



universität  
wien

# DIPLOMARBEIT / DIPLOMA THESIS

Titel der Diplomarbeit / Title of the Diploma Thesis

„Zwischen Wachstum und Regulierung: Airbnb in Wien“

verfasst von / submitted by

Christoph Kiss, BSc.

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of  
Magister der Naturwissenschaften (Mag.rer.nat.)

Wien, 2020 / Vienna, 2020

Studienkennzahl lt. Studienblatt /  
degree programme code as it appears on  
the student record sheet:

UA 190 884 456

Studienrichtung lt. Studienblatt /  
degree programme as it appears on  
the student record sheet:

Lehramtsstudium Unterrichtsfach Informatik und  
Informatikmanagement Unterrichtsfach Geographie  
und Wirtschaftskunde

Betreut von / Supervisor:

Ass.-Prof. i.R. Mag. Dr. MSc. Walter Matznetter

## *Abstract*

Airbnb in Vienna is far from the air bed that gave the company its name. Around three quarters of all active accommodations on Airbnb are entire apartments. More than half of all units are offered by hosts with more than one unit listed on Airbnb. The current growth is driven almost exclusively by hosts with multiple units. This leads to more and more professional and commercialized hosts in Vienna. The revenue of all hosts on Airbnb in Vienna is estimated at over 100 million euro per year.

A total of 12,392 accommodations were listed on Airbnb in Vienna in July 2019, of which 10,553 are considered active. In this thesis, the active units are analyzed according to location, type of accommodation and size. Moreover, the status quo of Airbnb is described quantitatively. Archived data is used to calculate temporal and spatial trends of Airbnb in Vienna and to estimate the revenue of all hosts. All analysis is based on data from MURRAY COX and his project [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com). Airbnb's growth in Vienna continues and accommodation of Airbnb is spreading further and further towards the outskirts. The stricter regulation of short-term rentals from December 2018 has no noticeable impact on growth yet.

Airbnb is held responsible for housing shortages and rising rents. The hotel industry blames Airbnb for unfair competition. This thesis describes the impact of Airbnb on cities, neighbors, housing markets and the hotel industry. Moreover, the dispute between the City of Vienna and Airbnb is described. The reaction to Airbnb of city administrations worldwide and their measures and laws to regulate Airbnb are analyzed too. This thesis is intended to contribute to a better understanding of Airbnb in Vienna, to make its effects visible and to provide an overview of possible regulations.

## *Kurzzusammenfassung*

Von der namensgebenden Luftmatratze hat sich Airbnb in Wien weit entfernt. Rund drei Viertel aller aktiven Unterkünfte auf Airbnb sind vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“. Mehr als die Hälfte der Unterkünfte wird von Gastgeber/innen angeboten, die mehr als eine Unterkunft in Wien auf Airbnb gelistet haben. Auch das derzeitige Wachstum findet fast ausschließlich durch Mehrfachanbieter/innen statt, womit sich Airbnb in Wien immer weiter professionalisiert und kommerzialisiert. Der Bruttoumsatz aller Anbieter/innen auf Airbnb in Wien wird auf über 100 Millionen Euro pro Jahr geschätzt.

Insgesamt sind im Juli 2019 in Wien 12.392 Unterkünfte auf Airbnb gelistet, von denen 10.553 als aktiv betrachtet werden. In dieser Diplomarbeit werden die aktiven Unterkünfte unter anderem nach Lage, Unterkunftstyp und Größe analysiert und der Status Quo der Angebote auf Airbnb quantitativ dargestellt. Mithilfe von Archivdaten werden zeitliche und räumliche Trends berechnet und untersucht sowie die Gesamteinnahmen geschätzt. Für alle Auswertungen werden die Datensätze von MURRAY COX bzw. dessen Projekt [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com) verwendet. Dabei wird gezeigt, dass das Wachstum von Airbnb in Wien weiterhin anhält und sich die Unterkünfte immer weiter Richtung Stadtrand ausbreiten. Die im Dezember 2018 durch die Wiener Bauordnung verschärfte Regulierung von Kurzzeitvermietungen hat bisher auf das Wachstum keine merkbare Auswirkung.

Airbnb wird für Wohnungsknappheit und steigende Miet- und Wohnungspreise verantwortlich gemacht sowie von der Hotellerie ein unfairer Wettbewerb vorgeworfen. Daher wird in dieser Arbeit auf die Auswirkungen von Airbnb auf Städte, Nachbar/innen, Wohnungsmärkte und die Beherbergungswirtschaft eingegangen. Es wird der Streit der Stadt Wien mit Airbnb beschrieben und erforscht, wie Stadtverwaltungen weltweit auf Airbnb reagieren und welche Maßnahmen und Gesetze diese zur Regulierung von Airbnb erlassen haben. Damit soll diese Diplomarbeit zu einem besseren Verständnis von Airbnb in Wien beitragen, dessen Auswirkungen sichtbar machen und einen Überblick über mögliche Regulierungsmaßnahmen geben.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Prolog</b> .....	<b>1</b>
1.1	Motivation, Methodik und Ziele der Arbeit.....	1
1.2	Überblick über die jüngste wissenschaftliche Literatur zu Airbnb .....	3
<b>2</b>	<b>Airbnb als bedeutender Vertreter der „Sharing-Economy-Revolution“</b> .....	<b>5</b>
2.1	Airbnb: Ein eBay für Wohnraum?.....	5
2.2	Airbnb aus Sicht der Gäste und Gastgeber/innen.....	7
2.3	Von der Gründung bis zum geplanten Börsengang 2020.....	10
2.3.1	Die Anfänge von Airbnb .....	10
2.3.2	Das große Wachstum: Rasch und global, nicht immer kritiklos .....	11
2.3.3	Die Zukunft: Ein Börsengang mit Schwierigkeiten .....	12
2.4	Die Sharing-Economy .....	13
2.4.1	Die Sharing-Economy im Überblick.....	13
2.4.2	Wie der Begriff „Sharing-Economy“ unterschiedlich geframed wird.....	16
<b>3</b>	<b>Methodik und Datengrundlage</b> .....	<b>18</b>
3.1	Datenherkunft.....	18
3.2	Datenquelle.....	19
3.3	Methodik.....	21
<b>4</b>	<b>Überblick über den Status Quo</b> .....	<b>23</b>
4.1	Anzahl der aktiven Unterkünfte.....	23
4.2	Unterkünfte nach Typ und Größe.....	25
4.3	Räumliche Verteilung der Unterkünfte.....	31
<b>5</b>	<b>Aktuelle Trends</b> .....	<b>37</b>
5.1	Anhaltendes Wachstum.....	37
5.2	Räumliche Verteilung des Wachstums .....	39
5.3	Räumliche Verbreitung der ersten Unterkünfte .....	42
5.4	Kommerzialisierung und Professionalisierung.....	45
5.5	Auslastung der Unterkünfte.....	53
5.6	Nächtigungspreise .....	57
5.7	Verteilung des Umsatzes .....	62

<b>6 Die durch Kurzzeitvermietungen entstehenden Veränderungen und deren Auswirkungen.....</b>	<b>66</b>
6.1 Auswirkungen auf Nachbar/innen und Stadtbewohner/innen .....	66
6.2 Gentrifikation und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt .....	68
6.3 Auswirkungen auf die Beherbergungswirtschaft .....	71
6.4 Streit der Stadt Wien mit Airbnb .....	72
<b>7 Regulierungen und Deregulierung von Kurzzeitvermietungen .....</b>	<b>74</b>
7.1 Was für und was gegen eine starke Regulierung spricht.....	74
7.2 Was bei der Regulierung der Sharing-Economy zu beachten ist .....	75
7.3 Aktuelle gesetzliche Bestimmungen für Kurzzeitvermietungen.....	76
7.4 Aktuelle Forderungen zur Regulierung in Wien .....	79
7.5 Überblick über Regulierungen in anderen Städten und Ländern .....	80
<b>8 Fazit .....</b>	<b>86</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>93</b>

## **Abbildungen**

Bild 1: Screenshot eines Angebotes auf Airbnb einer Wohnung in Wien .....	26
Bild 2: Screenshot der Webseite von Airbnb.....	45

## **Diagramme**

Diagramm 1: Unterkünfte nach Typ.....	25
Diagramm 2: Schlafplätze nach Typ .....	25
Diagramm 3: Durchschnittliche Zahl der Schlafplätze nach Art der Unterkunft.....	27
Diagramm 4: Schlafzimmer pro ganze Wohnung/Haus .....	28
Diagramm 5: Verteilung der Unterkünfte nach Gemeindebezirken .....	31
Diagramm 6: Verteilung der Schlafplätze nach Gemeindebezirken.....	34
Diagramm 7: Hotelbetten sowie Schlafplätze auf Airbnb nach Bezirk .....	35
Diagramm 8: Anzahl der auf Airbnb gelisteten Angebote pro Monat. ....	38
Diagramm 9: Anzahl der auf Airbnb gelisteten Schlafplätze pro Monat. ....	38
Diagramm 10: Anzahl der Unterkünfte zwischen 2015 und 2019 in den Inneren Bezirken, den Außenbezirken und den Randbezirken .....	40
Diagramm 11: Anzahl der Unterkünfte zwischen 2015 und 2019 nach Bezirk .....	41
Diagramm 12: Unterkünfte nach Anzahl der Angebote pro Anbieter/in 2015-2019.....	47
Diagramm 13: Anbieter/innen nach Anzahl der Unterkünfte 2015-2019.....	47
Diagramm 14: Typ der Unterkunft nach Anzahl der Unterkünfte pro Anbieter/in.....	51
Diagramm 15: Anzahl der Bewertungen zwischen 2015 und 2019.....	54
Diagramm 16: Auslastung nach Typ.....	55
Diagramm 17: Auslastung nach Anzahl der Unterkünfte pro Anbieter/in .....	55
Diagramm 18: Durchschnittlicher Preis pro Person und Übernachtung .....	58
Diagramm 19: Umsatz nach Bezirk .....	63
Diagramm 20: Umsatz nach Unterkunftstyp.....	64
Diagramm 21: Umsatz nach Anzahl der Unterkünfte pro Anbieter/in .....	64
Diagramm 22: Verteilung des Umsatzes und der Anbieter/innen nach Umsatz pro Monat..	65

## **Karten**

Karte 1: Dichte der Angebote.....	32
Karte 2: Ausbreitung der Unterkünfte zwischen 2010 und 2018 .....	43
Karte 3: Mittlere Angebotsdauer der Unterkünfte nach Bezirk.....	44
Karte 4: Top-Anbieter/innen sowie Anteil der Mehrfachanbieter/innen nach Bezirk .....	50
Karte 5: Auslastung der Unterkünfte nach Bezirk im Jahr 2016 .....	56
Karte 6: Auslastung der Unterkünfte nach Bezirk im Jahr 2018 .....	56
Karte 7: Umsatz nach Standort.....	62

# 1 Prolog

## 1.1 Motivation, Methodik und Ziele der Arbeit

Das 2008 gegründete Start-Up Airbnb hat in den nur knapp mehr als 10 Jahren seines Bestehens die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen und Häusern an Tourist/innen und Geschäftsreisende so beliebt wie nie zuvor gemacht. Aktuell stehen auf Airbnb laut deren Angaben über sieben Millionen Unterkünfte zur Verfügung (vgl. AIRBNB o.J.a). Airbnb ist damit, neben Uber, das erfolgreichste Beispiel für die Sharing-Economy, welche eine neue Art des Wirtschaftens und des Konsums verspricht. Doch insbesondere in Städten mit sehr vielen Tourist/innen ist Airbnb stark in die Kritik geraten. Durch die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen entsteht Wohnungsknappheit oder wird diese verstärkt. Die Mieten steigen und in Städten wie Lissabon und Barcelona müssen immer mehr Bewohner/innen aus den zentralen Stadtvierteln wegziehen. Bewohner/innen, die bleiben, sind mit den Nachteilen eines Hotelbetriebs im eigenen Wohnhaus konfrontiert. Auch in Wien leiden Nachbar/innen von Wohnungen, welche kurzzeitig an Tourist/innen vermietet werden, an den Auswirkungen. Die Stadt Wien hat zuletzt mit Airbnb die Gespräche abgebrochen. Stattdessen wurde ein Strafbescheid an das Unternehmen verschickt und mit der Änderung der Wiener Bauordnung im Dezember 2018 die Kurzzeitvermietung in bestimmten Bezirken erschwert.

Insbesondere das rasche Wachstum von Airbnb in Wien sorgt vielfach für Verunsicherung. In dieser Diplomarbeit soll daher folgende Forschungsfrage beantwortet werden:

*Welcher räumlichen und zeitlichen Dynamik unterliegen die auf Airbnb gelisteten Angebote in Wien?*

Die Analyse soll sowohl nach Standort<sup>1</sup> als auch nach Bezirk durchgeführt werden und dabei Typ (Wohnung, Zimmer, geteiltes Zimmer), Anbietergröße (Anzahl der gelisteten Angebote) und der Status (aktive / inaktive Angebote) berücksichtigt werden. Die Ergebnisse sollen eine differenzierte Betrachtung des Airbnb Angebots in Wien ermöglichen. Das Wachstum der letzten Jahre wird quantifiziert und es wird untersucht, ob die im Dezember 2018 geänderte Wiener Bauordnung einen Einfluss auf das Wachstum der Unterkünfte hat. Zusätzlich wird erforscht, wie sich das Wachstum in der Stadt verteilt und welche Art von Anbieter/innen für das Wachstum verantwortlich sind. Dazu werden auch Archivdaten betrachtet. Das Ziel der Arbeit ist ein

---

<sup>1</sup> Ungefährer Standort, Airbnb anonymisiert die Daten mit einer Abweichung von bis zu 150 Metern. (vgl. COX o. J.)

fundamentierter Überblick über Airbnb in Wien, wobei auch auf die immer öfter vorgebrachte Kritik an Airbnb und auf den Streit der Stadt Wien mit Airbnb eingegangen wird.

2017 wurde ein Forschungsbericht zum Thema Airbnb in Wien veröffentlicht. Dieser analysiert unter anderem die Verteilung der 8.594 Angebote im August 2017 in Wien und schätzt die jährlichen Bruttoumsätze auf rund 80 Millionen Euro. (SEIDL et al. 2017). Diese Diplomarbeit aktualisiert zentrale Ergebnisse und Aussagen dieses Forschungsberichtes.

Bei der Untersuchung wird eine Sekundäranalyse der Daten von MURRAY COX durchgeführt. Zur Verfügung stehen neben aktuellen Daten auch unregelmäßige monatliche Archivdaten zurückreichend bis frühestens Juli 2015. Die Daten werden mit einem Datenbankmanagementsystem und einem Tabellenkalkulationsprogramm ausgewertet und anschließend mit ArcGIS dargestellt. Die Ergebnisse werden mit jenen des Forschungsberichtes von SEIDL et al. verglichen oder es wird aus den verfügbaren archivierten Daten von COX eine Vergleichsgrundlage errechnet. Auch werden diese in Bezug zu Ergebnissen in anderen Städten aus der Literatur gesetzt.

Damit sollen folgende Hypothesen bestätigt oder verworfen werden:

1. Im Untersuchungszeitraum ist der prozentuelle Anteil der Angebote auf Airbnb in den Äußeren Bezirken verglichen zu den Inneren Bezirken gewachsen.
2. Airbnb breitet sich, von den ersten sehr zentral gelegenen Angeboten ausgehend, immer weiter in Richtung Stadtrand aus.
3. Im Untersuchungszeitraum ist die Anzahl der Angebote von Mehrfachanbieter/innen verglichen mit jenen der Einfachanbieter/innen gestiegen.
4. Die Änderung der Wiener Bauordnung im Dezember 2018 (LANDESGESETZBLATT 2018a) führt zu einem Rückgang der Unterkünfte auf Airbnb in Wien. Dabei geht die Anzahl in Bezirken, in welchen ein großer Teil des Wohnungsbestandes in Wohnzonen liegt, besonders stark zurück.

Die Auswirkungen von Airbnb werden anhand von wissenschaftlichen Untersuchungen aus anderen Städten sowie mit Medienberichten analysiert. Die theoretischen Überlegungen zur Regulierung als auch die Vorgehensweise unterschiedlicher Städte weltweit mit Kurzzeitvermietungen sind aus der aktuellen wissenschaftlichen Literatur über Airbnb entnommen.

Zum besseren Verständnis, warum Airbnb bei Tourist/innen und Vermieter/innen weltweit so beliebt ist und warum der Sharing-Economy insbesondere zu Beginn fast ausschließlich positiv begegnet wurde, wird im Kapitel 2 die Funktionsweise von Airbnb für Nutzer/innen



erklärt, die Entwicklung von Airbnb von seiner Gründung bis zum aktuellen Zeitpunkt zusammengefasst und eine kurze Einführung in die Sharing-Economy und in die wichtigsten ihrer Begriffe gegeben. Kapitel 3 beschäftigt sich mit der zur Beantwortung der Forschungsfrage notwendigen Methodik und beschreibt die Datenherkunft der in dieser Arbeit durchgeführten Auswertung. Kapitel 4 quantifiziert den aktuellen Stand von Airbnb, analysiert die auf Airbnb gelisteten Unterkünfte nach Typ, Größe sowie weiteren Eigenschaften und visualisiert die räumliche Verteilung der Unterkünfte in Wien. Im Kapitel 5 werden anhand von Archivdaten unterschiedliche Trends berechnet und erläutert, wie etwa die zeitliche und räumliche Entwicklung der Unterkünfte innerhalb des Untersuchungszeitraumes. Im Kapitel 6 werden die Auswirkungen, die Airbnb auf Städte, Nachbar/innen und Beherbergungsindustrie hat, erklärt und der Streit der Stadt Wien mit Airbnb zusammengefasst. Kapitel 7 beschäftigt sich mit der aktuellen Rechtslage der Kurzzeitvermietung in Wien, gibt einen Einblick in die theoretischen Überlegungen zur Regulierung der Sharing-Economy und vergleicht die Vorgehensweisen bei der Regulierung von Kurzzeitvermietungen in unterschiedlichen Städten. Im Kapitel 8 werden die vorherigen Kapitel zusammengefasst und diskutiert, ob die Änderung der Wiener Bauordnung im Dezember 2018 einen spürbaren Einfluss auf das Angebot der Unterkünfte auf Airbnb hat und ob die aktuellen Regulierungen ausreichend sind.

## ***1.2 Überblick über die jüngste wissenschaftliche Literatur zu Airbnb***

An der Universität Wien erschien 2018 eine Masterarbeit mit dem Titel „*Airbnb und dessen räumliche Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt*“. Darin kann kein Einfluss von Airbnb auf die Mietpreise festgestellt werden (vgl. KÜGLER 2018: 127). Zudem werden unter anderem die räumliche Verteilung der Angebote im Juni 2015 und Jänner 2017 verglichen und dabei festgestellt, dass sich das Wachstum zwischen den beiden Erhebungszeitpunkten auf alle Bezirke gleichmäßig verteilt (vgl. KÜGLER 2018: 83). Weiters wird festgestellt, dass das Wachstum der Angebote zwischen Anfang und Mitte 2017 stagniert und sich danach fortsetzt (vgl. KÜGLER 2018: 149). An der TU Wien wurde 2016 eine Diplomarbeit mit dem Titel „*Der Aufstieg von Airbnb in Wien: mögliche Konsequenzen auf den Wohnungsmarkt und die Hotellerie*“ verfasst. Als Airbnb-Hotspots werden der Bereich um den Augarten im 2. Bezirk, die Neubaugasse im 7. Bezirk sowie die Wienzeile und der Naschmarkt im 4. und 6. Bezirk genannt (vgl. MAYERHOFER 2016: 39). Die Arbeit kommt zu dem Schluss, dass Airbnb aufgrund der zahlreichen geförderten Wohnungen noch keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat (vgl. MAYERHOFER 2016: 56) und noch keine negativen Auswirkungen auf die Nächtigungen der Hotels in Wien merkbar sind (vgl. MAYERHOFER 2016: 66). Zudem werden Handlungsoptionen für die Stadt Wien im

Fall einer Kooperation und Nichtkooperation von Airbnb beschrieben (vgl. MAYERHOFER 2016: 74).

Weiters beschäftigen sich einige Hochschulschriften mit dem Einfluss von Airbnb auf die Beherbergungswirtschaft in Österreich. So steigt der Preis der Hotels in Wien um 0,125 %, wenn die Preise der Unterkünfte auf Airbnb um 1 % steigen (vgl. POLAT 2018: 45). Interviews mit Hotelbetreiber/innen in Wien zeigen, dass diese Airbnb nicht als Konkurrenz sehen und keine rückläufigen Nächtigungszahlen seit dem Markteintritt von Airbnb feststellen können (vgl. KASTNER 2017: 83). In Graz sehen 17 % der befragten Beherbergungsbetriebe eine starke Konkurrenz in Plattformen wie Airbnb, 28 % halten die Konkurrenz für „zwischen stark und unbedeutend“ und 50 % sehen darin keine Konkurrenz (vgl. MEISTER 2015: 49). Sie wünschen sich vor allem von der Wirtschaftskammer Unterstützung gegen Airbnb (vgl. MEISTER 2015: 52). In Innsbruck haben einige Hotels als Reaktion auf Airbnb Doppelzimmer zu Serviced Apartments umgebaut (vgl. DEHMER 2018: 55). Airbnb bringt durch sein Marketing neue Tourist/innen nach Innsbruck bzw. Tirol (vgl. DEHMER 2018: 76). In Wien sehen Hoteliers in Airbnb eine Chance in Form von neuen Kund/innen, sowie das Risiko, dass ein Schwarzmarkt entsteht, gewerbebehördliche Auflagen nicht erfüllt werden und der Wettbewerb die Hotels kostenmäßig belastet (vgl. MARKOVA-DUNCHEVA 2016: 94). Kleinere und unabhängige Hotels sind eher von den negativen Auswirkungen von Airbnb betroffen als Hotelketten. Das Angebot von Hotels im Niedrigpreissektor und dem mittleren Preissektor, von Pensionen sowie von Bed & Breakfasts ist durch Unterkünfte auf Airbnb ersetzbar. (vgl. GEIER 2018: 155)

Darüber hinaus befassen sich mehrere Diplom- und Masterarbeiten mit unterschiedlichen Aspekten von Airbnb bzw. mit Kurzzeitvermietungen im Allgemeinen. Laut KOHL (2019: 57) ist die Kurzzeitvermietung eine gewerbsmäßige Tätigkeit im Sinne der Gewerbeordnung. JORDANA (2019: 70) kommt mittels Interviews zur Conclusio, dass Airbnb sich zwar auch an Nutzer/innen wendet, die ihren Wohnraum aus nicht-finanziellen Gründen teilen möchten, sich der Fokus aber von diesen entfernt hat. Airbnb nutzt die Sharing-Economy primär zum Marketing. MATIS (2019: 55) sieht in Airbnb auch eine Möglichkeit zum temporären Wohnen für Geschäftsleute und Expats, wobei nach seiner Schätzung der Preis auf Airbnb bei bis zum Dreifachen im Vergleich zu einer ähnlich ausgestatteten, auf dem normalen Markt gemieteten Wohnung, liegt. KRCAL (2017) gibt in seiner Masterarbeit einen Überblick über die zur Sharing-Economy im Fokus auf Airbnb erschienenen wissenschaftlichen Artikel.

## 2 Airbnb als bedeutender Vertreter der „Sharing-Economy-Revolution“

### 2.1 Airbnb: Ein eBay für Wohnraum?

Airbnb ist eine Onlineplattform, welche es jedem/jeder Besitzer/in einer Wohnung oder eines Hauses ermöglicht, diese oder dieses an Gäste kurzzeitig zu vermieten. Die Vermietung kann zum Beispiel an Tourist/innen oder an Geschäftsreisende erfolgen. Der/die Gastgeber/in, im Folgenden auch oft „Host“ oder „Anbieter/in“ genannt, kann, wie bei einem traditionellen „Bed and Breakfast“ auch, während der Zeit der Vermietung anwesend sein. Der/die Anbieter/in kann jedoch auch selbst während der Zeit der Vermietung auf Urlaub sein. Andere Gastgeber/innen stellen ihr Haus oder ihre Wohnung dauerhaft zur Kurzzeitvermietung auf Airbnb zur Verfügung. (vgl. GUTTENTAG 2015: 1193)

Obwohl die Idee der Kurzzeitvermietung der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses keine völlig neue ist, fanden die Gründer von Airbnb damit eine Lücke, die bis dahin noch keine Plattform gefüllt hatte. Zwar gab es vor der Gründung von Airbnb schon die Plattform HomeAway, diese übernimmt jedoch nicht die Abwicklung der Bezahlung zwischen Gast und Anbieter/in, Einträge sind kostenpflichtig und die Plattform hat sich auf Ferienhäuser spezialisiert. CouchSurfing.com hatte zwar schon vor der Gründung von Airbnb eine sehr große Community, im Sinne des Non-Profit-Gedankens werden die Anbieter/innen jedoch aufgefordert, für die Übernachtung von Gästen kein Geld zu verlangen. Auf HomeExchange.com hingegen ist es für Nutzer/innen notwendig, eine eigene Unterkunft zu besitzen, welche man mit anderen kurzzeitig tauschen möchte. (vgl. CAULFIELD 2010)

GUTTENTAG bezeichnet Airbnb als „disruptive Innovation“. Eine disruptive Innovation kann einen gesamten Markt verändern, oft auf Kosten der bislang dominierenden Unternehmen. Ein disruptives Produkt ist dem zuvor schon auf dem Markt vertretenen Produkt typischerweise in wichtigen Eigenschaften unterlegen, bietet allerdings oft eine Reihe von anderen Vorteilen. Zu diesen zählen etwa Einfachheit, ein niedrigerer Preis oder mehr Komfort bei der Benutzung. Aus diesem Grund fokussieren sich diese Produkte oft auf das eher niedrigpreisige Marktsegment oder generieren ihren eigenen Markt. Daher ist es für die den Markt beherrschenden Unternehmen oft nicht attraktiv, in diesem Marktsegment präsent zu sein und sie konzentrieren sich daher ausschließlich darauf, ihr bestehendes Produkt weiter zu entwickeln. Mit der Zeit wird jedoch auch ein disruptives Produkt verbessert, spricht eine größere Schicht an Nutzer/innen an und zieht so auch Kund/innen von den bislang den Markt beherrschenden Unternehmen ab. (vgl. GUTTENTAG 2015: 1194)

Das Marktsegment, in dem Airbnb tätig ist, wird von DOLNICAR als „paid online peer-to-peer accommodation“ bezeichnet. Obwohl Airbnb nicht das erste Unternehmen war, das in diesem Segment tätig war, gilt Airbnb aufgrund der Auswirkungen seines Erfolges auf sozialer, politischer und ökonomischer Ebene als „Prototyp“ für „paid online peer-to-peer accommodation“. DOLNICAR definiert „paid online peer-to-peer accommodation“ wie folgt: *“Paid online peer-to-peer accommodation is space suitable for overnight stays sold by a non-commercial provider (the host) to an enduser (the guest) for short-term use through direct interaction between host and guest.”* (DOLNICAR 2019: 248). Diese Definition schließt kommerzielle Anbieter/innen aus, obwohl auch diese immer öfter Unterkünfte über Airbnb anbieten. In diesem Fall übernimmt Airbnb die Rolle eines Onlinereisebüros. Ebenfalls von dieser Definition ausgenommen sind Anbieter/innen, die einen Dritten zur Abwicklung der Interaktion mit den Gästen aufnehmen. Beispiele für Unternehmen, die Dienstleistungen in dieser Form anbieten, sind etwa „Tadellos“ aus Wien, „room-service.me“ ebenfalls aus Wien oder das viel größere Unternehmen „Airgreets“, das in unterschiedlichen Städten in Deutschland, Österreich und der Schweiz tätig ist. Klar abgegrenzt wird hier auch von Anbieter/innen, die ihre Unterkunft nicht kommerziell anbieten.

Der Erfolg von Airbnb hat zur Gründung einiger Mitbewerber geführt, jedoch kommen diese bei weitem nicht an das Wachstum und die Marktmacht von Airbnb heran. Zu nennen sind hier 9flats.com aus Singapur, Housetrip aus der Schweiz oder Wimdu aus Deutschland. Wimdu stellte seinen Dienst allerdings Ende 2018 ein und konnte seit seiner Gründung 2011 nie Gewinne erwirtschaften (vgl. HÜSING 2019). In jüngster Zeit bekommt Airbnb jedoch von etablierten Unternehmen Konkurrenz: So fordert etwa der Marktführer unter den Hotelportalen, booking.com, seit kurzem Besucher/innen der Webseite dazu auf, die eigene Wohnung oder das eigene Haus auf booking.com temporär oder permanent anzubieten. Auch Marriott International bietet unter der Marke „*Tribute Portfolio Homes*“ Wohnungen privater Eigentümer/innen an. Airbnb hingegen unterstützt Bed & Breakfasts und kleinere Hotels, welche die Reichweite von Airbnb nutzen und ihre Zimmer dort eingetragen haben, durch einen eigenen Suchfilter. Damit können Kund/innen auf Airbnb speziell nach Hotelzimmern suchen und Airbnb wird damit zur Konkurrenz für Hotelportale wie etwa booking.com. Anfang 2019 hat Airbnb das Unternehmen „HotelTonight“ übernommen und integriert dieses nun in die eigene Plattform. HotelTonight ist ein Buchungsservice für Last-Minute-Buchungen in Boutique-Hotels und Hotels, welche unabhängig von Hotelketten sind. (vgl. MARTEL 2018, vgl. AIRBNB 2019b)

Als Grund, weshalb sich bislang keine Konkurrenz „auf Augenhöhe“ zu Airbnb bilden konnte, nennen BRÜHN et al. die Tatsache, dass es für private Anbieter/innen sinnvoll ist, ihre Wohnung oder ihr Haus auf nur einer Plattform zu inserieren. Durch die begrenzte

Übernachungskapazität garantiert die Nutzung von nur einer Plattform die Aktualität des Angebotes (insbesondere der buchbaren Nächte) und verhindert Doppelbuchungen. Hotels nutzen im Gegensatz dazu ohnehin schon verschiedene Distributionskanäle, wie etwa Hotelportale oder die eigene Webseite. Daher haben sie meist Buchungssysteme, welche die Koordination ihres Angebots auf unterschiedlichen Kanälen und Plattformen ermöglichen. Aus diesem Grund sind Hotels oft bei mehreren Plattformen angemeldet, was einer starken Marktkonzentration entgegenwirkt. Bei privaten Kurzzeitvermietungen scheint sich hingegen alles auf die stärkste Plattform zu konzentrieren – Airbnb. (vgl. BRÜHN et al. 2014: 5)

Natürlich ist es auch für ein/e Mieter/in besser, wenn auf einer Plattform mehr attraktive Angebote vorhanden sind. Aus diesem Grund werden sich interessierte Gäste oftmals zuerst auf Airbnb umsehen, was die Plattform umso attraktiver für Anbieter/innen macht. Demzufolge beeinflussen sich Nutzungsverhalten von Anbieter/innen und Gästen gegenseitig positiv. (vgl. SCHWALBE und PEITZ 2016: 239) Airbnb hat hier aufgrund seiner bisherigen Zahl an Gästen und gelisteten Unterkünften einen Vorteil gegenüber kleineren Plattformen. Es ist daher auch nachvollziehbar, dass Airbnb die Anzahl der Gäste bisher, als auch die Anzahl der Unterkünfte, auf seiner Webseite leicht zugänglich präsentiert.

## ***2.2 Airbnb aus Sicht der Gäste und Gastgeber/innen***

Gäste können über die Webseite [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com) sowie über die entsprechende App von Airbnb nach potenziellen Unterkünften suchen und diese über die Plattform buchen. Der Prozess der Buchung wurde dabei so einfach wie möglich für den/die Kund/in gestaltet: Zuerst ist die Eingabe eines Ortes, eines Anreisedatums, eines Abreisedatums und die Anzahl der Gäste zwingend nötig. Danach wird dem Gast eine Liste von möglichen Unterkünften angezeigt. In dieser Liste sind pro Unterkunft der Name der Unterkunft, ein Foto der Unterkunft, der Typ der Unterkunft („Ganze Wohnung/Haus“, „Privatzimmer“, „Gemeinsames Zimmer“), der Gesamtpreis, der Preis pro Nacht sowie die durchschnittliche Bewertung der Unterkunft und die Anzahl der Bewertungen sichtbar. Aus dieser Liste können nun Unterkünfte geöffnet werden. Die Detailansicht der Unterkunft enthält unter anderem weitere Fotos der Unterkunft, ein Foto des/der Gastgeber/in sowie einen Beschreibungstext der Unterkunft, den der/die Gastgeber/in nach seinen/ihren Vorstellungen schreiben kann, sowie weitere Informationen über Ausstattung, Anzahl der Betten, Badezimmer und dem Check-in. Anschließend wird in einem Kalender angezeigt, an welchen Tagen die Unterkunft noch zur Verfügung steht. Dabei wird keine Unterscheidung getroffen, ob die Unterkunft nicht verfügbar ist, da der/die Gastgeber/in die Unterkunft selbst benötigt, oder ob die Unterkunft in diesem Zeitraum schon an

andere Gäste vermittelt wurde. Danach werden Bewertungen von Nutzer/innen, die in dieser Unterkunft bereits Gast waren, angezeigt. Diesem Bereich wird relativ viel Platz eingeräumt: Zum Ersten wird in je ein bis fünf Sternen Sauberkeit, Kommunikation, Check-in, Genauigkeit der Angaben, Preis-Leistungs-Verhältnis und Lage angegeben. Zum Zweiten werden darunter noch Bewertungen in Form von Texten angezeigt, die der Gast nach seiner Abreise über die App bzw. die Webseite verfassen kann. Diese Bewertungen enthalten den Monat des Aufenthalts, den Vornamen des Gastes sowie oft noch ein Foto des Gastes. Gastgeber/innen können auf Bewertungen öffentlich antworten. Darunter folgt ein Abschnitt, in dem sich der/die Gastgeber/in vorstellen kann. Hier kann sich diese/r in einem Text frei beschreiben. Oft bestehen diese Texte aus einer kurzen persönlichen Beschreibung, wie etwa eigenen Reiseerfahrungen, Hobbys oder Familienstand. Weiters sind die Hausregeln, wie beispielsweise „Keine Haustiere“, angegeben. Der Preis ist noch einmal ersichtlich und ein Button, mit dem eine Reservierung abgeschickt werden kann. Nicht angegeben ist in den meisten Fällen hingegen die genaue Lage der Unterkunft. Auf einer Karte ist jedoch ein Kreis eingezeichnet, in dem sich die Unterkunft befindet. MURRAY COX zufolge anonymisiert Airbnb die Daten mit einer Abweichung von bis zu 150 Metern (vgl. COX o. J.a). Die genaue Lage erhält der Gast erst nach der Buchung. Beim Klick auf Reservieren wird dem/der Nutzer/in unter anderem die Zusammensetzung des Preises aufgelistet. Dieser besteht aus einer Gebühr pro Nacht, einer Reinigungsgebühr (sofern der/die Gastgeber/in diese verlangt) sowie einer Service-Gebühr. Die Servicegebühr wird von Airbnb direkt pro Buchung dem Gast verrechnet und liegt bei etwa 12 % (vgl. SEIDL et al. 2017). Um die Reservierung abschließen zu können, benötigt der Gast einen Account bei Airbnb, der nun erstellt werden kann. Danach kann die Reservierung abgeschickt werden, wobei dem/der Gastgeber/in ein Text mit beispielsweise Fragen zur Unterkunft geschickt werden kann. Der/die Gastgeber/in kann die Reservierung nun bestätigen und auf eventuelle Fragen eingehen oder selbst dem Gast Fragen stellen. Die Bezahlung erfolgt über Airbnb. Neben der Servicegebühr, die dem Gast verrechnet wird, wird dem/der Gastgeber/in eine Gebühr von 3 % verrechnet. (vgl. GUTTENTAG 2015: 1193)

Ein wichtiger Aspekt für den Abschluss einer Buchung ist, dass sich Gastgeber/in und Gast vertrauen, obwohl sie sich noch nie zuvor begegnet sind. Schließlich begeben sich die Gäste in eine fremde Unterkunft und die Gastgeber/innen überlassen ihre Wohnungen oder ihre Häuser unbekanntem Personen. Damit dies gelingt, setzt Airbnb auf ein detailliertes Bewertungssystem, bei dem sich Gast und Gastgeber/in gegenseitig bewerten. Sie können sowohl Sterne in unterschiedlichen Kategorien vergeben als auch verbale Bewertungen verfassen. (vgl. SCHWALBE und PEITZ 2016: 237) Gast und Gastgeber/in können die Bewertung des anderen

erst einsehen, wenn beide die Bewertung abgeschickt haben. Wenn nur ein/e Transaktionsteilnehmer/in eine Bewertung abgibt, so wird diese 14 Tage nach Ende des Aufenthalts veröffentlicht. Ist ein Aufenthalt mehr als 14 Tage abgeschlossen, kann keine Bewertung mehr abgegeben werden. (vgl. ZERVAS et al. 2015: 5)

Die Bewertungen auf Airbnb sind meist sehr positiv im Vergleich zu anderen Plattformen. So hat eine Untersuchung von ZERVAS et al. ergeben, dass auf Airbnb die durchschnittliche Bewertung bei 4,7 Sternen von fünf erreichbaren Sternen liegt. Als Vergleich wurden die Bewertungen von TripAdvisor, dem größten Portal für Hotelbewertungen, herangezogen. Dort liegt die durchschnittliche Bewertung bei 3,8 Sternen von ebenfalls fünf möglichen Sternen. Mehr als die Hälfte der untersuchten Angebote haben auf Airbnb fünf Sterne und 94 % der Angebote haben mehr als 4,5 Sterne. Bei den auf TripAdvisor bewerteten Hotels haben nur 4 % eine Bewertung von fünf Sternen und nur 26 % wurden mit 4,5 oder mehr Sternen bewertet. (vgl. ZERVAS et al. 2015: 7f.) Nicht nur die Bewertung in Sternen ist sehr positiv, auch bei der verbalen Bewertung wurde von BRIDGES und VÁSQUEZ 2018 festgestellt, dass diese in 93 % der Fälle bei der Bewertung positive Adjektive (zum Beispiel „great“ oder „wonderful“) enthalten. Hierfür wurden sowohl Bewertungen von Gastgeber/innen durch Gäste, als auch von Gästen durch Gastgeber/innen, analysiert. (vgl. BRIDGES und VÁSQUEZ 2018: 2064)

Zudem setzt Airbnb auf sogenannte „Superhosts“. Gastgeber/innen, welche „Superhosts“ sind, werden Gästen bei der Suche nach Unterkünften bzw. bei der Detailansicht von Unterkünften auf der Airbnb-Webseite bzw. in der Airbnb-App besonders gekennzeichnet. Damit können sich diese von anderen Anbieter/innen auf Airbnb hervorheben. Airbnb gibt auf seiner Webseite auch an, dass „Superhosts“ oft höhere Einkommen haben. Um „Superhost“ zu werden, werden einmal im Quartal von Airbnb automatisch folgende Kriterien geprüft: Gesamtbewertung von 4,8 oder höher, mehr als 10 Aufenthalte, <1 % Stornierungsquote sowie mehr als 90 % Antwortrate innerhalb von 24 Stunden (vgl. AIRBNB o.J.b). Auf diese Art „erzieht“ Airbnb die Gastgeber/innen zu besonders „gastfreundlichem“ Verhalten. Doch nicht alle Anbieter/innen, die diese Minimalkriterien erfüllen, werden „Superhosts“. GUNTER fand 2018 heraus, dass das mit Abstand wichtigste Kriterium für einen „Superhost“ Status eine durchschnittliche Bewertung über der geforderten Gesamtbewertung von 4,8 ist. Das zweitwichtigste Kriterium ist eine niedrige Zahl an Stornierungen, gefolgt von der Antwortrate. Das am wenigsten wichtigste Kriterium ist die Anzahl der Aufenthalte. (vgl. GUNTER 2018: 35)

Über die Demographie der Airbnb-Nutzer/innen gibt es nur wenige Informationen, allerdings wird im „Airbnb Summer Travel Report: 2015“ verkündet, dass die Gäste im Durchschnitt 35

Jahre alt sind und dass 54 % der Nutzer/innen weiblich und 46 % männlich sind (vgl. AIRBNB 2015: 5). Über die Gastgeber/innen schreibt Airbnb im „Airbnb UK Insights Report“, dass diese in Großbritannien im Schnitt 44 Jahre alt sind und dass das Verhältnis Frauen zu Männer bei 61 zu 39 liegt. (vgl. AIRBNB 2018a: 9). Für andere Länder liegen keine demographischen Daten der Gastgeber/innen vor.

Millennials dürften Airbnb besonders aufgeschlossen gegenüberstehen. So ergab eine Onlineumfrage unter deutschen und chinesischen Millennials, welche Airbnb nutzen, dass der wichtigste Grund für deren Nutzung in der subjektiven Norm liegt. Airbnb fördert dieses Verhalten, indem bestehende Kund/innen neue Kund/innen anwerben können und dafür je 35 Euro für die nächste Buchung gutgeschrieben bekommen. Der zweitwichtigste Grund für die Entscheidung für Airbnb ist, dass auf Airbnb eine große Auswahl an sehr unterschiedlichen Typen von Unterkünften verfügbar ist, wie etwa Burgen, Hausboote, luxuriöse Baumhäuser oder private Inseln. Als dritt wichtigster Grund wird angegeben, dass der Hang zum Online-shopping, die Entscheidung über Airbnb zu buchen, positiv beeinflusst. Ersparnisse gegenüber anderen Unterkunftsformen spielen laut dieser Umfrage eine geringere Rolle als die anderen, zuvor genannten, Faktoren. (vgl. AMARO et al. 2019: 11)

## ***2.3 Von der Gründung bis zum geplanten Börsengang 2020***

### ***2.3.1 Die Anfänge von Airbnb***

Airbnb erzählt „Die Airbnb-Story“ (AIRBNB o.J.a) auf seiner Webseite wie folgt: 2007 fand in San Francisco eine Design-Konferenz statt. Aufgrund der Konferenz waren in San Francisco die Hotels ausgebucht. Brian Chesky und Joe Gebbia, welche kurz zuvor ihren Universitätsabschluss gemacht hatten, kamen auf die Idee, drei Luftmatratzen in ihrem Apartment über die Webseite airbedandbreakfast.com zu verkaufen. Auf diese Art konnten sich ihre Gäste während der Konferenz die sehr hohen Preise für ein Hotelzimmer sparen und Brian Chesky und Joe Gebbia konnten sich etwas Geld für die Miete dazuverdienen. Überzeugt davon, jetzt eine erfolgversprechende Geschäftsidee gehabt zu haben, holten sie sich Nathan Blecharczyk in das Gründerteam. Dieser ist ein ehemaliger Mitbewohner von Joe Gebbia und konnte, im Gegensatz zu Joe Gebbia und Brian Chesky, welche Industrial Design studiert hatten, als Harvard Absolvent in Computer Science, die technische Leitung übernehmen. Alle drei Gründer sind bis heute in unterschiedlichen Führungspositionen (CEO, CTO, CPO) bei Airbnb tätig. (vgl. GUTTENTAG 2015: 1192, vgl. AIRBNB o.J.a)

Im März 2008 wurde „Airbed & Breakfast“ während eines Musik- und Filmfestivals gelauncht und die ersten zwei Buchungen gingen ein. Im Sommer 2008 stellte das Gründerteam „Airbed



& Breakfast“ fünfzehn Investor/innen vor: Acht haben die Idee zurückgewiesen, sieben haben sie ignoriert. Einen moderaten Erfolg erzielte die Plattform während des Parteitages der Demokraten im August 2008 in Denver, für den 80 Unterkünfte auf „Airbed & Breakfast“ gebucht wurden. Um weiter Geld für ihr Startup zu sammeln, brachten Brian Chesky und Joe Gebbia im Herbst 2008 Frühstücksflocken mit dem Namen „Obama O’s“ und „Cap’n McCain’s“ auf den Markt und konnten so 30.000 USD einnehmen. (vgl. AIRBNB o.J.a, vgl. AYDIN 2019) Interessanterweise befinden sich in den Daten von [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com), welche später noch genauer untersucht und diskutiert werden, drei Anbieter/innen in Wien, welche ihren Account schon 2008 eröffnet haben. Zwei Anbieter/innen haben ihren Account im August 2008 eröffnet und ein/e Anbieter/in am 30.12.2008. (vgl. COX o. J.b)

2009 wurde die Webseite unter der noch heute bestehenden Adresse [airbnb.com](http://airbnb.com) neu veröffentlicht. Neben Unterkünften vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ können nun auch „Privatzimmer“ und „Gesamte Unterkünfte“ angeboten werden. Diese drei Kategorien, im Englischen „shared room“, „private room“ und „entire home/apartment“ genannt, sind noch heute die drei Kategorien, zu denen sich jedes Angebot auf Airbnb zuordnen lässt. Einen Monat später erhielt das Start-Up das erste große Investment in der Höhe von 600.000 USD. 2011 eröffnete Airbnb in Hamburg das erste Büro außerhalb der USA. Ebenfalls 2011 erhielt das junge Unternehmen weitere 112 Millionen USD an Risikokapital. Die Bewertung des Startups lag damit bei über einer Milliarde USD. Das Start-Up versuchte danach sein Geschäftsfeld neben der Buchung von Unterkünften auch auf andere Bereiche auszubreiten: Seit 2016 können sogenannte Entdeckungen gebucht werden und seit 2018 Konzerte. Unter dem Begriff „Entdeckungen“ können Personen unterschiedliche Aktivitäten, wie etwa Stadtrundgänge, Kurse oder Ausflüge anbieten. Die Buchung und Bezahlung erfolgt, wie bei den Unterkünften, über die Plattform von Airbnb. (vgl. AIRBNB o.J.a, vgl. AYDIN 2019)

### ***2.3.2 Das große Wachstum: Rasch und global, nicht immer kritiklos***

Kurz nach dem Relaunch 2009 startete auch das große Wachstum von Airbnb. Schon Ende 2010 waren über 50.000 Unterkünfte auf Airbnb gelistet. (vgl. CAULFIELD 2010). Im Februar 2011 wurde die erste Million an gebuchten Gästen gemeldet. Danach begann ein immer schneller werdendes Wachstum: Im Juni 2011 verkündete Airbnb die zweite Million an gebuchten Nächten über die eigene Plattform, im Jänner 2012 waren es fünf Millionen gebuchte Nächte und im Juni 2012 zehn Millionen (vgl. GUTTENTAG 2015: 1198). Ebenso rasch wie die Zahl der Gäste nahm die Anzahl der Unterkünfte zu. Diese lag Ende 2012 bei 300.000, Ende 2013 bei 500.000, Ende 2014 bei 1.000.000 und Ende 2015 bei 2.000.000. Für Ende 2016 gibt Airbnb

die Zahl der Unterkünfte mit 3 Millionen an und spricht von 150 Millionen Gästen seit der Gründung. (vgl. AIRBNB 2018b)

Doch auch in jüngster Zeit scheint das Wachstum ungebrochen. Während Airbnb im August 2017 noch von rund drei Millionen Unterkünften in 65.000 Städten und 200 Millionen Gästen seit der Gründung spricht (vgl. SEIDL et al. 2017), so sind es im Oktober 2019 laut eigenen Angaben mehr als sieben Millionen Unterkünfte in 100.000 Städten. Insgesamt wurden schon über 500 Millionen Gastankünfte gezählt. Im Durchschnitt übernachteten pro Nacht mehr als zwei Millionen Gäste in Unterkünften, die über Airbnb gebucht wurden. (vgl. AIRBNB o.J.a) Dieser Erfolg blieb nicht auf den Heimatmarkt USA beschränkt, in Wien wurde zwischen Oktober 2014 und August 2017 ein Wachstum von 561 % erreicht. (vgl. SEIDL et al. 2017).

