



universität
wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

"Empirische Literatur mit Anwendungsbezug zur Sharing Economy am Beispiel von Airbnb. Eine qualitative Literaturanalyse."

verfasst von / submitted by

Franz Krcal, BSc

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Science (MSc)

Wien, 2017 / Vienna 2017

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

A 066 915

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

Masterstudium Betriebswirtschaft / Master's
Degree Programme Business Administration

Betreut von / Supervisor:

ao. Univ.-Prof. Mag. Dr. Christine Strauß

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Abkürzungen/Definitionen.....	VI
1. Einleitung.....	7
2. Problemhintergrund und Themenschwerpunkt.....	11
2.1. Relevanz für Theorie und Praxis	17
2.2. Ziel dieser Masterarbeit.....	19
2.3. Themenabgrenzung	20
3. Methodik.....	21
3.1. Erarbeitung einer definitorischen Grundlage	21
3.2. Sharing Economy	21
3.3. Airbnb	21
3.4. Literaturrecherche	22
3.5. Segmentierung der Literatur.....	26
3.6. Erarbeiten einer Literaturübersicht.....	28
3.7. Diskussion	28
3.8. Kritische Betrachtung dieser Arbeit	29
3.9. Fazit.....	29
4. Definitorische Grundlage	29
5. Sharing Economy	32
5.1. Terminologie	32
5.2. Definition der Sharing Economy	33
5.3. Charakteristika der Sharing Economy	34
5.4. Ausmaß der Sharing Economy	36
5.5. Kritik an der Sharing Economy.....	38
6. Airbnb: Geschichte, Fakten und zukünftige Entwicklung.....	38
6.1. Geschäftskonzept.....	39
6.2. Wachstum, Zahlen und Charakteristiken.....	42
6.3. Zukünftige Entwicklungen auf Airbnb	43

7.	Literaturübersicht	44
7.1.	Statistiken zur analysierten Literatur	45
7.2.	Explorative Arbeiten zur Hotelperformance	48
7.3.	Deskriptive Arbeiten zur Hotelperformance	57
7.4.	Arbeiten zum Einfluss auf den Wohnungsmarkt	70
7.5.	Arbeiten zum Einfluss auf andere Marktteilnehmer	88
7.6.	Interviews und Umfragen	93
7.7.	Arbeiten mit einer Gesamtbetrachtung	97
8.	Diskussion	102
8.1.	Ergebnis der Literaturübersicht	102
8.2.	Limitationen der derzeitigen Literatur	105
8.3.	Zukünftige Forschungsschwerpunkte	106
8.4.	Handlungsempfehlungen	109
9.	Kritische Betrachtung dieser Masterarbeit	115
10.	Fazit	116
11.	Literatur- und Quellenverzeichnis	118
12.	Anhang	133
12.1.	Abstract	133
12.2.	Reaktionen der Städte auf Airbnb	134
12.3.	Beispiel eines Listings auf Airbnb	135
12.4.	Anforderungen an Gastgeber für Geschäftsreisende	136
12.5.	Weiterführende Literatur	137

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Explorative Arbeiten zu Hotelperformance - Kurzzusammenfassung. Quelle: eigene Darstellung	49
Tabelle 2: Deskriptive Arbeiten zur Hotelperformance. Quelle: eigene Darstellung.....	57
Tabelle 3: Arbeiten zum Einfluss auf den Wohnungsmarkt - Kurzzusammenfassung. Quelle: eigene Darstellung	71
Tabelle 4: Arbeiten zum Einfluss auf einzelne Marktteilnehmer. Quelle: eigene Darstellung	88
Tabelle 5: Umfragen und Interviews (Kernliteratur). Quelle: eigene Darstellung	93
Tabelle 6: Arbeiten mit einer Gesamtbetrachtung. Quelle: eigene Darstellung.....	98

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Primäre und sekundäre Schlagwörter der Literaturrecherche. Quelle: eigene Darstellung.....	23
Abbildung 2: Alternative Namen der Sharing Economy. Quelle: Hotrec (2015, S. 6)	32
Abbildung 3: Einteilung von Unternehmen der Sharing Economy. Quelle: Schor (2014, S. 4)	36
Abbildung 4: Umfrage zur Sharing Economy. Quelle: PwC (2015, S. 9)	37
Abbildung 5: Sharing Economy Unternehmen. Quelle: Hamari et al. (2015, S. 3)	38
Abbildung 6: Beispiel einer Bewertung eines Listings. Quelle: Tony (2017)	41
Abbildung 7: Anzahl der Listings (absolut) in verschiedenen Städten. Quelle: Coyle und Yeung (2017, S. 10)	43
Abbildung 8: Anzahl der Listings (absolut) in NYC. Quelle: Sheppard und Udell (2016, S. 22)	43
Abbildung 9: Literatur nach Zahlen. Quelle: eigene Darstellung	45
Abbildung 10: Anzahl der Literatur nach Themenschwerpunkt. Quelle: eigene Darstellung	46
Abbildung 11: Aufteilung der Literatur nach dem Erscheinungsjahr. Quelle: eigene Darstellung	47
Abbildung 12: Analysierte Städte in der Literatur - Weltkarte. Quelle: eigene Darstellung	48
Abbildung 13: Anzahl hotelähnlicher Listings. Quelle: Haywood et al. (2017, S. 10)	58
Abbildung 14: Marktanteile von Airbnb und Hotels. Quelle: Haywood et al. (2017, S. 20)	60
Abbildung 15: Compression nights in 7 US Städten. Quelle: Haywood et al. (2017, S. 4)	61
Abbildung 16: ADR Aufschläge & Compression Nights in Manhattan. Quelle: Haywood (2016)	62
Abbildung 17: Marktanteil Airbnb in Boston. Quelle: Mody et al. (2017a, S. 11)	64
Abbildung 18: Quantitativer Einfluss von Airbnb auf die Hotelindustrie in NYC. Quelle: HVS (2015, S. 2)	65
Abbildung 19: Gründe zur Nutzung von Airbnb und Couchsurfing. Quelle: Kagermeier et al. (2015, S. 4)	68
Abbildung 20: Airbnb Risk Index. Quelle: Lane & Woodworth (2016, S. 12)	69
Abbildung 21: Einflussfaktoren von Airbnb auf Eigentumspreise, Quelle: Sheppard und Udell (2016, S. 9)	74
Abbildung 22: Pufferzonen um jeden Immobilienverkauf. Quelle: Sheppard und Udell (2016, S. 23)	74
Abbildung 23: Aufteilung des Umsatzes nach Art des Hosts. Quelle: Samaan (2015, S. 9)	77
Abbildung 24: Mietpreissteigerungen Los Angeles. Quelle: Samaan (2015, S. 19)	79
Abbildung 25: Preis einer Nacht auf Airbnb bezogen auf das Einkommen. Quelle: Fabo et al. (2017, S. 11)	90
Abbildung 26: Interviewergebnis. Quelle: Koh und King (2017, S. 413)	95
Abbildung 27: Umsatzanteil von Full-Time-Hosts in diversen Städten. Quelle: O'Neill und Ouyang (2016, S. 3).	100
Abbildung 28: Checkliste für jedes Proposal nach Lee. Quelle: Lee (2016, S. 245)	110
Abbildung 29: Einer der Kritikpunkte nach Hotrec. Quelle: Hotrec (2015, S. 21)	112
Abbildung 30: Reaktionen der Städte auf Airbnb. Quelle: Hotrec (2015, S. 14-15)	134
Abbildung 31: Beispiel eines Listings. Quelle: www.airbnb.at, abgerufen am 5.10.2017	135
Abbildung 32: Anforderungen an Gastgeber für Buchungen von Geschäftsreisenden durch Airbnb	136

Abkürzungen/Definitionen

ADR	Average Daily Rate
AirDNA	Plattform, welche Daten von Airbnb bereitstellt
CBR	Central Business Districs
compression rate nights	Nächte mit sehr starker Auslastung (z.B. bei Events)
entire home	Ganze Unterkunft die über Airbnb vermietet wird
host	Gastgeber auf Airbnb
InsideAirbnb	Plattform, welche Daten von Airbnb bereitstellt
Leerstandsquote	Verfügbare Wohnungen am Wohnungsmarkt
Listing	Angebot eines Gastgebers auf der Plattform Airbnb
occupancy tax	zusätzliche Steuer auf die Kurzfristvermietung
private room	Einzelnes Zimmer, welches über Airbnb vermietet wird
RevPAR	Revenue Per Available Listing
scrapped data	hier: inoffizielle Daten über Airbnb-Listings
SE	Sharing Economy
shared room	Geteiltes Zimmer, welches über Airbnb vermietet wird
STR	Short Term Rental
verified ID host	Gastgeber, deren Identität überprüft wurde

1. EINLEITUNG

Die Sharing Economy ist einer der wichtigsten wirtschaftlichen Trends der letzten Jahre. Spätestens seit dem Buch von Botsman und Rogers (2011) mit *What's Mine is Yours – How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live* wurde der Sharing Economy eine große Bedeutung beigemessen. Es wurde sogar der Untergang des Kapitalismus prognostiziert.¹ Wenige Jahre später bewegt diese anfängliche Euphorie jedoch ins Negative.² Es gibt mittlerweile viele Zeitungsartikel über die negativen Effekte der Sharing Economy und dessen wahren Einfluss:

*"The sharing economy is a nice way for rapacious capitalists to monetize the desperation of people in the post-crisis economy"*³

*"Der Terror des Teilens"*⁴

Viele Unternehmen nehmen am Marktgeschehen teil. Zwei davon haben Marktbedeutung erlangt - und stehen besonders im Kreuzfeuer der Kritik: Uber und Airbnb.⁵ Städte schränken Uber weiter ein. In London wurde (September 2017) die Lizenzverlängerung verweigert⁶, Nevada und Indiana haben den Fahrtendienst verboten, genauso wie teilweise Brüssel, Deutschland oder Niederlande⁷. Auch wissenschaftliche Artikel widmen sich der Thematik kritisch, wie z.B. Rogers (2015) mit *The Social Cost of Uber*. Bei Airbnb, dem Fokus dieser Arbeit, zeigt sich die Situation ähnlich.

Airbnb, "das größte Hotel der Welt"⁸, wirkt auf den ersten Blick wie eine Win-Win Situation.^{9,10} Gastgeber stellen ungenutzten Wohnraum für Touristen zur Verfügung und verdienen sich

¹ Kagermeier, Köller und Trier (2015, S. 2)

² Kagermeier et al. (2015, S. 2)

³ Henwood (2015, Abs. 20)

⁴ Staun (2013, S. 1)

⁵ Suciu (2016, S. 11)

⁶ London wirft Uber raus (2017, S. 1)

⁷ Neeser (2015)

⁸ Zwangsraeumungen verhindern Wien (2017, S. 1)

⁹ Suciu (2016, S. 5)

¹⁰ Seidl, Plank und Kadi (2017)

dadurch ein Zusatzeinkommen¹¹, Gäste profitieren von einer preisgünstigen Unterkunft¹² und mehr Interaktion mit Einheimischen, Städte von zusätzlichen Touristen und Airbnb profitiert bei jeder Transaktion durch die verlangten Servicegebühren¹³.

Das Angebot auf Airbnb ist breit aufgestellt und umfasst vom Einzelzimmer bis zum Hausboot fast alles. Eine steigende Anzahl von Unterkünften wird auch von professionellen Anbietern angeboten.¹⁴ Diese Zimmer weisen eine höhere Ähnlichkeit zu einem Hotelangebot auf, als zu einem privaten Zimmerangebot. Airbnb wird von vielen Hoteliers nach wie vor selten als Mitbewerber klassifiziert (siehe dazu Köller, 2015), da sich das Angebot der Plattform aufgrund der tendenziell niedrigeren Preise an Billigreisende richtet. Das könnte sich jedoch ändern. Geschäftskunden - eine der wichtigsten Kundengruppen für Hotels (siehe Zervas, Proserpio und Byers, 2015) - werden von Airbnb mittlerweile gezielt angesprochen (siehe Punkt 12.4 im Anhang). Airbnb geht sogar noch einen Schritt weiter, und bietet *Experiences* an, um Kunden ein authentischeres Reiseerlebnis zu ermöglichen.¹⁵

Seit dem Start von Airbnb 2008, war das Wachstum enorm und bewegt sich im Bereich von zum Beispiel 570% in Wien¹⁶ bis zu 1000% in New York City¹⁷. Mit dem Durchbruch des Unternehmens in verschiedenen Städten zeigt sich aber, dass Airbnb auch weniger erwünschte Externalitäten aufweist. Schnell hat sich die Berichterstattung diesen negativen Externalitäten gewidmet. *The Guardian* fasste 2014 die wichtigsten Kritikpunkte zusammen: Viele Gastgeber zahlen nicht die gesetzlich vorgeschriebenen Steuern; es gibt Sicherheitsbedenken, da Gastgeber - anders als Hotels - nicht gewerberechtlich geprüft werden¹⁸; Wohngebieten werden "hotelisiert". Das Urteil des Autors:

¹¹ Airbnb (o. J. a)

¹² Airbnb vs. Hotels: A Price Comparison (2013)

¹³ Airbnb (o. J. b)

¹⁴ Samaan (2015)

¹⁵ Alexandra (o. J.)

¹⁶ Seidl et al. (2017)

¹⁷ Schneiderman (2014)

¹⁸ Zum Beispiel gibt es mehrere Berichte darüber, dass Gastgeber ihre Gäste mit Kameras beobachtet haben (Brown, 2017).

*"Insofar as Airbnb is allowing people to evade taxes and regulations, the company is not a net plus to the economy and society – it is simply facilitating a bunch of rip-offs"*¹⁹

Auch andere Journalisten betonen den negativen Einfluss (*"Airbnb is now essentially a conglomerate business pretending to be an amateur pin-money sideline"*²⁰) und auch betroffene Hotels machen auf die negativen Externalitäten aufmerksam. So schaltet die Hotelindustrie in New York City eine Werbung, die auf die Sicherheitsbedenken aufmerksam machen sollen, indem Airbnb andeutungsweise als Host für Terroristen in Verbindung gebracht wird.²¹

Durch die intensive und anhaltende negative Berichterstattung hat Airbnb auch die Aufmerksamkeit der Forschung auf sich gezogen. Stimmen wurden laut, dass sich das von Airbnb propagierte Geschäftsmodell maßgeblich von der wirtschaftlichen Realität unterscheidet.²²

*"AirBnB forces neighborhoods and cities to bear the costs of its business model"*²³

*"AirBnB is competing with traditional hotels for tourist dollars in the city's most popular tourist serving areas"*²⁴

*"Indiz für den Missbrauch der Plattform als Gewerbeportal"*²⁵

Nicht nur die Forschung war an dem Thema interessiert. Zeitgleich mit dem Durchbruch von Airbnb waren auch Gesetzgeber mit einem innovativen Geschäftsmodell konfrontiert, welches bestehende Regeln und Normen umgeht. Zwar wird das Modewort Innovation und dessen Förderung seitens der Politik in kaum einem wirtschaftlichen Zusammenhang ausgelassen, die Praxis zeigt jedoch, dass der Umgang mit der "schöpferischen Zerstörung" nach Schumpeter

¹⁹ Baker (2014, Abs. 6)

²⁰ Sirr (2016, Abs. 14)

²¹ Lovett (2017)

²² HSV (2015); Samaan (2015); Schneiderman (2014); Seidl et al. (2017)

²³ Samaan (2015, S. 2)

²⁴ Samaan (2015, S. 29)

²⁵ Skowronnek, Vogel und Parnow (2015, Abs. 12)

eine große Herausforderung darstellt und Gesetzgeber besonders beim Umgang mit technologiegetriebenen Innovationen hinterherhinken.²⁶ Gesetzgeber haben Schwierigkeiten mit der neuen Situation umzugehen und setzen weltweit immer neue Regeln in Kraft, die Airbnb selbst und dessen Gastgeber mehr und mehr unter Druck setzen.²⁷

*"Einschränkungen bei Airbnb für Stadt Wien vorstellbar"*²⁸

*"Wien: Strafverfahren gegen Privatraumvermieter-Plattformen angekündigt"*²⁹

*"Berlin stops Airbnb renting apartments to tourists to protect affordable housing"*³⁰

*"Airbnb in New York vor dem Aus"*³¹

Dabei gehen Städte mit der Situation sehr unterschiedlich um ("patchwork of regulations").³² Grund dafür ist, dass es bislang eine überschaubare Datenbasis als Entscheidungsgrundlage gab. Airbnb, als privates Unternehmen, macht Daten selten verfügbar. Berlin, Barcelona oder San Francisco schaffen die Möglichkeit zur Registrierung der Unterkunft, wobei in Berlin ein Zweckentfremdungsverbot besteht, in Barcelona ist das Untervermieten für touristische Zwecke generell untersagt.³³ In anderen Städten ist die Anzahl der vermietbaren Tage begrenzt (z.B. San Francisco max. 90 Tage) bzw. darf erst ab einer gewissen Nächteanzahl vermietet werden (z.B. NYC ab 29 Tagen). In Portland oder Wien geht es den Gesetzgebern hauptsächlich um die Touristensteuer. Sie schränken Airbnb aber sonst nicht explizit ein, wobei in Wien die Gesetzeslage bereits sehr restriktiv ist.³⁴ Hamburg schreibt vor, dass der Charakter der Wohnung als Hauptwohnung gegeben sein muss.³⁵ Paris setzt zum Beispiel eigene Kontrolleure ein, um illegale Gastgeber ausfindig zu machen - jedoch nicht um Gastgeber ausfindig zu

²⁶ Kagermeier et al. (2015, S. 14)

²⁷ Coyle und Yeung (2017), Lee (2016, S. 251)

²⁸ Einschränkungen bei Airbnb für Stadt Wien vorstellbar (2017, Abs. 1)

²⁹ Wien: Strafverfahren gegen Privatraumvermieter-Plattformen angekündigt (2017, Abs. 1)

³⁰ Payton (2016, Abs. 1)

³¹ Röper (2016)

³² Hotrec (2015, S. 24)

³³ Kassam (2014)

³⁴ Bundeskanzleramt (2017)

³⁵ Köller (2015, S. 48)

machen, die ihre Unterkunft für wenige Tage vermieten, sondern Eigentümer mit mehreren, ganzjährig angebotenen Wohnungen auf Plattformen wie Airbnb.³⁶ In London hat George Osborne (ehemaliger Schatzkanzler in GB) 2016 mittels einer Steuervergünstigung die Sharing Economy sogar fördern wollen.³⁷ Abbildung 29 im Anhang zeigt die unterschiedlichsten Vorgehensweisen mit der Thematik in verschiedenen Städten.

