

**INURA Zürich Institut**



# **Unterkunft- Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen und Erfahrungen**



Eine Studie des INURA Zürich Institut

Im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich

Oktober 2017

Eine Studie des  
**INURA Zürich Institut**

Verfasser: Stefan Donati & Philipp Klaus

Im Auftrag des Mieter und Mieterinnenverbands

Oktober 2017



INURA Zürich Institut, Hardturmstr. 261, CH-8005 Zürich,  
+41 44 563 86 92, [info@inura.ch](mailto:info@inura.ch), [inura.ch](http://inura.ch)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>5</b>
<b>Executive Summary</b>	
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Angebot und Nutzung von Airbnb.....</b>	<b>11</b>
<i>Bei Airbnb angebotene Unterkunftstypen .....</i>	<i>11</i>
<i>Anbieter .....</i>	<i>11</i>
<i>Räumliche Verteilung der Unterkünfte.....</i>	<i>14</i>
<i>Nutzer/-innen .....</i>	<i>14</i>
<b>3. Airbnb in der Schweiz .....</b>	<b>17</b>
3.1 Verbreitung von Airbnb in der Schweiz .....	18
<i>Ausmass der kommerziellen Nutzung .....</i>	<i>20</i>
<i>Verbreitung von Airbnb in den Kantonen Basel-Stadt, Genf und Zürich.....</i>	<i>21</i>
Kanton Basel-Stadt .....	21
Kanton Genf .....	21
Kanton Zürich .....	22
3.2 Mietrechtliche Situation .....	23
3.3 Verhältnis zur Raumplanung.....	25
<i>Zweitwohnungsgesetz .....</i>	<i>26</i>
3.4 Steuerliche Aspekte, Brandschutz und Meldepflicht .....	27
<i>Steuerliche Aspekte.....</i>	<i>27</i>
<i>Brandschutz.....</i>	<i>27</i>
<i>Meldepflicht bei ausländischen Gästen.....</i>	<i>28</i>
3.5 Bisherige Reaktionen auf Airbnb in der Schweiz .....	29
<i>Stadt Bern.....</i>	<i>29</i>
<i>Kanton Zug .....</i>	<i>29</i>
<i>Kanton Basel-Stadt.....</i>	<i>30</i>
<i>Zermatt .....</i>	<i>30</i>
<i>Parlamentarische Vorstösse .....</i>	<i>30</i>
<b>4. Effekte von Unterkunft-Vermittlungsplattformen.....</b>	<b>31</b>
4.1 Die Sicht von Airbnb.....	32
4.2 Miet- und Wohnungsmarkt.....	33
<i>Mietmarkt Deutschland und Grossbritannien .....</i>	<i>35</i>
<i>London, UK .....</i>	<i>36</i>

<i>Boston, MA, USA</i> .....	36
<i>Toronto, Kanada</i> .....	36
<i>Vancouver, Kanada</i> .....	36
<i>New Orleans (Louisiana, USA)</i> .....	37
<b>4.3 Gentrifizierungs- und Touristifizierungsprozesse</b> .....	<b>38</b>
<i>Berlin</i> .....	38
<i>Amsterdam</i> .....	39
<i>Barcelona</i> .....	39
<b>4.4 Hotellerie</b> .....	<b>40</b>
<b>4.5 Weitere Aspekte</b> .....	<b>40</b>
<i>Diskriminierung</i> .....	41
<i>Steuerausfälle</i> .....	41
<b>5. Regulatorische Massnahmen</b> .....	<b>43</b>
<b>5.1 Massnahmenliste</b> .....	<b>43</b>
<i>Mindestmietdauer</i> .....	44
<i>Bindung an Hauptwohnsitz</i> .....	44
<i>Lokale Kontaktperson</i> .....	44
<i>Zonenvorschriften</i> .....	45
<i>Steuerliche Vereinbarungen</i> .....	45
<i>Zusätzliche steuerliche Abgaben</i> .....	45
<i>Informationspflicht</i> .....	45
<i>Zusätzliche Sicherheitsvorschriften</i> .....	46
<i>Maximale kurzfristige Vermietungsdauer</i> .....	46
<i>Kommentar</i> .....	46
<i>Registrierung &amp; Bewilligungen</i> .....	47
<i>Kommentar</i> .....	47
<i>Registrierungspflicht für Plattformen</i> .....	47
<i>Strafen &amp; Kontrollen</i> .....	48
<i>Maximale Besucheranzahl</i> .....	48
<i>Maximales Angebot</i> .....	49
<i>Zweckentfremdungsverbot</i> .....	49
<i>Verbotsverbot</i> .....	49
<b>5.2 Bisherige Erfahrungen mit regulierenden Massnahmen</b> .....	<b>50</b>
<i>Barcelona</i> .....	50
<i>New York</i> .....	50
<i>San Francisco</i> .....	51
<i>Berlin</i> .....	51
<b>6. Schlussbetrachtungen</b> .....	<b>54</b>
<b>Literatur und Referenzen</b> .....	<b>56</b>

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Bei Airbnb aufgeführte Angebote in ausgewählten europäischen Städten</i> .....	9
<i>Abb. 2: Typische Fälle von Airbnb-Vermietung</i> .....	12
<i>Abb. 3: Anzahl Einträge (Listing) von Anbietern im Städtevergleich</i> .....	13
<i>Abb. 4: Beispielhafte räumliche Verteilung von Airbnb-Angeboten</i> .....	14
<i>Abb. 5: Ein typischer Nutzer der Sharing Economy in Deutschland</i> .....	15
<i>Abb. 6: Google Trends (Schweiz) Suchindex, vom 1. Januar 2010 bis 1. Juni 2017</i> .....	17
<i>Abb. 7: Angebote bei Airbnb in der Schweiz (2016)</i> .....	18
<i>Abb. 8: Die zehn angebotsstärksten Gemeinden (nach Anzahl Objekten) in der Schweiz</i> .....	19
<i>Abb. 9: Unterkunftstypen bei Airbnb in der Schweiz</i> .....	19
<i>Abb. 10: Airbnb-Angebote für Stadt und Kanton Zürich</i> .....	22
<i>Abb. 11: Werbung für Airbnb in einer Metrostation in Seattle, Washington (links) sowie ein an Touristen gerichteter, Airbnb-kritischer Aushang an einer Strasse in Barcelona (rechts)</i> .....	31
<i>Abb. 12: Mögliche Wirkungsmechanismen von Airbnb auf den Wohnungsmarkt</i> .....	34
<i>Abb. 13: Typische Fälle von Airbnb-Vermietungen</i> .....	35
<i>Abb. 14: Anzahl Angebote auf Airbnb für Berlin</i> .....	52
<i>Abb. 15: Anteil der unterschiedlichen Unterkunftstypen von Airbnb in Berlin, vor und nach der Inkraftsetzung des Zweckentfremdungsverbots</i> .....	53



## Executive Summary

Weltweit nutzen Millionen Menschen im Internet Vermittlungsplattformen wie Airbnb, um für sich und Mitreisende Unterkünfte zu finden und zu buchen. Die Vorteile liegen auf der Hand: schnell, zuverlässig, im Vergleich zu Hotels und anderen Unterkünften günstig, sowie oft zur Verfügung stehende Küchen, Waschmaschinen etc., oder zentral gelegen, eventuell in einem coolen Quartier und dank der Plattform gut geregelt und sicher.

Für die Anbieter oder Vermieter gibt sich die Gelegenheit, nicht benutzte Räume zu vermieten, in den Ferien die Wohnung unterzuvermieten oder gar eine leer stehende Eigentumswohnung zu nutzen. Dabei kann erst noch ein Zusatzeinkommen generiert werden.

In der vorliegenden Studie wurde die Situation in verschiedensten Ländern sowie in der Schweiz betrachtet. Es wurden Berichte und Untersuchungen über die Wirkungen von Vermittlungsplattformen einerseits und über Regulierungen, Massnahmen und Steuerungsmöglichkeiten zur Vermeidung der unerwünschten Wirkungen andererseits zusammengetragen.

### Situation und Problematik

Airbnb ist mit Abstand die grösste Vermittlungsplattform. Auf ihr werden weltweit 2.3 Millionen Unterkünfte angeboten und über vierzig Millionen Menschen haben sie seit Beginn im Jahre 2008 genutzt.<sup>1</sup> Rund 60% aller Angebote befinden sich in Europa.<sup>2</sup> In der Schweiz gab es 2016 zwischen 13'000 und 17'000 Angebote auf Airbnb.<sup>3</sup>

So erfolgreich Vermittlungsplattformen wie Airbnb sind, so vielfältig sind die problematischen Seiten. Dazu können Steuerausfälle, Umgehung des Mietrechts, negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, Verdrängungen und Gentrifizierung, Emissionen durch Partys, Umgehung bestehender Zonenpläne z.B. durch gewerbliche Nutzung, die Konkurrenz zur Hotellerie, Diskriminierungen sozialer Gruppen u.a.m.gehören.

### Massnahmen und Regulierungen

Viele Städte und Länder kennen Regulierungen wie Mietzeitbeschränkung, Zweckentfremdungsverbote, maximale Besucherzahlen, Registrierungs- und Bewilligungspflicht. Die Durchsetzung der gesetzlichen Vorgaben gestaltet sich vielerorts aber als schwierig.

---

<sup>1</sup> Edelman, Luca und Svirsky (2017); Gutierrez et al. (2016); Wills (2017); Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

<sup>2</sup> Shead/Techworld (2015)

<sup>3</sup> Die einzelnen Schätzungen erfolgten zu unterschiedlichen Zeitpunkten und kamen zu folgenden Ergebnissen: Walliser Tourismus Observatorium (2015): 12'937 Objekte; Wüest und Partner (in Freigang, C. / Handelszeitung [2016]): 15'500 Objekte; Georgi (2016): 17'000 Objekte.

Um die sozialen und räumlichen Einflüsse von Vermittlungsplattformen besser einzuschätzen, ist zudem ein erweiterter Datenaustausch über Art der Angebote und ihre Lokalitäten sinnvoll. In Paris und Santa Monica (Florida) wird dies bereits zusammen mit Airbnb umgesetzt, wobei unklar ist, ob Schweizer Städte eine ähnliche Verhandlungsmacht besitzen.

Bezüglich Regulierungen ist es wichtig zwischen privaten und kommerziellen Anbietern zu unterscheiden. Während erstere nur ein Zimmer anbieten oder allenfalls bei Ferienabwesenheiten gelegentlich auf Airbnb & Co zurückgreifen, betreiben letztere meist mehrere Objekte und beeinflussen damit den Miet- und Wohnungsmarkt zum Teil empfindlich. Bei den Angeboten in der Schweiz machen private Zimmer rund 63% und ganze Wohnungen etwa 36% aus.<sup>4</sup> Mindestens 15% der Anbieter und 30% der Angebote können als rein kommerziell bezeichnet werden. Ein Extremfall in der Schweiz ist ein Anbieter mit 105 Unterkunftsangeboten.<sup>5</sup>

## Folgerungen

Eine auf die lokalen Bedürfnisse angepasste Mischung regulatorischer Massnahmen scheint am erfolgversprechendsten. So sind Nutzungseinschränkungen wie etwa eine Festlegung auf den Hauptwohnsitz oder eine maximale Anzahl anbietbarer Unterkünfte denkbar, sowie die Unterscheidung zwischen ganzen Unterkünften und geteilten oder einzelnen Zimmern.

Trotzdem bringen Verbote und Auflagen die Gefahr mit sich, dass die offensichtlich stark nachgefragten Angebote illegal bestehen bleiben.

Steuerliche Aspekte sind mittels Vereinbarungen mit den Vermittlungsplattform zu regeln. Die Einnahmen davon könnten nicht nur in die Tourismusförderung fliessen, sondern ebenfalls gemeinnützigen Wohnraum fördern.

Aufgrund der Schnellebigkeit von Internetplattformen sind des Weiteren alle allfälligen Vereinbarungen und regulatorischen Massnahmen möglichst plattformunabhängig zu gestalten.

---

<sup>4</sup> Freigang / Handelszeitung (2016); Walliser Tourismus Observatorium (2015)

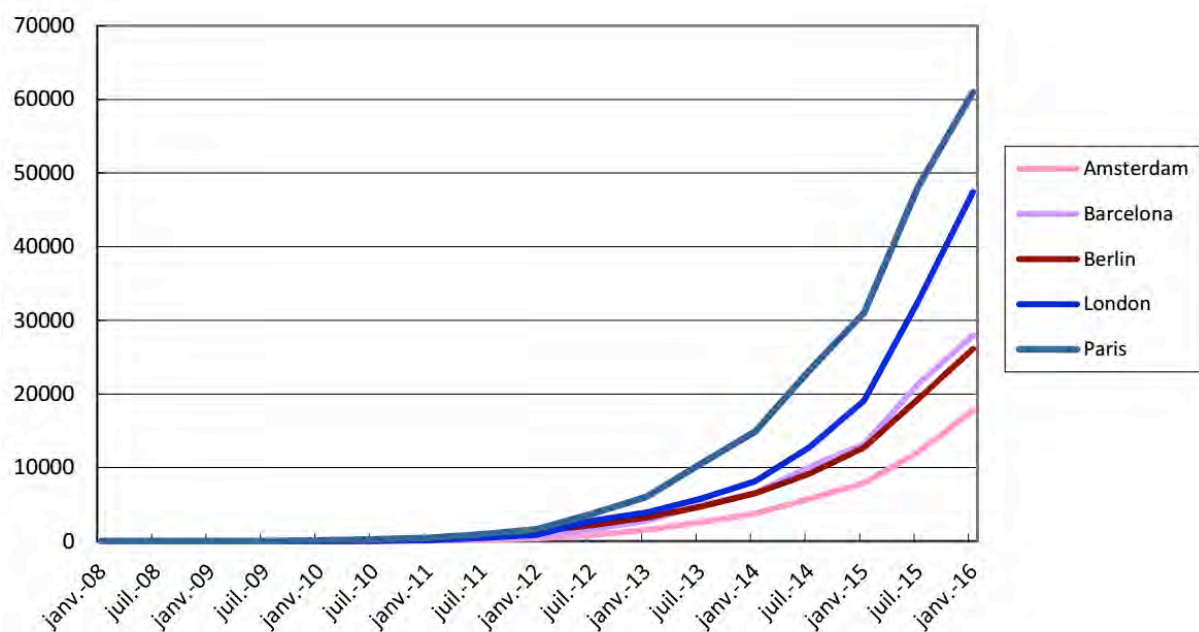
<sup>5</sup> Georgi (2016)



# 1. Einleitung

Vermittlungsplattformen für Unterkünfte erfreuen sich in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit. Auf ihnen können sowohl private als auch kommerzielle Anbieter im Internet meist kurzfristige Unterkünfte anbieten, welche dann von den Gästen über die entsprechende Plattform direkt beim Anbieter gebucht werden können. Grösster Akteur ist die US-amerikanische Airbnb, welche 2007/08 in San Francisco gegründet wurde. Inzwischen ist Airbnb weltweit tätig und besitzt internationale Niederlassungen in Städten wie Barcelona, Berlin, Dublin, Kopenhagen, London, Mailand, Moskau, Paris, São Paulo, Singapur und Sydney. Airbnbs Unternehmenswert wird auf ca. 30 Mrd. USD geschätzt, was ungefähr dem Marktwert der grössten Hotelkette der Welt, Marriott, entspricht. Über Airbnb werden 2.3 Millionen Räume angeboten, mehr als die drei grössten Hotelketten (Hilton, Marriot und Intercontinental) zusammen besitzen. Nach eigenen Angaben haben über 40 Millionen Menschen bereits Airbnb genutzt<sup>6</sup>. 2015 befanden sich ungefähr 58% aller Airbnb-Angebote in Europa<sup>7</sup>. Viele Städte in Europa erlebten ab 2011 eine unglaublich schnelle und grosse Ausbreitung von Airbnb.

Abb. 1: Bei Airbnb aufgeführte Angebote in ausgewählten europäischen Städten



Quelle: Coyle and Yeung 2017

<sup>6</sup> Edelman, Luca und Svirsky (2017); Gutierrez et al. (2016); Wills (2017); Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

<sup>7</sup> Shead/Techworld (2015)

Während anfänglich Unterkunft-Vermittlungsplattformen vor allem in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die Hotellerie und der oft ausbleibenden Zahlung von Steuern durch die Anbieter der Unterkünfte zu Diskussionen Anlass gab, sind in den letzten Jahren zunehmend kritische Fragen nach dem Einfluss auf den Wohnungs- und Mietmarkt oder auf Gentrifizierungsprozesse aufgetaucht. Immer mehr Städte und Behörden sind mit der Frage konfrontiert, wie sie regulatorisch und planerisch mit dieser neuen Art von Tourismus umgehen können. Inzwischen haben viele Städte Gesetze und Vorschriften erlassen, um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Die vorliegende Studie befasst sich einerseits mit dem aktuellen Stand der Forschung zu den Auswirkungen der Unterkunft-Vermittlungsplattformen auf Städte und ihren Mietmarkt, andererseits auf bisherige und aktuelle Erfahrungen mit regulatorischen Massnahmen. Viele der vorgefundenen Studien beziehen sich explizit auf Airbnb. Das liegt daran, dass Airbnb mit Abstand der grösste und einflussreichste Anbieter ist. Weitere Plattformen sind 9flats und Wimdu, die aber viel kleiner als AirBnB sind. Etwas älter als AirBnB sind Plattformen wie Booking.com, Tripadvisor und ebookers, die neben Hotelangeboten auch Zimmer und Wohnungen vermitteln.

## 2. Angebot und Nutzung von Airbnb

Auf Vermittlungsplattformen wie Airbnb können sowohl private als auch gewerbliche Anbieter kostenlos Unterkunftsmöglichkeiten aufführen, welche interessierte Gäste („Nutzer“) anhand von diversen Suchfunktionen wie Ort, Art der Unterkunft oder Ausstattung suchen und buchen können. Bei einer erfolgten Buchung erhält Airbnb eine Vermittlungsgebühr zwischen 6% und 12% sowie eine Servicegebühr von 3%. Während Anbieter und Nutzer für das Zustandekommen einer Buchung verifiziert, d.h. auf ihre Identität hin geprüft werden, erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der in den Inseraten gemachten Angaben. Eine Art Kontrolle soll die gegenseitige Bewertung von Gastgeber und Gästen nach erfolgtem Aufenthalt ausüben. Neben reinen Unterkünften können auf Airbnb auch sogenannte „Erlebnisse“ angeboten werden, beispielsweise Stadtführungen, Kochkurse, Reitausflüge, etc. Solche Angebote werden im weiteren Verlauf der Studie jedoch nicht berücksichtigt.