### ***2.3.3 Die Zukunft: Ein Börsengang mit Schwierigkeiten***

Im September 2019 kündigte Airbnb einen Börsengang im nächsten Jahr an (vgl. AIRBNB 2019a). Airbnb wurde zuletzt mit rund 31 Milliarden Dollar bewertet. Der Börsengang wurde immer wieder verschoben, schon Anfang 2017 kündigte Brian Chesky einen Börsengang innerhalb der nächsten zwei Jahre an. Anfang 2018 hingegen meldete Airbnb, dass 2018 kein Gang an die Börse erfolgen wird. (vgl. ARD 2019)

Die Kritik an Airbnb und insbesondere die Befürchtung vor starken Regulierungen sorgen auch bei den Investoren von Airbnb für Unbehagen. Sie fordern von Airbnb Klarheit über die Zukunft von Airbnb in New York City. In New York City wurde 2010 eines der strengsten Gesetze gegen Kurzzeitvermietungen erlassen. Es verbietet die Vermietung von Apartments für einen Zeitraum von weniger als 30 Tagen ohne Anwesenheit der Gastgeberin bzw. des Gastgebers. (vgl. Abschnitt 7.5) In New York City gibt es über 55.000 Apartments, welche in Summe einen Umsatz von über 70 Millionen Dollar pro Jahr erwirtschaften, von denen sich nicht alle an die Regeln halten. Die Stadt New York City hat von Airbnb die Herausgabe der Adressen von 17.000 Anbieter/innen, von denen die Stadt der Ansicht ist, dass diese ihre Unterkünfte illegal vermieten, im Rahmen einer Vorladung erzwungen. Zudem hat New York City das Budget für die Einheit, die für die Verfolgung illegaler Angebote zuständig ist, innerhalb weniger Jahre verzehnfacht und auf mittlerweile 8 Millionen Dollar pro Jahr erhöht. Die Gespräche zwischen Airbnb und der Stadt New York City stehen seit Jahren still. Das Vertrauen der Investoren ist jedoch auch stark davon abhängig, wie „legal“ Airbnb letztendlich ist – New York City gilt für sie als Leitmarkt. Aus diesem Grund können nur legal einzelne Zimmer vermietet werden. Die Koalition gegen Airbnb wird von Peter Ward, dem Leiter einer Gewerkschaft, angeführt. Er hat eine Koalition von Airbnb-Gegner/innen bestehend aus Hotel-

besitzer/innen, lokalen Politiker/innen, Gruppen, die sich für leistbaren Wohnraum einsetzen, und Mieterorganisationen gebildet. Diese Koalition schaltet unter anderem öffentliche Anzeigen gegen Airbnb. Airbnb unternimmt jetzt Schritte, um mit der Stadt zusammen zu arbeiten und übergibt der Stadt weitere Daten, damit diese illegale Anbieter/innen vom Markt nehmen kann. (vgl. CARVILLE 2019b)

## **2.4 Die Sharing-Economy**

Airbnb zählt, neben Uber, zu den bekanntesten Vertretern der Sharing-Economy. Die Sharing-Economy, selten auch Share Economy oder im Deutschen auch „Ökonomie des Teilens“ genannt, wird oft sehr positiv gesehen, da viele in ihr eine Möglichkeit für eine nachhaltigere Ressourcennutzung sehen. So schreibt etwa die Stadt Wien in einem Grundsatzpapier zur Share-Economy: »Die „Ökonomie des Teilens“ (Share Economy) wird oft als Hoffnungsträger für mehr soziale Verantwortung und Ressourcenschonung gesehen. Nachbarschaftsgärten, privates Car- und Food-Sharing oder die City Bikes in Wien stehen auch für eine Wertebaltung, die der Konsum- und Wachstumsorientierung kritisch gegenübersteht. Diese Entwicklung ist positiv, werden doch brachliegende Ressourcen deutlich besser genutzt.« (STADT WIEN 2016: 2)

### **2.4.1 Die Sharing-Economy im Überblick**

Insbesondere nach der Weltfinanzkrise 2007-2008 wurde die Sharing-Economy von vielen als neue wirtschaftliche Chance für lokale Wirtschaftsräume und sogar ganze Volkswirtschaften gesehen. Mit Hilfe digitaler Plattformen sollte es Teilnehmer/innen möglich gemacht werden, einfach schon bestehende, überflüssige Ressourcen und Services zu teilen. Befürworter/innen versprachen neben ökologischer Nachhaltigkeit auch, dass sich der Wohlstand gleichmäßiger verteilen werde. (vgl. CROMMELIN et al. 2018: 430) SCHOR schreibt, dass sie 2008 vorhersagte, dass die Sharing-Economy zu einem Rückgang der Vollzeitbeschäftigung führen würde. Sie sprach damals von einem neuen Haushaltsmodell, in denen die Personen unterschiedliche Einkommensquellen haben würden und ihrerseits wieder günstig auf Güter und Services über unterschiedliche Kanäle zugreifen könnten. Sie meinte, dass dies, unter der Voraussetzung einer ausreichenden finanziellen Rücklage und ausreichend öffentlichen Gütern, zu mehr Freiheit, Autonomie und Lebensqualität führen würde. (vgl. SCHOR 2016: 9)

Mittlerweile wird die Sharing-Economy immer öfter differenzierter gesehen und hinterfragt, ob die Sharing-Economy ihre fortschrittlichen und grünen Ziele erreichen wird oder ob sie sich zu einem weiteren Geschäftsmodell unter vielen entwickeln wird. Auch vom Internet wurde in seinen frühen Tagen von vielen gedacht, dass die digitale Verbindung der Nutzer/innen untereinander zu mehr Autonomie und Selbstbestimmung führen würde, doch heute

dominieren das Internet primär große Plattformen wie Google, Facebook und Amazon. Das 2008 gegründete Airbnb gilt heute praktisch als Synonym für die Sharing-Economy. (vgl. SCHOR 2016: 8f.) Doch seit dieses stark gewachsen ist, wird die Kritik an Airbnb, aber auch der Sharing-Economy insgesamt, immer stärker. Die Kritik lautet, dass bei der Sharing-Economy eine Vielzahl schädigender externer Effekte entsteht und dass die Befürworter/innen das positive Image der Sharing-Economy dazu nutzen, Regulierungen abzuwenden (vgl. CROMMELIN et al. 2018: 430).

Bislang fehlt eine allgemein anerkannte Definition der Sharing-Economy (vgl. BOTSMAN 2013). Für SCHOR ist es beinahe unmöglich, eine Definition der Sharing-Economy zu finden, welche die übliche Verwendung dieser widerspiegelt (vgl. SCHOR 2016: 9). Die ursprüngliche Herkunft des Begriffs dürfte auf keine/n einzelne/n Autor/in zurückgehen, aber YOCHAI BENKLER beschreibt 2004 eine neue Form des Teilens und nennt den Essay „Sharing Nicely“ (vgl. NGUYEN und LLOSA 2018: 20). Er fokussiert sich in seinem Essay zwar in seinen zwei Fallbeispielen auf das Teilen von Mitfahrgelegenheiten im Auto sowie das Zurverfügungstellung von Rechenleistung vom privaten Computer für Fossrschungszwecke, schreibt aber auch, dass Häuser und Apartments ein allgegenwärtiges, teilbares Gut sind (vgl. BENKLER 2004: 305). Er beschreibt auch, dass das Teilen als wirtschaftliches Phänomen von der entsprechenden Technologie abhängig ist (vgl. BENKLER 2004: 358) und geht nur auf das Teilen von Gütern und Dienstleistungen von Privatperson zu Privatperson (auch „peer-to-peer“ oder „P2P“ genannt) ein. Die meisten Autor/innen, welche Sharing-Economy in den letzten Jahren charakterisiert haben, geben an, dass diese ausschließlich von Privatpersonen zu Privatpersonen stattfindet, ausschließlich online erfolgt und dass nur temporär ein Zugang zur geteilten Ressource gewährt wird. Manche Autor/innen weichen von diesem Konzept in einzelnen Punkten ab und inkludieren das Teilen von Ressourcen durch Unternehmen an Privatpersonen (auch „business-to-peer“ oder „B2P“ genannt), als auch Transaktionen, welche offline stattfinden oder bei denen ein Eigentumsübergang erfolgt. (vgl. NGUYEN und LLOSA 2018: 20)

Eng mit dem Begriff der Sharing-Economy verwandt ist jener der Collaborative Consumption. BOTSMAN erweitert die Definition dieser und schließt etwa auch Transaktionen von Unternehmen zu Unternehmen mit ein (vgl. BOTSMAN 2013). Für andere Autor/innen hingegen gelten bei der Collaborative Consumption ähnliche Einschränkungen wie bei der Sharing Economy. Ebenso wie der Begriff „Sharing-Economy“ wird die Collaborative Consumption je nach Autor/in unterschiedlich definiert (vgl. NGUYEN und LLOSA 2018: 20f.).

Der Begriff Sharing-Economy wird als Überbegriff für unterschiedliche Unternehmen und Aktivitäten genutzt. Für deren genauere Betrachtung und insbesondere zur Abwägung der Vor- und Nachteile muss diese in unterschiedliche Teilbereiche getrennt werden. Als wichtigste Unterscheidung wird die Trennung in kommerzielle Anbieter/innen und nicht-kommerzielle Anbieter/innen genannt. Plattformen, insbesondere nicht-kommerzielle, können eine Art öffentliches Gut darstellen, wie etwa eine „Bibliothek für Dinge“, obwohl diese von Privatpersonen und Unternehmen betrieben wird. Die Unterscheidung zwischen jenen Unternehmen, in welchen Transaktionen von Unternehmen an Privatpersonen stattfinden und jenen, bei denen die Transaktionen zwischen Privatpersonen stattfinden, spiegelt sich oft im Geschäftsmodell wieder: So verdienen Plattformen, über die Transaktionen zwischen Privatpersonen abgewickelt werden, an einer Gebühr pro Transaktion – demzufolge ist deren Ziel eine möglichst hohe Zahl an Transaktionen. Bei jenen Plattformen, die selbst an der Transaktion teilnehmen (B2P) spielt hingegen - wie bei einem traditionellen Unternehmen auch, der Erlös pro Transaktion eine größere Rolle. (vgl. SCHOR 2016: 11f.)

Eine weitere Unterscheidung kann nach der Art der Transaktion getroffen werden. BOTSMAN und ROGERS unterscheiden in ihrem Buch „What’s Mine Is Yours – The Rise of Collaborative Consumption“ zwischen Product Service Systems, Redistribution Markets und Collaborative Lifestyles. Unter Product Service Systems werden jene Unternehmen verstanden, welche entweder Güter direkt an Kund/innen vermieten (zum Beispiel Car-Sharing-Anbieter oder E-Scooter-Anbieter) oder Plattformen, auf denen Personen anderen Personen Güter kurzzeitig vermieten können. Dies wird als umweltfreundlich gesehen, da weniger Güter produziert werden müssen, da die Nutzungszeit eines einzelnen Gutes maximiert wird. Für den/die Konsument/in ergeben sich die Vorteile, dass diese/r das Produkt nicht sofort ganz bezahlen muss und dass viele Nachteile des Besitzes, wie etwa Wartungsarbeiten, Reparaturen und Versicherungen von anderen übernommen werden. Redistribution Markets vermitteln Güter von jenen, die sie haben und nicht mehr benötigen oder wollen, an jene, die diese benötigen. Dies kann entweder komplett ohne Entgelt erfolgen, gegen Punkte oder Bezahlung (zum Beispiel: eBay, willhaben.at). Redistribution wird als nachhaltig gesehen, da es die Doktrin von „kauf neu“ durchbricht. Collaborative Lifestyles beziehen sich auf jene Güter, die nicht physisch sind, wie etwa Fähigkeiten, Platz oder Zeit. Es gibt Plattformen, auf denen sich Privatpersonen gegenseitig Geld borgen/leihen können (Lending Club), Unternehmen, die flexibel Büroflächen vermieten (WeWork) oder eben Airbnb, wo sich Privatpersonen untereinander die eigene Wohnung kurzzeitig gegen Gebühr vermieten. Collaborative Lifestyles brauchen ein hohes

Vertrauen der Akteure untereinander, da sich diese meist direkt begegnen. Dadurch entstehen oft neue Kontakte und soziale Netzwerke. (vgl. BOTSMAN und ROGERS 2011: 72f.)

Die Stadt Wien unterscheidet in dem zuvor schon zitierten Grundsatzpapier ebenfalls zwischen kommerziellen Anbieter/innen und nicht-kommerziellen Anbieter/innen: »Wien steht der innovativen und partizipativen Ursprungsidee von „Sharing“-Angeboten im Non-Profit-Bereich positiv gegenüber. Im Profit Bereich, insbesondere im Bereich der Beherbergung, zeigen zahlreiche Medienberichte aber auch die Grenzen und Schwierigkeiten dieser neuen Form der Ökonomie.« (STADT WIEN 2016: 2)

#### **2.4.2 Wie der Begriff „Sharing-Economy“ unterschiedlich geframed wird**

Die „Sharing-Economy“ wird oft, insbesondere wenn Personen zum ersten Mal davon hören, positiv aufgefasst. Ein Grund liegt im Wort „Sharing“. Es löst bei den meisten Menschen positive Assoziationen aus. Daher wollen viele Plattformen unter das Dach der „Sharing-Economy“, um dieses positive Image zu nutzen. (vgl. FRENKEN und SCHOR 2017: 4) Der Begriff „Sharing-Economy“ wird oft kritisiert, da dahinter meist kommerzielle Aktivitäten stecken; etwas das üblicherweise nicht von den meisten Menschen mit „Teilen“ verbunden wird. (vgl. ZALE 2016: 514) So schreiben etwa ECKHARDT und BARDHI, dass Teilen ein sozialer Austausch unter Menschen, die sich kennen, ist. Teilen und kollektives Konsumieren von beispielsweise einem Haus oder einer Wohnung hilft Familien, eine gemeinsame Identität aufzubauen. Wenn nun das „Teilen“ dem Markt überlassen wird und ein Unternehmen der Vermittler zwischen Menschen, die sich nicht kennen, wird, dann hat dies nichts mehr mit Teilen zu tun. Stattdessen handelt es sich um einen wirtschaftlichen Austausch, bei dem für die Konsument/innen der Nutzen im Vordergrund steht. (vgl. ECKHARDT und BARDHI 2015) Ähnlich argumentiert auch TOM SLEE in seinem Buch „What's Yours is Mine: Against the Sharing Economy“. Er schreibt, dass in der Bezeichnung „Sharing-Economy“ ein Widerspruch enthalten ist. Unter „Sharing“ wird eine unkommerzielle, persönliche, soziale Interaktion verstanden. Es wird suggeriert, dass es hier nicht um Geld geht oder dass die handelnden Personen von Großzügigkeit oder dem Willen zu geben und zu helfen zum Teilen motiviert werden. „Economy“ suggeriert hingegen Markttransaktionen, welche aus dem Interesse, Geld im Austausch für Güter oder Dienstleistungen zu erhalten, durchgeführt werden. (vgl. SLEE 2017: 3)

Da wie zuvor diskutiert der Begriff „Sharing-Economy“ oft unterschiedlich definiert und aufgefasst wird, haben verschiedene Gruppen Interesse daran, die öffentliche Meinung über die Sharing-Economy zu beeinflussen. Eine Untersuchung von CHRIS J. MARTIN im Jahr 2016 ergab, dass sich in Zeitungsartikeln über die Sharing-Economy im Wesentlichen folgende sechs unterschiedliche Argumentationslinien feststellen lassen: 1) Die Sharing-Economy ist eine

wirtschaftliche Chance. 2) Die Sharing-Economy ist eine nachhaltigere Form des Konsums. 3) Die Sharing-Economy ist der Pfad in eine dezentralisierte, gerechte und nachhaltige Wirtschaft. 4) Die Sharing-Economy erschafft einen unregulierten Markt. 5) Die Sharing-Economy verstärkt das neoliberale Paradigma. 6) Die Sharing-Economy ist ein zusammenhangloses Feld verschiedener Innovationen. Diese Argumentationslinien wurden zum Teil ganz bewusst eingesetzt. So wird das Framing der Sharing-Economy als eine wirtschaftliche Chance sehr oft von Peers eingesetzt. Peers ist eine in den USA ansässige Interessensvertretung kommerzieller Plattformen der Sharing-Economy, darunter auch Airbnb. Aber auch die britische Regierung ist dieser Argumentationslinie gefolgt, um damit Kleinunternehmen zu fördern und Arbeitsmarktflexibilisierungen zu argumentieren. Das Framing der Sharing-Economy als nachhaltige Form des Konsums wird durch die Anbieter/innen selbst durchgeführt. Das Framing der Sharing Economy als Pfad in eine dezentralisierte, gerechte und nachhaltige Wirtschaft wird ebenfalls von den Akteur/innen der Sharing-Economy vertreten. Es dürfte sich von der Argumentationslinie, das Internet sei ein dezentralisiertes und demokratisches Netzwerk, das den teilnehmenden Personen zu mehr Handlungsfähigkeit verhilft, ableiten. Neben diesen drei für die Sharing-Economy positiven Framings gibt es auch drei Framings, die die Sharing-Economy kritisieren und Widerstand gegen sie leisten wollen. Dazu zählt das Framing der Sharing-Economy als unregulierter Markt. Beispielsweise wird Airbnb und Uber oft vorgeworfen, sie würden einen unfairen Wettbewerb generieren oder Steuerhinterziehung begünstigen. Dieses Framing wird oft von Hotels verwendet, um sich gegen Airbnb zur Wehr zu setzen. Auch wird es gerne von Zeitungen als Gegenthese zur wirtschaftlichen Chance verwendet. Das Framing, dass die Sharing-Economy das neoliberale Paradigma verstärkt, wird hingegen ausschließlich von Akteuren der Sharing-Economy verwendet, welche allerdings der Ansicht sind, dass es eine neue Form des Teilens braucht und dass eine „wirkliche“ Sharing-Economy umgesetzt werden soll. Hinter dem Framing, dass die Sharing-Economy ein zusammenhangloses Feld verschiedener Innovationen ist, steht meist der Ruf nach einer genaueren Definition der Sharing-Economy. Dieses Framing wird von Befürworter/innen und Kritiker/innen der Sharing-Economy unterschiedlich verwendet. (vgl. MARTIN 2016: 153ff.)

### 3 Methodik und Datengrundlage

#### 3.1 Datenherkunft

Für diese Diplomarbeit wurde ein quantitativer Ansatz gewählt, bei dem aus öffentlich vorliegenden Daten Trends berechnet werden sollen. Damit folgt die Arbeit einem großen Teil der zu Airbnb vorliegenden wissenschaftlichen Artikel. Eine Untersuchung von GUTTENTAG im Jahr 2019 ergab, dass von 132 publizierten Artikel 61,5 % ausschließlich quantitative Methoden verwenden. Von allen untersuchten Artikeln verwenden 48,7 % öffentlich zugängliche Daten. Diese wurden entweder manuell von der Airbnb-Webseite erhoben, automatisch mittels eines Scripts von der Airbnb-Webseite extrahiert oder es wurden die Daten von MURRAY COX ([www.insideairbnb.com](http://www.insideairbnb.com)) oder AirDNA ([www.airdna.co](http://www.airdna.co)) verwendet. (vgl. GUTTENTAG 2019: 236f.)

Um einen Überblick über die aktuell in Wien gelisteten Angebote auf Airbnb zu bekommen und räumliche sowie zeitliche Dynamiken untersuchen zu können, wurde auf die Daten von MURRAY COX zurückgegriffen. Dieser sammelt mittels Web Scraping die auf der Airbnb-Webseite öffentlich verfügbaren Daten und stellt diese auf seiner Webseite [www.insideairbnb.com](http://www.insideairbnb.com) zur Verfügung. Beim Web Scraping ruft ein Computerprogramm von einer Webseite alle relevanten Unterseiten auf, extrahiert von diesen die gewünschten Daten und speichert diese in einer Datenbank oder in Dateien. Bei Airbnb werden dazu jene Unterseiten aufgerufen, auf welchen potenziellen Gästen eine Unterkunft im Detail präsentiert wird.

Diese Daten werden von Wissenschaftler/innen, wie beispielsweise GUTIÉRREZ et al. 2017, SARKAR et al. 2017, GURRAN et al. 2018 und YRIGOY 2019 sowie Journalist/innen<sup>2</sup> verwendet, um die auf Airbnb gelisteten Unterkünfte genauer zu untersuchen. Obwohl Airbnb auf seiner Webseite sehr viel über die Anzahl der Wohnungen und Häuser weltweit berichtet, sind für einzelne Regionen, Städte oder gar Stadtteile keine Informationen verfügbar. Natürlich unterliegen die von MURRAY COX zur Verfügung gestellten Daten jenen Einschränkungen, die der Buchungsprozess über Airbnb mit sich bringt. So ist etwa der genaue Standort nicht verfügbar, da dieser vor der Buchung nicht online angezeigt wird. Der in den Daten von MURRAY COX vorhandene Standort wird auf der Webseite von Airbnb zur Darstellung des ungefähren

---

<sup>2</sup> Siehe etwa <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2726338/> (Seite zuletzt aufgerufen am 31.10.2019), [https://www.meinbezirk.at/doebling/c-bauen/airbnb-vermietungen-muessen-nicht-hingenommen-werden\\_a3373554](https://www.meinbezirk.at/doebling/c-bauen/airbnb-vermietungen-muessen-nicht-hingenommen-werden_a3373554) (Seite zuletzt aufgerufen am 31.10.2019) oder <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/08/85-Prozent-missachten-Zweckentfremdungsverbot-Berlin-Airbnb.html> (Seite zuletzt aufgerufen am 31.10.2019)



Standorts verwendet. Der reale Standort liegt MURRAY COX zufolge in einem Umkreis von maximal 150 Metern. (vgl. COX o. J.a)

MURRAY COX wurde in Australien geboren und wohnt derzeit in Brooklyn, New York City. Er arbeitet hauptberuflich bei einem Tech-Startup. In seiner Freizeit verbringt er rund zehn Stunden pro Woche damit, die Daten aus über hundert Städten der Welt zu verarbeiten und Anfragen von Wissenschaftler/innen und Journalist/innen aus aller Welt zu beantworten. Besonders engagiert er sich für seine Heimatstadt New York, hier sendet er jeden Monat Statistiken an die Stadt. Seine Daten stützen die jüngsten rechtlichen Schritte der Stadt New York City gegen Airbnb. Auch rund dreißig andere Städte wie etwa San Francisco, Barcelona und Paris haben von COX Daten angefordert. Die Kosten für den Betrieb seiner Webseite belaufen sich auf rund 10.000 USD pro Jahr. Diese Kosten kann er aus Spenden von Städten, wie etwa San Francisco, Wissenschaftler/innen und dem Hotelverband decken. (vgl. CARVILLE 2019a)

In den Medien wurde MURRAY COX als „*Airbnb’s global public enemy No. 1*“ (CARVILLE 2019a) bezeichnet, er selbst sagte über sich *“I’m just a housing activist. I believe housing is a human right; not an economic tool or a commodity.”* (CARVILLE 2019a) Bei Airbnb ist er wohlbekannt, seine Arbeit wurde von Airbnb lange als von der Hotelindustrie beeinflusst dargestellt. Im Zuge der jüngsten Diskussionen rund um den Börsengang von Airbnb ist das Unternehmen aber zumindest öffentlich um eine bessere Beziehung zu COX bemüht und lud diesen zu einem Gespräch ein. (vgl. CARVILLE 2019a)

Mit seinen Daten unterstützt er aber nicht nur jene, die gegen Airbnb auftreten. Es wird auch berichtet, dass professionelle Investor/innen die Daten von Airdna.co oder insideairbnb.com verwenden, um das Potenzial für eine Vermietung via Airbnb zu prüfen, und dann in bestimmten Regionen und Städten gezielt Wohnungen kaufen. Sie können dann mit der Kurzzeitvermietung über Airbnb trotz höherem Kaufpreis einen Gewinn machen, treiben damit allerdings die Preise für Eigentum nach oben. (vgl. PUTSCHÖGL 2017)

### **3.2 Datenquelle**

Die Daten stammen direkt von der Airbnb-Webseite und wurden nicht bereinigt oder verändert. Das bedeutet, dass im Datensatz auch Wohnungen und Häuser enthalten sind, welche nicht mehr aktiv vermietet werden. Ebenso wird nicht berücksichtigt, dass manche Wohnungen und Häuser mehrfach auf Airbnb gestellt werden. Airbnb kritisiert auch die Vorgehensweise, wie COX das Einkommen von Gastgeber/innen berechnet. (vgl. CARVILLE 2019a) MURRAY COX und TOM SLEE hingegen konnten nachweisen, dass Airbnb, als es im November 2015 im Rahmen eines Reports Daten für New York City veröffentlichte, kurz vor der

Veröffentlichung des Reports über 1000 Angebote vom Typ „Ganze Wohnung“ von seiner Webseite entfernte. Dabei wurden insbesondere Wohnungen von Mehrfachanbieter/innen entfernt, um diese als Anbieter/innen mit nur einer Einheit darzustellen. Die im Report getroffenen Aussagen repräsentierten daher keinen durchschnittlichen Tag und nach nur zwei Monaten war der Anteil der Mehrfachanbieter/innen wieder auf dem Niveau wie vor der Löschung der Daten. Es wurde auch festgehalten, dass diese massive Löschung von Daten für Airbnb eine negative Berichterstattung zur Folge hatte und danach nicht mehr vorkam. (vgl. COX und SLEE 2016: 3)

Eine weitere Einschränkung der Daten von MURRAY COX liegt darin, dass in den Daten nur ersichtlich ist, an welchen Tagen eine Unterkunft nicht verfügbar ist. Es wird keine Unterscheidung getroffen, ob sie der/die Vermieter/in an diesem Tag nicht zur Verfügung stellt oder die Unterkunft für diesen Tag schon gebucht wurde. Diese Daten stehen seit 2014 auch nicht mehr auf der Airbnb-Buchungsseite zur Verfügung. Neben den Daten von MURRAY COX werden in wissenschaftlichen Arbeiten auch oft Daten von AirDNA verwendet. AirDNA ist ein kommerzieller Service, der Daten von der Airbnb-Webseite sowie anderen Unterkunftsplattformen sammelt, aggregiert, auswertet und die Ergebnisse dann Anbieter/innen von Unterkünften auf Airbnb oder Investor/innen von Immobilien anbietet. Damit können etwa Anbieter/innen ihre Preise besser anpassen. Die Daten werden zusätzlich von AirDNA aufbereitet. So wurde etwa ein Algorithmus entwickelt, der mit Hilfe der vor 2014 gesammelten Daten eine Unterscheidung zwischen „gebuchten Tagen“ und „geblockten Tagen“ trifft. (vgl. CROMMELIN et al. 2018: 438)

Eine Alternative zu den von MURRAY COX und AirDNA zur Verfügung gestellten Daten ist es, das Sammeln der Daten mittels Web Scraping selbst durchzuführen. Dies wurde etwa von SEIDL et al. im August 2017 für Wien angewandt. (vgl. SEIDL et al. 2017) Nach dem gleichen Schema erhoben auch SMIGIEL et al. die Daten für Salzburg. Hier wurden alle Airbnb-Angebote an zwei Stichtagen im Juni 2017 und Juni 2018 erfasst. SMIGIEL et al. haben die eigenen Daten mit jenen von MURRAY COX / insideairbnb.com und AirDNA verglichen. Sie haben dabei festgestellt, dass die eigene Erhebungsmethode, da nur an zwei Stichtagen durchgeführt, im Gegensatz zu den über einen längeren Zeitraum erhobenen Daten von MURRAY COX / insideairbnb.com und AirDNA etwas weniger Angebote beinhaltet. Wenn inaktive Angebote herausgefiltert werden, ist die Abweichung jedoch deutlich geringer. (vgl. SMIGIEL et al. 2019: 4f.).

Ein Vergleich der Daten für August 2017 ergab bei MURRAY COX 8344 aktive Angebote, bei SEIDL et al. wurden im August 2017 7564 aktive Angebote ermittelt. Das Set von MURRAY COX ist somit um 10,31 % größer als das von SEIDL et al. verwendete Datenset. Zu beachten ist hierbei auch, dass die Daten von MURRAY COX Mitte August erhoben wurden, SEIDL et al. hingegen keine Angabe machen, an welchem Tag im August 2017 die Daten erhoben wurden. In den Daten von MURRAY COX sind für Mitte Juli 2017 7882 aktive Wohnungen enthalten und für Mitte September 2017 8003. Wenn die Daten von SEIDL et al. Anfang August oder Ende August erhoben wurden, lässt sich so ein Teil der Abweichung erklären.

In dieser Arbeit wurde auf die Daten von MURRAY COX / [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com) zurückgegriffen. Grund dafür war, dass MURRAY COX nicht nur aktuelle, sondern auch archivierte Daten aus vorherigen Monaten zur Verfügung stellt. Dadurch, dass die Daten nicht gesondert von MURRAY COX bearbeitet wurden, entspricht das Format der Daten im Wesentlichen jenem, welches auch von SEIDL et al. verwendet wurde. Dies ist insbesondere für die Schätzung des Umsatzes von Vorteil. Allerdings sind für Wien auf [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com) nicht für alle Monate des Untersuchungszeitraumes archivierte Daten online. So sind für 2015 nur Juli und November verfügbar. Für das Jahr 2016 sind für alle Monate außer dem Monat März Daten vorhanden. Weiters sind keine Daten zwischen Oktober 2017 und März 2018 online. Ab April 2018 stehen monatliche Archivdaten zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde, wenn nicht anders angegeben, der Juli genauer untersucht, da für Juli seit 2015 jährlich Archivdaten vorliegen. Ebenso lassen sich die Daten für Juli gut mit jenen von SEIDL et al. 2017 vergleichen, ohne dass jahreszeitliche Schwankungen berücksichtigt werden müssen.

### **3.3 Methodik**

Um die Daten auswerten zu können, wurde eine Postgres-Datenbank angelegt, welche die Tabellen „Listings“, „Calendar“ und „Reviews“ enthält. In diese Datenbank wurde dann für alle verfügbaren Monate von [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com) die entsprechenden CSV-Dateien importiert. Dabei wurde bei den „Listings“ die Einträge direkt übernommen. „Listings“ sind die auf der Airbnb-Webseite zur Verfügung stehenden Angebote. Das heißt, eine Unterkunft, welche sich in den Daten von MURRAY COX im Juni, Juli und August in den jeweiligen Archivdateien befindet, wurde drei Mal in die Tabelle „Listings“ eingetragen. Die Bewertungen, in den Daten „Reviews“ genannt, erhalten von Airbnb einen eindeutigen Identifier. Da sich in den Daten von MURRAY COX dasselbe Review beispielsweise in den Daten vom Juni 2019 und dem Juli 2019 befindet, wurde der eindeutige Identifier dazu verwendet, keine Bewertung doppelt in die Datenbank einzufügen. Der Kalender repräsentiert in den Daten die Verfügbarkeit der Unterkunft

in der Zukunft. Der Kalender reicht meist ein Jahr oder oft auch mehr in die Zukunft. Hier wurde beim Einfügen in die Datenbank mit den ältesten Daten begonnen und danach immer jüngere Daten eingefügt. Wenn für eine bestimmte Unterkunft an einem bestimmten Tag ein geänderter Kalendereintrag verfügbar war, so wurde dieser auf diesen geändert. Wenn also beispielsweise in den Daten, welche von MURRAY COX im Jänner von Airbnb heruntergeladen wurden, eine bestimmte Wohnung am 1. März im Kalender als „verfügbar“ eingetragen war und in den Daten, welche im Februar heruntergeladen wurden, dieselbe Wohnung am 1. März als „nicht verfügbar“ gekennzeichnet war, so wurde dieser auf „nicht verfügbar“ geändert. Auf diese Weise entstand eine umfangreiche Datenbank. So enthält die Tabelle „Listings“ 334.327 Zeilen, die Tabelle „Reviews“ 570.889 Zeilen und die Tabelle „Calendar“ 22.290.728 Zeilen.

Zur Auswertung der Daten wurde SQL als Abfragesprache verwendet, die Ergebnisse wurden dann in Microsoft Excel und Esri ArcGIS Desktop zur Visualisierung weiterverarbeitet. Um die Auswertungen in der Datenbank zu beschleunigen, wurden, wo sinnvoll, Indizes angelegt und Zwischenergebnisse wurden, wenn nötig, in „Materialized Views“ gespeichert. „Materialized Views“ erlauben das Speichern der Ergebnisse von Datenbankabfragen in der Datenbank. Diese Ergebnisse können dann mit SQL ausgewertet werden, wobei das Resultat erneut gespeichert werden kann. Dadurch kann bei komplexen Datenbankabfragen die Ausführungszeit deutlich verringert werden, da schon zuvor berechnete Zwischenergebnisse weiterverwendet werden können.

## 4 Überblick über den Status Quo

In diesem Kapitel wird die Anzahl, die Größe, der Typ und die Lage der aktiven Unterkünfte auf Airbnb untersucht. Alle Untersuchungen beziehen sich hier auf die Daten vom Juli 2019. Diese wurden von MURRAY COX am 13. Juli 2019 von Airbnb extrahiert. Ziel dieses Abschnittes ist es, die Anzahl der aktiven Unterkünfte zu quantifizieren und diese von der Zahl der insgesamt gelisteten Unterkünfte abzugrenzen. Die Untersuchung nach Typ und Größe geht genauer darauf ein, welche Wohnungen auf Airbnb vermietet werden. Die Untersuchung zur Lage der Unterkünfte geht nicht nur der Frage nach, wie sich die Unterkünfte auf die Stadt verteilen und wo sie besonders dicht sind, sondern auch, ob in Wien, wie in anderen Städten, bestimmte Bevölkerungsgruppen eher ihre Unterkünfte auf Airbnb anbieten als andere.

### 4.1 Anzahl der aktiven Unterkünfte

Im Juli 2019 sind insgesamt 12.392 Unterkünfte auf Airbnb gelistet. Allerdings sind nicht alle Unterkünfte aktiv, das heißt, manche sind entweder nicht buchbar oder wurden in der Vergangenheit angelegt, aber nicht gebucht und danach von dem/der Vermieter/in nicht wieder herausgenommen. Airbnb selbst gibt an, dass sich in den Daten von MURRAY COX viele inaktive Angebote befinden. (vgl. CARVILLE 2019a) Während in den Medien<sup>3</sup> meist nicht genauer differenziert wird und die Zahl aller gelisteten Unterkünfte verwendet wird, wird in wissenschaftlichen Publikationen oft zwischen aktiven und inaktiven Wohnungen unterschieden. SEIDL et al. definieren in ihrer Untersuchung eine Unterkunft als „aktiv“, wenn sie innerhalb eines Jahres buchbar ist oder wenn sie innerhalb des letzten Jahres mindestens eine Bewertung erhalten hat (vgl. SEIDL et al. 2017). SMIGIEL et al. folgen bei ihrer Untersuchung der Argumentation von SEIDL et al. und definieren „aktive Unterkünfte“ ebenfalls wie diese. (vgl. SMIGIEL et al. 2019: 8). SHABRINA et al. definieren hingegen Unterkünfte mit mindestens einer Bewertung als aktiv (vgl. SHABRINA et al. 2019: 3). Es gibt aber auch Wissenschaftler/innen, wie etwa QUATTRONE et al. 2016, welche in ihren Untersuchungen keine Unterscheidung zwischen aktiven und inaktiven Unterkünften treffen.

In Wien sind 10.553 Unterkünfte aktiv, das heißt sie sind für mindestens eine Nacht innerhalb eines Jahres buchbar oder haben innerhalb des letzten Jahres mindestens eine Bewertung erhalten. 9.555 Unterkünfte sind innerhalb eines Jahres buchbar, das sind 77 % der insgesamt

---

<sup>3</sup> Siehe etwa Martin Putschögl: Wo sich Wiens 11.000 Airbnbs befinden und was auf Vermieter zukommt, online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000100452207/airbnb-in-oesterreich-was-sich-aendert-was-bleibt> (Seite zuletzt aufgerufen am 10.11.2019)

gelisteten Unterkünfte. 8.863 Unterkünfte wurden innerhalb des letzten Jahres bewertet. Daher ist davon auszugehen, dass in diesen Unterkünften mindestens eine Nächtigung stattfand. Als alternative Betrachtung für „aktiv“ hätte man auch jene Unterkünfte bezeichnen können, welche sowohl innerhalb eines Jahres verfügbar sind, als auch innerhalb des letzten Jahres bewertet wurden. Dies sind im Juli 2019 7.865 Unterkünfte in Wien.

Werden diese Daten, wie in Tabelle 1 ersichtlich, über einen längeren Zeitraum betrachtet, so zeigt sich, dass der Anteil der Unterkünfte, welche für eine Buchung zur Verfügung stehen, sinkt. Waren im Juli 2015 noch 96 % der Unterkünfte innerhalb eines Jahres für mindestens eine Nacht buchbar, so sind dies im Juli 2019 nur mehr 77 %. Es kann sein, dass ein abnehmendes Interesse der Gastgeber/innen dazu führt, dass diese ihre Unterkunft zwar auf der Plattform belassen, sie jedoch nicht zur Buchung zur Verfügung stellen. Umgekehrt steigt hingegen der Anteil der Unterkünfte, welche innerhalb eines Jahres mindestens eine Bewertung erhalten haben. So liegt der Anteil der bewerteten Unterkünfte im Juli 2015 bei 64 %, im Juli 2019 hingegen bei 72 %. Beide Trends scheinen sich gegenseitig auszugleichen, da der Anteil der Unterkünfte, welche verfügbar und bewertet wurden, stets zwischen 62 % und 66 % liegt.

Datum	Aktiv		Verfügbar		Bewertet		Verfügbar und bewertet		Gelistet
	Absolut	Relativ	Absolut	Relativ	Absolut	Relativ	Absolut	Relativ	Absolut
Juli 19	10553	85 %	9555	77 %	8863	72 %	7865	63 %	12392
Juli 18	9305	87 %	8580	80 %	7382	69 %	6657	62 %	10744
Juli 17	7882	89 %	7352	83 %	6371	72 %	5841	66 %	8855
Juli 16	6583	92 %	6193	87 %	5009	70 %	4619	65 %	7141
Juli 15	4815	97 %	4742	96 %	3195	64 %	3122	63 %	4961

Tabelle 1: Absolute und relative Anzahl an aktiven, verfügbaren, bewerteten sowie verfügbaren und bewerteten Unterkünften in Wien. Quelle: Eigene Berechnung, Daten: COX o. J.b

Insbesondere bei der Betrachtung von zeitlichen Veränderungen ist die Unterscheidung zwischen gelisteten Unterkünften und aktiven Unterkünften wichtig: So wächst die Anzahl der gelisteten Unterkünfte von 4.961 im Juli 2015 auf 12.392 im Juli 2019, womit das relative Wachstum zwischen den beiden Zeitpunkten bei rund 150 % liegt. Wird die Zahl der aktiven Unterkünfte beachtet, so liegt diese im Juli 2015 bei 4.815 und im Juli 2019 bei 10.553. Das relative Wachstum beträgt hier „nur“ rund 120 %. Wenn nicht anders angegeben, dann beziehen sich alle weiteren Berechnungen auf die aktiven Unterkünfte.

## 4.2 Unterkünfte nach Typ und Größe

Die Unterkünfte auf Airbnb werden in die Typen „Ganze Wohnung/Haus“, „Privatzimmer“ und „Gemeinsames Zimmer“ geteilt. Beim Typ „Ganze Wohnung/Haus“, auf der deutschsprachigen Airbnb-Webseite auch „Gesamte Unterkunft“ genannt, können die Gäste eine Wohnung oder ein Haus allein bewohnen. Damit können die Gäste neben einem Schlafzimmer und einem Badezimmer meist auch eine Küche nutzen. Gastgeber/innen können ebenso im Haus sein, etwa in der Nachbarwohnung oder auf einer anderen Etage. Viele Gastgeber/innen installieren auch elektronische Schließanlagen, so dass sich die Gäste beispielsweise über einen Zugangscode Zutritt zur Unterkunft verschaffen können, ohne dass diese persönlich auf den/die Gastgeber/in oder eine Vertretung von diesem/dieser treffen. Beim Typ „Privatzimmer“ haben die Gäste ein eigenes Zimmer zur Übernachtung zur Verfügung. Andere Bereiche werden entweder mit dem/der Gastgeber/in oder anderen Gästen geteilt. Beim Typ „Gemeinsames Zimmer“ übernachten die Gäste in einem Schlaf- oder Gemeinschaftszimmer, das sie sich gegebenenfalls mit anderen Gästen oder dem/der Gastgeber/in teilen. (vgl. AIRBNB o.J.d)

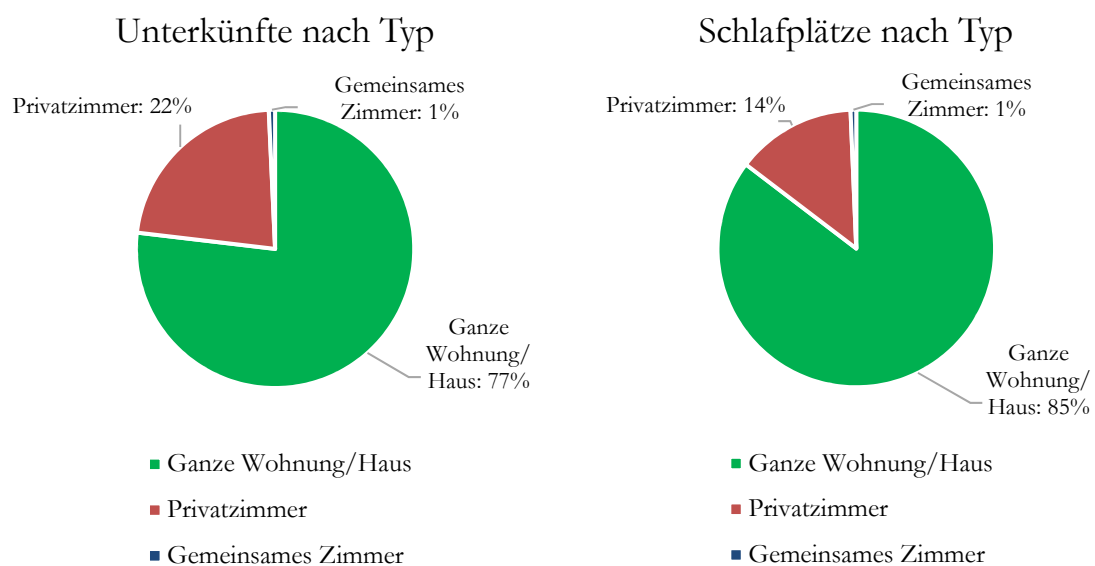


Diagramm 1: Unterkünfte nach Typ, eigene Darstellung,  
Datenquelle: COX o. J.b

Diagramm 2: Schlafplätze nach Typ, eigene Darstellung,  
Datenquelle: COX o. J.b

In Wien sind 8.112 (77 %) Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“, 2.365 (22 %) Unterkünfte sind vom Typ „Privatzimmer“ und 76 (unter 1 %) Unterkünfte sind vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ (vgl. Diagramm 1). Damit sind rund drei Viertel der Unterkünfte ganze Wohnungen, was mehr auf kommerzielle Gastgeber/innen hinweist als auf Privatpersonen, welche Gästen ein Zimmer oder eine Couch zur Verfügung stellen. Im Vergleich zu SEIDL et al. 2017 ist damit die Zahl der Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ von 5.226

auf 8.112 gewachsen, während die Zahl der Unterkünfte vom Typ „Privatzimmer“ mit einem Anstieg von 2.260 auf 2.365 nahezu stagniert und die Zahl der Unterkünfte vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ von 78 auf 76 minimal sinkt. Eine im Jahr 2017 erstellte Studie ergibt einen Anteil an ganzen Wohnungen/Häusern von 80,3 % in Paris, 78.2 % in Warschau, 40,2 % in Berlin und 38 % in Barcelona (vgl. GYÓDI 2019: 541). Der in Wien relativ hohe Anteil an ganzen Wohnungen deutet auf eine Kommerzialisierung und Professionalisierung der Anbieter/innen hin, ein Trend der im Abschnitt 5.4 genauer untersucht und diskutiert wird.