Wie bei jeder Innovation muss sich der gesetzliche Rahmen erst an die neuen Gegebenheiten anpassen.³⁸ Wünschenswert wäre laut manchen Autoren aber keine emotional basierte Anlassgesetzgebung, sondern ein faktenbasiertes Handeln.³⁹ Durch neue technologische Möglichkeiten (Stichwort Big Data) ist dies mittlerweile möglich, muss aber auch genutzt werden.

Diese Masterarbeit möchte hier einen Teil dazu beitragen, indem sie einen umfassenden und praxisorientierten Literaturüberblick zu Arbeiten gibt, die den wirtschaftlichen Einfluss von Airbnb empirisch erheben. Für welche Städte oder welche Marktteilnehmer gibt es bislang Studien zum wirtschaftlichen Einfluss von Airbnb? Wie sind die Ergebnisse? Teilen die Arbeiten das gleiche Urteil oder gibt es widersprüchliche Ergebnisse? Jede der hier zusammengefassten Arbeiten untersucht einen möglichen Einfluss von Airbnb in einem oder mehreren Teilbereichen und trägt so zu einem Gesamtbild bei, welches einer zentralen Frage nachgeht: Soll Airbnb durch Gesetzgeber reguliert werden?

2. PROBLEMHINTERGRUND UND THEMENSCHWERPUNKT

Kritik an Airbnb betrifft mehrere verschiedene Bereiche, teilt sich im Wesentlichen aber auf 2 Sphären auf, wobei diese teilweise miteinander verschwimmen: (1) Der negative Einfluss auf bestehende Beherbergungsbetriebe und die damit verbundenen Externalitäten und (2) das Verschlimmern der bestehenden Wohnungsnot und die damit verbundenen Externalitäten.

³⁶ Meister (2015)

³⁷ Dathan (2016)

³⁸ Kagermeier et al. (2015, S. 17)

³⁹ Lee (2016, S. 251)

(1) Klassische Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Hostels, Anbieter von Ferienwohnungen oder Serviced Apartments, sehen in Airbnb vor allem eines: Einen unfairen Mitspieler, der eine Vielzahl gesetzlicher Regelungen aushebelt und sich dadurch am Markt wesentlich einfacher behaupten kann.⁴⁰ Während gemeldete Beherbergungsbetriebe zahlreichen gewerbebehördlichen Regelungen unterliegen, können Airbnb-Gastgeber ebendiese de facto umgehen, beziehungsweise können dafür kaum belangt werden - bei geringeren Nächtepreisen.⁴¹ Derzeitige Normen und Rechtslagen können wie erwähnt mit dieser neuen Entwicklung oft nur schwer umgehen.⁴² Gab es bislang mit einzelnen, dem Gesetzgeber gemeldeten Unternehmen zentrale und bekannte Ansprechpartner, haben Gesetzgeber und Behörden durch das dezentrale System von Airbnb keine Durchsetzungsgewalt. Detaillierte bzw. persönliche Informationen über Gastgeber sind nicht bekannt und werden von Airbnb - einem privaten, internationalen Unternehmen - auch nicht weitergegeben.^{43,44} Auch darf und will Airbnb keine personenbezogenen Daten ohne konkreten strafrechtlichen Verdacht an Behörden weiterleiten, jedoch sind ohne diese Daten Vermieter unbekannt und für Behörden nicht greifbar.⁴⁵ Samaan (2015) schreibt "Airbnb rentals (...) are largely illegal"⁴⁶. Dadurch drängen sich eine Vielzahl an Fragen auf, die verschiedenste rechtliche Bereiche betreffen: Werden ortsabhängige Steuern⁴⁷ abgeführt? Werden gewerbebehördliche Auflagen für die Kurzfristvermietung erfüllt, zum Beispiel Brandschutzbestimmungen? Harmonisiert die Kurzfristvermietung mit der Widmung der Immobilie oder Zoning Codes (USA)? Wird das Meldegesetz beachtet? Werden die generierten Einkünfte offiziell deklariert? Steigt die Besucheranzahl insgesamt?⁴⁸ Das Geschäftsmodell von Airbnb ignoriert die bestehende Flächenwidmung, bestehende Sicherheitsbestimmungen für Hotels und hebelt durch das dezentrale System den Einfluss von Gewerkschaften aus (zu Lasten der Löhne oder Arbeitsschutzbestimmungen).⁴⁹

⁴⁰ Coyle und Yeung (2017, S. 3); Horton (2016, S. 8); Köller (2015); Zervas et al. (2015)

⁴¹ Samaan (2015, S. 22)

⁴² Coyle und Yeung (2017); Kagermeier et al. (2015, S. 14); Lee (2016, Abs. 251)

⁴³ Einschränkungen bei Airbnb für Stadt Wien vorstellbar (2017)

⁴⁴ Horton (2016, S. 6)

⁴⁵ Wien gegen Airbnb: Die Stadt beißt sich die Zähne aus (2016)

⁴⁶ Samaan (2015, S. 5)

⁴⁷ In Wien zum Beispiel die Ortstaxe von 3,2% auf den Nettopreis (Service-Center - Rechnungs- und Abgabenwesen, Magistratsabteilung 6, o. J.).

⁴⁸ Coyle und Yeung (2017, S. 3)

⁴⁹ Lee (2016, S. 5)

Abgesehen von dieser Problematik stellt sich die Frage, ob Airbnb als Konkurrenz für Hotels klassifiziert werden kann. Was in Folge bedeuten würde, dass Airbnb auch direkt die Profitabilität der Hotellerie beeinträchtigt. Umsatzeinbußen bedingt durch Airbnb werden in einer Vielzahl von Zeitungsartikeln erwähnt. So titelt Quartz Media, basierend auf einer Analyse der Credit Suisse, mit "New York City hotel rooms are getting cheaper thanks to Airbnb"⁵⁰. Der Rückgang der Zimmerpreise ist 18,6% im Vergleich zum Vorjahr (Jänner 2015).⁵¹ Der Vormarsch von Airbnb hat auch dazu geführt, dass der Ausblick für große Hotelgruppen bedingt durch den Preisdruck herabgestuft wurde.⁵² Andere Stimmen hingegen attestieren keinen negativen Einfluss von Airbnb auf die Profitabilität der Hotelleriebranche - "... Airbnb activities may not be as harmful as presumed to the hotel industry"⁵³.

(2) Kritik an Airbnb gibt es nicht nur von Seiten der angestammten Beherbergungsbetriebe. Was den Wohnungsmarkt betrifft, sind die kritischen Stimmen ebenfalls präsent. So titelt Inside Airbnb, eine nicht-kommerzielle Website, welche Datenmaterial zu Airbnb-Unterkünften für Forschungszwecke anbietet:

*"However, data shows that the majority of Airbnb listings in most cities are entire homes, many of which are rented all year round - disrupting housing and communities"*⁵⁴

Durch Airbnb hat sich eine Konkurrenz zwischen Touristen und Langzeitmietern entwickelt.⁵⁵ "AirBnB has created a platform that allows landlords to pit tourist dollars against renter dollars."⁵⁶ Im Vergleich zu Vermietung an Langzeitgäste, also an reguläre Mieter, ist die Rendite beim Vermieten an Kurzzeitgäste wesentlich höher.⁵⁷ So rentiert sich der Wohnungskauf aktuell zum Beispiel in Wien bei Airbnb-Vermietung nach 12 Jahren, mittels regulärer Vermietung erst nach 35 Jahren.⁵⁸ Auf lange Sicht gesehen - zumindest in einem perfekten Markt - müsste zwar das Wohnungsangebot zunehmen, wenn Eigentumspreise kausal durch

⁵⁰ Phillips (2015, Abs. 1)

⁵¹ Phillips (2015)

⁵² Huston (2015)

⁵³ Coyle und Yeung (2017, S. 28)

⁵⁴ Inside Airbnb (o. J., Abs. 2)

⁵⁵ Lee (2016, S. 234)

⁵⁶ Samaan (2015, S. 16)

⁵⁷ Coyle und Yeung (2017, S. 27); Einav, Farronato und Levin (2016); Seidl et al. (2017)

⁵⁸ Nested (2017)

Airbnb steigen, da höhere Preise die Bautätigkeit ankurbeln würde. Kurzfristig jedoch können Wohnungen nicht schnell erstellt werden - d.h. das Angebot sinkt - und auch herrscht in den wenigsten Märkte real gesehen perfekter Wettbewerb.⁵⁹

Daraus ergeben sich mehrere Problematiken. Der Einfluss auf Preise und Mieten ist sowohl angebotsseitig, als auch nachfrageseitig gegeben. Angebotsseitig - sinkt das Angebot bei gleichbleibender (oder steigender, wie es derzeit der Fall ist) Nachfrage, steigen Eigentumspreise und zeitverzögert auch Mieten. Nachfrageseitig - können Mieter durch eine Teilkommerzialisierung einer Wohnung ein zusätzliches Einkommen generieren, steigt ihre Zahlungsfähigkeit beziehungsweise sinkt die Preiselastizität. Die Folge sind erneut steigende Eigentumspreise und Mieten.⁶⁰ Weiters stehen viele Immobilien durch Airbnb nicht mehr für Langfristmieter zur Verfügung, wenn Investoren Wohnungen einzig zur Kurzfristvermietung kaufen oder mieten. (Neue) Eigentümer vermieten lukrativer an Touristen. Auch dadurch verkleinert sich das Angebot am Markt mit der Folge von weiter steigenden Preisen. In vielen Städten, z.B. NYC, Toronto⁶¹ oder Berlin, ist das eine problematische Entwicklung, da Eigentumspreise speziell in zentraleren Lagen für Langfristmieter immer schwieriger finanzierbar werden.⁶² Die Problematik bezüglich der steigenden Eigentums- und Mietpreise zeigt sich z.B. in Barcelona dadurch, dass die Stadt (in der das Airbnb Angebot jenes von Hotels übersteigt) illegalen Gastgebern einen (teilweise) Erlass der Strafen angeboten hat, sollten diese ihre Wohnung an sozial Schwächere vermieten.⁶³

Diese Entwicklung hat jedoch als Konsequenz noch weitere Folgen. Städte sehen durch die steigende Hotelisierung auch einen Wandel der Nachbarschaft. Wohngebiete in zentralen Lagen werden nur noch für zahlungskräftige Mieter leistbar - Stichwort Gentrifizierung.⁶⁴ Dies ist aus sozialdemografischer Sicht nicht erwünscht, da sich daraus sozial starke aber eben auch sozial schwache Wohngebiete ergeben. Weiters ändert sich der Charakter einer Nachbarschaft, wenn sich diese zu reinen Touristengebieten wandeln. Im ungünstigsten Fall könnte hierdurch

⁵⁹ Horn und Merante (2017, S. 24)

⁶⁰ Horton (2016) und Haywood et al. (2017) erwähnen Mieter, welche sich bewusst eine größere - sonst kaum leistbare - Wohnung mieten, da sie Zimmer über Airbnb monetarisieren können. Ein Effekt der auch von PwC (2015, S. 17) erwähnt wird.

⁶¹ Horton (2016, S. 13); Samaan (2015)

⁶² Sheppard und Udell (2016)

⁶³ ACN (2015)

⁶⁴ Lee (2016, S. 240)

die Kriminalität steigen.⁶⁵ Sind Wohngegenden ohne Anwohner noch attraktiv? Ist die Sicherheit dieser Gegenden (für Touristen und Anwohner) gefährdet?⁶⁶

Abgesehen von "illegalen Hotels", die zu großen Teilen bestehende Sicherheits- und Steuergesetze missachten, kann die Hotelisierung einen negativen Einfluss auf die lokale Lebensqualität der Bewohner haben.⁶⁷ Samaan (2015) zitiert einen Anwohner aus Venice, Los Angeles, wo der Airbnb-Anteil über 12% am gesamten Wohnungsbestand ausmacht: "I'm not some romanticist that believes everything has to stay the same, but AirBnB has turned our neighborhood into a nightmare..."⁶⁸. Auch in anderen lokalen Hotspots, z.B. Rue Vieille du Temple in Paris wird die Situation für Anwohner durch die Touristifizierung zunehmend unangenehmer. "Man fühlt sich wie im Hotel"⁶⁹ sagt eine Anwohnerin.

Der Druck auf Bewohner steigt auch von Seiten der Investoren. Gant (2016) schreibt dazu: "long-term residents represent a barrier to capital accumulation"⁷⁰. In der Literaturübersicht wird diese Thematik explizit von einem Autor behandelt.

Treibstoff bekommt diese Entwicklung durch eine stetig steigende Anzahl an Touristen. Touristenzahlen sind, trotz aller wirtschaftlichen Krisen und gesellschaftlichen Probleme (z.B. Terrorismus) weltweit am Steigen. So rechnet die UNWTO (World Tourism Organization) mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 3% zwischen 2011 und 2030. Mit 9% vom weltweiten GDP zählt der Tourismus zu den wichtigsten Branchen.⁷¹ Dennoch, oder gerade deswegen, sehen zunehmend mehr Menschen und Kommunen dem Massentourismus sehr kritisch gegenüber.⁷² Amsterdam, als Beispiel, werde *"eine Stadt für Touristen und nicht seine Bewohner"*⁷³ - Eberhard van der Laan, Bürgermeister von Amsterdam.