### Bei Airbnb angebotene Unterkunftstypen

Bei Airbnb lassen sich drei Arten von Angeboten unterscheiden: 1) *Ganze Unterkünfte*, bei welchen insbesondere Wohnungen und Häuser gebucht werden können; 2) *Privatzimmer*, bei welchen gewisse Räumlichkeiten wie beispielsweise Bad, Küche, oder Ess- und Wohnzimmer geteilt werden; sowie 3) *Geteilte Zimmer*, bei welchen Übernachtungen auf Sofas oder Betten in Wohn- oder geteilten Zimmern angeboten werden. Diese letzte Art der Unterkunft ist eher selten, und macht in der Schweiz gerade 1.5% aller Angebote aus<sup>8</sup>. Während im Schnitt (über 14 europäische Städte<sup>9</sup> hinweg) rund zwei Drittel aller Inserate für ganze Unterkünfte sind, bestehen zwischen einzelnen Städten grosse Unterschiede. So beziehen sich 87% der Angebote in Paris auf ganze Unterkünfte, in Manchester hingegen nur rund 36%.<sup>10</sup>

### Anbieter

Die Anbieter von Unterkünften bei Airbnb und vergleichbaren Plattformen können sowohl Privatpersonen wie auch Firmen sein. Die Gründe, eine Unterkunft über Airbnb anzubieten, sind dabei sehr vielfältig. Aus finanzieller Ebene kann der eigene Wohnsitz während Ferien oder sonstigen Abwesenheiten angeboten werden sowie die gelegentliche Vermietung zur

---

<sup>8</sup> Walliser Tourismus Observatorium (2015)

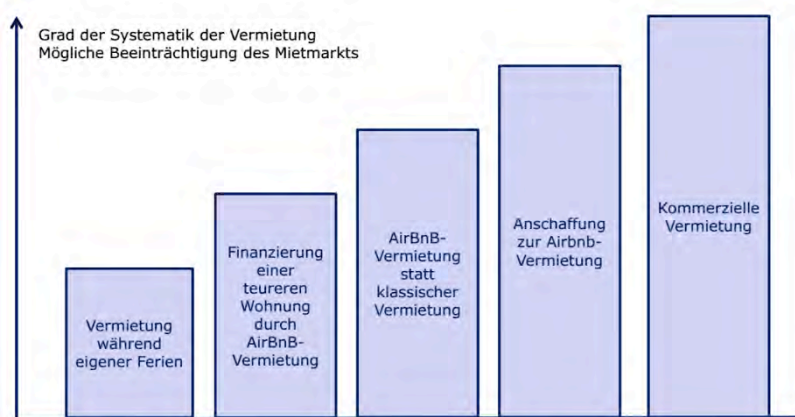
<sup>9</sup> Namentlich: Amsterdam\*, Barcelona\*, Berlin\*, Edinburgh, Frankfurt, Glasgow, Köln, London\*, Manchester, München, Nantes, Paris\*, Strassburg, Toulouse (Coyle und Yeung 2017) – die fünf angebotsmässig auf Airbnb grössten Städte in Europa sind mit einem Stern markiert.

<sup>10</sup> Coyle und Yeung (2017)

teilweisen Deckung von Miet- oder Hypothekarkosten verwendet werden. Daneben gibt es auch rein kommerzielle Vermietungsformen, wodurch eine oder mehrere Wohnungen dem langfristigen Mietmarkt entzogen oder erst gar nicht zugeführt werden.<sup>11</sup>

Die unterschiedlichen Angebotstypen und Unterkunftsarten sind entscheidend bei der Frage, welche Auswirkungen im Miet- und Wohnungsmarkt entstehen können. Je kommerzieller-gewerbliche das Angebot, desto grösser der potentielle Einfluss auf den Miet-und Wohnungsmarkt (Abb. 2).

Abb. 2: Typische Fälle von Airbnb-Vermietung



Quelle: Georgi (2016)

Aufgrund dieser unterschiedlichen Beeinflussbarkeit ist die Unterscheidung zwischen privaten und kommerziellen Anbietern sehr relevant für die Bewertung und Analyse von Unterkunft-Vermittlungsplattformen. Allerdings erhebt Airbnb diese Angabe nicht, weswegen in der einschlägigen Literatur Anbieter meistens dann als kommerziell bezeichnet werden, wenn sie mehrere Angebote aufführen. Das scheint nachvollziehbar, jedoch gilt der Umkehrschluss, dass Anbieter mit nur einem Eintrag nicht kommerziell operieren, nicht unbedingt.

<sup>11</sup> Vgl. Georgi (2016); Guttentag (2015)

In Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die überwiegende Mehrheit der Anbieter auf Airbnb nur einen Eintrag, d.h. ein Unterkunftsangebot, hat. In Barcelona haben allerdings mehr als 30% aller Anbieter zwei und mehr Angebote, so dass von einer weitgehenden Kommerzialisierung gesprochen werden kann.

Abb. 3: Anzahl Einträge (Listing) von Anbietern im Städtevergleich

	<b>1 listing</b>	<b>2 Listings</b>	<b>3 Listings</b>	<b>4 Listings</b>	<b>5 or more Listings</b>
Paris	90.97%	6.73%	1.16%	0.36%	0.77%
Nantes	89.03%	8.61%	1.60%	0.35%	0.42%
Cologne	88.55%	8.33%	1.46%	0.66%	0.99%
Amsterdam	88.53%	7.92%	1.85%	0.69%	1.01%
Strasbourg	88.53%	9.01%	1.27%	0.47%	0.72%
Toulouse	87.55%	9.30%	1.53%	0.37%	1.25%
Munich	87.30%	9.47%	1.81%	0.79%	0.63%
Berlin	86.18%	9.83%	2.19%	0.72%	1.07%
Frankfurt	86.18%	10.34%	1.88%	0.86%	0.74%
Glasgow	83.50%	11.97%	2.45%	1.09%	1.00%
London	80.89%	12.03%	3.12%	1.27%	2.69%
Manchester	78.61%	13.18%	3.72%	1.62%	2.87%
Edinburgh	77.88%	14.03%	4.11%	1.66%	2.31%
Barcelona	69.37%	16.57%	6.11%	2.65%	5.30%

Quelle: Coyle and Yeung (2017)

Gemäss Airbnb ist der typische Anbieter in der Schweiz 40 Jahre alt, und insgesamt haben rund 13% mehr als ein Angebot aufgeführt<sup>12</sup>, was im Vergleich zu anderen europäischen Städten als relativ hoch erscheint (s. Abb. 3).

<sup>12</sup> Luzerner Zeitung / SDA (2016)

## Räumliche Verteilung der Unterkünfte

Bei der räumlichen Verteilung auf Ortschaften ist die touristische Attraktivität entscheidend, d.h. grundsätzlich besteht in bei Touristen beliebten Gebieten ebenfalls ein grösseres Angebot an Airbnb-Unterkünften.

Wird die räumliche Verteilung innerhalb einer Stadt betrachtet, so zeigt sich, dass die Angebote meist über das ganze Stadtgebiet verteilt sind (s. Abb. 4). Wird hingegen untersucht, welche Unterkünfte effektiv gebucht werden, so ist einerseits die Zentrumsnähe wie auch die Nähe zu touristisch attraktiven Gebieten ausschlaggebend. Letzteres wurde am Beispiel von Barcelona daran gemessen, wo Touristen und auch Einheimische besonders häufig Fotos schiessen und diese über das Internet teilen<sup>13</sup>.

Abb. 4: Beispielhafte räumliche Verteilung von Airbnb-Angeboten



Quelle: Coyle und Yeung (2017), eigene Darstellung. Skala im Original jeweils 1:120'000

## Nutzer/-innen

Airbnb gehört, zusammen mit dem Fahrdienst Uber, zu den bekanntesten Geschäftsmodellen der sogenannten *Sharing Economy*. Wie bei der Sharing Economy insgesamt, gibt es vielfältige Aspekte (und zugleich Herausforderungen und Problemlagen), welche zur Nutzung dieser Dienste führen: Ökonomische, ökologische, technologische, emotionale, ethische.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Gutierrez et. al. (2016); Quattrone et al. (2016)

<sup>14</sup> Vatanparast und Kaufmann (2017)

Neben diesen allgemeinen Faktoren können auch konkrete Gründe für die Nutzung von Unterkunft-Vermittlungsplattformen identifiziert werden: So sind die Preise meist günstiger als in Hotels, und oft sind zusätzliche Annehmlichkeiten wie etwa eine Waschmaschine oder eine Küche vorhanden. Weitere Gründe können der Wunsch nach Kontakt mit den lokalen Gastgebern sowie die persönliche Atmosphäre der Räumlichkeiten sein.<sup>15</sup>

Die typischen Nutzer-/innen von Airbnb (Abb. 5) sind im Vergleich zu Hotelgästen jung, onlineaffin, gebildet und verfügen über ein mittleres bis überdurchschnittliches Einkommen. Sie entsprechen somit dem Typus „modern, jung und dynamisch“ (Vatanparast und Kaufmann 2017:103<sup>16</sup>).

Abb. 5: Ein typischer Nutzer der Sharing Economy in Deutschland



Quelle: Vatanparast und Kaufmann (2017)

Für die Schweiz sind im Vergleich zu Deutschland oder anderen Ländern weniger Angaben vorhanden. So gab Airbnb nur bekannt, dass der typische Gast in der Schweiz 35 Jahre alt sei und im Schnitt für 4.5 Nächte bleibt – was mehr als doppelt so lange wie ein durchschnittlicher Hotelgast ist.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Eichhorst und Spermann (2016); Guttentag (2015); Hegenauer / Welt (2015)

<sup>16</sup> Stors und Kagermeier (2017)

<sup>17</sup> Luzerner Zeitung / SDA (2016)

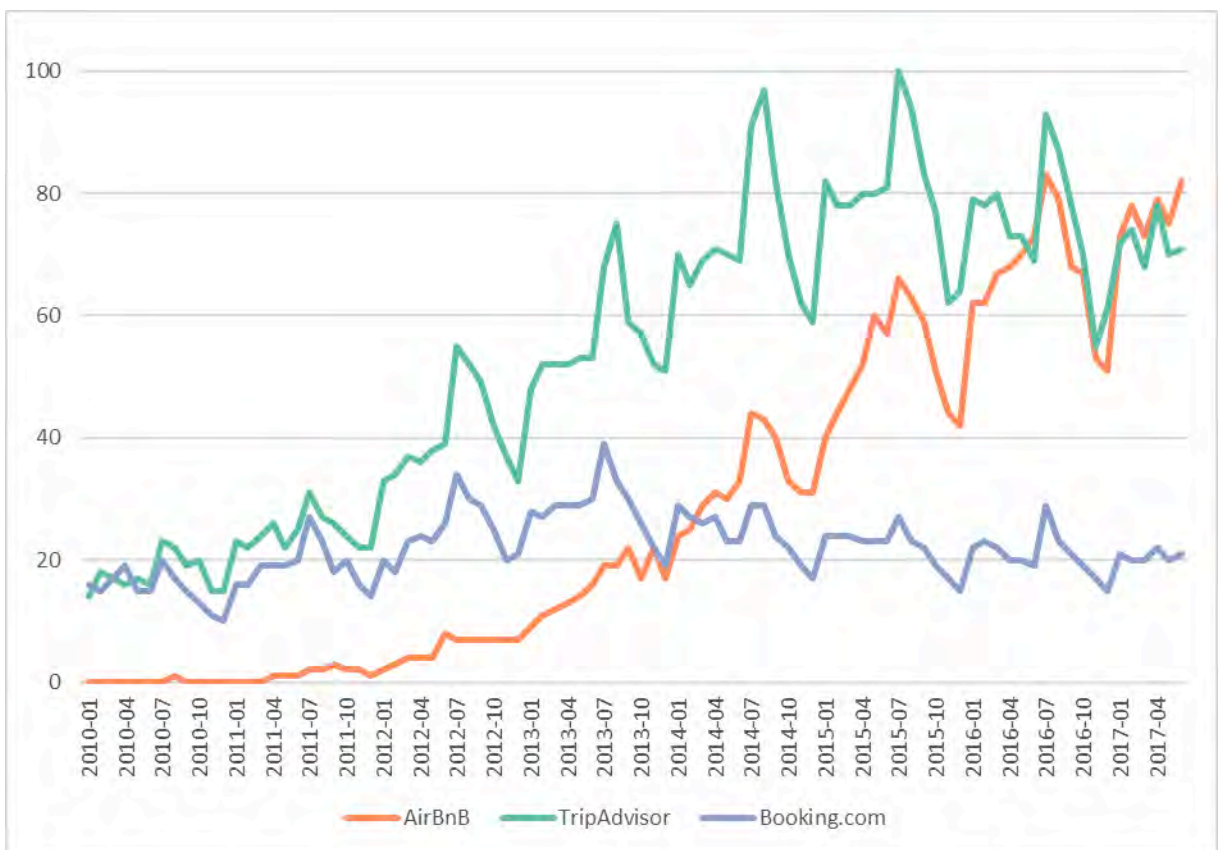




### 3. Airbnb in der Schweiz

Auch in der Schweiz haben Nachfrage und Angebot von Airbnb zugenommen (s. Abb. 6). Ein steigendes Interesse an Airbnb gegenüber in der Schweiz bereits früher etablierten Anbietern wie *TripAdvisor* und *booking.com* zeigt sich etwa bei Google Trends. Anhand der Abfrage lässt sich die Popularität verschiedener Suchanfragen untereinander auf einem Index von 0 bis 100 vergleichen<sup>18</sup>. Bei den direkt via Google Schweiz eingegangenen Abfragen (Abb. 6) sind dabei sowohl grosse, eventuell saisonal bedingte Schwankungen zu erkennen, sowie die zunehmende Häufigkeit von Suchanfragen zu Airbnb.<sup>19</sup>

Abb. 6: Google Trends (Schweiz) Suchindex, vom 1. Januar 2010 bis 1. Juni 2017



Abfrage 27. Juni 2017 und Darstellung Stefan Donati.

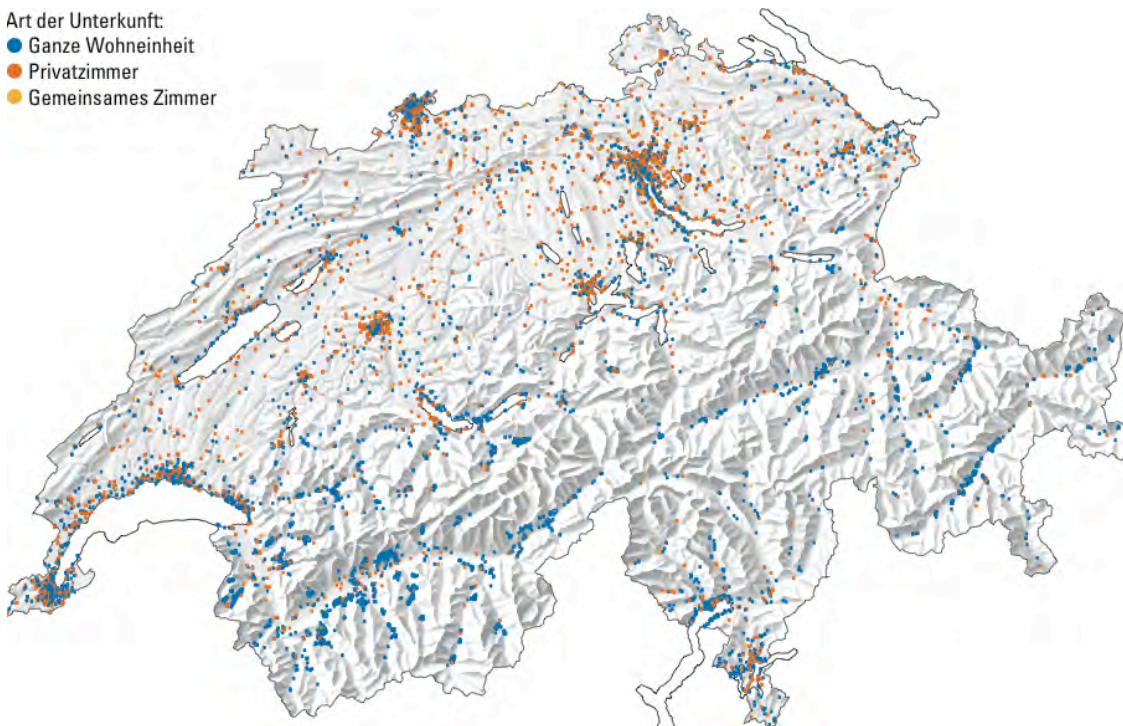
<sup>18</sup> Dabei entspricht der Indexwert von 100 der höchsten Anzahl während einer Woche erfolgten Anfragen, zu welchem alle anderen Resultate relativ gesetzt werden.

<sup>19</sup> Anmerkung: Bei der Abfrage wurden zusätzlich HomeAway, 9flats sowie Couchsurfing berücksichtigt. Diese erhielten jedoch zu wenig Anfragen um relevant zu sein

### 3.1 Verbreitung von Airbnb in der Schweiz

In der Schweiz wurden in den letzten zwei Jahren – je nach Schätzung – jeweils zwischen 13'000 und 17'000 Unterkünfte auf Airbnb angeboten<sup>20</sup>. Die grösste Verbreitung von AirBnB-Angeboten nach Anzahl Objekten findet sich in folgenden Gemeinden<sup>21</sup>: Genf, Zürich, Basel, Verbier – Val de Bagnes – La Tzoumaz, Engadin/St. Moritz, Lausanne, Zermatt, Ascona-Locarno, Chablais, Crans-Monanta. Ihr Angebot an Anzahl Objekten und Betten (Abb. 8) wird im Anschluss an die Darstellung (Abb. 7) der räumlichen Verteilung von Airbnb-Objekten in der Schweiz, aufgeteilt nach Unterkunftstyp, aufgelistet.

Abb. 7: Angebote bei Airbnb in der Schweiz (2016)



Quelle: Freigang / Handelszeitung 2016 (Airbnb; Datahouse; Wüest & Partner)

<sup>20</sup> Die einzelnen Schätzungen erfolgten zu unterschiedlichen Zeitpunkten und kamen zu folgenden Ergebnissen: Walliser Tourismus Observatorium (2015): 12'937 Objekte; Wüest und Partner (in Freigang, C. / Handelszeitung [2016]): 15'500 Objekte; Georgi (2016): 17'000 Objekte.