Auf Airbnb können Gastgeber/innen, wie in Bild 1 ersichtlich, die Anzahl der Gäste, der Schlafzimmer, der Betten sowie der Badezimmer angeben. Die Anzahl der Betten bei Airbnb bezieht sich also auf die Anzahl der physischen Betten und ist daher nicht mit der Anzahl der Betten in Statistiken über Nächti-

**Sonnige Wohnung in U-Bahn Nähe (Top 2)**

Wien  
4 Gäste 1 Schlafzimmer 2 Betten 1 Badezimmer

*Bild 1: Screenshot eines Angebotes auf Airbnb einer Wohnung in Wien, eigene Aufnahme am 14.11.2019*

gungen in Hotels zu vergleichen. Für die Berechnung der Schlafplätze wurde die maximale Anzahl der Gäste, welche in der Unterkunft nächtigen kann, verwendet.

In Summe werden in den 10.553 aktiven Unterkünften 37.209 Schlafplätze zur Übernachtung angeboten. Die Schlafplätze befinden sich, wie im Diagramm 2 dargestellt, zu 85 % im Typ „Ganze Wohnung/Haus“, zu 14 % im Typ „Privatzimmer“ und zu rund 1 % im Typ „Gemeinsames Zimmer“, womit bei dieser Betrachtung die Dominanz des Typs „Ganze Wohnung/Haus“ weiter verstärkt wird. Im Vergleich zu SEIDL et al. 2017 wächst auch hier der Anteil des Typs „Ganze Wohnung/Haus“.

Ein Vergleich mit der Zahl der Hotelzimmer und Hotelbetten zeigt, dass die auf Airbnb gelisteten Unterkünfte zahlenmäßig einerseits wichtig für den Tourismus in Wien sind, andererseits für die Hotels in Wien immer mehr zur Konkurrenz werden. So gab es in Wien im Juli 2019 insgesamt 34.066 Hotelzimmer mit insgesamt 67.833 Hotelbetten (vgl. WIEN TOURISMUS 2019a). Da in den Unterkünften auf Airbnb im Schnitt rund 3,53 Gäste übernachten können, während in einem Hotelzimmer im Durchschnitt nur 1,99 Gäste übernachten können, ist besonders der Vergleich von Schlafplätzen in den auf Airbnb gelisteten Unterkünften zu Hotelbetten interessant: Hier liegt die Zahl der Schlafplätze mit 37.209 zwar noch deutlich unter den 67.833 Hotelbetten, allerdings könnte sich dies, wenn das bisherige Wachstum beibehalten wird, in den nächsten Jahren ändern.

Um die in Wien auf Airbnb gelisteten Unterkünfte genauer bezüglich ihrer Schlafplätze untersuchen zu können, wird die Relation der Anzahl der Unterkünfte mit einem Schlafplatz, zwei



Schlafplätzen, drei Schlafplätzen, vier Schlafplätzen und fünf Schlafplätzen nach Unterkunftstyp differenziert im Diagramm 3 dargestellt.

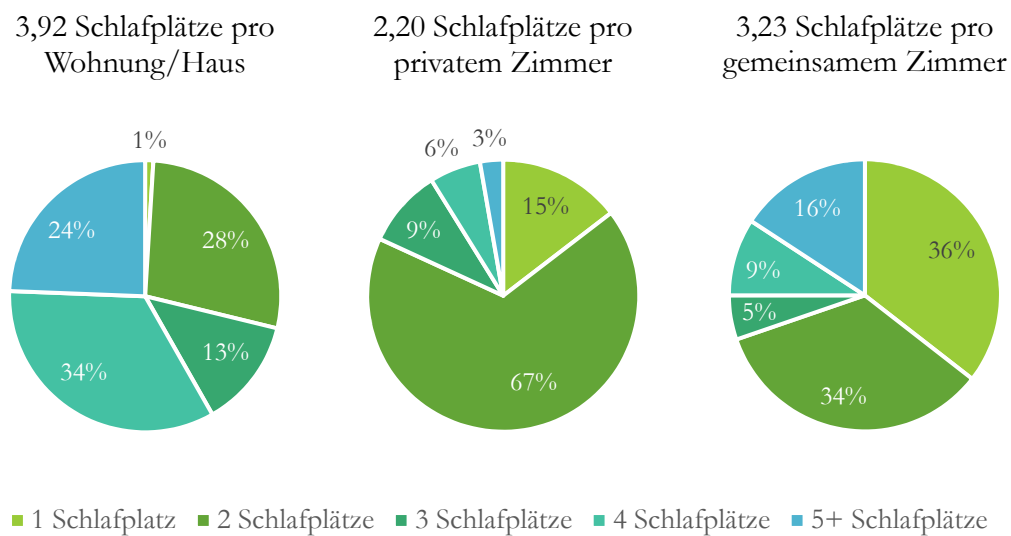


Diagramm 3: Durchschnittliche Zahl der Schlafplätze nach Art der Unterkunft, eigene Berechnung, Datenquelle: COX o. J.b

Im Raumtyp „Ganze Wohnung/Haus“ sind mit 34 % am häufigsten Unterkünfte mit vier Schlafplätzen vertreten, gefolgt von Unterkünften mit zwei Schlafplätzen mit 28 %. In 24 % der Unterkünfte können sogar 5 oder mehr Personen übernachten. Airbnb gibt als maximale Anzahl an Gästen 16 Personen pro Unterkunft an, was auf 27 Unterkünfte in Wien zutrifft. Hier handelt es sich beispielsweise um ganze Dachgeschoße<sup>4</sup>, ganze mehrstöckige Häuser<sup>5</sup> oder mehrere Wohnungen, welche sich jedoch in einem Gebäude befinden<sup>6</sup> und zur besseren Vermarktung an große Gruppen als eine Unterkunft eingetragen wurden. Beim Typ „Privates Zimmer“ dominieren mit 67 % Zimmer für zwei Personen, gefolgt von 15 %, welche einer Person Platz bieten. Damit dürften Vermieter/innen dieses Unterkunftstyps am ehesten den von Airbnb auf deren Webseite beworbenen Gastgeber/innen entsprechen, nämlich Privatpersonen, die Airbnb nutzen, um sich etwas „dazuzuverdienen“ (vgl. AIRBNB o.J.c). Der Typ „Gemeinsames Zimmer“ hat mit durchschnittlich rund 3,23 Schlafplätzen pro Unterkunft einen relativ hohen Schnitt an Schlafplätzen pro Unterkunft. Den größten Anteil haben mit 36 % Unterkünfte mit nur einem Schlafplatz, 34 % sind Unterkünfte mit zwei Schlafplätzen. 16 % der Unterkünfte bieten mehr als fünf Gästen Platz. Grund dafür ist, dass manche Hostels ihre Schlafsäle als „Gemeinsames Zimmer“ eintragen und so Airbnb als Vertriebskanal nutzen.

<sup>4</sup> <https://www.airbnb.at/rooms/1544539> (Abgerufen am 12.11.2019)

<sup>5</sup> <https://www.airbnb.at/rooms/1660167> (Abgerufen am 12.11.2019)

<sup>6</sup> <https://www.airbnb.at/rooms/30548651> (Abgerufen am 12.11.2019)

Den Daten von MURRAY COX zufolge sind 10 der 76 Unterkünfte des Typs „Gemeinsames Zimmer“ Hostels, zwei sind Hotels. Wie auch von SEIDL et al. angemerkt, wird durch die Hostels die ohnehin sehr geringe Bedeutung des gemeinsamen Zimmers weiter verringert.

Während sich die Anzahl der Schlafplätze pro Wohnung/Haus mit 3,92 kaum von dem von SEIDL et al. 2017 errechneten 3,9 Schlafplätzen pro Wohnung/Haus unterscheidet, sowie die Anzahl der Schlafplätze pro privatem Zimmer mit 2,20 zu den von SEIDL et al. errechneten 2,2 Schlafplätzen pro Privatzimmer fast ident ist, steigt die Anzahl der Schlafplätze pro gemeinsamem Zimmer von 2017 mit durchschnittlich 2,9 Schlafplätzen auf durchschnittlich rund 3,23 Schlafplätze pro gemeinsamem Zimmer im Juli 2019. Dies dürfte unter anderem an der Zunahme von Unterkünften mit mehr als fünf Schlafplätzen von 13 % bei SEIDL et al. 2017 auf, den Daten von MURRAY COX zufolge, 16 % im Juli 2019 liegen.

Eine weitere Möglichkeit zur Untersuchung der Größe der Unterkünfte bietet die Analyse der Anzahl der Schlafzimmer, welche nur für Angebote vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ durchgeführt wurde. Da bei 13 % der Angebote keine Anzahl der Schlafzimmer angegeben ist, wurde nach folgender, von SEIDL et al. angegebenen Berechnung vorgegangen: Sie gehen davon aus, dass Anbieter/innen kleinerer Unterkünfte eher dazu neigen, die Anzahl der Schlafzimmer nicht anzugeben, als Anbieter/innen großer Unterkünfte, weshalb das arithmetische Mittel über alle vorhandenen Angaben die tatsächliche Größe überschätzen würde. Stattdessen wurden die fehlenden Werte durch Mittelwerte von allen Angeboten mit der gleichen Kapazität ersetzt. Dabei ist der errechnete Wert immer noch leicht erhöht, da davon ausgegangen wird, dass bei gleicher Anzahl an Schlafplätzen die Anzahl der Schlafzimmer eher von Anbieter/innen mit mehreren Schlafzimmern eingetragen wird. (vgl. SEIDL et al. 2017) Airbnb scheint jedoch die Anbieter/innen vermehrt zur vollständigen Angabe ihrer Daten zu bringen, da bei vgl. SEIDL et al. 2017 noch 37 % keine Anzahl der Schlafzimmer eingetragen hatten und in den Daten von MURRAY COX sind es nur mehr 13 %.

Nach dieser Berechnungsmethode besitzen Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ durchschnittlich 1,44 Schlafzimmer. Wie im Diagramm 4 erkennbar, bieten rund zweit Drittel der Wohnungen bzw. Häuser ein Schlafzimmer, gefolgt von rund 24 % mit zwei Schlafzimmern. Rund 6 % der Unterkünfte haben drei Schlafzimmer, während rund 2 % vier oder mehr Schlafzimmer aufweisen. Wie in Tabelle

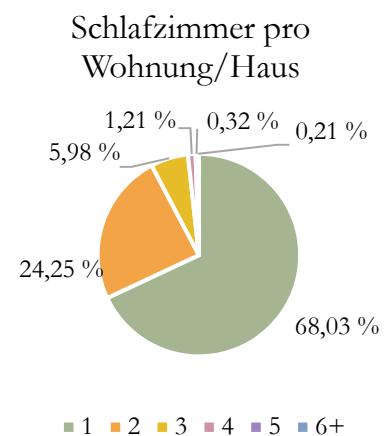


Diagramm 4: Schlafzimmer pro ganze Wohnung/Haus, eigene Berechnung, Datenquelle: (COX o. J. b)

2 ersichtlich, haben Unterkünfte, welche einer und zwei Personen Platz bieten, meist ein Schlafzimmer, aber auch Unterkünfte die drei und vier Gäste beherbergen können, haben im Schnitt weniger als 1,5 Schlafzimmer, d.h. die Mehrheit dieser Unterkünfte dürfte nur ein Schlafzimmer haben. In Unterkünften für fünf bis sieben Gäste stehen im Schnitt rund zwei Schlafzimmer zur Verfügung, in Unterkünften für acht bis elf Gäste drei Schlafzimmer.

Anzahl an Gästen	Durchschnittliche Schlafzimmer
1	1,00
2	1,02
3	1,17
4	1,33
5	1,74
6	2,07
7	2,25
8	2,66
9	2,86
10	3,18
11	3,46
12	3,72
13	3,67
14	3,60
15	4,60
16	7,09

*Tabelle 2: Durchschnittliche Anzahl an Schlafzimmern pro Unterkunft nach maximaler Anzahl der Gäste in der Unterkunft. Eigene Berechnung, Datenquelle: (COX o. J.b)*

Im Vergleich dazu geben SEIDL et al. 2017 an, dass Wohnungen/Häuser im Durchschnitt 1,9 „Schlafräume“ haben. Laut ihrem Bericht besitzen rund zwei Drittel der Unterkünfte „mindestens zwei Schlafräume“ (vgl. SEIDL et al. 2017).

Möglicherweise liegt dies daran, dass SEIDL et al. 2017 in ihrem Bericht nicht von Schlafräumen, sondern von „Zimmer mit einer Schlafgelegenheit“ schreiben. Damit würde beispielsweise ein Wohnzimmer mit einer Couch, auf dem weitere Personen übernachten, in diese Definition fallen, nicht jedoch in die Definition eines Schlafzimmers. Airbnb führt auf der Seite zur Buchung einer Unterkunft die Zahl der Schlafzimmer an (siehe Bild 1), aus dieser dürften auch die in den Daten von MURRAY COX als „bedrooms“ bezeichneten Werte stammen. Aus welchen Daten SEIDL et al. auf die „Zimmer mit einer Schlafgelegenheit“ schließen, geht nicht aus ihrem Bericht hervor.

Mit den Daten von MURRAY COX ergibt die Berechnung nach der Methode von SEIDL et al. einen Durchschnitt von 1,42 Schlafzimmer pro Unterkunft vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“. Wird das arithmetische Mittel über alle vorhandenen Daten gebildet, so ergibt dies einen Durchschnitt von 1,49 Schlafzimmer pro Unterkunft. Die Vermutung, dass Gastgeber/innen kleiner Unterkünfte die Anzahl der Schlafzimmer weniger oft angeben, dürfte also im Juli 2019 nicht mehr der Fall gewesen sein.

Zu beachten ist auch, dass Airbnb als maximale Anzahl 16 Gäste vorgibt, wobei die tatsächliche Anzahl diese vereinzelt überschreiten dürfte. So gibt es beispielsweise ein Angebot<sup>7</sup>, das für 16 Gäste beworben wird, aber 18 Schlafzimmer hat. Bei diesem Angebot handelt es sich um 10

<sup>7</sup> <https://www.airbnb.at/rooms/3185091> (Abgerufen am 12.11.2019)

Wohnungen in einem Gebäude und einer Wohnung im Gebäude gegenüber. Die Wohnungen sind sowohl einzeln, als auch für Gruppenbuchungen als ein Angebot, auf Airbnb eingetragen.

Die Unterkünfte auf Airbnb weisen nicht nur einen Raumtyp auf, sondern auch den Immobilientyp. Hier zeigt sich, dass sich rund 98 % der Unterkünfte in Wohnungen, Häusern oder ähnlichen Immobilientypen befinden. Auch nutzen, wie im Abschnitt 2.1 angegeben, immer mehr Hotels Airbnb als Vertriebskanal. In Wien sind zwar Bed-and-Breakfasts, Boutique-Hotels, Hotels und Ähnliches auf Airbnb vertreten, mit rund 2 % ist ihr Anteil jedoch vernachlässigbar. Die absoluten Zahlen dieser Untersuchung sind in Tabelle 3 angeführt. Weniger häufige Unterkunftstypen wie etwa Tiny House wurden als Sonstige zusammengefasst.

<i>Immobilientyp</i>	<i>Anzahl</i>
Apartment	9.076
Serviced apartment	428
Condominium	371
House	227
Loft	203
Bed and breakfast	46
Boutique hotel	46
Guest suite	34
Townhouse	26
Hotel	20
Guesthouse	15
Hostel	14
Aparthotel	8
Sonstige	39
<b>Gesamt</b>	<b>10.553</b>

*Tabelle 3: Unterkünfte nach Immobilientyp, eigene Berechnung, Datenquelle: (COX o. J.b)*

Ebenso ist in den Daten von MURRAY COX der Typ des Schlafplatzes angegeben. Dabei ist bei 10.435 Unterkünften (98,88 %) als Typ „Echtes Bett“ angegeben, bei 82 Unterkünften (0,78 %) wird als Typ „Ausziehsofa“ genannt. Bei 21 Unterkünften ist als Typ des Schlafplatzes „Futon“ angegeben und 15 Unterkünfte bieten ihren Gästen eine „Couch“ an. Damit spielt nicht nur die bei Airbnb namensgebende Luftmatratze keine Rolle in Wien, auch die Anzahl der Gastgeber/innen, welche eine Couch oder ähnliches vermieten, ist im Wesentlichen vernachlässigbar.

Somit lässt sich über Typ und Größe der Airbnb-Unterkünfte in Wien folgendes Fazit ziehen: Die meisten Anbieter/innen stellen ihre gesamte Wohnung zur Verfügung. Diese bietet zu einem großen Teil zwei bis vier Gästen Platz und besitzt meist ein Schlafzimmer. Rund ein Viertel der Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ sind Angebote, welche fünf oder mehr Personen Platz bieten. Die Größe der Unterkunft steigt entsprechend, vier oder mehr Schlafzimmer sind jedoch eine Seltenheit. Rund ein Viertel der Angebote machen einzelne Zimmer aus, welche üblicherweise zwei Personen Platz bieten. Der überwiegende Teil der Angebote sind Wohnungen, ganze Häuser werden nur selten angeboten. Zwar auf Airbnb angeboten, aber zahlenmäßig sehr gering vertreten, sind geteilte Zimmer sowie Hotels und Hostels. Mit in Summe 37.209 Schlafplätzen sind die Angebote auf Airbnb noch zahlenmäßig unter den 67.833 Hotelbetten in Wien, dürften aber für die traditionellen Beherbergungsbetriebe zur spürbaren Konkurrenz geworden sein.

### 4.3 Räumliche Verteilung der Unterkünfte

Von den 10.553 aktiven Unterkünften im Juli 2019 liegen die meisten innerhalb des Gürtels. Wie im Diagramm 5 ersichtlich, ist der 2. Wiener Gemeindebezirk mit 1.157 Unterkünften der Bezirk mit den am meisten auf Airbnb gelisteten Unterkünften. Danach folgt der 3. Bezirk mit 966 Unterkünften, erst an dritter Stelle kommt der 1. Bezirk mit 706 Unterkünften. Bezirke mit einer hohen Zahl an Unterkünften außerhalb des Gürtels sind der 15. Bezirk mit 649 Unterkünften und der 10. Bezirk mit 536 Unterkünften. Kaum eine Rolle spielt Airbnb in den sehr peripheren Bezirken wie etwa dem 21. Bezirk mit 131 Unterkünften und dem 23. Bezirk mit 52 Unterkünften.

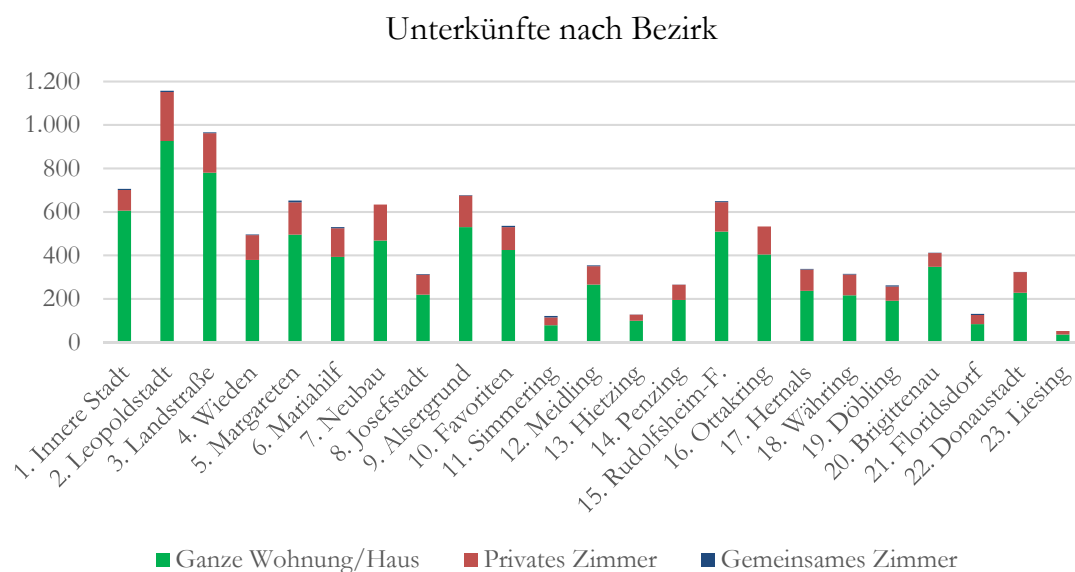
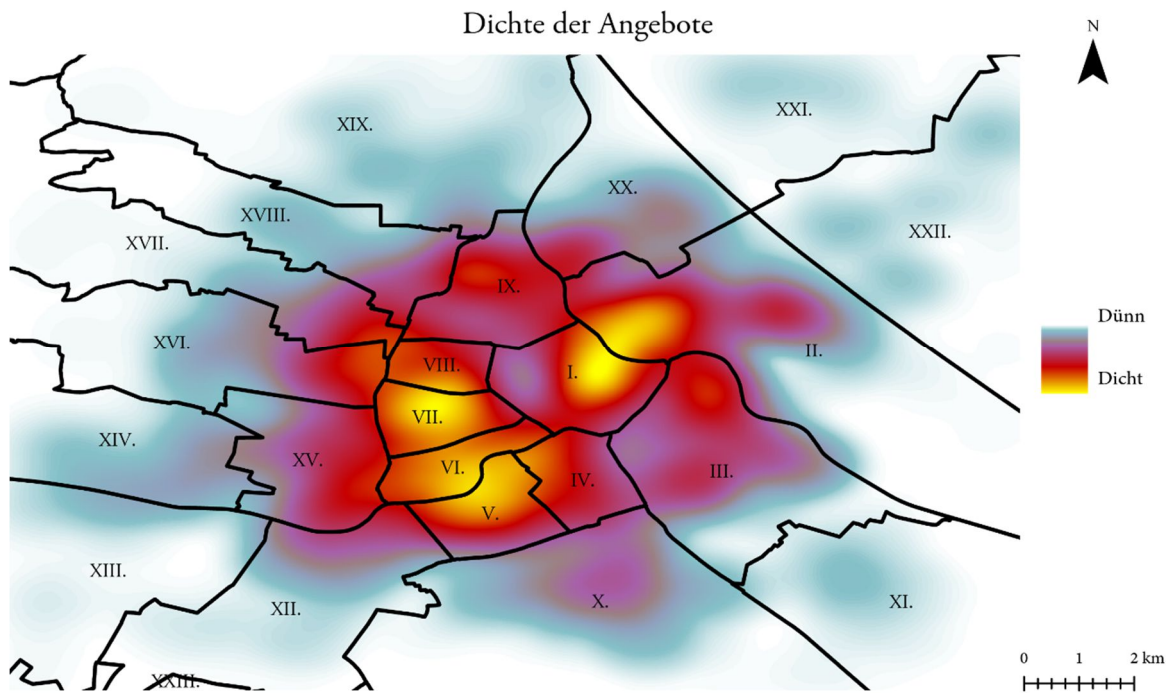


Diagramm 5: Verteilung der Unterkünfte nach Gemeindebezirken, eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Zu beachten ist bei dieser Auswertung, dass es sich um ungefähre Ortsangaben handelt, da Airbnb den genauen Standort erst nach der Buchung anzeigt. Laut COX sind die Daten von Airbnb mit einer Abweichung von 150 Metern anonymisiert, SEIDL et. al. gehen von 500 Metern aus. Daher können Unterkünfte, welche sich nahe an der Bezirksgrenze befinden, einem anderen als dem tatsächlichen Bezirk zugeordnet worden sein.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bezirksgrößen ist ein Vergleich der Bezirke untereinander nicht aussagekräftig, um etwa Stadtteile mit besonders hoher Dichte herauszuarbeiten. Karte 1 zeigt daher in Form einer Heatmap an welchen Orten sich besonders viele Angebote pro Flächeneinheit befinden. Ein Hotspot befindet sich unmittelbar im Zentrum des 1. Bezirkes, er erstreckt sich vom Stephansplatz ausgehend Richtung Nordost bis in den zweiten Bezirk. Ein zweiter Hotspot befindet sich im 7. Bezirk, auch im 5. Bezirk und im 6. Bezirk ist eine Häufung

feststellbar. Nur leicht sichtbar ist eine Konzentration um den neuen Hauptbahnhof im sonst kaum von Airbnb genutzten 10. Bezirk.



Karte 1: Dichte der Angebote, eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Die Dichte ist in Wien direkt im Zentrum am höchsten. Grund dafür dürfte die hohe Nachfrage nach Unterkünften in dieser Lage sein, da die Nachfrage nach Unterkünften sinkt, je weiter diese vom Zentrum entfernt sind, wie eine Untersuchung in Wien ergab (vgl. GUNTER und ÖNDER 2018: 289) und dass diese Gegend bereits touristisch sehr gut erschlossen ist. Damit ist Wien kein Einzelfall. Etwa in Salzburg konzentrieren sich insbesondere die hochpreisigen Unterkünfte auf die stark frequentierten Innenstadtteile (vgl. SMIGIEL et al. 2019: 9). Eine besonders hohe Dichte im Zentrum bei Unterkünften auf Airbnb ist auch in Barcelona feststellbar. Hier ergab eine Untersuchung, dass sich die größte Konzentration der Unterkünfte in einem konzentrischen Ring um den zentralen Punkt der Stadt, dem Plaza de Catalunya, befindet (vgl. GUTIÉRREZ et al. 2017: 284). Auch in London ist die Dichte im Zentrum am höchsten (vgl. QUATTRONE et al. 2016: 1391). In New York City konzentriert sich ein großer Teil der Unterkünfte um das Empire State Building, welches als Stellvertreter für das Geschäftszentrum von New York City gesehen wird. So liegen 28 % aller über Airbnb gebuchten Unterkünfte in einer maximalen Entfernung von drei Kilometern zum Empire State Building, 46 % sind maximal fünf Kilometer entfernt und ganze 87 % sind maximal zehn Kilometer entfernt (vgl. COLES et al. 2017: 8). In Paris hingegen ist das etwas nördlich vom Zentrum liegende 18. Arrondissement der Stadtbezirk mit dem höchsten Anteil an auf Airbnb gelisteten

Unterkünften (vgl. HEO et al. 2019: 83). In all diesen Städten dürften neben der zentralen Lage insgesamt die geographische Nähe zu einer Vielzahl an Sehenswürdigkeiten eine wichtige Rolle spielen, etwa in Wien der erste Bezirk mit dem Stephansplatz und den Ringstraßenbauten oder in Paris das 18. Arrondissement mit Moulin Rouge und der Basilika Sacré-Cœur.

Nicht erklärbar ist mit diesem Ansatz die hohe Dichte an Unterkünften in den Bezirken 5, 6 und 7 im Vergleich zu etwa gleich weit vom Zentrum entfernten Lagen im 3. Bezirk oder im 9. Bezirk. Für die hohe Dichte im 7. Bezirk nennen SEIDL et al. als möglichen Grund die hohe Anzahl von Student/innen, da unter ihnen die gelegentliche Zimmervermietung besonders verbreitet ist und sich diese in studentischen Wohngemeinschaften leichter realisieren lässt. Sie begründen dies einerseits damit, dass im 7. Bezirk, aber auch im 2. Bezirk, die Anzahl der Unterkünfte vom Typ „Ganzes Zimmer“ im Vergleich zu anderen Bezirken sehr hoch ist (siehe Tabelle 4) und dass diese Bezirke bei Student/innen besonders beliebt sind, andererseits damit, dass diese Wohngebiete sehr attraktiv und „immobilienwirtschaftlich aufgewertet“ sind (vgl. SEIDL et al. 2017). Auch in Budapest scheint das Wachstum von Unterkünften auf Airbnb in bestimmten Stadtteilen mit dem Prozess der Gentrifizierung direkt zu korrelieren. (vgl. BOROS et al. 2018: 35). Damit scheint Airbnb nicht nur zur Gentrifizierung beizutragen, es scheint auch so zu sein, dass sich besonders viele auf Airbnb gelisteten Angebote in bereits zuvor gentrifizierten Stadtteilen befinden. Auch in anderen Städten scheinen Student/innen zumindest zu Beginn der Vermietung von Unterkünften besonders aufgeschlossen gewesen zu sein: In London fand das frühe Wachstum von Airbnb in Stadtteilen mit einer jungen, ethnisch diversen und oft unbeschäftigten Bevölkerung statt, was die Autor/innen der Studie vermuten lässt, dass sich viele Student/innen unter den Early Adoptern befanden (vgl. QUATTRONE et al. 2016: 1388). Ein ähnliches Bild zeigt eine Studie aus acht unterschiedlichen Städten der USA, welche angibt, dass sich die höchste Konzentration an Unterkünften in Stadtteilen befindet, in denen „gebildete und kreative“ Personen wohnen (vgl. QUATTRONE et al. 2018: 22). Gegenteilig wurde für Los Angeles ermittelt, dass das Einkommen im negativen Zusammenhang mit der Dichte an Unterkünften steht. Begründet wird dies damit, dass Haushalte mit einem niedrigen Einkommen eher dazu gewillt sind, ihr Haushaltseinkommen mit Hilfe der Sharing-Economy zu erhöhen. (vgl. SARKAR et al. 2017: 112)

Je nach Bezirk ist auch die Auswirkung auf den Wohnungsmarkt unterschiedlich. Tabelle 4 zeigt den Anteil der Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ am Wohnungsbestand. Im 1. Bezirk sind 6,79 % der Wohnungen auf Airbnb gelistet, im 7. Bezirk sind es 2,62 % und im 6. Bezirk 2,32 %. Für Wien insgesamt sind es 0,88 %. Nicht alle auf Airbnb angebotenen Wohnungen werden ausschließlich von Kurzzeitvermieter/innen bewohnt. SEIDL et al nehmen

an, dass Wohnungen nur dann dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen werden, wenn diese eine Auslastung von mehr als 60 Tagen im Jahr haben und mehr als 120 Tage im Jahr verfügbar sind. Mit dieser eher konservativen Schätzung wurde von SEIDL et al. 2017 errechnet, dass 38,61 % der Wohnungen dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen wurden und 61,39 % der Unterkünfte trotz Listung auf Airbnb dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Mehr als die Hälfte der auf Airbnb angebotenen Wohnungen werden also zeitweise von Eigentümer/innen bzw. Langzeitmieter/innen, und zeitweise von Kurzzeitmieter/innen, welche die Unterkunft beispielsweise im Sommer oder am Wochenende gebucht haben, bewohnt. (vgl. SEIDL et al. 2017)

Betrachtet man statt der Anzahl der Unterkünfte die Anzahl der Schlafplätze, so zeigt sich ein leicht anderes Bild. Wie im Diagramm 6 ersichtlich, haben die Bezirke 1 bis 3 deutlich mehr Schlafplätze als die anderen Bezirke. Der 1. Gemeindebezirk ist im Vergleich zur Analyse der Unterkünfte deutlich stärker vertreten, was daran liegt, dass im 1. Bezirk ein sehr hoher Anteil an „Ganzen Wohnungen“ (siehe Tabelle 1) angeboten wird, welche mehr Schlafplätze pro Angebot haben als Unterkünfte anderen Typs. Damit scheinen sich die Schlafplätze auf Airbnb insbesondere auf zentrale und touristisch gut erschlossene Bezirke zu verteilen.

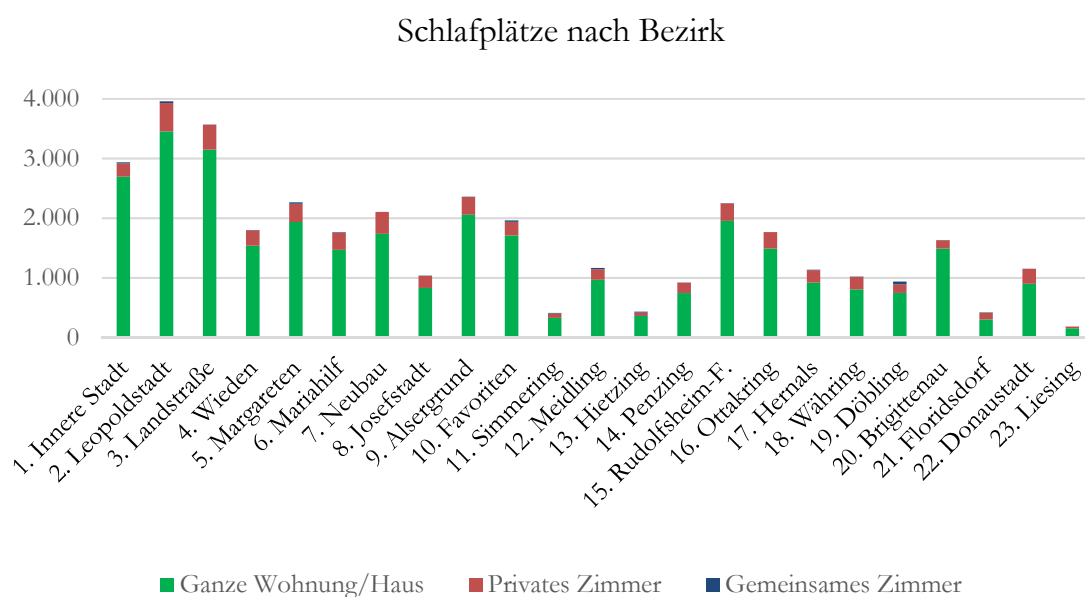


Diagramm 6: Verteilung der Schlafplätze nach Gemeindebezirken, eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

In Tabelle 5 ist die Anzahl der Schlafplätze auf Airbnb sowie die Anzahl der Hotelbetten nach Bezirk dargestellt. Die letzte Spalte zeigt das Verhältnis zwischen Schlafplätzen auf Airbnb und Hotelbetten. Obwohl die Anzahl der Schlafplätze auf Airbnb und die Zahl der Hotelbetten auf Bezirksebene positiv miteinander korrelieren (siehe Diagramm 7), ist das Verhältnis je nach



Bezirk sehr unterschiedlich. Im 10. Wiener Gemeindebezirk kommen auf einen Schlafplatz auf Airbnb 4,32 Hotelbetten – hier sind die Hotels deutlich in der Überzahl. Auch im 1. Bezirk zeigt sich, trotz der hohen Dichte von Unterkünften auf Airbnb, mit einem Verhältnis von 4,09 ein ähnliches Bild. In Bezirken, welche sich weiter vom Zentrum entfernt befinden, wie etwa der 16. Bezirk oder der 20. Bezirk überwiegen mit einem Verhältnis von 1 zu 0,45 bzw. 1 zu 0,36 die Schlafgelegenheiten auf Airbnb. Damit befinden sich einerseits viele Unterkünfte auf Airbnb in Bezirken, die durch Hotels schon touristisch erschlossen sind, andererseits verteilen sie sich gleichmäßiger auf die Stadt als die Hotelbetten.

Ein ähnliches Bild zeigt sich im Barcelona. Hier ergab eine Auswertung der im Oktober 2015 von MURRAY COX / INSIDE AIRBNB gesammelten Daten durch GUTIÉRREZ et al., dass sowohl Hotels als auch über Airbnb angebotene Unterkünfte eine starke Konzentration im Zentrum aufweisen. Während Hotels jedoch eher in Gebieten zu finden sind, in denen die Nutzung für Geschäfts- und Finanzzwecke überwiegt, befinden sich die Unterkünfte auf Airbnb in einem konzentrischen Kreis um den zentralen Punkt der Stadt. Damit durchdringen die auf Airbnb gelisteten Unterkünfte traditionelle Wohnbezirke und verteilen sich auf ein größeres Gebiet als die Hotels (vgl. GUTIÉRREZ et al. 2017: 284). Auch in London decken Unterkünfte auf Airbnb ein größeres Gebiet als Hotels ab (vgl. QUATTRONE et al. 2016: 1386). In Paris hingegen folgen Hotels und Unterkünfte auf Airbnb keinem gemeinsamen räumlichen Muster (vgl. HEO et al. 2019: 86).

Schlafplätze auf Airbnb sowie Hotelbetten nach Bezirk

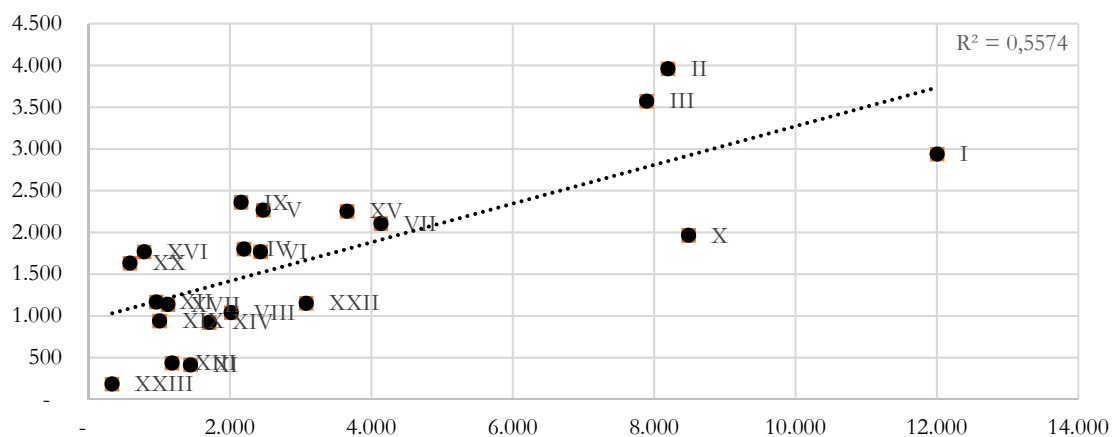


Diagramm 7: Hotelbetten (x-Achse) sowie Schlafplätze auf Airbnb (y-Achse) nach Bezirk. Eigene Auswertung, Datenquelle: MA23 WIRTSCHAFT, ARBEIT UND STATISTIK (Bestandsstatistik 2019) sowie COX o. J.b

Bezirk	Unter- künfte ge- samt	Ganze Wob- nung/Haus	Privates Zimmer	Gemeinsa- mes Zim- mer	Wohnun- gen	Anteil GWH an Wohnun- gen
1. Innere Stadt	706	606	95	5	8.921	6,79%
2. Leopoldstadt	1.157	926	225	6	52.160	1,78%
3. Landstraße	966	780	182	4	46.547	1,68%
4. Wieden	496	379	114	3	17.196	2,20%
5. Margareten	652	495	149	8	29.249	1,69%
6. Mariahilf	530	393	132	5	16.958	2,32%
7. Neubau	634	468	166	0	17.875	2,62%
8. Josefstadt	314	219	92	3	13.313	1,65%
9. Alsergrund	677	530	145	2	23.065	2,30%
10. Favoriten	536	425	105	6	93.446	0,45%
11. Simmering	121	79	36	6	46.852	0,17%
12. Meidling	354	266	84	4	47.612	0,56%
13. Hietzing	128	99	28	1	26.738	0,37%
14. Penzing	266	195	70	1	45.930	0,42%
15. Rudolfsheim-F.	649	509	136	4	39.375	1,29%
16. Ottakring	533	404	129	0	51.759	0,78%
17. Hernals	338	237	98	3	28.367	0,84%
18. Währing	315	216	96	3	26.538	0,81%
19. Döbling	262	191	66	5	36.806	0,52%
20. Brigittenau	412	347	64	1	42.892	0,81%
21. Floridsdorf	131	84	42	5	76.669	0,11%
22. Donaustadt	324	228	95	1	84.423	0,27%
23. Liesing	52	36	16	0	48.447	0,07%
<b>Gesamt</b>	<b>10.553</b>	<b>8.112</b>	<b>2.365</b>	<b>76</b>	<b>92.1138</b>	<b>0,88%</b>

Tabelle 4: Unterkünfte nach Bezirk und Anteil der Unterkünfte vom Typ "Ganze Wohnung" am Wohnungsbestand. Eigene Auswertung, Wohnungen zum Stichtag 01.01.2018, Datenquellen: MA 23 WIRTSCHAFT, ARBEIT UND STATISTIK 2018 und COX o. J.b

Bezirk	Schlafplätze auf Airbnb	Beherbergungs- betriebe	Betten in Beh.	Schlafp. / Betten
1. Innere Stadt	2.937	79	12.006	1:4,09
2. Leopoldstadt	3.959	42	8.198	1:2,07
3. Landstraße	3.571	30	7.897	1:2,21
4. Wieden	1.801	19	2.199	1:1,22
5. Margareten	2.266	10	2.472	1:1,09
6. Mariahilf	1.768	20	2.433	1:1,38
7. Neubau	2.105	29	4.137	1:1,97
8. Josefstadt	1.039	23	2.019	1:1,94
9. Alsergrund	2.359	28	2.158	1:0,91
10. Favoriten	1.964	30	8.488	1:4,32
11. Simmering	413	8	1.444	1:3,50
12. Meidling	1.166	8	962	1:0,83
13. Hietzing	435	9	1.182	1:2,72
14. Penzing	922	11	1.710	1:1,85
15. Rudolfsheim-F.	2.252	18	3.658	1:1,62
16. Ottakring	1.767	7	788	1:0,45
17. Hernals	1.136	7	1.125	1:0,99
18. Währing	1.023	*)	*)	-
19. Döbling	939	8	1.006	1:1,07
20. Brigittenau	1.631	5	587	1:0,36
21. Floridsdorf	421	*)	*)	-
22. Donaustadt	1.151	17	3.081	1:2,68
23. Liesing	184	9	334	1:1,82
<b>Gesamt</b>	<b>37.209</b>	<b>422</b>	<b>68.200</b>	<b>1:1,83</b>

Tabelle 5: Schlafplätze auf Airbnb sowie Betriebe und Betten in Hotels und ähnlichen Beherbergungsbetrieben nach Bezirk. Eigene Auswertung, Datenquelle: MA23 WIRTSCHAFT, ARBEIT UND STATISTIK (Bestandsstatistik 2019) sowie COX o. J.b  
\*) In diesen Bezirken gibt es nur wenige Beherbergungsbetriebe, sodass deren Daten einem Nachbarbezirk zugeordnet wurden.

## 5 Aktuelle Trends

Während im vorherigen Abschnitt die Angebote auf Airbnb zu einem bestimmten Zeitpunkt betrachtet wurden, werden in diesem Abschnitt mit Hilfe von Archivdaten zeitliche Tendenzen zwischen Juli 2015 und Juli 2019 untersucht. Insbesondere soll in dieser Untersuchung geklärt werden, ob die im Dezember 2018 geänderte Wiener Bauordnung einen Einfluss auf Airbnb in Wien hat. Mit der Änderung im Dezember 2018 wurde die Kurzzeitvermietung von Wohnungen in den sogenannten „Wohnzonen“ für nicht zulässig erklärt (vgl. LANDESGESETZBLATT 2018a). Als Wohnzone gekennzeichnet sind große Teile der Bezirke innerhalb des Gürtels, welche auch als Innere Bezirke bezeichnet werden. Dies sind also genau jene Bezirke, in denen besonders viele Unterkünfte auf Airbnb gelistet sind. Im Gegensatz dazu sind in den Bezirken außerhalb des Gürtels nur vereinzelt Gebiete als Wohnzonen ausgewiesen.