Airbnb selbst ist naturgemäß sehr bemüht die positiven Effekte seines Geschäftsmodells auf die örtliche Wirtschaft, Gemeinden und Umwelt zu betonen. Das zusätzliche Einkommen helfe

⁶⁵ Samaan (2015, S. 21)

⁶⁶ Coyle und Yeung (2016, S. 6)

⁶⁷ Sheppard und Udell (2016, S. 4)

⁶⁸ Samaan (2015, S. 21)

⁶⁹ Meister (2015, Abs. 11)

⁷⁰ Gant (2016, S. 6)

⁷¹ World Tourism Organisation (2011)

⁷² OGZ (2017b)

⁷³ Lobe (2015, Abs. 3)

Vermietern⁷⁴ ihr Einkommen aufzubessern und in wirtschaftlichen schweren Zeiten ihre Unterkunft zu behalten.⁷⁵ "Countless families have been able to pay their bills and stay in the city they love thanks to Airbnb. People who occasionally share the home in which they live aren't hurting anyone"⁷⁶. Auch die Vorwürfe, Airbnb verschärfe die Wohnungsnot, sind für Airbnb in dem vorgeworfenen Ausmaß nicht nachvollziehbar. "In fact, Airbnb makes cities more affordable"⁷⁷ - und spricht dabei oben erwähnten Punkt an. Airbnb habe auch einen positiven Einfluss auf die Umwelt - Energie, Wasser und CO2 wird im Vergleich zu Hotels gespart.⁷⁸ Viele Gäste suchen auch ein authentischeres Reiseerlebnis, so wollen 91 Prozent der Airbnb Gäste leben wie Einheimische. Die Sharing Economy bietet einen kulturellen Austausch, der gegenseitiges Verständnis fördert.⁷⁹ Das Unternehmen ist bei jeder Kritik bemüht, die Vorteile ihres Geschäftsmodells mittels persönlicher Geschichten von finanziell kämpfenden Gastgebern eine emotionale Note zu geben.⁸⁰ Bestehende Regelungen seien veraltet und behindern die technologiegetriebene Sharing Economy.⁸¹

Auch die Kritik der Hotellerie weist Airbnb zurück - man generiere zusätzliche Nachfrage, viele Kunden wären ohne Airbnb nicht verreist. In Gegenden mit vergleichbar wenig Hotels profitieren Städte, Bewohner und Gäste besonders.⁸² In Zeiten besonders starker Nachfrage, wie zum Beispiel bei Großveranstaltungen, schafft Airbnb zusätzliche Kapazitäten - etwas, was die Hotelindustrie nicht kann.⁸³ Das hilft nicht nur den Gastgebern, sondern auch der ganzen Stadt.

Unter dem Titel "Der wirtschaftliche Einfluss von Home Sharing in Städten rund um die Welt" wurden von dem Unternehmen für San Francisco, New York, Paris, Amsterdam, Berlin, London & Edinburgh, Sydney und Barcelona Economic Impact Reports erstellt, die den gesamtwirtschaftlich positiven Einfluss belegen.⁸⁴

⁷⁴ In L.A. verdienen 38% der Gastgeber unter dem Medianeinkommen (Airbnb, 2014d).

⁷⁵ Airbnb (2014a)

⁷⁶ Speri (2014)

⁷⁷ Speri (2014)

⁷⁸ Airbnb (2014b)

⁷⁹ Airbnb (2014c)

⁸⁰ Samaan (2015, S. 6)

⁸¹ Samaan (2015, S. 13)

⁸² Tussyadiah und Pesonen (2016)

⁸³ Zervas et al. (2015)

⁸⁴ Airbnb (o. J. c)

Anzumerken ist auch, dass diese negativen Externalitäten von den Gründern nie gewollt waren. Brian Chesky betont in einem Interview mit Leigh Gallagher (Fortune Author) stets den gewollten gesellschaftlichen Wohlfahrtsgewinn seiner Idee.⁸⁵

Aus diesen verschiedenen Blickwinkeln zeigt sich also, dass die Situation rund um Airbnb alles andere als eindeutig ist. Konkret ergeben sich aus diesen verschiedenen Sichtweisen verschiedenste Fragen, wie zum Beispiel:

- 1) Verringert Airbnb die Profitabilität der Hotellerie?
- 2) Wird Airbnb als ein Substitut für Hotels gesehen?
- 3) Welche anderen direkten Auswirkungen ergeben sich daraus und sind diese kausal?
- 4) Werden durch Airbnb reguläre, leistbare Mietwohnungen von Markt genommen? Falls ja, ist dieser Einfluss mengenmäßig relevant?
- 5) Gibt es einen kausalen Zusammenhang zwischen Airbnb und Eigentums- sowie Mietpreisen?
- 6) Hat Airbnb negative oder positive Auswirkungen auf die Nachbarschaft?
- 7) Hat Airbnb negative oder positive Auswirkungen auf andere Marktteilnehmer?
- 8) Lässt sich ein gesamtwirtschaftlicher Einfluss eruieren und falls ja, wie sieht dieser aus?

Themenschwerpunkt dieser Masterarbeit ist daher folgende Frage: Welchen empirischen, wirtschaftlichen Einfluss hat Airbnb auf die verschiedenen Marktteilnehmer. Diese Frage wird mit einer qualitativen, systematischen Literaturübersicht beantwortet.

2.1. Relevanz für Theorie und Praxis

Warum ist diese Frage relevant? Grundlage jeder regulatorischen Maßnahme oder wirtschaftliche Entscheidungen sollten nach Möglichkeit präzise Daten sein.⁸⁶

Dieser Literaturüberblick kann für (1) betroffene Unternehmen, (2) Gesetzgeber und (3) die Forschung von Bedeutung sein.

⁸⁵ Gallagher (2017)

⁸⁶ Lee (2016, S. 251)

(1) Für betroffene Unternehmen ist die Relevanz eindeutig. Ist Airbnb überhaupt eine Gefahr? Falls ja, ist der Einfluss derzeit schon gegeben - oder nur noch nicht? Welche Dynamik zeigt der Einfluss, in welche Richtung entwickelt sich Airbnb? Betrifft der Einfluss alle Beherbergungsbetriebe oder nur einzelne Subkategorien? All diese Fragen sind absolut kritisch, um entscheiden zu können, ob und in weiterer Folge, wie man als Unternehmen mit der Situation umgehen soll. Die Entscheidung, neuartige Entwicklungen zu ignorieren, kann letzten Endes existenzgefährdend sein.

(2) Gesetzliche Entscheidungen sollten, wie eben erwähnt, nicht auf Grundlage emotional geführter Diskussionen getroffen werden, sondern auf Basis von validen, am besten empirischen Daten. Diese Masterarbeit gibt eine Übersicht über die unterschiedlichsten empirischen Arbeiten zu dem Thema. Dabei geht die Arbeit auch im Detail auf die jeweiligen Inhalte ein, vergleicht, sucht Unterschiede, sucht Gemeinsamkeiten. Auf Basis all dieser Arbeiten könnten sich Entscheidungsträger ein valides Gesamtbild über die derzeitige Situation verschaffen, welches in weiterer Folge als Datenbasis für gesetzliche Entscheidungen dienen könnte.

(3) Aus einer akademischen Sicht stellt diese Arbeit einen Ausgangspunkt für zukünftige Forschungsarbeiten dar. Diese Literaturübersicht zeigt die Themenschwerpunkte bestehender Arbeiten auf, wodurch sich zum Beispiel Forschungslücken ableiten lassen können. Wurden bestimmte Thematiken nicht oder in geringem Ausmaß aufgegriffen? Auch hilft dieser Literaturüberblick, Schwächen an derzeitigen Arbeiten zu identifizieren, um diese in neuen Arbeiten adressieren zu können. Gerade dieser Punkt wird in dieser Masterarbeit explizit erwähnt. Weiters kann dieser Status Quo helfen, zukünftige Entwicklungen im Bereich der Sharing Economy zu erkennen. Diese müssen auch nicht zwingend auf Airbnb bezogen sein. Lassen sich eventuell (aufkommende) Aspekte/Problematiken von Airbnb auf andere Bereiche übertragen?

Eine gänzlich andere Betrachtungsweise kommt von einer Innovationsperspektive. Vorwegnehmend, dass der Einfluss von Airbnb von vielen Autoren messbar ist: Wie konnte Airbnb so groß werden, ohne von Anfang an die gesamte Hotelleriebranche gegen sich zu mobilisieren? Steht Airbnb vielleicht sinnbildlich für die radikale Innovation des Kühlschranks,

der den Eishandel vor hundert Jahren ablöste? Wiederholen sich die gleichen Fehler einer ganzen Industrie? Nicht nur aus akademischer Sicht eine interessante Betrachtung. Auf diese Sichtweise wird im Kapitel 8.3. *Zukünftige Forschungsschwerpunkte* eingegangen.

2.2. Ziel dieser Masterarbeit

*"A literature review is an objective, thorough summary and critical analysis of the relevant available research and non-research literature on the topic being studied"*⁸⁷

Das Ziel dieser Masterarbeit liegt primär darin, dem Leser einen (1) *zielgerichteten*, (2) *vollständigen*, (3) *segmentierten* und (4) *ganzheitlichen* Literaturüberblick zu Arbeiten zu geben, die den Themenschwerpunkt treffen.

Welche Themengebiete werden grundsätzlich abgedeckt? Welchen konkreten Fokus haben die meisten wissenschaftlichen Arbeiten, beziehungsweise über welches Themenspektrum sind diese verteilt? Widersprechen sich Arbeiten - eventuell sogar im Zeitverlauf? Ergänzen sich die Arbeiten und kommen zu ähnlichen Ergebnissen? Wie ist die Linie, wie ist die Stimmungslage? Welche Arbeiten gehen in die Tiefe, welche nicht? Lassen sich die Ergebnisse überhaupt vergleichen? Der interessierte Leser soll ein Verständnis über die bestehende Literatur bekommen, Artikel von besonderer Relevanz herausfinden und sich kritisch damit auseinandersetzen können.

Das alles bedeutet auch, dass Kapitel dieser Literaturübersicht nicht isoliert betrachtet werden sollen. Nur wenn sich Leser mit der vollständigen Arbeit auseinandersetzen, können alle Facetten zu dieser Thematik auch erkannt und eben ganzheitlich beurteilt werden. Das hat auch damit zu tun, dass die Literatur unterschiedlich tief behandelt wurde - bei manchen Arbeiten war eine detailliertere Ausarbeitung wichtig für deren Verständnis, andere Arbeiten lassen sich hingegen kompakt auf den Punkt bringen. Zu manchen Subthemen existieren mehrere Arbeiten, die sich gut in einen Kontext bringen bzw. verlinken lassen. Andere Arbeiten stehen mehr für sich selbst.

⁸⁷ Cronin, Ryan und Coughlan (2008, S. 38)

Dieser aggregierte Überblick erlaubt auch einen Blick in die Zukunft. Das Sekundärziel dieser Arbeit betrifft Fragestellungen wie zum Beispiel: Welche Themengebiete werden nicht beleuchtet? Haben bestehende Arbeiten systemimmanente Schwächen, die das Ergebnis relativieren könnten und, falls ja, gibt es Lösungswege? Gibt es neuere Entwicklungen, die von der Literatur nicht aufgegriffen wurden - sei es als eigenständige Arbeit, oder als neue (vielleicht sogar relativierende) Variable in einer bestehenden Forschung?

Der Themenschwerpunkt dieser Masterarbeit ist praxisbezogen. Diese Arbeit hat daher auch das Ziel, einen praxisorientierten Überblick zu geben. Das heisst auch, dass sich diese Arbeit nicht auf peer-reviewed wissenschaftliche Artikel beschränkt. Adressat dieser Arbeit sind alle interessierten Leser, auch jene ohne Fachhintergrund. Die Arbeit geht daher auch auf gewisse, einem Fachpublikum schon bekannte, Punkte genauer ein.

2.3. Themenabgrenzung

Isolierte Zusammenfassungen der Kernliteratur, d.h. Zusammenfassungen die nicht in einem Kontext zur übrigen Literatur gesehen werden können, sind nicht Ziel dieser Arbeit. Anzumerken ist hier jedoch, dass es durchaus Artikel gibt, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit ein gewisses Alleinstellungsmerkmal haben. Jedoch vervollständigen auch solche Artikel das Gesamtbild über Airbnb, so lassen sich z.B. dadurch Forschungslücken aufzeigen. Ebenfalls nicht Ziel dieser Arbeit ist eine Zusammenfassung auf einer theoretischen Metaebene, d.h. eine zu abstrakte Zusammenfassung in der lediglich erklärt wird was die einzelne Literatur behandelt ohne jedoch auf deren Inhalte konkret einzugehen.

Auch nicht Ziel dieser Arbeit ist eine theoretische Ausarbeitung zum Thema Sharing Economy bzw. ein Fokus auf die Sharing Economy an sich. Allgemeine Faktoren wie systembedingte Vorteile, Nachteile, gängige theoretische Komplikationen oder geschichtliche Hintergründe ohne konkreten Bezug auf Airbnb sind im Hauptteil dieser Arbeit nicht relevant. Diese Abgrenzung ist notwendig, da allgemeine Literatur zur Sharing Economy (1) den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde und (2) die Sharing Economy, je nach Definition, eine große Bandbreite an unterschiedlichsten Unternehmen miteinbeziehen würde. Der Fokus wäre dann stark verwässert und es wäre kaum möglich ein konkretes Fazit aus dieser Arbeit zu ziehen. Unter 5.

Sharing Economy wird auf die unterschiedlichen Charakteristika der Sharing Economy konkret eingegangen.

3. METHODIK

Vorweg muss erwähnt werden, dass die Methodik beziehungsweise die ganze Arbeit an sich ein iterativer Prozess war. Die einzelnen Schritte, von der Literaturrecherche, der Beurteilung der Literatur oder der Benennung der einzelnen Themengebiete (Segmentierung) wurden laufend angepasst, erweitert und neu überdacht. Das generische Maskulinum ist geschlechtsneutral zu verstehen.

3.1. Erarbeitung einer definitorischen Grundlage

Einer der ersten Schritte besteht in der Erarbeitung einer definitorischen Grundlage. Schnell wurde im Zuge einer ersten kurzen Literaturrecherche klar, dass nahezu jeder Airbnb-Artikel einen direkten oder indirekten wirtschaftlichen Einfluss impliziert. Wichtigstes Kriterium zur Abgrenzung der Literatur ist, was im Zuge dieser Masterarbeit unter einem empirischen, wirtschaftlichen Einfluss von Airbnb zu verstanden wird.

3.2. Sharing Economy

Was wird unter Sharing Economy überhaupt verstanden? Welche Definitionen gibt es? Welchen Charakter hat die Sharing Economy? Welches Ausmaß und Wachstum kann sie aufweisen? Gibt es Frameworks zur Unterteilung und wie sehen diese aus? Welche Unternehmen kann man der Sharing Economy zurechnen? Und natürlich auch, was sind die wichtigsten Autoren zu dem Thema? Ziel ist es, einen groben und allgemeinen Überblick über die Sharing Economy zu geben, um das Thema Airbnb ganzheitlich besser einordnen zu können. Die Einleitung hat manche Punkte hier schon angesprochen.

3.3. Airbnb

Es kann davon ausgegangen werden, dass jedem Leser dieser Arbeit Airbnb an sich bekannt ist. Es stellt sich jedoch die Frage: Wissen alle Leser in gleichem Ausmaß über Airbnb Bescheid?

Wie verkörpert Airbnb die Sharing Economy? Welches Alleinstellungsmerkmal hat Airbnb so erfolgreich gemacht, und was genau macht Airbnb eigentlich? Welchen geschichtlichen Hintergrund hat Airbnb und wie hat es sich entwickelt? Welchen Fokus setzt Airbnb in der Zukunft? Welche Dimensionen sind bei Airbnb im Spiel? Wie sieht ein Angebot auf Airbnb aus? Welche Vor- und Nachteile haben die verschiedenen Akteure? Ist Airbnb das einzige Unternehmen im Sharing Economy - Beherbergungssektor?

3.4. Literaturrecherche

Die Methodik der Literaturrecherche stellt bei einer Literaturübersicht einen essenziellen Punkt dar. Der systematische Rechercheansatz nach David und Han (2004) beziehungsweise Newbert (2007) und Cronin et al. (2008) war die Grundlage, um ein möglichst vollständiges Bild der Literatur zu bekommen, d.h. um jede relevante und verfügbare Literatur aufzufinden.

Der Ansatz besteht im Wesentlichen aus zwei Schritten. (1) dem Screening, d.h. einer Suche nach Schlüsselwörtern in diversen Suchmaschinen. (2) einem Pyramiding, d.h. dem Analysieren der Referenzen von schon gefundener Kernliteratur. Die Schritte sind nicht gezwungenermaßen sequenziell durchzuführen. Die primäre Recherchephase wurde mit Ende Oktober 2017 abgeschlossen. Im Zuge des Verfassens der Arbeit wurden vereinzelt neue Artikel miteinbezogen.

