



Stellungnahme von Airbnb

zum **Antrag der Fraktion der SPD im Schleswig-Holsteinischen Landtag “Klare Linien für Vermietung von Ferienunterkünften über Buchungsportale”** und des **Alternativantrags der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Die Grünen und FDP “Fairer Wettbewerb bei der Vermietung von Ferienunterkünften”**

Die vorliegende Stellungnahme umfasst zur besseren Übersicht folgende Kapitel:

1. Kurzvorstellung der Airbnb-Plattform und ihrer Funktionsweise
2. Homesharing über Airbnb in Schleswig-Holstein
3. Empfehlungen von Airbnb zur Vermietung von Ferienunterkünften über Buchungsportale in Schleswig-Holstein

- Airbnb befähigt ganz normale Bürgerinnen und Bürger zusätzlich zum Lohn aus ihrer beruflichen Beschäftigung, ein Zusatzeinkommen zu erzielen, indem sie **ihre Zuhause als Homesharer mit Gästen teilen**. Dies hilft ihnen unter anderem, laufende Kosten für Miete und Lebensunterhalt zu decken. Die Reisenden, die über Airbnb eine Unterkunft finden, generieren zugleich Umsätze in verschiedenen Wirtschaftszweigen, die **zur lokalen Wirtschaftsleistung beitragen**.
- Homesharer sind Menschen, die **wiederholt kurzzeitig ihre selbst bewohnte Wohnung, wenn sie selbst beruflich oder privat verreist sind**, oder ein Zimmer in dieser Wohnung bei eigener Anwesenheit vermieten. **Diese Wohnungen werden dem Wohnungsmarkt nicht entzogen, da die Homesharer selbst in ihnen leben**.
- Mit Verweis auf die Studie “Die Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland” des Bundeswirtschaftsministeriums, derzufolge sich in Deutschland “auf regionaler und städtischer Ebene (...) **keine Belege für eine durch die Sharing Economy im Untersektor verursachte Wohnraumverknappung** in relevanter Größenordnung finden” lassen, rät Airbnb zu verhältnismäßiger und evidenzbasierter Regulierung.
- Airbnb setzt sich dafür ein, dass in Schleswig-Holstein die Chancen von Homesharing für die **ressourcenschonende Nutzung von Wohnraum und für die Teilhabe der Menschen am Tourismus genutzt werden können**. Hierfür ist ein evidenzbasierter und innovationsfördernder Rechtsrahmen notwendig. Gerne bieten wir dabei unsere Expertise und Mitwirkung im weiteren Dialog mit den zuständigen politischen, staatlichen und kommunalen Stellen an.



1. Kurzvorstellung der Airbnb-Plattform und ihrer Funktionsweise

Die Art und Weise, wie Menschen im 21. Jahrhundert leben, reisen und arbeiten, verändert sich rasant - eine Entwicklung, die sich in den nächsten Jahren weiter intensivieren wird. Diese Dynamik spiegelt sich auch im Erfolg von Airbnb wieder: Auf dem Community-Marktplatz, gegründet 2008 in San Francisco, inserieren und buchen Menschen aus aller Welt online Unterkünfte oder Entdeckungen¹. In über 81.000 Städten werden heute über 5 Millionen Unterkünfte angeboten, bis heute wurden mehr als 400 Millionen Gästeankünfte verzeichnet, und mehr als 2 Millionen Menschen nutzen jede Nacht eine Unterkunft, die sie auf Airbnb gebucht haben.

Ein Großteil der inserierenden Personen sind - auch in Schleswig-Holstein - Homesharer, die ihre private Unterkunft anbieten und damit das Zuhause, in dem sie selbst leben, mit Gästen teilen. Für Millionen von Menschen aus aller Welt erweitert Airbnb die Reisemöglichkeiten. Gleichzeitig profitiert auch der Tourismus, insbesondere außerhalb der klassischen Hotelbezirke, von dieser Entwicklung. So befinden sich rund drei Viertel der Unterkünfte bei Airbnb in touristisch weniger stark erschlossenen Gebieten. Regionen, Städte und Stadtbezirke, die bisher weniger frequentiert wurden, können auf diese Weise stärker an den Einnahmen aus Tourismus teilhaben. Reisende nutzen Airbnb weil sie eine individuelles Reiseerlebnis suchen und "sich wie zuhause fühlen wollen". **Homesharing und Airbnb leisten damit einen Beitrag, die bisherige geographische Konzentration der touristischen Wertschöpfung aufzulösen und die Teilhabe an der Wertschöpfung durch Tourismus besser zu verteilen, sowie neue Zielgruppen zu erreichen.**

