista-com.pxz.iubh.de:8443/statistik/daten/studie/482970/umfrage/anzahl-der-inseratevon-Airbnb-weltweit/>, abgerufen am 26.05.2018.
- Airbnb (o.J.d). *Kennzahlen zu Airbnb weltweit (Stand: April 2018)*. Onlinepublikation auf Statista – Das Statistik-Portal. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/419494/umfrage/globaler-ueberblick-von-Airbnb/4>, abgerufen am 27.0.2018.
- Airbnb (o.J. e). *Responsible hosting in France*. URL: https://www.Airbnb.com/help/article/1383/responsible-hosting-in-france?locale=en&set-bev-on-new-domain=1562154264_Nmlu8QHRVKHW%2BVOt, abgerufen am 03.07.2019.
- Airbnb (o.J.f). *Responsible Hosting in Italy*. URL: https://www.Airbnb.de/help/article/1394/responsible-hosting-in-italy?set-bev-on-new-domain=1515270336_TGcg9noiHc7LJb, abgerufen am 03.07.2019.
- Airbnb (o.J.g). *Responsible Hosting in United Kingdom*. URL: <https://www.Airbnb.co.uk/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom>, abgerufen am 03.07.2019.
- Airbnb (o.J.h). *Madrid*. URL: <https://www.Airbnb.de/help/article/1730/madrid>, abgerufen am 03.07.2019.
- Airbnb (o.J.i). *Responsible hosting in Russia*. URL: https://www.Airbnb.com/help/article/2150/responsible-hosting-inussia?locale=en&set-bev-on-new-domain=1562158121_KqnQm3tuqxpp2RnO, abgerufen am 03.07.2019.
- Airbnb (o.J.j). *Occupancy tax collection and remittance by Airbnb in Germany*. URL: https://www.Airbnb.de/help/article/2285/occupancy-tax-collection-and-remittance-by-Airbnb-in-germany?set-bev-on-new-domain=1562149780_mUc%2BW%2BgwRfdyHB7E, abgerufen am 03.07.2019.