3.4.1. Screening

Begonnen wurde die Literaturrecherche mit einem Screening, d.h. einer Suche nach Schlüsselwörtern. Mit einer Schlüsselwortsuche wurden die wichtigsten Werke zu einer Thematik gefunden (Literatur kann von einer Suchmaschine z.B. nach Anzahl der Zitierungen gerankt werden). Erster Punkt dieser Methode ist die Abgrenzung des Rahmens der Suche.

3.4.1.1. Rahmen der Literatursuche

ProQuest, Google Scholar, EBSCO, Jstor, Emerald, ScienceDirect sowie die Universitätsdatenbank der Universität Wien und Wirtschaftsuniversität Wien wurden als Quellen für ein Screening der Primärliteratur - das heißt, Literatur, die für den Themenschwerpunkt direkt relevant ist - herangezogen. Andere Quellen wurden an dieser Stelle 1) aus Zeitgründen und 2) aus Qualitätsgründen nicht berücksichtigt. Dies betrifft nicht

Sekundärliteratur, also ergänzende Literatur, zum Beispiel für die Einleitung oder definitorische Grundlage.

3.4.1.2. Festlegung von Schlagwörtern für die Suche

Das Evaluieren der geeignetsten Suchwörter stand an nächster Stelle. Airbnb hat sich als Marktführer im Bereich STR der Sharing Economy durchgesetzt. Darüber hinaus sind auswertbare Daten verfügbar. Airbnb wurde also als primäres Schlagwort definiert und andere, zum Themenschwerpunkt passende Wörter als sekundäre Schlagwörter. Gesucht wurde entweder nur nach Airbnb, oder nach Airbnb in Kombination mit sekundären Schlagwörtern. Im Zuge der Suche musste aber festgestellt werden, dass nicht alle Artikel mit Airbnb titeln (z.B. einer der wichtigsten Artikel von Zervas et al., 2015 titelt mit "The Impact of the Sharing Economy on the Hotel Industry"). Da Airbnb sinnbildlich für die Sharing Economy steht und sich dieser Begriff durchgesetzt hat, wurde dieser Begriff ebenfalls als primäres Schlagwort hinzugefügt. Gesucht wurde hier immer zusammen mit einem sekundären Schlagwort, da ein Screening alleine nach Sharing Economy zu tausenden, irrelevanten Treffern geführt hätte.

Primäre Schlagwörter		Sekundäre Schlagwörter
AIRBNB	+	EFFECTS
	+	IMPACT
	+	HOTEL
	+	HOUSING
	+	CITY
	+	LODGING
SHARING ECONOMY	+	EFFECTS
	+	IMPACT
	+	HOTEL
	+	HOUSING
	+	CITY
	+	LODGING

Abbildung 1: Primäre und sekundäre Schlagwörter der Literaturrecherche. Quelle: eigene Darstellung

Ergänzt wurde die klassische Schlagwortsuche mit einer Suche nach Autoren, welche Airbnb (4 Autoren) oder Sharing Economy (105 Autoren) als Label "getagged", also als einen ihrer Forschungsschwerpunkte angegeben haben. Diese Suche wurde über Google Scholar durchgeführt. Die Arbeiten der so gefundenen Autoren wurden auf ihre Relevanz für den Themenschwerpunkt geprüft. Diese Labelsuche erwies sich als durchaus sinnvoll, da die Thematik Airbnb relativ neu ist und neuere Artikel meist erst wenig zitiert und daher nicht hoch geranked sind. Durch diese Suche konnten mehrere Artikel gefunden werden, vor allem weiterführende Literatur.

3.4.1.3. Evaluierungskriterien und Methodik

Bei Literatur, deren Titel oder Label das primäre Schlagwort (plus eventuell sekundäre Schlagwörter) enthielten, wurde als erste Evaluation das Abstract, beziehungsweise Teile des Artikels (in der Regel die Einleitung und sowie das Ergebnis) gelesen. Um den Fokus nicht aus den Augen zu verlieren, wurde stets versucht folgende Frage zu beantworten:

Behandelt der Artikel einen direkten, wirtschaftlichen, empirischen Einfluss von Airbnb auf Städte, Menschen oder einzelne Gruppen?

Literatur, die die Frage bejahen konnte und als relevant für die Thematik erschien, wurde anschließend in eine Datenbank aufgenommen und mit Notizen für die spätere Segmentierung versehen. Die Artikel wurden gelesen und für die Arbeit zusammengefasst. Arbeiten die im Zuge der Recherche gefunden wurden, jedoch nach erneuter Evaluierung nicht in die Kernliteratur aufgenommen wurden, sind im Anhang unter 12.5 *Weiterführende Literatur* angeführt.

Arbeiten wie zum Beispiel Exceltur (2015) wurden aufgrund der sprachlichen Barrieren nur angeschnitten. Inkludiert wurden Arbeiten auf Deutsch und Englisch, für den Zeitraum 2013 bis 2017. Vor diesem Zeitraum gibt es bedingt durch die neue Thematik (abgesehen von den Economic Impact Reports von Airbnb) kaum Kernliteratur. Zum Literaturmanagement wurde das Programm Mendeley verwendet.

3.4.2. Pyramiding

Kernliteratur aus dem Screening wurde wie erwähnt vollständig gelesen und zusammengefasst. Weiters wurden sämtliche Referenzen der Kernliteratur evaluiert, um weniger bekannte Literatur zu finden. Dieses Vorgehen erwies sich bei dem Themengebiet als sehr zielführend, da es aufgrund der Aktualität der Thematik relativ wenig bekannte, vielzitierte Literatur gibt. Gefunden wurden auf diese Weise meist Reports, Konferenzartikel oder Masterarbeiten. Die so gefundene Literatur wurde, wie unter Screening beschrieben, evaluiert, ggf. in die Datenbank aufgenommen und in die Literaturübersicht miteinbezogen. Um keine zutreffende Literatur auszulassen (error of omission), erwies sich vor allem in diesem Schritt das vollständige Lesen der Einleitung als sinnvoll. Es gibt Literatur (zum Beispiel Hotrec, 2015), welche zwar hauptsächlich von der Sharing Economy im Abstract und Titel spricht, de facto aber den konkreten Einfluss von Airbnb behandelt.

Sekundärliteratur wurde fast ausschließlich über bestehende Kernliteratur eruiert. Nahezu jeder wissenschaftliche Artikel beschreibt in einem oder mehreren Kapitel Airbnb sowie die Sharing Economy deskriptiv. Die wichtigste Literatur zu dem Thema, zum Beispiel Botsman & Rogers (2011), konnte so gefunden werden.

3.4.3. Weitere Methoden und Kriterien der Recherche

Anzumerken ist auch, dass aufgrund der Aktualität und der Kontroversen eine Vielzahl an Zeitungsartikel zu dieser Thematik zu finden sind. Solche (meist weniger wissenschaftlichen) Medien waren nicht nur als Sekundärliteratur wichtig, sondern hatten auch das Potenzial, auf passende (Kern-)Literatur hinzuweisen. So wurde zum Beispiel auf die interaktive, wissenschaftliche Studie von Seidl et al. (2017) über das Radio aufmerksam gemacht. Diese Studie wurde nach einer Evaluierung in die Kernliteratur aufgenommen. Oder z.B. der Verdacht der Datenmanipulation durch Airbnb, entdeckt durch Cox und Slee (2016) über Kasperkevic (2016) von *The Guardian*. Andere Zeitungsartikel ergänzen wiederum wichtige Kernliteratur, wie das Eingeständnis durch Airbnb, oben genannte Daten vor Herausgabe bearbeitet zu haben.⁸⁸

⁸⁸ The Malaysian Reserve (2017)

Eine strikte Selektion der Literatur nach peer-reviewed bzw. nach dem VHB Journal Ranking wurde in dieser Arbeit aus verschiedenen Gründen nicht vorgenommen. Erstens, dem Leser soll der Status Quo zu dem Themengebiet vermittelt werden, was eben auch nicht oder niedrig gerankte Literatur miteinbezieht. Das bezieht sich meist auf Reports, Konferenzartikel oder Masterarbeiten. Zweitens ist aufgrund der jungen Thematik die Anzahl der verfügbaren (wissenschaftlichen) Literatur naturbedingt begrenzt. Auf die Qualität der Arbeiten wird in den jeweiligen Zusammenfassungen kurz eingegangen. Auf diese Thematik wird unter 9. *Kritische Betrachtung dieser Masterarbeit* nochmals eingegangen.

3.5. Segmentierung der Literatur

Die bislang gefundene Kernliteratur wurde schon zu Beginn der Recherche grob segmentiert, wobei die Gliederung im Laufe des Verfassens mehrfach überarbeitet wurde und erst am Schluss finalisiert werden konnte. Gerade dieser Schritt war also sehr iterativ. Auch mussten manche Artikel, wie zum Quattrone, Proserpio, Quercia, Capra und Musolesi (2016), nach einem erneuten Lesen aus der Literaturübersicht genommen werden, da sie wider Erwarten nicht den Themenschwerpunkt getroffen haben. Zu erwähnen ist auch, dass fast jede Literatur alle Problematiken mit Airbnb anschneidet. Die Segmentierung bezieht sich aber auf die Schwerpunkte der Arbeiten.

Eine allgemeine Segmentierung nach der Forschungsmethode wurde zum Beispiel verworfen, da sich diese auf lediglich zwei Schwerpunkte beschränken würde: Arbeiten, mit explorativer Statistik und Arbeiten mit deskriptiver Statistik. Auch würden manche Arbeiten wie zum Beispiel die qualitative Aufarbeitung von Köller (2015), dadurch gar nicht erfasst werden. Letzten Endes hat sich eine inhaltliche Segmentierung nach den folgenden Themengebieten als am sinnvollsten erwiesen, wobei der Einfluss auf die Hotelperformance zur besseren Übersicht nach der statistischen Methodik aufgegliedert wurde. Eine Abgrenzung war nicht immer leicht, da der wirtschaftliche Einfluss auf fast jeden Airbnb-Artikel zutrifft und die Literatur oft verschiedene Subthemen erwähnt. Die Auswahl hat daher subjektiven Charakter.

3.5.1. Explorative Arbeiten zur Hotelperformance

Dieses Themengebiet fasst Literatur zusammen, welche mittels explorativer Statistik den Einfluss von Airbnb prognostizieren will. Das heißt zum Beispiel, dass bei einer

Angebotssteigerung von X% durch Airbnb der Umsatz der Hotellerie um Y% sinkt. Solche Arbeiten schließen in der Regel eine deskriptive Analyse mit ein. Die Literatur wurde hier sehr detailliert beschrieben. Der Grund ist, dass die Artikel grob betrachtet sehr ähnlich sind (die Kritikpunkte an Airbnb sind über die Städte und Länder größtenteils ident), sich der genaue Einfluss im Detail aber unterscheidet. Wäre diese Literatur zu oberflächlich beschrieben, wären viele Informationen und Unterschiede dem Leser dann nicht bekannt.

3.5.2. Deskriptive Arbeiten zur Hotelperformance

Hier geht es um Literatur, die den Status Quo deskriptiv, also beschreibend abbildet. Es wird der Frage nachgegangen, ob sich die Hotelperformance durch Airbnb aufgrund der verfügbaren Datenlage geändert hat. Literatur ist aus oben erwähnten Gründen ebenfalls eher detailliert zusammengefasst.

3.5.3. Arbeiten zum Einfluss auf den Wohnungsmarkt

Neben Kritik der Hotellerie ist der negative Einfluss auf den Wohnungsmarkt der zweite Hauptkritikpunkt an Airbnb. Dieses Themengebiet fasst Literatur mit ebendiesem Fokus zusammen. Auch diese Arbeiten sind vergleichsweise detailliert beschrieben.

3.5.4. Arbeiten zum Einfluss auf andere Marktteilnehmer

Der wirtschaftliche Einfluss von Airbnb betrifft nicht nur Hoteliers und den Wohnungsmarkt. Suci (2016) untersucht zum Beispiel den Einfluss auf den Arbeitsmarkt im Hotelleriesektor. Arbeiten unter dieser Überschrift stehen aufgrund der hohen Diversität meist für sich selbst und lassen sich daher schwer direkt mit anderer Literatur vergleichen. Die Zielsetzung konnte daher nicht immer wie gewünscht umgesetzt werden.

3.5.5. Interviews und Umfragen

Manche Arbeiten erheben den Einfluss mittels Interviews (meist von Hoteliers) oder Umfragen unter Gastgebern und Gästen von Airbnb. Arbeiten mit diesem Schwerpunkt sind in diesem Kapitel zu finden.

3.5.6. Arbeiten mit einem Querschnittsfokus

Nicht jede Arbeit hat einen konkreten Themenschwerpunkt. Arbeiten, die den Einfluss von Airbnb ganzheitlich betrachten oder sich schwer in andere Schwerpunkte einordnen lassen, werden unter diesem Themenschwerpunkt zusammengefasst

3.6. Erarbeiten einer Literaturübersicht

Die Literaturübersicht wurde laufend mit dem Zusammenfassen der Arbeiten erstellt. Die einzelnen Zusammenfassungen wurden mehrfach überarbeitet und verlinkt, Korrelationen, Ähnlichkeiten, Widersprüche inhaltlicher oder methodischer Natur wurden hervorgehoben. Anzumerken ist auch, dass die Schwerpunkte der Literatur herausgehoben wurden. So wurde z.B. bei Köller (2015) der einmalige empirische Teil stärker beleuchtet als der theoretische (schon in anderer Literatur behandelte) Teil. Zu Beginn jedes Unterkapitels soll eine tabellarische Kurzzusammenfassung ein schnelles Bild über die untersuchte Literatur geben.

Die Literaturrecherche beschränkt sich auf Arbeiten in Englisch und Deutsch. Viele englische Begriffe wurden bewusst nicht ins Deutsche übersetzt, da eine sinngemäße Übersetzung nicht zielführend ist. Begriffe wie z.B. *Listing* haben sich mittlerweile in dem Fachbereich etabliert, sind einem Leser eventuell schon bekannt und daher auch leichter zuordenbar. Auch werden mit dem in Englisch belassenen Wort Übersetzungsfehler vermieden.

Persönliche Schlussfolgerungen des Autors dieser Masterarbeit werden explizit als solche gekennzeichnet.

Zahlen zu der gefundenen Literatur, z.B. wieviel Literatur wurde insgesamt gefunden, welche davon via Screening und welche via Pyramiding oder Zahlen zum Jahr der Veröffentlichung werden grafisch am Beginn der Literaturübersicht gezeigt.

3.7. Diskussion

Die Diskussion geht auf die folgenden vier Punkte ein:

3.7.1. Erkenntnisse aus der Literaturübersicht

Zeigt die Literatur eine einheitliche Linie? Wie ist die aktuelle Stimmungslage? Gibt es Widersprüche in der Literatur? Welche Unterschiede kennzeichnet die Literatur? Gibt es besondere Erkenntnisse? Kann die Frage beantwortet werden, ob Airbnb reguliert werden soll?

3.7.2. Limitierungen bestehender Studien

Bringt die Literaturanalyse Limitierungen der Arbeiten zum Vorschein und, falls ja, welche?

3.7.3. Zukünftige Forschungsschwerpunkte

Welche Themenschwerpunkte werden durch die Literatur abgedeckt und vor allem, welche werden nicht abgedeckt? Können die oben genannten Schwächen bei zukünftigen Arbeiten beachtet werden? Wo kann oder sollte die akademische Reise hingehen?

3.7.4. Handlungsempfehlungen

Hier wird den Fragen nachgegangen: Werden in der Literatur Handlungsempfehlungen für Gesetzgeber oder betroffene Hotels abgegeben? Falls ja, welche? Lassen sich eventuell Handlungsempfehlungen aus der Literatur ableiten? Dieses Kapitel beinhaltet auch Vorschläge des Autors dieser Masterarbeit.

3.8. Kritische Betrachtung dieser Arbeit

Unter diesem Punkt wird auf die Schwächen dieser Literaturübersicht eingegangen.

3.9. Fazit

Der Abschluss dieser Masterarbeit, das Fazit, fasst die erarbeiteten Erkenntnisse prägnant zusammen. Es hat einen subjektiven Charakter.

4. DEFINITORISCHE GRUNDLAGE

Der Themenschwerpunkt grenzt die Recherche auf Literatur ein, die einen wirtschaftlichen Einfluss von Airbnb erhebt. Doch was genau ist darunter zu verstehen? Jede Arbeit geht auf

irgendeine Art und Weise auf einen wirtschaftlichen Einfluss in der Sphäre von Airbnb ein. Diese Arbeit legt sich daher auf folgende konkrete Definition fest:

Ziel der Recherche sind Arbeiten, die einen
messbaren und direkten, wirtschaftlichen Einfluss von Airbnb auf andere Marktteilnehmer
erheben.

