

## **Airbnb wächst – trotz Widerstand in den Städten**

*NZZ vom 29.06.23 Andrea Martel, Matthias Benz*

### **Die US-Techfirma arrangiert sich mit immer neuen Regeln in der Schweiz und in Europa**

Airbnb ist in der Schweiz derzeit wieder unter Beschuss. In der Stadt Luzern hat die Stimmbevölkerung im März die Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» angenommen. Damit dürfen künftig in Luzern ganze Wohnungen nur noch während maximal 90 Tagen pro Jahr an Personen vermietet werden, die lediglich für kurze Zeit in der Stadt sind.

Auch im Tessin sind kürzlich neue Regeln in Kraft getreten. So ist die Vermietung von Ferienwohnungen nur noch erlaubt, wenn man sich registrieren lässt. Zudem gilt ebenfalls eine 90-Tage-Obergrenze, sonst wird man zum gewerblichen Vermieter. Airbnb – so tönt es von linken Politikern – müsse dringend reguliert oder gar verboten werden, um der Wohnungsknappheit in den Städten Herr zu werden.

### **Erfahrung mit Vorschriften**

Bei der Plattformbetreiberin gibt man sich ob dieser Vorstösse allerdings keineswegs alarmiert. Im Gegenteil: Wie Kathrin Anselm, die Chefin der Region Deutschland, Österreich, Schweiz (DACH) und Osteuropa (CEE), bei einem Besuch in Zürich betont, wird die Schweiz sogar als einer der Wachstumsmärkte der Region angesehen. Bereits 2022 hätten sich die Zahlen sehr erfreulich entwickelt. Sowohl die Zahl der Gastgeberinnen als auch jene der Gästeankünfte habe um über 30 Prozent zugenommen, deutlich stärker als in vergleichbaren Märkten. Damit komme man in der Schweiz mittlerweile auf 25 000 aktive Gastgeber-Konten und auf 1,3 Millionen Gästeankünfte.

Die Zuversicht, dass kein Einbruch des Geschäfts droht, hat einen guten Grund. Denn Vorschriften, wie sie nun in Luzern und im Tessin eingeführt werden, gibt es international bereits zuhauf – und Airbnb hat längst gelernt, damit umzugehen. Selbst in der Schweiz ist die Luzerner Regelung kein Novum; Genf kennt ähnliche Vorschriften seit 2018. Und auch Bern, Zürich und Basel-Stadt haben Regeln erlassen, die allerdings teilweise noch nicht umgesetzt sind.

Das Unternehmen wehre sich auch gar nicht gegen Vorschriften, erklärt Ellen Madeker, Leiterin Politik und Partnerschaften DACH und CEE bei Airbnb. Überall, wo es Regulierung gebe, unterstütze Airbnb diese. Konkret bedeute dies dreierlei: Erstens stelle man den Gastgebern Informationen

zum geltenden Regelwerk bereit. Zweitens führe man im Fall neuer Regulierungen Informationskampagnen für bestehende Gastgeber durch. Und drittens baue man die Plattform so auf, dass behördliche Auflagen einfach umgesetzt werden könnten. Was man als Plattform hingegen nicht tue – und aus Datenschutzgründen auch gar nicht dürfe –, sei, selber Informationen an die Behörden weiterzuleiten, wer welche Wohnung wie lange und zu welchem Preis vermiete. Es sei an den Behörden, entsprechende Vorschriften zu erlassen, um die Gastgeber zu verpflichten, selber ihre Daten zu teilen.

Für Anselm sind Registrierungssysteme, wie sie derzeit auch in Österreich und auf EU-Ebene diskutiert werden, ein sinnvoller Bestandteil jeglicher Regulierung. Eine Registrierung bringe Transparenz, und diese sei in diesem Bereich sehr wichtig. So sehe man beispielsweise auch, wie viele Personen Wohnungen gewerbsmässig vermieteten und wie viele sogenannte Home-Sharer seien, also Personen, die ihre eigene Wohnung oder einzelne Zimmer vermieteten.

Wichtig sei allerdings auch, dass die Registrierung einfach in der Anwendung sei. Hamburg und Nordrhein-Westfalen etwa seien gute Beispiele, weil alles digital, kostenfrei und in den meisten Fällen automatisch ablaufe. In Berlin hingegen finde das Verfahren in Papierform statt, und der bürokratische Aufwand sei enorm. Airbnb sei deshalb dazu übergegangen, seinen Gastgebern regelmässig Seminare zum Thema anzubieten.

Auch die konkreten Vermietungsvorschriften – ob 60- oder 90-Tage-Regel oder etwas anderes – müssen laut DACH-Chefin Anselm vor allem eines sein: klar und einfach verständlich. Die allermeisten Gastgeber wollten das Richtige tun, aber man dürfe es ihnen nicht unnötig schwermachen.