### 5.1 Anhaltendes Wachstum

Die Anzahl der Angebote auf Airbnb in Wien wuchs zwischen Juli 2015 und September 2019 weiterhin dynamisch. So betrug das Wachstum zwischen Juli 2015 und Juli 2019 119 %. Damit lag das Wachstum deutlich unter dem Wachstum, welches mit 561 % zwischen Oktober 2014 und August 2017 angegeben wurde. Ein Großteil dieses Wachstums fand jedoch zwischen Oktober 2014 (1.300 Unterkünfte) und Oktober 2015 (5.300 Unterkünfte) statt, zudem beziehen sich diese Daten auf die insgesamt auf Airbnb gelisteten Angebote und nicht wie in dieser Arbeit auf die aktiven Angebote. (vgl. SEIDL et al. 2017)

Das jährliche Wachstum betrug somit zwischen Juli 2015 und Juli 2019 im Durchschnitt 22 % pro Jahr. Bei der genaueren Betrachtung zeigt sich, dass das prozentuelle Wachstum zwar sinkend ist, das Wachstum in absoluten Zahlen aber nur leicht zurückgeht. So wuchs die Zahl der aktiven Unterkünfte zwischen Juli 2015 und Juli 2016 um 37 % bzw. um 1.768 Unterkünfte, zwischen Juli 2016 und Juli 2017 um 20 % bzw. um 1.299 Unterkünfte, zwischen Juli 2017 und Juli 2018 um 18 % bzw. um 1.423 Unterkünfte und zwischen Juli 2018 und Juli 2019 um 13 % bzw. um 1.248 Unterkünfte. Der bisherige Höchststand war im August 2019 mit 10.655 Angeboten. Die Änderung der Wiener Bauordnung im Dezember 2018, mit deren Inkrafttreten keine Kurzzeitvermietung in sogenannten „Wohnzonen“ stattfinden darf, führte zu keinem Rückgang der Unterkünfte, im Gegenteil, in diesem Zeitraum gab es sogar ein Wachstum.

Deutlich zu erkennen ist im Diagramm 8, dass die Anzahl der Angebote kurz vor Beginn des Sommers stark ansteigt und sich ein temporäres Maximum im August bildet. Danach gehen die Angebote zwar wieder leicht zurück, sinken aber nicht auf das Niveau von vor dem Sommer.

### Anzahl der Unterkünfte pro Monat

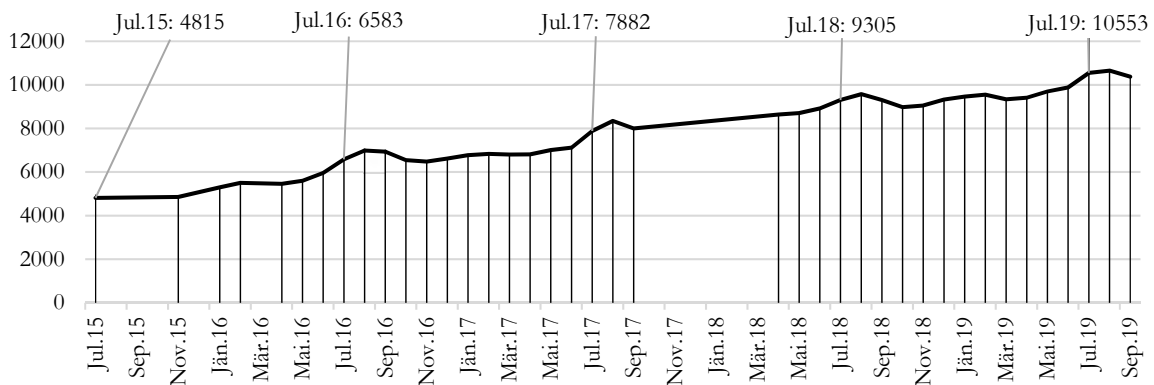


Diagramm 8: Anzahl der auf Airbnb gelisteten Angebote pro Monat. Bei jenen Monaten, bei denen keine Daten angegeben sind, stehen diese nicht in den Primärdaten zur Verfügung. Eigene Darstellung. Datenquelle: COX o. J.b

Bei der Betrachtung der Schlafplätze (siehe Diagramm 9) zeigt sich ein ähnliches Bild. Das durchschnittliche jährliche Wachstum zwischen Juli 2015 und Juli 2019 lag bei 25 %. Von Juli 2015 auf Juli 2016 erhöhte sich die Anzahl der Schlafplätze um 38 %, von Juli 2016 auf Juli 2017 um 24 %, von Juli 2017 auf Juli 2018 um 25 % und von Juli 2018 auf Juli 2019 um 14 %. Das relative Wachstum fällt im Vergleich zum Wachstum der Angebote etwas höher aus, da sich die durchschnittliche Anzahl der Schlafplätze pro Wohnung im zeitlichen Verlauf immer weiter erhöht. Bei dieser Untersuchung wurden nur Schlafplätze in aktiven Unterkünften berücksichtigt.

### Anzahl der Schlafplätze pro Monat

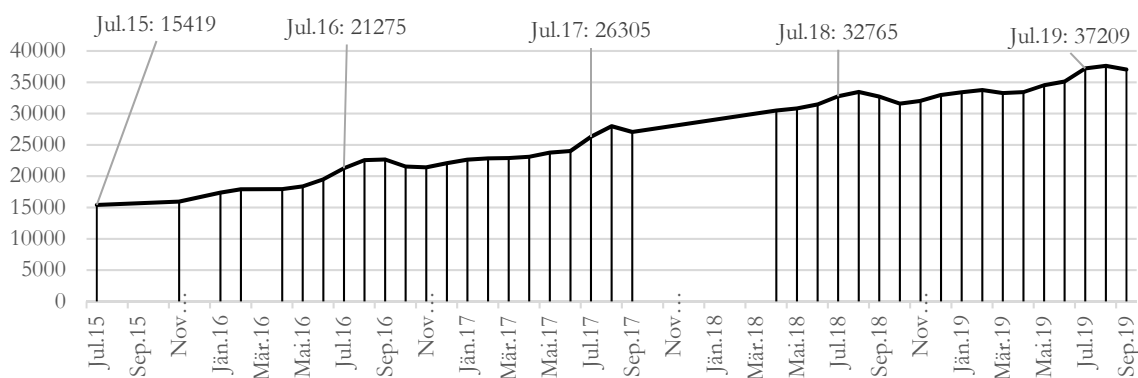


Diagramm 9: Anzahl der auf Airbnb gelisteten Schlafplätze pro Monat. Bei jenen Monaten, bei denen keine Daten angegeben sind, stehen diese nicht in den Primärdaten zur Verfügung. Eigene Darstellung. Datenquelle: COX o. J.b

Nicht nur die Anzahl der Schlafplätze auf Airbnb ist gestiegen, auch die Zahl der Hotelbetten ist von 64.919 im Juli 2015 auf 67.833 im Juli 2019 gestiegen. Ebenso stieg die Zahl der Nächtigungen in Hotels und ähnlichen Beherbergungsbetrieben von 1.291.666 im Juli 2015 auf 1.396.577 im Juli 2019. (vgl. WIEN TOURISMUS 2015: 2; vgl. WIEN TOURISMUS 2019a: 2) Auch

wenn der Zuwachs der Hotelbetten weit unter dem Zuwachs der auf Airbnb angebotenen Schlafplätze liegt, dürften sowohl Gastgeber/innen auf Airbnb als auch Hotels genug Auslastung für weiteres Wachstum haben und kein ruinöser Wettbewerb geführt werden. Dennoch dürften Hoteliers die Konkurrenz durch Kurzzeitvermieter/innen spüren. Laut einer Untersuchung in Austin, Texas, sinkt der Umsatz der Hotels um 0,39 % bei jedem Anstieg des Angebots auf Airbnb um 10 % (vgl. ZERVAS et al. 2017: 695).

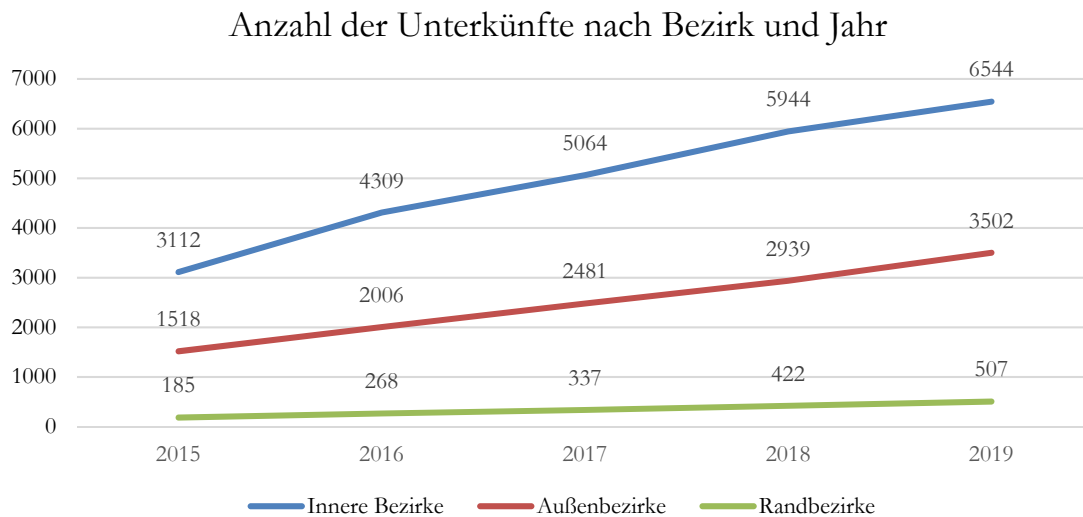
## 5.2 *Räumliche Verteilung des Wachstums*

Für die räumliche Betrachtung des Wachstums werden die 23 Wiener Bezirke nach der üblichen Gliederung betrachtet. Die Bezirke 1 bis 9 und der 20. Bezirk, welche zu einem großen Teil innerhalb des Gürtels liegen, werden als Innere Bezirke zusammengefasst. Die Bezirke 10 bis 19 werden als Äußere Bezirke bezeichnet und die Bezirke 21 bis 23 als Randbezirke.

Einerseits ist die Anfrage von Tourist/innen nach Unterkünften höher, je näher diese beim Zentrum liegen (vgl. GUNTER und ÖNDER 2018: 289), worauf man schließen kann, dass in den Inneren Bezirken die Anzahl der Unterkünfte besonders stark wächst, um die Nachfrage nach zentralgelegenen Unterkünften zu decken. Andererseits haben SEIDL et al. errechnet, dass insbesondere im 10. und im 11. Bezirk, zwei Bezirke außerhalb des Gürtels, die Differenz zwischen den Mieteinnahmen für Langzeitvermietungen und Kurzzeitvermietungen über Airbnb besonders hoch ist. Laut SEIDL et al. führt diese Differenz zu einem „*immobilienwirtschaftlichen Anreiz Wohnungen in langfristige Ferienunterkünfte umzuwandeln*“ (SEIDL et al. 2017). Sie vermuten daher, dass es in den nächsten Jahren insbesondere in diesen Bezirken zu einem großen Anstieg an Unterkünften, welche auf Airbnb angeboten werden, kommen wird. (vgl. SEIDL et al. 2017)

In einer Untersuchung in Paris wurde die Anzahl der Angebote auf Airbnb pro Verwaltungsbezirk für die Jahre 2009 bis 2015 aufgelistet. Dabei wird ersichtlich, dass sich mit den Jahren das Angebot immer gleichmäßiger auf die Bezirke verteilt (vgl. HEO et al. 2019: 83). Für London wurde beobachtet, dass die ersten Unterkünfte auf Airbnb sehr zentral lagen, danach jedoch zentrale Lagen von Jahr zu Jahr an Dominanz verloren (vgl. QUATTRONE et al. 2016: 1389). Für Wien dürfte dies ebenfalls zutreffen – wenn auch nur wenig ausgeprägt. Wie im Diagramm 10 ersichtlich, ist das Wachstum der Unterkünfte in den Außenbezirken und den Randbezirken fast linear. Im Vergleich dazu war das Wachstum in den Inneren Bezirken von 2015 auf 2016 stärker als das Wachstum in den Außen- und Randbezirken. So stieg der Anteil der Unterkünfte in den Inneren Bezirken von 64,63 % im Juli 2015 auf 65,46 % im Juli 2016. Ab dann wuchs Airbnb in den Außen- und Randbezirken schneller als in den Inneren Bezirken. So fiel der Anteil der Unterkünfte in den Inneren Bezirken von 65,46 % im Juli 2016 um

jährlich rund einen Prozentpunkt auf 62,01 % im Juli 2019. Entsprechend dem Rückgang in den Inneren Bezirken stieg folglich der Anteil in den Außenbezirken, besonders deutlich war dies von Juli 2018 mit 31,59 % auf 33,18 % im Juli 2019. Der leichte Rückgang des Wachstums in den Inneren Bezirken von Juli 2018 auf Juli 2019 ist auch im Diagramm 10 erkennbar.



*Diagramm 10: Anzahl der Unterkünfte zwischen 2015 und 2019 in den Inneren Bezirken, den Außenbezirken und den Randbezirken. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b*

Es ist durchaus möglich, dass dieser Rückgang des Wachstums in den Inneren Bezirken mit der Änderung der Wiener Bauordnung im Dezember 2018 zu tun hat. Allerdings ist der Rückgang des Wachstums minimal. Würde die Bauordnung eingehalten werden und alle Anbieter/innen, welche eine Unterkunft in einer Wohnzone kurzzeitvermieten, diese von Airbnb entfernen, so würde es wahrscheinlich von 2018 auf 2019 kein Wachstum geben, sondern einen Rückgang in absoluten Zahlen. Grund dafür ist, dass überwiegende Teile der Inneren Bezirke als Wohnzone ausgewiesen sind und es unwahrscheinlich ist, dass sich ein großer Teil der 6544 Unterkünfte im Juli 2019 in einen der wenigen Teile der Inneren Bezirke befanden, welche nicht als Wohnzone ausgewiesen sind.

Bei der Betrachtung der Anzahl der Unterkünfte nach Bezirken für 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019 (siehe Diagramm 11) fällt auf, dass sich das Wachstum in den letzten Jahren sehr ungleich verteilte. So war die Anzahl der Unterkünfte auf Airbnb 2015 im 1. Bezirk niedriger als im 9. Bezirk, im 5. Bezirk oder im 7. Bezirk. Erst durch das Wachstum in den letzten vier Jahren stieg der 1. Bezirk zum Bezirk mit den drittmeisten Unterkünften auf. Obwohl in diesem Gebiet die potenziellen Einnahmen für reguläre Vermietungen sehr hoch sind, ist die Differenz zwischen den Mieteinnahmen für Kurzzeitvermietungen und Langzeitvermietungen wienweit

am höchsten (SEIDL et al. 2017). Damit dürfte sich das Wachstum in diesem Gebiet erklären lassen.

Wird Diagramm 11 genauer betrachtet, so fällt neben dem Wachstum des 1. Bezirkes auch ein großes Wachstum im 10. Bezirk und im 4. Bezirk auf. In diesen beiden Bezirken hängt das Wachstum vermutlich mit der Eröffnung des Wiener Hauptbahnhofes zusammen. Dieser wurde im Dezember 2015 eröffnet. Damit wurde dieses Gebiet verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, was ein wichtiger Indikator für eine hohe Dichte von Unterkünften auf Airbnb ist, wie eine Untersuchung in verschiedenen Städten der USA zeigt (vgl. QUATTRONE et al. 2018: 19). Die potenziellen Einnahmen für eine Vermietung von Unterkünften in der Nähe des neuen Hauptbahnhofes waren 2017 ähnlich hoch wie die potenziellen Einnahmen für eine Unterkunft in zentralen Lagen des ersten Bezirkes. Auf der Verbindungslinie zwischen dem Hauptbahnhof und dem ersten Bezirk zeigt sich ein Korridor mit sehr hohen Einnahmen. Dieser Korridor liegt in etwa zu gleichen Teilen im 3. Bezirk und im 4. Bezirk. (SEIDL et al. 2017) Aus diesem Grund überrascht das hohe Wachstum in den Bezirken 4 und 10 nicht.

### Anzahl der Unterkünfte nach Bezirk

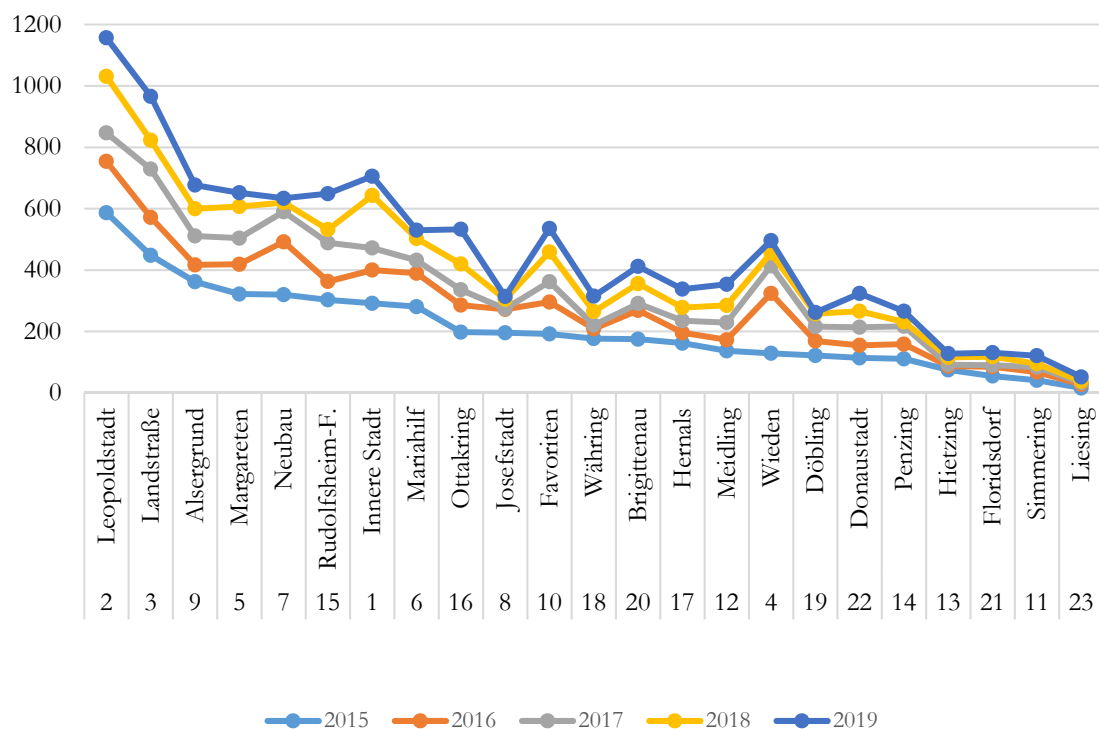


Diagramm 11: Anzahl der Unterkünfte zwischen 2015 und 2019 nach Bezirk. Eigene Darstellung. Datenquelle: COX o. J.b

### 5.3 *Räumliche Verbreitung der ersten Unterkünfte*

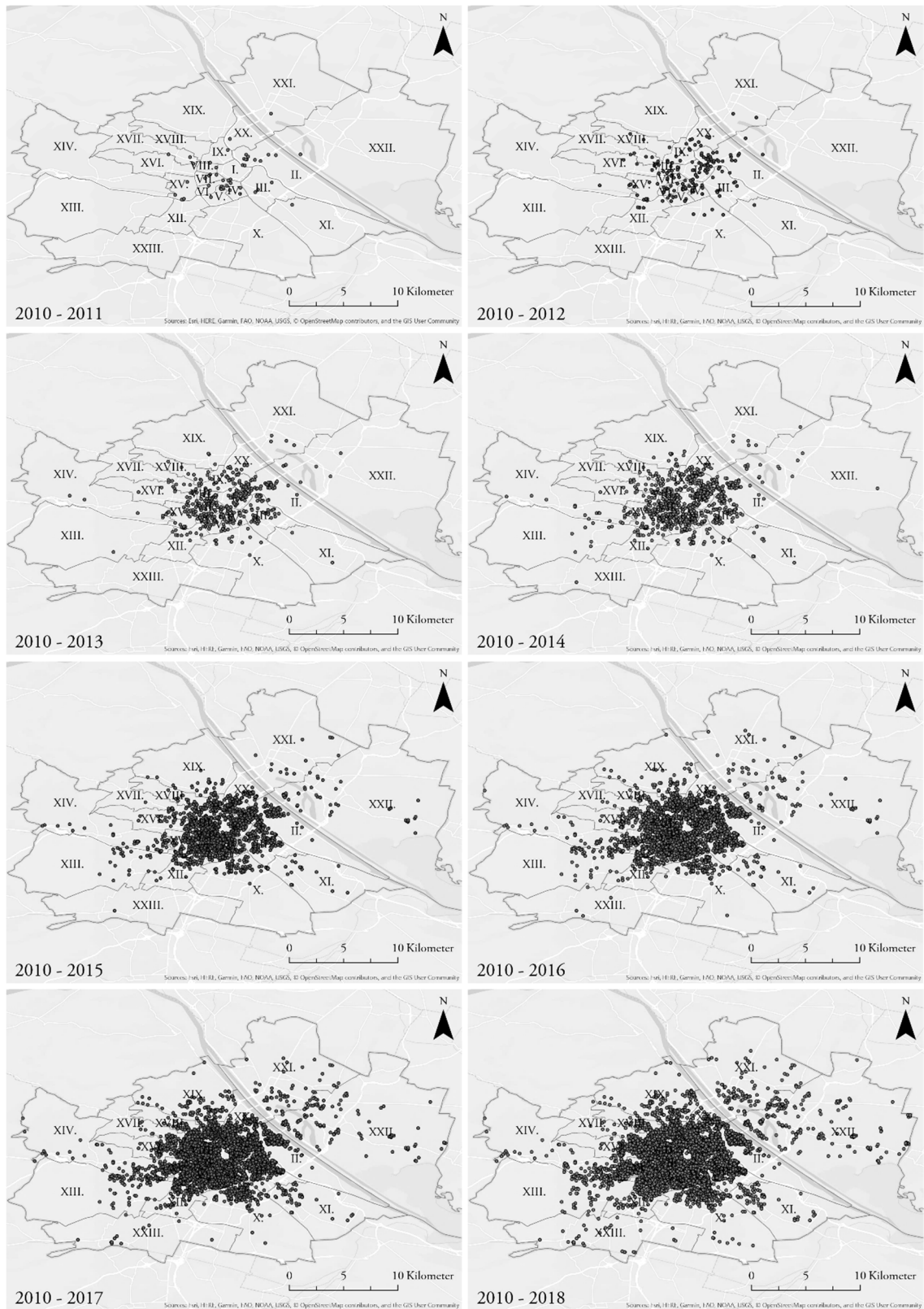
Während im vorherigen Abschnitt das Wachstum der Unterkünfte in den letzten vier Jahren betrachtet wurde, wird in diesem Abschnitt untersucht, wo sich die ersten Unterkünfte befanden und wie sich von diesen ausgehend Airbnb über Wien verbreitete. Da in den Daten von COX oder auf der Airbnb-Webseite nicht angegeben ist, seit wann eine Unterkunft auf Airbnb gelistet ist, wird stattdessen als Datum die älteste Bewertung der Unterkunft herangezogen. Aus diesem Grund werden bei dieser Untersuchung alle Unterkünfte beachtet, welche im Juli 2019 auf Airbnb gelistet waren und mindestens eine Bewertung erhalten haben.

Für Wien gibt es nur eine Wohnung, welche 2010 erstmals bewertet wurde und im Juli 2019 noch verfügbar ist. Diese Wohnung liegt in Rudolfsheim-Fünfhaus unweit des Schlosses Schönbrunn. 2011 kamen einige weitere Unterkünfte in der Nähe Schönbrunns hinzu, allerdings bleiben diese zahlenmäßig unter jenen in den Bezirken 4 bis 7. Insbesondere um den Naschmarkt befanden sich sehr früh einige Unterkünfte. Weiters ist auffällig, dass zwar einige Unterkünfte im 2. Bezirk an der Grenze zum 1. Bezirk vorhanden waren, aber keine Unterkünfte direkt im 1. Bezirk. In den Äußeren Bezirken befanden sich, abgesehen vom Bereich um Schönbrunn, nur sehr wenige Unterkünfte, in vielen Bezirken außerhalb des Gürtels sogar keine Unterkünfte. 2012 hingegen waren schon einige Unterkünfte im 1. Bezirk auf Airbnb gelistet und in den Bezirken 2 bis 9 verbreitete sich Airbnb verstärkt, während außerhalb des Gürtels kaum Unterkünfte zu finden waren. 2013 und 2014 wuchs die Anzahl der Unterkünfte in diesen Bezirken stark, zudem waren vereinzelt Unterkünfte in den Außenbezirken gelistet. 2015 sah man eine Streuung von den Inneren Bezirken ausgehend Richtung Außenbezirke, insbesondere in den Stadtteilen rund um Schloss Schönbrunn. 2018 waren auch einige Unterkünfte in den Randbezirken erkennbar, während die Dichte im Zentrum immer größer wurde. (Siehe Karte 2)

Nach dieser Methode wurde eine Untersuchung in London durchgeführt, bei der der Zusammenhang von Sehenswürdigkeiten wie der Tower Bridge Exhibition oder dem British Museum mit den ersten Unterkünften untersucht wurde. Dabei ist erkennbar, dass sich die ersten Unterkünfte in der Nähe dieser Sehenswürdigkeiten befanden, es aber ab 2009 zu einem starken Anstieg an auf Airbnb gelisteten Unterkünften kam und sich diese vom Zentrum ausgehend Richtung Stadtrand verbreiteten (vgl. SHABRINA et al. 2019: 3). Auch in New York City breitete sich Airbnb vom Zentrum ausgehend immer weiter aus. So lag 2011 die mittlere Entfernung vom Empire State Building bei 4,8 km, 2016 waren es 6,0 km (vgl. COLES et al. 2017: 10).

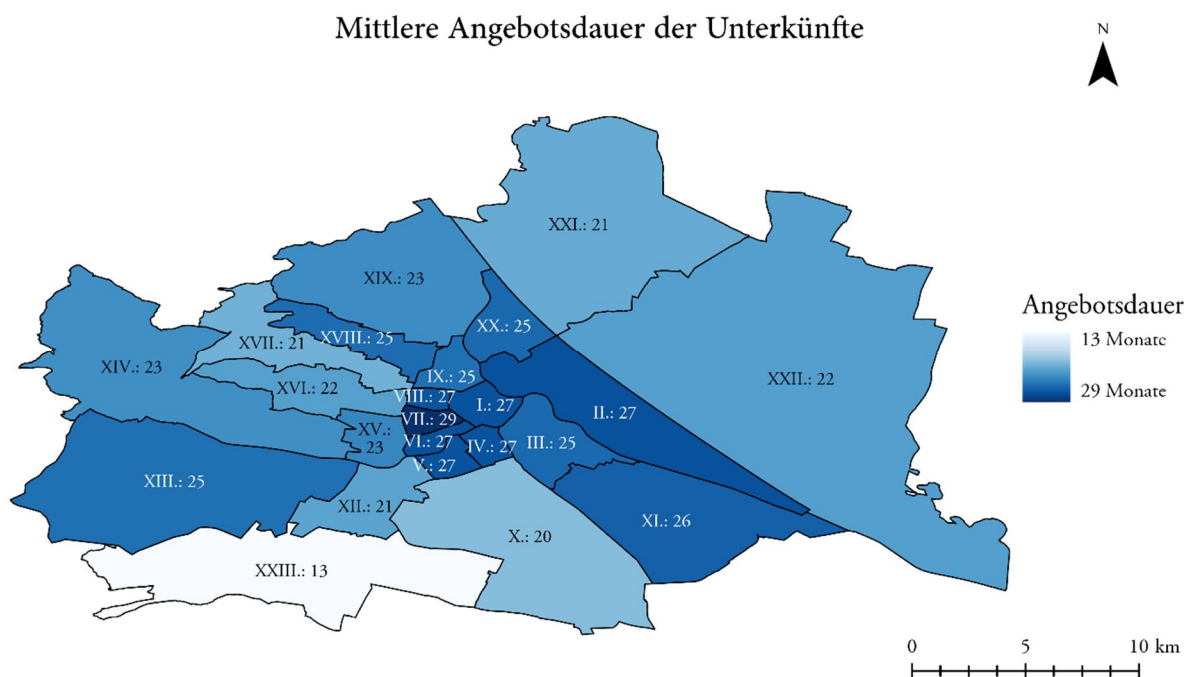


## Ausbreitung der noch im Juli 2019 bestehenden Unterkünfte zwischen 2010 und 2018



*Karte 2: Ausbreitung der Unterkünfte zwischen 2010 und 2018 nach ihrer ersten Bewertung. Nur Unterkünfte, welche bewertet und im Juli 2019 noch auf Airbnb gelistet waren, wurden untersucht. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b*  
Eine ähnliche Auswertung für London findet sich in SHABRINA et al. 2019: 3.

Um die geographische Ausbreitung nach Bezirken genauer untersuchen zu können, wird in Karte 3 die durchschnittliche Angebotsdauer der Unterkünfte dargestellt. Wie zuvor auch, wird die Angebotsdauer anhand der ersten Bewertung bestimmt. Dabei zeigt sich, dass die Unterkünfte mit im Durchschnitt 29 Monaten schon am längsten im 7. Bezirk auf Airbnb gelistet sind. Etwas kürzer sind mit 27 Monaten die Unterkünfte im 1., 2., 4., 5., 6. und 8. Bezirk auf Airbnb verfügbar. Am kürzesten angeboten werden die Unterkünfte im 10. Bezirk mit 20 Monaten und im 23. Bezirk mit 13 Monaten. Damit hat sich, von Ausnahmen abgesehen, Airbnb zuerst im 7. Bezirk, dann innerhalb des Gürtels und danach in den Flächenbezirken am Stadtrand entwickelt. Ähnlich wird die Ausbreitung für London beschrieben: „2012: In der frühen Phase ist die Lage der wichtigste Faktor, das heißt, Airbnb durchdringt die Gebiete in der Nähe der Stadtmitte zuerst. Die Early Adopters waren wahrscheinlich jung, ethnisch divers und in zentralen Stadtteilen wohnhaft. Ein bestimmter Prozentsatz dieser Early Adopters könnte sich aus Studenten zusammensetzen, angesichts der negativen Korrelation mit der Beschäftigung. 2013: Der Koeffizient für den Abstand vom Zentrum nimmt ab [...] was darauf hindeutet, dass in einem zweiten Stadium Airbnb Gebiete durchdrang, deren Bewohner nicht unbedingt technisch versierte Jugendliche sind. [...] 2014 und 2015: Der Trend beschrieben für das Jahr 2013 setzt sich weiter fort.“ (QUATTRONE et al. 2016: 1390f, eigene Übersetzung)



Karte 3: Mittlere Angebotsdauer der Unterkünfte nach Bezirk. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Da in dieser und der vorherigen Untersuchung die Bewertungen der Gäste zur Ermittlung der Angebotsdauer verwendet wurden, unterliegt diese gewissen Einschränkungen, wie etwa, dass nicht jeder Gast eine Bewertung abgibt. Hier gibt es unterschiedliche Angaben, wie hoch der

Anteil der Bewertungen wirklich ist. Brian Chesky, Mitbegründer und CEO von Airbnb schrieb 2012, dass 72 % der Gäste eine Bewertung hinterlassen (vgl. BRIAN CHESKY 2012). Die Stadt San Francisco ermittelte mithilfe von Datensätzen aus New York City, deren Veröffentlichung gerichtlich erzwungen wurde, eine Rate von 30,5 % an Gastbewertungen per Gastankunft (vgl. CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO 2015: 49). Wenn man beide Aussagen kombiniert, kann als Schätzwert eine Quote von 50 % angenommen werden (vgl. COX o. J.a). Eine weitere wichtige Einschränkung ist, dass nur Angebote untersucht wurden, welche im Juli 2019 noch online waren. Angebote, welche beispielsweise 2010 auf Airbnb gestellt wurden und danach wieder gelöscht wurden, sind in dieser Untersuchung nicht enthalten und es ist nicht bekannt, auf wie viele Angebote dies zutreffen würde.

#### 5.4 Kommerzialisierung und Professionalisierung

Wenn man die Webseite<sup>8</sup> von Airbnb, welche sich an neue Gastgeber/innen richtet, ansieht, dann fällt auf, dass auf dieser stets von „etwas dazuverdienen“ gesprochen wird. So wird man etwa gebeten, herauszufinden, was man selbst mit seiner Wohnung „dazuverdienen könnte“ (siehe Bild 2). Auch bei den Testimonials wird stets von „dazuverdienen“ gesprochen, etwa für eine neue Küche oder für die Miete.

**Verdiene dir als  
Gastgeber etwas auf  
Airbnb dazu**

Finde heraus, was du dir dazuverdienen könntest

*Bild 2: Screenshot der Webseite von Airbnb, eigene Aufnahme am 14.11.2019*

Viele Anbieter/innen dürften mit Airbnb allerdings deutlich mehr als nur „etwas“ verdienen. Airbnb erlaubt es Gastgeber/innen nicht nur eine Unterkunft anzubieten, sondern auch mehrere. Anbieter/innen mit mehr als einem Angebot werden als „kommerzielle Nutzer/innen“ bezeichnet. Sie nutzen oft Servicepersonal für die Reinigung, wickeln aber die Verwaltung der Angebote noch selbst ab. Anbieter/innen mit fünf oder mehr Unterkünften werden als professionelle bzw. kommerzielle Anbieter/innen gesehen. Zusätzlich zur Reinigung werden Dienstleistungen, wie der Empfang von Gästen, an spezialisierte Unternehmen vergeben. (vgl. SMIGIEL et al. 2019: 54)

Professionelle Anbieter/innen bieten ihren Gästen eine ähnliche Ausstattung wie es in Hotels üblich ist, etwa WLAN oder Kabelfernsehen. Im Keller der Wohnhäuser befinden sich oft Lager für Duschgel- oder Shampooflaschen. (vgl. BLAHA 2017) Damit werden sie als besonders unfaire Konkurrenz zu Hotels gesehen (vgl. WEGMANN und JIAO 2017: 500). Es wird auch berichtet, dass kommerzielle Anbieter/innen eine große Zahl an Unterkünften oder gar ganze

---

<sup>8</sup> <https://www.airbnb.at/host/homes> (Abgerufen am 01.12.2019)

Häuser mit vormaligen Mietwohnungen kaufen und diese in „de facto Hotels“ umwandeln, womit der verfügbare Markt für Mietwohnungen und insbesondere das Angebot für Mieter/innen mit niedrigem Einkommen reduziert wird (vgl. MARTÍN 2014). Auch in Österreich wird von der Arbeiterkammer kritisiert, dass professionelle Anbieter/innen private Wohnflächen ankaufen oder anmieten und dauerhaft gewerblich an Tourist/innen vermieten, womit privater Wohnraum dauerhaft dem Markt entzogen wird (vgl. BLAHA 2017).

In Wien sind 38 Anbieter/innen mit je 15 oder mehr Unterkünften auf Airbnb vertreten. In Summe stellen diese 38 Anbieter/innen 1.176 Unterkünfte (rund 11 % aller Angebote) zur Verfügung. 163 Anbieter/innen bieten zwischen 6 und 14 Unterkünfte an, sie sind für 1.386 Angebote (rund 13 %) verantwortlich. 1.206 Anbieter/innen vermieten 2 bis 5 Unterkünfte und sorgen somit für 3.000 Angebote (rund 28 %). 4.991 Anbieter/innen stellen genau eine Unterkunft zur Verfügung, was einem Anteil von rund 47 % entspricht. (siehe Diagramm 12, Diagramm 13 sowie Tabelle 6)

Damit sind Kleinanbieter/innen immer noch die größte Gruppe der Anbieter/innen, über die Hälfte der Angebote werden jedoch von Anbieter/innen mit mehr als einer Unterkunft zur Verfügung gestellt. Personen, die sich „etwas“ zur Miete oder für kleine Investitionen dazuverdienen, dürften in Wien daher aktuell in der Minderheit sein. In der Auswertung von SEIDL et al. 2017 überwiegen noch Kleinanbieter/innen mit 6 von 10 Angeboten, allerdings wird auch hier schon ein Trend zur Kommerzialisierung und Professionalisierung beschrieben. (vgl. SEIDL et al. 2017) In Salzburg hingegen wird schon für die an zwei Stichtagen im Juni 2017 und Juni 2018 erhobenen Daten ein Anteil von 45 % Kleinanbieter/innen festgestellt (vgl. SMIGIEL et al. 2019: 9).

Einer im Jahr 2016 für 14 europäische Städte erstellten Untersuchung zufolge hat Paris mit 90,97 % den höchsten Anteil an Kleinanbieter/innen. Weitere mit Wien vergleichbare Städte sind Amsterdam mit 88,53 %, München mit 87,30 %, Berlin mit 86,18 % und London mit 80,89 %. Den niedrigsten Anteil an Kleinanbieter/innen der untersuchten Städte hat Barcelona mit 69,37 %. (vgl. COYLE und YU-CHEONG YEUNG 2016: 15f.) Eine weitere Untersuchung ergänzt Prag mit einem Anteil von 70,63 % (KLJUČNIKOV et al. 2018: 132). Eine andere Untersuchung, deren Daten ebenfalls 2016 erhoben wurden, ergibt für Paris einen Anteil an Kleinanbieter/innen von 81,7 %, für Berlin 79,3 %, für Barcelona 54,6 % und für Warschau 44,2 % (vgl. GYÓDI 2019: 541). In Wien liegt im Juli 2016 der Anteil der Kleinanbieter/innen bei rund 57 %.

### Unterkünfte nach Anzahl der Angebote pro Anbieter/in

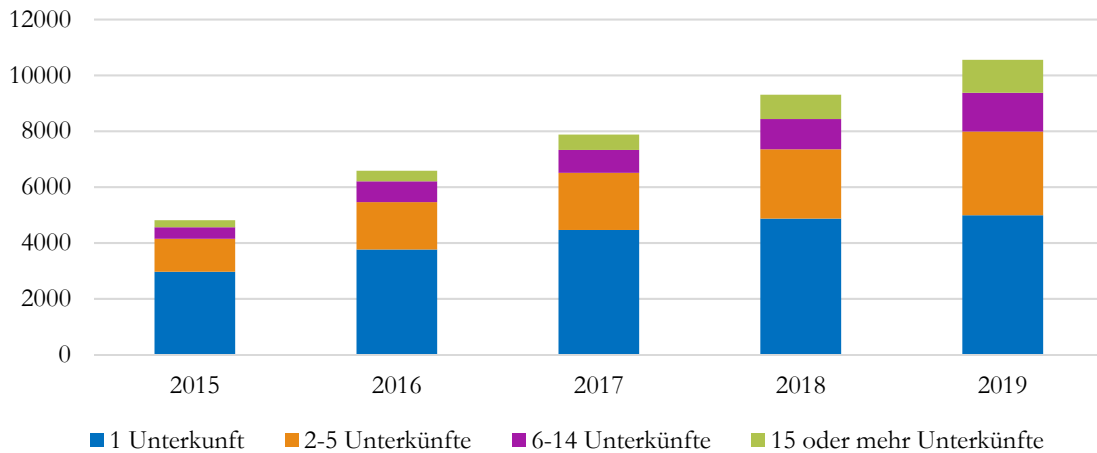


Diagramm 12: Unterkünfte nach Anzahl der Angebote pro Anbieter/in 2015-2019.

Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

### Anbieter/innen nach Anzahl der Unterkünfte

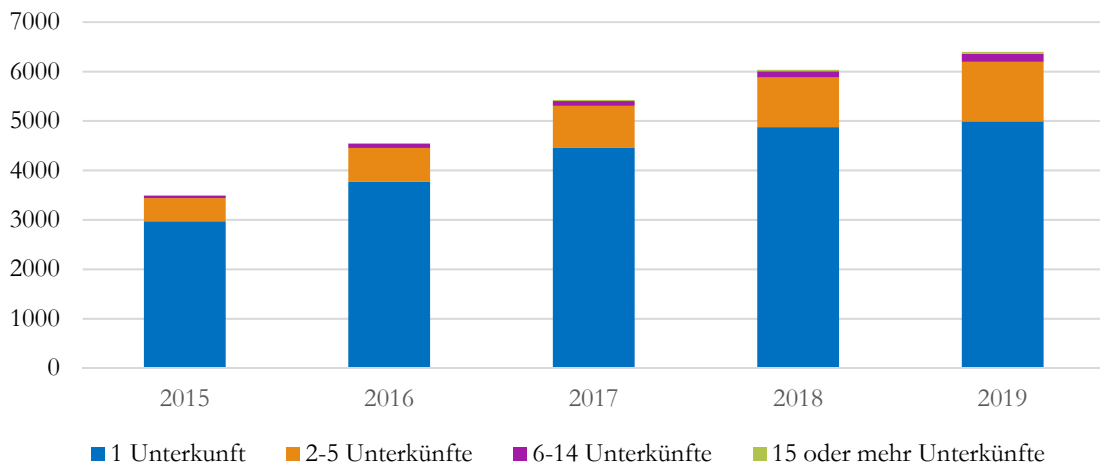


Diagramm 13: Anbieter/innen nach Zahl der Unterkünfte 2015-2019. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Jahr	1 Unterkunft		2-5 Unterkünfte				6-14 Unterkünfte				15 oder mehr Unterkünfte				Gesamt	
	UK/Anb.		UK		Anb.		UK		Anb.		UK		Anb.		UK	Anb.
	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Abs.
2015	2970	62%	1183	25%	472	13%	408	8%	47	1%	254	5%	12	0,3%	4815	3501
2016	3767	57%	1695	26%	687	15%	745	11%	86	2%	376	6%	15	0,3%	6583	4555
2017	4464	57%	2049	26%	841	16%	816	10%	97	2%	553	7%	23	0,4%	7882	5425
2018	4874	52%	2479	27%	1004	17%	1081	12%	128	2%	871	9%	29	0,5%	9305	6035
2019	4991	47%	3000	28%	1206	19%	1386	13%	163	3%	1176	11%	38	0,6%	10553	6398

Tabelle 6: Absolute und relative Anzahl der Unterkünfte (UK) und Anbieter/innen (Anb.) 2015-2019.

Eigene Auswertung, Datenquelle: COX o. J.b

Neben der Tatsache, dass 2019 erstmals mehr als die Hälfte der Unterkünfte von Personen mit mehr als einem Angebot vermietet wird, zeigt auch die Betrachtung des Wachstums zwischen 2015 und 2019 die immer stärker werdende Kommerzialisierung und Professionalisierung. So wächst die Anzahl der Unterkünfte, die von einem/einer Anbieter/in vermietet werden, zwischen Juli 2018 und Juli 2019 um 2 %. Deutlich höher ist mit 21 % das Wachstum von Unterkünften, welche von Personen mit 2 bis 5 Unterkünften angeboten werden. Noch etwas höher ist mit 28 % das Wachstum von Unterkünften, welche von Personen mit 6 bis 14 Unterkünften angeboten werden und am höchsten ist das Wachstum mit 35 % von Unterkünften von Anbieter/innen mit 15 oder mehr Wohnungen. Insgesamt wächst die Zahl der Angebote zwischen Juli 2018 und Juli 2019 um 13 %. Dabei steigt die Zahl der Unterkünfte von Anbieter/innen mit 15 oder mehr Unterkünften am meisten und die Anzahl der Unterkünfte von Kleinanbieter/innen am wenigsten. Bemerkenswert ist, dass das Wachstum von Kleinanbieter/innen fast völlig stagniert und das Wachstum fast ausschließlich über Mehrfachanbieter/innen erfolgt.

Doch nicht nur die Zahl der Unterkünfte von Mehrfachanbieter/innen wächst, auch die Zahl der Mehrfachanbieter/innen selbst steigt. So steigt die Zahl der Anbieter/innen mit 15 oder mehr Unterkünften zwischen Juli 2018 und Juli 2019 von 29 auf 38, was einem Wachstum von 6 % entspricht. Damit wächst diese Gruppe der Anbieter/innen, trotz des hohen Einsatzes von Kapital (im Vergleich zur Vermietung der eigenen Wohnung oder dem Kauf einer einzelnen Wohnung) schneller als die Gruppe der Kleinanbieter/innen (siehe Tabelle 7). Nicht bekannt ist, ob es sich bei dem Zuwachs der Anbieter/innen mit 15 oder mehr Unterkünften um Personen/Unternehmen handelt, welche neu in den Markt der Kurzzeitvermietung eingestiegen sind oder ob diese schon länger vertreten sind und durch Wachstum in die größte Gruppe aufgestiegen sind.

Wachstum pro Jahr (je Juli bis Juli)	1 Unterkunft		2-5 Unterkünfte		6-14 Unterkünfte		15 oder mehr Unterkünfte		Gesamt	
	UK/Anb.	UK	Anb.	UK	Anb.	UK	Anb.	UK	Anb.	
2015-2016	26,84%	43,28%	45,55%	82,60%	82,98%	48,03%	25,00%	36,72%	30,11%	
2016-2017	18,50%	20,88%	22,42%	9,53%	12,79%	47,07%	53,33%	19,73%	19,10%	
2017-2018	9,18%	20,99%	19,38%	32,48%	31,96%	57,50%	26,09%	18,05%	11,24%	
2018-2019	2,40%	21,02%	20,12%	28,21%	27,34%	35,02%	31,03%	13,41%	6,01%	

Tabelle 7: Wachstum der Unterkünfte und Anbieter/innen pro Jahr (je zwischen Mitte Juli bis Mitte Juli).  
Eigene Auswertung, Datenquelle: COX o. J.b

Beim Wachstum scheint es für große Anbieter/innen nach oben hin keine Grenzen zu geben. Während bei SEIDL et al. 2017 der größte Anbieter, „Vienna Stay Apartments“, 43 Unterkünfte über Airbnb anbot, ist der größte Anbieter im Juli 2019 „Andreas“ mit 93 Unterkünften.