- Airbnb (o.J.k) *Occupancy tax collection and remittance by Airbnb in Portugal.* Abgerufen am 03.07.2019 von <https://www.Airbnb.pl/help/article/2290/occupancy-tax-collection-and-remittance-by-Airbnb-in-portugal>, abgerufen am 03.07.2019.
- Airbnb (o.J.l) *Responsible hosting in Portugal.* URL: <https://www.Airbnb.de/help/article/1385/responsible-hosting-in-portugal>, abgerufen am 04.07.2019.
- Airbnb (o.J.m) *Tax data sharing in Spain: Frequently Asked Questions.* URL: <https://es.Airbnb.com/help/article/2470/tax-data-sharing-in-spain-frequently-asked-questions>, abgerufen am 04.07.2019.
- AirDNA (2018) *Vacation Rental Data to Set You Apart. Insights to Keep You Ahead.* Onlinepublikation auf AirDNA. URL: <http://www.airdna.com>, abgerufen am 15.10.2018.
- Ajuntament de Barcelona (2019) *Comunicación previa de viviendas de uso turístico al Ayuntamiento de Barcelona.* URL: <https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/es/tramit/20080000487>, abgerufen am 03.07.2019.
- BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG (2017) *City Tax für Berlin Touristen.* URL: <https://www.berlin.de/tourismus/infos/3298255-1721039-city-tax-fuer-berlintouristen-tritt-in-k.html>, abgerufen am 03.07.2019.
- Brunner, K., Endt, C. (2017): *Übernachtungs-Plattform Airbnb wird von Profis überrannt.* Onlinepublikation auf sueddeutsche.de. URL: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/uebernachtungs-plattformAirbnb-wird-von-profi-vermietern-ueberrannt-1.3615029>, abgerufen am 01.09.2018.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2018): *Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland). Analyse des Stellenwerts im Allgemeinen sowie Untersuchung der Handlungsoptionen im Einzelsegment 'Vermittlungsdienste für Privatunterkünfte'. Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln in Zusammenarbeit mit DICE Consult.* URL: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/sharing-economy-im-wirtschaftsraum-deutschland.pdf?blob=publicationFile&v=3>, abgerufen am: 01.09.2018.
- Camara Municipal de Lisboa (2015) *Statement on the implementation of the City Tax.* URL: <http://www.cm-lisboa.pt/en/news/detail/article/statement-on-the-implementation-of-the-city-tax-1>, abgerufen am 03.07.2019.
- Comune di Milano (o.J.) *Tourist Tax.*, URL: <https://www.comune.milano.it/documents/20126/148343/Espositore+in+inglese.pdf/8c9bede0-f72a-4bed-0dc8-1483a501719e?t=1543242647830>, abgerufen am 03.07.2019.
- Cushman & Wakefield Research Department (2017). *Commercial Real Estate. Russia Marktbeat. Q2 2017.* URL: <http://cwrussia.ru/documents/20181/64819/Marketbeat+Q3+2017+ENG/6815aea8-5c5e-48ac-b154-573136467bb3/>, abgerufen am 09.07.2019.
- DEHOGA Bundesverband (2016): *Standpunkt. Sharing Economy. Airbnb, EatWith & Co.* Onlinepublikation auf dehoga-bundesverband.de. URL: https://www.dehoga-bundesverband.de/fileadmin/Startseite/05_Themen/99_DEHOGA-Standpunkte/Sharing_Economy.pdf, abgerufen am 28.05.2018.
- Deloitte (2016). *Anzahl der Hotelzimmer in Berlin im Jahr 2015 nach Hotelsternen.* Onlinepublikation auf Statista – Das Statistik-Portal. URL: <https://de-statista-com.pxz.iubh.de:8443/>

- [statistik/daten/studie/202201/umfrage/anzahl-der-hotelzimmer-auf-dem-hotelmarkt-in-berlin-nach-hotelsternen/](#), abgerufen am 09.07.2019.
- Deutscher Mieterbund NRW (2019) *Deutscher Mieterbund NRW fordert schärfere Regelungen für Ferienvermietung.* Pressemitteilung. URL: <https://www.mieterbund-nrw.de/presse/details/deutscher-mieterbund-nrw-fordert-schaerfere-regelungen-fuer-ferienvermietung/>, abgerufen am 09.07.2019.
- 18.01.2019
- Dipartimento Turismo, Formazione Professionale e Lavoro (o.J.) *Wo schlafen*, URL: <http://www.turismoroma.it/de/node/18616>, abgerufen am 03.07.2019.
- Generalitat de Catalunya (o.J.) *Cuota tributaria y tarifas*. URL: <https://atc.gencat.cat/es/tributs/ieet/quota-tributaria/>, abgerufen am 03.07.2019.
- Greater London Authority (2019) *Mayor calls for registration system to enforce short-term letting law.* Onlinepublikation auf Mayor of London (23.04.2019). URL: <https://www.london.gov.uk/press-releases/mayoral/registration-system-for-short-term-letting-law>, abgerufen am: 15.06.2019.
- Gremio de Hoteles de Barcelona (2019). *Evolución del número total de habitaciones de hotel en Barcelona de 1990 a 2018.* Onlinepublikation auf Statista – Das Statistik-Portal. URL: <https://es-statista-com.pxz.iubh.de:8443/estadisticas/481045/numero-de-habitaciones-de-hotel-en-barcelona-espana/>, abgerufen am 09.07.2019.
- Haese, Michael (2015): *Aktueller Begriff Sharing Economy.* In: Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag, Nr. 13/15 (08. Juni 2015). URL: <https://www.bundestag.de/blob/377486/21fc4300787540e3881dbc65797b2cde/sharing-economydata.pdf>, abgerufen am: 26.05.2018.
- INE (2019). *Evolución mensual del número de habitaciones en los establecimientos hoteleros disponibles en la Comunidad de Madrid en 2018.* Onlinepublikation auf Statista – Das Statistik-Portal. URL: <https://es-statista-com.pxz.iubh.de:8443/estadisticas/702787/evolucion-mensual-de-las-habitaciones-de-hotel-disponibles-en-la-comunidad-de-madrid/>, abgerufen am 09.07.2019.
- Italian National Institute of Statistics (o.J.) *Capacity of collective accommodation establishments and Occupancy in collective accommodation establishments: Syze of hotels and similar establishments.* URL: <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=7054&lang=en>, abgerufen am 09.07.2019.
- Instituto Nacional de Estatística (2018). *Base de Dados*. URL: https://ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008578&contexto=bd&selTab=tab2, abgerufen am 09.07.2019.
- Klein, A. (2017). *Nachhaltiger Konsum und Tourismus.* In: Rein, H., Strasdas, W. (Hrsg.): *Nachhaltiger Tourismus*, 2. Auflage, UVK Verlag, München 2017, S. 171-204.
- Meubles de tourisme Paris (o.J.) *La déclaration des meublés de tourisme.* URL: <https://teleservices.paris.fr/meubles-tourisme/>, abgerufen am 04.07.2019