<sup>21</sup> Walliser Tourismus Observatorium (2015); erhoben für das Jahr 2015, ausgewertet nach PLZ

Abb. 8: Die zehn angebotsstärksten Gemeinden (nach Anzahl Objekten) in der Schweiz

Ort / Gebiet	Anzahl Objekte	in %	Anzahl Betten	In %
Genf	1'632	12.60	2'530	7.60
Zürich	1'547	12.00	2'262	6.80
Basel	1'205	9.30	2'175	6.50
Lausanne	617	4.80	1'001	3.00
Bern	409	3.20	675	2.00
Engadin St. Moritz	325	2.50	1'310	3.90
Verbier – Val de Bagnes – La Tzoumaz	299	2.30	1'516	4.50
Ascona - Locarno (Lago Maggiore)	285	2.20	809	2.40
Luzern	283	2.20	614	1.80
Zermatt	221	1.70	890	2.70
Interlaken	190	1.50	602	1.80
Crans-Montana	169	1.30	734	2.20
Schweiz	12'937	100	33'374	100

Quelle: Eigene Darstellung, basierend auf Walliser Tourismus Observatorium (2015)

Die auf Airbnb angebotenen Betten entsprechen bereits zwischen 13% (für die Zahlen gemäss dem Walliser Tourismus Observatorium) und 23% (für die Zahlen nach Wüest & Partner) der gesamtschweizerischen Hotelkapazität.<sup>22</sup> Dabei ist allerdings zu beachten, dass inzwischen auch einige Hotels und Pensionen auf Airbnb vertreten sind und dabei ihre Betten doppelt gezählt werden.

Werden die unterschiedlichen Unterkunftstypen betrachtet (vgl. Abb. 9), so werden ganze Unterkünfte am häufigsten angeboten, gefolgt von privaten Zimmern und einigen wenigen geteilten Zimmern. Die Werte für die Schweiz entsprechend dabei ziemlich gut dem Mittel aus 14 grösseren europäischen Städten.<sup>23</sup>

Abb. 9: Unterkunftstypen bei Airbnb in der Schweiz

Unterkunftstyp (bei Airbnb)	Anzahl Objekte	Häufigkeit Objekttyp	Medianpreis* (CHF)
Ganze Unterkunft	8'160	63.1%	135.-
Privates Zimmer	4'589	35.5%	73.-
Gemeinsames Zimmer	188	1.5%	47.-
Total	12'937	100	104.-

\* Medianpreis für eine Übernachtung

Quelle: Eigene Darstellung, basierend auf Walliser Tourismus Observatorium 2015

<sup>22</sup> Freigang / Handelszeitung (2016); Walliser Tourismus Observatorium (2015)

<sup>23</sup> Coyle und Yeung (2017)

## Ausmass der kommerziellen Nutzung

In der Schweiz gingen im Jahr 2015 bei Airbnb rund zwei Drittel des gesamten Angebots an Unterkünften auf 85.5% der Anbieter zurück, welche nur ein Objekt inserierten. Wie in Kapitel 2 erwähnt, dürfte es sich bei der Mehrheit davon um Privatpersonen handeln, welche eigene Räumlichkeiten anbieten. Weitere 9.5% der Anbieter führen zwei Objekte auf und sind damit für 14.65% des Angebots verantwortlich, während weitere 5% der Anbieter die restlichen 19.56 des Angebots an Unterkünften auf Airbnb verwalten. Darunter befinden sich ebenfalls Hot%els sowie Gasthäuser und Pensionen.

Der grösste Anbieter in der Schweiz ist verantwortlich für 87 Objekte<sup>24</sup>. Eine spätere Erhebung identifiziert sogar einen Anbieter mit 105 Objektangeboten<sup>25</sup>. Rund 9.7 aller Objekte können sofort, d.h. automatisch, gebucht werden, was ebenfalls auf eine kommerziell-gewerbliche Nutzung schliessen lässt.

Selbst bei einer konservativen Auslegung kann somit davon ausgegangen werden, dass 14.5% der Anbieter und mehr als ein Drittel des Angebots rein kommerziell ist. Es ist davon auszugehen, dass die effektive Anzahl nochmals höher ist, da auch Anbieter mit nur einem Objekt kommerziell oder gewerblich operieren können.

---

<sup>24</sup> Walliser Tourismus Observatorium (2015)

<sup>25</sup> Georgi (2016)

## **Verbreitung von Airbnb in den Kantonen Basel-Stadt, Genf und Zürich**

Für einige Kantone sind inzwischen teils detaillierte Angaben über Anbieter und Angebot von Airbnb vorhanden. Darunter für die Kantone Basel-Stadt, Genf und Zürich.

### *Kanton Basel-Stadt*<sup>26</sup>

Waren für Basel im Jahr 2013 erst 293 Unterkünfte auf Airbnb ausgeschrieben, waren es per Januar 2016 bereits zwischen 1'092 und 1'140 Objekte im Kanton selbst. Circa weitere 900 Unterkünfte sind mit dem Vermerk Basel versehen und liegen im unmittelbaren Einzugsgebiet (grenznahes Deutschland & Frankreich sowie nahe Gebiete im Kanton Basel-Landschaft). Die meisten Angebote befinden sich entweder in Nähe der Messe (Quartiere Matthäus und Rosenthal) oder direkt beim Bahnhof SBB (Gundeli-Quartier). Das Angebot auf Airbnb im Kanton Basel-Stadt entsprach im Jahr 2016 ungefähr 42 Prozent der Hotelbetten.

Der Medianpreis der Unterkünfte in Basel liegt unter 150 Franken pro Nacht. Der vergleichsweise hohe Durchschnittspreis von 240 Franken pro Nacht zeigt, dass es etliche deutlich teurere Angebote gibt. Von den insgesamt 1'591 Anbietern aus Basel-Stadt und der Umgebung vermieten 14.5% (231 Anbieter) mehr als eine Unterkunft. Der grösste Anbieter verwaltet dabei 12 Objekte.

### *Kanton Genf*<sup>27</sup>

Analog zu den gesamtschweizerischen Durchschnittswerten waren per August 2016 rund 66.2% der Angebote in Genf für ganze Unterkünfte ausgeschrieben. Mit 32.2 ist der Anteil an Anbietern, welche mehr als eine Unterkunft anbieten, jedoch deutlich höher als im schweizerischen und europäischen Vergleich. Zudem haben von diesen 32.2% der Anbieter circa 40% sogar drei oder mehr Objekte. Die beiden grössten Anbieter verfügen über 33 respektive 43 Unterkünfte.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass in Genf eine rege kommerzielle und gewerbliche Nutzung von Airbnb besteht. Dafür spricht ebenfalls die (geschätzte) durchschnittliche Belegung über alle Objekte von 71 Nächten im Jahr. Werden nur Angebote betrachtet, welche in den letzten sechs Monaten mindestens eine Bewertung erhielten und regelmässig gebucht werden, also aktiv und nachgefragt werden, erhöht sich der Durchschnitt auf 147 Nächte. Des Weiteren besitzen rund 69.2% aller Angebote eine hohe Verfügbarkeit. Dies bedeutet, dass sie beinahe das ganze Jahr über buchbar sind, was ein weiterer Indikator für die kommerzielle Nutzung ist.

---

<sup>26</sup> Häfliger / Der Bund (2016); Michel / TagesWoche (2016)

<sup>27</sup> Inside Airbnb (2016b)

### Kanton Zürich<sup>28</sup>

Im ganzen Kanton waren per August 2016 über 2800 Unterkünfte auf Airbnb zu finden, wobei sich davon rund 2000 in der Stadt Zürich befinden, und noch weitere 90 in Winterthur. Die restlichen Objekte verstreuen sich über den ganzen Kanton.

Im Kanton Zürich machen Privatzimmer den grössten Teil aller Angebote aus, über 48%, ganze Unterkünfte 37%. In der Stadt Zürich sind aber ganze Unterkünfte am häufigsten und machen 54.8 aller Angebote in der Stadt aus. Dies ist jedoch noch immer deutlich weniger als der Schweizer Durchschnitt oder die Anteile in Genf (für Basel sind die entsprechenden Angaben nicht bekannt). Neben dem Unterschied zwischen dem Gesamtkanton und der Stadt bestehen ebenfalls grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtkreisen (Abb. 10).

Abb. 10: Airbnb-Angebote für Stadt und Kanton Zürich

	Anzahl Angebote	Medianpreis (in CHF)	Anzahl ganze Unterkünfte	in %	Anzahl Privatzimmer	in %	Anzahl Gemein. Zimmer	In %
Zürich (Kanton)	2817	82	1046	37.13	1359	48.24	412	14.63
Zürich (Stadt)	2001	88	1098	54.87	881	44.03	22	1.10
Kreis 1 + 2	285	110	172	60.35	111	38.95	2	0.70
Kreis 3	274	82	156	56.93	115	41.97	3	1.09
Kreis 4 + 5	423	92	233	55.08	187	44.21	3	0.71
Kreis 6	178	82	86	48.31	90	50.56	2	1.12
Kreis 7 + 8	318	111.5	218	68.55	96	30.19	4	1.26
Kreis 9	132	72	62	46.97	69	52.27	1	0.76
Kreis 10	151	73	68	45.03	82	54.30	1	0.66
Kreis 11	193	72	84	43.52	105	54.40	4	2.07
Kreis 12	47	69	19	40.43	26	55.32	2	4.26

Quelle: Eigene Berechnungen, basierend auf Statistisches Amt Kanton Zürich (2016)

Interessanterweise liegen sowohl die kantonalen wie auch die städtischen Medianpreise unter dem gesamtschweizerischen Schnitt. Für ganze Unterkünfte liegt der Medianpreis über die Schweiz gerechnet bei 135 Franken, während er in der Stadt Zürich 117 Franken beträgt.

Eine andere Berechnung sah für das Jahr 2016 den Anteil von Airbnb-Wohnungen am Wohnungsbestand der Stadt Zürich bei 0.4%.<sup>29</sup> Prozentual an meisten Wohnungen werden demnach im Rathaus-Quartier (2.0%) auf Airbnb angeboten, gefolgt von Mühlebach (1.7%), Langstrasse und Seefeld (beide 1.1). Ebenfalls überdurchschnittlich hohe Werte weisen die Quartiere Gewerbeschule (0.7%), Alt-Wiedikon (0.6%), sowie Sihlfeld und Wipkingen (beide 0.5%) auf. Das Quartier Unterstrass liegt mit 0.4% genau im städtischen Durchschnitt, während die restlichen 25 von 34 Quartiere tiefere Werte aufweisen.

<sup>28</sup> Statistisches Amt Kanton Zürich (2016)

<sup>29</sup> Martel / Neue Zürcher Zeitung (2016), basierend auf Daten von Wüest & Partner

## 3.2 Mietrechtliche Situation<sup>30</sup>

Grundsätzlich sind Verträge zwischen Mietern und Feriengästen nicht normiert. Bei einer entgeltlichen Überlassung sind jedoch die Bestimmungen des Mietrechts, insbesondere der Untermiete (Art. 262 OR), anwendbar. Nicht davon betroffen sind unentgeltliche Übernachtungen im privaten Rahmen (Familie, Bekannte), aber auch Angebote wie Couchsurfing oder Plattformen, über welche Haus- und Wohnungstausch stattfinden. Ebenfalls anders behandelt werden (nach Art. 253a, Absatz 2 OR) Ferienwohnungen, welche für höchstens drei Monate gemietet werden.

Das Recht auf Untermiete darf nicht zum Nachteil der Mieterschaft eingeschränkt werden. Somit sind Vermietungen über Airbnb bei bestehenden Mietverhältnissen grundsätzlich erlaubt. Obwohl ein Mieter nicht ohne Grund in der Nutzung seiner Wohnung eingeschränkt werden darf, ist jedoch die Zustimmung des Eigentümers notwendig. Zwar kann diese sogar mündlich erfolgen, aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit und als Beweismittel wird jedoch die Einholung einer schriftlichen Bestätigung empfohlen. Bei der Untermiete sind dabei die Bestimmungen des Hauptmietverhältnisses zu beachten, etwa einer allenfalls vertraglich festgelegten maximalen Personenzahl.

Gegenüber dem Eigentümer sind die Bedingungen der Untermiete (Mietpreis, Dauer, Angabe der untervermieteten Räumlichkeiten) sowie die Person bekanntzugeben. Andernfalls kann sie verweigert werden. Unklarheit besteht darin, ob die Zustimmung zwingend vorgängig erfolgen muss oder auch nachträglich möglich ist. Der in der Westschweiz (allgemeinverbindlich für die Kantone Freiburg, Genf, Jura, Neuenburg und Waadt, sowie die sieben französischsprachigen Bezirke des Kantons Wallis) geltende Rahmenmietvertrag sieht vor, dass die schriftliche Zustimmung vorher eingeholt werden muss. Zudem wird im Rahmenmietvertrag für die Westschweiz ebenfalls festgehalten, dass die vermietende Partei nach Erhalt innert 30 Tagen Stellung nehmen muss. Bleibt diese aus, kann dies als Einverständnis gewertet werden.

Neben der *Nichtbekanntgabe* der Bedingungen kann eine Untermiete ebenfalls bei Missbräuchlichkeit verweigert werden, oder sofern dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen. Als *missbräuchlich* gilt eine Untermiete dann, wenn mit ihr ein ungerechtfertigter Gewinn erzielt wird, welcher die eigentliche Miete übertrifft. Im Gesetz ist dazu kein entsprechender Wert festgehalten. Meist wird ein Gewinn von maximal 3% respektive 100 Franken pro Monat als zulässig angesehen. Zudem können weitere Leistungen wie die Möblierung der Räume oder die Wohnungsreinigung zu einem angemessenen Untermietpreis zugerechnet werden. Ein Sonderfall besteht bei Wohnungen mit subventionierten Mieten: Hier gilt meist eine Kostenmiete, bei welcher eine Missbräuchlichkeit schneller als bei reinen Marktmietprei-

---

<sup>30</sup> Jud und Steiger (2014); Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017); für eine Behandlung bei Stockwerkeigentum siehe Zulliger / Tages-Anzeiger (2016)

sen erreicht wird. Ebenfalls dürfen allenfalls vorhandene Einschränkungen (z.B. Vermietung nur an Familien mit Kindern) durch die Untermiete nicht hintergangen werden.

Entstehen aus der Untermiete *wesentliche Nachteile*, liegt ein weiterer Verweigerungsgrund vor. Die Nachteile müssen jedoch objektiv sein, d.h. von aussen erkennbar. Dies kann beispielsweise bei einer sehr viel intensiveren Nutzung des Mietobjektes der Fall sein oder bei einer erheblichen Beeinträchtigung von anderen Mietparteien im Objekt, etwa durch Lärm. Ebenfalls ist eine Änderung des vertraglich vereinbarten Zwecks nicht erlaubt: Ein zum Wohnen bestimmtes Objekt kann nicht einfach gewerblich genutzt werden.

Eine enge Auslegung der Bestimmungen der Untermiete verlangt für jedes neue Untermietverhältnis die Zustimmung der Vermieterschaft. Allerdings können Anfragen bei Airbnb sehr kurzfristig erfolgen und eine schnelle Antwort verlangen. Zudem kann die wiederholte Einholung und Erteilung einer Bewilligung für alle betroffenen Parteien aufwändig sein. Eine mögliche Alternative dazu kann eine generelle Zustimmung anhand typischer Angaben (Preis, Personentyp, evtl. Frequenz und Fluktuation) zur angestrebten Untermiete darstellen. Allerdings ist die vermietende Partei nicht dazu verpflichtet, dieses vereinfachte Verfahren zu akzeptieren, was eine für Mietende ungünstige Lücke im Recht darstellt.<sup>31</sup>

Diese Interpretationen zur Untermiete finden sich in einem kürzlich erfolgten Urteil des Zürcher Mietgerichtes wieder<sup>32</sup>. Das Gericht hat einem Mieter generell das weitere Anbieten seiner Wohnung auf Airbnb verboten und zur Herausgabe des bisher gemachten Gewinnes verpflichtet, weil der Mieter die vermietende Partei nicht informierte, einen missbräuchlich hohen Preis für die Untervermietung auf Airbnb verlangte sowie im Verfahren mehrmals falsche Angaben machte.

---

<sup>31</sup> Mieterinnen- & Mieterverband (2015)

<sup>32</sup> Hürlimann / Neue Zürcher Zeitung (2017)



### 3.3 Verhältnis zur Raumplanung

Airbnb als relativ neues Phänomen ist in der Raumplanung der Schweiz bisher kaum ein Thema. Auch international wurde dazu bisher wenig Forschung betrieben. Jedoch wird davon ausgegangen, dass bei einer grossen Beliebtheit von kurzfristigen Ferienwohnungen, wie sie bei Airbnb oft angeboten werden, insbesondere in Wohnzonen (raum-)planerisch relevante Veränderungen bezüglich Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen, Parkplätzen, der gefühlten Sicherheit, sowie der Abfallentsorgung entstehen werden.<sup>33</sup>

Andernorts wird befürchtet, dass mit Airbnb die Zonenordnungen umgangen (z.B. Wohnanteilpläne) und bestehende Vorschriften missachtet werden, etwa bezüglich der teilweise be-  
willigungspflichtigen Umnutzung von Objekten. Hotelzonen sind in der Schweiz selten, könnten aber ebenfalls umgangen werden. Am ehesten verbreitet sind sie im Kanton Bern sowie in touristischen Gemeinden in den Bergkantonen<sup>34</sup>.