Danach folgt mit 81 Unterküften der Anbieter „Martin“. Der drittgrößte Anbieter ist „Vienna Residences“ mit 66 Unterküften. „Vienna Stay Apartments“ hat 54 Unterküfte. Wien scheint damit, etwas zeitverzögert, dem Trend anderer Städte zu folgen. So hatte in New York City im Jahr 2014 der/die größte Anbieter/in 272 Unterküfte (vgl. SCHNEIDERMAN 2014: 11).

SEIDL et al. merken in ihrer Untersuchung 2017 an, dass bei den Top-Anbieter/innen die kommerzielle Orientierung nicht immer ersichtlich ist. So schreibt laut SEIDL et al. der heute größte und damals drittgrößte Anbieter: *„Ich bin in erster Linie ein glücklicher Familienvater. Wer mit drei Kindern unterwegs ist, der kommt an Apartments nicht vorbei. So sind meine Frau und ich selber Gastgeber geworden. Wir lieben es im Ausland so zu leben wie die Leute die dort leben. Genau das wollen wir auch unseren Gästen bieten.“* (SEIDL et al. 2017) Im Dezember 2019 schreibt der selbe Anbieter stattdessen: *„[...] Seit 2009 sind wir am Wiener Markt als Apartmentbetreiber tätig und freuen uns jährlich über zahlreiche Gäste, die unsere Apartments und unser Service in Anspruch nehmen. [...]“*<sup>9</sup> Auch die meisten anderen der zehn größten Anbieter/innen schreiben ähnliches oder geben sich zwar privat, weisen aber trotzdem im Text auf die Anzahl ihrer Unterküfte hin. Michael hingegen, welcher laut den Daten von MURRAY COX im Juli 2019 49 Unterküfte in Wien zur Vermietung auf Airbnb anbietet, schreibt über sich: *„I studied Musicology, German Literature and singing as a counter tenor, mainly Renaissance and Baroque music. Two of my passions are cooking (Vegan, Macrobiotic, also viennese kitchen) and the city of Vienna and what it has to offer. I do yoga, jogging, walking and biking tours.“*<sup>10</sup> Im Allgemeinen scheint jedoch die Aufrechterhaltung des Clichés der kleinen Privatvermieter/innen nicht mehr so ausgeprägt zu sein wie 2017, als SEIDL et al. ihre Untersuchung durchführten.

Die Unterküfte der zehn größten Anbieter/innen von Wien befinden sich in eher zentralen Lagen sowie vereinzelt in der Nähe vom Schloss Schönbrunn. Besonders in den Bezirken 1 bis 5 sind viele Unterküfte der Top-Anbieter/innen. Trotz der hohen Airbnb-Dichte im 7. Bezirk befinden sich hier nur wenige Unterküfte der Top-Anbieter/innen. (Siehe Karte 4)

Der Anteil der Unterküfte, welche über einen Account angeboten werden, der mehr als eine Unterkunft gelistet hat, ist im 1. Bezirk mit 69 % am höchsten, gefolgt vom 22. Bezirk mit 58 %. Danach folgen die Bezirke 2 und 16 mit 56 %. Am niedrigsten ist der Anteil der Mehrfachanbieter/innen im 23. Bezirk, in dem allerdings nur 52 Unterküfte angeboten

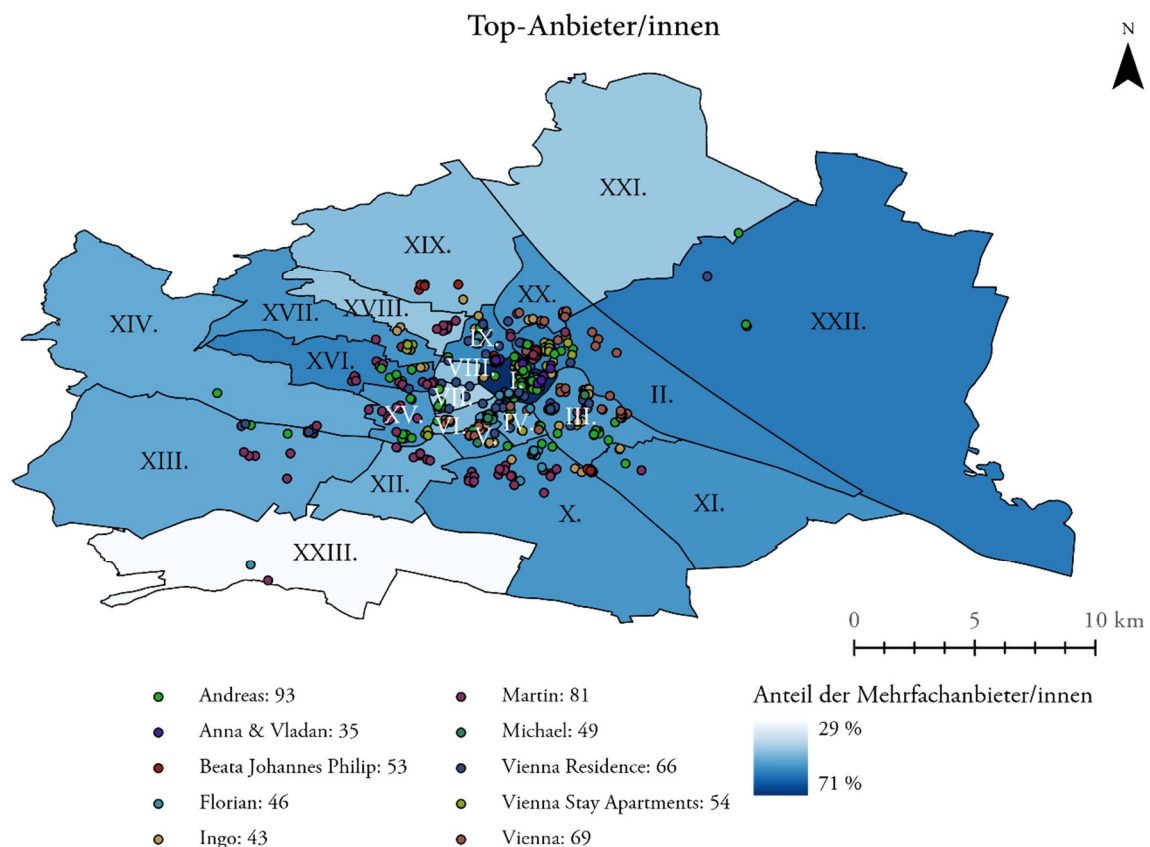
---

<sup>9</sup> <https://www.airbnb.at/users/show/8632750> (Zuletzt abgerufen am 02.12.2019)

<sup>10</sup> <https://www.airbnb.at/users/show/518644> (Zuletzt abgerufen am 02.12.2019)

werden. Am zweitniedrigsten ist der Anteil im 7. Bezirk mit 43 %. In Wien insgesamt liegt der Anteil der Unterkünfte, die von Mehrfachanbieter/innen angeboten werden, bei 53 %.

Der hohe Anteil von Mehrfachanbieter/innen im 1. Bezirk dürfte auf die eher hohen Investitionskosten einer Unterkunft im Vergleich zu anderen, weniger zentralen Lagen zurückgehen. Interessant ist der relativ niedrige Anteil an Mehrfachanbieter/innen im 7. Bezirk. Hier dürften noch am ehesten Privatpersonen ihre eigene Wohnung (zeitweise) an Tourist/innen vermieten, wie es ursprünglich der Gedanke von Airbnb war. Dies passt auch zu dem im Abschnitt 5.3 beschriebenen Phänomen, dass sich im 7. Bezirk besonders viele Early Adopters befinden. Ebenso passt es zur Vermutung von SEIDL et al., dass in diesem besonders bei Student/innen beliebten Wohnbezirk, diese einen wesentlichen Teil der Kurzzeitvermieter/innen ausmachen.



Karte 4: Top-Anbieter/innen sowie Anteil der Mehrfachanbieter/innen nach Bezirk.  
Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Diagramm 14 zeigt die Verteilung der Unterkunftstypen getrennt nach der Anzahl der Unterkünfte einer Anbieterin bzw. eines Anbieters. Bei Anbieter/innen mit einer Unterkunft liegt der Anteil der Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus bei rund 73 %, bei Anbieter/innen mit 2 bis 5 Unterkünften bei 71 %, bei Anbieter/innen mit 6 bis 14



Unterkünften bei rund 85 % und bei Anbieter/innen mit 15 oder mehr Unterkünften bei rund 96 %. Der restliche Anteil verteilt sich auf die Typen „Privates Zimmer“ und „Gemeinsames Zimmer“, wobei der Anteil der Unterkünfte vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ mit 0,93 % bis 0,51 % bei keiner Anbietergröße relevant ist.

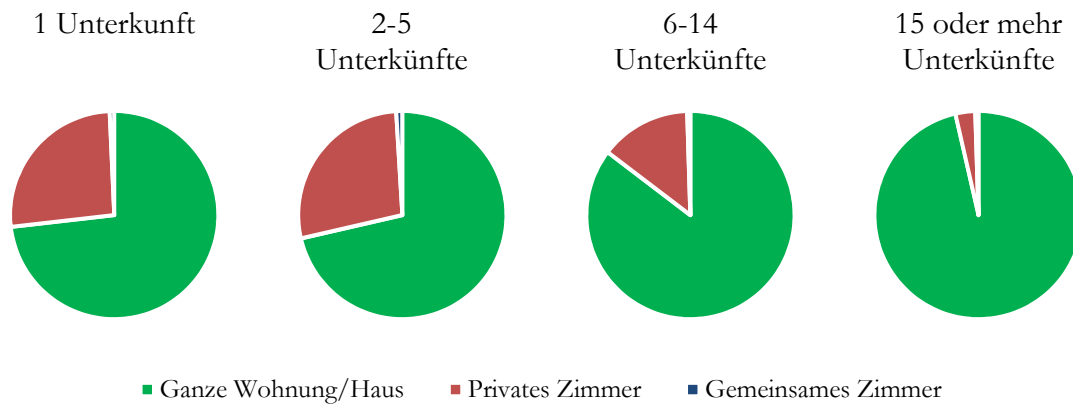


Diagramm 14: Typ der Unterkunft nach Anzahl der Unterkünfte pro Anbieter/in.  
Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Die großen Anbieter/innen vermieten demzufolge fast ausschließlich ganze Wohnungen, was ein weiterer Hinweis auf die hohe Professionalisierung dieser ist. Auffällig ist, dass der Anteil der Unterkünfte des Typs „Privates Zimmer“ bei Anbieter/innen mit zwei bis fünf Unterkünften höher ist als bei den Kleinanbieter/innen. Hier ergab eine stichprobenartige Untersuchung<sup>11</sup> der entsprechenden Unterkünfte, dass sich bei manchen nicht Gast und Gastgeber/in eine Wohnung teilen, sondern dass in einer Unterkunft beispielsweise zwei Schlafzimmer an unterschiedliche Gäste vermietet werden, welche sich Küche und Badezimmer miteinander teilen. Es gibt aber auch Anbieter/innen, welche sowohl ihre gesamte Wohnung zeitweise vermieten, als auch nur ein Zimmer, etwa wenn sie persönlich anwesend sind. Diese haben daher ihre Unterkunft doppelt angelegt<sup>12</sup>. Darüber hinaus gibt es auch Privatpersonen, welche in ihrer Wohnung zwei verschiedene Zimmer für Gäste anbieten.<sup>13</sup> SMIGIEL et al. nehmen bei Anbieter/innen mit mehr als zwei Unterkünften zwingend eine kommerzielle Nutzung mit der Begründung an, dass niemand mehr als zwei Hauptwohnsitze

<sup>11</sup> Siehe beispielsweise: <https://www.airbnb.com/rooms/4918549>, <https://www.airbnb.at/rooms/25930390>

<sup>12</sup> Siehe beispielsweise: <https://www.airbnb.at/users/show/38166429>, <https://www.airbnb.at/users/show/37551709>

<sup>13</sup> Siehe beispielsweise: <https://www.airbnb.at/users/show/8256487>  
(Alle Seiten zuletzt am 02.12.2019 aufgerufen)

in einer Stadt haben kann (SMIGIEL et al. 2019: 7). Dies mag zwar zutreffen, allerdings können, wie oben angeführt, trotzdem hobbymäßig mehrere Räume des Hauptwohnsitzes vermietet werden. Für eine Beurteilung, ob eine Unterkunft von einem/einer Anbieter/in kommerziell genutzt wird, sollte daher idealerweise der Unterkunftstyp und die Anzahl der Unterkünfte des/der Anbieter/in untersucht werden.

Obwohl diese Professionalisierung und Kommerzialisierung der Anbieter/innen wenig mit dem ursprünglichen Gedanken von Airbnb zu tun haben und Airbnb auf seiner Webseite mit „etwas dazuverdienen“ wirbt, werden Tools zur professionellen Unterkunftsverwaltung angeboten. So können mehrere Personen eine Unterkunft gemeinsam verwalten, wobei den unterschiedlichen Personen verschiedene Berechtigungen wie zur Inseratsverwaltung, der Verwaltung von Gästen oder der Änderung von Preisen und Verfügbarkeit zugeteilt werden können. (vgl. AIRBNB o.J.e) Damit können Unterkünfte nicht nur von Privatpersonen verwaltet werden, es ist auch möglich, dass Unternehmen mit mehreren Mitarbeiter/innen diese verwalten. Dabei hat jede/r Mitarbeiter/in sein/ihr eigenes Nutzerkonto auf Airbnb und nur auf die für ihn/sie eingerichteten Bereiche Zugriff. Airbnb vermittelt auf Wunsch auch sogenannte „Gastgeber-Teams“. Das sind Unternehmen, welche Aufgaben wie die „Erstellung des Inserats mit wettbewerbsfähigen Preisen“, die „Verwaltung von Buchungsanfragen“ sowie „Check-in und Check-out von Gästen“ übernehmen. Zusammen mit der zuvor beschriebenen Berechtigungsverwaltung wird es so Gastgeber/innen sehr einfach gemacht, eine Unterkunft über ein professionelles Unternehmen verwalten zu lassen (vgl. COX o. J.a). Natürlich können auch externe Unternehmen, welche nicht über Airbnb beauftragt werden, wie etwa „Hostmacher“, „Betterhost“, „Easy B&B“, „Tadellos“ oder „room-service.me“ aus Wien oder das in Deutschland, in Österreich und in der Schweiz tätige Unternehmen „Airgreet“, dieses Berechtigungssystem verwenden. Gastgeber/innen, welche ihre Unterkunft durch diese oder ähnliche Unternehmen betreuen lassen und so auf den persönlichen Kontakt mit Gästen verzichten, sind kein Teil der Sharing-Economy.

Die Untersuchung der Mehrfachanbieter/innen bezieht sich ausschließlich darauf, ob ein/e Nutzer/in unter einem Account eine Unterkunft anbietet. Es ist natürlich auch möglich, unter verschiedenen Namen oder Unternehmen aufzutreten, was in dieser Untersuchung nicht erfasst wurde. Allerdings führt Airbnb auf dem Profil einer Gastgeberin bzw. eines Gastgebers an, auf welche Art sich der/die Nutzer/in verifiziert hat, etwa mit einem gültigen Lichtbildausweis. Da dies vermutlich bei Gästen zu mehr Vertrauen führt als ein/e nicht verifizierte/r Anbieter/in, dürften gefälschte Profile, auf welche etwa ein/e kommerzielle/r Anbieter/in seine/ihre Unterkünfte verteilt, kaum vorkommen.

Ein Vergleich der Daten von MURRAY COX vom Juli 2017 mit jenen von SEIDL et al., welche ihre Untersuchung im August 2017 durchführten, zeigt kaum Abweichungen. So liegt laut SEIDL et al. der Anteil an Angeboten von Kleinanbieter/innen bei 58,2 %, laut den Daten von COX o. J.b sind es 56,6 %. Bei den Angeboten von Anbieter/innen mit 2 bis 5 Unterkünften sind es bei SEIDL et al. 22,6 %, bei von COX o. J.b sind es 23,6 %. Bei den Angeboten von Anbieter/innen mit 6 bis 14 Unterkünften liegt das Verhältnis bei 12,5 % zu 12,8 % und bei den Angeboten von Anbieter/innen mit mehr als 15 Unterkünften bei 6,4 % zu 7,0 %. Damit dürfte die in dieser Untersuchung verwendete Vorgehensweise auch der von SEIDL et al., und damit auch der von SMIGIEL et al., entsprechen.

### ***5.5 Auslastung der Unterkünfte***

Seit 2014 ist auf der Airbnb-Webseite nicht mehr ersichtlich, ob eine Unterkunft an einem bestimmten Datum nicht zur Verfügung steht, weil sie der/die Vermieter/in zu diesem Datum nicht zur Vermietung freigegeben hat (z.B.: da sie selbst bewohnt wird) oder die Unterkunft schon von anderen Gästen gebucht wurde (vgl. CROMMELIN et al. 2018: 438). Um die Auslastung berechnen zu können, wurde daher das sogenannte „San Francisco Modell“ verwendet. Dieses wurde von Alex Marqusee für die Stadt San Francisco entwickelt und wird seither sowohl von MURRAY COX für insideairbnb.com als auch in unterschiedlichen wissenschaftlichen Arbeiten verwendet, wie etwa in der von SEIDL et al. und SMIGIEL et al.. Hier wird anhand der Bewertungen die Auslastung geschätzt. Bewertungen spielen, wie im Abschnitt 2.2 erwähnt, eine wichtige Rolle für das Geschäftsmodell von Airbnb. Airbnb ist daher bemüht, möglichst viele Bewertungen von seinen Gästen zu erhalten. Wie hoch der Anteil der Gäste ist, die nach einem Aufenthalt eine Bewertung abgegeben haben, ist jedoch nicht öffentlich bekannt. BRIAN CHESKY, Mitbegründer und CEO von Airbnb, schrieb 2012 auf einer nicht zur Airbnb gehörenden Internetseite, dass 72 % der Gäste eine Bewertung hinterlassen (vgl. BRIAN CHESKY 2012). Die Stadt San Francisco hat mithilfe von Datensätzen aus New York City, deren Veröffentlichung gerichtlich erzwungen wurde, eine Rate von 30,5 % ermittelt (vgl. CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO 2015: 49). Daher wird als grober Mittelwert der beiden Aussagen angenommen, dass in 50 % der Fälle eines Aufenthaltes die Gäste eine Bewertung hinterlassen. Um von der Anzahl der Aufenthalte auf die Anzahl der genutzten Nächte zu schließen, wird dieser Wert mit der mittleren Nächtigungsdauer der entsprechenden Stadt multipliziert. Ab einem bestimmten Prozentsatz wird eine Auslastung jedoch als unrealistisch angenommen. Die Auslastung einer einzelnen Unterkunft wird daher bei 70 % gekappt. Damit soll auch sichergestellt werden, dass es sich um eine eher konservative Schätzung handelt. (vgl. COX o. J.a). Als mittlere Nächtigungsdauer werden, wie bei SEIDL et al., vier Nächte angenommen. Wenn

eine Unterkunft eine längere Mindestnächtigungsdauer als vier Nächte hat, dann wird diese zur Berechnung verwendet. Diagramm 15 stellt die Summe der Bewertungen über alle Unterkünfte dar. Dabei zeigt sich, dass die Anzahl der Bewertungen in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Die meisten Bewertungen werden in den Sommermonaten sowie im Dezember verfasst, womit diese Monate auch jene mit den meisten Nächtigungen sein dürften.

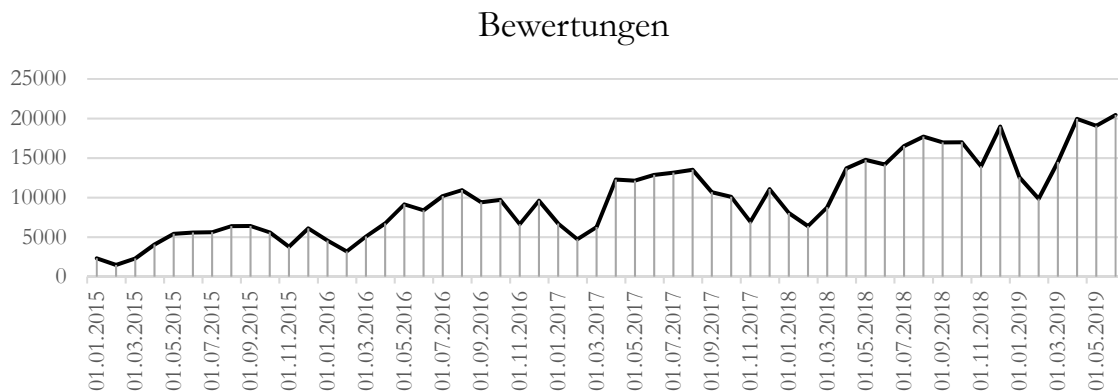


Diagramm 15: Anzahl der Bewertungen zwischen 01.01.2015 und 30.06.2019. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Aus den Bewertungen wurde die Auslastung berechnet. Die Auslastung im Jahr 2018 war mit durchschnittlich 28,13 % oder 102,59 Nächten pro Unterkunft deutlich höher als im Jahr 2017 mit 24,37 % (88,87 Nächte) und im Jahr 2016 mit durchschnittlich 21,84 % (79,65 Nächte). Da sowohl die Auslastung, als auch die Anzahl der Unterkünfte steigt, scheint die Nachfrage von Tourist/innen nach Unterkünften auf Airbnb in Wien ungebrochen. Aus diesem Grund kann, wenn sich nicht die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, von einem weiteren Wachstum an Unterkünften für Kurzzeitvermietungen ausgegangen werden.

Wie im Diagramm 16 ersichtlich, ist die Auslastung bei Unterkünften vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ am höchsten. Dies kann einerseits daran liegen, dass Gäste diesen Unterkunftstyp eher nachfragen, andererseits stehen viele Unterkünfte dieses Typs zur ausschließlichen Kurzzeitvermietung zur Verfügung und sind daher das ganze Jahr auf Airbnb gelistet, während private oder gemeinsame Zimmer wohl nur angeboten werden, wenn es für den/die Gastgeber/in passend ist.

Diagramm 17 zeigt die Auslastung abhängig von der Anzahl der Unterkünfte eines/einer Gastgeber/in. Dabei ist erkennbar, dass Gastgeber/innen mit 2 bis 5 sowie 6 bis 14 Unterkünften eine besonders hohe Auslastung aufweisen, während Gastgeber/innen mit 15 oder mehr Unterkünften eine unterdurchschnittlich hohe Auslastung haben. Dies kann daran liegen, dass die Unterkünfte dieser Anbieter/innen deutlich teurer sind, wie im Abschnitt 5.6 ersichtlich ist.

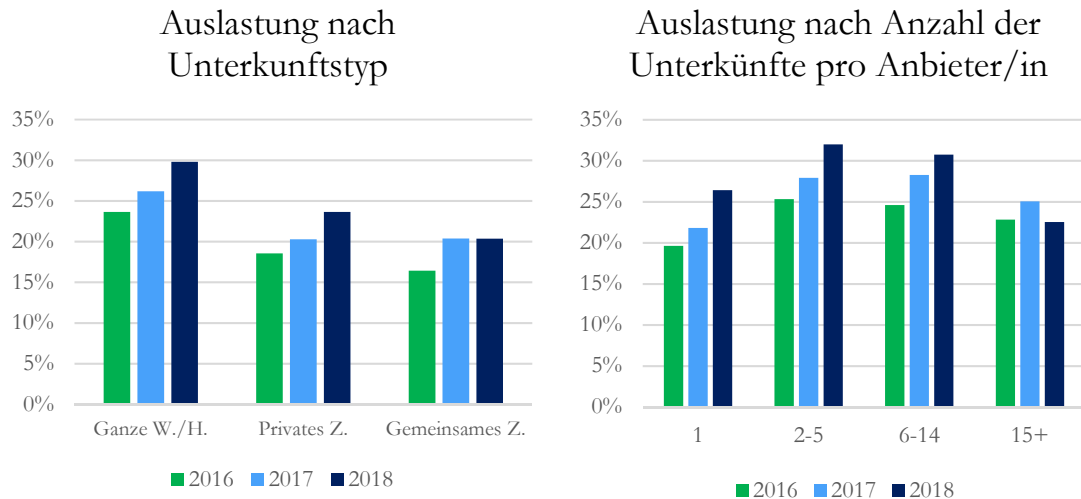


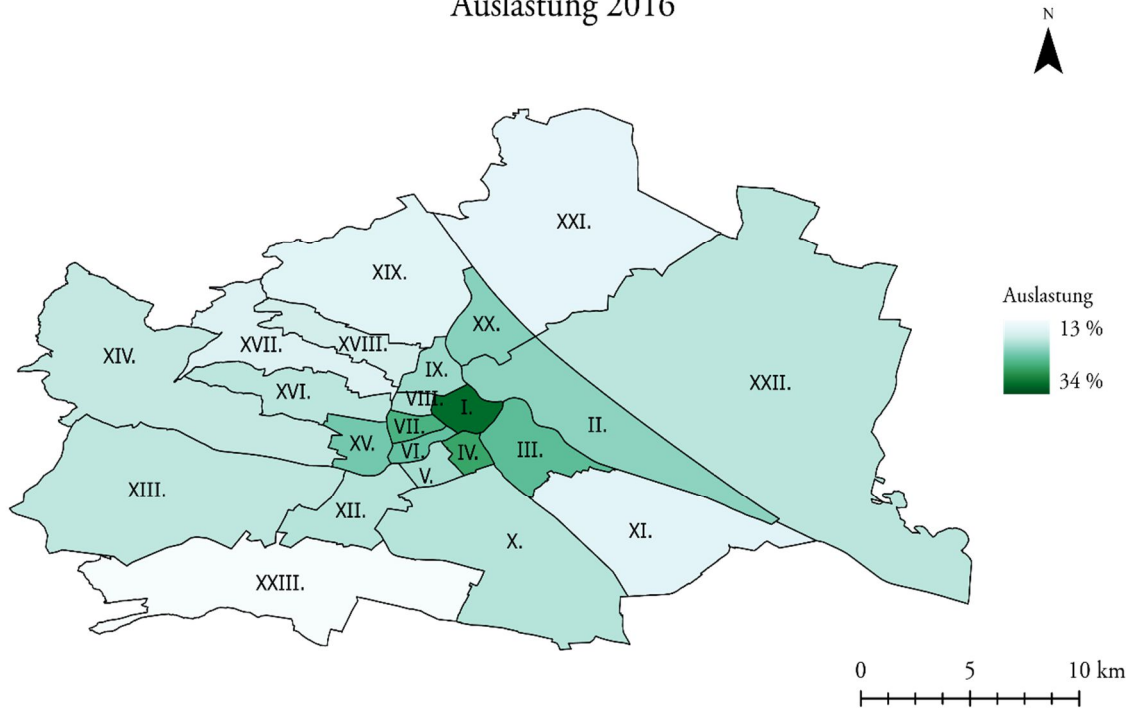
Diagramm 16: Auslastung nach Typ. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Diagramm 17: Auslastung nach Anzahl der Unterkünfte pro Anbieter/in. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Bemerkenswert ist, dass wie in Karte 5 und Karte 6 ersichtlich ist, sich von 2016 auf 2018 die höchste Auslastung vom 1. Bezirk in den 3. Bezirk verlagert hat. Dies kann an den im 1. Bezirk deutlich höheren Preisen pro Nächtigung liegen (siehe 5.6). Konstant hoch bleibt die Auslastung im 4. Bezirk. Hier scheint es, als würden Tourist/innen Unterkünfte in der von SEIDL et al. beschriebenen Achse „Zentrum – Hauptbahnhof“ gerne nutzen. Eine vergleichsweise hohe Auslastung in beiden Jahren hat auch der 7. Bezirk, in welchem überdurchschnittliche viele Unterkünfte von Kleinanbieter/innen angeboten werden (siehe Abschnitt 5.4).

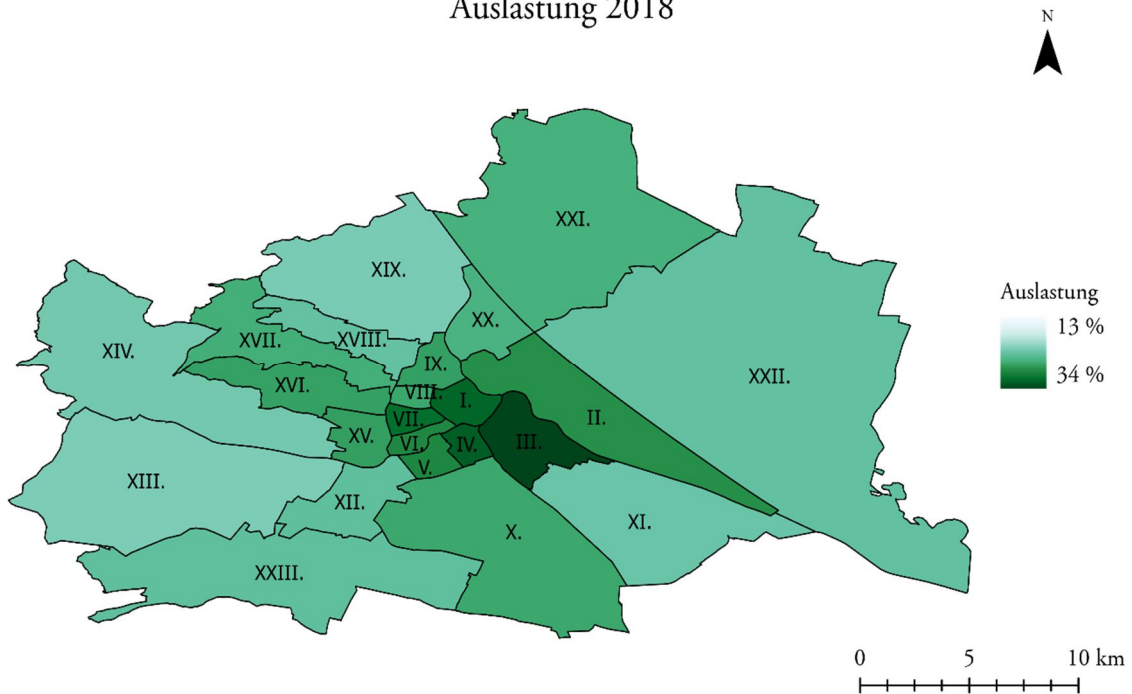
In Paris stieg die Auslastung der Unterkünfte auf Airbnb von 2009 mit 51 % auf 55,9 % im Jahr 2010. Danach fiel sie bis 2013 auf 53 %, stieg 2014 auf 53,5 % und fiel 2014 auf 49 % (vgl. HEO et al. 2019: 81). In diesem Zeitraum stieg in Paris jedoch die Zahl der Unterkünfte von 354 im Jahr 2010 auf 39.608 im Jahr 2015 (HEO et al. 2019: 80). Damit scheint in Paris im Untersuchungszeitraum die Nachfrage für das sehr rasche Wachstum der Anzahl der Unterkünfte nicht gegeben gewesen zu sein. In Wien ist man von dieser Phase (noch) entfernt, hier steigt sowohl die Anzahl der Unterkünfte als auch die Auslastung. Die Auslastung in Prozent ist zwischen Paris und dieser Untersuchung nur schwer zu vergleichen, da die Untersuchung von HEO et al die Daten von AirDNA verwendet, welche die Auslastung nicht nach dem San Francisco Modell berechnen.

## Auslastung 2016



Karte 5: Auslastung der Unterkünfte nach Bezirk im Jahr 2016. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

## Auslastung 2018



Karte 6: Auslastung der Unterkünfte nach Bezirk im Jahr 2018. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

## 5.6 Nächtigungspreise

Nachfolgend werden die Preise der Unterkünfte abhängig von Eigenschaft und Lage der Unterkunft analysiert. Die auf Airbnb angegebenen Preise setzen sich aus einem Basispreis, einem Reinigungsentgelt und der Servicegebühr von Airbnb zusammen. Mittlerweile wird Gästen auf Airbnb der zu zahlende Gesamtpreis angezeigt, was erst nach einer Ermahnung durch die Europäische Kommission und die EU-Verbraucherschutzbehörden umgesetzt wurde (vgl. EUROPÄISCHE KOMMISSION 2018). Der Endkundenpreis wird jedoch für den Endkunden auf der Webseite dynamisch berechnet und ist daher nicht in den Daten von MURRAY COX enthalten. Daher wird für die Berechnung der Preise das von SEIDL et al. entwickelte Preismodell verwendet:

$$p = b + e * \max(c5 - cb, 0) + r / 4$$

Dabei steht  $p$  für den Basispreis,  $b$  für den von Airbnb angegebenen Preis für eine Übernachtung,  $e$  für den Extrapreis pro Person, welcher mit der Anzahl der nicht im Basispreis enthaltenen Personen multipliziert wird.  $c5$  gibt die Kapazität der Unterkunft an. Bis zu einer Anzahl von fünf Personen wird die Vollaustattung der Unterkunft angenommen. Zusätzlich wird noch die Reinigungsgebühr  $r$  durch die mittlere Aufenthaltsdauer von vier Tagen dividiert. (vgl. SEIDL et al. 2017)

Um vom Basispreis auf den Endkundenpreis zu kommen, muss noch die Servicegebühr von Airbnb, die dem Kunden direkt bei der Buchung angezeigt und verrechnet wird, berücksichtigt werden. SEIDL et al. haben durch Stichproben eine Servicegebühr in der Höhe von 12 % ermittelt, auf welche wiederum 20 % Mehrwertsteuer fällig ist:

$$pcons = p * (1 + fc * 1,2)$$

`pcons...Endkundenpreis pro Nacht`

`p...Basispreis pro Nacht`

`fc...Airbnb-Gebühren für den Gast (12 %)`

Berücksichtigt werden nur Angebote, die im untersuchten Zeitraum mindestens eine Bewertung erhalten haben. Damit wird sichergestellt, dass die tatsächliche Marktsituation untersucht wird, da gelistete, aber nie gebuchte Angebote ausgeschlossen werden (vgl. WANG und NICOLAU 2017: 123). Ausgeschlossen werden auch Unterkünfte, die mehr als sechs Personen Platz bieten, da für so große Unterkünfte nur schwer auf den tatsächlichen Preis pro Person geschlossen werden kann. Im Untersuchungszeitraum sind dies 677 Angebote. Diese Vorgehensweise wurde auch von SEIDL et al. gewählt.

Wie auch von SEIDL et al. angemerkt, sind manche Preise vermutlich falsch eingetragen. SEIDL et al. vermuten, dass Monatspreise teilweise als Tagesspreise angegeben werden oder das Anbieter/innen ihre Preise auf einen besonders hohen Wert setzen, um das Angebot zu „deaktivieren“. Es ist nur sehr schwer festzustellen, ob Preise fälschlich oder absichtlich sehr hoch eingestellt wurden. Bei den nachfolgenden Berechnungen werden 43 Angebote ausgeschlossen, deren größter Basispreis pro Nacht im Untersuchungszeitraum mehr als das zehnfache des kleinsten Basispreises pro Nacht im Untersuchungszeitraum war.

Übrig bleiben 10.326 Angebote, deren Preise und Verteilung nachfolgend analysiert werden. Um jahreszeitlich schwankende Preise sowie eine wechselnde Zahl an Angeboten pro Monat zu berücksichtigen, wird bei der Preisberechnung der Zeitraum zwischen dem 01.07.2018 und dem 30.06.2019 betrachtet.

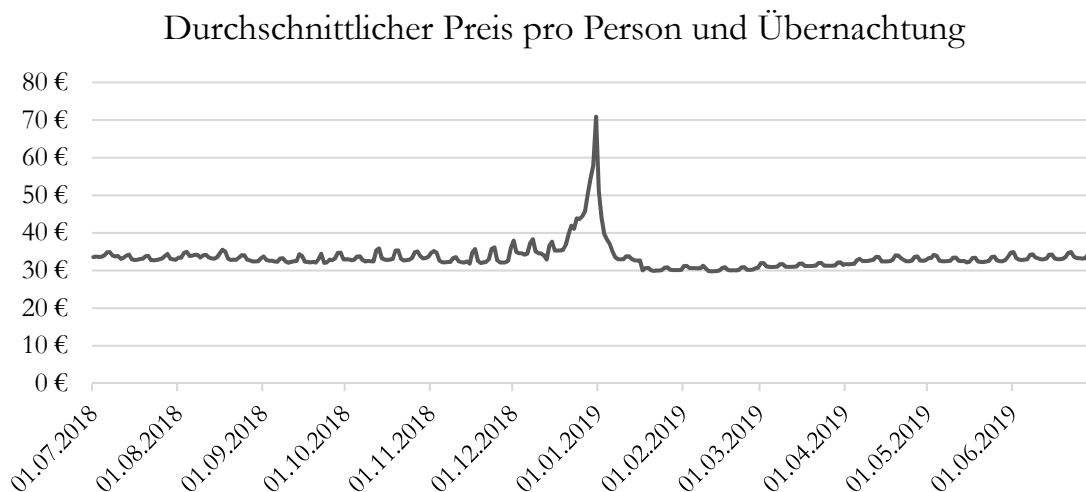


Diagramm 18: Durchschnittlicher Preis pro Person und Übernachtung, Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Die höchsten Preise pro Nacht, mit dem arithmetischen Mittelwert über alle Unterkünfte errechnet, hatten die Tage kurz vor dem Jahreswechsel. So waren am 29.12.2018 im Schnitt 54,42 €, am 30.12.2018 im Schnitt 57,86 € und am 31.12.2018 im Schnitt 70,91 € pro Übernachtung und Person zu bezahlen. Die niedrigsten Preise lagen hingegen im Februar. Am 11.02.2019 waren im Durchschnitt 29,80 €, am 12.02.2019 im Schnitt 29,85 € und am 13.02.2016 im Schnitt 29,88 € pro Nächtigung für eine Person zu bezahlen. Wird der Median betrachtet, so war dieser mit 48,48 € am 31.12.2018 am höchsten und mit 26,81 € am 11.02.2019 am niedrigsten. Einen ähnlichen Preisverlauf mit einem Hoch zum Jahreswechsel und einem Tief in den ersten Wochen des Jahres zeigt auch eine Untersuchung in Amsterdam (OSKAM et al. 2018: 316).



<i>Monat</i>	<i>Arithm. Mittel</i>	<i>Median</i>
Jänner 2019	31,80 €	28,60 €
Februar 2019	30,46 €	27,53 €
März 2019	31,41 €	28,60 €
April 2019	32,78 €	29,74 €
Mai 2019	32,95 €	29,80 €
Juni 2019	33,56 €	30,51 €
Juli 2018	33,54 €	30,53 €
August 2018	33,55 €	30,75 €
September 2018	32,82 €	29,46 €
Oktober 2018	33,33 €	30,03 €
November 2018	32,91 €	29,74 €
Dezember 2018	37,94 €	32,89 €

*Tabelle 8: Durchschnittlicher Preis pro Nächtigung nach Monat. Eigene Auswertung, Datenquelle: COX o. J.b.*

<i>Tag</i>	<i>Arithm. Mittel</i>	<i>Median</i>
Montag	32,27 €	29,10 €
Dienstag	32,28 €	29,17 €
Mittwoch	32,33 €	29,17 €
Donnerstag	32,38 €	29,24 €
Freitag	33,30 €	30,03 €
Samstag	33,35 €	30,03 €
Sonntag	32,44 €	29,32 €

*Tabelle 9: Durchschnittlicher Preis pro Nächtigung nach Wochentag. Eigene Auswertung, Datenquelle: COX o. J.b*

Über den gesamten Untersuchungszeitraum betrachtet liegt der arithmetische Mittelwert bei 32,61 € und der Median bei 29,41 €.

Die Analyse der Preisschwankungen soll auch zeigen, wie groß die Abweichung von wissenschaftlichen Untersuchungen wie jenen von SEIDL et al. und SMIGIEL et al., welche die Preise an einem bestimmten Stichtag erhoben, im Vergleich zu Arbeiten wie dieser, welche die Daten aus einer periodischen Erhebung über einen längeren Zeitraum verwendet, ist. SEIDL et al. erhoben die Preise an einem bestimmten Tag im August 2017, rechneten damit bei der Gesamtschätzung und nahmen dabei den erhobenen Preis für das gesamte Jahr an. Mit den Werten aus Tabelle 8 und dem Jahresmittelwert kann man die Abweichung berechnen. Dabei zeigt sich, dass wenn man von den an einem beliebigen Tag im Juni 2019 erhobenen Daten versucht, auf das gesamte Jahr zu schließen, man damit ungefähr 3 % über dem Jahresdurchschnitt liegen würde. Dies dürfte bei Schätzungen für den Gesamtumsatz, wie im Abschnitt 5.7 durchgeführt, vernachlässigbar sein. Dennoch sollte man bei ähnlichen Arbeiten, bei denen die Daten nur an einem Stichtag erhoben werden, darauf achten, dass die Erhebung nicht in den Monaten Dezember bis März durchgeführt wird, da in diesen Monaten die Preise deutlich überdurchschnittlich bzw. unterdurchschnittlich sind. Ebenso sollte beachtet werden, dass die Preise an einem Freitag bzw. Samstag leicht über dem Durchschnitt liegen.

Für die nachfolgende Analyse wird für jedes Angebot ein Durchschnittspreis im Untersuchungszeitraum berechnet. Wurde ein Angebot kürzer als 365 Tage gelistet, so wurde der Durchschnitt aus den vorhandenen Tagen gebildet. Wie zuvor werden Angebote, die mehr als sechs Personen Platz bieten, sowie Angebote, deren größter Basispreis pro Nacht im Untersuchungszeitraum mehr als das Zehnfache des kleinsten Basispreises pro Nacht beträgt, ausgeschlossen und nur jene Angebote, welche im Untersuchungszeitraum mindestens eine Bewertung erhalten haben, berücksichtigt.

Die Preise für eine Unterkunft vom Typ „Ganze Wohnung / Haus“ sind im Untersuchungszeitraum fast doppelt so hoch, wie jene für die Typen „Privatzimmer“ oder „Gemeinsames Zimmer“ (siehe Tabelle 10). Wenn man sich die Preise pro Person (bei Vollaustattung der Unterkunft) ansieht, so schwindet der finanzielle Vorteil einer Unterkunft vom Typ „Privatzimmer“ oder „Gemeinsames Zimmer“ gegenüber einer Unterkunft vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“. Überraschend ist der kaum relevante Unterschied zwischen einem „Privatzimmer“ und einem „Gemeinsamen Zimmer“. Für im Durchschnitt weniger als einen Euro Aufpreis erhalten die Gäste hier mehr Privatsphäre. Diese Überlegungen der Gäste dürften sich auch in der im Diagramm 17 dargestellten Auslastung wiederfinden.

In der Analyse von vgl. SEIDL et al. 2017 liegt der durchschnittliche Preis für eine Unterkunft vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ bei 118 € pro Nächtigung, die Typen „Privatzimmer“ und „Gemeinsames Zimmer“ liegen mit 53 € gleich auf. Diese leichten Abweichungen dürften sich durch unterschiedliche Erhebungsmethoden erklären lassen, die Preise sind vermutlich seit 2017 ungefähr gleichgeblieben. Eine Untersuchung der Preise in verschiedenen Städten Kanadas ergab, dass die Preise für eine Unterkunft vom Typ „Privatzimmer“ zwischen 28,3 % (Toronto) und 40,1 % (Calgary) niedriger sind als für eine Unterkunft vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“. Der Preis für Unterkünfte vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ liegen zwischen 50,8 % (Toronto) und 61,6 % (Montreal) unterhalb des Preises für eine ganze Unterkunft. (vgl. GIBBS et al. 2018: 52) Die Preise für Unterkünfte vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ scheinen damit in Wien höher zu sein, dafür sind die Preise für „Privatzimmer“ vergleichsweise niedrig.

Der Durchschnittspreis unterscheidet sich je nach Anzahl der Unterkünfte, die ein/e Anbieter/in über Airbnb vermietet. Je mehr Unterkünfte ein/e Anbieter/in zur Verfügung stellt, desto teurer sind diese (siehe Tabelle 11). Dies kann daran liegen, dass Mehrfachanbieter/innen eher Unterkünfte in zentralen Lagen vermieten, welche teurer sind (siehe Tabelle 12 sowie Abschnitt 5.4). Allerdings passen professionelle Anbieter/innen ihre Preise auch deutlich öfter pro Jahr an, womit sie ihren Umsatz optimieren dürften. Anbieter/innen, welche ihre Preise häufig verändern, haben einen höheren Umsatz und eine höhere Auslastung, als jene, die dies nicht tun. Obwohl Airbnb gewisse Tools für eine dynamische Preisanpassung integriert hat, ist für den Erfolg das Knowhow für das *Wann* und *Wie* der Preisanpassung ausschlaggebend. (vgl. OSKAM et al. 2018: 323f.)