Airbnb befähigt ganz normale Bürgerinnen und Bürger, die ihr Zuhause als Homesharer mit Gästen teilen, zusätzlich zu ihrem Gehalt oder Lohn aus ihrer beruflichen Beschäftigung, ein Zusatzeinkommen zu erzielen. Dies hilft ihnen unter anderem, ihre laufenden Kosten für Miete und Lebensunterhalt zu decken. Die Reisenden, die über Airbnb eine Unterkunft finden, generieren zugleich in verschiedenen Wirtschaftszweigen wie Gastronomie, Transport, Kunst und Kultur, Unterhaltung, Sport und Erholung Umsätze, die wiederum zur lokalen Wirtschaftsleistung beitragen². Im Jahr 2016 haben **Reisende auf Airbnb in Deutschland durchschnittlich 127 Euro pro Tag für Gastronomie, Kultur, Transport sowie weitere Güter und Dienstleistungen vor Ort ausgegeben**. Das ist deutlich mehr als die Ausgaben der durchschnittlichen Übernachtungsreisenden (ca. 77 Euro/Tag) in Deutschland. Dies ist das Ergebnis [einer](#)

¹ Entdeckungen sind neben Unterkünften ein weiterer Geschäftsbereich von Airbnb. Über Airbnb-Entdeckungen können lokale Experten einzigartige Aktivitäten auf der Plattform anbieten, die über herkömmliche Stadtrundfahrten oder Kurse hinausgehen, und so Reisenden authentische Erlebnisse in einer Destination ermöglichen. Die Gäste tauchen dabei in die Welt jedes Gastgebers ein und erhalten die Möglichkeit, bislang verborgene Seiten ihres Reiseziels zu erleben.

² Siehe auch <https://diw-econ.de/publikationen/studien/airbnb/>



[Studie zu den Ausgaben von Airbnb-Reisenden in Deutschland](#), die DIW Econ im Auftrag von Airbnb letztes Jahr veröffentlicht hat.

Damit sich Gastgeber und Gäste auf Airbnb gemäß den geltenden Regelungen verhalten können, werden auf der Airbnb-Plattform **umfangreiche Informationen zu gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Nutzer** bereitgehalten, aber auch Hinweise zu Themen wie Steuerpflichten, Sicherheit, Nachbarschaft oder Genehmigungen (z.B. auf den "Sei ein guter Gastgeber"-Seiten³). Weitere Initiativen, die der Aufklärung der Gastgeber dienen, sind z.B. jährliche E-Mails, die die Gastgeber daran erinnern, über die Plattform erzielte Einkünfte im Rahmen ihrer Steuererklärung zu berücksichtigen. Nicht zuletzt bietet Airbnb Bürgerinnen und Bürgern mit dem sogenannten "Neighbor-Tool"⁴ die Möglichkeit, sich direkt an Airbnb zu wenden, wenn Sie glauben, dass ihr Nachbar Gastgeber auf Airbnb ist und Gästeverhalten Anlass zur Beschwerde gibt. So kann Airbnb prüfen, ob die Ursache der Beschwerde tatsächlich in einer Unterkunft zu finden ist, die über Airbnb gebucht wurde, und anschließend im Kontext der Benachrichtigung mit dem Gastgeber in Kontakt treten.

2. Homesharing mit Airbnb in Schleswig-Holstein

Homesharer sind Menschen, die wiederholt kurzzeitig ihre selbst bewohnte Wohnung bei eigener Abwesenheit oder ein Zimmer in dieser Wohnung bei eigener Anwesenheit vermieten. Diese Wohnungen werden dem Wohnungsmarkt nicht entzogen, da die Homesharer selbst in ihnen leben. In Deutschlands nördlichstem Bundesland verzeichnete Airbnb im Einjahreszeitraum vor dem 1. Dezember 2018 insgesamt 159.200 Gästeankünfte. Die Beliebtheit von Airbnb bei den Bürgerinnen und Bürgern in Schleswig-Holstein zeigt sich noch stärker in den über 166.900 Reisen, die im selben Zeitraum aus Schleswig-Holstein heraus gebucht wurden.

Homesharing ist Ausdruck dessen, wie Menschen im 21. Jahrhundert reisen, aber auch leben und mit der Ressource des privaten Wohnraums umgehen wollen - was wiederum über Airbnb als digitale Plattform ermöglicht wird. Dazu einige Daten:

- Von jedem Euro, den ein Gastgeber für eine Übernachtung berechnet, erhält er 97 Cent. Airbnb behält eine Provision von ca. 3 Prozent ein.
- Rund 4.100 Bürgerinnen und Bürger haben 2018 (Status: 1.12.2018) in Schleswig-Holstein ihr Zuhause geteilt.