- o.A. (2017) *Aus der Bettensteuer wird eine Tourismusabgabe.* Onlinepublikation auf welt.de. URL: https://www.welt.de/print/die_welt/wirtschaft/article166474047/Aus-der-Bettensteuer-wird-eine-Tourismusabgabe.html, abgerufen am 23.02.2018.
- o.A. (2018a): *Airbnb baut Geschäft mit Hotels und Luxus aus.* Onlinepublikation auf handelsblatt.com. URL: <http://www.handelsblatt.com/unternehmen/dienstleister/unterkunftsvermittlerAirbnb-vermittelt-mehr-uebernachtung-als-die-fuenf-groessten-hotelketten/20995968-2.html?ticket=ST-1262360-Crgpu9lgRbawM7WuyKmX-ap1>, abgerufen am 23.02.2018.
- o.A. (2018b) *Paris klagt gegen Airbnb und Wimdu.* Onlinepublikation auf spiegel.de. URL: <http://www.spiegel.de/reise/aktuell/paris-klagt-gegen-Airbnb-und-wimdu-a-1202543.html>, abgerufen am 15.05.2018.
- o.A. (2019) *Registrierung: Airbnb gibt in Hamburg nach.* Onlinepublikation auf ndr.de. URL: <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Registrierung-Airbnb-knickt-in-Hamburg-ein,wohnraumschutz106.html>, abgerufen am 09.07.2019.
- Office du Tourisme et des Congrès de Paris . (2018). *Nombre de chambres d'hôtel à Paris au 1er janvier 2017, par catégorie d'hôtel.* Onlinepublikation auf Statista – Das Statistik-Portal. URL: <https://fr-statista-com.pxz.iubh.de:8443/statistiques/494898/chambres-hotel-paris-france-categorie/>, abgerufen am 09.07.2019.
- Paris Convention and Visitors Bureau (o.J.) *Do I have to pay the „tourist tax“?* URL: [https://en.parisinfo.com/practical-paris/info/faq/\(cat\)/Tourist%20tax](https://en.parisinfo.com/practical-paris/info/faq/(cat)/Tourist%20tax), abgerufen am 03.07.2019.
- London & Partners (2016). *Number of hotels in London (UK) as of 2015, by room amount.* Onlinepublikation auf Statista – Das Statistik-Portal. URL: <https://www-statista-com.pxz.iubh.de:8443/statistics/487966/number-hotels-london-by-room-amount-united-kingdom/>, abgerufen am 09.07.2019.
- Stössel, S. (2018) *Wie Airbnb in Berlin zum Bitsteller wurde.* Onlinepublikation auf Welt.de. URL: <https://www.welt.de/wirtschaft/article180701448/Airbnb-in-Berlin-Wie-der-Senat-den-Spiess-umdrehte.html>, abgerufen am 15.05.2019.
- Westermann, R. (2019): *Airbnb und Hotels sind keine Feinde.* Onlinepublikation auf ahgz.de. URL: <https://www.ahgz.de/news/Airbnb-und-hotels-sind-keine-feinde,200012252714.html>, abgerufen am 15.01.2019.
- Winkelmann, M. (o.J.): *Eigentum war gestern.* Interview mit Jeremy Rifkin. Onlinepublikation auf enorm-magazin.de. URL: <https://enorm-magazin.de/eigentum-war-gestern>, abgerufen am 26.05.2018.