(a) Marktteilnehmer

Hier wird ein relativ breiter Maßstab angesetzt. Der Einfluss muss sich auf einen wirtschaftlichen Akteur, Bereich oder auch Markt beziehen. Dazu können Unternehmen zählen (z.B. Hotels oder Bauunternehmen), Märkte (z.B. der Wohnungsmarkt) oder auch bestimmte Personengruppen (z.B. Gastgeber auf Airbnb). Auszuschließen sind demnach theoretische Arbeiten wie Miller (2013), der ein theoretisches Framework zur Regulierung von Airbnb erarbeitet, oder Arbeiten, die einzig eine Innovationsperspektive im Fokus haben, wie z.B. Guttentag und Smith (2017).

(b) Messbarer Einfluss

Hier ist ein quantitativ oder qualitativ messbarer, empirischer Einfluss gemeint. Arbeiten, die einen Einfluss quantitativ erheben sind z.B. Arbeiten zur Hotelperformance (z.B. Zervas et al., 2017) oder Arbeiten, die aufzeigen, wie viele Wohnungen durch Airbnb für reguläre Langfristmieter wegfallen (z.B. Seidl et al., 2017). Qualitative Arbeiten wie z.B. Köller (2015) - sie eruiert die Stimmungslage von Entscheidungsträgern in der Hotellerie mittels Interviews - erheben ebenfalls einen messbaren Einfluss.

(c) Direkter Einfluss

Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine direkte Kausalität. Das aktive Tun und Handeln von Airbnb muss einen direkten Einfluss haben, welche eine gewisse Kausalität vermuten lässt. Arbeiten wie z.B. "Pricing in the sharing economy: a hedonic pricing model applied to Airbnb listings" von Gibbs, Guttentag, Gretzel, Morton und Goodwill (2017) - die Attraktivität einzelner Attribute von Listings wird untersucht - zeigen zwar einen messbaren wirtschaftlichen Einfluss auf (z.B. zentral gelegene Listings werden öfters gebucht), aber nicht von Airbnb auf andere Marktteilnehmer. Arbeiten wie z.B. Hotrec (2015), die einzig Handlungsempfehlungen

darlegen, fallen ebenfalls nicht unter den direkten Einfluss von Airbnb auf andere Marktteilnehmer, werden jedoch unter 8. *Diskussion* angeschnitten. Zwar spielt Airbnb eine kausale Rolle (ohne Airbnb gäbe es keinen Handlungsbedarf für Gesetzgeber oder die Hotellerie⁸⁹), aber nicht direkt. Erst nachdem der Einfluss von Airbnb erforscht wurde, konnten aus diesen Erkenntnissen Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Zwar gibt es viele Arbeiten, die Handlungsempfehlungen aufgrund ihrer statistischen Analyse erwähnen, jedoch darf die Arbeit diese Empfehlungen nicht als Fokus haben.

(d) Airbnb

Airbnb ist der Fokus dieser Masterarbeit. Es muss also der Einfluss von Airbnb eruiert werden. Abzugrenzen sind vor allem Studien über die Sharing Economy im Allgemeinen, da dies eine gänzlich andere Fragestellung wäre. Wie bei jeder Regel gibt es aber hier eine Ausnahme. Die Studie von Cosrun, Xie und Young (2016) betrachtet den Einfluss von VRBO (Vacation Rentals by Owners), einem ähnlichen Unternehmen wie Airbnb. Die Studie wurde in die Literaturübersicht inkludiert, obwohl nicht Airbnb behandelt wird. Der Grund für den Fokus auf Airbnb in dieser Masterarbeit liegt in der Tatsache, dass Airbnb das wichtigste Unternehmen im Bereich STR (der Sharing Economy) ist und es verwertbares Datenmaterial für viele Städte gibt. Studien fokussieren sich daher fast ausschließlich auf Airbnb. Für Gesetzgeber, Anwohner und die Hotellerie ist der Name des Unternehmens jedoch nicht von Bedeutung. Wichtig ist der Einfluss, den diese(s) Unternehmen hat bzw. haben. Warum wurde also, neben Airbnb, nicht noch nach anderen Unternehmen gesucht? (1) Die Schlagwortsuche breiter zu gestalten hätte wenig Ergebnisse gebracht, da mit "Sharing Economy + sekundäres Schlagwort" die Suche ohnehin schon sehr breit angegangen wurde und (2) ein explizites Suchen nach Airbnb-Konkurrenzunternehmen in keiner Relation zum Ergebnis stehen würde. Cosrun, Xie und Young (2016) wurde über Pyramiding gefunden.

Anders ausgedrückt, Literatur in dieser Literaturübersicht soll eine Antwort auf die Frage geben können:

Soll Airbnb reguliert werden?

⁸⁹ Das ist wirtschaftlich gesehen natürlich nur bedingt richtig, da es aufgrund der Technologieinnovationen vermutlich ein anderes Unternehmen geschafft hätte, den Markt zu erobern. Im Sinne unserer Arbeit, die sich auf Airbnb alleine fokussiert, kann diese Einschränkung jedoch getroffen werden.

Sharing Economy, On Demand Economy, Collaborative Consumption, Collaborative Economy, Peer-2-Peer Markets - es gibt verschiedenste Namen, alle mit Stärken und Schwächen. So impliziert *Sharing* zum Beispiel etwas nicht-kommerzielles, was in der Praxis jedoch fragwürdig ist (Airbnb, Uber & Co haben kommerzielle Interessen). Mit *Access Economy* sollte die Terminologie dies berücksichtigen. Peer-2-Peer Economy ist der treffendste Begriff - Ziel ist das Zusammenführen von (privater) Nachfrage und Angebot. Heraus kristallisiert hat sich jedoch der Begriff "Sharing Economy", der auch in dieser Arbeit verwendet wird.⁹⁰

*"The name may be debatable—but the impact is huge"*⁹¹

5.2. Definition der Sharing Economy

Nicht nur der Name lässt Spielraum zur Interpretation, auch wie sich die Sharing Economy definiert ist von Autor zu Autor unterschiedlich. Eine der maßgeblichsten Autoren zu dem Thema, Botsman und Rogers, definiert die Sharing Economy in ihrem Buch *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption* als *"a system that activates the untapped value of all kinds of assets through models and marketplaces that enable greater efficiency and access."*⁹² Benita Matofska, eine der Top 10 Experten auf dem Gebiet⁹³, sieht die SE als *"a socio-economic ecosystem built around the sharing of human and physical resources. It includes the shared creation, production, distribution, trade and consumption of goods and services by different people and organisations"*⁹⁴. Angelehnt daran auch der pragmatischere Ansatz von Felländer, Ingram und Teigland (2015): *"The Sharing Economy comprises the peer-to-peer exchange of tangible and intangible slack (or potentially slack) resources, including information, in both global and local contexts"*⁹⁵. Breiter setzen Fraiberger und Sunderarajan (2015) die Definition an. Für sie lässt sich die Sharing Economy als ein Array von Plattformen definieren, welche einen marktbasierten Austausch von Gütern und Services durch private Einzelpersonen ermöglichen. Noch breiter ist die Definition der Europäischen Kommission. *"Business models where activities are facilitated by online platforms that create an open marketplace for the*

⁹⁰ Hotrec (2015)

⁹¹ PwC (2015, S. 14)

⁹² Murillo, Buckland und Val (2016, S. 68) zitiert nach Botsman und Rogers (2010, S. 24)

⁹³ the people who share (o. J.)

⁹⁴ Matofska (2014, S. 1)

⁹⁵ Felländer et al. (2015, S. 19-20)

*temporary use of goods or services often provided by private individuals*⁹⁶. Wieder anders setzt Eckhardt und Bardhi (2015) die Definition an, basierend auf einer Studie über Zipcar (car sharing). Laut den Autoren geht es in der Sharing Economy nicht um das *sharing*, sondern um den einfachen und kosteneffizienten Zugang (*access economy*) zu Ressourcen, also *nonownership consumption*.⁹⁷ Dabei zeigt sich eines: Die Sharing Economy ist alles andere als einheitlich definiert, was aus akademischer und institutioneller Sicht nicht unproblematisch sein kann.⁹⁸

5.3. Charakteristika der Sharing Economy

Die grundsätzliche Idee der Sharing Economy ist es, "idling capacity"⁹⁹ zu nutzen, indem sie anderen zur Verfügung gestellt wird. Nach Sheppard und Udell (2016) ist einer der ausschlaggebenden Punkte das Nutzen von unausgelasteten Gütern, oder mit den Worten von PwC: "Sharing economies allow individuals and groups to make money from underused assets"¹⁰⁰. Hintergrund ist das Verteilen der, wie viele Autoren schreiben, Last des Eigentums ("Things You Own End Up Owning You"¹⁰¹). Es ist nicht notwendig Sachen zu besitzen, sondern Sachen nutzen zu können ("access economy"). "I don't need a drill. I need a hole in my wall."¹⁰² Dadurch verschiebt sich unsere ganze Sichtweise:

*"Together these systems are reinventing not just what we consume but how we consume"*¹⁰³

Eines der Hauptmerkmale der SE ist, dass Unternehmen der Sharing Economy typischerweise die Güter oder Services nicht selbst verkaufen bzw. zur Verfügung stellen. Sie sind in der Regel Vermittler zwischen Angebot und Nachfrage, bringen also nur Anbieter und Nachfrager zusammen (typischerweise mit einem App oder einer Plattform¹⁰⁴) ohne selbst das eigentliche Produkt anzubieten. Das trifft aber nicht auf alle Unternehmen zu (z.B. car sharing)¹⁰⁵, was

⁹⁶ Commission of the European Parliament (2016, S. 3)

⁹⁷ Eckhardt und Bardhi (2015)

⁹⁸ Drahokoupil und Fabo (2016, S. 1-2)

⁹⁹ Botsman und Rogers (2011, S. XVI)

¹⁰⁰ PwC (2015, S. 5)

¹⁰¹ Botsman und Rogers (2011, S. 15)

¹⁰² PwC (2015, S. 17)

¹⁰³ Botsman und Rogers (2011, S. 16)

¹⁰⁴ Suciu (2016, S. 12)

¹⁰⁵ Ytreberg (2016, S. 6)

wiederum auf das Fehlen einer allgemein anerkannten, einheitlichen Definition hinweist. Auch ist nicht jedes Unternehmen der SE gewinnorientiert.¹⁰⁶

Ein zweites Hauptmerkmal der SE ist Vertrauen. Bei einer wirtschaftlichen Interaktion zwischen (meist) Privatpersonen greifen viele gesetzliche Schutzmaßnahmen nicht wie es bei traditionellen Unternehmen der Fall wäre.¹⁰⁷ Airbnb zum Beispiel adressiert diesen Aspekt mit einem umfassenden Bewertungssystem für Gäste **und** Gastgeber, klaren Richtlinien, einem guten Support für die Beteiligten sowie einer Versicherung für Gastgeber im Falle von Beschädigungen (siehe mehr dazu unter 6. *Airbnb*).

Ein weiteres Merkmal ist, dass Unternehmen der SE mit ihrem Geschäftskonzept für regulatorische Maßnahmen oft schwer greifbar sind, wie es bei Airbnb oder Uber der Fall ist.¹⁰⁸ Ermöglicht, bzw. maßgeblich zum Erfolg beigetragen, haben (1) neue Informations- und Kommunikationstechnologien¹⁰⁹ und (2) die flexible Angebotssteuerung seitens der Gastgeber. (1) Diese neuen Technologien ermöglichen es im Prinzip, Transaktionskosten zu reduzieren.¹¹⁰ War es vor Jahren z.B. kaum möglich, eine private Unterkunft schnell und einfach zu finden, ist dies durch moderne Technologien kein Problem mehr (siehe auch Bakos, 1997). (2) Ermöglicht wird die flexible Angebotssteuerung dadurch, dass die Unternehmen selbst oft nur das Service der Vermittlung anbietet.¹¹¹ Das Anbieten einer Unterkunft auf Airbnb ist kein langwieriger Prozess, sondern dauert nur Minuten - und Uber Fahrer können sich innerhalb von Sekunden mit der App zum Pool hinzufügen oder entfernen.¹¹² Innerhalb von Stunden kann das Angebot an Uber Fahrern massiv ansteigen - oder sinken. Gerade diese flexible Angebotssteuerung macht es für bestehende Unternehmen schwierig. Hotels oder z.B. Taxiunternehmen können nicht binnen Stunden ihr Angebot erweitern, um Nachfragespitzen abzufangen. In Zeiten hoher Nachfrage sind daher Preise oft gestiegen, dieser Aufschlag ist durch das zusätzliche (flexible) Angebot gefährdet.¹¹³ Auch Social Media spielt eine unterstützende Rolle.¹¹⁴

¹⁰⁶ Suci (2016, S. 11)

¹⁰⁷ Ytreberg (2016, S. 6)

¹⁰⁸ Ytreberg (2016, S. 6)

¹⁰⁹ Belk (2014, S. 4); Zervas et al. (2014)

¹¹⁰ Schor (2014, S. 2)

¹¹¹ Ytreberg (2016, S. 5)

¹¹² Zervas et al. (2015, S. 2)

¹¹³ Einav, Farronato und Levin (2016); HVS (2015)

¹¹⁴ Kagermeier et al. (2015, S. 3)

Manche Autoren haben ein theoretisches Framework für die Sharing Economy erarbeitet, zum Beispiel Gansky (2012). Sie teilt die Sharing Economy in zwei grundlegende Businesskonzepte. Unter "Full Mesh" versteht sie, wenn Firmen Unternehmenseigentum anderen zugänglich machen, wie zum Beispiel Car2Go. "Own-to-Mesh" dagegen charakterisiert sich dadurch, dass ein Unternehmen als reiner Vermittler zwischen Anbietern und Nachfragern agiert, wie zum Beispiel eben Airbnb. Suciu (2016) erwähnt, es gibt eine 3 Kriterien zur Unterscheidung zwischen dem wahren Teilen und "Plattform Kapitalismus": 1) Monetarisierung des Services, 2) Eigentumsverhältnisse des angebotenen Services und 3) der Standort.¹¹⁵ Eine Einteilung nach Schor (2014) ist pragmatischer:

		Type of Provider	
		Peer to Peer	Business to Peer
Platform Orientation	Non-Profit	Food Swaps, Time Banks	Makerspaces
	For-Profit	Relay Rides, Airbnb	Zipcar

Abbildung 3: Einteilung von Unternehmen der Sharing Economy. Quelle: Schor (2014, S. 4)

Menschen nehmen an der Sharing Economy aus verschiedensten Gründen teil: Kostenersparnis gegenüber traditionellen Produkten oder Services, Freude an Neuartigkeit und Technologie, ökologische Faktoren oder soziale Faktoren.¹¹⁶

5.4. Ausmaß der Sharing Economy

Schätzungen über die Größe der Sharing Economy variieren. The Economist schätzt das Ausmaß 2014 auf 26 Mrd. USD, PwC auf um die 15 Mrd. USD.¹¹⁷ Der Markt ist hoch dynamisch. "To grasp the scale of disruption posed by the sharing economy, consider that five-year-old Uber now operates in more than 250 cities worldwide and as of February 2015 was valued at

¹¹⁵ Suciu (2016, S. 12)

¹¹⁶ Schor (2014, S. 6)

¹¹⁷ Malhotra und Alstyne (2014); PwC (2015)

\$41.2 billion"¹¹⁸. Für 2025 sagt PwC (2015) eine Steigerung auf 335 Mrd. USD Umsatz voraus - das 22-fache.