Der Kanton Basel-Stadt will das Wohnen in der Stadt durch einen Wohnanteilplan vor Verdrängung schützen. Umgesetzt wird dieser Plan jedoch nur in Basel selbst, die beiden weiteren Gemeinden im Kanton, Bettingen und Riehen, setzen dieses Instrument nicht ein.<sup>35</sup> Lange Zeit wurde die Hotelfläche bei der Anrechnung zum Wohnanteil aufgeteilt: Zimmer wurden dem Wohnanteil zugerechnet, während Restaurant- und Kongressräumlichkeiten zur gewerblichen Nutzung zählten. Inzwischen musste die Praxis jedoch angepasst werden und die gesamte Fläche wird als gewerblich genutzt betrachtet.<sup>36</sup>

Die Handhabung von auf Vermittlungsplattformen angebotenen Objekten ist bei der Zuordnung im Wohnanteilplan unklar. Vermutlich stellen rein gewerbliche Angebote je nach Situation eine Zweckentfremdung dar. Aktuell ist vor dem Basler Verwaltungsgericht diesbezüglich ein Fall<sup>37</sup> hängig: ein Geschäftsmann bot auf einer eigenen Internetseite fünf Objekte in Basel zur kurzfristigen Miete an, analog wie dies auch bei Airbnb der Fall ist. Gemäss dem Basler Bau- und Gastgewerbeinspektorat handle es sich dabei um eine Umgehung des Wohnraumfördergesetzes. Hinweise für die gewerbliche Nutzung seien etwa die nicht persönlich angeschriebenen Briefkästen, unpersönlich eingerichtete Wohnungen, aufliegende Informationsblätter zu Internetzugang und Checkout-Zeiten, die leeren Kellerabteile sowie die Möglichkeit, die Schlüssel mittels eines PIN-Codes aus einem Schlüsselkasten zu beziehen. Der Anbieter hingegen stellt sich auf den Standpunkt, dass die Infrastruktur trotzdem eine selbständige

---

<sup>33</sup> Gurran und Phibbs (2017)

<sup>34</sup> Soukup / Tages-Anzeiger (2013)

<sup>35</sup> Planungsamt des Kantons Basel-Stadt (undatiert)

<sup>36</sup> Gem. mündlicher Information des Planungsamtes des Kanton Basel-Stadt

<sup>37</sup> Hoskyn / BZ /2017)

Lebensführung ermöglicht. Dem hielt die Baurekurskommission entgegen, dass nicht die Infrastruktur sondern die Nutzung entscheidend sei.

In Genf soll das seit 1996 in Kraft stehende Gesetz über Abriss, Umbau und Renovierung von Wohnhäusern (LDTR: *Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*) den Wohnungsmarkt vor Spekulationen schützen, indem beispielsweise die Höhe des Mietpreises nach einer Renovierung eingeschränkt wird<sup>38</sup>. Je nach Ausgestaltung und Aufteilung könnten bei Airbnb und ähnlichen Plattformen angebotene Objekte teils unter diese Bestimmungen fallen und müssten gemeldet werden. Allerdings stellt die Identifizierung der entsprechenden Anbieter eine Herausforderung für die Behörden dar, da seitens Airbnb keine Nutzerdaten weitergegeben werden.<sup>39</sup>

In der Stadt Zürich hingegen wird die Hotelfläche vollumfänglich dem Wohnanteil zugerechnet<sup>40</sup>, womit eine Vermietung von Wohnraum via Vermittlungsplattformen zu keiner Ungleichbehandlung führt.

Die Beispiele zeigen, dass die Ausgangslage je nach Kanton und Gemeinde sehr unterschiedlich ist. Allerdings stellen raumplanerische Instrumente wie Zonenpläne oder Nutzungsvorschriften ebenfalls Möglichkeiten dar, wie Gemeinden entsprechend ihren Bedürfnissen regulatorisch eingreifen können.

## **Zweitwohnungsgesetz<sup>41</sup>**

In der parlamentarischen Vorlage zum Zweitwohnungsgesetz bestand ursprünglich eine Kategorie für „Plattformwohnungen“, welche – unter gewissen Voraussetzungen – als touristisch bewirtschaftet gezählt worden wären und so auch bei einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 hätten bewilligt werden können. Im Zuge der Behandlung der Vorlage wurde diese Kategorie jedoch gestrichen, so dass sie sich nicht im Gesetz wiederfindet. Daher ist die Vermietung von Wohnungen auf Airbnb & Co. unabhängig von der Zweitwohnungsproblematik zu behandeln. Relevant wäre allerhöchstens eine Zuwiderhandlung in der Form einer dauerhaften Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung durch die Anbietung auf Airbnb oder anderen ähnlichen Plattformen.

---

<sup>38</sup> Credit Suisse (2009)

<sup>39</sup> Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017)

<sup>40</sup> Gem. mündlicher Information des Amts für Städtebau der Stadt Zürich

<sup>41</sup> Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017)

### 3.4 Steuerliche Aspekte, Brandschutz und Meldepflicht

Bei der Vermietung von Unterkünften über Vermittlungsplattformen sind neben steuerlichen Aspekten zugleich Vorschriften bezüglich Brandschutz und, bei ausländischen Gästen, der Meldepflicht zu beachten.

#### Steuerliche Aspekte<sup>42</sup>

Sowohl gewerbliche wie auch private Anbieter von Objekten auf Airbnb und ähnlichen Vermittlungsplattformen müssen das daraus erzielte Einkommen versteuern und sind grundsätzlich der Mehrwertsteuer unterstellt. Zusätzlich erheben gewisse Gemeinden Kurtaxen oder ähnliche Abgaben. In Zürich gibt es die sogenannte *City-Tax*. Sie ist aber freiwillig.

Allerdings sind die steuerlichen Vorschriften nicht allen Anbietern bekannt. Zudem geben die meisten Internetplattformen (u.a. auch Airbnb) keine persönlichen Angaben zu den Anbietern heraus, was ihre Identifizierung und steuerliche Überprüfung erschwert. Dies ist neben Gründen der Steuergerechtigkeit auch deswegen problematisch, da Gäste von Airbnb in den betroffenen Gemeinden zu einer stärkeren Nutzung der staatlich finanzierten Infrastruktur beitragen (s. Kapitel 3.3 und 4). Nach Schätzungen bezahlen rund 30 – 50% der Airbnb-Gastgeber keine Kurtaxen, und in der Stadt Bern scheinen die Mehrheit der privaten Anbieter von Airbnb-Objekten nicht bei der Stadt registriert und dürften ebenfalls keine Abgaben leisten.<sup>43</sup>

#### Brandschutz<sup>44</sup>

Der Brandschutz ist in der Schweiz nicht auf Bundesebene geregelt sondern die Vorschriften werden durch interkantonale Gremien bestimmt. Wenn nach Durchlauf mehrerer Konsultationsverfahren 18 Kantone den Entwürfen zustimmen, werden die entsprechenden Vorschriften für die ganze Schweiz verbindlich in Kraft gesetzt. Dabei gelten für Beherbergungsbetriebe strengere Regeln bezüglich Brandmeldeanlagen, Brandabschnitten etc. Allerdings betrifft dies nur Betriebe, welche mehr als 20 Betten anbieten, was bei den meisten auf Airbnb angebotenen Unterkünften nicht der Fall ist.

---

<sup>42</sup> Martel / Neue Zürcher Zeitung (2016); Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017); Stuber / Berner Zeitung (2014)

<sup>43</sup> Häfliger / Der Bund (2016); Stünzi / Der Bund (2016)

<sup>44</sup> Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017)

## **Meldepflicht bei ausländischen Gästen<sup>45</sup>**

Gemäss Ausländergesetz (AuG, Art. 16) ist meldepflichtig, wer ausländische Gäste (unabhängig von ihrem Aufenthaltsstatus in der Schweiz) gegen Entgelt bei sich beherbergt. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Beherbergung durch ein Hotelbetrieb oder durch eine Privatperson über eine Vermittlungsplattform erfolgt.

Die unentgeltliche Beherbergung von ausländischen Gästen ist hingegen nicht meldepflichtig. Dies gilt auch für Plattformen wie Couchsurfing. Allerdings gelten in einzelnen Kantonen weitere Vorschriften. So sind im Kanton Waadt ab einer Dauer von drei Monaten auch unentgeltliche Beherbergungen meldepflichtig.

---

<sup>45</sup> Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017)

### 3.5 Bisherige Reaktionen auf Airbnb in der Schweiz

Neben mehreren Gemeinden und Kantonen haben sich auch einzelne parlamentarische Vorstösse mit den Vermittlungsplattformen wie Airbnb auseinandergesetzt.

#### **Stadt Bern<sup>46</sup>**

Die Stadt Bern hat bereits im Jahr 2014 ihre Vorschriften in Folge von neuen Angeboten wie Airbnb präzisiert. Obwohl die Regelungen bereits vorher für jegliche Beherbergungen gegen Entgelt in Kraft waren, werden im neuen Reglement private Vermieter ausdrücklich genannt. Zusätzlich ist bei Missachtung des Reglements eine Strafe von bis zu 5'000 Franken vorgesehen. Die Stadt Bern hat zusätzlich ein Merkblatt veröffentlicht, auf welchem die wichtigsten Informationen zur Übernachtungsabgabe sowie dem Zuschlag für das Bern-Ticket festgehalten sind. Das Bern-Ticket erlaubt Gästen die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel der Stadt und kann von registrierten Anbietern bezogen werden.

Inzwischen sind bei der Stadt Bern rund 60 private Anbieter und 50 Betriebe (Herbergen sowie ebenfalls klassische Bed and Breakfasts) gemeldet.

#### **Kanton Zug**

Es wird geschätzt, dass Airbnb einen Anteil von circa 3% an allen Logiernächten im Kanton ausmacht. Als erster Kanton in der Schweiz hat Zug eine Vereinbarung mit Airbnb über steuerliche Abgaben geschlossen. So wird Airbnb zukünftig für alle über die Plattform abgeschlossenen Übernachtungen mit Anbietern im Kanton Zug automatisch die Kurtaxe einziehen und diese gesammelt als Gesamtbetrag an die Zuger Tourismusorganisation überweisen. Gemäss Angaben von Airbnb bestehen bereits ähnliche Gespräche mit anderen Kantonen, welche jedoch nicht genannt werden.<sup>47</sup>

Diese Vereinbarung orientiert sich an der aktuellen Strategie von Airbnb steuerliche Streitigkeiten beizulegen. So bestanden gemäss Airbnb<sup>48</sup> per 1. Mai 2017 mit 275 (davon 250 in den USA) Steuereinheiten solche Vereinbarungen, von einzelnen Gemeinden bis hin zu ganzen Bundesstaaten.

---

<sup>46</sup> Stünzi / Der Bund (2016)

<sup>47</sup> TagesWoche / SDA (2017a)

<sup>48</sup> Airbnb (2017a)

## Kanton Basel-Stadt<sup>49</sup>

Für Anfang 2018 ist ein neues Gasttaxengesetz vorgesehen, wonach nicht mehr nur konventionelle Betriebe wie Hotels die Gasttaxe erheben müssen, sondern ebenfalls Anbieter auf Vermittlungsplattformen wie Airbnb. Ebenfalls soll die Möglichkeit bestehen, allenfalls eine Registrierungspflicht einzuführen sowie mehr Sanktionen. Zugleich erfolgt eine Erhöhung der Taxe von bisher 3.50 Franken auf eine Bandbreite von 3.60 bis 4.20 Franken.

Zudem ist der Kanton ermächtigt, mit Vermittlungsplattformen Vereinbarungen bezüglich der Erhebung dieser Abgaben abzuschliessen. So sind gemäss dem Kanton aktuell bereits Verhandlungen mit Airbnb am Laufen.

## Zermatt

Um säumige Anbieter auszumachen, setzt Zermatt Tourismus seit dem Jahr 2016 Detektive ein. Bisher wurden circa 20 Personen verzeigt. Allerdings werden in der Gemeinde rund 2000 Objekte auf Airbnb angeboten, so dass dies wohl eine relativ geringe Anzahl ist.<sup>50</sup>

## Parlamentarische Vorstösse

Die von Nationalrat Hans Egloff (SVP / ZH) eingereichte Initiative „*Missbräuchliche Untermiete vermeiden*“ verlangt, dass für eine Untermiete die schriftliche Zustimmung erforderlich wird, wobei zusätzlich zwingend der Name bekanntgegeben werden müsste. Ebenfalls kann eine Untermiete verweigert werden, falls eine Dauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist. Als Begründung wird unter anderem auf zahlreiche insbesondere in Städten gewinnbringend untervermietete Altbauwohnungen hingewiesen. In einer zweiten Behandlung wurde der Vorstoss sowohl vom Nationalrat wie auch der Kommission für Rechtsfragen im Ständerat Zustimmung gegeben.<sup>51</sup>

Von Nationalrat Dominique de Buman (CVP / FR) stammt die Motion, dass die Kurtaxe zukünftig auf nationaler Ebene erhoben und anschliessend den einzelnen Gemeinden und Kantonen zugeführt werden soll. Der Bundesrat lehnt die Motion mit dem Verweis auf die kantonale Zuständigkeit bei der Besteuerung ab. Im Nationalrat wurde die Vorlage noch nicht behandelt.<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> TagesWoche / SDA. (2017b)

<sup>50</sup> Gamp / Sonntagszeitung (2017)

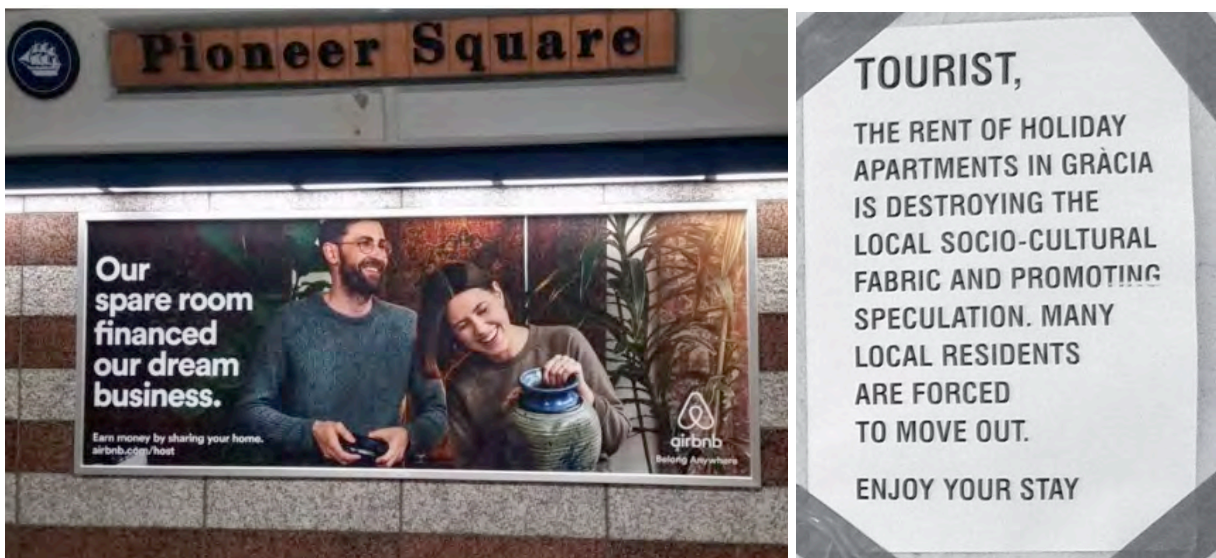
<sup>51</sup> Egloff (2015); Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017); TagesWoche / SDA (2017c)

<sup>52</sup> De Buman (2016)

## 4. Effekte von Unterkunft-Vermittlungsplattformen

Airbnb ist als eine Plattform gestartet, welche im Zuge der *Sharing Economy* die gemeinschaftliche Nutzung von nicht dauerhaft benutzten Wohnungen oder Zimmern ermöglicht. Inzwischen sind die Sichtweisen auf Airbnb sehr differenziert (s. Abb. 11). So wird zunehmend Kritik laut, dass diese Form der *New Economy* von der alten Wirtschaft eingeholt wird und unter dem Mantel des Teilens grosse kommerzielle und gewerbliche Interessen entstanden sind, welche in den betroffenen Gebieten negative Auswirkungen hervorrufen. Dabei geht es – neben direkten Folgen wie zunehmender Lärmbelästigung – insbesondere um die Frage, inwiefern durch kommerzielle Airbnb-Angebote dem Miet- und Wohnungsmarkt Objekte entzogen werden, und ob die Präsenz von Airbnb zu Gentrifizierung respektive Touristifizierung von Quartieren beiträgt.<sup>53</sup> Nachfolgend soll auf diese und weitere mögliche Effekte von Vermittlungsplattformen eingegangen werden.

Abb. 11: Werbung für Airbnb in einer Metrostation in Seattle, Washington (links) sowie ein an Touristen gerichteter, Airbnb-kritischer Aushang an einer Strasse in Barcelona (rechts)



Quelle: Bild links: Cohen / Next City (2016); Foto: Judy Blanco  
Quelle Bild rechts: Sans und Quagliariere (2016); Foto: Albert Arias

<sup>53</sup> Siehe u.a.: Bullert (2015); Arias Sans und Quagliariere Dominguez (2016); Van der Zee / The Guardian (2016); Vatanparast und Kaufmann (2017); Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

## 4.1 Die Sicht von Airbnb

Der Einfluss von Unterkunft-Vermittlungsplattformen wird stark unterschiedlich wahrgenommen und beurteilt. Airbnb selber sieht sich als Vorreiterin der *Sharing Economy* und nennt etliche positive Effekte ihrer Vermittlungstätigkeit. Die Aussagen basieren auf eigenen Studien in Städten wie Amsterdam, Berlin, New York oder San Francisco (dem Hauptsitz von Airbnb):<sup>54</sup>

### 1) Revitalisierung von Nachbarschaften

Hier verweist Airbnb insbesondere darauf, dass die meisten Angebote auf Airbnb ausserhalb der Gebiete mit den höchsten Anteilen an Hotels liegen und mehr über die gesamte Stadt verteilt sind. Dadurch sollen auch periphere Gebiete vom Tourismus profitieren können, und nicht nur die traditionellen Hotspots. Verstärkt werde dies dadurch, dass die Gäste von Airbnb jeweils einen signifikanten Teil ihrer Ausgaben im selben Quartier ausgaben, in welchem sie übernachten.

### 2) Diversifizierung und Qualitätstourismus

Der Kontakt mit den Gastgebern sowie die Suche nach authentischen Erlebnissen seien wichtige Gründe, weswegen Personen Airbnb für Übernachtungen nutzen. Dadurch komme es vermehrt zu sozialem Austausch. Zudem bleibe der typische Airbnb-Gast meist länger vor Ort als ein durchschnittlicher Hotelgast, und gebe während seinem/ihrem Aufenthalt mehr Geld aus.

### 3) Unterstützung für Haushalte

Gemäss Airbnb stellten die Einnahmen aus den kurzfristigen Vermietungen wichtige Einnahmequellen für die anbietenden Haushalte dar, durch welche diese ihre Miet- oder Hypothekarkosten senken könnten. Ebenfalls sind viele private Anbieter in nicht traditionellen beruflichen Positionen, wie etwa Freischaffende, Teilzeitangestellte, Pensionierte oder Studierende.