Anhang A

Tab. 4 Airbnb – Angebotssituation in den untersuchten Destinationen. Detaillierte Berechnungen Teil 1

Destination	Anzahl der Airbnb-Unterkünfte (Stand: 15.10.2018)	Einwohnerzahl	Stand	Quelle	Anzahl der Airbnb-Angebote pro 1.000 EW
London	61.314	9.081.000	2016	Eurostat	7
Paris	40.639	2.220.445	2014	Eurostat	18
Rom	26.792	2.864.731	2016	Eurostat	9
Barcelona	20.203	1.608.746	2016	Eurostat	13
Moskau	20.192	12.230.000	2017	Statista	2
Saint Petersburg	18.436	5.280.000	2017	Statista	3
Madrid	16.513	3.165.541	2016	Eurostat	5
Berlin	15.792	3.574.830	2017	Eurostat	4
Lissabon	15.758	504.964	2016	Eurostat	31
Mailand	14.751	1.345.851	2016	Eurostat	11

Quelle: Anzahl der Airbnb-Unterkünfte: Airdna; Einwohnerzahl in Moskau und Saint Petersburg): Statista, sonstige Städte: Eurostat

Tab. 5 Airbnb – Angebotssituation in den untersuchten Destinationen. Detaillierte Berechnungen Teil 2

Destination	Anzahl der Airbnb-Unterkünfte	Durchschnittliche Zimmeranzahl	Anzahl der Airbnb-Zimmer (A x B)	Anzahl der Hotelzimmer (Stand: 2017)	Quelle für Anzahl der Hotelzimmer	Verhältnis der Airbnb-Zimmer zu Hotelzimmern (C/D)
London	61.314	1,7	104.233,8	153.200	London & Partners (2016). (Forecast)	68%
Paris	40.639	1,1	44.702,9	81.515	Office du Tourisme et des Congrès de Paris . (2018).	55%
Rom	26.792	1,6	42.867,2	57.940	Italian National Institute of Statistics (o.J.)	74%
Barcelona	20.203	2,1	42.426,3	37.217	Gremio de Hoteles de Barcelona (2019)	114%

Destination	Anzahl der Airbnb-Unterkünfte	Durchschnittliche Zimmeranzahl	Anzahl der Airbnb-Zimmer (A x B)	Anzahl der Hotelzimmer (Stand: 2017)	Quelle für Anzahl der Hotelzimmer	Verhältnis der Airbnb-Zimmer zu Hotelzimmern (C/D)
Moskau	20.192	1,5	30.288,0	60.000	Cushman & Wakefield Research Department (2017).	50%
Saint Petersburg	18.436	1,4	25.810,4	38.000	Администрация Санкт-Петербурга (Stadtverwaltung von Saint Petersburg) (2018).	68%
Madrid	16.513	1,5	24.769,5	55.036	INE (2019).	45%
Berlin	15.792	1,3	20.529,6	58.000	Eigene Schätzung anhand der Hotelzimmeranzahl 2015 und Anzahl der Betten in 2017 in Deloitte (2016).	35%
Lissabon	15.758	1,7	26.788,6	25.438	Instituto Nacional de Estatística (2018)	105%
Mailand	14.751	1,2	17.701,2	28.005	Italian National Institute of Statistics (o.J.)	63%