Wie in Tabelle 12 ersichtlich, ist der 1. Bezirk deutlich teurer als die anderen Bezirke. Dies bestätigt auch eine Untersuchung von GUNTER und ÖNDER, der zufolge in Wien der Preis stark von der Distanz zum Zentrum abhängig ist (vgl. GUNTER und ÖNDER 2018: 289). In

Kanada sinken die Preise je fünf Kilometer Entfernung vom Rathaus zwischen 4,0 % (Ottawa) und 20,7 % (Montreal) (vgl. GIBBS et al. 2018: 53). Dieser Umstand erklärt aber nicht die Preisunterschiede der Bezirke 4 bis 8, welche im Wesentlichen gleich weit vom Zentrum entfernt sind. Der 4. Bezirk dürfte von der von SEIDL et al. 2017 beschriebenen Achse „Zentrum-Hauptbahnhof“ profitieren. Dass der 7. Bezirk, der trotz sehr ähnlicher Lage, im Vergleich zum 6. Bezirk günstiger ist, ist ein weiteres Zeichen für die schon in den Abschnitten 4.3 und 5.3 vermutete überwiegende Vermietung der Unterkünfte durch Student/innen und Kleinanbieter/innen.

Typ	Anzahl	Pro Unterkunft		Pro Person	
		Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
Ganze Wohnung / Haus	7671	111,44 €	100,45 €	33,41 €	30,57 €
Privatzimmer	2582	54,06 €	48,30 €	26,15 €	23,92 €
Gemeinsames Zimmer	73	51,36 €	44,71 €	25,89 €	22,98 €

Tabelle 10: Durchschnittliche Preise pro Nächtigung nach Unterkunftstyp. Eigene Auswertung, Datenquelle: COX o. J.b

Unterkünfte pro Anbieter/in	Anzahl	Pro Unterkunft		Pro Person	
		Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
1	5459	87,77 €	78,88 €	30,33 €	27,82 €
2-5	2928	96,26 €	86,40 €	31,13 €	28,49 €
6-14	1139	114,09 €	105,88 €	33,73 €	31,07 €
15+	800	134,28 €	121,99 €	38,27 €	32,99 €

Tabelle 11: Durchschnittliche Preise pro Nächtigung nach Anzahl der Unterkünfte pro Anbieter/in. Eigene Auswertung, Datenquelle: COX o. J.b

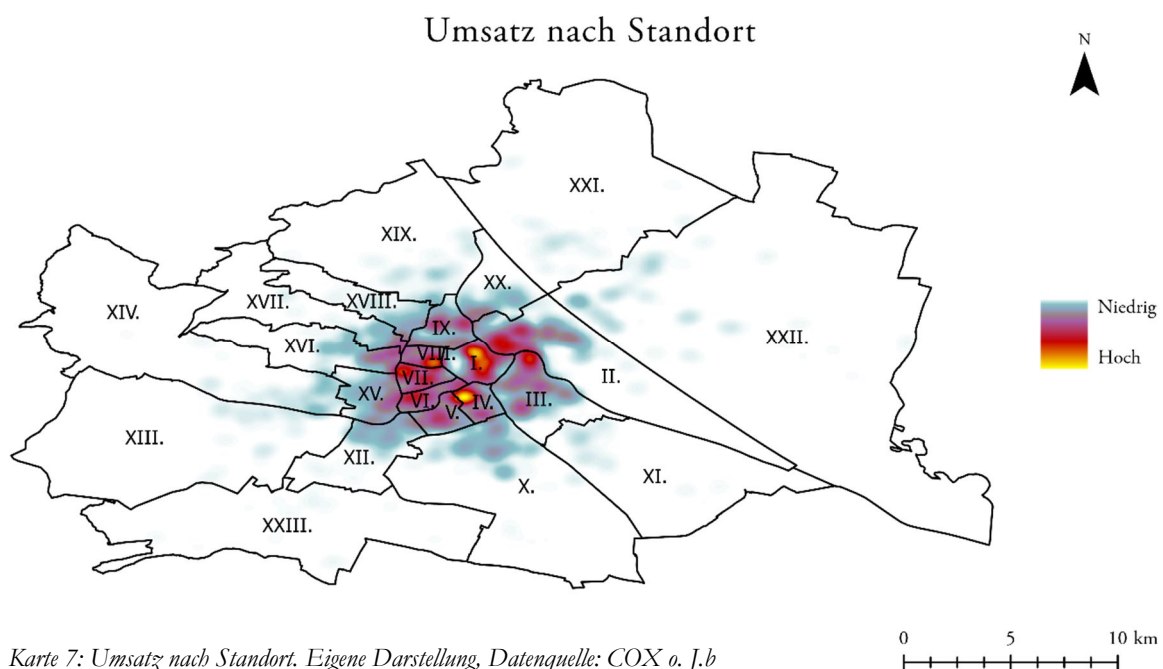
Bezirk	Anzahl	Pro Unterkunft		Pro Person	
		Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
1. Innere Stadt	658	164,07 €	149,15 €	46,71 €	42,29 €
2. Leopoldstadt	1160	98,62 €	91,14 €	32,49 €	30,43 €
3. Landstraße	929	101,68 €	92,72 €	32,13 €	29,80 €
4. Wieden	495	105,02 €	94,84 €	36,11 €	32,67 €
5. Margareten	660	90,92 €	80,53 €	29,93 €	28,50 €
6. Mariahilf	561	102,86 €	93,23 €	34,00 €	31,02 €
7. Neubau	659	96,42 €	89,74 €	33,85 €	31,56 €
8. Josefstadt	328	96,04 €	88,95 €	32,31 €	30,13 €
9. Alsergrund	644	99,28 €	89,97 €	32,18 €	29,51 €
10. Favoriten	548	86,12 €	78,07 €	27,22 €	25,23 €
11. Simmering	114	81,70 €	67,62 €	29,39 €	25,78 €
12. Meidling	369	81,00 €	75,13 €	27,02 €	25,72 €
13. Hietzing	111	87,27 €	77,52 €	27,79 €	25,30 €
14. Penzing	247	80,56 €	74,09 €	27,12 €	25,77 €
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	629	84,43 €	77,47 €	27,66 €	26,58 €
16. Ottakring	515	80,05 €	72,68 €	27,17 €	25,35 €
17. Hernals	303	74,99 €	67,12 €	24,74 €	23,53 €
18. Währing	311	81,12 €	72,10 €	28,04 €	26,28 €
19. Döbling	233	88,79 €	81,49 €	31,40 €	28,58 €
20. Brigittenau	367	87,90 €	82,40 €	28,57 €	26,18 €
21. Floridsdorf	137	77,25 €	68,24 €	26,88 €	24,28 €
22. Donaustadt	290	90,85 €	88,54 €	29,43 €	27,09 €
23. Liesing	58	83,91 €	59,91 €	26,39 €	23,50 €

Tabelle 12: Durchschnittliche Preise pro Nächtigung nach Bezirke. Eigene Auswertung, Datenquelle: COX o. J.b

## 5.7 Verteilung des Umsatzes

Kombiniert man Preismodell und Auslastungsmodell, kann man damit den Bruttoumsatz schätzen. Insgesamt hatten die 10.326 untersuchten Unterkünfte zwischen Juli 2018 und Juni 2019 rund 109 Millionen Euro Bruttoumsatz. SEIDL et al. schätzen den Bruttoumsatz 2017 auf 80.926.000 Euro. Damit stieg der Umsatz im Vergleich zu 2017 um rund 35 %. Auch wenn der geschätzte Bruttoumsatz aller Unterkünfte auf Airbnb mit mehr als 100 Millionen Euro pro Jahr beachtlich ist, liegt er deutlich unter dem Umsatz der Hotellerie mit 893.102.000 Euro pro Jahr. Allein im Dezember 2018 erzielte die Hotellerie in Wien einen Umsatz von 99.924.000 Euro. (vgl. WIEN TOURISMUS 2019b) Der Umsatz aller Unterkünfte auf Airbnb entspricht somit rund 12 % des Umsatzes der Wiener Nächtigungen im Jahr 2018. 2016 waren es noch etwa 10 % (vgl. SEIDL et al. 2017).

Karte 7 zeigt, wie sich der Umsatz in Wien verteilt. Der höchste Umsatz pro Fläche wird im 4. Bezirk im Bereich des Naschmarktes und des Karlsplatzes erreicht. Ein weiterer Hotspot liegt nördlich des Stephansdoms im 1. Bezirk. Auch wenn vereinzelt größere Umsätze in den Außenbezirken gemacht werden, etwa im Bereich des neuen Hauptbahnhofes, konzentriert sich der Umsatz sehr stark auf die Inneren Bezirke.



Karte 7: Umsatz nach Standort. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Der höchste Umsatz wird mit rund 12,7 Millionen Euro (11,7 % des Gesamtumsatzes von Wien) im 2. Bezirk erzielt. Danach folgen der 1. Bezirk mit rund 12,2 Millionen Euro (11,2 % Umsatz) sowie der 3. Bezirk mit einem Umsatz von rund 12,0 Millionen Euro (11,0 %). Damit wird rund ein Drittel des Umsatzes von Wien in den Bezirken 1 bis 3 erwirtschaftet. Trotz der

Nähe zum Schloss Schönbrunn wird im 13. Bezirk nur ein Umsatz von rund 870.000 Euro (0,8 %) erzielt. Den niedrigsten Umsatz aller Bezirke generiert der 23. Bezirk mit rund 430.000 Euro (0,4 %). (siehe Diagramm 19)

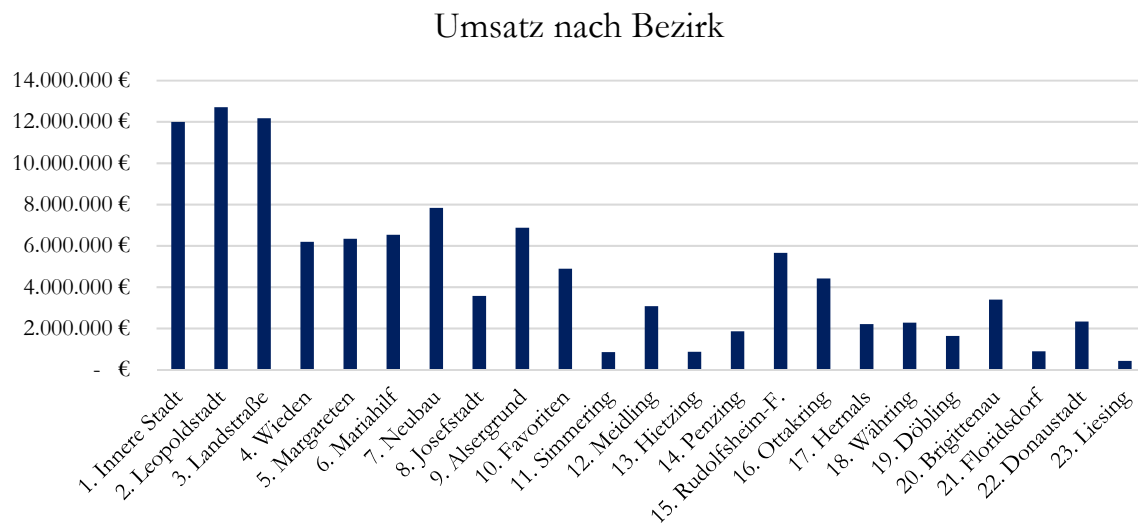


Diagramm 19: Umsatz nach Bezirk. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Wie im Diagramm 20 ersichtlich ist, wird mit 87,4 % der überwiegende Teil der Umsätze in Unterkünften vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ erzielt. Rund 12,3 % der Umsätze werden in Unterkünften vom Typ „Privatzimmer“ erwirtschaftet und nur 0,3 % der Umsätze werden in Unterkünften vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ gemacht. Damit zeigt sich erneut die große Bedeutung der Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ und die sehr geringe bis vernachlässigbare Bedeutung von Unterkünften vom Typ „Gemeinsames Zimmer“. Im Vergleich dazu wurden 2017 83,67 % des Umsatzes in Unterkünften vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ erzielt, 15,82 % in Unterkünften vom Typ „Privatzimmer“ und 0,51 % in Unterkünften vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ (vgl. SEIDL et al. 2017).

Mehr als die Hälfte des Umsatzes wird durch Anbieter/innen mit mehr als einer Unterkunft erwirtschaftet (siehe Diagramm 21), was nicht überraschend ist, da diese auch mehr als die Hälfte aller Unterkünfte zur Verfügung stellen (siehe Tabelle 6). Anbieter/innen mit 15 oder mehr Wohnungen, bei denen von einer sehr hohen Professionalisierung ausgegangen werden kann, verdienen pro Unterkunft nicht mehr als die anderen Anbieter/innen, im Gegenteil: Während Anbieter/innen mit 15 oder mehr Unterkünften für 11 % aller Unterkünfte verantwortlich sind, erwirtschaften diese nur 7,1 % des Umsatzes. Dies dürfte auf die deutlich geringere Auslastung der Unterkünfte dieser Anbieter/innen zurückzuführen sein (siehe Diagramm 17). Überdurchschnittlich viel Umsatz erzielen Anbieter/innen mit 2 bis 5 Unterkünften. Obwohl diese nur 28 % aller Unterkünfte zur Verfügung stellen, erwirtschaften sie 31,6 % des

gesamten Umsatzes. Anbieter/innen mit einer Unterkunft bzw. mit 6 bis 14 Unterkünten erreichen ungefähr den Anteil des Umsatzes, den auch der Anteil der Unterkünte ausmacht. Anbieter/innen mit einer Unterkunft sind für 47,3 % des Angebotes verantwortlich und lukrieren 47,5 % des Umsatzes. Anbieter/innen mit 6 bis 14 Unterkünten erwirtschaften mit 13,1 % des Angebotes 13,7 % des Umsatzes. Damit erreichen Kleinanbieter/innen im Durchschnitt einen ähnlichen Umsatz wie Mehrfachanbieter/innen. Auffällig ist, dass sehr große Anbieter/innen pro Unterkunft einen unterdurchschnittlichen Umsatz erzielen.

Umsatz nach Unterkunftstyp

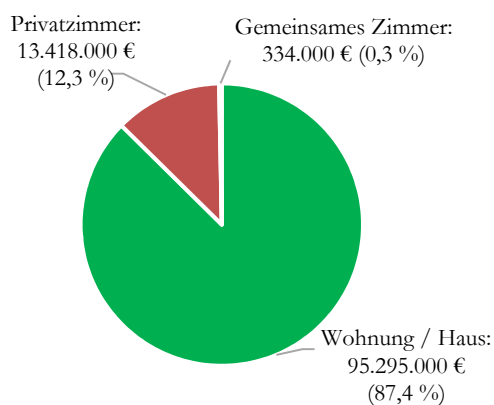


Diagramm 20: Umsatz nach Unterkunftstyp. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Umsatz nach Anzahl der Unterkünte pro Anbieter/in

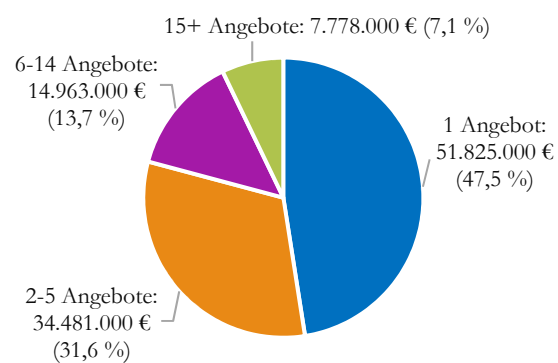


Diagramm 21: Umsatz nach Anzahl der Unterkünte pro Anbieter/in. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

Diagramm 22 zeigt die Verteilung des Umsatzes sowie die Verteilung der Anbieter/innen nach dem Umsatz, den diese in Summe mit ihren Unterkünten erzielen. Darstellung und Klassenbreite wurden in Anlehnung an ähnliche Diagramme bei SEIDL et al. und SMIGIEL et al. gewählt. Rund 45 % aller Anbieter/innen erwirtschaften mit den auf Airbnb gelisteten Unterkünten weniger als 500 € pro Monat. Sie sind damit in Summe für 7 % des gesamten Umsatzes verantwortlich. 29 % der Anbieter/innen verdienen mit Airbnb zwischen 500 € und 1.500 € pro Monat und erwirtschaften 20 % des Umsatzes. 21 % der Anbieter/innen nehmen zwischen 1.500 € und 4.500 € pro Monat ein und sind so für 38 % des Umsatzes verantwortlich. 4 % der Anbieter/innen erwirtschaften zwischen 4.500 € und 13.500 € und tragen so 21 % zum Gesamtumsatz bei. 0,9 % aller Anbieter/innen haben sogar Einnahmen von mehr als 13.500 € pro Monat. Sie allein erwirtschaften rund 14 % des Gesamtumsatzes aller Unterkünte.

Damit verdient sich rund die Hälfte der Anbieter/innen „ein wenig dazu“. Sie machen aber nur einen kleinen Teil des Umsatzes von Airbnb in Wien aus. Rund 93 % des Umsatzes machen Anbieter/innen mit mehr als 500 € pro Monat und rund drei Viertel des Umsatzes werden von Anbieter/innen erwirtschaftet, welche mehr als 1.500 € pro Monat einnehmen. Die

umsatzstärksten 5 % der Anbieter/innen sind für 35 % des Umsatzes verantwortlich. Sie alleine tragen damit mehr zum Umsatz bei als die rund drei Viertel der Anbieter/innen mit einem Umsatz von weniger als 1.500 € pro Monat. Da die Provision von Airbnb direkt mit dem erzielten Umsatz zusammenhängt, ist den Verantwortlichen bei Airbnb dieser Umstand wahrscheinlich bekannt. Dennoch wird auf der Webseite von Airbnb das „Dazuverdienen“ (AIRBNB o.J.c) betont, womit sich Airbnb als Plattform für kleine Gelegenheitsvermieter/innen darstellt. Die Haupteinnahmequelle sind jedoch Anbieter/innen, deren Monatseinnahmen auf eine kommerzielle bzw. professionelle Vermietung schließen lässt.

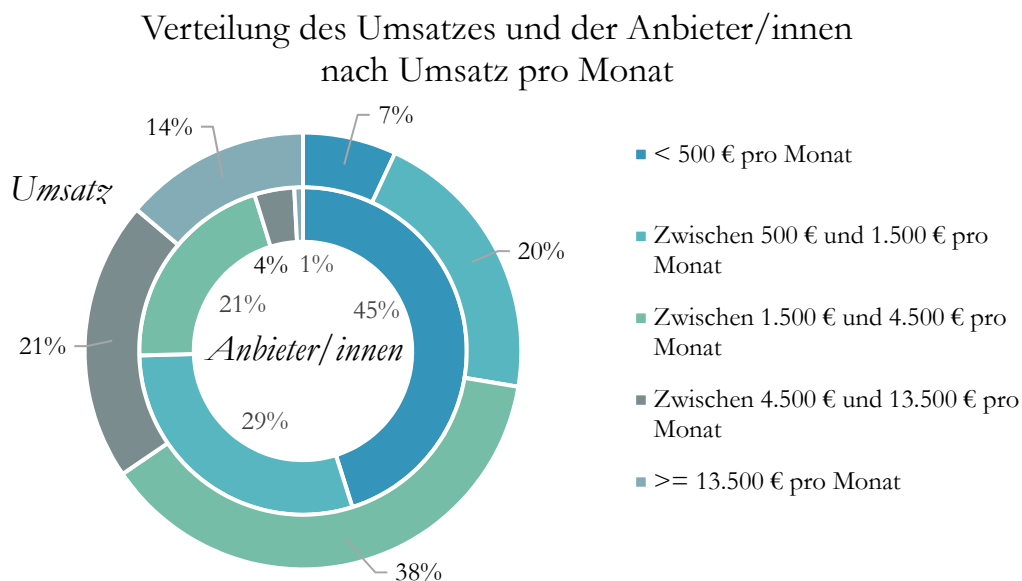


Diagramm 22: Verteilung des Umsatzes und der Anbieter/innen nach Umsatz pro Monat. Eigene Darstellung, Datenquelle: COX o. J.b

2017 hatten in Wien 0,4 % aller Anbieter/innen einen Umsatz von mehr als 13.500 € pro Monat, diese waren für 10,6 % des Gesamtumsatzes verantwortlich (vgl. SEIDL et al. 2017). In Salzburg erzielten 2017 sogar 1,67 % der Anbieter/innen mehr als 13.500 € pro Monat, sie erwirtschafteten 19,4 % des Gesamtumsatzes (vgl. SMIGIEL et al. 2019: 10). Damit stieg die Bedeutung der Topverdiener/innen im Vergleich zu 2017, blieb aber unter der in Salzburg.

Die wichtigsten räumlichen und zeitlichen Trends, die in diesem Kapitel untersucht wurden, sind das anhaltende Wachstum, die Ausbreitung vom Zentrum Richtung äußere Bezirke, eine starke Kommerzialisierung und Professionalisierung der Anbieter/innen sowie eine steigende Auslastung und ein steigender Umsatz. Insbesondere das rasche Wachstum und die Kommerzialisierung und Professionalisierung haben Airbnb in Wien in den letzten Jahren viel Kritik eingebracht und zu einigen Konflikten geführt. Diese werden im folgenden Kapitel analysiert.

## 6 Die durch Kurzzeitvermietungen entstehenden Veränderungen und deren Auswirkungen

Unterkünfte auf Airbnb und ähnlichen Plattformen verändern durch häufig wechselnde Bewohner/innen sowie höhere Mieteinnahmen Häuser, Stadtteile sowie ganze Städte. Nachbar/innen von Wohnungen, die kurzzeitvermietet werden, und Bewohner/innen von Städten, welche eine große Zahl an über Airbnb vermieteten Unterkünften aufweisen, sind besorgt über Lärm, Störung der Privatsphäre und steigende Wohnungs- und Mietpreise (vgl. GURRAN et al. 2018: 407). Die Hotelbranche sieht in Airbnb einen unfairen Konkurrenten, der „*seit Jahren die Rosinen aus dem Kuchen pickt*“ (WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN 2019b). Dabei wird Airbnb bzw. den Anbieter/innen vorgeworfen, keine/wenig Steuern zu zahlen und keine Ortstaxen abzuführen (vgl. WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN 2019b, vgl. BARTIK et al. 2015: 11). In diesem Kapitel werden die zahlreichen Konflikte, welche durch die Kurzzeitvermietungen entstehen, analysiert und der Streit der Stadt Wien mit Airbnb erklärt.

### 6.1 Auswirkungen auf Nachbar/innen und Stadtbewohner/innen

Airbnb und den Vermieter/innen wird vorgeworfen, durch die Vorteile der Kurzzeitvermietungen einen hohen Erlös zu erzielen, während die Nachteile externalisiert werden (vgl. PAWLICZ 2019: 400). Durch die Kurzzeitvermietung von Unterkünften in einem Mehrfamilienwohnhaus müssen Bewohner/innen etwa Lärm und nächtliche Ruhestörung von Gästen, welche sich nicht an den Hausbrauch halten, ertragen. Diese Störungen werden beispielsweise durch Partys und betrunkene Tourist/innen verursacht. (vgl. GURRAN und PHIBBS 2017: 85) Zudem wird von Gästen berichtet, welche die Mülltrennung ignorieren sowie in großen Gruppen auf dem Balkon rauchen. Bewohner/innen beunruhigt zudem, dass Fremde Schlüssel für das ganze Mehrfamilienwohnhaus zur Verfügung gestellt bekommen. Auch verursacht die intensive Nutzung durch die maximale Belegung kleinerer Wohnungen mehr Wasserverbrauch und ein größeres Müllaufkommen, als wäre die Wohnung dauerhaft an eine oder zwei Personen vermietet. Die dadurch entstehenden Kosten tragen in Form der Betriebskosten die Miteigentümer/innen. (vgl. FINKENSTEDT 2019)

Ebenso führen Kurzzeitvermietungen zu einem gesteigerten Verkehrsaufkommen in der Nachbarschaft und zu einer Reduktion von freien Parkplätzen für die Anwohner/innen (vgl. WIDENER 2015: 126f.). Wenn eine größere Zahl an Wohnungen in Unterkünfte für Kurzzeitvermietungen umgewandelt wird, geht die Möglichkeit von positiven, sozialen Kontakten mit den Nachbar/innen verloren und die Nachbarschaft verliert ihren Charakter (vgl. GURRAN et al. 2018: 413). Airbnb erhöht die Zahl der Gästebetten in bei Tourist/innen beliebten Städten



enorm. Im Zentrum von Barcelona kommen auf 1.000 Einwohner/innen rund 390 Schlafplätze auf Airbnb. Zusammen mit den Hotelbetten ergeben sich so 2.148 Gästebetten pro 1.000 Einwohner/innen, was zu einer hohen Belastung der Bewohner/innen, ausgelöst durch Tourist/innen, führt. (vgl. GUTIÉRREZ et al. 2017: 298ff.)

In Wien wird berichtet, dass im neugebauten Sonnwendviertel unweit des Wiener Hauptbahnhofes in einem neu errichteten Wohnhaus zehn Wohnungen von einem/einer bulgarischen Eigentümer/in an Tourist/innen vermietet werden. Für die Hausbewohner/innen bedeutet dies Touristenbusse, welche vor dem Haus parken, sowie fremde Menschen mit Rollkoffern in den Gängen des Hauses. Auch wird berichtet, dass die Gänge des Hauses verschmutzt werden und in den Kellern die Wäsche zum Trocknen aufgehängt wird. Regelmäßig kommt es zudem zu einer Störung der Nachtruhe durch auf dem Balkon feiernde Gäste. Nicht nur dieses Wohnhaus ist betroffen, das Phänomen dürfte sich auf das ganze Sonnwendviertel erstrecken. (vgl. PUTSCHÖGL 2019)

Nachdem im Oktober 2019 bei einer Halloweenparty in einer auf Airbnb gebuchten Unterkunft in Kalifornien vier Menschen erschossen wurden, änderte Airbnb die Regeln für Gäste in den über die Plattform gebuchten Unterkünften. Während bislang Partys in auf Airbnb gebuchten Unterkünften mit Erlaubnis der Gastgeberin bzw. des Gastgebers geduldet waren, sind nun sogenannte „open-invite“-Partys verboten. Das sind Partys, die ohne Einladung durch den/die Organisator/in von allen Interessierten besucht werden können und welche oft in sozialen Medien beworben werden. Zudem sind große Partys und Events in Mehrfamilienhäusern grundsätzlich verboten. Gastgeber/innen, welche ihren Gästen dennoch Partys oder Events erlauben, droht Airbnb mit nicht näher angeführten Konsequenzen. Für Einfamilienhäuser können die Gastgeber/innen die Regeln für Partys und Events in ihren Häusern selbst festlegen. (vgl. AIRBNB 2019c)

Zusätzlich wurden weitere Regeln für Gäste erlassen. Während bisher die Gäste von Airbnb dazu aufgefordert wurden, sich an die von dem/der Gastgeber/in aufgestellten Hausregeln zu halten, hat Airbnb nun zusätzlich eigene Regeln für Gäste erlassen. Dabei beschränkt man sich auf folgende fünf Szenarien: exzessiver Lärm, unerlaubte Gäste, unerlaubtes Parken, unerlaubtes Rauchen und Fälle, bei denen eine aufwendige Reinigung nach Abreise der Gäste erforderlich ist. Wenn ein Gast das erste Mal gegen eine der obigen Regeln verstößt, dann bekommt dieser eine Warnung. Bei weiteren Regelverstößen behält sich Airbnb das Recht vor, den Account der betreffenden Nutzerin bzw. des betreffenden Nutzers zu sperren oder zu löschen. Verstöße können von den Gastgeber/innen als auch von den Nachbar/innen gemeldet

werden. Dazu stellt Airbnb ein Online-Formular bereit und verspricht, eine Hotline einzurichten. (vgl. AIRBNB 2019c)

## ***6.2 Gentrifikation und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt***

Airbnb wird in manchen Städten für eine unerwünschte Gentrifikation verantwortlich gemacht, etwa in Barcelona (vgl. GANT 2016), in Berlin (vgl. HOLM 2016), in Lissabon (COCOLA-GANT und GAGO 2019) und in New York City (vgl. WACHSMUTH und WEISLER 2018). Im Vergleich zu einer langfristigen Vermietung versprechen Kurzzeitvermietungen über Airbnb und ähnliche Plattformen viel höhere Einnahmen. WACHSMUTH und WEISLER sowie YRIGOY sprechen hier von einer neuen Form des Rent-Gaps. Im Gegensatz zum bisherigen Rent-Gap, der nach einer gewissen Zeit durch die Spanne zwischen sinkenden tatsächlichen Einnahmen und steigenden potenziellen Einnahmen bei der „besten Nutzung“ entsteht, ist für den durch Airbnb ausgelösten Rent-Gap nur der Anstieg der potenziellen Einnahmen durch eine Umwandlung des Objektes von der Langzeitvermietung in die Kurzzeitvermietung nötig. Daher kann dieser Rent-Gap jederzeit, also ohne vorherige Abnahme der aktuellen Einnahmen entstehen. Da für eine Umwandlung eines Objektes von der Langzeitmiete in die Kurzzeitmiete nur geringe Investitionen notwendig sind, entsteht diese neue Form des Rent-Gaps viel früher als bei der bisherigen Rent-Gap-Theorie. Dies bedeutet, dass Airbnb eine Gentrifizierung ohne Sanierung bestehender Objekte ermöglicht. (vgl. WACHSMUTH und WEISLER 2018: 1154f.) Bei dieser Form der Rent-Gap-Theorie entsprechen die unterschiedlichen Einnahmen durch Vermietung der aktuellen Grundrente sowie der potenziellen Grundrente. (vgl. YRIGOY 2019: 2713)

Da die Nachfrage nach Unterkünften auf Airbnb in Gebieten mit zentraler Lage, welche schon zuvor bei Tourist/innen sehr gefragt waren, und in Wohngebieten mit einer guten öffentlichen Anbindung besonders hoch ist, überlappt sich die Gentrifizierung mittels Airbnb nicht mit den üblichen Gebieten, welche kurz vor einer Gentrifizierung stehen. Stattdessen gentrifiziert Airbnb eher wohlhabende Viertel, welche schon kürzlich den Prozess der Gentrifizierung durchlaufen haben oder welche diesen gerade durchlaufen. (vgl. WACHSMUTH und WEISLER 2018: 1154f.) Durch die möglichen höheren Einnahmen für eine Vermietung über Airbnb können auf Wohnungen mit einem entsprechenden Potential größere Hypotheken aufgenommen werden (vgl. AALBERS 2019: 6), womit auch höhere Preise für Wohnungen bezahlt werden können. Damit sind Kurzzeitvermietungen über Airbnb und ähnliche Plattformen ein Teil der sogenannten „fifth-wave gentrification“, bei denen das Kapital großer Finanzinstitutionen den Gentrifikationsprozess antreibt (vgl. AALBERS 2019: 8).

Die Auswirkungen der Gentrifikation sind ein verringertes Wohnungsangebot, steigende Mietpreise sowie ein sich verändernder Stadtteil. In Palma Old Quarter auf der Insel Mallorca hätten 90 % der aktuellen Bewohner/innen, welche sich aus Student/innen, Pensionist/innen und im Niedriglohnsektor beschäftigten oder Teilzeit arbeitenden Personen zusammensetzt, Schwierigkeiten die Mieten für einen neu abgeschlossenen Vertrag zu zahlen. Daher wird angenommen, dass es in den nächsten Jahren zu einer Verdrängung der bisherigen Bewohner/innen kommt. (vgl. YRIGOY 2019: 2723) In Lissabon hat eine Untersuchung im zentralen Stadtteil Alfama ergeben, dass Unterkünfte, welche kurzzeitvermietet werden, 16 % des gesamten Angebotes an Wohnraum ausmachen. In dem kleinen Stadtteil werden zudem 14 Apartmenthäuser ausschließlich zur Kurzzeitvermietung genutzt, wodurch diese faktisch zu Hotels wurden. Für die ehemaligen Bewohner/innen dieser Unterkünfte bedeutet dies, dass diese ihren Stadtteil verlassen müssen, da keine leistbaren Wohnungen in oder um Alfama verfügbar sind. Von 36 Personen, welche im Untersuchungsgebiet ihre Wohnung unfreiwillig verlassen mussten, verblieb keine einzige in Alfama und nur zwei konnten eine Unterkunft in der Nähe von Alfama finden. Dabei trifft die Verdrängung nicht nur ärmere Bewohner/innen. Auch verkaufen viele Bewohner/innen ihre Eigentumswohnung an Investor/innen, welche diese danach auf Airbnb anbieten. Es wird berichtet, dass von den Eigentümer/innen der Wohnhäuser nur jene Wohnungen saniert werden, welche auf Airbnb und ähnlichen Plattformen angeboten werden, während Wohnungen für langfristige Mieter/innen unverändert bleiben. Dabei wird durch den Lärm und durch Zwischenfälle bei Bauarbeiten zusätzlicher Druck auf die Mieter/innen zum Verlassen ihrer Wohnung ausgeübt. Auch verlassen viele Bewohner/innen das Viertel, da durch die Tourist/innen das tägliche Leben erschwert wird. Zudem wurde in Lissabon ein Trend zur Professionalisierung beobachtet, sowie dass ausländische Investor/innen aus Frankreich, Großbritannien, Brasilien und China eine immer wichtigere Rolle spielen und nationale Investor/innen verdrängen. (vgl. COCOLA-GANT und GAGO 2019: 10ff.)

Wie hoch der Einfluss von Airbnb auf die Mieten ist, wurde in der Stadt Boston untersucht. Dabei wurde die Airbnb-Dichte in unterschiedlichen Teilen der Stadt berechnet. Dazu wurde die Anzahl der auf Airbnb gelisteten Unterkünfte durch die Anzahl der insgesamt im Gebiet befindlichen Wohneinheiten dividiert. Die Airbnb-Dichte liegt dabei je nach Gebiet zwischen 0 % und 5 %. Es wurde errechnet, dass mit dem Anstieg um eine Standardabweichung der Airbnb-Dichte die Mieten um 0,4 % steigen. In allen Gebieten, die im höchsten Dezil liegen, steigen die Mieten durch Airbnb um 3,1 %. (vgl. HORN und MERANTE 2017: 19ff.) Eine weitere Untersuchung, bei der Daten aus den 100 größten „Core-based statistical areas“ in den USA verwendet wurden, zeigt, dass bei einem Anstieg des Angebotes auf Airbnb um 10 % die

Mieten um 39 % steigen und die Haus- bzw. Wohnungspreise um 0,76 %. Bei einem Anstieg der Unterkünfte auf Airbnb um eine Standardabweichung steigen die Mieten laut dieser Untersuchung um 0,65 %. (vgl. BARRON et al. 2017: 22f.)

Nicht in allen Städten, in denen Airbnb für steigende Wohnungspreise verantwortlich gemacht wird<sup>14</sup>, ist der Zusammenhang zwischen steigenden Miet- und Wohnungspreisen und Airbnb derzeit direkt nachgewiesen. In Berlin ergab eine Untersuchung, dass Unterkünfte auf Airbnb sich in Stadtvierteln mit hohen Mietpreisen und starkem Mietenwachstum befinden. Es kann sein, dass Kurzzeitvermietungen durch einen Entzug von auf dem Markt verfügbaren Wohnungen zu einem Anstieg der durchschnittlichen Mieten führen, es kann aber auch sein, dass sich viele Unterkünfte auf Airbnb aus nicht bekannten Gründen in Gebieten mit hohen Mietpreisen befinden. (vgl. SCHÄFER und BRAUN 2016: 304) Insgesamt entsprechen die auf Airbnb angebotenen Unterkünfte 0,9 % des Berliner Wohnungsbestandes. Dabei wird berichtet, dass besonders die preiswerten Wohnungen in den Hinterhäusern in Unterkünfte zur Kurzzeitvermietung umgewandelt werden, da hier die Ertragslücke zwischen Kurzzeitvermietung und Langzeitvermietung am höchsten ist. Airbnb trägt aber nicht nur zur Gentrifikation bei, sondern ist auch eine Folge dieser. Ein Teil der Anbieter/innen vermietet ihre Wohnung nur für wenige Tage im Monat. Damit trägt das Einkommen aus der Kurzzeitvermietung dazu bei, dass sich Mieter/innen in aufgewerteten Gebieten die Miete leisten können. (vgl. HOLM 2016)

Wenn auch in Wien vereinzelt Airbnb für die Wohnungsknappheit verantwortlich gemacht wird<sup>15</sup>, konnte in einer Diplomarbeit an der Universität Wien aufgrund des zu geringen Anteils an Unterkünften am Wohnungsbestand kein signifikanter Einfluss auf die Mieten nachgewiesen werden (vgl. KÜGLER 2018: 127). Der STADT WIEN zufolge gibt es derzeit kein Verdrängungsproblem durch Airbnb auf dem Wohnungsmarkt (vgl. STADT WIEN 2017). Wie für Berlin wird auch für Wien berichtet, dass manche Mieter/innen ihre Wohnung über Airbnb untervermieten, um sich so die steigenden Mieten leisten zu können (vgl. KADI und VERLIČ 2019: 168). Ähnlich wie Lissabon investieren dabei auch ausländische Investor/innen in Wien, etwa aus Bulgarien (vgl. PUTSCHÖGL 2019). Dabei spielen auch Portale wie AirDNA oder die von MURRAY COX betriebene Webseite InsideAirbnb eine Rolle, da dadurch Investor/innen erkennen können, wo das Potential besonders hoch ist. Investor/innen können dann anhand der geschätzten Einnahmen für Kurzzeitvermietungen einen überhöhten Preis für Wohnungen

---

<sup>14</sup> Siehe beispielsweise: <http://www.airbnbsberlin.de> (Zuletzt abgerufen am 09.01.2020)

<sup>15</sup> Siehe beispielsweise: <https://mosaik-blog.at/airbnb-mietpreistreiber-und-willkommene-finanzierungshilfe> (Zuletzt abgerufen am 09.01.2020)

bezahlen, wodurch die Wohnungspreise steigen. Jene Wohnungen, welche auf diese Weise zur Kurzzeitvermietung genutzt werden, werden dem Markt für Mietwohnungen dauerhaft entzogen. (vgl. PUTSCHÖGL 2017)

### ***6.3 Auswirkungen auf die Beherbergungswirtschaft***

Ob klassische Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen und Hostels und Anbieter/innen auf Airbnb zueinander in Konkurrenz stehen, hängt auch davon ab, warum sich Tourist/innen für die gewählte Unterkunftsform entscheiden. Laut einer Untersuchung unter deutschen und chinesischen Millennials, entscheiden sich diese aufgrund der subjektiven Norm, der größeren Auswahl an sehr unterschiedlichen Typen von Unterkünften und dem positiven Image des Onlineshoppings für Airbnb, der Preis hingegen spielt eine geringe Rolle (vgl. AMARO et al. 2019: 11). Konträr dazu hat eine Online-Umfrage von kanadischen und US-amerikanischen Airbnb-Nutzer/innen ergeben, dass der wichtigste Grund für die Entscheidung, eine Unterkunft über Airbnb zu buchen, die niedrigeren Kosten sind (vgl. GUTTENTAG et al. 2018: 351). Dieselbe Online-Umfrage zeigt auch, dass rund zwei Drittel der Befragten Airbnb als Ersatz für ein Hotel nutzen. Dabei wird Airbnb von der Mehrheit anstelle eines Mittelklassehotels gebucht, während teure Hotels am wenigsten durch Airbnb ersetzt werden. Nur 2,3 % der Befragten geben an, dass sie die Reise ohne die Möglichkeit einer über Airbnb gebuchten Unterkunft nicht angetreten hätten. (vgl. GUTTENTAG und SMITH 2017: 5)

Eine Untersuchung in Austin ergab, dass der Umsatz der Hotels bei jedem Anstieg des Angebots auf Airbnb um 10 % um 0,39 % sinkt (vgl. ZERVAS et al. 2017: 695). Allerdings gibt es auch Untersuchungen, welche keine signifikanten Auswirkungen von Airbnb auf den Umsatz der Hotels sehen, wie etwa eine Studie in San Francisco (vgl. BLAL et al. 2018: 90) und eine Studie in mehreren Städten Südkoreas (vgl. HONG CHOI et al. 2015: 5).

In Wien werden die Interessen der Hoteliers unter anderem von der Fachgruppe Hotellerie der Wirtschaftskammer vertreten. In einem Positionspapier zur Sharing-Economy fordert diese, dass für die gleichen Tätigkeiten die gleichen Rahmenbedingungen einzuhalten sind. Dabei sollen die Plattformen zur Verantwortung gezogen werden. Kompromisse, welche Unternehmen, die sich an die aktuellen Gesetze halten, benachteiligen, werden strikt abgelehnt. (vgl. FACHVERBAND HOTELLERIE 2016) Auch wenn es im Positionspapier nicht direkt erwähnt wird, dürfte es dabei darum gehen, dass viele Anbieter/innen von Unterkünften auf Airbnb ihre Steuern und Abgaben nicht oder nur teilweise bezahlen, wodurch diese Nächtigungen günstiger als Hotels anbieten können. In einer Presseaussendung anlässlich eines Verwaltungsverfahrens gegen Airbnb, das die Wirtschaftskammer als Zimmervermieter sieht, fordert man,

dass Strafbescheide nun konsequent übermittelt werden müssen. Derzeit sei der Wettbewerb auf dem Beherbergungsmarkt nicht fair, lautet die Argumentation der Hotellerie. Sie sieht in manchen Fällen die Existenz von korrekt agierenden Betrieben in Gefahr. (vgl. WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN 2019b) In einer Presseaussendung vom 23.12.2019 wird vom Fachgruppenobmann der Hotellerie der Wirtschaftskammer Wien kritisiert, dass Airbnb laut einem Urteil vom EuGH ein Dienst der Informationsgesellschaft ist. Damit könne Airbnb die Zusammenarbeit mit Städten ablehnen. Laut dem Fachgruppenobmann ist eine Autorisierung der Anbieter/innen wichtig, da sonst Fantasienamen angegeben werden können. (vgl. WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN 2019a) Damit fokussiert sich die Kritik der Hotellerie auf die Plattform selbst, während Anbieter/innen von Unterküften auf Airbnb, auch wenn diese für die korrekte Abführung von Steuern und Abgaben zuständig sind, in den Presseaussendungen nicht direkt erwähnt werden. Eine größere Kampagne gegen Airbnb, wie dies etwa in New York der Fall ist und bei der die Hotellerie mit Aktivist/innen für leistbaren Wohnraum zusammen arbeitet (vgl. CARVILLE 2019b), gibt es in Wien nicht. Allerdings wird in einer Presseaussendung Airbnb dafür kritisiert, dass dem Wiener Wohnungsmarkt Wohnungen entzogen werden. (vgl. WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN 2019b)

#### ***6.4 Streit der Stadt Wien mit Airbnb***

Der von der Wirtschaftskammer Wien angesprochene Streit der Stadt Wien mit Airbnb begann im Jahr 2017. Damals trat eine Novelle des Wiener Tourismusförderungsgesetzes in Kraft, die Plattformen wie Airbnb dazu verpflichtet, alle angebotenen Unterküfte monatlich an das Magistrat zu melden. Dazu gehören die genaue Adresse der Unterkunft sowie Bezeichnung, Rechtsform, Name, Geschlecht, Geburtsdaten und Kontaktdaten der Anbieter/innen. Die Novelle wurde erlassen, damit die Stadt Wien leichter herausfinden kann, wo Unterküfte vermietet werden und damit überprüfen kann, ob die Anbieter/innen die Ortstaxe zahlen. Laut der Stadt Wien soll das die Marktverzerrung zwischen Hotels und privaten Anbieter/innen, welche sich nicht an die gesetzlichen Regelungen halten, beenden. Die Stadt Wien kann aufgrund der Anzahl der Unterküfte, die online angeboten werden, die bestehenden Regeln nicht vollziehen. (vgl. STADT WIEN 2017)

Die Stadt Wien trat danach mit Airbnb in Verhandlungen über die praktische Umsetzung des Gesetzes. Dabei sollte Airbnb die Ortstaxe einheben und anstatt der Anbieter/innen abführen. Diese Verhandlungen wurden jedoch am 31.10.2018 von der Stadt Wien abgebrochen. Grund dafür war laut Stadt Wien, dass Airbnb österreichisches Recht nicht akzeptiert sowie keiner Offenlegung personenbezogener Daten in Verdachtsfällen zustimmen will. So weigert sich

Airbnb anzugeben, ob zu einer genannten Adresse Ortstaxen abgeführt werden. Der Stadt Wien zufolge kommen 13 Plattformen ihren Pflichten des Wiener Tourismusförderungsgesetzes nach, während neben Airbnb fünf weitere Plattformen diesen nicht nachkommen und gegen welche ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet wurde. (vgl. STADT WIEN 2018b) Airbnb reagierte auf den Abbruch der Verhandlungen mit einem offiziellen Brief an die Stadt Wien. Darin betont Airbnb, man wolle die Gespräche wieder aufnehmen, da die Differenzen bei gegenseitiger Annäherung überwunden werden können. Airbnb zufolge führt ein automatisiertes Einziehen der Ortstaxe durch das Unternehmen zu einer Entlastung der Bürokratie. Laut Airbnb haben bereits 400 Städte und Regionen ähnliche Vereinbarungen getroffen. (vgl. KLEINE ZEITUNG 2018)

Die Stadt Wien hingegen sieht sich durch ein Urteil des Verwaltungsgerichts München bestätigt. Das Verwaltungsgericht München urteilte, dass sich Airbnb trotz seines Firmensitzes in Irland aufgrund seiner Tätigkeit in Deutschland an nationale Vorschriften halten muss. Allerdings ist dieses Urteil noch nicht rechtskräftig. (vgl. STADT WIEN 2018a)

Im Frühjahr 2019 verschickte die Stadt Wien einen Strafbescheid an Airbnb, damit drohen der Plattform bis zu 280.000 Euro Strafe. Airbnb berief gegen den Bescheid. Laut Airbnb kann die Ortstaxe durch das Unternehmen eingehoben werden, allerdings können Nutzerdaten nicht weitergegeben werden. Das Unternehmen beruft sich dabei auf den Datenschutz nach österreichischem und europäischem Recht. (vgl. KURIER 2019) Im Sommer 2019 wollte Airbnb weiter mit der Stadt Wien verhandeln, was diese jedoch ablehnte. (vgl. ORF.AT 2019b) Im Dezember 2019 urteilte der EuGH, dass Airbnb ein Dienst der Informationsgesellschaft ist und kein Immobilienmakler. Der Generalsekretär des Österreichischen Städtebundes sieht darin einen Rückschlag für die Städte. Damit dürfte es für Städte schwieriger werden, klare Regelungen zu schaffen. Die Stadt Wien sieht die Schuld in der aus dem Jahr 2000 stammenden E-Commerce-Regelung. Damals hätte es noch keine Apps und kein Airbnb gegeben. Wien setzt sich nun dafür ein, dass das in einem von der EU-Kommission geplanten Gesetzespaket zur Digitalwirtschaft berücksichtigt wird. (vgl. WIENER ZEITUNG 2019)

Im nächsten Kapitel werden die Argumente für bzw. gegen eine starke Regulierung der Sharing-Economy genannt, sowie die aktuelle Rechtslage für Kurzzeitvermietungen erläutert. Danach werden unterschiedliche Forderungen zur Regulierung zusammengefasst sowie ein Überblick über die Regulierung in anderen Städten gegeben.