### *Kommentar*

Es ist zu beachten, dass diese von Airbnb angeführten Punkte in einzelnen Studien teilweise widerlegt worden sind. Insbesondere bezüglich der räumlichen Verteilung scheint es einen Unterschied zwischen den örtlich weitläufig verteilten, *angebotenen* sowie den zentralen, effektiv *gebuchten* Unterkünften zu geben (vgl. Kapitel 2).<sup>55</sup> In Toronto zum Beispiel, machen drei zentral gelegene Nachbarschaften über einen Viertel aller Airbnb-Aktivitäten aus und generierten 46% der gesamten Einkommen über Airbnb in der Stadt.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Auflistung nach Arias Sans und Quaglieri Dominguez (2016); alle nachfolgenden Angaben daraus sowie aus Airbnb (undatiert [a] und [b])

<sup>55</sup> Gutierrez et. al. (2016); Arias Sans und Quaglieri Dominguez (2016); Quattrone et al. (2016)

<sup>56</sup> Jamasi und Hennessy (2016)



Ebenso sind zum Beispiel in New York City in den afroamerikanisch geprägten Vierteln circa 13.9% der Bevölkerung weiss, während bei Airbnb ganze 74% der Angebote auf Airbnb für die entsprechenden Viertel von weissen Anbietern stammen.<sup>57</sup> Auch in Barcelona sind Angebote von MigrantInnen in Vierteln mit hohen Anteilen an Einwanderern kaum auf Airbnb vertreten. Anstelle einer tatsächlich authentischen Repräsentation des Lokalen sind Anbieter und Gäste stark westlich-kosmopolitisch, wie Sans und Quaglierei (2016) in ihrer Studie zeigen.

Bei den finanziellen Aspekten wiederum könnte es sich um statistische Artefakte handeln. Schliesslich ist es kaum überraschend, dass ein hoher Teil der Ausgaben an dem Ort anfallen, wo auch die Übernachtung zu Buche schlägt. Für Toronto wurde festgestellt, dass über die Hälfte (52%) der Einkünfte aus Airbnb auf diejenigen 16% der Anbieter zurückgehen, welche mehr als eine Unterkunft anbieten und somit vermutlich professionell oder gewerblich tätig sind.<sup>58</sup> Weiter verfügen Personen aus tieferen Einkommensschichten meist nur über kleine Wohnungen an unattraktiven und peripheren Lagen. Zudem sind ihre zeitlichen und finanziellen Ressourcen beschränkter, um allfällige Gäste zu betreuen oder die Wohnung (halb-) professionell einzurichten und zu bewerben.<sup>59</sup>

## 4.2 Miet- und Wohnungsmarkt

Die Nachfragergruppen nach kurz- und langfristigen Unterkünften unterscheiden sich stark. Plattformen wie Airbnb erhöhen den Anreiz Unterkünfte eher auf dem kurzfristigen Mietmarkt anzubieten. Dies trifft besonders zu, wenn durch Airbnb Gäste angesprochen werden, welche auf typische Appartamenteigenschaften wie einer eigenen Küche, Waschmaschine oder mehrere Zimmer Wert legen. Zudem bestehen in vielen Städten und Orten derzeit noch weniger Vorschriften bezüglich kurzfristigen Vermietungen als bei langfristigen Mietverhältnissen. Allerdings bleibt es wichtig, die lokalen Gegebenheiten zu berücksichtigen, da zwischen einzelnen Städten grosse Unterschiede bestehe.<sup>60</sup>

Generell kann die Präsenz von Airbnb-Objekten zu Immobilienpreisanstiegen in der Umgebung führen. Die Einkommenserwartungen und der Nachfrageanstieg regen die Preissteigerungen an. Es gibt aber auch umgekehrt Fälle, in denen die Preise wegen negativer Auswirkungen wie Lärm, Abfall etc. sinken (s. Abb. 12)

---

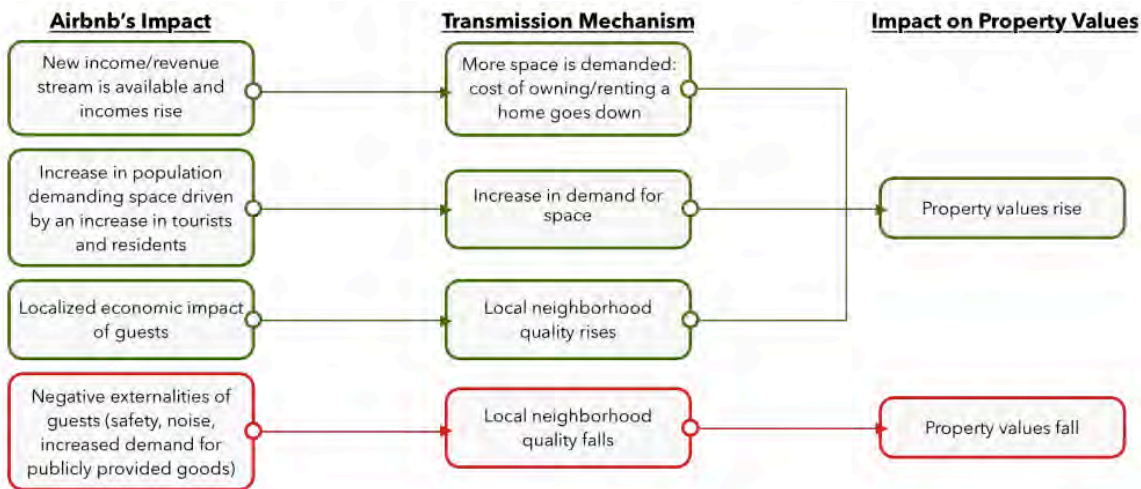
<sup>57</sup> Inside Airbnb (2017b)

<sup>58</sup> Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

<sup>59</sup> Gurran und Phibbs (2017)

<sup>60</sup> Coyle und Yeung (2017)

Abb. 12: Mögliche Wirkungsmechanismen von Airbnb auf den Wohnungsmarkt



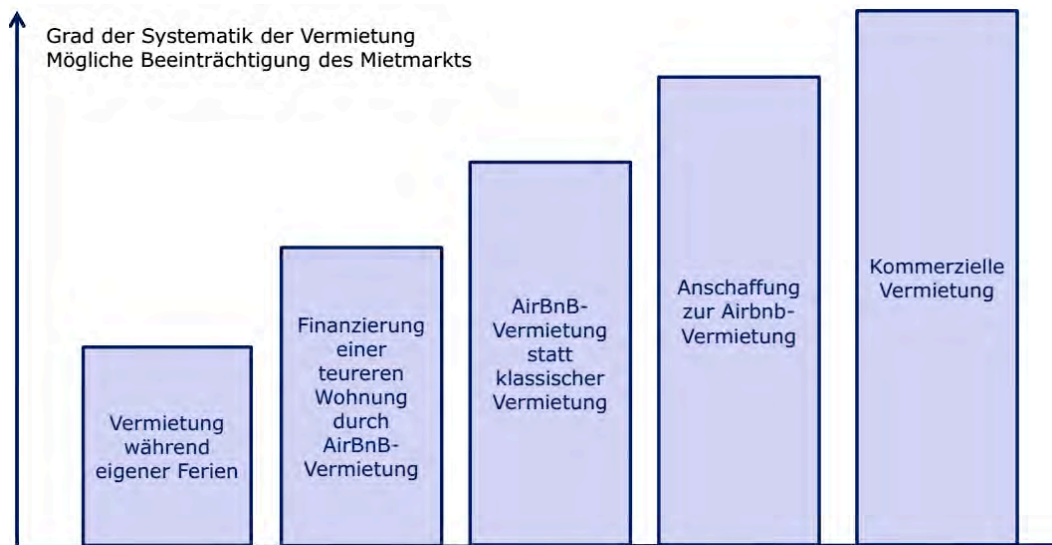
Quelle: Sheppard & Udell (2016)

Sheppard und Udell (2016) stellten in New York City für Gebiete, in welchen Airbnb häufig angeboten wird, eine Zunahme der Immobilienpreise fest. Je nach Berechnungsmodell sind es zwischen 6% und 11% oder gar bis zu 33% für Unterkünfte, die auf Airbnb angeboten werden. Höhere Immobilienpreise bewirken entweder höhere Mieten oder dass Wohnungen gar nicht auf den Mietmarkt gelangen.

Die Art der Nutzung hat ebenfalls Auswirkungen darauf, wie stark der Miet- und Wohnungsmarkt beeinflusst wird (Abb. 13). Insbesondere die Vermietung von Wohnungen über Airbnb anstelle im langfristigen Mietmarkt sowie die gewerbliche Vermietung oder die Anschaffung einer Immobilie zur Vermietung über Airbnb entziehen Wohnungen dem Mietmarkt. In der Schweiz wird in Teilen der Immobilienbranche Airbnb inzwischen als neue Anlageform gesehen: „Buy-to-Airbnb“.<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Gambarte (2017)

Abb. 13: Typische Fälle von Airbnb-Vermietungen



Quelle: Georgi (2016)

Der hohe Anteil an Anbietern, welche eine ganze Unterkunft anbieten oder sogar mehrere Objekte auf Airbnb verwalten, ist beachtlich. So sind weltweit über die Hälfte aller Angebote auf Airbnb für ganze Unterkünfte.<sup>62</sup> Und wie in Kapitel 2 und 3 gezeigt, sind auch in der Schweiz viele kommerzielle und professionelle Anbieter auf Airbnb aktiv.

Während jedoch für den Schweizer Kontext noch keine umfassende Studie über die konkreten Auswirkungen auf den Miet- und Wohnungsmarkt publiziert wurde, bestehen solche Studien im Ausland.

### Mietmarkt Deutschland und Grossbritannien

Obwohl sowohl in Deutschland als auch Grossbritannien der Anteil an Airbnb-Unterkünften am gesamten Wohnungsmarkt relativ klein ist, korreliert in Grossbritannien (gemessen für London, Manchester, Edinburgh und Glasgow) eine Zunahme von Airbnb-Angeboten moderat mit einem Anstieg der Mietpreise seit 2011. Dieselbe Auswertung fand jedoch keinen vergleichbaren Effekt für Deutschland (untersucht für Berlin, Frankfurt, Köln und München).<sup>63</sup>

<sup>62</sup> Guttentag (2015)

<sup>63</sup> Coyle und Yeung 2017

## **London, UK**

Eine Untersuchung<sup>64</sup> zu den Angeboten in London kommt zum Schluss, dass bis zu 13'000 Wohnobjekte aufgrund ihrer Nutzung für kurzfristige Vermietungen nicht für den normalen Mietmarkt zur Verfügung stehen. Insgesamt 38% der Angebote sind von Anbietern, welche mehr als ein Objekt verwalten, und rund 61% der Angebote stand für mehr als 90 Tage zur Verfügung.

## **Boston, MA, USA<sup>65</sup>**

Obwohl in Boston im Oktober 2015 82% der Anbieter jeweils nur ein Angebot hatten, verfügten die 18% der Anbieter mit mehr als einer ausgeschriebenen Unterkunft über rund 46% des gesamten Angebotes. Dies lässt die Vermutung zu, dass viele dieser Objekte ansonsten normal vermietet worden wären. Eine weitergehende Analyse ergibt, dass eine Zunahme von Airbnb-Objekten zu einer durchschnittlichen Zunahme der (geforderten) Mietpreise um 0.4% führte, wobei die Zunahme bei den obersten 10% sogar zwischen 1.3% bis 3.1% lag. Zudem ist ein Anstieg (innerhalb der Standardabweichung) der Airbnb-Angebote mit einer Reduktion von 5.9% der angebotenen Mietobjekte korreliert.

## **Toronto, Kanada**

Eine Analyse des Mietmarktes in Toronto<sup>66</sup> ergab, dass eine Zuführung der auf Airbnb angebotenen Objekte für ganze Unterkünfte, welche während mindestens 80% des Jahres verfügbar sind und während den letzten sechs Monaten gebucht wurden, in allen Gebieten der Metropolitanregion Toronto eine Erhöhung der Leerstandsquote zur Folge hat. Die Grössenordnung bewegt sich dabei – je nach Quartier und Szenario – zwischen 0.2% und 3.94% (Szenario A) respektive 0.001% und 1.46% (Szenario B). Der deutlich grössere Effekt bei Szenario A zeigt, dass im Fall von Toronto der Mietmarkt nicht nur durch kommerzielle Anbieter mit mindestens zwei Objekten beeinträchtigt wird, sondern ebenfalls durch private und halbkommerzielle Angebote oder kommerzielle Anbieter mit nur einem Eintrag.

## **Vancouver, Kanada<sup>67</sup>**

Auch in Vancouver zeigt sich, dass im Dezember 2015 die Mehrzahl der Anbieter nur ein Objekt auf Airbnb anboten, jedoch die Anzahl von Anbietern mit mehr als einem Inserat auf 35% angestiegen ist. Insgesamt wurden 22% aller Angebote sowohl regelmässig wie auch häufig

---

<sup>64</sup> Simcock und Smith (2016)

<sup>65</sup> Merante und Horn (2016)

<sup>66</sup> Horton (2016)

<sup>67</sup> Sawatzky (2016)

gebucht und waren beinahe ganzjährig verfügbar und damit mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit rein kommerziell genutzt. Diese 22% des Angebots entsprechen rund 1'000 Objekten, oder 1.25- bis 1.77-mal mehr als im gleichen Zeitraum verfügbare Mietwohnungen vorhanden waren. Es erscheint daher gegeben, dass diese Angebote dem Mietmarkt entzogen wurden und allenfalls auch die Mietpreise beeinflussen.

### **New Orleans (Louisiana, USA)**

Hingegen wurde in einer Studie zu New Orleans<sup>69</sup> für keine der untersuchten Nachbarschaften (analysiert auf Basis von Postleitzahlen) ein Einfluss der Präsenz und der Anzahl von Airbnb-Angeboten auf die Mietpreise festgestellt. Ein möglicher Grund könnte die vergleichsweise hohe Leerstandsquote in New Orleans von 2 - 3% sein, sowie die (anscheinend) nicht erfolgte Berücksichtigung von zeitlich verzögerten Auswirkungen.

---

<sup>69</sup> Levendis und Dicle (2016)

### 4.3 Gentrifizierungs- und Touristifizierungsprozesse

Neben direkten Auswirkungen auf die Nachbarschaft und den Miet- und Wohnungsmarkt besteht ebenfalls die Befürchtung, dass eine hohe Präsenz von Airbnb zu einer Gentrifizierung oder Touristifizierung der Nachbarschaft beitragen kann (welche ihrerseits zu höheren Mieten führen). So wird Airbnb unter anderem vom weltweit grössten Verlag für Reiseführer, *Lonely Planet*, teils aktiv empfohlen, um in trendigen oder „nicht-touristischen“ Quartieren wie die Einheimischen zu wohnen.<sup>70</sup> In Islands Hauptstadt Reykjavik sind an der zentralen Hauptstrasse rund 100 Appartements auf Airbnb verfügbar, weswegen die Angst besteht, dass zusammen mit den vielen sonstigen Touristen das Stadtzentrum „disneyfiziert“ wird.<sup>71</sup>

Dabei hält Gant (2016), angelehnt an Marcuse, drei Typen von Verdrängungen möglich: *Direkt*, d.h. durch Kündigungen von bestehenden Mietverhältnissen; *ausschliessend*, d.h. durch steigende Mieten (s. Kapitel 4.2), welche nur noch von Personen und Haushalten aus höheren Einkommensklassen getragen werden können, sowie durch *Druck* aufgrund Veränderungen des Quartiers infolge der vielen Touristen.

Solche Veränderungen des Quartiers können durch Airbnb verursachte Lärmemissionen durch Partys und häufig spät zurückkehrende Gäste sein. Verändern kann sich auch die Sichtweise auf das Quartier, mit einem gesunkenen Sicherheits- und Wohlbefinden aufgrund weniger direkter sozialer Kontakte zur Nachbarschaft sowie einem sinkenden Gemeinschafts- und Zugehörigkeitsgefühl. Auch passen bei einem hohen Aufkommen von Touristen die Läden und Geschäfte in den betroffenen Vierteln ihr Angebot an, respektive verschwinden teils günstigere Einkaufsmöglichkeiten.<sup>72</sup>

#### Berlin

Die Situation für Berlin beschreibt Holm (2014) folgender massen: Für unzählige Gäste ist es auch ein Bedürfnis in „coolen“ Nachbarschaften eine szenige und preiswerte Übernachtungsmöglichkeit zu haben. In diesem Bereich hat sich eine grosse Zahl neuer Angebote entwickelt. Dazu zählen einerseits Hostels, andererseits Ferienwohnungsangebote, die inzwischen weltweit auch auf Internetplattformen wie Airbnb vermittelt werden. In Berlin gibt es geschätzte 15'-20'000 Ferienwohnungen. „Der neue Kieztourismus und auch der Easyjetset in die Berliner Clubkultur stehen nicht nur für eine veränderte Zusammensetzung der Gäste, sondern wirken sich auch auf die Stadtteile selbst aus (Holm 2014, 15).“ Die Unterkunftsan-

---

<sup>70</sup> Guttentag (2015)

<sup>71</sup> Davies / The Guardian (2016)

<sup>72</sup> Gurrán und Phibbs (2017); Jordan und Moore (2017); Stors und Kagermeier (2017)

gebote in den angesagten Vierteln verknappen und verteuern die Mieten oder Kaufpreise für Wohnungen, in Vierteln, die von Wohnungssuchenden stark nachgefragt werden. Auch die Angebote in den kleinen Läden, in der Gastronomie und der Clubkultur haben sich zunehmend auf den neuen Tourismus ausgerichtet und das Alltagsleben in den Vierteln stark verändert.

## **Amsterdam**

Eine Umfrage in Amsterdam zeigte, dass in gewissen bereits in den 1980er und 1990er Jahren gentrifizierten Nachbarschaften die ursprünglichen Gentrifizierer sich inzwischen von den Touristen bedrängt fühlen.<sup>73</sup> Obwohl ursprünglich gerade eine gewisse Durchmischung und Lebendigkeit, zu welcher Touristen mitbeigetragen hätten, des Quartiers anziehende Faktoren waren, werde das Verhalten der aktuell hohen Anzahl an Touristen teils mit Unbehagen betrachtet. Folge sind Nostalgie, ein sinkendes Zugehörigkeitsgefühl zum Quartier, sowie teilweise Wegzüge oder zumindest temporäre Wechsel während den populärsten Reisemonaten.<sup>74</sup> Dass Airbnb zu steigenden Wohnungspreisen in Amsterdam beitragen kann, wurde zudem ebenfalls in einer Studie der holländischen Bank ING festgehalten.