Gleichzeitig zeigen diese Zahlen auch, dass die **große Mehrheit der Gastgeber auf Airbnb in Schleswig-Holstein Homesharer** sind, die ihren privaten Wohnraum über Airbnb anbieten:

³ Siehe <https://www.airbnb.de/help/responsible-hosting>

⁴ Siehe <https://www.airbnb.de/neighbors>



- Mit Blick auf alle angebotenen Unterkünfte wurden 55 Prozent der Unterkünfte auf Airbnb in Schleswig-Holstein im Jahr 2018 für weniger als 30 Nächte in Summe gebucht, insgesamt 84 Prozent für weniger als 90 Nächte in Summe.
- Zugleich nutzen aber auch traditionelle Unterkunftsanbieter in Schleswig-Holstein wie Hotels oder Bed & Breakfasts Airbnb als Plattform mit häufig entsprechend höherer Auslastung.

Vor diesem Hintergrund sind wir überzeugt, dass **Homesharing eine Chance für Wertschöpfung und Wohlstand im Land Schleswig-Holstein** sowie Ausdruck eines modernen, digitalen Lebensgefühls ist. Airbnb hofft auf eine Berücksichtigung dieser Faktoren durch die Landespolitik und die Kommunen. **Das politische Ziel sollte stets sein, dass die Kommunen sowie die Bürgerinnen und Bürger von den Angeboten und den positiven Effekten von Homesharing profitieren.**

Zugleich ist Wohnraumknappheit ein für die Politik vordringlich zu behandelndes Thema. **Für Airbnb ist das politische und gesellschaftliche Ziel nachvollziehbar, knapper werdenden Wohnraum zu schützen** und somit das Bestreben, den Betrieb professioneller Ferienwohnungen in zu Wohnzwecken gewidmeten Flächen einzuschränken und Wohnungen dem Wohnungsmarkt zurückzuführen. **Airbnb unterstützt dieses Vorhaben, insbesondere in Regionen mit feststellbarem Wohnraummangel.** Hierzu hat sich Airbnb im Airbnb Community Compact⁵ selbst verpflichtet.

3. Empfehlungen von Airbnb zur Vermietung von Ferienunterkünften über Buchungsportale in Schleswig-Holstein

Wir teilen das Ziel der Landesregierung, die positiven Effekte von Homesharing im Sinne Schleswig-Holsteins für die Zukunft zu sichern. Unsere Erfahrung weltweit hat gezeigt, dass eine **Differenzierung zwischen Homesharern und gewerblichen Nutzern von Airbnb im Sinne einer sachgerechten und fairen Regulierung dringend empfehlenswert ist.** Airbnb bemüht sich dabei um einen kooperativen Austausch mit politischen Entscheidungsträgern, um moderne und innovative Regeln, von denen Städte, das Land und Bürgerinnen und Bürger gleichermaßen profitieren, zu entwickeln. Regulierung muss daher evidenzbasiert lösungsorientiert sein, sodass diejenigen, die sich an Regeln halten und sich somit auch an der Finanzierung der touristischen Infrastruktur beteiligen, nicht im Wettbewerb benachteiligt werden.

⁵ Siehe <https://www.airbnbcitizen.com/de/community-compact>



a) *Zur Abfuhr von Tourismusabgaben:*

Mit einer **automatisierten Einhebung der Tourismusabgabe** über die Airbnb-Plattform möchte Airbnb den administrativen Aufwand für Verwaltung und Gastgeber verringern. Hierbei werden GastgeberInnen sowie Verwaltung gleichermaßen entlastet und die Abfuhr der Tourismusabgabe gesichert. In über 400 Städten hat Airbnb bereits Abkommen für einen digitalen Einzug der lokalen Tourismusabgabe geschaffen. Hierbei wird automatisch bei der Buchung die Beherbergungssteuer vom Gast eingezogen und dann gesammelt an die Kommunen ausgeschüttet - weltweit inzwischen mehr als 1 Milliarde US-Dollar. Im deutschsprachigen Raum bestehen solche Vereinbarungen bereits in den Kantonen Zürich, Zug und Baselland in der Schweiz sowie in Frankfurt, Dortmund und Dresden in Deutschland. In Frankreich ziehen wir die Tourismusabgabe in knapp 23.000 Gemeinden im Zuge einer nationalen Vereinbarung gesammelt ein. **Eine solche automatisierte, digitale Lösung würden wir der Tourismusdestination Schleswig-Holstein ebenfalls vorschlagen.**

b) *Zur Einkommensteuer:*

Airbnb informiert Anbieter laufend und umfangreich über Gesetze und Vorschriften zum Abführen von Gebühren und Abgaben als auch darüber, was als Gastgeber im Rahmen der privaten Kurzzeitvermietung erlaubt bzw. verboten ist. Über die Seiten **“Sei ein guter Gastgeber”** informieren wir unsere Gastgeber über die jeweilige Regulierung. Mit jährlichen Email-Erinnerungen weisen wir Gastgeber auf ihre Einkommensteuerpflicht hin. Darüber hinaus hat Airbnb zuletzt zwei beispielhafte Abkommen mit zwei europäischen Regierungen geschlossen, die Gastgeben in Estland und Dänemark entlasten sowie die Umsetzungspraxis der Steuerpflicht vereinfachen.