## 7 Regulierungen und Deregulierung von Kurzzeitvermietungen

Aufgrund der im vorherigen Kapitel beschriebenen Interessenskonflikte mit Airbnb bzw. mit Kurzzeitvermietungen fordern unterschiedliche Interessensgruppen stärkere Regulierungen von Kurzzeitvermietungen. In Österreich fordert beispielsweise die Arbeiterkammer: „*Kurzzeitvermietungen sinnvoll regeln*“ (PRENNER 2018: 13). Helfen sollen diese Regelungen unter anderem Bewohner/innen, welche sich durch Kurzzeitvermietungen im Wohnhaus bzw. in der Nachbarschaft gestört fühlen. Der WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN hingegen geht die Umsetzung der bestehenden Gesetze nicht weit genug. Sie fordert: „*Strafen gegen Airbnb müssen konsequent umgesetzt werden*“ (WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN 2019b) und will für einen faireren Wettbewerb zwischen den oft illegal agierenden Anbieter/innen von Kurzzeitvermietungen und Hotelbetreiber/innen sorgen. Bevor auf diese Forderungen näher eingegangen wird, beschäftigt sich dieses Kapitel im Abschnitt 7.1 und im Abschnitt 7.2 mit der Regulierung der Sharing-Economy allgemein sowie stellt im Abschnitt 7.3 die aktuelle Gesetzeslage dar. Im Abschnitt 7.5 werden unterschiedliche Ansätze zur Regulierung der Sharing-Economy verglichen.

### 7.1 Was für und was gegen eine starke Regulierung spricht

Ob die Sharing-Economy eigene Regulierungen braucht und wie stark diese ausfallen sollen, wird derzeit noch diskutiert. Laut PAWLICZ sprechen für eine starke Regulierung der unfaire Wettbewerb, der von Anbieter/innen der Sharing-Economy ausgeht, negative externe Effekte sowie das Monopol der Vermittlungsplattformen. Zu den negativen externen Effekten gehören steigende Preise für Langzeitvermietungen durch die Angebotsverknappung aufgrund von immer mehr dauerhaft zur Kurzzeitvermietung genutzten Unterkünften (vgl. PAWLICZ 2019: 400f.). Stärkere Regulierungen sind auch durchzuführen, da von unregulierten Kurzzeitvermietungen eine Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit, etwa durch Brände, ausgeht (vgl. GURRAN et al. 2018: 414). Zudem sorgt die Selbstregulierung durch die Plattformen nicht für einen ausreichenden Konsumentenschutz (vgl. KATZ 2015: 1126). Einige Städte wie Barcelona, Anaheim und Orleans wollen durch eine starke Regulierung den Druck des Tourismus auf die Stadt und ihre Bewohner/innen verringern (NIEUWLAND und VAN MELIK 2018: 7).

Gegen eine starke Regulierung spricht, dass diese Innovationen verhindert, etablierte Unternehmen schützt und das Eigentumsrecht beschränkt. Vorteile der Sharing-Economy wie eine bessere Auslastung bestehender Ressourcen würden so eingeschränkt werden (vgl. PAWLICZ 2019: 402). DARCY ALLEN vom australischen „Institute of Public Affairs“ hält die Selbstregulierung von Unternehmen wie Airbnb für ausreichend. Kund/innen würden eine Möglichkeit bekommen, den hohen Kosten, verursacht durch staatliche Regulierungen, zu entkommen. Er



sieht in der ständig steigenden Zahl an Anbieter/innen eine wachsende Macht durch Wähler/innen, welche den Vorteil von freien Märkten und wenig Regulierungen gesehen haben und hält die Sharing-Economy für einen Wegbereiter von freieren Märkten im Allgemeinen (vgl. ALLEN 2015: 26f.). Das „Institute of Public Affairs“ bezeichnet sich selbst als „*unabhängiger, gemeinnütziger Think Tank für öffentliche Politik, der sich der Erhaltung und Stärkung der Grundlagen wirtschaftlicher und politischer Freiheit widmet.*“ (INSTITUTE OF PUBLIC AFFAIRS o.J., eigene Übersetzung)

## **7.2 Was bei der Regulierung der Sharing-Economy zu beachten ist**

Damit die Regulierung der Sharing-Economy ihre Wirkung nicht verfehlt, hat STEPHEN R. MILLER einige Prinzipien zur Regulierung aufgestellt. Dazu zählt etwa der Umstand, dass die Sharing-Economy sehr divers ist und daher differenzierte Reaktionen benötigt. Die Sharing-Economy kann nicht als Ganzes geregelt werden, da unterschiedliche Plattformen in unterschiedlichen Segmenten tätig sind. Die Geschäftsfelder von beispielsweise Uber und Airbnb sind so verschieden, dass diese nur in unterschiedlichen Gesetzen geregelt werden können (vgl. MILLER 2016: 151f.). Viele Tätigkeiten der Sharing-Economy laufen derzeit illegal ab. Es sollte nicht der Fall sein, dass ein stark wachsender Teil der Wirtschaft verdeckt abläuft (vgl. MILLER 2016: 153).

Um die Regulierungen umsetzen zu können, sind die richtigen Informationen nötig (vgl. MILLER 2016: 155). Die Nuancen, mit welchen Regulierungen umgesetzt werden sollen, sind für Gesetzgeber weltweit derzeit nur schwer zu bestimmen. Daher fordern Aktivist/innen von Airbnb mehr Daten offen zu legen (vgl. TITCOMB 2017). MURRAY COX, dessen Daten in dieser Arbeit verwendet werden, hilft diese Lücke zu schließen und erlaubt es Städten, auch ohne von Airbnb bereitgestellte Daten, entsprechende Regulierungen zu erlassen und zu argumentieren (vgl. CARVILLE 2019a).

Weiters meint MILLER, dass die Sharing-Economy kein kurzfristiges Phänomen ist, sondern bleiben wird und dies positiv ist. Er rät daher davon ab, etwa Airbnb komplett zu verbieten, wie es beispielsweise die Stadt New Orleans gemacht hat. Dies würde nur dazu führen, dass die Anbieter/innen illegal weitermachen würden. Als Grund nennt er die unersättliche Nachfrage von Gästen nach kurzzeitigen Unterkünften (vgl. MILLER 2016: 156f.). Die Sharing-Economy „stört“ einerseits etablierte Märkte, wie den Hotelmarkt (vgl. MILLER 2016: 160), generiert aber andererseits einen neuen Markt (vgl. MILLER 2016: 164). Das ist auch in Wien zu beobachten, wo die Anzahl der Gästebetten in Hotels und Pensionen seit dem Markteintritt von Airbnb in Wien noch deutlich gewachsen ist (siehe Abschnitt 5.1).

Die Sharing-Economy „stört“ aber nicht nur etablierte Märkte, sondern auch etablierte Gesetze und Regulierungen. Als Beispiel nennt MILLER die in den USA üblichen Flächennutzungspläne, welche die Bereiche Wohnen, gewerbliche Nutzung und Industrie räumlich trennen. Auch wenn mittlerweile oft eine Abweichung erlaubt ist, gibt es in vielen Städten sehr große Wohngebiete mit ausschließlich Einfamilienhäusern. Kurzzeitvermietungen in diesen Gebieten kommen aber häufig vor und unterlaufen so das etablierte System (vgl. MILLER 2016: 165ff.).

Aus diesem Grund ist MILLER der Ansicht, dass die Sharing-Economy eine Regulierung nicht über bestehende Gesetze benötigt, sondern speziell geregelt werden muss. Die bestehenden Gesetze und Verordnungen würden oft nur das vollständige Verbot von Kurzzeitvermietungen ermöglichen. Dies wird aber kaum eingehalten, da aufgrund der Intimität und Informalität der Sharing-Economy Anbieter/innen das Risiko erwischt zu werden eingehen würden. Stattdessen schlägt er alternative Ansätze vor, bei denen Städte Informationen einholen und versuchen, die Sharing-Economy direkter zu regulieren (vgl. MILLER 2016: 167f.).

### ***7.3 Aktuelle gesetzliche Bestimmungen für Kurzzeitvermietungen***

Die Kurzzeitvermietung der eigenen Wohnung ist in Wien grundsätzlich nicht verboten. Es müssen jedoch zahlreiche Gesetze und Verordnungen eingehalten werden. Dazu zählen die Gewerbeordnung, das Mietrecht, das Wiener Tourismusförderungsgesetz sowie die Wiener Bauordnung.

Die Kurzzeitvermietung von Zimmern und Wohnungen ist ein Gastgewerbe in der Betriebsform der Beherbergung von Gästen, welches entweder ein freies oder ein reglementiertes Gewerbe sein kann. Für ein freies Gewerbe ist kein Befähigungsnachweis erforderlich. Als freie Gewerbe gelten beispielsweise Frühstückspensionen, sofern diese maximal 10 Betten aufweisen. Das Servieren eines Frühstücks und kleiner Imbisse sowie das Beschäftigen familienfremder Mitarbeiter ist erlaubt (vgl. OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION 2019c). Wenn es sich jedoch um ein reglementiertes Gewerbe handelt, ist vor Marktantritt ein Befähigungsnachweis erforderlich (vgl. KOHL 2019: 49). Ob ein freies oder ein reglementiertes Gewerbe ausgeführt wird, ist jedoch im Einzelfall unter der Bedachtnahme aller Umstände, zu beurteilen (vgl. OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION 2019c).

Grundsätzlich ist für das Betreiben eines Gastgewerbes eine Betriebsanlagengenehmigung notwendig (vgl. KOHL 2019: 52). Es gibt allerdings eine Ausnahme für Beherbergungsbetriebe, welche weniger als 30 Gästebetten zur Verfügung stellen sowie wenn das Gebäude nur für Beherbergungszwecke genutzt wird, oder das Gebäude neben der Beherbergung ausschließlich für Wohnzwecke verwendet wird, keine Einrichtung, welche unter das Bäderhygienegesetz

fällt, betrieben wird und maximal ein Frühstück oder ein kleiner Imbiss verabreicht wird (vgl. BUNDESGESETZBLATT 2018). Dies dürfte auf die meisten Vermieter/innen, welche ihre Unterkunft über Airbnb anbieten, zutreffen.

Nicht jede Zimmervermietung fällt jedoch unter die Gewerbeordnung. Ausgenommen ist die sogenannte „häusliche Nebenbeschäftigung“. Dazu dürfen jedoch unter anderem maximal zehn Betten angeboten werden sowie keine haushaltsfremden Personen beschäftigt werden (vgl. OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION 2019c). Zudem ist „Eine Verköstigung ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten (z.B. drei mal täglich) [...] möglich“ (OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION 2019c). Insbesondere bei Anbieter/innen mit mehreren Wohnungen scheint es jedoch unwahrscheinlich, dass diese für beispielsweise die Reinigung keine haushaltsfremden Personen beschäftigen, wodurch ein großer Teil der Mehrfachanbieter/innen der Gewerbeordnung unterliegen dürften.

Ebenfalls nicht unter das Gewerberecht fällt die „bloße Raumvermietung“. Dazu darf neben dem Überlassen des Wohnraums keinerlei Dienstleistung erbracht werden (vgl. OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION 2019c). Bei einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes am 27. Februar 2019 wurde anhand folgender Kriterien entschieden, dass ein Beherbergungsbetrieb im Rahmen des Gastgewerbes vorliegt: Es werden zusätzliche Leistungen erbracht (Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern, kostenfreies W-LAN, Nutzung eines Flachbildfernsehers sowie Endreinigung), die Vermietung erfolgt meist für ein bis zwei Nächte zu Preisen jenseits der normalen Wohnraummiete und der Tatsache, dass die Unterkunft als „Ferienapartment“ auf Airbnb angeboten wird und im Beschreibungstext die Nähe zu Touristenattraktionen hervorgehoben wird (vgl. KOHL 2019: 24, vgl. OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION 2019c). Auch wenn im Einzelfall entschieden werden muss, ob eine Raumvermietung oder eine gewerbliche Vermietung vorliegt, dürften die meisten der oben genannten Punkte auf die Mehrheit der Anbieter/innen auf Airbnb in Wien zutreffen.

Ist die Unterkunft, welche auf Airbnb gelistet wird, von dem/der Anbieter/in nur gemietet, muss auch das Mietrecht betrachtet werden. Zwar enthält praktisch jeder Mietvertrag ein Verbot der Untervermietung, allerdings kann sich der/die Eigentümer/in nur im Falle eines wichtigen Grundes darauf berufen, etwa wenn die Wohnung zur Gänze untervermietet werden soll, die Höhe des Untermietzinses im Vergleich zum eigenen Mietzins unverhältnismäßig hoch ist, durch die Untervermietung der Friede der Hausgemeinschaft gestört wird oder wenn ein sogenannter Überbelag entsteht (vgl. OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION 2019a). Die Kurzzeit-

vermietung selbst hingegen unterliegt nicht dem Mietrecht, sofern die Unterkunft ein Beherbergungsbetrieb ist (vgl. KOHL 2019: 28).

Ist die Unterkunft hingegen im Besitz des Anbieters bzw. der Anbieterin, liegt aber in einem Gebäude, in dem auch andere Eigentümer/innen Wohnungen besitzen, so ist die Widmung des Objektes im Wohnungseigentumsvertrag zu beachten. Die meisten Häuser, in denen sich Wohnungen befinden, sind Wohnzwecken gewidmet. Für eine Vermietung an Tourist/innen ist eine Umwidmung erforderlich. Diese benötigt die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer/innen (vgl. OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION 2019b).

Wie schon zuvor beschrieben, müssen Gäste in Wien für das entgeltliche Nächtigen eine Ortstaxe bezahlen. Dies gilt für Beherbergungsbetriebe und sonstige Unterkünfte. Die Gastgeber/innen haben die Ortstaxe von den Gästen einzuheben und spätestens am 15. des nächsten Monats beim Magistrat abzuführen. Die Höhe der Ortstaxe ist im Wiener Tourismusförderungsgesetz festgelegt: Sie macht 3,2 % der sogenannten Bemessungsgrundlage aus. Diese errechnet sich aus dem Entgelt für den Aufenthalt minus der Umsatzsteuer und dem Entgelt für das Frühstück. Von diesem Betrag kann noch ein Pauschalabzug von 11 % für Internationalisierungsmaßnahmen abgezogen werden. (vgl. LANDESGESETZBLATT 2018b)

Nicht überall in Wien kann jedoch eine Wohnung zur Kurzzeitvermietung angeboten werden. *„Am 22. Dezember 2018 trat mit dem LGBl. für Wien Nr. 69/2018 eine Änderung der Wiener Bauordnung (BO) in Kraft. Nach § 7a BO dieser Novelle ist nun in Wohnzonen die "gewerbliche Nutzung" von Aufenthaltsräumen in Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht mehr zulässig.“* (MA23 WIRTSCHAFT, ARBEIT UND STATISTIK o.J.) Bei dieser Novelle wurde bei der Wiener Bauordnung folgender Satz um die unterstrichenen Worte ergänzt: *„Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.“* (LANDESGESETZBLATT 2018a). Der Begriff gewerblich ist dabei jedoch nicht nach dem Gewerberecht zu verstehen, sondern bezieht sich auf die regelmäßige Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt (vgl. MA23 WIRTSCHAFT, ARBEIT UND STATISTIK o.J.).

Diese Änderung hat große Auswirkungen für die Anbieter/innen von Unterkünften auf Airbnb. Die Mehrheit der Fläche der Gemeindebezirke innerhalb des Gürtels ist als Wohnzone ausgewiesen, vereinzelt gibt es auch Wohnzonen außerhalb des Gürtels. Damit sind genau jene Flächen als Wohnzonen ausgewiesen, in denen sich besonders viele Unterkünfte zur Kurzzeitvermietung befinden (siehe Abschnitt 4.3). Auch wenn sich die Wohnzonen nur auf

Wohnungen im Hauptgeschoß beziehen (vgl. LANDESGESETZBLATT 2018a), ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ der Bauordnung widersprechend vermietet wird. Vor der Einführung der Änderung gab es große Kritik von der Wiener Apartmentvermieter Vereinigung. Diese bemängelt, dass mit der Änderung einige Fragen offenbleiben, wie etwa was „kurzfristig“ sowie „regelmäßig“ genau bedeuten. Auch die Verknüpfung der Regelung von Kurzzeitvermietungen und Wohnzonen wird kritisiert, da teilweise unverständlich ist, warum ein Haus in der Wohnzone liegt und das Nachbarhaus nicht. Warum die Kurzzeitvermietung in Dachgeschoßen zulässig bleibt, in den Hauptgeschoßen allerdings nicht, stößt ebenfalls auf Unverständnis. Die Wiener Apartmentvermieter Vereinigung schätzt die Anzahl der betroffenen Unterkünfte auf etwa 5.000. (vgl. WAVV 2018)

Ausgenommen von dieser Änderung und damit auch in Wohnzonen weiterhin zulässig ist die gelegentliche Vermietung, bei der sich die Anbieter/innen etwas „dazuverdienen“ können. Dazu muss in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung überwiegen und die Wohnung darf nicht dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Auf wie viele Tage pro Monat oder Jahr die Kurzzeitvermietung beschränkt ist, ist nicht genau festgelegt. Als Beispiel wird von der Stadt Wien angeführt, dass etwa Student/innen während der Ferien ihre Wohnung auch in Wohnzonen vermieten dürfen. (vgl. MA23 WIRTSCHAFT, ARBEIT UND STATISTIK o.J.)

#### ***7.4 Aktuelle Forderungen zur Regulierung in Wien***

Damit ist die Kurzzeitvermietung über Plattformen wie Airbnb zwar über unterschiedliche Gesetze geregelt, diese gehen aber nicht direkt auf die durch Kurzzeitvermietungen entstehenden Probleme ein. Daher gibt es unterschiedliche Forderungen für eine weitere Regulierung der Kurzzeitvermietungen.

Die Arbeiterkammer schlägt eine Melde- und Genehmigungspflicht für Kurzzeitvermieter/innen vor. Dabei soll jede/r Vermieter/in eine Registrierungsnummer erhalten, welche dann im Inserat auf Airbnb oder ähnlichen Plattformen angegeben werden muss. Zudem sollen Unterkünfte nur für eine bestimmte Anzahl an Tagen pro Jahr vermietet werden dürfen. Ein Telefonservice soll für Beschwerden von Hausmitbewohner/innen, welche sich durch Kurzzeitmieter/innen gestört fühlen, eingerichtet werden. Damit diese Regeln eingehalten werden, soll eine Taskforce stichprobenartig auf Airbnb und ähnlichen Plattformen Unterkünfte buchen und diese dann überprüfen. Außerdem fordert die AK ein Bundesgesetz, bei dem Airbnb Daten an die Steuerbehörden weiterleiten muss. Damit soll die Steuerpflicht der Anbieter/innen überprüft werden. (vgl. PRENNER 2018: 13)

Die Wirtschaftskammer fordert ein stärkeres Vorgehen gegen Airbnb selbst. Dabei bezieht sie sich auf den Streit der Stadt Wien mit Airbnb um die Bekanntgabe der Daten der Anbieter/innen. Airbnb wird dafür kritisiert, die Daten nicht bekannt zu geben und keine Ortstaxen abzuführen. Dadurch kommt es zu unfairen Wettbewerbsbedingungen auf dem Beherbergungsmarkt. Dies kann laut Wirtschaftskammer die Existenz von korrekt agierenden Betrieben gefährden. (vgl. WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN 2019b)

Weiters fordern die Bundessparte Tourismus und Freizeitwirtschaft und der Fachverband der Hotellerie der Wirtschaftskammer Österreich eine bundesgesetzliche Regelung. Derzeit würde Airbnb bei den regionalen Lösungen wie etwa in Wien alle sich bietenden Schlupflöcher nutzen, um illegale Anbieter/innen nicht den Behörden übergeben zu müssen. Nur mit einer bundesweiten Autorisierung und Registrierung sei eine Kontrolle der Wohnzonenregelung und der Beschränkung des zeitlichen Umfangs durchführbar. Für die Sharing-Economy sollen die gleichen Rahmenbedingungen wie für gewerbliche Anbieter/innen gelten. (vgl. SALZER 2019)

Die Wiener Apartmentvermieter Vereinigung fordert ein Gesamtkonzept für Wien, welches ebenfalls durch eine Registrierungspflicht gelöst werden soll. Damit würden die Behörden wissen, wer wo vermietet, und könnten Steuerungsmaßnahmen ergreifen. Sie könnten damit etwa festlegen, wie viele Unterkünfte in einem Bezirk zur Kurzzeitvermietung zur Verfügung gestellt werden dürfen. (vgl. WAVV 2018)

### ***7.5 Überblick über Regulierungen in anderen Städten und Ländern***

In diesem Abschnitt wird ein Überblick über unterschiedliche Regulierungen in anderen Städten gegeben. Dabei wird zuerst auf Österreich eingegangen, dann werden unterschiedliche Städte in Europa und in Nordamerika beschrieben.

Die zweitgrößte Stadt Österreichs, Graz, scheint gegenüber Kurzzeitvermietungen sehr aufgeschlossen zu sein. In einer Infobroschüre der Stadt Graz heißt es: „*Privat vermieten? Sehr gerne! Aber bitte korrekt – es ist nicht schwer.*“ (GRAZ TOURISMUS & STADTMARKETING GMBH 2019) In der Broschüre wird unter anderem darauf hingewiesen, dass entgeltliche Gäste amtlich gemeldet werden müssen, eine Nächtigungsabgabe von 1,50 € pro Person und Nacht an die Stadt abgeführt werden muss sowie einmal pro Jahr 50 € pro Gastgeber/in (als Kleinunternehmer/in) als Tourismusinteressentenbeitrag zu bezahlen sind. Darüber hinaus muss einmal im Monat online eine Gästestatistik ausgefüllt werden. Zeitliche oder räumliche Einschränkungen existieren in Graz nicht. (vgl. GRAZ TOURISMUS & STADTMARKETING GMBH 2019)

In Salzburg ist laut des Raumordnungsgesetzes § 31b für die „Zweckentfremdung von Wohnungen“ eine baubehördliche Bewilligung notwendig. Als Zweckentfremdung gelten touristische Beherbergungen, wobei es Ausnahmen für Kleinanbieter/innen gibt, die nur einzelne Zimmer vermieten und ihren Hauptwohnsitz im Objekt haben (vgl. LANDESGESETZBLATT 2019). Diese Regelung gilt seit dem 01.01.2018, scheint aber nicht den gewünschten Effekt gehabt zu haben. Ein neues Gesetz soll im Jahr 2020 in Kraft treten. Es sieht vor, dass ab Februar 2020 die Behörde vor einer Vermietung prüft, ob die Wohnung nach dem Raumordnungsgesetz vermietet werden darf. Wenn dies der Fall ist, bekommt der/die Gastgeber/in eine Registrierungsnummer, welche im Inserat auf Plattformen wie Airbnb angeführt werden muss. Damit soll es leichter möglich sein, jene Anbieter/innen ausfindig zu machen, welche ihre Wohnung zweckentfremdet vermieten. Zudem hofft man, dass dadurch derzeit kurzzeitvermietete Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. (vgl. ORF.AT 2019a)

In Tirol muss die Kurzzeitvermietung einer Wohnung bei dem zuständigen Tourismusverband bzw. der Gemeinde angemeldet werden. Dabei müssen Angaben zur Identifikation des/der Gastgeber/in (Familien- und Vorname, das Geschlecht, das Geburtsdatum) gemacht werden sowie die Anzahl der Betten bekannt gegeben werden. Der Tourismusverband bestätigt die Registrierung durch Zuweisung einer Betriebsnummer. Außerdem muss bei der zuständigen Baubehörde geklärt werden, ob baurechtliche oder raumordnungsrechtliche Beschränkungen bestehen. Alle nächtigenden Gäste müssen erfasst werden und elektronisch gemeldet werden. Die Ortstaxe beträgt pro Person und Nacht je nach Region zwischen 1,00 € und 5,00 €. (vgl. AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG o.J.)

Barcelona ist eine der am meisten von Tourist/innen besuchten Städte Europas. Während von offizieller Seite der Tourismus begrüßt wird, fühlen sich manche Bewohner/innen durch die Tourist/innen in ihrem täglichen Leben gestört. Insbesondere der Partytourismus führte 2014 zu einer Reihe von Anti-Tourismusprotesten, bei denen das schlechte Benehmen der Gäste beklagt wurde. (vgl. SANTOLLI 2017: 689f.) Seit 2012 sind private Unterkünfte in Katalonien wie folgt reguliert: Um eine Wohnung kurzzeitig vermieten zu können, ist eine Lizenz nötig. Um diese zu erhalten, darf in der Wohnung niemand hauptgemeldet sein, sie muss mindestens zwei Mal im Jahr kurzzeitig vermietet werden und Gäste dürfen sie für maximal 31 Tage ohne Unterbrechung mieten. Viele Unterkünfte, welche in Barcelona auf Airbnb vermietet werden, sind aber Hauptwohnsitze und vermieten nur einzelne Zimmer. So waren im Oktober 2015 54 % der Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“, 45 % waren vom Typ „Privates Zimmer“ und 1 % war vom Typ „Gemeinsames Zimmer“ (vgl. GUTIÉRREZ et al. 2017: 281). Rund

die Hälfte der Unterkünfte auf Airbnb war daher illegal vermietet, da die Gastgeber/innen keine Möglichkeit hatten, das Gesetz zu erfüllen. (vgl. SANTOLLI 2017: 691f.)

Zusätzlich wurde 2014 als Reaktion auf die Proteste die Ausgabe neuer Lizenzen für Kurzzeitvermietungen gestoppt. Dieser Stopp wurde 2015 und 2016 wiederholt. Trotz hoher Strafen wurde die Zahl der illegal vermieteten Unterkünfte 2017 auf 7.000 geschätzt (vgl. SANTOLLI 2017: 694). 2017 wurde ein weiterer Ansatz zur Regulierung versucht: Der „Special Tourist Accommodation Plan“ beinhaltet unterschiedliche Beherbergungsarten wie Hotels, Hostels und Apartments. Die Stadt selbst wurde in vier Zonen geteilt, welche unterschiedlich reguliert werden. Die Zahl der Lizenzen für Kurzzeitvermietungen wurde stadtweit ebenso eingefroren wie die Zahl der Hotels und Apartments. Dadurch soll die Zahl der Unterkünfte in gewissen Stadtteilen sinken und sich diese besser auf die Stadt verteilen (vgl. SANTOLLI 2017: 697f.). Damit hat Barcelona eines der strengsten Gesetze gegen Kurzzeitvermietungen weltweit (vgl. NIEUWLAND und VAN MELIK 2018: 6).

London versucht bei der Regulierung einen anderen Weg zu gehen. Schon 1973 wurde ein Gesetz verabschiedet, das einen Ausgleich zwischen Tourismus und Wohnraum für Bewohner/innen mit niedrigem Einkommen schaffen sollte. Es verbot Wohnungen und Häuser oder Teile von diesen weniger als 90 Tage zu vermieten. Wer dennoch eine Unterkunft für weniger als 90 Tage vermieten wollte, musste um eine Genehmigung zur Nutzungsänderung ansuchen (vgl. FERRERI und SANYAL 2018: 3360). Mit dem Markteinstieg von Airbnb wurde dieses Gesetz aber sehr häufig gebrochen, weshalb 2015 ein sogenannter "Deregulation Act" beschlossen wurde. Dieser erlaubt die Vermietung ohne Nutzungsänderung für maximal 90 Tage pro Kalenderjahr. Ziel war es, den Bewohner/innen die Möglichkeit zu bieten, sich etwas dazuzuverdienen. Nicht unterstützen wollte man hingegen kommerzielle Anbieter/innen. 2015 und 2016 zeigten die Daten von Inside Airbnb jedoch, dass 51,3 % der Unterkünfte in London vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ waren und 41,3 % wurden von Mehrfachanbieter/innen angeboten, was auf einen hohen Anteil von kommerziellen Anbieter/innen hinweist (vgl. FERRERI und SANYAL 2018: 3361). Das Feststellen von Verstößen gegen die 90-Tage-pro-Jahr-Regel stellte sich als schwierig heraus. Aktuell versucht man es mit einer Mischung aus Online-Data-Mining und der Verknüpfung von offiziell vorliegenden Informationen. In Westminster suchen Beamte auf Airbnb nach Anbieter/innen mit mehreren Unterkünften. Auch die Anzahl der Bewertungen wird berücksichtigt. Kombiniert wird diese Onlinerecherche mit Inspektionen vor Ort. Um die Wohnungen ausfindig zu machen, vergleichen die Beamten Fotos der Unterkünfte mit Google Street View. Dieses Verfahren ist sehr ressourcenintensiv. In Camden nutzen die Beamten INSIDE AIRBNB, um Mehrfachanbieter/innen ausfindig zu machen (vgl. FERRERI und



SANYAL 2018: 3362f.). Der Fokus der Regulierungen in London zielt damit darauf, dass das Angebot an leistbarem Wohnraum nicht durch dauerhafte Kurzzeitvermietung von Objekten verknappt wird sowie dass sich keine kommerziellen Anbieter/innen etablieren (vgl. NIEUWLAND und VAN MELIK 2018: 7).

Amsterdam hat im Februar 2014 die private Zimmervermietung an Tourist/innen erlaubt (vgl. RANCHORDÁS 2015: 420). Möglich ist eine Vermietung für maximal 60 Tage im Jahr an bis zu vier Gäste. Anbieter/innen müssen sich bei der Stadt registrieren und die Wohnung muss allen (feuerpolizeilichen) Sicherheitsregelungen entsprechen (vgl. BARTIK und LUTTER 2017: 9). So sollte auch das wachsende Problem der kommerziellen Anbieter/innen, welche mehrere Unterkünfte über Airbnb vermieten, gelöst werden (vgl. RANCHORDÁS 2015: 420). Damit die Regeln eingehalten werden, unterschrieb Amsterdam im Dezember 2014 als erste europäische Stadt ein „Memorandum of Understanding“. Darin verpflichtete sich Airbnb unter anderem dazu, die Tourismusabgabe von allen Gastgeber/innen einzuziehen und an die Stadt zu überweisen. Im Jänner 2017 wurde dieses Memorandum erweitert und Airbnb unter anderem dazu verpflichtet, über ein automatisches Tool alle Angebote zu scannen und jene Anbieter/innen zu sperren, welche gegen die 60-Tage-pro-Jahr-Regel verstoßen oder ihre Unterkunft mehr als vier Gästen anbieten. Weiters verpflichtete sich Airbnb dazu, aggregierte Daten über die angebotenen Unterkünfte der Stadt Amsterdam zur Verfügung zu stellen, sowie nach rechtlich bindenden Anfragen, auch persönliche Daten der Gastgeber/innen an die Stadt weiterzugeben. (vgl. BARTIK und LUTTER 2017: 9f.)

In Berlin wurden Kurzzeitvermietungen vor allem für die in der Stadt herrschende Wohnungsnot verantwortlich gemacht, auch wenn der Rückgang des Angebots an preisgünstigen Wohnungen an einem massiven Zuwachs der Eigentumswohnungen liegt. Am 1. Mai 2016 trat das sogenannte Zweckentfremdungsverbot in Kraft. (vgl. HOLM 2016) Damit darf eine Wohnung nur nach Genehmigung des zuständigen Bezirksamts an Tourist/innen vermietet werden, was praktisch einem Verbot gleichkommt. Allerdings gibt es eine Ausnahme, wenn weniger als 50 % der Wohnung an Gäste vermietet werden. Zwischen März und Mai 2016 ging die Zahl der angebotenen Unterkünfte um 40 % zurück. (vgl. BARTIK und LUTTER 2017: 20f.) Ob durch diesen Rückgang jedoch vorherige Ferienwohnungen wieder dem Markt für Mietwohnungen zugeführt wurden, darf bezweifelt werden. Laut HOLM haben insbesondere professionelle Anbieter/innen ihre Angebote von Airbnb auf andere Plattformen verlagert. Sie werden nun beispielsweise über ImmobilienScout24 als temporäre Angebote vermietet (vgl. HOLM 2016). Zudem wurde in einer Untersuchung der mittels Web-Scraping von der Airbnb-Webseite entnommenen Daten herausgefunden, dass 5.555 Unterkünfte trotz des Zweckentfremdungs-

verbots über einen längeren Zeitraum zur Kurzzeitvermietung angeboten werden, was einem Anteil von 0,3 % des verfügbaren Wohnungsbestandes entspricht (vgl. SCHÄFER und BRAUN 2016: 297). Berlin kooperiert nicht mit Airbnb, sondern kann bei der Ermittlung von illegalen Kurzzeitvermietungen auf zahlreiche Hinweise von Anrainer/innen zurückgreifen, was der Stadt dem Vorwurf aussetzt, Spitzelwesen zu unterstützen (vgl. BARTIK und LUTTER 2017: 21).

Eine weitere Stadt in Europa mit einer relativ strengen Regulierung im Bereich der Kurzzeitvermietung ist Reykjavik, wo bei einer Vermietung eine Registrierung notwendig ist, diese für maximal 90 Tage pro Jahr zulässig ist und darüber hinaus eine Genehmigung nötig ist. Ebenso ist eine Genehmigung erforderlich, wenn ein/e Gastgeber/in eine zweite Unterkunft anbieten will sowie wenn die Einnahmen einen gewissen Betrag pro Jahr übersteigen. (vgl. RIEMPP 2019: 41)

Eine Studie vergleicht fünf europäische Städte mit sechs Städten in den USA und kommt dabei zu dem Ergebnis, dass in den USA Städte Kurzzeitvermietungen im Allgemeinen stärker regulieren als europäische Städte. So wird in allen untersuchten Städten der USA eine Genehmigung zur Kurzzeitvermietung einer Unterkunft benötigt, während in Europa in einigen Städten eine Kurzzeitvermietung ohne Genehmigung möglich ist. Die Autor/innen der Studie führen dies, neben kulturellen Unterschieden, auch darauf zurück, dass Airbnb in den USA schon länger in den Städten präsent ist und daher möglicherweise schon einen größeren Einfluss auf die Städte hat, weshalb strengere Regulierungen notwendig sind. Nicht untersucht wird, wie hoch die Voraussetzungen zum Erhalt einer Genehmigung sind und ob diese in den USA oder in Europa schwerer oder leichter zu bekommen ist. (vgl. NIEUWLAND und VAN MELIK 2018: 7)

In den USA hat New York City besonders früh mit der Regulierung von Airbnb begonnen. 2010 wurde das Gesetz dahin geändert, dass in Mehrfamilienhäusern Unterkünfte nicht für weniger als 30 Tage am Stück vermietet werden dürfen, es sei denn, der/die Gastgeber/in ist während der Vermietung anwesend. Als Mehrfamilienhäuser gelten alle Gebäude, in welchen drei oder mehr Familien wohnen. Ziel des Gesetzes war es, die Gäste zu schützen, die Einhaltung des Brandschutzes zu gewährleisten und die permanenten Bewohner/innen des Gebäudes vor „hotelartigen“ Zuständen zu schützen. Wird eine Unterkunft vermietet, sind die für Hotels üblichen Steuern zu bezahlen. (vgl. SCHNEIDERMAN 2014: 18f.)

Einen interessanten Ansatz hat die Stadt Philadelphia gewählt. Anstatt wie etwa New York City, London oder Amsterdam die maximale Anzahl der Nächte vorzugeben, versucht man es mit einer Art regressiven Besteuerung. Für bis zu 90 Tage pro Jahr kann eine Unterkunft ohne Registrierung vermietet werden, darüber hinaus ist eine Registrierung als „Limited Lodging

Home“ notwendig und eine entsprechende Gebühr fällig. Für mehr als 180 Tage ist eine Registrierung als „Visitor Accommodation“ notwendig. Massachusetts hingegen hebt bei Kurzzeitvermietungen ab 60 Tagen pro Jahr einen höheren Prozentsatz an Steuern ein. (vgl. COLES et al. 2017: 21) Anaheim hingegen hat sich für ein komplettes Verbot der Kurzzeitvermietungen entschieden. Dies gilt auch für schon existierende Unterkünfte. (vgl. NIEUWLAND und VAN MELIK 2018: 6)

Zusammengefasst haben Städte bei der Regulierung unterschiedliche Möglichkeiten, welche je nach Ziel der Regulierung angewandt werden sollten. Die Städte Barcelona, Anaheim und New Orleans wollen den Druck des Tourismus auf die Stadt im Gesamten vermindern. Sie haben daher ein teilweises oder vollständiges Verbot von Kurzzeitvermietungen beschlossen. Städte wie Berlin, San Francisco oder New York wollen leistbaren Wohnraum schützen. Dafür haben sie qualitative Regeln, wie etwa dass keine ganzen Wohnungen/Häuser vermietet werden dürfen, sowie quantitative Regeln, wie eine maximale Anzahl der Nächte pro Jahr, erlassen. Die dritte Gruppe von Städten, darunter Amsterdam, Paris und Denver, möchte ihre Bewohner/innen vor den Auswirkungen der Kurzzeitvermietungen schützen. Sie benutzen dazu quantitative Regeln, wie etwa dass nur Hauptwohnsitze an Tourist/innen vermietet werden dürfen sowie ebenfalls eine Begrenzung der Nächte pro Jahr, in denen die Unterkunft kurzzeitig vermietet werden darf. (vgl. NIEUWLAND und VAN MELIK 2018: 8)

Ein großes Problem ist die mangelnde Einhaltung der erlassenen Gesetze und Regeln. In allen untersuchten Städten werden die Gastgeber/innen belangt, wenn die Regeln verletzt werden. Zusätzlich strafen beispielsweise Barcelona, New York oder Anaheim bei Verstößen die Plattformen. Die Höhe der Strafe reicht dabei von 200 USD pro Tag für den/die Gastgeber/in bis hin zu 600.000 Euro für die Plattform. Einzig die Stadt Anaheim bestraft auch die Gäste. (vgl. NIEUWLAND und VAN MELIK 2018: 8)

## 8 Fazit

Das 2008 in Kalifornien gegründete Startup Airbnb hat die Vermietung von Ferienwohnungen und Unterkünften weltweit verändert. Es bietet mittlerweile rund sieben Millionen Unterkünfte in 100.000 Städten an, wobei Airbnb selbst keine Unterkünfte besitzt. Airbnb vermittelt als Marktplatz Unterkünfte von Privatpersonen sowie Unternehmen an Tourist/innen bzw. Geschäftsreisende. Ein Bewertungssystem sorgt dafür, dass sich Anbieter/in und Gast vertrauen. Der Buchungsprozess ist für den Gast möglichst einfach gestaltet und auch Gastgeber/innen können mit wenig Aufwand ihre Unterkunft auf Airbnb anbieten. Viele Gastgeber/innen präsentieren sich auf Airbnb sehr persönlich. Für jede Buchung verlangt Airbnb vom Gast rund 12 % des Nächtigungspreises (vgl. SEIDL et al. 2017) sowie rund 3 % von dem/der Gastgeber/in (vgl. GUTTENTAG 2015: 1193). Obwohl dieses Geschäftsmodell von regionalen Plattformen kopiert wurde, etwa in Deutschland von Wimdu, ist Airbnb mit großem Abstand Marktführer. Wimdu konnte sich nicht durchsetzen und musste den Betrieb einstellen (vgl. HÜSING 2019). Airbnb wuchs in den letzten Jahren sehr rasch, in Wien wurde zwischen Oktober 2014 und August 2017 ein Wachstum von 561 % erreicht (vgl. SEIDL et al. 2017).

Airbnb wurde damit zu einem der bedeutendsten Unternehmen der Sharing-Economy. Die Sharing-Economy wurde um 2004 erstmals beschrieben (vgl. NGUYEN und LLOSA 2018: 20). Insbesondere vor dem Hintergrund der Weltfinanzkrise 2007-2008 wurde sie von vielen als eine Lösung wirtschaftlicher und ökologischer Probleme gesehen. Mit Hilfe digitaler Plattformen sollte es Teilnehmer/innen möglich gemacht werden, schon bestehende, überflüssige Ressourcen und Services zu teilen. (vgl. CROMMELIN et al. 2018: 430) Obwohl eine weithin anerkannte Definition der Sharing-Economy fehlt, definieren viele Autor/innen diese als Geschäft zwischen Privatpersonen, welches über eine Onlineplattform abgewickelt wird und bei dem nur ein temporärer Zugang zur geteilten Ressource gewährt wird (vgl. NGUYEN und LLOSA 2018: 20). Mittlerweile ist umstritten, ob die Sharing-Economy nachhaltiger als etablierte Geschäftsformen ist (vgl. SCHOR 2016: 8). Auch der Begriff „Sharing“ in Sharing-Economy ist umstritten, da bei der Sharing-Economy meist gegen Entgelt „geteilt“ wird (vgl. SLEE 2017: 3). Je nach Interesse der Autor/innen wird die Sharing-Economy unterschiedlich positiv oder negativ geframed (MARTIN 2016: 153ff.).

Für diese Arbeit wurden die Daten von MURRAY COX verwendet. COX ist ein in New York City lebender Aktivist für leistbares Wohnen, der monatlich Daten für eine Vielzahl von Städten weltweit von der Airbnb-Webseite extrahiert und diese auf seiner Webseite zur Verfügung stellt. Diese Daten werden in wissenschaftlichen Arbeiten ebenso verwendet, wie von

unterschiedlichen Städten weltweit, welche anhand dieser beispielsweise die Wirksamkeit von umgesetzten Regulierungen überprüfen können. Die Daten von MURRAY COX wurden in eine Postgres-Datenbank importiert, mit deren Hilfe die Auswertung erfolgte und anschließend in Microsoft Excel sowie Esri ArcGIS visualisiert.

Mit Stand Juli 2019 sind in Wien 12.392 Unterkünfte auf Airbnb gelistet. Davon können 10.553 als aktiv betrachtet werden. Die aktiven Unterkünfte sind zu mehr als drei Viertel vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“, die verbleibenden Unterkünfte sind fast ausschließlich vom Typ „Privatzimmer“. Nur rund 1 % aller Unterkünfte ist vom Typ „Gemeinsames Zimmer“. Im Raumtyp „Ganze Wohnung/Haus“ überwiegen Angebote mit zwei bis vier Schlafplätzen. Rund ein Viertel der Unterkünfte bietet für fünf oder mehr Personen Platz, einige Unterkünfte können auch Gruppen bis zu 16 Personen beherbergen. Auch wenn Beherbergungsbetriebe wie Hotels oder Hostels Airbnb als Buchungsplattform nutzen, so machen diese nur 2 % der Angebote auf Airbnb aus.