## **Barcelona**

Das Beispiel Barcelona zeigt zugleich auf, dass sich die Diskussion nicht auf die neuen Onlineplattformen beschränkt: Bereits in den Jahren 2003 und 2004 gab es Berichte darüber, dass die Vermietung von Appartements an Touristen in gewissen Vierteln zu Auseinandersetzungen führt, da bereits die Gefahr gesehen wurde, dass diese Wohnungen nicht mehr auf den regulären Mietmarkt gelangten. Aufgrund der einfachen Handhabung und Popularität von Vermittlungsplattformen wie Airbnb ist es jedoch möglich, dass solche Mechanismen weiter verstärkt werden. So machten die Angebote auf Airbnb im Jahr 2015 im Schnitt 2.2% aller Haushalte in Barcelona aus, in gewissen Vierteln sogar bis zu 9.6%.

Insgesamt scheint es somit, dass Airbnb nicht alleiniger Auslöser solcher Prozesse ist, jedoch Gäste von Airbnb-Unterkünften häufig trendige Viertel und Läden frequentieren und damit zu einer Intensivierung beitragen.<sup>76</sup>

---

<sup>73</sup> Pinkster und Boterman (2017)

<sup>74</sup> Van der Zee / The Guardian (2016)

<sup>75</sup> Gant (2016)

<sup>76</sup> Stors und Kagermeier (2017)

## 4.4 Hotellerie

Gegenüber Anbietern wie Airbnb wird oft der Vorwurf erhoben, dass sie insbesondere für die Hotellerie eine Konkurrenz darstellen. Allerdings ist auch nicht klar, wie stark sie mit der traditionellen Hotellerie konkurrieren, da teilweise andere Gästetypen angesprochen werden.<sup>77</sup>

Eine im Jahr 2013 durchgeführte und 2016 aktualisierte Studie zu Texas, USA, befand, dass an Orten mit einem sehr hohen Airbnb-Angebot die Einnahmen von Hotels um 8 bis 10% zurückgingen. Besonders betroffen waren davon Budgethotels und solche, welche sich nicht auf welche sich nicht auf Geschäftsreisende spezialisierten.<sup>78</sup>

Für die Niederlande wurde in einer weiteren Studie ein kleiner aber negativer Effekt bei den Hotelpreisen festgestellt.<sup>79</sup> Für Skandinavien wurde insgesamt keine signifikante Veränderung der Hotelpreise aufgrund der Präsenz von Airbnb gefunden. Allerdings sanken die Preise leicht an Orten, wo Airbnb ein überdurchschnittliches Wachstum aufwies.

Bei vierzehn untersuchten Städten in Europa führte ein höheres Angebot von Airbnb-Unterkünften zwar zu einer tieferen Belegungsquote bei Hotels, interessanterweise jedoch zugleich zu insgesamt mehr Einnahmen und höheren Zimmerpreisen.<sup>80</sup>

Inzwischen sind einige Hotels dazu übergegangen, direkt auf Airbnb ihre Zimmer zu inserieren. Dies insbesondere, um einen zusätzlichen, im Vergleich zu bestehenden Plattformen wie etwa *booking.com* günstigeren, Vertriebskanal zu haben. Ebenfalls können so andere Gästetypen angesprochen werden.<sup>81</sup>

## 4.5 Weitere Aspekte

Durch die kurzfristigen Vermietungen können in den betroffenen Quartieren weitere negative Effekte auftreten: Beispielsweise mehr Lärm im Treppenhaus oder durch Partygänger, mehr Automobilverkehr, wie auch eine sich verändernde Wahrnehmung des Quartiers oder ein abnehmendes Sicherheitsempfinden.<sup>82</sup>

In New York City stellte sich zudem die Frage, inwiefern (staatlich) subventionierter Wohnraum für Airbnb genutzt werden darf – eine Frage, die neben der Stadt sicherlich auch diverse

---

<sup>77</sup> Coyle und Yeung (2017); Guttentag (2015)

<sup>78</sup> Zervas, Proserpio und Byers (2016)

<sup>79</sup> Hooijer (2016)

<sup>80</sup> Neeser (2015)

<sup>81</sup> Coyle und Yeung (2017)

<sup>82</sup> Gurrán und Phibbs (2017)



Verwaltungen und Genossenschaften zunehmend beschäftigen wird. In Manhattan hat ein Gericht im Jahr 2015 es als rechtswidrig betrachtet, aus subventionierten Wohnungen über die kurzfristige Vermietung einen Profit generieren zu wollen.<sup>83</sup>

Teils wird ebenfalls die Sorge geäußert, dass durch die meist vom Anbieter organisierte, jedoch vom Gast bezahlte Endreinigung der Unterkunft mehr Schwarzarbeit als etwa bei einem Aufenthalt in der Hotellerie entsteht.<sup>84</sup>

## **Diskriminierung**

Bei einem gross angelegten Feldversuch zu Airbnb in fünf Städten in den USA und insgesamt 6'400 Angeboten wurden Gäste mit afroamerikanischen Namen signifikant weniger häufiger als solche mit sogenannten kaukasischen Namen akzeptiert – sogar unabhängig davon, ob der Anbieter selbst afroamerikanisch oder kaukasischer Herkunft war. Ebenso sind bei den Anbietern Minderheiten sowie tiefere Einkommensklassen untervertreten, wobei Airbnb letzterer Aussage widerspricht.

## **Steuerausfälle**

In Griechenland bedeute die bisher nicht überwachte private Online-Vermietung für den Staat einen Verlust an Einnahmen in Höhe von 270 Millionen Euro Steuereinnahmen im Jahr. Künftig sollen schon pro Abschluss bis zu 5 Prozent Abgabe anfallen.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> Interian (2016)

<sup>84</sup> Vatanparast und Kaufmann (2017)

<sup>85</sup> Euronews / (su/dpa) (2017)



## 5. Regulatorische Massnahmen

Als Antwort auf die zunehmende Popularität von Unterkunft-Vermittlungsplattformen für kurzfristige Wohnobjekte, wie Airbnb, haben zahlreiche Gemeinden, Städte, Bundesstaaten und Länder regulatorische Massnahmen getroffen. Dabei bestehen grosse Unterschiede, sowohl bezüglich der Zielsetzung (von Verbot bis hin zu Förderung) als auch der getroffenen Massnahmen.

Da die meisten der getroffenen Regelungen relativ jung sind, bestehen derzeit - insbesondere zu Städten in Europa – wenig empirische Forschungsergebnisse zu den Wirkungen der regulatorischen Massnahmen.<sup>86</sup>

Neben der Art der Regulation stellt sich zudem die Frage nach der zuständigen Einheit. Massnahmen und Anpassungen erfolgten sowohl auf Ebene von Nationalstaaten, als auch Teilstaaten (z.B. Bundesländer) sowie auf Ebene einzelner Gemeinden und Städte. Einerseits könnten zu viele unterschiedliche Verordnungen zu Verwirrungen führen, andererseits erscheint es aufgrund der stark lokalisierten Popularität und Effekte von Airbnb sinnvoll, regulatorische Massnahmen möglichst den lokalen Gegebenheiten anzupassen.

Beispielsweise hat Frankreich im Jahr 2014 ein neues Gesetz verabschiedet, welches die Vermietung des Hauptwohnsitzes ohne Bewilligung erlaubt, wobei in Paris strengere Vorschriften gelten.

### 5.1 Massnahmenliste

Nachfolgend eine Auflistung von bisher getroffenen oder vorgeschlagenen Massnahmen im Zusammenhang mit Vermittlungsplattformen wie Airbnb. Die Massnahmen betreffen dabei nicht nur OnlineVermittlungsplattformen sondern auch kurzfristige Mietobjekte (in der Regel definiert als weniger als 30 Tage am Stück) generell.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Coyle und Yeung (2017)

<sup>87</sup> Wills (2017)

## **Mindestmietdauer**

Eine Methode, um kurzfristige Vermietungen zu unterbinden, stellt die Festlegung einer Mindestmietdauer dar. Während Übernachtungen in Hotels und Pensionen so erlaubt bleiben, sind die kurzfristigen Übernachtungen verboten. Dies betrifft nicht nur touristische Vermietungen über Plattformen wie Airbnb, sondern jegliche Mietverhältnisse. Solche Massnahmen mit einer Mindestmietdauer von 30 Tagen haben etwa Charleston (South Carolina, USA) für die meisten seiner Stadtteile sowie Santa Monica (Florida, USA) für das gesamte Stadtgebiet erlassen. Im Fall von Santa Monica gilt diese Regelung nur für ganze Unterkünfte, nicht jedoch das Anbieten von Privatzimmern oder geteilten Zimmern.<sup>88</sup>

In Athen (Griechenland) sind diverse Massnahmen in Vorbereitung, darunter eine zwingende Registrierung, Steuern bis 5%, eine maximale Vermietungsdauer von 90 Tagen und weitere Massnahmen. Ausnahmen sollen Anbieter mit einem Einkommen von weniger als 12'000 EUR pro Jahr sein, damit ihnen ein gewisses Einkommen durch Vermietung ermöglicht ist.

## **Bindung an Hauptwohnsitz**

Eine Vermietung ist nur erlaubt, wenn der Anbieter ebenfalls an derselben Adresse den Hauptwohnsitz hat. Dies ist etwa in einem Gesetz für Amsterdam seit Februar 2015 festgeschrieben.<sup>89</sup>

Teilweise wird die Bindung an den Hauptwohnsitz noch spezifiziert. In San Francisco etwa muss der Anbieter zusätzlich mindestens 275 Tage im Jahr die angebotene Unterkunft selbst bewohnen.<sup>1</sup> In Seattle wiederum sieht ein (noch nicht behandelter) Vorschlag im Stadtparlament vor, dass kurzfristige Vermietungen von Unterkünften, welche nicht der Hauptwohnsitz des Anbieters sind, maximal für 90 Tage erlaubt werden.

## **Lokale Kontaktperson**

An einigen Orten, etwa in Columbia (South Carolina, USA), besteht die Vorschrift, dass – wenn der Anbieter nicht selbst anwesend ist – eine Kontaktperson während des ganzen Aufenthalts von Gästen erreichbar zu sein hat und nicht mehr als 45 Meilen (ca. 72km) von der angebotenen Unterkunft entfernt sein darf.<sup>91</sup>

---

<sup>88</sup> Interian (2016)

<sup>89</sup> Interian (2016)

<sup>90</sup> Cohen / Next City (2016))

<sup>91</sup> Wills (2017)

## **Zonenvorschriften**

Gewisse Gemeinden und Städte haben neue Zonenvorschriften erlassen, um die räumliche Verteilung von kurzfristigen Mietunterkünften zu steuern und gewisse Quartiere oder Gebiete vor negativen Auswirkungen zu schützen. In Charleston (South Carolina, USA) beispielsweise dürften kurzfristige Vermietungen nur in sogenannten kommerziellen Zonen stattfinden, während Savannah (Georgia, USA) diese auf bestehende Hotelzonen beschränkt.<sup>92</sup>

In als Wohnvierteln bezeichneten Zonen in Chicago können Einwohner neu per Petition verlangen, dass neue Angebote eingeschränkt oder auf den Hauptwohnsitz beschränkt werden.<sup>93</sup>

## **Steuerliche Vereinbarungen**

In den USA haben über 250 Gemeinden, Städte und Bezirke steuerliche Vereinbarungen mit Airbnb abgeschlossen. Danach erhebt Airbnb die anfallenden Steuern und überweist diese gesammelt an die entsprechende Steuerbehörde.<sup>94</sup> In der Schweiz hat der Kanton Zug eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Der Kanton Basel-Stadt steht in diesbezüglichen Verhandlungen (s. Kapitel 3.5).

## **Zusätzliche steuerliche Abgaben**

In Toronto besteht der Vorschlag, bei kurzfristigen Vermietungen eine zusätzliche Gewinnsteuer von 10% zu erheben. Dabei handelt es sich nicht wie an anderen Orten um eine Anpassung an bestehende Hotelabgaben (welche 4% beträgt), sondern um eine eigene Abgabe.<sup>95</sup>

## **Informationspflicht**

Fort Lauderdale (Florida, USA) schreibt Anbietern vor, dass Gäste über wichtige Informationen wie Notfallnummern oder nahegelegene Spitäler informiert werden müssen, aber ebenso auf geltende Vorschriften bezüglich Lärmemissionen und Abfallentsorgung hinzuweisen sind<sup>96</sup> In Island müssen nach einem Urteil des obersten Gerichtshofes alle Bewohner eines Wohnblockes über eine allfällige kurzfristige Vermietung einer Wohneinheit informiert werden und dieser zustimmen.<sup>97</sup>

---

<sup>92</sup> Wills (2017)

<sup>93</sup> Jamasi und Hennessy (2016)

<sup>94</sup> Airbnb (2017a)

<sup>95</sup> Shum / Globalnews Canda (2017)

<sup>96</sup> Wills (2017)

<sup>97</sup> Davies / The Guardian (2016)

## Zusätzliche Sicherheitsvorschriften

Savannah (Georgia, USA), schreibt für kurzfristige Vermietungsobjekte zusätzliche Sicherheitsmassnahmen vor. Dazu gehört die Pflicht, dass die Räumlichkeiten über Rauchmelder und Feuerlöscher verfügen.<sup>98</sup>

## Maximale kurzfristige Vermietungsdauer

Mehrere Städte schreiben vor, wie lange ein Objekt maximal kurzfristig, d.h. meist weniger als 30 aufeinanderfolgende Tage) vermietet werden darf. In Amsterdam sind dies 60, in Los Angeles 180 Tage.<sup>99</sup> In Island gilt seit anfangs Jahr ein neues Gesetz, wonach Anbieter bei kurzfristigen Vermietungen von insgesamt mehr als 90 Tagen pro Jahr als kommerzielle Betreiber gelten, mit entsprechend anderer steuerlicher und regulatorischer Behandlung.<sup>100</sup>

In London sind seit 2015 maximal 90 Tage erlaubt. Wobei dies eine Deregulierungsmassnahme darstellt, da bis 2015 eine Bewilligung für kurzfristige Vermietungen notwendig war.<sup>101</sup> Mit Airbnb wurde vereinbart, dass ein Inserat blockiert wird, nachdem die maximale Anzahl an Tagen erreicht wurde. Airbnb weiss dank der Buchungen, wie viele Nächte ein Objekt belegt wurde. Mit einer solchen Blockierung werden die Behörden in ihren Kontrolltätigkeiten stark entlastet. Weitere Vermittlungsplattformen wie Veeva, One Fine Store, Wimdu, booking.com, HomeAway oder AirSorted sind aufgefordert, es Airbnb diesbezüglich gleichzutun.<sup>102</sup>

### *Kommentar*

Bei der maximalen Kurzzeitvermietung bestehen jedoch mehrere kritische Punkte: Sehr oft wird die maximale Anzahl der Vermietungen beschränkt und nicht die Anzahl Tage, welches ein Objekt zur Miete angeboten werden kann. Je nach Frequenz und Popularität des Objektes kann dieses also trotzdem ganzjährig inseriert werden.

Selbst wenn weitere Plattformen Airbnb folgen und nach einer gewissen Anzahl Tage die Objekte blockieren, erscheint es schwierig, dass die Plattformen sich untereinander koordinieren. Eine Möglichkeit wäre allerhöchstens ein zentrales Register, wo beispielsweise die Bewilligungsnummer eines Objektes festgehalten wird. Aber auch diese Lösung ist mit viel Aufwand verbunden und wirft Fragen bezüglich dem Datenschutz auf.

---

<sup>98</sup> Wills (2017)

<sup>99</sup> Interian (2016); Inside Airbnb (2016a)

<sup>100</sup> Davies / The Guardian (2016); Morgunblaðið, Iceland Monitor (2016)

<sup>101</sup> Interian (2016); Simcock und Smith (2016)

<sup>102</sup> Greater London Authority (2017)

Weiter ist zu beachten, dass je nach Voraussetzungen des lokalen Marktes und der Ausgestaltung des Angebotes bereits eine tiefe Auslastung reicht, um eine Unterkunft durch Kurzvermietung kommerziell gewinnbringend anzubieten. In Los Angeles reichen im Durchschnitt 83 Nächte pro Jahr, um über die Kurzvermietung mehr Profit als über eine jährliche Vermietung zu erwirtschaften.<sup>103</sup>

## **Registrierung & Bewilligungen**

Vielerorts ist eine Registrierung der Vermietungstätigkeit notwendig. Dadurch soll es einfach sein, Steuern einzutreiben sowie das Angebot besser erfasst und analysiert werden können. Teilweise ist die Registrierung verbunden mit weiteren Vorschriften, etwa dem Erwerb einer Bewilligung.

In Amsterdam ist die Zustimmung der Eigentümer zwingend notwendig. Zudem dürfen Mietwohnungen nur angeboten werden, falls die monatliche Miete mehr als 669.48 EUR beträgt, um günstigen Wohnraum speziell zu schützen.<sup>104</sup> Von Wohnungseigentümern wird neben einer Registrierung (durch welche lokale und nationale Steuern eingezogen werden können) eine Erlaubnis von Miteigentümern verlangt: So wird es Eigentümern empfohlen, die Erlaubnis der allenfalls betroffenen Miteigentümer (Stockwerkeigentum) einzuholen. Für MieterInnen hingegen ist die Zustimmung der Eigentümer zwingend notwendig.