### **«Tausende Inserate gelöscht»**

Auf die Frage, mit welchem Rückgang der Geschäftsaktivitäten Airbnb nun in Luzern rechne, verweist Anselm auf den neusten Airbnb-Reisereport für die Schweiz, der am Donnerstag veröffentlicht wurde. Von den 1200 Inseraten, die 2022 im Kanton Luzern gebucht wurden, waren gemäss dem Bericht 40 Prozent keine ganzen Unterkünfte, sondern Zimmer. Zudem seien 90 Prozent der Vermieter Personen mit nur einer Unterkunft. Bei solchen Nichtprofis sei die Wahrscheinlichkeit gross, dass sie ihre Unterkunft auch bisher nicht mehr als 90 Tage im Jahr vermietet hätten.

Grund zur Annahme, dass sich für Airbnb mit den neuen Regeln nicht viel ändert, gibt laut Anselm auch das Beispiel Berlin. «Wir haben dort nach der Einführung der Registrierungspflicht tatsächlich mehrere tausend Inserate deaktiviert. Dabei stellte sich dann allerdings heraus, dass mehr als 90

Prozent davon Inserate waren, die in den vergangenen zwölf Monaten gar nie gebucht worden waren.» Das sei in doppelter Hinsicht eine erfreuliche Erkenntnis gewesen, meint Anselm. Zum einen sei das Geschäft nicht stark tangiert worden, zum anderen habe sich gezeigt, dass sich jene Leute, die weiterhin als Gastgeber tätig sein wollten, auch die Mühe machten, den Aufwand der Registrierung auf sich zu nehmen.

Airbnb agiert geschäftlich derzeit aus einer Position der Stärke. Im Jahr 2022 lief es dem Unternehmen so gut wie noch nie in seiner fünfzehnjährigen Geschichte. Der Konzern mit Sitz in San Francisco stiess auf Jahresbasis erstmals in die Gewinnzone vor. Der Reingewinn belief sich auf 1,9 Milliarden Dollar bei einem Umsatz von 8,4 Milliarden Dollar.

Die Corona-Pandemie war für Airbnb im Rückblick heilsam. Zwar wurde das Unternehmen durchgeschüttelt, wie die ganze Tourismusbranche weltweit. «Unser Umsatz brach im Frühling 2020 um 80 Prozent ein», erinnert sich Anselm. Aber die Firma machte aus der Not eine Tugend. «Wir fokussierten uns auf unser Kerngeschäft, also das Homesharing und die Kurzzeitvermietung», sagt die Managerin. Zuvor hatte das Unternehmen Projekte in viele Richtungen verfolgt. Diese Verzettelung wurde gestoppt, zudem reduzierte die Firma die Kosten, indem etwa das Werbebudget gekürzt wurde. Seither konzentriert man sich stärker auf Innovationen auf der eigenen Plattform. So gibt es jetzt eine Suche nicht nach Zielorten, sondern nach Kategorien von Unterkünften, damit die Kunden Unerwartetes entdecken können.

Die Fokussierung hat Airbnb geholfen. Das Geschäft zog schnell wieder an; bereits einige Monate nach den ersten Corona-Lockdowns suchten die Menschen wieder nach sicheren Reisemöglichkeiten wie Ferienwohnungen auf dem Land. Zudem konnte der Konzern im Dezember 2020, also mitten in der Pandemie, seinen Börsengang durchziehen. Der Aktienkurs hat sich seither recht gut gehalten. Airbnb wird mit rund 80 Milliarden Dollar bewertet und ist damit weltweit das wertvollste Reiseunternehmen nach dem Online-Reisekonzern [Booking.com](https://www.booking.com).

### **Fokus aufs Kerngeschäft**

[Booking.com](https://www.booking.com) und andere Portale wie Expedia gelten gleichzeitig als schärfste Konkurrenten von Airbnb. Sie bieten längst nicht mehr nur Hotelübernachtungen an, sondern führen auf ihren Plattformen auch Ferienwohnungen – vor allem von gewerblichen Vermietern, die nach Schätzungen auch bei Airbnb in grossen Städten wie Zürich rund 50 Prozent aller Listings ausmachen.

Der Markt für Übernachtungen scheint mithin zusammenzuwachsen. Gehört die Zukunft deshalb den grossen Online-Plattformen, die alles

anbieten, von Hotels über Ferienwohnungen bis hin zu Flügen und Mietwagen? Bei Airbnb scheint man auch diese Frage relativ entspannt zu sehen. «Wir sind fokussiert auf unser Kerngeschäft und schauen wenig links und rechts», sagt Anselm. Das heisst allerdings nicht, dass Airbnb vollständig auf andere Aktivitäten verzichten will. «Wir haben ebenfalls ein kleines, aber feines Angebot an Hotels auf unserer Plattform», erklärt Anselm. Zudem bietet das Unternehmen unter dem Namen Airbnb Experiences Touren und weitere Aktivitäten an.

Der Wettstreit zwischen Airbnb und seinen Konkurrenten dürfte spannend bleiben, zumal von den neuen Regulierungen nicht nur Airbnb betroffen ist. Ob die «Luxuswohnung in der Altstadt Luzern» auf Airbnb oder [Booking.com](https://www.booking.com) ausgeschrieben ist: Die 90-Tage-Regel gilt in beiden Fällen.