- Die Kooperation mit Estland sieht vor, dass Gastgeber ihre Einnahmen auf freiwilliger Basis über Knopfdruck automatisch an die Steuerbehörden melden. Die Einnahmen werden dann den digitalen Steuererklärungen hinzugefügt, die für die Gastgeber berechnen, wie viel Steuern sie zahlen müssen. So werden ihnen die komplizierten Steuerberechnungen erspart.
- Gemäß kürzlich in Dänemark verabschiedeter Gesetze, erhalten Gastgeber bestimmte Vergünstigungen wie z.B. ein höheres steuerfreies Einkommen durch Homesharing, wenn sie hierfür Plattformen nutzen, die Daten mit den Steuerbehörden bzgl. des Einkommens teilen. Airbnb hat insoweit eine Kooperation mit der dänischen Regierung vereinbart.
- Die Beispiele in Estland und Dänemark zeigen eine bürgerfreundliche und zukunftsgerichtete Kooperationsbereitschaft der Staatsregierungen, die innovationsorientiert sowohl den Administrationsaufwand für die Verwaltung, als auch für die GastgeberInnen verringern und Homesharing ausdrücklich sichert.



Die genannten Kooperationen sind auf nationaler Ebene geschlossen worden. **Vor dem Hintergrund der Komplexität sowie Zuständigkeiten der Steuerverwaltung für derartige Vereinbarungen befürwortet Airbnb eine nationale Lösung. Daher empfehlen wir der Landesregierung Schleswig-Holsteins, einen solchen Vorstoß im Bundesrat anzubringen.**

c) Zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Zusammenhang mit der Vermietung über Buchungsportale:

Der Studie **“Die Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland”** des Bundeswirtschaftsministeriums zufolge lassen sich in Deutschland **“auf regionaler und städtischer Ebene (...) keine Belege für eine durch die Sharing Economy im Unterkunftssektor verursachte Wohnraumverknappung** in relevanter Größenordnung finden”. Steigende Mieten sind gemäß dieser Studie zufolge stattdessen unter anderem auf **nicht ausreichende Neubauaktivitäten** zurückzuführen (BMW i 2018, S. 67).

- Verglichen mit der Anzahl der privaten Haushalte in Schleswig-Holstein im Jahr 2017 machen Wohnungen, die auf Airbnb gelistet sind, gerade einmal 0,03% aus. Diese Zahl errechnet sich aus der Anzahl ganzer Wohnungen, die mehr als 120 Nächte im Jahr vermietet werden. In der Kategorie “Ganze Wohnungen” sind auch noch immer Ferienwohnungen, Serviced Apartments und ähnliche Unterkunftsarten enthalten, mit entsprechend längerer Auslastung. Die Studie ist <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/sharing-economy-im-wirtschaftsraum-deutschland.html> abrufbar.
- Mit Blick auf die genannte Studie weisen wir deshalb darauf hin, dass eine Regulierung des hier dargestellten Bereiches **evidenzbasiert und verhältnismäßig sein sollte**. Ohne nachgewiesene Problemlage von Wohnraumknappheit in Zusammenhang mit Buchungsportalen oder eine faktenbasierte Erklärung, dass eine spezifische Regulierung von Buchungsportalen zur Abhilfe von Wohnraumknappheit beiträgt, ist von einem solchen Vorstoß abzuraten. **Im Sinne des Rechtsstaatsprinzips sehen wir auf Basis dieser Faktenlage keine Evidenz für die Notwendigkeit einer spezifischen Zweckentfremdungsregulierung in Schleswig-Holstein.**

Wir empfehlen zu den genannten Punkten in einen vertiefenden Austausch einzutreten, um zur Aufklärung der Sachlage beizutragen. Airbnb setzt sich dafür ein, dass in Schleswig-Holstein die Chancen von Homesharing für die ressourcenschonende Nutzung von Wohnraum und für die Teilhabe der Menschen am Tourismus genutzt werden können. Hierfür ist ein evidenzbasierter und innovationsfördernder Rechtsrahmen notwendig. **Gerne bieten wir hierzu unsere Expertise und Mitwirkung im weiteren Dialog mit den zuständigen politischen, staatlichen und kommunalen Stellen an.**