### *Kommentar*

Wie Erfahrungen aus diversen Städten und Regionen – beispielsweise San Francisco und Québec – zeigen, besteht die Gefahr, dass Registrierungen nicht beachtet werden. So haben sich in der kanadischen Provinz Québec seit der Inkraftsetzung einer entsprechenden Vorschrift im April 2016 im September desselben Jahres nur rund 5% der Anbieter registrieren lassen.<sup>105</sup>

## **Registrierungspflicht für Plattformen**

Chicago verlangt von Airbnb eine Lizenz, um das Recht zu erhalten, in der Stadt tätig zu sein. Diese kostet 10'000 USD, zudem soll für jedes Angebot eine Gebühr von 60 USD fällig werden, zusätzlich zu einer Steuer (zugunsten Obdachloser) von 4% auf jeden Vertragsabschluss.<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> Inside Airbnb (2016a)

<sup>104</sup> Interian (2016)

<sup>105</sup> Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

<sup>106</sup> Jamasi und Hennessy (2016)

## Strafen & Kontrollen

Insbesondere bei strengeren Vorschriften bezüglich kurzfristigen Vermietungen bestehen meist Bussgelder bei Verstößen, oder sogar Gefängnisstrafen. Zusätzlich untersuchen oft Beamte der Stadt die Plattformen nach nicht regelkonformen Angeboten, oder es werden Hotlines eingerichtet, bei welchen nicht nur Informationen erteilt sondern ebenfalls Hinweise auf nicht bewilligte Beherbergungen entgegengenommen werden. Zusätzlich bestehen teils Punktesysteme, wonach Verstöße gegen Vorschriften negative Punkte geben und bei zu vielen Punkten eine Bewilligung wieder aberkannt werden kann, während anderswo maximal drei Verstöße zugelassen sind.<sup>107</sup> Die Höhe möglicher Bussgelder unterscheidet sich dabei sehr stark: Während die Stadt Bern 5'000 CHF vorsieht, sind es in Berlin bis zu 100'000 EUR.<sup>108</sup>

In Portland (Oregon, USA) besteht für Anbieter von kurzfristigen Mietangeboten die Pflicht, eine Bewilligung einzuholen und beispielsweise die Nachbarn zu informieren. Bei über 1'600 Angeboten erhielt die Stadt jedoch nur gerade 166 Anträge. Daher änderte Portland die Bestimmungen dahingehend, dass Airbnb eine Busse von 500 Dollar für jedes Angebot erhält, welches ohne Bewilligung auf der Plattform angeboten wird.<sup>109</sup> Bereits im Jahr 2014 wurde Airbnb zudem in Katalonien wegen Umgehung der lokalen Vorschriften zur Registrierung von touristischen Unterkünften mit 30'000 EUR gebüsst.<sup>110</sup>

Mehrere Gemeinden, in der Schweiz etwa Bern und Zermatt, kontrollieren von sich aus zudem das Angebot im Internet auf mögliche Umgehungen und richten, wie im Falle von Amsterdam, Hotlines für Beschwerden und Hinweise aus der Bevölkerung ein. In Reykjavik haben Polizisten und Beamte der Steuerbehörden aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung rund 40 bis 50 auf Airbnb aufgeführte Unterkünfte durchsucht. Davon hatten 80% keine Bewilligung.<sup>111</sup>

## Maximale Besucheranzahl

In Savannah (Georgia, USA) dürften über kurzfristige Vermietungen nur zwei Erwachsene pro Schlafzimmer übernachten, sowie zwei Kinder. Dies soll insbesondere Parties unterbinden<sup>1</sup>. Eine ähnliche Vorschrift besteht in Amsterdam.<sup>113</sup>

---

<sup>107</sup> Van der Zee / The Guardian (2016); Wills (2017)

<sup>108</sup> Stünzi, M. / Der Bund. (2016); Studio Karat (2016)

<sup>109</sup> Speier (2016)

<sup>110</sup> Horton (2016)

<sup>111</sup> Morgunblaðið, Iceland Monitor (2016); Van der Zee / The Guardian (2016)

<sup>112</sup> Wills (2017)

<sup>113</sup> Wills (2017)



## Maximales Angebot

Es gibt verschiedene alternative Versuche, das Angebot auf Airbnb einzuschränken. In *Paris* beispielsweise darf eine Wohneinheit nur kurzfristig vermietet werden, wenn der Anbieter zugleich eine gleichwertige Einheit für den langfristigen Mietmarkt zur Verfügung stellt.<sup>114</sup> In Toronto wird diskutiert, nur ein Angebot pro Anbieter zuzulassen.<sup>115</sup>

Die Stadt Chicago hat ebenfalls mehrere Vorschriften erlassen: So darf in Gebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten maximal eine Wohneinheit kurzfristig online vermietet werden. Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten können bis zu 25% ihres Bestandes angeboten werden, jedoch maximal sechs Einheiten.<sup>116</sup> Und seit Oktober 2016 ist es im Bundesstaat New York gar verboten, ein Objekt für weniger als 30 konsekutive Tage zur Miete anzubieten. Bereits die Schaltung eines entsprechenden Inserats ist dabei strafbar.<sup>117</sup>

## Zweckentfremdungsverbot

Diese insbesondere in deutschen Städten (u.a. Berlin, Hamburg und München) getroffene Massnahme sieht vor, dass ein bei der ursprünglichen Baubewilligung so festgehaltener Wohnzweck nicht für gewerbliche Fremdbeherbergungen umgangen werden darf. Dabei können einzelne Räume weiterhin vermietet werden, solange die Wohnnutzung überwiegt, d.h. flächenmässig mehr als 50% ausmacht. Zudem bleiben kurzfristige Vermietungen der gesamten Wohnung teils für eine eingeschränkte Zeit möglich.<sup>118</sup>

## Verbotsverbot

Andernorts wiederum wird versucht, kurzfristige Vermietungen wenn nicht direkt zu fördern dann doch zumindest nicht einzuschränken. So haben in den USA die Bundesstaaten Florida und Arizona Gesetze erlassen, welche die Möglichkeiten ihrer Gemeinden einschränken, gewisse Regulierungsmassnahmen zu treffen. Das Gesetz in Florida berücksichtigt zwar bestehende Gesetze auf tieferer Ebene, verbietet aber jegliche neue Festlegung von Maximaldauern für kurzfristige Vermietungen. Die neuen Gesetze in den US-Bundesstaaten Arizona und Florida verbieten explizit, kurzfristige Vermietungen zu verbieten.<sup>119</sup>

---

<sup>114</sup> Interian (2016)

<sup>115</sup> Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

<sup>116</sup> Jamasi und Hennessy (2016)

<sup>117</sup> Inside Airbnb (2016c)

<sup>118</sup> Airbnb (2017b); Krex / Die ZEIT (2016); Landeshauptstadt München (2013); Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017)

<sup>119</sup> Wills (2017)

## 5.2 Bisherige Erfahrungen mit regulierenden Massnahmen

Die Tatsache, dass Airbnb selbst bei Vereinbarungen über die Erhebung und Abgabe von Steuern nur einen Gesamtbetrag überweist, so dass weder die private Versteuerung der Einkünfte noch eine allfällig korrekte oder nicht erfolgte Registrierung der Anbieter überprüft werden kann, ist weiterhin problematisch. Als Ausnahme konnte Paris eine strengere Regelung durchsetzen, wonach Airbnb der Stadt direkt die Daten der Anbieter überweist, so dass diese der Stadt bekannt sind und verhindert werden kann, dass keine Steuern bezahlt werden.<sup>120</sup>

Dies zeigt sich – wenn auch in kleinem Ausmass – ebenfalls in Bern, wo eine Recherche der Zeitung „Der Bund“ ergab, dass die Anzahl registrierter Anbieter deutlich kleiner als das effektive Angebot ist. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass diverse private Anbieter keine Steuern zahlen. Die Stadt setzt daher insbesondere auf soziale Kontrolle.<sup>121</sup>

Eine weitere Problematik zeigt sich etwa in South Carolina, wo Airbnb zwar die staatliche Hotelsteuer erhebt, jedoch keine lokalen Steuern.<sup>122</sup> Und in Charleston (South Carolina) sind trotz Verbot von kurzfristigen Vermietung über 1'000 Angebote bei Airbnb aufgeführt.<sup>123</sup>

### Barcelona

Wie sich bei Recherchen der Stadtverwaltung herausstellte, hatten von 2'310 lokalisierten Angeboten 2'230 keine Lizenz. Als Reaktion darauf hat die Stadtregierung beschlossen, im Jahr 2017 das Inspektionspersonal von 20 auf 40 Beamte zu verdoppeln, und im Jahr 2018 nochmals 30 Personen zusätzlich einzustellen.<sup>124</sup>

### New York

Der Staat New York hat am 21. Oktober 2016 ein neues Gesetz erlassen, welches bereits die Bewerbung von kurzfristigen (für weniger als 30 Tage) Vermietungen von ganzen Apartments verbietet. Allerdings sind zwischen Oktober und November nur 5.9% weniger „ganze Unterkünfte“ für New York ausgeschrieben worden, wobei davon ein Drittel einfach die Beschreibung im Inserat zu „Privatraum“ oder „geteiltes Zimmer“ änderten, ansonsten jedoch keine weitere Anpassungen vornahmen. Obwohl das neue Gesetz ebenfalls höhere Strafen mit sich bringt, und bereits 2014 festgestellt wurde, dass drei Viertel aller Angebote in New York City

---

<sup>120</sup> Coyle und Yeung (2017)

<sup>121</sup> Stünzi / Der Bund (2016)

<sup>122</sup> Wills (2017)

<sup>123</sup> Wills (2017)

<sup>124</sup> Ajuntament de Barcelona (2017)

illegal sind – wobei kommerzielle Anbieter für ungefähr ein Drittel des gesamten Angebot verantwortlich waren.<sup>125</sup> Trotzdem operieren in New York noch immer zahlreiche, vermutlich kommerzielle Anbieter. So sind 9% der Angebote für ganze Unterkünfte von Anbietern mit mehr als einem Inserat, bei den Privaträumen sind es sogar 32%.<sup>126</sup>

Eine andere Studie zu New York City kommt zum Schluss, dass zahlreiche (private und kommerzielle) Anbieter gegen geltende Gesetze verstossen. Auch seien mehr als 30% der Anbieter kommerziell. Falls Objekte, welche vom Typ „ganze Unterkunft“ sind sowie kommerziell und regelmässig für kurzfristige Vermietung angeboten sind dem Mietmarkt zugefügt würden, würde dies knapp 8'000 Einheiten betreffen. Was über die ganze Stadt betrachtet die Leerstandsquote um 10% senken würde – und sie in gewissen Quartieren sogar halbieren dürfte.<sup>127</sup>

## **San Francisco**

Nachdem die im Jahr 2014 getroffenen Regulierungen kaum Wirkung zeigten (nur gerade 15% aller Anbieter hatten sich innerhalb eines Jahres freiwillig registriert<sup>128</sup>), hat die Stadt eine Verschärfung beschlossen. Seit 2. Juli 2016 müssen sich Anbieter für 50 USD registrieren – und Airbnb muss zugleich für jeden nicht registrierten Anbieter auf ihrer Seite 1'000 USD Strafe pro Tag zahlen.<sup>129</sup>

## **Berlin**

Nach einer zweijährigen Übergangsfrist trat am 1. Mai 2016 das Zweckentfremdungsverbot in Kraft. Es verbietet die Zweckentfremdung durch Abriss, Umwandlungen (in Gewerbe- oder Ferienobjekte) sowie durch Leerstand.

Dabei sind insbesondere ganze Wohnungen vom Gesetz betroffen, da die Vermietung von einzelnen Zimmern weiterhin erlaubt bleibt, sofern insgesamt weniger als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird.<sup>130</sup> Trotzdem waren auch Ende 2016 noch immer viele komplette Wohnungen ausgeschrieben, wie eine Untersuchung von Studio Karat (2016) zeigt, welche nachfolgend in Auszügen wiedergegeben wird:

---

<sup>125</sup> Streitfeld / The New York Times (2014)

<sup>126</sup> Inside Airbnb (2016c)

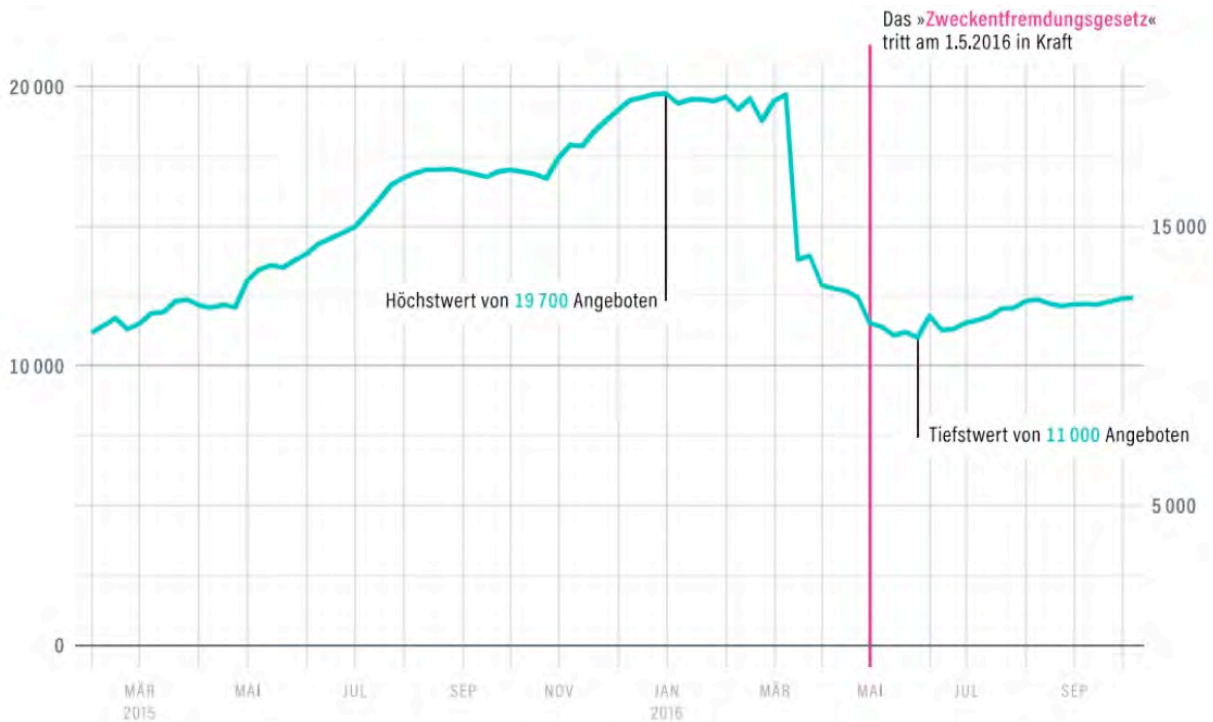
<sup>127</sup> Delgado Delgado -Medrano und Lyon / BJH (2016)

<sup>128</sup> Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

<sup>129</sup> Jamasi und Hennessy (2016)

<sup>130</sup> Krex / Die ZEIT (2016); Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017)

Abb. 14: Anzahl Angebote auf Airbnb für Berlin

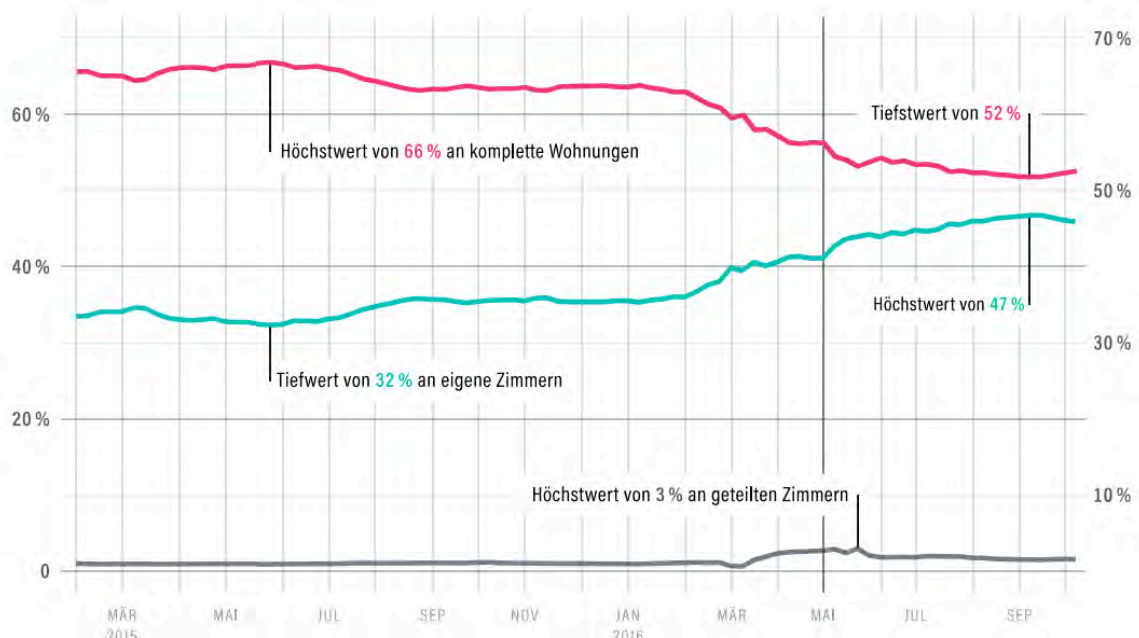


Quelle: Studio Karat (2016)

Obwohl das Gesetz bereits im Jahr 2014 beschlossen wurde, bestand eine zweijährige Übergangsfrist. So stieg das Angebot zwischen März 2015 und Januar 2016 um ganze 68%. Die Einführung des Gesetzes führte zu einem Rückgang von rund 40% der Angebote. Seither fand jedoch bereits wieder eine – wenn auch geringe – Zunahme auf 12'400 Angebote im Oktober 2016 statt (vgl. Abb. 14). Per Mai 2017 gab es bereits wieder 20'576 Angebote, davon 50% ganze Unterkünfte, sowie einen Anteil von 21.8% von Anbietern mit mehr als einer Unterkunft.<sup>131</sup>

<sup>131</sup> Inside Airbnb (2017a); Studio Karat (2016)

Abb. 15: Anteil der unterschiedlichen Unterkunftstypen von Airbnb in Berlin, vor und nach der Inkraftsetzung des Zweckentfremdungsverbots



Quelle: Studio Karat (2016)

Deutlich erkennbar ist, dass der Anteil von ganzen Unterkünften vor und seit der Einführung gesunken ist, aber mit 52% noch immer die grösste Anzahl an Angeboten stellt (Abb. 15). Vom Gesetz profitiert haben insbesondere die Anzahl von angebotenen Privaträumen. Dabei wurde noch nicht berücksichtigt, dass wie in New York (siehe weiter oben) möglicherweise bei einigen Inseraten einfach der Unterkunftstyp geändert wurde, da Airbnb die Richtigkeit der Angaben nicht kontrolliert.

Gesunken ist dafür die Anzahl von Anbietern, welche mehr als ein Angebot bei Airbnb auflisten. Dies gilt meist als ein Indikator für eine kommerzielle Nutzung. Seit Februar 2016 ist in Berlin der Anteil von Anbietern mit mehr als einem Angebot von beinahe 40 auf 25% gesunken, was ein Indiz für sich zurückziehende kommerzielle Anbieter sein kann.

Während die weitere Entwicklung genau betrachtet werden muss, scheint das Gesetz insbesondere einen kurzfristigen Abschreckungseffekt gehabt zu haben. Zur bisher noch eingeschränkten Wirksamkeit trägt ebenfalls die unterschiedliche Handhabung in den einzelnen Bezirken bei sowie die teils noch unklare Auslegung des Gesetzes und beschränkte Kontrollkapazitäten.<sup>132</sup>

<sup>132</sup> Rehm / Der Spiegel (2016); Studio Karat (2016)

## 6. Schlussbetrachtungen

Es zeigt sich, dass die Auswirkungen von Vermittlungsplattformen wie Airbnb auf den Miet- und Wohnungsmarkt sowie die betroffenen Viertel weltweit zahlreiche Städte und Gemeinde betreffen und beschäftigen. Dabei bestehen grosse Unterschiede in der Bewertung der Effekte sowie in den allenfalls getroffenen Massnahmen.