Umfragen in den USA zeigen die Haltung zur Sharing Economy:

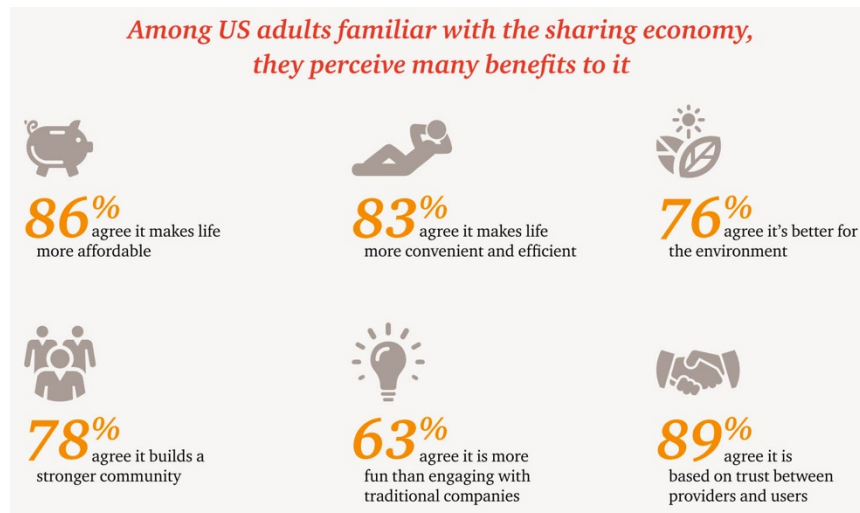


Abbildung 4: Umfrage zur Sharing Economy. Quelle: PwC (2015, S. 9)

72% der Befragten könnten sich vorstellen, innerhalb der nächsten 2 Jahre Teil der Sharing Economy werden.¹¹⁹

Airbnb und Uber sind zwar die bekanntesten Unternehmen der SE, die Liste ist jedoch lang. Andere Unternehmen sind Zipcar, Lyft, RelayRides, GetAround, HomeAway, Flipkey, VRBO, perfectplaces, kijiji.com, tripping.com, couchsurfing.com, justpark, DogVacay, BlaBlaCar, UpWork, Amazon Mechanical Turk (wird besonders in Bezug auf Arbeitskräfte erwähnt) oder oDesk. Je nach Definition der Sharing Economy, kann man Unternehmen inkludieren oder exkludieren. Für Hamari, Ukkonen und Sjöklint (2015) gibt es zum Beispiel 254 Unternehmen die in ihre Definition der Collaborative Consumption fallen. Die Folgende Grafik bietet einen Überblick:

¹¹⁸ PwC (2015, S. 14)

¹¹⁹ PwC (2015, S. 8)

TABLE 1. Overview of mapping of 254 collaborative consumption services.

Mode of exchange	Trading activity	Monetary transaction	Market allotment	Example
Access over ownership	Renting	Yes	131 platforms	Renttherunway.com
	Lending	No	60 platforms	Couchsurfing.com
Transfer of ownership	Swapping	No	59 platforms	Swapstyle.com
	Donating	No	59 platforms	Freegive.co.uk
	Purchasing used goods	Yes	51 platforms	TheDup.com

Abbildung 5: Sharing Economy Unternehmen. Quelle: Hamari et al. (2015, S. 3)

Manche Autoren sehen in der Sharing Economy auch einen (zumindest theoretischen) Wohlfahrtsgewinn (z.B. Fraiberger und Sunderarajan, 2015), da unter anderem differenziertere und günstigere Produkte angeboten werden als zuvor.¹²⁰ Auch im Raum stehen positive soziale Aspekte, ein Punkt der von Airbnb betont wird und für manche Kunden ein Entscheidungsmerkmal darstellt.¹²¹

5.5. Kritik an der Sharing Economy

Wie schon in der Einleitung erwähnt, ist Kritik vielfältig und beschränkt sich nicht nur auf Uber oder Airbnb. Die Musik- und Filmindustrie kämpft seit Jahren gegen sharing, Restaurants fürchten Privatküchen die über Apps Lebensmittel anbieten und Banken sehen in Crowdfunding und P2P-Lending eine Gefahr.¹²² Einer der bekanntesten Kritiker ist Tom Slee mit seinem Buch *What's yours is mine - against the sharing economy*. Erwähnt muss aber werden, dass Unternehmen der Sharing Economy nicht automatisch Disruptoren sind. Es gibt viele Beispiele (z.B. couchsurfing.com) die allgemein als Bereicherung gesehen werden.¹²³

6. AIRBNB: GESCHICHTE, FAKTEN UND ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Airbnb wurde im Krisenjahr 2008 von Brian Chesky, Joe Gebbia und Nathan Blecharczyk in San Francisco gegründet, und sieht sich als Community-Marktplatz von Unterkünften für Kurzzeitgäste. Auf die Idee kamen die Gründer, damals in Geldnot und von der Krise getroffen, da während einer Designkonferenz in San Francisco Hotels ausgebucht waren und gleichzeitig das Wohnen teuer war. Chesky und ein Freund vermieteten daraufhin Schlafmöglichkeiten auf

¹²⁰ Ytreberg (2016, S. 12)

¹²¹ Airbnb (o. J. a); Schor (2014, S. 5)

¹²² Belk (2014, S. 1598)

¹²³ Schor (2015, S. 5)

Zusatzbetten in einer Wohnung. Das Potenzial von Airbnb, eine Abkürzung aus Airbed and Breakfast, sollte anfangs nach den verkauften Luftmatratzen geschätzt werden, bevor mit den ersten Investorengesprächen das Konzept erweitert wurde.¹²⁴ Dabei schreibt Samaan (2015) kritisch, dass das Geschäftskonzept in der Gründungsphase durchaus als Konkurrenz für Hotels vermarktet wurde, als "the eBay of spaces"¹²⁵.

6.1. Geschäftskonzept

Gastgeber können (privat oder gewerblich) Unterkünfte über Airbnb anbieten und somit ihren ungenutzten und verfügbaren Wohnraum schnell und unkompliziert, meist per Nacht, per Woche oder auch längerfristig vermieten. Die Bandbreite der Unterkünfte reicht vom kleinen Einzelzimmer einer bewohnten Stadtwohnung, bis zum vollständigen Penthouse, Hausboot oder Schloss. Konditionen, wie Preise, Stornobedingungen¹²⁶ oder Hausregeln legt der Gastgeber selbst fest, wobei man als Gastgeber an gewisse Vorgaben durch Airbnb gebunden ist. So gibt es zum Beispiel 3 Arten von Listings: "entire home" - d.h. die ganze Unterkunft wird vermietet; "private room" - d.h. man hat ein Zimmer für sich in einer Wohnung mit dem Gastgeber (und/oder anderen Gästen); "shared room" - d.h. mehrfachbelegte Zimmer wie in Hostels. Potenzielle Gäste können über die Plattform Airbnb nach geeigneten Angeboten suchen (z.B. Zimmer mit Doppelbett in San Francisco für einen gewünschten Zeitraum, meist wenige Tage) und eine Unterkunft anschließend über Airbnb bei einem Gastgeber buchen bzw. dem Gastgeber eine Buchungsanfrage senden. Ein Beispiel eines vollständigen Listings ist im Anhang unter *12.3 Beispiel eines Listings auf Airbnb* angeführt. Listings sind typischerweise auch in Gegenden zu finden, die eine eher geringe Hotel-Dichte aufweisen, d.h. sie sind weiter verstreut. Das wurde durch verschiedene wissenschaftliche Arbeiten auch bestätigt.¹²⁷ Von Airbnb wird betont, dass dadurch die lokale Wirtschaft gestärkt wird.¹²⁸ Bestätigt der Gastgeber die Buchung, gibt es eine Vereinbarung zwischen Gastgeber und baldigem Gast. Das vereinbarte Entgelt wird dem Gast von der angegebenen Kreditkarte von Airbnb abgebucht und dem Gastgeber ausbezahlt. Nach dem Aufenthalt können sich Gäste und Gastgeber

¹²⁴ Gallagher (2017)

¹²⁵ Samaan (2015, S. 4-5)

¹²⁶ Die Stornobedingungen sind durch den Gastgeber wählbar und variieren von "flexibel" über "moderat" bis "streng".

¹²⁷ Coyle & Yeung (2017)

¹²⁸ Airbnb (o. J. c)

gegenseitig bewerten. Airbnb ist einzig in der Rolle eines Vermittlers und bietet selbst keine Unterkünfte an. Folglich sieht sich Airbnb auch nicht in der Verantwortung, lokale Vorschriften der Kurzzeitvermietung zu beachten, wobei Gastgeber auf diese mittlerweile aufmerksam gemacht werden. Das Einhalten aller diesbezüglichen rechtlichen Bestimmungen liegt in der alleinigen Verantwortung des Gastgebers.

Airbnb verdient hier über zwei Wege: Gastgeber bezahlen ca. 3% Servicegebühr auf den Bruttogesamtbetrag, wobei diese Gebühr laut Airbnb einzig die Kosten der Zahlungsabwicklung deckt. Gäste bezahlen eine Servicegebühr von bis zu 15% für jede Buchung, wobei dieser Betrag - anders als bei Hotels - im Nächtepreis nicht inkludiert ist, sondern explizit aufgeschlagen wird.¹²⁹

Gastgeber profitieren von einem sofortigen Marktzugang. Während die Eintrittsbarrieren für Hotels hoch sind (hohe Anfangsinvestitionskosten, behördliche Auflagen, hohe Exit-Kosten), lässt sich ein Listing auf Airbnb binnen weniger Minuten erstellen.¹³⁰ Airbnb gibt zahlreiche Tipps im Erstellungs- und Preisfindungsprozess, um ein Listing möglichst attraktiv zu gestalten. Das Framework von Airbnb lässt dem Gastgeber viele Freiheiten was Preise, Rabatte, Zusatzkosten oder die Verfügbarkeit seiner Unterkunft betrifft. Gebühren sind vergleichsweise niedrig¹³¹, die Zahlungsabwicklung einfach, sicher und schnell.¹³² Es gibt auch eine Versicherung der Unterkunft im Schadensfall von bis zu 800.000 Euro.¹³³

Gäste profitieren von meist günstigen Preisen. Die Preise sind im Durchschnitt günstiger als Hotelzimmer und machen das Reisen für viele erschwinglicher oder sogar erst möglich. Dies ist ein von Airbnb immer wieder positiv hervorgehobener Aspekt.¹³⁴ Beispielsweise kostet ein Zimmer in Paris über Airbnb ab 30 USD, ein Hotel ab 60 USD.¹³⁵ "An entire home sleeping 3-4 people may cost US\$60 a night in Paris on Airbnb (the median rate is US\$96), making a family

¹²⁹ Airbnb (o. J. b)

¹³⁰ Goree (2016, S. 11)

¹³¹ Andere Buchungsplattformen wie z.B. Booking.com verrechnen, neben strengeren Bedingungen, eine Kommission von teilweise über 15% (Feinstein, 2014).

¹³² Airbnb übernimmt die komplette Zahlungsabwicklung.

¹³³ Airbnb (o. J. d)

¹³⁴ Airbnb (o. J. a)

¹³⁵ Coyle und Yeung (2017, S. 15)

stay in the city far more affordable than booking two rooms in a hotel."¹³⁶ In manchen Städten ist die ADR (average daily rate) von Airbnb jedoch auf einem ähnlichen Niveau von Hotels - manchmal auch höher.¹³⁷ Unterkünfte sind, wie eben erwähnt, aufgrund ihrer Bandbreite oft auch außergewöhnlich. Die persönliche Interaktion mit dem Gastgeber sorgt für ein authentisches Erlebnis. Ziel von Airbnb ist unter anderem, dass Gäste wie Einheimische leben können und dadurch ein authentisches Reiseerlebnis erfahren - Airbnb CEO Chesky greift dadurch direkt Gilmore & Pine (2011) mit *Authenticity: What Consumers Really Want* auf.¹³⁸ Nachteile sind wiederum, dass Airbnb von Natur aus weder die hohen Sicherheitsstandards von Hotels, noch deren Vorhersehbarkeit oder deren (teils sehr hohen) Service bieten kann. Auch gibt es über Airbnb oft nicht die Möglichkeit, eine Unterkunft spontan (vor Ort) zu buchen.¹³⁹

Zentrales Instrument, um die Transaktionskosten, also die Unsicherheiten, zu reduzieren, ist das erwähnte Bewertungssystem.¹⁴⁰ Beide, Gäste und Gastgeber, können 1-5 Sterne in verschiedenen Kategorien vergeben. Gäste können z.B. Sauberkeit des Zimmers, Kommunikation mit dem Anbieter oder den Standort bewerten; Anbieter bewerten z.B. Sauberkeit des Gastes, Kommunikation mit dem Gast oder Einhaltung der Hausregeln. Zusätzlich zur Punktebewertung können sowohl Gäste als auch Anbieter ein öffentlich ersichtliches Kommentar hinterlassen, welches als zusätzliche Information zum Aufenthalt dienen kann.

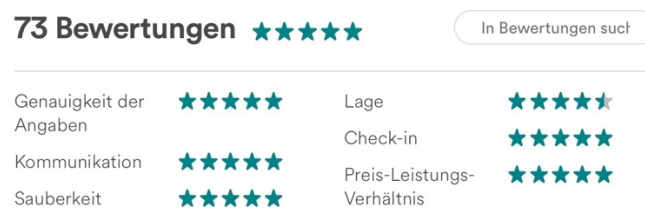


Abbildung 6: Beispiel einer Bewertung eines Listings. Quelle: Tony (2017)

¹³⁶ Coyle und Yeung (2017, S. 15)

¹³⁷ Haywood et al. (2017, S. 19, 29)

¹³⁸ Benner (2016)

¹³⁹ Für Goree sind das zum Beispiel die Gründe, warum Airbnb kein vollkommenes Substitut für Hotels sein kann (Goree (2016, S. 7).

¹⁴⁰ Sheppard und Udell (2016) nehmen Bezug auf die Prinzipal-Agent Theorie.

Interessant ist, dass die Anzahl der Bewertungen und Reviews die Entscheidung zugunsten eines Listings beeinflussen, also wie lange sich ein Listing schon am Markt hält, weniger die reine Sterneanzahl, also die Höhe der Bewertungen.¹⁴¹ Begründet kann das damit werden, dass 95% der Bewertungen bei 4,5 Sterne oder höher liegen, was damit zu tun hat, dass sowohl Gast als auch Gastgeber bewertet werden.¹⁴²

6.2. Wachstum, Zahlen und Charakteristiken

Airbnb ist eines der erfolgreichsten Startups der letzten Jahre. 2011 hatte Airbnb die 1 Millionste Buchung, ein Jahr später, 2012, 10 Millionen Buchungen.¹⁴³ Der erwartete Jahresgewinn für 2020 beträgt 10 Milliarden USD, für 2015 waren 900 Mio. USD angepeilt.¹⁴⁴ Der Marktwert von Airbnb beläuft sich derzeit auf 31 Mrd. USD.¹⁴⁵ Die Plattform vermittelt derzeit über 3 Millionen Unterkünfte in 191 Ländern, mit einer Gesamtgästeanzahl von über 150 Millionen (Stand 2017).¹⁴⁶

Das Wachstum von Airbnb ist weiterhin enorm. In Wien beträgt z.B. das durchschnittliche jährliche Wachstum (Durchschnitt der letzten 3 Jahre) an Listing um die 570%¹⁴⁷ und auch in anderen Städten sind die Wachstumsraten oft im dreistelligen Prozentbereich.