Die höchste Dichte an Unterkünften befindet sich im 1. Bezirk. Eine hohe Dichte direkt im Zentrum ist auch in Salzburg (vgl. SMIGIEL et al. 2019: 9), Barcelona (vgl. GUTIÉRREZ et al. 2017: 284), London (vgl. QUATTRONE et al. 2016: 1391) und New York City (vgl. COLES et al. 2017: 7) festgestellt worden. Auffällig ist die hohe Dichte im 7. Bezirk. Hier wird vermutet, dass dies mit der studentischen Bevölkerung in diesem Bezirk zusammenhängt (vgl. SEIDL et al. 2017). Auch in London und in einigen Städten der USA wurde eine höhere Dichte an Unterkünften auf Airbnb in Gebieten mit vielen Student/innen festgestellt (vgl. QUATTRONE et al. 2016: 1388, vgl. QUATTRONE et al. 2018: 22). Ebenfalls für diese Vermutung spricht, dass Unterkünfte auf Airbnb im 7. Bezirk im Durchschnitt die höchste Angebotsdauer haben, was auf viele (studentische) Early Adopters in diesem Bezirk schließen lässt.

Insgesamt sind in Wien rund 0,88 % des Wohnungsbestandes auf Airbnb gelistet. Daher dürfte Airbnb in Wien den Wohnraum nicht merklich verknappen oder zu einer merklichen Preissteigerung am Wohnungsmarkt führen. Dies zeigt auch der folgende Vergleich: In Wien werden 8.112 Unterkünfte vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ auf Airbnb angeboten. Dem gegenüber steht eine Neubautätigkeit von 12.233 Wohnungen im Jahr 2019 (vgl. NOTHEGGER 2019). Auch wenn der Anteil der Unterkünfte auf Airbnb bezogen auf den Wohnungsbestand in einigen Bezirken höher ist, wie etwa im 1. Bezirk mit 6,79 %, so liegt dieser noch deutlich unter dem Anteil von Städten wie Lissabon oder Barcelona. Damit ist in Wien noch keine Verdrängung von Bewohner/innen aus ihren Stadtvierteln zu sehen, allerdings zeigen diese Städte, wie sich ein unregulierter Markt für Kurzzeitvermietungen entwickeln kann. Wer hingegen in Wien

sehr wohl von Airbnb negativ betroffen ist, sind Bewohner/innen von Häusern mit einer oder mehreren zur Kurzzeitvermietung angebotenen Wohnungen. Lärm, verschmutzte Gänge und fremde Personen im Wohnhaus sind für Bewohner/innen ein Ärgernis (vgl. PUTSCHÖGL 2019). Da die Wohnungen auf Airbnb im Durchschnitt vier Personen Platz bieten, ist davon auszugehen, dass selbst in kleinen Wohnungen eine große Zahl an Gästen untergebracht wird. So haben Wohnungen für vier Gäste im Durchschnitt nur 1,33 Schlafzimmer, womit auszugehen ist, dass diese Wohnungen von mehr Personen genutzt werden, als wenn diese regulär vermietet worden wären. Damit dürfte sich der Vorwurf bestätigen, dass bei der gemeinsamen Abrechnung von Wasser, Warmwasser und Müll Kosten auf die Hausgemeinschaft unfair verteilt werden. Die Belastung der Nachbar/innen hängt auch von der Auslastung ab. Diese steigt derzeit jährlich und hat ihr Maximum in den Sommermonaten. Besonders hoch ist die Auslastung in den Bezirken 1, 3, 4 und 7. Das aktuelle Wachstum erfolgt fast ausschließlich durch Mehrfachanbieter/innen. Es ist daher anzunehmen, dass derzeit professionelle und kommerziell orientierte Anbieter/innen die Umwandlung von Wohnraum in Touristenunterkünfte vornehmen und von den Vorteilen der Kurzzeitvermietung profitieren, während Nachteile externalisiert werden.

37.209 Schlafplätze stehen auf Airbnb zur Verfügung, womit diese noch deutlich unter den 68.200 Hotelbetten liegen. Räumlich verteilen sich die Unterkünfte auf Airbnb auf ähnliche Bezirke wie die Hotelbetten, sie verteilen sich jedoch insgesamt gleichmäßiger auf Wien. Sowohl die Zahl der Schlafplätze auf Airbnb als auch die Zahl der Hotelbetten sind in Wien im Untersuchungszeitraum gewachsen. Auch wenn die Hotels die Konkurrenz durch Airbnb spüren dürften, findet derzeit kein Verdrängungswettkampf statt. Dass Airbnb einen Einfluss auf den Umsatz der Hotels hat, kann aufgrund der Tatsache, dass sich viele Tourist/innen aufgrund des niedrigeren Preises für Airbnb entscheiden (vgl. GUTTENTAG et al. 2018: 351), angenommen werden. Möglicherweise wurde hier von Seiten der Hotellerie ein starker Druck auf die Stadt Wien ausgeübt, welcher zur Änderung des Tourismusförderungsgesetzes und zum Streit mit Airbnb führte. Wenn Anbieter/innen auf Airbnb Abgaben und Steuern unvollständig oder gar nicht bezahlen, können diese Hotels preislich einfacher unterbieten. Einer Untersuchung zufolge sinkt der Umsatz der Hotels um 0,39 %, wenn sich das Angebot auf Airbnb um 10 % erhöht (vgl. ZERVAS et al. 2017: 695). Es gibt aber auch Untersuchungen, welche keinen Einfluss von Airbnb auf den Umsatz der traditionellen Beherbergungsbetriebe zeigen (vgl. BLAL et al. 2018: 90, vgl. HONG CHOI et al. 2015: 5). Einer anderen Untersuchung zufolge spielt der Preis bei der Entscheidung für oder gegen Airbnb bei Kund/innen nur eine untergeordnete Rolle (vgl. AMARO et al. 2019: 11).

Die Forschungsfrage: „*Welcher zeitlichen und räumlichen Dynamik unterliegen die auf Airbnb gelisteten Angebote in Wien?*“ kann damit wie folgt beantwortet werden:

- Anhaltendes Wachstum: Die Anzahl der Unterkünfte und Schlafplätze auf Airbnb in Wien wächst weiter, auch wenn sich dieses leicht abschwächt. So lag das Wachstum zwischen Juli 2015 und Juli 2016 bei 37 %, was einem Zuwachs von 1.768 Unterkünften entspricht. Von Juli 2018 auf Juli 2019 lag das Wachstum bei 13 %, womit die Zahl der aktiv angebotenen Unterkünfte um 1.248 auf 10.553 stieg. Die Anzahl der Schlafplätze wuchs zwischen Juli 2018 und Juli 2019 um 14 %. Keinen Einfluss auf das Wachstum hat bisher die Änderung der Wiener Bauordnung im Dezember 2018, mit deren Inkrafttreten die Kurzzeitvermietung in Wohnzonen nicht mehr erlaubt ist. Laut der Wiener Apartmentvermieter Vereinigung liegt die Zahl der von dieser Änderung betroffenen Unterkünfte bei 5000 (vgl. WAVV 2018). Da es zu keinem Rückgang der Angebote kam, ist davon auszugehen, dass die bestehenden Anbieter/innen ihre Unterkünfte weiterhin auf Airbnb inserieren und die Bauordnung ignorieren.
- Die Zahl der Unterkünfte wächst in allen Bezirken. Das Wachstum ist in den Äußeren Bezirken größer als in den Inneren Bezirken. Trotzdem liegt mit 62,01 % der Großteil der Unterkünfte in den Inneren Bezirken. Da die Änderung der Bauordnung fast ausschließlich die Inneren Bezirke betrifft, hätte die Befolgung dieser das Wachstum in den Inneren Bezirken stark abschwächen müssen. Stattdessen steigt die Zahl der Unterkünfte in den Inneren Bezirken weiter, wenn auch etwas schwächer als im Jahr zuvor. Ein besonders starkes Wachstum haben seit Juli 2015 die Bezirke 4 und 10, was an der Eröffnung des Wiener Hauptbahnhofes im Dezember 2015 liegen dürfte.
- Airbnb breitet sich von den Early Adoptern im Zentrum immer weiter Richtung Stadtrand aus. Die ersten Unterkünfte auf Airbnb lagen meist in den Inneren Bezirken. Auch wenn sehr leicht ein frühes Wachstum rund um das Schloss Schönbrunn zu sehen war, wuchs Airbnb in Wien nicht ausgehend von berühmten Sehenswürdigkeiten. Stattdessen gab es sehr früh eine hohe Dichte in und um den siebenten Bezirk. Zudem hat der siebente Bezirk die höchste im Durchschnitt die höchste Angebotsdauer der Unterkünfte. Da der siebente Bezirk bei Student/innen als beliebter Wohnbezirk gilt (vgl. SEIDL et al. 2017), kann davon ausgegangen werden, dass diese besonders früh ihre Wohnungen oder einzelnen Zimmer / Schlafplätze auf Airbnb angeboten haben. Im Laufe der Zeit weitete sich Airbnb immer weiter Richtung Stadtrand aus, mittlerweile sind einzelne Unterkünfte auch in sehr weit vom Zentrum entfernten Lagen zu finden.

- Kommerzialisierung und Professionalisierung: Inzwischen werden in Wien mehr als die Hälfte der Unterkünfte von Gastgeber/innen angeboten, welche mehr als ein Angebot auf Airbnb gelistet haben. Besonders interessant ist, dass das aktuelle Wachstum durch Kleinanbieter/innen praktisch zum Erliegen gekommen ist, wodurch das gesamte Wachstum durch Mehrfachanbieter/innen erfolgt. Dabei wächst die Zahl der Unterkünfte von Anbieter/innen mit 15 oder mehr Angeboten auf Airbnb mit 35 % pro Jahr besonders stark. So kann davon ausgegangen werden, dass in Wien derzeit hauptsächlich professionelle Anbieter/innen Wohnraum in Ferienwohnungen umwandeln. Möglicherweise werden durch die Änderung der Bauordnung Kleinanbieter/innen abgeschreckt, während Mehrfachanbieter/innen das Risiko einer Strafe eingehen.
- Der Umsatz aller Unterkünfte liegt bei über 100 Millionen Euro pro Jahr: Zwischen Anfang Juli 2018 und Ende Juni 2019 haben alle Gastgeber/innen zusammen geschätzt über 109 Millionen Euro erwirtschaftet. Die höchsten Umsätze werden dabei im Bereich des Naschmarktes, des Karlsplatzes und des Stephansplatzes erzielt. 87,4 % der Umsätze werden in Unterkünften vom Typ „Ganze Wohnung/Haus“ erwirtschaftet. Pro Unterkunft haben Anbieter/innen mit zwei bis fünf Unterkünften den größten Umsatz. Interessant ist, dass große Anbieter/innen pro Unterkunft einen unterdurchschnittlichen Umsatz erzielen. Kleinanbieter/innen erreichen mit 47,5 % ungefähr den Anteil des Umsatzes, den auch der Anteil der Unterkünfte ausmacht. Der Umsatz ist unter den Anbieter/innen sehr ungleich verteilt. So haben 0,9 % aller Anbieter/innen Einnahmen von mehr als 13.500 Euro pro Monat und erwirtschaften rund 14 % des Gesamtumsatzes aller Unterkünfte, während 45 % der Anbieter/innen weniger als 500 Euro pro Monat erzielen, was 7 % des gesamten Umsatzes entspricht. Daher erzielt auch Airbnb durch wenige Anbieter/innen einen großen Teil seines Umsatzes.

Somit wurden die Hypothesen 1 bis 3 bestätigt. Die Hypothese 4 konnte nicht bestätigt werden. Die Anzahl der Unterkünfte wuchs nach dem Inkrafttreten der Änderung der Wiener Bauordnung sowohl insgesamt als auch in jenen Bezirken, in denen große Teile als Wohnzonen ausgewiesen sind.

Private und gewerbliche Anbieter/innen können Wohnungen und Häuser in Wien auf Airbnb legal vermieten, wenn sie sich an unterschiedliche Gesetze, wie die Gewerbeordnung, das Mietrecht, das Wiener Tourismusförderungsgesetz sowie die Wiener Bauordnung halten. Obwohl Wien mit der Änderung der Bauordnung de jure eine der strengsten Regulierungen im Bereich der Kurzzeitvermietungen umgesetzt hat, änderte sich dadurch de facto wenig. Dass durch die



Bauordnung in großen Teilen der Stadt keine Kurzzeitvermietung mehr durchgeführt werden darf, hat zu keinem Rückgang der Angebote geführt. Wohnungen werden aktuell nicht dem Wohnungsmarkt zugeführt, sondern weiterhin entzogen. Die hohe Nachfrage nach Unterkünften, insbesondere in zentralen Lagen, führt dazu, dass wie von STEPHEN R. MILLER beschrieben, sehr viele Anbieter/innen ihre Unterkünfte lieber illegal anbieten, als die Vermietung über Airbnb aufzugeben. Städte, welche ein gleichartiges Verbot umgesetzt haben, wie etwa Barcelona, haben eine ähnliche Erfahrung gemacht. Derzeit wird eine Registrierungspflicht von unterschiedlichen Seiten (vgl. PRENNER 2018: 13, vgl. WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN 2019a, vgl. WAVV 2018) gefordert. Ob diese den gewünschten Erfolg haben wird, darf nach den Erfahrungen in Barcelona (vgl. SANTOLLI 2017: 691f.) bezweifelt werden. Wien sollte vor der Einführung der Registrierungspflicht auf alle Fälle die Effektivität dieser in Salzburg beobachten, welche die Registrierungspflicht innerhalb des Jahres 2020 einführen will (vgl. ORF.AT 2019a). Das Beispiel London (vgl. FERRERI und SANYAL 2018: 3362) zeigt, dass eingeführte Regeln ohne Kontrollen kaum umgesetzt werden, weshalb es eine effektive Methode braucht, um die Einhaltung dieser zu überprüfen. Die Mischung aus der Analyse von Daten, welche selbst oder von Personen wie MURRAY COX von Airbnb extrahiert werden, zusammen mit Inspektionen der Unterkünfte vor Ort, ist zwar aufwendig, wäre aber auch in Wien umsetzbar.

Die Verknüpfung von Wohnzone und Kurzzeitvermietungen ist auch aus dem Grund zweifelhaft, da hier Anbieter/innen aus den zentralen Bezirken, wo sich ein großer Teil der Wohnzonen befindet, in weiter vom Zentrum entfernte Bezirke gedrängt werden. Obwohl diese für Tourist/innen nicht so attraktiv sind, wie etwa jene innerhalb des Gürtels, lässt sich auch in diesen Bezirken eine respektable Auslastung erzielen, wodurch diese Bezirke für Gastgeber/innen bzw. Investor/innen interessant sind bzw. immer interessanter werden. Dadurch wird Wohnraum insbesondere in jenen Bezirken entzogen, in welchen die Mietpreise aufgrund der Entfernung vom Zentrum niedriger sind, was sozialpolitisch sehr fragwürdig erscheint. Betroffene Bewohner/innen, wie etwa in den Neubaugebieten in der Nähe des Hauptbahnhofes, werden von diesem Gesetz nicht geschützt, da dort keine Wohnzone ist. Warum diese Bewohner/innen mit den Folgen der Kurzzeitvermietung leben müssen oder ihre Rechte selbst einklagen müssen, während die Bewohner/innen der Inneren Bezirke durch die Bauordnung geschützt werden, ist ebenso nicht nachvollziehbar.

Beim Streit der Stadt Wien mit Airbnb scheint derzeit keine Einigung in Sicht. Es ist möglich, dass es der Stadt Wien dabei nicht nur um die Ortstaxe geht, da sie sonst dem Vorschlag von Airbnb, dass das Unternehmen die Sammlung der Ortstaxe durchführt und an die Stadt Wien abführt, zustimmen hätte können, sondern auch ganz allgemein um die Daten, welche

Wohnung von welcher Person in Wien kurzzeitvermietet wird. Denn ohne diese Daten kann auch etwa die Einhaltung der Bauordnung von der Stadt Wien nicht kontrolliert werden. Airbnb dürfte sich bewusst sein, dass ein Teil der Anbieter/innen nicht alle Gesetze befolgt und bei einer Weitergabe der Daten an die Behörden die Plattform verlassen würden. Möglicherweise kann dieser Streit durch Gesetzesänderungen des Bundes oder der EU beigelegt werden.

Von der namensgebenden Luftmatratze hat sich Airbnb in Wien weit entfernt. Es werden überwiegend ganze Unterkünfte vermietet, mehr als die Hälfte der Unterkünfte wird von Anbieter/innen mit einer Unterkunft angeboten. Es ist ein klarer Trend zur Kommerzialisierung und Professionalisierung zu sehen. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Hotellerie sind aktuell als gering einzustufen, allerdings sollte die Stadt Wien hier die Entwicklung genau beobachten. Verlierer/innen des Airbnb-Booms sind Nachbar/innen von Unterkünften, welche auf Airbnb angeboten werden. Für sie bedeutet Airbnb Lärm, Tourist/innen statt Nachbar/innen sowie im Einzelfall höhere Betriebskosten. Außerhalb der Wohnzonen werden sie von der aktuellen Gesetzgebung in Wien nicht unterstützt. Die Stadt Wien hat in den letzten Jahren vergebens versucht, Airbnb zur Herausgabe der Daten der Vermieter/innen zu bewegen – offiziell um die Abgabe der Ortstaxe durchzusetzen. Airbnb hat dem nicht zugestimmt und deckt somit Anbieter/innen, welche ihre Einnahmen nicht versteuern oder die Ortstaxe nicht abführen. Damit können auch alle anderen Regulierungen, wie die Wiener Bauordnung, aktuell nur schwer exekutiert werden. Wien ist dabei nicht allein – fast alle Städte weltweit mit nennenswertem Tourismus versuchen dieses Problem zu lösen. Eine Koordination mit anderen Städten sowie ein Blick auf deren Ansätze zur Regulierung kann für Wien daher sehr hilfreich sein.

## Literaturverzeichnis

- AALBERS M. B. (2019): Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification. – In: Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie 110 (1), 1–11.
- AIRBNB (o.J.a): Fast Facts; <https://news.airbnb.com/fast-facts/> (13.10.2019).
- AIRBNB (o.J.b): Superhost: Bei der Gastfreundschaft ganz vorne dabei; <https://www.airbnb.at/superhost> (19.10.2019).
- AIRBNB (o.J.c): Verdiane dir als Gastgeber etwas auf Airbnb dazu; <https://www.airbnb.at/host/homes> (12.11.2019).
- AIRBNB (o.J.d): Was bedeuten die unterschiedlichen Arten der Unterkunft?; <https://www.airbnb.at/help/article/317/was-bedeuten-die-unterschiedlichen-arten-der-unterkunft> (12.11.2019).
- AIRBNB (o.J.e): Was bedeutet es, mit einem Team Gastgeber zu sein?; <https://www.airbnb.at/help/article/2513/was-bedeutet-es-mit-einem-team-gastgeber-zu-sein> (2.12.2019).
- AIRBNB (2015): Airbnb Summer Travel Report: 2015; <https://blog.airbnb.com/wp-content/uploads/2015/09/Airbnb-Summer-Travel-Report-1.pdf> (20.10.2019).
- AIRBNB (2018a): Airbnb UK Insights Report. Bringing you insights into people-powered hospitality, region by region; [https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2018/10/AirbnbUKInsightsReport\\_2018.pdf](https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2018/10/AirbnbUKInsightsReport_2018.pdf) (20.10.2019).
- AIRBNB (2018b): The Airbnb Story; <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/08/The-Airbnb-Story-Timeline-EN-GLOBAL.pdf> (17.10.2019).
- AIRBNB (2019a): Airbnb Announces Intention to Become a Publicly-Traded Company During 2020; <https://news.airbnb.com/airbnb-announces-intention-to-become-a-publicly-traded-company-during-2020/> (16.10.2019).
- AIRBNB (2019b): HotelTonight and Airbnb Finalize Acquisition; <https://news.airbnb.com/hoteltonight-and-airbnb-finalize-acquisition/> (19.10.2019).
- AIRBNB (2019c): Trust Innovation Update: Protecting Hosts, Guests, and Communities; <https://news.airbnb.com/trust-innovation-update-protecting-hosts-guests-and-communities/> (08.01.2020).
- ALLEN D. (2015): The Sharing Economy. – In: IPA Review 67 (3), 26–27.

- AMARO S., ANDREU L. und HUANG S. (2019): Millennials' intentions to book on Airbnb. – In: *Current Issues in Tourism* 22 (18), 2284–2298.
- AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG (o.J.): Kann ich meine Wohnung vermieten – was ist zu beachten?; [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/tourismus/tourismusabteilung/Aufenthaltsabgaben/Leitfaden\\_zum\\_Vermieten\\_meiner\\_Wohnung.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/tourismus/tourismusabteilung/Aufenthaltsabgaben/Leitfaden_zum_Vermieten_meiner_Wohnung.pdf) (14.12.2019).
- ARD (2019): Airbnb-Börsengang verspätet sich erneut; <https://boerse.ard.de/aktien/airbnb-boersengang-erst-2020-100.html> (16.10.2019).
- AYDIN, R. (2019): How 3 guys turned renting air mattresses in their apartment into a \$31 billion company, Airbnb; <https://www.businessinsider.de/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2?op=1> (14.10.2019).
- BARRON K., KUNG E. und PROSERPIO DAVIDE (2017): The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb; auch online unter: <https://www.aeaweb.org/conference/2018/preliminary/paper/ykYrh4Gd> (08.01.2029).
- BARTIK, H. und LUTTER, J. (2017): Überblick über rechtliche Regulierungen für touristische Vermietung von Wohnraum in europäischen Städten; <https://www.urbaninnovation.at/tools/uploads/EndberichtSharing-EconomyRegulierungsmodelle.pdf> (17.10.2019).
- BARTIK, H., LUTTER, J. und ANTALOVSKY, E. (2015): The Big Transformers - Sharing- und On-Demand-Economy auf dem Vormarsch. Konsequenzen und Handlungsoptionen für die öffentliche Hand im Personentransport- und Beherbergungswesen, Wien; <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/big-transformers.pdf> (05.10.2019).
- BENKLER Y. (2004): Sharing Nicely: On Shareable Goods and the Emergence of Sharing as a Modality of Economic Production. – In: *The Yale Law Journal* 114 (2), 273–358.
- BLAHA, P. U. (2017): Wenn Wohnungen zu Hotelzimmern werden, ORF.at; <https://help.orf.at/stories/2877247/> (3.12.2019).
- BLAL I., SINGAL M. und TEMPLIN J. (2018): Airbnb's effect on hotel sales growth. – In: *International Journal of Hospitality Management* 73, 85–92.
- BOROS L., DUDÁS G., KOVALCSIK T., PAPP S. und VIDA G. (2018): Airbnb in Budapest: Analysing spatial patterns and room rates of hotels and peer-to-peer accommodations. – In: *Journal of Tourism and Geosites* 21, 26–38.

- BOTSMAN, R. (2013): The Sharing Economy Lacks A Shared Definition; <https://www.fast-company.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition> (22.10.2019).
- BOTSMAN, R. und ROGERS, R. (2011): *What's Mine is Yours: How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live*, London.
- BRIAN CHESKY (2012): What percent of Airbnb hosts leave reviews for their guests?; <https://www.quora.com/What-percent-of-Airbnb-hosts-leave-reviews-for-their-guests> (22.11.2019).
- BRIDGES J. und VÁSQUEZ C. (2018): If nearly all Airbnb reviews are positive, does that make them meaningless? – In: *Current Issues in Tourism* 21 (18), 2065–2083.
- BRÜHN T., GÖTZ G., PEITZ M., REBLER A., SCHWALBE U., HEINRICHS H., SCHLENKER D., LOSKE R. und DRÖGE K. (2014): Die Modelle Uber und Airbnb: Unlauterer Wettbewerb oder eine neue Form der Sharing Economy? – In: *ifo Schnelldienst* (21), 3–27.
- BUNDESGESETZBLATT (2018): Gesamte Rechtsvorschrift für 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung, BGBl. II Nr. 80/2015 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 172/2018; <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20009134> (12.12.2019).
- CARVILLE, O. (2019a): Meet Murray Cox, The Man Trying to Take Down Airbnb, Bloomberg; <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-05-23/meet-murray-cox-airbnb-s-public-enemy-no-1-in-new-york> (16.10.2019).
- CARVILLE, O. (2019b): New York Is Standing Between Airbnb and an IPO, Bloomberg Businessweek; <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-09-19/airbnb-ipo-why-new-york-city-is-making-investors-nervous>.
- CAULFIELD, B. (2010): Airbnb: The Ebay for the Entire House, Forbes; <https://www.forbes.com/forbes/2010/1206/technology-airbnb-sequoia-capital-ebay-startup-next-door.html> (16.10.2019).
- CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO (2015): Analysis of the impact of short-term rentals on housing; <http://sfbos.org/sites/default/files/FileCenter/Documents/52601-BLA.Short-TermRentals.051315.pdf> (22.11.2019).

- COCOLA-GANT A. und GAGO A. (2019): Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. – In: *Environment and Planning A: Economy and Space* 21 (3).
- COLES P. A., EGESDAL M., ELLEN I., LI X. und SUNDARARAJAN A. (2017): Airbnb Usage Across New York City Neighborhoods: Geographic Patterns and Regulatory Implications. – In: *Cambridge Handbook on the Law of the Sharing Economy* (forthcoming), 85–103.
- COX, M. (o. J.a): About Inside Airbnb; <http://insideairbnb.com/about.html> (09.05.2019).
- COX, M. (o. J.b): Get the Data; <http://insideairbnb.com/get-the-data.html> (09.05.2019).
- COX, M. und SLEE, T. (2016): How Airbnb’s data hid the facts in New York City; <http://insideairbnb.com/reports/how-airbnbs-data-hid-the-facts-in-new-york-city.pdf>.
- COYLE D. und YU-CHEONG YEUNG T. (2016): Understanding AirBnB in Fourteen European cities. – In: *The Jean-Jacques Laffont DIGITAL CHAIR – Working Papers*; auch online unter: <https://www.businessstravel.fr/images/pdf/etude-airbnb2016coyle.pdf> (03.12.2019).
- CROMMELIN L., TROY L., MARTIN C. und PETTIT C. (2018): Is Airbnb a Sharing Economy Superstar? Evidence from Five Global Cities. – In: *Urban Policy and Research* 36 (4), 429–444.
- DEHMER, P. (2018): Stakeholder perspectives on Airbnb in Tirol. – Masterarbeit, Universität Innsbruck, Innsbruck.
- DOLNICAR S. (2019): A review of research into paid online peer-to-peer accommodation: Launching the Annals of Tourism Research Curated Collection on peer-to-peer accommodation. – In: *Annals of Tourism Research* 75, 248–264.
- ECKHARDT, G. M. und BARDHI, F. (2015): The sharing economy isn’t about sharing at all, *Harvard business review*; <https://hbr.org/2015/01/the-sharing-economy-isnt-about-sharing-at-all> (11.10.2019).
- EUROPÄISCHE KOMMISSION (2018): EU-Verbraucherrecht: Europäische Kommission und EU-Verbraucherschutzbehörden mahnen Airbnb zu Einhaltung des EU-Verbraucherrechts; [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP\\_18\\_4453](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP_18_4453) (05.12.2019).
- FACHVERBAND HOTELLERIE (2016): Positionspapier der WKÖ zur „Share Economy“; <https://news.wko.at/news/wien/Grundsatzpapier-Share-Economy-WKOE.pdf> (10.01.2020).

- FERRERI M. und SANYAL R. (2018): Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. – In: *Urban Studies* 55 (15), 3353–3368.
- FINKENSTEDT, U. (2019): Wie man einen Airbnb-Nachbarn verhindert, tirol.ORF.at; <https://tirol.orf.at/radio/stories/3021299/> (08.01.2020).
- FRENKEN K. und SCHOR J. (2017): Putting the sharing economy into perspective. – In: *Environmental Innovation and Societal Transitions* 23, 3–10.
- GANT A. C. (2016): Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. – In: *Sociological Research Online* 21 (3), 112–120.
- GEIER, S. (2018): The impact of the sharing economy : the case of Airbnb. – Masterarbeit, Universität Wien, Wien.
- GIBBS C., GUTTENTAG D., GRETZEL U., MORTON J. und GOODWILL A. (2018): Pricing in the sharing economy: a hedonic pricing model applied to Airbnb listings. – In: *Journal of Travel & Tourism Marketing* 35 (1), 46–56.
- GRAZ TOURISMUS & STADTMARKETING GMBH (2019): Vermieten auf Airbnb & Co.; <https://www.graztourismus.at/download/36221> (14.12.2019).
- GUNTER U. (2018): What makes an Airbnb host a superhost? Empirical evidence from San Francisco and the Bay Area. – In: *Tourism Management* 66, 26–37.
- GUNTER U. und ÖNDER I. (2018): Determinants of Airbnb demand in Vienna and their implications for the traditional accommodation industry. – In: *Tourism Economics* 24 (3), 270–293.
- GURRAN N. und PHIBBS P. (2017): When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? – In: *Journal of the American Planning Association* 83 (1), 80–92.
- GURRAN N., SEARLE G. und PHIBBS P. (2018): Urban Planning in the Age of Airbnb: Coase, Property Rights, and Spatial Regulation. – In: *Urban Policy and Research* 36 (4), 399–416.
- GUTIÉRREZ J., GARCÍA-PALOMARES J. C., ROMANILLOS G. und SALAS-OLMEDO M. H. (2017): The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. – In: *Tourism Management* 62, 278–291.
- GUTTENTAG D. (2015): Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. – In: *Current Issues in Tourism* 18 (12), 1192–1217.

- GUTTENTAG D. (2019): Progress on Airbnb: a literature review. – In: *Journal of Hospitality and Tourism Technology* 10, 233–263.
- GUTTENTAG D., SMITH S., POTWARKA L. und HAVITZ M. (2018): Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study. – In: *Journal of Travel Research* 57 (3), 342–359.
- GUTTENTAG D. A. und SMITH S. L.J. (2017): Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. – In: *International Journal of Hospitality Management* 64, 1–10.
- GYÓDI K. (2019): Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? – In: *Journal of Cleaner Production* 221, 536–551.
- HEO C. Y., BLAL I. und CHOI M. (2019): What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. – In: *Tourism Management* 70, 78–88.
- HOLM A. (2016): Wie verändert Airbnb den Wohnungsmarkt? Eine Politische Ökonomie der Ferienwohnungen am Beispiel Berlin. – In: *ak - analyse & kritik* (617); auch online unter: [https://www.akweb.de/ak\\_s/ak617/47.htm](https://www.akweb.de/ak_s/ak617/47.htm) (05.10.2019).
- HONG CHOI K., HYUN JUNG J., YEOL RYU S., DO KIM S. und MIN YOON S. (2015): The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue: In the Case of Korea. – In: *Indian Journal of Science and Technology* 8 (26).
- HORN K. und MERANTE M. (2017): Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. – In: *Journal of Housing Economics* 38, 14–24.
- HÜSING, A. (2019): Nach dem Exit entwickelte sich Wimdu zum Megaflop; <https://www.deutsche-startups.de/2019/05/14/wimdu-zahlencheck-2017/> (18.10.2019).
- INSTITUTE OF PUBLIC AFFAIRS (o.J.): About; <https://ipa.org.au/about-ipa> (10.12.2019).
- JORDANA, M. (2019): Spannungsfelder in der Sharing Economy an Beispiel von Airbnb. – Masterarbeit, FHWien der WKW, Wien.
- KADI, J. und VERLIČ M. (Hrsg.) (2019): *Widerstand gegen Gentrifizierung. Strategien und Analysen wohnpolitischer Initiativen in Wien*, Wien.
- KASTNER, V. (2017): *Airbnb in der Beherbergungsbranche in Wien : Reaktionen der Wiener Hotellerie auf den Mitbewerber Airbnb*. – Masterarbeit, FHWien der WKW, Wien.



- KATZ V. (2015): Regulating the Sharing Economy. – In: Berkeley Technology Law Journal 30 (385), 1067–1126.
- KLEINE ZEITUNG (2018); [https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/5529289/Offener-Brief\\_Ortstaxe\\_Airbnb-will-mit-Wien-weiterverhandeln](https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/5529289/Offener-Brief_Ortstaxe_Airbnb-will-mit-Wien-weiterverhandeln) (11.01.2020).
- KLJUČNIKOV A., KRAJČÍK V. und VINCÚROVÁ Z. (2018): International Sharing Economy: the Case of AirBnB in Czech Republic. – In: Economics & Sociology 11 (2), 126–137.
- KOHL, T. P. G. (2019): Die Gewerbsmäßigkeit der Kurzzeitvermietung. – Diplomarbeit, Karl-Franzens-Universität Graz, Graz.
- KRCAL, F. (2017): Empirische Literatur mit Anwendungsbezug zur Sharing Economy am Beispiel von Airbnb : eine qualitative Literaturanalyse. – Masterarbeit, Universität Wien, Wien.
- KÜGLER, C.--M. (2018): Airbnb und dessen räumliche Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt. Analyse des Zusammenhangs zwischen Airbnb-Angebot und dem Angebot des Wiener Wohnungsmarkts. – Masterarbeit, Universität Wien, Wien.
- KURIER (2019): Stadt Wien macht Ernst: Strafbescheid gegen Airbnb; <https://kurier.at/wirtschaft/stadt-wien-macht-ernst-straftbescheid-gegen-airbnb/400496653> (11.01.2020).
- LANDESGESETZBLATT (2018a): Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 69/2018; <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&Artikel=&Paragraf=7a> (10.05.2019).
- LANDESGESETZBLATT (2018b): Wiener Tourismusförderungsgesetz; LGBl. Nr. 21/1962 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018; <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000355> (13.12.2019).
- LANDESGESETZBLATT (2019): Salzburger Raumordnungsgesetz, LGBl Nr 30/2009, zuletzt geändert durch LGBl Nr 46/2019; <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615> (14.12.2019).
- MA 23 WIRTSCHAFT, ARBEIT UND STATISTIK (2018): Bewohnte Wohnungen nach Gemeindebezirken 2018, MA 23 Wirtschaft, Arbeit und Statistik; <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-bez.html> (16.11.2019).
- MA23 WIRTSCHAFT, ARBEIT UND STATISTIK (o.J.): Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke; <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html> (13.12.2019).

- MARKOVA-DUNCHEVA, Z. (2016): Sharing Economy - die neue Konkurrenz der Hotellerie : Eine Analyse der Chancen und Risiken der Parahotellerie, diskutiert am Beispiel von Airbnb und der Wiener Hotellerie, FHWien der WKW, Wien.
- MARTEL, A. (2018): Airbnb boomt in der Schweiz – hat aber auch neue Konkurrenz, NZZ; <https://www.nzz.ch/wirtschaft/airbnb-bekommt-konkurrenz-von-booking-ld.1438319> (18.10.2019).
- MARTIN C. J. (2016): The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? – In: Ecological Economics 121, 149–159.
- MARTÍN, H. (2014): L.A. to consider regulating Airbnb and other short-term home rentals, Los Angeles Times; <https://www.latimes.com/business/la-fi-regulating-short-term-home-rentals-20141202-story.html> (3.12.2019).
- MATIS, M. (2019): Temporäres Wohnen – Eine neue Asset Klasse im Vormarsch. – Masterarbeit, TU Wien, Wien.
- MAYERHOFER, N. C. (2016): Der Aufstieg von Airbnb in Wien : mögliche Konsequenzen auf den Wohnungsmarkt und die Hotellerie. – Diplomarbeit, TU Wien, Wien.
- MEISTER, L. M. (2015): Der Einfluss von "Collaborative Consumption" auf die österreichische Beherbergungsindustrie am Beispiel der Onlineplattformen Airbnb, Wimdu und Couchsurfing. – Masterarbeit, Karl-Franzens-Universität Graz, Graz.
- MILLER S. R. (2016): First Principles for Regulating the Sharing Economy. – In: Harvard Journal on Legislation 53 (1), 147–202.
- NGUYEN S. und LLOSA S. (2018): On the difficulty to define the Sharing Economy and Collaborative Consumption. Literature review and proposing a different approach with the introduction of 'Collaborative Services'. – In: Journée de la Relation à la Marque dans un Monde Connecté, 19–25; auch online unter: <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01820276/document> (20.10.2019).
- NIEUWLAND S. und VAN MELIK R. (2018): Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. – In: Current Issues in Tourism 19 (2), 1–15.
- NOTHEGGER, B. (2019): Rekord bei Wohnungsneubau in Wien, Kurier; <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/rekord-bei-wohnungsneubau-in-wien/400381913> (30.12.2019).

- OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION (2019a): Untervermieten der Mietwohnung; [https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit\\_und\\_strassenverkehr/reisen\\_und\\_ferien/7/Seite.2960403.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960403.html) (13.12.2019).
- OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION (2019b): Vermieten der Eigentumswohnung; [https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit\\_und\\_strassenverkehr/reisen\\_und\\_ferien/7/Seite.2960402.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960402.html) (13.12.2019).
- OESTERREICH.GV.AT-REDAKTION (2019c): Zimmervermietung und Gewerberecht; [https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit\\_und\\_strassenverkehr/reisen\\_und\\_ferien/7/Seite.2960406.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960406.html) (13.12.2019).
- ORF.AT (2019a): Neue Regelung gegen Airbnb-Wildwuchs; <https://salzburg.orf.at/stories/3019348/> (14.12.2019).
- ORF.AT (2019b): Stadt will nicht mit Airbnb verhandeln; <https://wien.orf.at/stories/3002735/> (11.01.2020).
- OSKAM J., VAN DER REST J.-P. und TELKAMP B. (2018): What’s mine is yours—but at what price? Dynamic pricing behavior as an indicator of Airbnb host professionalization. – In: *Journal of Revenue and Pricing Management* 17 (5), 311–328.
- PAWLICZ A. (2019): Pros and cons of sharing economy regulation. Implications for sustainable city logistics. – In: *Transportation Research Procedia* 39, 398–404.
- POLAT, S. (2018): Die Auswirkung von Sharing Economy auf die traditionelle Industrie: Ein Beispiel von Airbnb und Hotellerie in Wien. – Masterarbeit, Universität Wien, Wien.
- PRENNER P. (2018): Wien darf nicht Barcelona werden. – In: *AK Stadt* 2018 (04), 12–13; auch online unter: <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/resolver?urn=urn:nbn:at:at-akw:g-2640969> (05.10.2019).
- PUTSCHÖGL, M. (2017): Makler fordern neue Spielregeln im Umgang mit Airbnb und Co, derStandard; <https://www.derstandard.at/story/2000066187146/makler-fordern-neue-spielregeln-im-umgang-mit-airbnb> (31.10.2019).
- PUTSCHÖGL, M. (2019): Touristen als Nachbarn im Sonnwendviertel, derStandard; <https://www.derstandard.at/story/2000095404652/gewerbliche-vermietung-im-sonnwendviertel-mein-boeser-nachbar-der-tourist> (08.01.2020).

- QUATTRONE G., GREATOREX A., QUERCIA D., CAPRA L. und MUSOLESI M. (2018): Analyzing and predicting the spatial penetration of Airbnb in U.S. cities. – In: *EPJ Data Science* 7 (1), 1–24.
- QUATTRONE G., PROSERPIO D., QUERCIA D., CAPRA L. und MUSOLESI M. (2016): Who Benefits from the "Sharing" Economy of Airbnb? – In: *WWW '16 Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, 1385–1394.
- RANCHORDÁS S. (2015): Does sharing mean caring: Regulating innovation in the sharing economy. – In: *Minn. J.L. Sci. & Tech.* 16, 413–475.
- RIEMPP E. (2019): My house is your house. Airbnb in Reykjavik. – In: *Geographische Rundschau* 2019 (9).
- SALZER, E. (2019): WKÖ-Tourismus fordert rasch bundeseinheitliche Registrierungspflicht von AirBnB&Co, WKÖ-Tourismus; <https://news.wko.at/news/oesterreich/WKOe-Tourismus-fordert-rasch-bundeseinheitliche-Registrie.html> (14.12.2019).
- SANTOLLI B. J. (2017): Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb. – In: *The George Washington International Law Review* 49 (3), 673–709.
- SARKAR A., KOOHIKAMALI M. und PICK J. B. (2017): Spatiotemporal Patterns and Socioeconomic Dimensions of Shared Accommodations: The Case of Airbnb in Los Angeles, California. – In: *ISPRS Annals of Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences* IV-4/W2, 107–114.
- SCHÄFER P. und BRAUN N. (2016): Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. – In: *International Journal of Housing Markets and Analysis* 9 (2), 287–311.
- SCHNEIDERMAN, E. T. (2014): Airbnb in the city; <https://ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB%20REPORT.pdf> (07.10.2019).
- SCHOR J. (2016): Debating the sharing economy. – In: *Journal of Self-Governance and Management Economics* 4 (3), 7–22.
- SCHWALBE U. und PEITZ M. (2016): Kollaboratives Wirtschaften oder Turbokapitalismus? – In: *Perspektiven der Wirtschaftspolitik* 17 (3), 232–252.
- SEIDL, R. J., PLANK, L. und KADI, J. (2017): Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht, Wien; <http://wherebnb.in/wien> (09.05.2019).

- SHABRINA, Z., ARCAUTE, E. und BATTY, M. (2019): Airbnb's disruption of the housing structure in London; <http://arxiv.org/pdf/1903.11205v2> (11.05.2019).
- SLEE, T. (2017): *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy*, New York.
- SMIGIEL C., HOF A., KAUTZSCHMANN K. und SEIDL R. (2019): No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg. – In: *Raumforschung und Raumordnung* 77 (6), 1–18.
- STADT WIEN (2016): Wir machen in Wien die Share zur Fair Economy; <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/share-economy-in-wien.pdf>.
- STADT WIEN (2017): Neue Regeln bei Online-Zimmervermietung in Wien seit 17.08.2017 in Kraft; <https://wien1x1.at/site/neue-regeln-bei-online-zimmervermietung-in-wien-seit-17-08-2017-in-kraft/> (11.01.2020).
- STADT WIEN (2018a): Airbnb muss Daten an Stadt München herausgeben – Rückenwind für den Wiener Weg; <https://wien1x1.at/site/airbnb-muenchen-wien/> (11.01.2020).
- STADT WIEN (2018b): Stadt Wien bricht Ortstaxe-Verhandlungen mit Airbnb ab; <https://www.wien.gv.at/presse/2018/10/31/stadt-wien-bricht-ortstaxe-verhandlungen-mit-airbnb-ab> (11.01.2020).
- TITCOMB, J. (2017): Government-funded open data study to assess Airbnb regulation, *The Telegraph*; <https://www.telegraph.co.uk/technology/2017/10/15/government-funded-open-data-study-assess-airbnb-regulation/> (10.12.2019).
- WACHSMUTH D. und WEISLER A. (2018): Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. – In: *Environment and Planning A: Economy and Space* 50 (6), 1147–1170.
- WANG D. und NICOLAU J. L. (2017): Price determinants of sharing economy based accommodation rental: A study of listings from 33 cities on Airbnb.com. – In: *International Journal of Hospitality Management* 62, 120–131.
- WAVV (2018): Stellungnahme der Wiener Apartmentvermieter Vereinigung zur Novelle der Wiener Bauordnung im Speziellen zum §7a; <https://www.wavv.at/files/download-allgemein/WAVV-Stellungnahme-Novelle-Bauordnung-Wien.pdf> (13.12.2019).

- WEGMANN J. und JIAO J. (2017): Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. – In: *Land Use Policy* 69, 494–501.
- WIDENER M. N. (2015): Shared Spatial Regulating in Sharing-Economy Districts. – In: *Seton Hall Law Review* 46 (1), 111–187.
- WIENER ZEITUNG (2019): Informationsdienst statt Makler: Airbnb gewann vor EuGH; <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/oesterreich/2043471-Informationdienst-statt-Makler-Airbnb-gewann-vor-EuGH.html> (11.01.2020).
- WIEN TOURISMUS (2015): Wien: Hotelangebot & -auslastung 2015; <https://b2b.wien.info/media/files-b2b/auslastung-2015.pdf> (12.11.2019).
- WIEN TOURISMUS (2019a): Wien: Hotelangebot & -auslastung 2019; <https://b2b.wien.info/media/files-b2b/auslastung-2019.pdf> (12.11.2019).
- WIEN TOURISMUS (2019b): Wien: Hotellerie-Umsatz 2018 doppelt so stark wie Nächtigungen, Jänner-Nächtigungsplus von 14,8 %; <https://b2b.wien.info/de/presse/unternehmenspresse-info/2019/statistik-0119> (20.12.2019).
- WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN (2019a): EU muss klare Regeln für Airbnb festlegen; <https://news.wko.at/news/wien/EU-muss-klare-Regeln-fuer-Airbnb-festlegen1.html> (10.01.2020).
- WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN (2019b): WK Wien: Strafen gegen Airbnb müssen konsequent umgesetzt werden; [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20190523\\_OTS0070/wk-wien-strafen-gegen-airbnb-muessen-konsequent-umgesetzt-werden](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20190523_OTS0070/wk-wien-strafen-gegen-airbnb-muessen-konsequent-umgesetzt-werden) (09.12.2019).
- YRIGOY I. (2019): Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. – In: *Urban Studies* 56 (13), 2709–2726.
- ZALE K. (2016): Sharing Property. – In: *University of Colorado Law Review* (87).
- ZERVAS, G., PROSERPIO, D. und BYERS, J. (2015): A First Look at Online Reputation on Airbnb, Where Every Stay is Above Average; <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2554500> (19.10.2019).
- ZERVAS G., PROSERPIO D. und BYERS J. W. (2017): The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. – In: *Journal of Marketing Research* 54 (5), 687–705.