Anhang B

Tab. 6 Regelungen im Hinblick auf Registrierungspflicht in untersuchten Destinationen (Stand: Juni 2019)

Details	Gesetzliche Grundlage
Barcelona	
<p>Grundsätzliche Registrierungs- und Genehmigungspflicht bei Vermietung von sog. „home for tourist use“ (HUT) für bis zu 31 Tagen am Stück.</p> <p>Ein Aufenthalt von länger als 31 Tage am Stück wird als Langzeitvermietung betrachtet.</p> <p>Unklar, ob die Pflicht ebenfalls bei Vermietung einzelner Zimmer in eigener Wohnung („home-sharing“) gilt; Vermietung von mehr als 2 Zimmern beim gleichzeitigen Aufenthalt des Vermieters nicht zulässig die Registrierungsnummer muss bei Angeboten, Inseraten und anderen Werbemaßnahmen für den Wohnraum, insbesondere im Internet, immer öffentlich angezeigt werden.</p>	<p>Gesetz 159/2012 über touristische Unterkünfte und Beherbergungsbetriebe vom 20.11.2012 mit Änderungen vom 31.03.2017 („Decreto de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico“); Urban planning program for tourist housing, the PEUAT (“Plan Especial Urbanístico para la Ordenación de los Alojamientos Turístico, Albergues de Juventud, Residencias colectivas de alojamiento Temporal y Viviendas de Uso Tourístico“) vom 06.03.2017</p>
Berlin	
<p>Grundsätzliche Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen:</p> <p>Die Registrierung erfolgt beim jeweiligen Bezirksamt</p> <p>die Registrierungsnummer muss bei Angeboten, Inseraten und anderen Werbemaßnahmen für den Wohnraum, insbesondere im Internet, immer öffentlich angezeigt werden.</p> <p>Zusätzlich Genehmigungspflicht in folgenden Fällen:</p> <p>Vermietung einzelner Zimmer in der Hauptwohnung, wenn der Anteil der Zimmer mehr als 50 % der Fläche beträgt Vermietung der gesamten Hauptwohnung (keine Einschränkungen bei der Vermietungsdauer) und der Nebenwohnung (max. 90 Tage/Jahr)</p>	<p>Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013, mit den Änderungen vom 09.04.2018</p>
Lissabon	
<p>Grundsätzliche Registrierungs- und Genehmigungspflicht für sog. lokale Unterkunft (“alojamento local“):</p> <p>Die Entscheidung über die Genehmigung der Registrierung: Bezirksämter und die jeweilige Eigentümergemeinschaft (bei Mehrfamilienhäusern – „condomínio“) Registrierung über ein Online-Portal der Stadt, Entscheidung innerhalb von 10 Tagen</p>	<p>Gesetz 39/2008 vom 07.03.2008, geändert durch Gesetz 128/2014 vom 29.08.2014 und 62/2018 vom 22.08.2018 „Gesetzliche Regelung für den Betrieb lokaler Beherbergungsbetriebe Regime („Jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local“)</p>