¹⁴¹ Coyle und Yeung (2017, S. 12)

¹⁴² Samaan (2015, S. 13)

¹⁴³ Brown (2014)

¹⁴⁴ Kocalitcheva (2015)

¹⁴⁵ Yurieff (2017)

¹⁴⁶ Airbnb (o. J. e)

¹⁴⁷ Seidl et al. (2017)

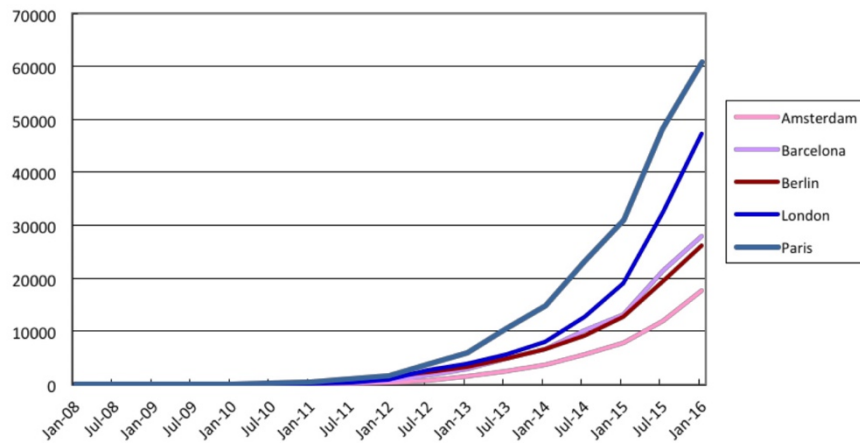


Abbildung 7: Anzahl der Listings (absolut) in verschiedenen Städten. Quelle: Coyle und Yeung (2017, S. 10)

In New York City war die Wachstumsrate der Listings teilweise bei über 1000%¹⁴⁸

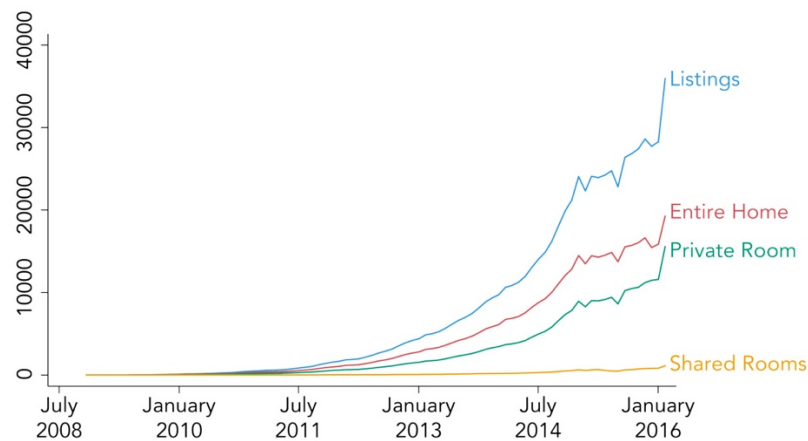


Abbildung 8: Anzahl der Listings (absolut) in NYC. Quelle: Sheppard und Udell (2016, S. 22)

6.3. Zukünftige Entwicklungen auf Airbnb

Airbnb beschränkt sich jedoch nicht auf Unterkünfte für Billigreisende. So wird mittlerweile Gastgebern nahegelegt, ihre Unterkünfte für Geschäftsreisende bereit zu machen. Auch können Gastgeber "Entdeckungen" auf Airbnb anbieten, d.h. Aktivitäten wie z.B. Wanderungen oder Kochkurse, um ein noch authentischeres Erlebnis zu bieten.¹⁴⁹ Seit Oktober 2017 ist Airbnb mit WeWork (einem Provider für Shared Workspace) eine Partnerschaft eingegangen,

¹⁴⁸ Schneiderman (2014); Sheppard und Udell (2016)

¹⁴⁹ Airbnb (o. J. f)

um Geschäftskunden intensiver zu adressieren. Das Angebot wurde in sechs Großstädten gestartet.¹⁵⁰

Airbnb baut in Florida, in Partnerschaft mit Immobilienentwicklern, Airbnb-Wohnkomplexe mit über 300 Wohnungen für Saisonmieter, um manche negative Externalitäten auszuschließen. Mieter dürfen die Appartements für 180 Tage im Jahr legal über Airbnb vermieten. Geplant sind weitere Einheiten.¹⁵¹ In Japan läuft ebenfalls ein Pilotprojekt. Airbnb erstellt eine Unterkunft, um die lokale Wirtschaft anzukurbeln.¹⁵²

In San Francisco läuft derzeit ein Pilotprojekt mit 100 Wohnungen zwischen Airbnb und Veritas Investment, einem der größten Immobilienunternehmen mit 5000 Einheiten. Veritas Investments soll seinen Mietern erlauben, die Wohnungen an Touristen via Airbnb weiterzuvermieten und bekommt im Gegenzug 10% vom Nächtepreis.¹⁵³

Erklärtes Ziel von Airbnb in den nächsten 10 Jahren ist es, "end to end experiences" anzubieten. Chesky möchte Millionen von Entrepreneurs auf der ganzen Welt erschaffen, die verschiedenste über Airbnb Erlebnisse anbieten. Den Schwerpunkt legt der Gründer zukünftig auch darauf, das Fliegen (zu einer neuen Reisedestination) zu revolutionieren. Die bislang eher unangenehme An- und Abreise soll zum Erlebnis werden, wobei die genaue Ausgestaltung noch nicht klar ist. Chesky spricht von "magical trips".¹⁵⁴

7. LITERATURÜBERSICHT

Die Literatur wurde, wie schon in der Methodik angegeben, in mehrere Hauptkategorien unterteilt:

¹⁵⁰ Zaleski (2017)

¹⁵¹ Carson (2017)

¹⁵² ORF (2016)

¹⁵³ Shah (2017)

¹⁵⁴ Gallagher (2017)

7.2. Explorative Arbeiten zur Hotelperformance	Seite 48
7.3. Deskriptive Arbeiten zur Hotelperformance	Seite 57
7.4. Arbeiten zum Einfluss auf den Wohnungsmarkt	Seite 70
7.5. Arbeiten zum Einfluss auf andere Marktteilnehmer	Seite 88
7.6. Interviews und Umfragen	Seite 93
7.7. Arbeiten mit einer Gesamtbetrachtung	Seite 97

Der Beginn eines Kapitels zeigt eine grafische oder tabellarische Kurzzusammenfassung der erarbeiteten Literatur (meist Autor, Forschungsfrage, Methodik und Ergebnis). Die Farbcodierung des Ergebnisses hat folgende Bedeutung:

ROT	BLAU	GRÜN
Negativer Einfluss von Airbnb.	Kein oder kaum messbarer Einfluss von Airbnb.	Positiver Einfluss von Airbnb.

7.1. Statistiken zur analysierten Literatur

Die folgenden Illustrationen sollen einen Überblick über die gefundene Literatur geben:

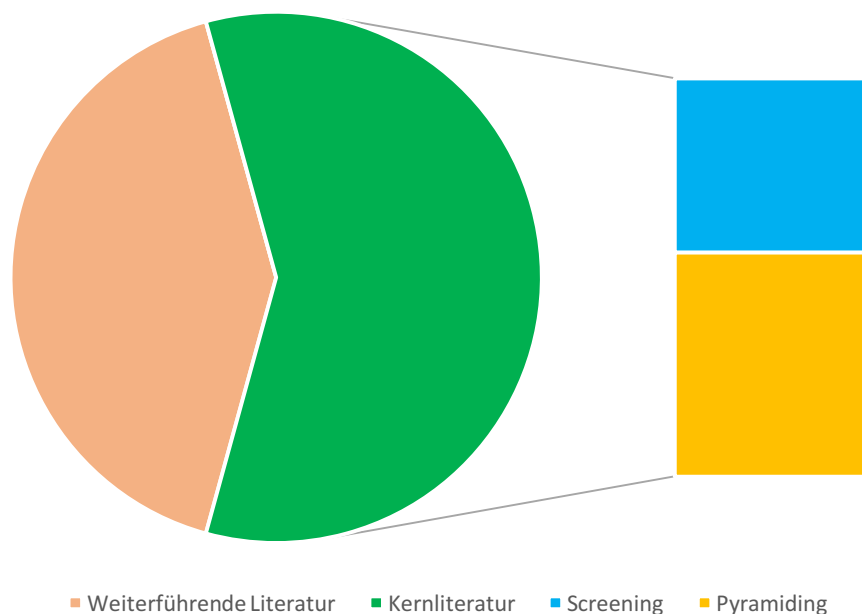


Abbildung 9: Literatur nach Zahlen. Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 9 zeigt die quantitative Aufteilung der Primärliteratur (83 Arbeiten), die sich in weiterführende Literatur (34 Arbeiten) sowie in Kernliteratur (49 Arbeiten) teilt. 22 Arbeiten der Kernliteratur wurden durch Screening, 26 Arbeiten der Kernliteratur durch Pyramiding gefunden. Arbeiten welche über Pyramiding gefunden wurden sind meist Reports, Konferenzschriften oder auch Masterarbeiten. Eine Arbeit (Seidl et al., 2017) wurde über andere Wege gefunden und ist hier nicht inkludiert.

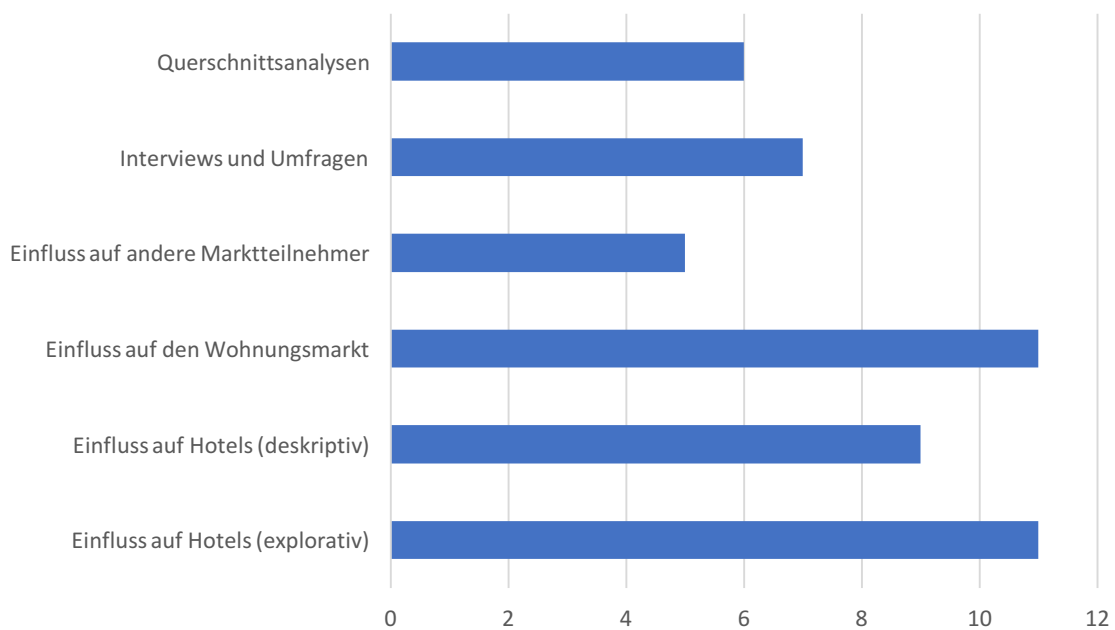


Abbildung 10: Anzahl der Literatur nach Themenschwerpunkt. Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 10 zeigt eine Aufteilung der Kernliteratur nach dem Themenschwerpunkt, wobei hier ersichtlich ist, dass die Anzahl an Literatur noch begrenzt ist. Ein Großteil der Arbeiten eruiert den Einfluss auf die Hotellerie (20 Arbeiten). Der Einfluss auf den Wohnungsmarkt war bei elf Arbeiten der Fokus. Einfluss auf verschiedenste Marktteilnehmer war Hauptaugenmerk bei fünf Arbeiten. Interviews und Umfragen von sieben Arbeiten und Querschnittsanalysen von sechs Arbeiten.

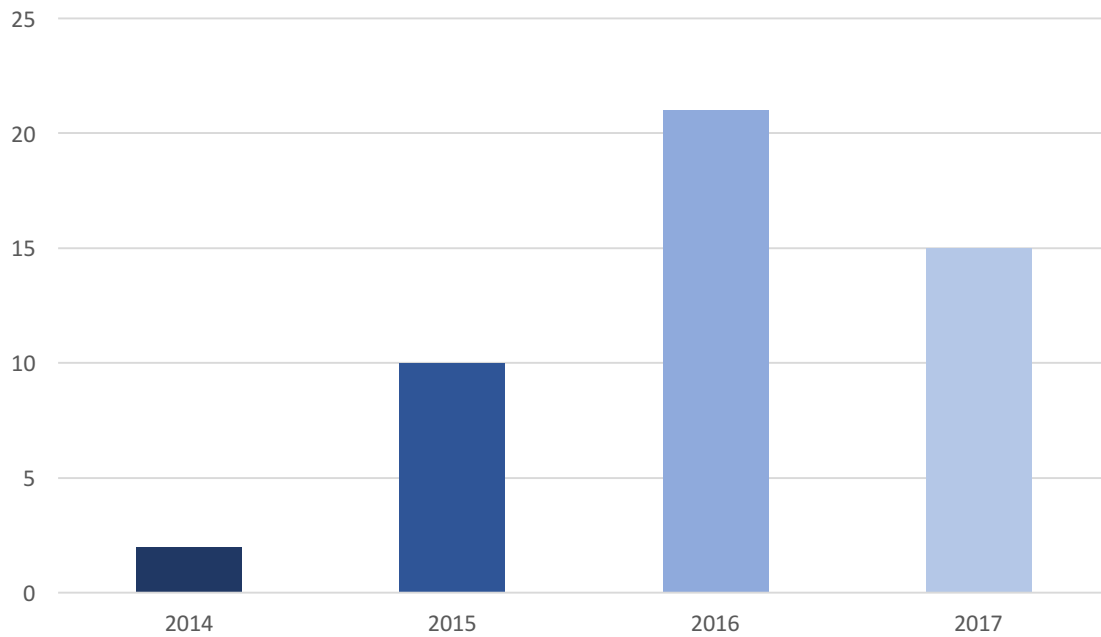


Abbildung 11: Aufteilung der Literatur nach dem Erscheinungsjahr. Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 11 zeigt eine Aufschlüsselung der Kernliteratur nach Jahr der Publikation. Es zeigt sich, dass ca. ein Jahr verzögert nach dem Durchbruch von Airbnb um die Jahre 2013-2015, das Unternehmen große Aufmerksamkeit bekam. Für 2017 wurde zwar weniger Kernliteratur gefunden, möglicherweise aber bedingt durch den Zeitrahmen dieser Masterarbeit.

Die Datenbasis für Abbildung 12 sind alle Arbeiten, die einen Einfluss auf Hotels eruieren sowie Arbeiten die einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt eruieren. All diese Literatur fokussiert sich auf ein oder mehrere Städte bzw. Länder.¹⁵⁵ Die Weltkarte zeigt also, welche Städte/Länder schon Fokus von Airbnb-bezogenen Arbeiten waren. Hier wird deutlich, dass die größten Metropolen untersucht wurden, aber längst nicht alle wichtigen Städte wie z.B. Zürich, Rom, Vancouver oder Melbourne. Auch ganz Südamerika scheint in der Literatur nicht auf. Das könnte zu einem Teil daran liegen, dass diese Literaturübersicht auf Artikel in Deutsch und Englisch limitiert ist. Anzunehmen ist aber auch, dass aufgrund der neuartigen Thematik wissenschaftliche Literatur (noch) begrenzt ist.

¹⁵⁵ Falls ein ganzes Land Fokus der Arbeit war, wurde das Land grün hinterlegt. Keine Mehrfachnennungen.

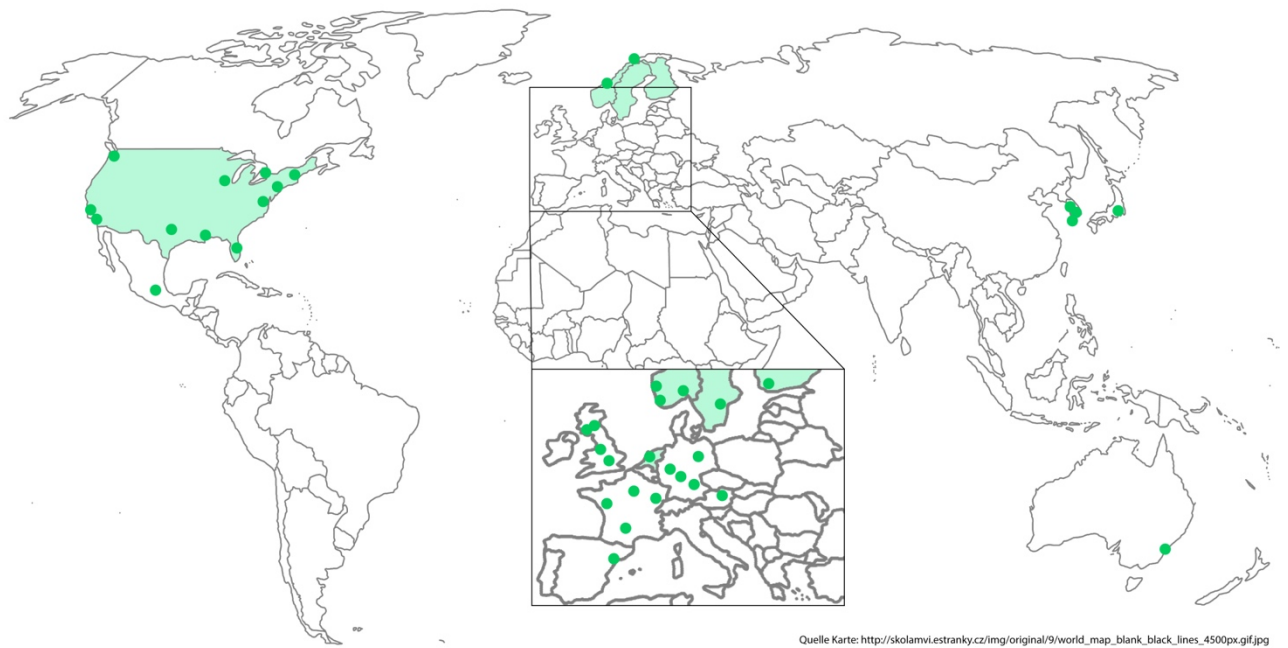


Abbildung 12: Analyisierte Städte in der Literatur - Weltkarte. Quelle: eigene Darstellung

7.2. Explorative Arbeiten zur Hotelperformance

Ein großer Teil der bestehenden Literatur sind Fallstudien, die einen Einfluss von Airbnb auf die Hotellerie mittels explorativer Statistik erheben. Unter Bezugnahme der gewählten Methodik wurden zum Stichtag dieser Arbeit bislang gut über 30 Städte untersucht. Folgende Kurzzusammenfassung listet alle zutreffenden Artikel auf. Ein erster Blick auf die Tabelle zeigt, dass die Ergebnisse der Arbeiten unterschiedlich sind.