So kann die Vermietung auf Vermittlungsplattformen dazu führen, dass es in Städten und Touristenorten weniger kalte Betten gibt. Ebenfalls besteht die Möglichkeit für Mietende oder Hypothekarbesitzer, ein Zusatzeinkommen zu generieren und mit Gästen aus aller Welt in Kontakt zu treten. Für die Gäste wiederum kann ein Aufenthalt in über Airbnb vermittelten Unterkünften günstiger und komfortabler sein. In verschiedenen Studien konnte jedoch aufgezeigt werden, dass diverse Mechanismen zu negativen Wirkungen für die Verfügbarkeit von Wohnungen auf dem Mietmarkt sowie für steigende Miet- und Liegenschaftspreise führen. Aus diesen sind immer wieder Verdrängungsprozesse entstanden. Insbesondere stark vom Tourismus geprägte Städte und Gebiete wie New York, Berlin, Paris sowie solche mit bereits tiefen Leerstandsquoten scheinen für negative Auswirkungen auf den Miet- und Wohnungsmarkt anfällig zu sein, ebenso auf Sekundäreffekte wie Lärm und Folgewirkungen aus dem Partyleben.

In der Schweiz ist der Anteil an ganzen Unterkünften in Bezug auf das gesamte Wohnangebot einer Stadt meist klein. Jedoch bestehen gerade in Schweizer Städten teils sehr tiefe Wohnungsleerstandsquoten (Stadt Zürich: 0.22%; Kanton Basel-Stadt: 0.42%; Kanton Genf: 0.45%).<sup>133</sup> Die nach einer Schätzung von Inside Airbnb<sup>134</sup> per August 2016 in Genf rein kommerziell genutzten Wohnungen machen immerhin zwischen 0.3% und 0.7% des gesamten Wohnungsbestands (per Ende 2015) aus.

Zwar geht der offizielle Bericht des Bundesrates<sup>135</sup> davon aus, dass bei einem funktionierenden Wohnungsmarkt kein Einfluss durch die kurzfristig vermieteten Wohnobjekte bestehen sollte, da sich das Angebot nach der Nachfrage richtet. Allerdings besteht in mehreren Schweizer Städten seit Jahren ein prekärer Wohnungsmarkt mit Leerstandsquoten von unter einem Prozent. Daher ist zu hinterfragen, ob der Wohnungsmarkt unter diesen Bedingungen

---

<sup>133</sup> Bundesamt für Statistik (2016), Statistik Stadt Zürich (2016)

<sup>134</sup> Inside Airbnb (2016b)

<sup>135</sup> Schweizerischer Bundesrat / SECO (2017)

funktionieren kann. In Studien aus Kanada und den USA wird jeweils von einer Leerstandsquote von mindestens 3% für einen funktionierenden Markt ausgegangen.<sup>136</sup>

Es ist zu beachten, dass der Bestand an Zweitwohnungen in der Stadt Zürich (per 2016 circa 7'200) deutlich höher als derjenige an ganzen Airbnb-Unterkünften (1'098 per 2016) ist.<sup>137</sup> Dabei ist einschränkend festzuhalten, dass die genaue Anzahl der davon kommerziell operierenden Anbieter schwer eruierbar ist. Zudem könnten einige der Zweitwohnungen auf Airbnb als kurzfristige Ferienobjekte angeboten sein.

Bezüglich Regulierungen ist es wichtig, zwischen privaten und kommerziellen Anbietern zu unterscheiden. Während erstere nur ein Zimmer anbieten oder allenfalls bei Ferienabwesenheiten gelegentlich auf Airbnb & Co zurückgreifen, betreiben letztere meist mehrere Objekte und beeinflussen damit den Miet- und Wohnungsmarkt stärker.

Soll der kommerziellen Nutzung Einhalt geboten werden, erscheint es aufgrund der in der Studie gesammelten internationalen Erfahrungen insgesamt am erfolgversprechendsten, eine auf die lokalen Bedürfnisse angepasste Mischung der regulatorischen Massnahmen zu ergreifen. So sind Nutzungseinschränkungen wie etwa eine Festlegung auf den Hauptwohnsitz oder eine maximale Anzahl anbietbarer Unterkünfte denkbar, sowie die Unterscheidung zwischen ganzen Unterkünften und geteilten oder einzelnen Zimmern.

Trotzdem bringen Verbote und Auflagen die Gefahr mit sich, dass die offensichtlich stark nachgefragten Angebote trotzdem illegal bestehen bleiben, wobei damit noch weniger Möglichkeiten zur Lenkung bestehen und die Steuerausfälle grösser wären.<sup>138</sup> Auch scheint das Ausmass von Airbnb-Wohnungen in der Schweiz derzeit noch keine drastischen Massnahmen zu rechtfertigen.

Unabhängig davon scheint es erstrebenswert, steuerliche Aspekte mittels Vereinbarungen mit den Vermittlungsplattformen zu regeln. Die Einnahmen davon könnten nicht nur in die Tourismusförderung fliessen, sondern ebenfalls gemeinnützigen Wohnraum fördern. Um die sozialen und räumlichen Einflüsse von Vermittlungsplattformen besser einzuschätzen, ist zudem ein erweiterter Datenaustausch über Art der Angebote und ihre Lokalisationen sinnvoll. In Paris und Santa Monica (Florida) wird dies bereits zusammen mit Airbnb umgesetzt<sup>139</sup>, wobei unklar ist, ob Schweizer Städte eine ähnliche Verhandlungsmacht besitzen. Aufgrund der Schnelllebigkeit von Internetplattformen sind des Weiteren alle allfälligen Vereinbarungen und regulatorischen Massnahmen möglichst plattformunabhängig zu gestalten.

---

<sup>136</sup> Siehe bspw. Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

<sup>137</sup> Statistisches Amt Kanton Zürich (2016); Metzler / Tages-Anzeiger (2016)

<sup>138</sup> Wills (2017)

<sup>139</sup> Coyle und Yeung (2017); Wieditz und Fairbnb.ca (2017)

## Literatur und Referenzen

- Airbnb. (2017a). Airbnb Policy Tool Chest 2.0. May 2017 Update
- Airbnb. (2017b). Hamburg. *Airbnb Help Center*.
- Airbnb. (undatiert [a]). Airbnb Economic Impact. URL: <http://blog.airbnb.com/economic-impact-airbnb/>
- Airbnb. (undatiert [b]). The Economic Impacts of Home Sharing in cities around the world. URL: <https://www.airbnb.com/economic-impact>
- Ajuntament de Barcelona. (2017). Impuls i reforç del Pla de xoc contra els allotjaments turístics il·legals. Mesura de govern. Präsentation des Stadtrates von Barcelona, 27. Januar
- Bullert, T. (2015). Wohnraumverdrängungsprozesse durch den Share Economy-Anbieter Airbnb: Eine empirische Ermittlung von Kundenanforderungen, -bedürfnissen und -verhalten. BSc Thesenarbeit
- Bundesamt für Statistik. (2016). Leer stehende Wohnungen am 1. Juni 2016, nach Kantonen. *Excel-Datei*.
- Cohen, J. / Next City. (2016). How Airbnb Factors Into Seattle Displacement Concerns. Artikel, 7. Juli.
- Coyle, D., & Yeung, T. Y. C. (2017). Understanding AirBnB in Fourteen European cities
- Credit Suisse. (2009). Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR): Wohnen im Namen des Gesetzes. *Real Estate Newsflash*, Juni.
- Davies, C. / The Guardian. (2016). Iceland plans Airbnb restrictions amid tourism explosion. Artikel, 30. Mai
- De Buman, D. (2016). Sharing Economy. Weniger Bürokratie durch eine einfache, nationale Abrechnung der Kurtaxen, die bisher nicht eingezogen werden konnten. Motion, Nr. 16.3685, eingereicht am 21. September.
- Delgado-Medrano und Lyon / BJH. (2016). Short Changing New York City The impact of Airbnb on New York City's housing market-
- Edelman, B., Luca, M., & Svirsky, D. (2017). Racial discrimination in the sharing economy: Evidence from a field experiment. *American Economic Journal: Applied Economics*, 9(2): 1-22
- Egloff, H. (2015). Missbräuchliche Untermiete vermeiden. Motion, Nr. 15.455, eingereicht am 18. Juni
- Eichhorst, W., & Spermann, A. (2016). Sharing Economy: Mehr Chancen als Risiken?. *Wirtschaftsdienst*, 96(6), 433-439
- Euronews / (su/dpa). (2016). Airbnb & Co. Athen will Online-Untermietgeschäft aus der Grauzone holen. Artikel, 8. September
- Freigang, C. / Handelszeitung. (2016). Die wichtigsten Fakten zum Airbnb-Erfolg in der Schweiz. Artikel, 19. April
- Gambarte, E. (2017). Anlagemöglichkeiten in Immobilien und Anlageverhalten privater Anleger in der Schweiz. S. 55-72 in Immobilienwirtschaft aktuell 2017, herausgegeben von Center for Urban & Real Estate Management - Zurich, CUREM



- Gamp, R. / Sonntagszeitung. (2017). Airbnb lenkt bei Kurtaxen ein. Artikel, 18. Juni
- Gant, A. C. (2016). "Holiday rentals: The new gentrification battlefront." *Sociological Research Online*, 21(3)
- Georgi, D. (2016). Krempelt AirBnB den Mietwohnungsmarkt um? Vortrag, 3. November
- Greater London Authority. (2017). Mayor urges short-term letting agents to bring in 90-day limit. Pressemitteilung, 3. März
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). „When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?." *Journal of the American Planning Association*, 83(1):80-92.
- Gutierrez, J., Garcia-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2016). Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation. *arXiv preprint arXiv:1606.07138*
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.
- Häfliger, M. / Der Bund. (2016). Web-Giganten schrecken Schweizer Parlamentarier auf. Artikel, 7. November
- Hegenauer, M. / DIE WELT. (2015). Der Airbnb-Hype: Schläft eigentlich noch irgendetwas im Hotel? Artikel, 30. August
- Holm, Andrej (Hg.)(2014) Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt. Assoziation A, Berlin und Hamburg.
- Hoojier, P. (2016). The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue: Evidence from The Netherlands. Dissertation.
- Horton, T. (2016). Reducing Affordability: The Impact of Airbnb on the Vacancy Rate and Affordability of the Toronto Rental Market.
- Hoskyn, J. / BZ. (2017). Privatwohnung oder Hotel? In Basel wird Airbnb der Prozess gemacht. Artikel, 8. Mai
- Hürlimann, B. / Neue Zürcher Zeitung. (2017). Wohnungsvermietung via Airbnb: Gericht pfeift Mieter zurück. Artikel, 6. April
- Inside Airbnb. (2016a). Airbnb vs Rent: City of Los Angeles
- Inside Airbnb. (2016b). Geneva. URL: <http://insideairbnb.com/geneva/>
- Inside Airbnb. (2016c). NYC: Report on the Anti-Airbnb Advertising Law
- Inside Airbnb. (2017a). Berlin. URL: <http://insideairbnb.com/berlin/>
- Inside Airbnb. (2017b). The Face of AirBnB, New York City. Airbnb as a Racial Gentrification Tool.
- Interian, J. (2016). Up in the air: Harmonizing the sharing economy through Airbnb regulations. *Boston College International & Comparative Law Review.*, 39, 129.
- Jamasi, Z. und Hennessy, T. (2016). „Nobody's Business: Airbnb in Toronto". Canadian Centre for Policy Alternatives, Ontario.
- Jordan, E. J., & Moore, J. (2017). An in-depth exploration of residents' perceived impacts of transient vacation rentals. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 1-12

- Jud, D. & Steiger, I. (2014), Airbnb in der Schweiz: Was sagt das Mietrecht? *Jusletter* 30. Juni
- Jürgensen, N. / Neue Zürcher Zeitung. (2014). Airbnb in der Schweiz: Was Gastgeber beachten müssen. Artikel, 25. Juli
- Krex, A / Die ZEIT. (2016). Zweckentfremdungsverbot: Wie viel Airbnb geht noch? Artikel, 28. April
- Landhauptstadt München. (2013). Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)
- Levendis, J., & Dicle, M. F. (2016). The neighborhood impact of Airbnb on New Orleans.
- Litvak, J. (2016). "Could Helpful Short-Term Rental Platforms be Negatively Affecting the Housing Market?" Präsentation, gehalten am 28. April 2016
- Luzerner Zeitung / SDA. (2016). Airbnb hat Gästezahl in der Schweiz im letzten Jahr fast verdoppelt. Artikel, 17. Mai
- Martel, A. / Neue Zürcher Zeitung. (2016). Airbnb in Schweizer Städten: Touristen als Konkurrenz für Mieter. Artikel, 20. Oktober
- Merante, M., & Horn, K. M. (2016). *Is Home Sharing Driving up Rents? Evidence from Airbnb in Boston* (No. 2016\_03)
- Michel, F. / TagesWoche. (2016). Wo es in Basel die meisten Airbnb-Unterkünfte gibt. *Onlineartikel*, 12. Januar. URL: <https://tageswoche.ch/wirtschaft/wo-es-in-basel-die-meisten-airbnb-unterkuenfte-gibt/>
- Mieterinnen- & Mieterverband. (2015). Airbnb: Streitpunkt Untermiete. Artikel, 25. August
- Morgunblaðið, Iceland Monitor. (2016). Police raid illegal Airbnb's in Reykjavik. Artikel, 21. Juni
- Neeser, D. (2015). Does Airbnb Hurt Hotel Business: Evidence from the Nordic Countries. Dissertation.
- Pinkster, F. M., & Boterman, W. R. (2017). When the spell is broken: gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district. *Cultural Geographies*,
- Planungsamt des Kantons Basel-Stadt. (undatiert). Wohnanteilplan. URL: <http://www.planungsamt.bs.ch/planungsgrundlagen-konzepte/nutzungsplaene/wohnanteilplan.html>
- Rehm, Y. / Der Spiegel. (2016). Berlin schränkt Airbnb-Vermietungen radikal ein. Artikel, 8. April
- Arias Sans, A., & Quaglieri Dominguez, A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place; Channel View Publications: Buffalo, NY, USA*
- Sawatzky, K. (2016). Short-term consequences: Investigating the extent, nature and rental housing implications of Airbnb listings in Vancouver
- Schweizerischer Bundesrat / SECO. (2017). Bericht über die zentralen Rahmenbedingungen für die digitale Wirtschaft. 11. Januar
- Shed, S. /Techworld. (2015). Airbnb: Europe is largest market but engineers will stay in San Francisco. 11. Februar
- Shum, D. / Globalnews Canada. (2017). Toronto to put the squeeze on Airbnb, short-term rental market. Artikel, 12. Juni
- Simcock, T., & Smith, D. (2016). The Bedroom Boom: Airbnb and London

- Soukup, M. / Tages-Anzeiger. (2013). Luzern schützt seine Hotels vor Spekulanten. Artikel, 12. Juni
- Speier, E. M. (2016). Embracing Airbnb: How Cities Can Champion Private Property Rights Without Compromising the Health and Welfare of the Community. *Pepperdine Law Review.*, 44, 387
- Statistisches Amt Kanton Zürich. (2016). Airbnb blüht vor allem in den Städten. *Medienmitteilung & Excel-Datei*, 14. Dezember
- Stors, N., & Kagermeier, A. (2017). The sharing economy and its role in metropolitan tourism. *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives*, 181
- Streitfeld, D. / The New York Times. (2014). Airbnb Listings Mostly Illegal, New York State Contends. Artikel, 15. Oktober
- Studio Karat. (2016). Wie wirkt das Zweckentfremdungsverbot in Berlin? – Ein Blick auf neue Daten von Airbnb. Blogartikel, 24. Oktober
- Stünzi, M. / Der Bund. (2016). Berner Airbnb-Anbieter prellen die Steuern. Artikel, 16. Januar
- TagesWoche / SDA. (2017a). Airbnb mit erster Vereinbarung in der Schweiz zur Kurtaxe. Artikel, 18. Juni
- TagesWoche / SDA. (2017b). Jetzt wird die Gasttaxe auch für AirBnB-Touristen fällig. Artikel, 16. Mai
- TagesWoche / SDA. (2017c). Ständeratskommission will mit „Lex Airbnb“ Untermiete einschränken. Artikel, 25. April
- Van der Zee, R. / The Guardian. (2016). The 'Airbnb effect': is it real, and what is it doing to a city like Amsterdam? Artikel, 6. Oktober
- Vatanparast, M.F. & Kaufmann, J. (2017). Share Economy: Ein Business-Gedanke mit Zukunft? = Kapitel 6 (S. 91-107) in *Banking & Innovation 2017: Ideen und Erfolgskonzepte von Experten für die Praxis*, herausgegeben von Marcel Seidel. Wiesbaden: Springer
- Walliser Tourismus Observatorium. (2015). Airbnb – ungebrochenes Wachstum im Wallis und in der Schweiz. Studienautoren: Schegg, R., Favre, P., Délétroz, N. & Larpin, B.
- Wieditz, T. und Fairbnb.ca Coalition. (2017). Squeezed Out: Airbnb's commercialization of home-sharing in Toronto
- Wills, G. (2017). PROPERTY LAW: TO BE OR NOT TO AIRBNB: REGULATION OF SHORT-TERM RENTALS IN SOUTH CAROLINA. *South Carolina Law Review* 68, 821-845.
- Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J. (2016) The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Boston U. School of Management Research Paper* No. 2013-16
- Zulliger, J. / Tages-Anzeiger. (2016). Wohnung kaufen, auf Airbnb anbieten – darf man das? Artikel, 28. November
- Metzler, B. / Tages-Anzeiger. (2016). Wo Zürich so viele Zweitwohnungen hat wie ein Ferienort. Artikel, 29. Dezember

„Unterkunft-Vermittlungsplattformen: Effekte, Regulierungen, Erfahrungen“. Eine Studie des INURA Zürich Institut im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich. Verfasser: Stefan Donati & Philipp Klaus, Okt 2017



INURA Zürich Institut, Hardturmstr. 261, CH-8005 Zürich,  
+41 44 563 86 92, [info@inura.ch](mailto:info@inura.ch), [inura.ch](http://inura.ch), Oktober 2017.