London	
<p>Registrierungs- und Genehmigungspflicht bei Vermietung an mehr als insg. 90 Tage/Jahr:</p> <p>Angabe der Registrierungsnummer direkt auf Airbnb notwendig</p> <p>Seit 2017 Kooperation mit Airbnb zur freiwilligen Sperrung der nicht registrierten Angebote nach dem Erreichen des Limits</p> <p>Überlegungen der Stadt zur Ausweitung der Pflicht auf kürzere Aufenthalte</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung setzt die Umwandlung der Wohnnutzung in die gewerbliche Nutzung voraus (“permission for a change of use“) und ist somit mit Erfüllung mehrerer Voraussetzungen/ Auflagen verbunden</p>	<p>Greater London Authority, 2019</p>
Madrid	
<p>Grundsätzliche Registrierungspflicht bei Vermietung der touristischen Unterkünfte („los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico“):</p> <p>die Registrierung erfolgt bei „Register of Tourism Enterprises“. Beim Antrag muss ein von einem Architekten oder technischen Sachverständigen bestätigter Wohnungsgrundriss miteingereicht werden.</p> <p>Es dürfen nur ganze Wohnungen vermietet werden (keine Vermietung von einzelnen Zimmern zulässig)</p> <p>die Registrierungsnummer muss bei Angeboten, Inseraten und anderen Werbemaßnahmen für den Wohnraum, insbesondere im Internet, immer öffentlich angezeigt werden.</p> <p>Ein ganzer Wohnblock kann nicht vollständig aus einzelnen Touristenapartments bestehen, es sei denn, es wird als Hotel angemeldet</p> <p>Zusätzlich Genehmigungspflicht:</p> <p>bei Vermietung an mehr als insg. 90 Tage/Jahr</p>	<p>DECRETO 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; “Plan Especial de Regulación del Uso de Hospedaje” vom März 2019</p>

Paris	
<p>Grundsätzliche Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietung bis zu 3 Monaten am Stück</p> <p>Ausnahmen: Vermietung eines Zimmers in der Erstwohnung, Vermietung länger als 3 Monate am Stück; Aufenthalt für geschäftliche Zwecke für mind. Ein Monat (“sogl. Mobility lease – bail de mobilité)</p> <p>Registrierung in Paris City Hall; die Nummer wird automatisch online vergeben</p> <p>Eine Wohnung darf max. an insg. 120 Tagen/Jahr vermietet werden</p> <p>Kooperation mit Airbnb zur freiwilligen Sperrung der nicht registrierten Angebote nach dem Erreichen des Limits</p> <p>Genehmigungspflicht:</p> <p>Bei Vermietung an mehr als 120 Tage/Jahr (Erstwohnung) oder bei Vermietung der Zweitwohnung (auch bei weniger als 120 Tagen/Jahr)</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung setzt die Umwandlung der Wohnnutzung in die gewerbliche Nutzung als „tourist-furnished accommodation“ voraus und ist somit mit Erfüllung mehrerer Voraussetzungen/ Auflagen verbunden.</p>	<p>Airbnb, o.J. e; Délibération affichée à l’Hôtel de Ville et transmise au représentant de l’État le 13 juillet 2017; Meubles de tourisme Paris (o.J.)</p>
Rom, Mailand, Moskau und St. Petersburg	
Keine Registrierungs- und Genehmigungspflicht	

Quelle: Eigene Darstellung

Anhang C

Tab. 7 Situation im Hinblick auf die Steuer- und Abgabepflicht in untersuchten Destinationen (Stand: Juni 2019)

Touristensteuer	Einkommenssteuer	Quelle
Barcelona		
Tourist tax seit 2012, 2,25 € p.P./Nacht, direkt über den Gastgeber	Im Verantwortungsbereich des Gastgebers, allerdings Kooperation zwischen der Stadt und Airbnb sowie Weitergabe der Nutzerdaten an das Finanzamt	Generalitat de Catalunya, o.J.; Airbnb, 2018; Real Decreto 1070/2017 (AEDAF) (in Kraft seit Januar 2019); Airbnb, o.J.m
Berlin		
Berlin City Tax seit 2014: 5 % des Netto-Übernachtungspreises ⁵ , direkt über den Gastgeber	Im Verantwortungsbereich des Gastgebers (folgende andere deutsche Städte verfügen über ein Abkommen mit Airbnb: Frankfurt, Dresden und Dortmund)	BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG, 2017); Airbnb, o.J.j
Lissabon		
Lisboa city tax seit 2015, 2 € p. P./Nacht, Erhebung über Airbnb auf der Grundlage des Abkommens vom 15.04.2016	Im Verantwortungsbereich des Gastgebers	Camara Municipal de Lisboa, 2015; Airbnb, o.J.k
London, Moskau und St. Petersburg		
keine Touristensteuer	im Verantwortungsbereich des Gastgebers	Airbnb, o.J.g, h, i
Madrid		
keine Touristensteuer	Im Verantwortungsbereich des Gastgebers, allerdings Weitergabe der Nutzerdaten an das Finanzamt	Real Decreto 1070/2017 (AEDAF) (in Kraft seit Januar 2019); Airbnb, o.J.m
Paris		
La taxe de séjour seit 1994; Höhe: 0,25 – 5 €/p.P./Nacht (je nach Unterkunftsart); Erhebung über Airbn	Erhebung durch Airbnb auf der Grundlage des nationalen Gesetzes vom 11.12.2015	Paris Convention and Visitors Bureau, o.J.; Airbnb, o.J. e

⁵ Ohne Umsatzsteuer und ohne Entgelte für andere Dienstleistungen wie Minibar, Sauna- und Wellnessbereich. Besteuert werden nur private Übernachtungen, begrenzt auf einen zusammenhängenden Übernachtungszeitraum von 21 Tagen.

Rom und Mailand		
<p>City Tourist Tax</p> <p>Milano: seit 01.09.2012, 3 Euro, über Airbnb</p> <p>Rom: seit 01.09.2014, 3,50 €, direkt über den Gastgeber</p>	<p>Rent tax (Cedolare secca) in der Höhe von 21 % als Alternative zu Einkommenssteuer, Erhebung durch Airbnb auf der Grundlage von Art. 4 des Decree 50/2017 (Airbnb zog dagegen vor Gericht; die Entscheidung steht noch aus)</p>	<p>Dipartimento Turismo, Formazione Professionale e Lavoro, o.J.; Airbnb, o.J.e,f;</p> <p><u>Comune</u> di Milano, o.J.</p>

Quelle: eigene Darstellung

Anhang D

Tab. 8 Informationen, Straf- und Abschreckungsmaßnahmen in den untersuchten Destinationen (Stand: Juni 2019)

Barcelona
<ul style="list-style-type: none"> ▪ eigene Behörde mit 70 Inspektoren ▪ Warnungen bei fehlender Lizenz, Strafmandate von 9.000 € bis 90.000 € pro Unterkunft ▪ (unwirksame) Strafe gegen Airbnb in der Höhe von 600.000 Euro (2016) ▪ Kooperation mit Airbnb im Hinblick auf Zugang der Stadt auf die Nutzerdaten ▪ Kooperation mit der Bevölkerung, Reisenden und den Hausverwaltungen: Online-Meldeformular, spezielle App (Flat detector: https://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/en)
Berlin
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung durch Mitarbeiter der Wohnungsämter der einzelnen Bezirke, v.a. bei Hinweisen aus der Bevölkerung ▪ Warnungen bei fehlender Registrierung ▪ Rechtliche Möglichkeiten: Bußgelder für die Anbieter in der Höhe bis zu 500.000 Euro bei zweckentfremdetem Wohnraum und bis zu 250.000 Euro allein bei nicht oder falsch angegebenen Registriernummern auf den Plattformen; für die Unterkunftsportale bei Nicht-Entfernung von rechtswidrigen Angebote auf Verlangen der Behörden in der Höhe von bis zu 250.000 Euro pro Angebot
Lissabon
<p>Einrichtung einer kostenlosen Hotline für die Anwohner zur Meldung illegaler touristischer Unterkünfte (April 2019)</p> <p>Die Möglichkeit der Erhöhung des Hausverwaltungsbeitrags bis zu 30 % durch die Eigentümergemeinschaft</p> <p>Bußgelder bei Nichtbeachtung des AL-Gesetzes: bis zu 4.000 Euro (private Eigentümer), bis zu 40.000 (Unternehmen)</p> <p>Kooperation mit Airbnb im Hinblick auf den Einbezug der Touristensteuer und automatische Registrierung der neuen Airbnb-Unterkünfte auf der Internetseite des Turismo de Portugal Alojamento Local</p>
London
Bußgelder bis zu £20.000
Madrid
<p>22 festangestellte Inspektoren, die allerdings nur den Prozess zur Schließung der illegalen Unterkunft initiieren, aber keine Bußgelder verhängen können</p> <p>Kooperation mit Airbnb im Hinblick auf den Einbezug der Touristensteuer</p>
Paris
<p>Kooperation mit Airbnb im Hinblick auf den Einbezug der Touristensteuer</p> <p>12.500 € Bußgeld pro illegale (nicht registrierte) Anzeige auf Airbnb</p> <p>Februar 2019: die Stadtverwaltung verklagte Airbn wegen Veröffentlichung von rund 1.000 nicht registrierten Anzeigen und verlangte eine Strafe von 12,5 Mio. Euro</p>
Rom, Mailand, Moskau und St. Petersburg
Keine pressewirksamen Maßnahmen

Anhang E

Tab. 9 Die Situation in den untersuchten Destinationen im Hinblick auf die Steuerung professioneller Vermietungstätigkeit

Barcelona
Einführung des Systems handelbarer Lizenzen Aufteilung der Stadt in 4 Zonen mit unterschiedlichem Restriktionsgrad Seit 2014 werden keine neuen Lizenzen für die inneren Zonen erteilt
Berlin
Die Entscheidung obliegt dem jeweiligen Stadtbezirk
Lissabon
City Council definierte 5 Innenbezirke mit besonderem Schutzbedarf (sog. áreas de contenção) und speziellen Regelungen: keine Registrierung von touristischen Unterkünften für ein Jahr möglich Die Registrierung ist persönlich und nicht übertragbar jeder Besitzer darf max. 7 Wohnungen registrieren
Madrid
Minimale Aufenthaltsdauer: 5 Tage Aufteilung der Stadt in 3 Zonen mit unterschiedlichem Restriktionsgrad Zentrale Zonen: keine Umschreibung der Erstwohnung in eine Zweitwohnung zugelassen; momentan keine Genehmigungen für touristische Unterkünfte
Paris
Kompensationspflicht bei der Umwandlung der Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung: die gleiche gewerblich genutzte Fläche muss in eine Wohnfläche umgewandelt werden
London, Moskau, St. Petersburg, Rom und Mailand
keine

Anhang F

Tab. 10 Die Situation in den untersuchten Destinationen im Hinblick auf spezielle Anforderungen an die Unterkünfte

Barcelona
<p>Festinstallierte Klimaanlage in jedem Zimmer Festinstallierte Heizung in jedem Zimmer für Vermietungen zwischen Oktober und April Passende Möblierung Ersthilfeset und Feuerlöscher Zimmerreinigung vor jeder Neuvermietung Beschwerdeformular, Registrierungsnummer und Kontaktdaten im Notfall müssen sichtbar und jederzeit verfügbar sein</p>
Lissabon
<p>Obligatorische umfangreiche Haftpflichtversicherung Informationsmaterial vor Ort in vier Sprachen (Portugiesisch, Englisch und zwei weiteren)</p>
Madrid
<p>Freies W-Lan Unterkünfte im Stadtzentrum (1. und 2. Zone), die an mehr als 90 Tagen/Jahr vermietet werden: separater Eingang von der Straße, der nur den Gästen zur Verfügung steht, mit einer Rezeption oder Ähnlichem</p>
Berlin, London, Moskau, St. Petersburg, Paris, Rom und Mailand
keine