Autor	Titel	Städte / Länder	Ergebnis
Zervas et al. (2015)	The Impact of the Sharing Economy on the Hotel Industry	Austin (Texas, USA)	Airbnb hat einen negativen Einfluss von 8-10% auf Hotelumsätze in Austin, besonders auf günstigere Hotels
Coyle und Yeung (2017)	Understanding AirBnB in Fourteen European cities	Nantes, Paris, Strasbourg, Toulouse, Berlin, Köln, Frankfurt, Munich, Edinburgh, Glasgow, London, Manchester, Amsterdam, Barcelona	Auslastung von Hotels ist gesunken (eine 10% Steigerung der Listings bedingt ein Sinken der Auslastung um 6,9%), Umsätze dafür geringfügig gestiegen (eine 10% Steigerung der Listings bedingt ein Steigen der ADR um 0,35%). Für den Wohnungsmarkt sind Ergebnisse kaum aussagekräftig.
Hooijer (2016)	The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue: Evidence from The Netherlands	Niederlande	Eine 10%-Steigerung der Listings hat ein Sinken der Umsätze um ca. 0,3% zur Folge.
Neeser (2015)	Does Airbnb Hurt Hotel Business: Evidence from the Nordic Countries	Norwegen, Finland, Schweden	Kein Einfluss auf den RevPAR, ein kleiner Einfluss auf die ADR.
Choi, Jung, Ryu, Kim und Yoon (2015)	The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue: In the Case of Korea	Seoul, Busan, Jeju	Airbnb hat keinen Einfluss auf Umsätze der Hotellerie in Korea (Gesamtbetrachtung); je nach Stadt und Hotelkategorie gibt es andere Ergebnisse.
Goree 2016	Battle of the Beds: The Economic Impact of Airbnb on the Hotel Industry in Chicago and San Francisco	San Francisco, Chicago	Kein signifikanter Einfluss in San Francisco; geringer, signifikanter Einfluss in Chicago
Aznar, Sayeras, Rocafort und Galiana (2017)	The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector	Barcelona	Keine feststellbare Kausalität von Airbnb auf sinkende Umsätze in Barcelona.
Xie und Kwok (2017)	The effects of Airbnb's price positioning on hotel performance	Austin, Texas	Airbnb hat einen negativen Einfluss auf Hotelumsätze aller Kategorien (Budget bis Luxus). Entscheidend ist Preisunterschied und Preisdispersion.
Dogru, Mody und Suess (2017)	The hotel industry's Achilles Heel? Quantifying the negative impacts of Airbnb on Boston's hotel performance	Boston	Airbnb hat einen negativen Einfluss auf Hotels. Steigt die Anzahl von Airbnb-Listings um 100%, sinkt der RevPAR von Hotels um 2,5%, die Auslastung um 2%.
Ytreberg (2016)	Competitive effects of Airbnb on the Norwegian hotel market	Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger und Tromsø	Airbnb hat einen negativen Einfluss auf Hotels. Steigt die Anzahl von Airbnb-Listings um 100%, sinkt der Umsatz von Hotels um 3%.
Mohamad (2016)	Estimating the Impact of Airbnb on Hotels in Toronto	Toronto	Kein signifikanter Einfluss von Airbnb auf Hotels in Toronto.

Tabelle 1: Explorative Arbeiten zu Hotelperformance - Kurzzusammenfassung. Quelle: eigene Darstellung

Zervas et al. (2015) liefert hier einen der fundiertesten Beiträge für diese Arbeit, der in fast allen anderen Studien zitiert wird und teilweise als Vorlage dient. Die Studie untersucht den Einfluss von Airbnb auf Umsätze von Hotelketten in Texas (wobei ein Einfluss durch die starke Marktdurchdringung hauptsächlich in Austin gemessen wurde), sowie die Reaktionen der betroffenen Hotelketten sowohl kurz- als auch mittelfristig. Methodisch wird ein "difference-in-differences" Model verfolgt, d.h. wie verändert sich der Umsatz "before and after Airbnb enters a specific city, against a baseline of changes in hotel room revenue in cities with no Airbnb presence over the same period time"¹⁵⁶. Die Robustheit der statistischen Tests wurden mehrfach validiert. Zervas et al. summiert: "we find a small decrease in occupancy rate and a significant decrease in hotel room prices"¹⁵⁷. Die Studie geht dabei jedoch einen Schritt weiter und untersucht den Einfluss von verschiedene Hotelkategorien, mit dem Ergebnis, dass der (negative) Einfluss wächst, je günstiger das Hotel ist. Unterschieden wurde nach Preis (fünf Hotelkategorien, Budget bis Luxus), nach Konsumentengruppe (Freizeit oder Geschäftsreisende) und nach Kategorie Hotelkette oder Individualhotel. Wenig durch Airbnb betroffen sind "high-end hotels, chain hotels, and hotels catering to business travellers"¹⁵⁸. Luxushotels bieten oft Annehmlichkeiten, die Airbnb-Gastgeber nicht bieten können. Hotelketten bieten im Vergleich zu individuellen Hotels oft stärkere Marken, höhere Marketingbudgets und einen gleichbleibenden Service.¹⁵⁹ Charakteristika, die gerade für Geschäftsreisende sehr attraktiv sind; Hotels zugeschnitten auf Firmengäste (z.B. Seminarhotels) lassen sich kaum durch Airbnb substituieren. Airbnb hat die Attraktivität geschäftlicher Kunden schon erkannt (Stand 2016) und versucht zunehmend in den Markt der Geschäftsreisenden einzudringen (siehe 6. *Airbnb*).

Eine weitere Erkenntnis war die hohe Angebotsflexibilität von Airbnb in Zeiten hoher Nachfrage durch diverse Events in Austin. Durch das hohe Angebot an Unterkünften während dieser Events war die Preisgestaltung durch Hotels stark limitiert, mit dem Resultat sinkender Umsätze. Gerade diese Flexibilität ist ein spezifisches Charakteristikum der Sharing Economy, welches Botsman & Rogers schon 2010 erklärt. Die Arbeit von Zervas et al. soll aber auch ein größeres Bild vermitteln: Wie verhält sich die Hotelindustrie bei externen Schocks?

¹⁵⁶ Zervas et al. (2015, S. 11)

¹⁵⁷ Zervas et al. (2015, S. 3)

¹⁵⁸ Zervas et al. (2015, S. 4)

¹⁵⁹ Goree (2016, S. 7)

Die Datenaufbereitung von Zervas et al. ist im Vergleich sehr umfangreich: Ein Hauptteil der Daten kommt von Airbnb (jedoch nicht von offizieller Stelle), wobei die verwendeten Modelle einen starken Einfluss nehmen. So wird beispielsweise der Zeitpunkt eines Listings mit dem Zeitpunkt der Registrierung des Hosts bzw. der ersten Review gleichgesetzt.¹⁶⁰ Zervas et al. kontrollieren mittels einer Vielzahl an Variablen: Offizielle Zahlen der texanischen Steuerbehörden zur registrierten Hotelleriebetrieben, Auslastung und Preis (STR data), TripAdvisor Bewertungen zur Evaluierung von Änderungen der Qualität untersuchter Betriebe, Änderungen von individuellen Hotelkapazitäten, offizielle Zahlen der Flughafenankünfte in Texas, um für generelle, Airbnb unabhängige, Schwankungen der Touristenzahlen zu kontrollieren, oder die Arbeitslosenrate (Arbeitslose können geneigt sein, ihre Unterkunft auf Airbnb anzubieten, um Einkommen zu generieren).¹⁶¹

Coyle und Yeung (2017) sammelten Daten über 14 europäische Städte von 2014 bis 2016 - Nantes, Paris, Strasbourg, Toulouse, Berlin, Köln, Frankfurt, München, Edinburgh, Glasgow, London, Manchester, Amsterdam und Barcelona - und bieten damit die breiteste Studie zu dem Themengebiet. Die Autoren untersuchten den Einfluss von Airbnb auf den Hotelmarkt (Veränderung der Zimmerpreise, Auslastung) sowie den Einfluss auf den regulären Wohnungsmarkt (Preise und Verfügbarkeit), wobei Letzterer in London und Berlin untersucht wurde. Darüber hinaus untersuchen die Autoren die Charakteristika der Airbnb-Listings (z.B. Standort von Airbnb-Listings).

Die Daten kommen einerseits aus dem neuen Marktforschungsportal AirDNA, dem globalen Anbieter STR (für Daten bezogen auf Hotels), andererseits direkt von der Homepage Airbnb. Die Methodik orientiert sich teilweise an der Studie von Zervas et al. (2015), jedoch konnte aus Mangel an Daten bei Hotels keine Segmentierung (Budget Hotels, Luxushotels, etc.) vorgenommen werden. Kontrollvariablen sind Population und Arbeitslosenrate.

Ergebnisse zeigen ein nur teilweise übereinstimmendes Bild zu Zervas et al. (2015). Während bei Hotels die Auslastung nach Markteintritt von Airbnb zurückging (jedoch nicht statistisch signifikant), stieg jedoch der durchschnittliche Preis pro Nacht (ADR - average daily rate) geringfügig. Laut Coyle und Yeung (2017) liegt das daran, dass sich Hotels durch Airbnb mehr

¹⁶⁰ Zervas et al. (2015, S. 7-10)

¹⁶¹ Zervas et al. (2015, S. 9-14)

auf weniger preissensitive Kunden fokussieren können. Die Gesamtperformance von Hotels ist durch Airbnb sogar gestiegen, wenn auch nur in kleinem Ausmaß.

Der Markteintritt von Airbnb hatte in London einen statistisch signifikanten positiven Einfluss, d.h. mit einem Steigen der Airbnb-Aktivitäten stiegen die Wohnungspreise. In Berlin jedoch nicht. Mehr Städte wurden mangels verwertbarer Daten nicht untersucht und auch diese Ergebnisse "must be interpreted very cautiously"¹⁶² - begründet durch die verschiedensten lokalen Gegebenheiten und Regulatorien.¹⁶³ Zusammenfassend kann Coyle und Yeung Gesetzgebern keine Restriktionen nahelegen, da es starke Indizien für einen Gesamtwohlfahrtsgewinn durch die Sharing Economy gibt. Jedoch bildet diese Studie Kritikpunkte wie Sicherheitsbedenken bei privaten Anbietern, Probleme bei der Einhebung von Steuern oder den Anstieg der Gesamtnächtigungszahlen nicht ab.

Hooijer (2016) orientiert sich ebenfalls stark an Zervas et al. (2015) und untersucht den direkten Einfluss von Airbnb auf die Hotelbranche in den Niederlanden, wobei nicht zwischen den einzelnen Städten differenziert wird. Alle Airbnb-bezogenen Daten stammen aus einem veröffentlichten Datenset von Thole (2015), der die geografische Verteilung von Airbnb-Unterkünften in den Niederlanden untersuchte. Die Daten decken die Jahre 2005 bis 2015 ab. Die Studie verwendet, wie bei Coyle und Yeung (2017), nur zwei Kontrollvariablen - Population und Arbeitslosenrate - zeigt also nicht die methodische Tiefe von Zervas et al. (2015).

Die Ergebnisse zeigen ein ähnliches Bild wie bei Zervas et al. (2015), sind jedoch konträr zu Coyle und Yeung (2017). So hat Airbnb einen negativen Einfluss auf die Umsätze der Hotellerie, wenngleich nur schwach - eine 10% Steigerung der Listings hat ein Sinken der Umsätze um ca. 0,3% zur Folge.

Ähnlich auch die Masterarbeit von **Neeser (2015)**. Untersucht werden die drei nordischen Länder Norwegen, Finnland und Schweden, da sich diese lt. Autor über verschiedene Dimensionen hinweg ähnlich sind (z.B. ist Airbnb in diesen Ländern kaum reguliert).

Methodisch orientiert sich die Studie ebenfalls an Zervas et al. (2015), wobei mehr Variablen (als Population und Arbeitslosenrate) in die Auswertung miteinbezogen wurden (z.B. durchschnittliche Nächtigungen, Anzahl von Zimmern, Art des Aufenthaltes der Gäste, GDP).

¹⁶² Coyle und Yeung (2017, S. 28)

¹⁶³ Coyle und Yeung (2017, S. 28)

Daten zu Hotels (z.B. revenue per available room = RevPAR) kommen von den jeweiligen Ministerien, Daten zu Listings direkt von Airbnb ("scrapped data"), wobei hier einige Variablen miteinbezogen wurden (z.B. Art der Unterkunft oder Stornobedingungen - auch diese beeinflussen die Substituierbarkeit mit Hotels).

Zwar kann Neeser, anders als Zervas et al. (2015), keinen signifikanten Einfluss von Airbnb auf den RevPAR (Produkt aus Auslastung und Preis) der Hotellerie feststellen, jedoch schon isoliert auf Preise der Hotelzimmer (ADR). Auch ist sich der Autor einiger Probleme des Datensets bewusst (z.B. die sehr aggregierte Betrachtungsweise mangels genauerer Daten; Unterschiede der einzelnen Länder/Staaten). Nach Neeser konkurriert Airbnb nicht mit regulären Mietwohnungen.

Choi et al. (2015) tragen ihren Teil mit einem Fokus auf Korea (Seoul, Busan und Jeju) bei, Untersuchen also ebenfalls den Einfluss von Airbnb auf Umsätze der Hotellerie von 2010 bis 2013. Daten stammen, bis auf Daten zu Airbnb-Listings ("scrapped data"), von offiziellen Stellen. Wie Zervas et al. (2015) differenziert diese Studie auch bei Hotelkategorien (also Budget, Economy, Midscale, Upscale und Luxury). Die aggregierten Ergebnisse sind statistisch nicht signifikant, d.h. Airbnb hat keinen Einfluss auf Umsätze der Hotellerie. Jedoch zeigt sich auf Städte-Level ein gemischtes Bild. In Seoul hat z.B. Airbnb einen negativen (statistisch signifikanten) Einfluss auf Budget-Hotels, in Busan einen negativen Einfluss auf Upscale-Hotels, jedoch einen positiven auf Midscale-Hotels.

Goree (2016) legt in ihrer Arbeit den Fokus auf San Francisco und Chicago und betrachtet den Zeitraum 2008 bis 2014. In San Francisco, der Gründungsstadt von Airbnb, hat Airbnb, so wie in Chicago, weitgehende Freiheiten und ist wenig reglementiert. Sie untersucht den ökonomischen Einfluss von Airbnb auf die Hotelindustrie, nimmt jedoch als abhängige Variable lediglich Auslastung als Kennzahl, da vergangene Nächtigungspreise nicht verfügbar waren.¹⁶⁴ Die Daten für die Studie kommen von AirDNA. Kontrollvariable für die Regressionsanalyse ist das inflationsbereinigte GDP. Auch wird nicht, wie bei Zervas et al. (2015), zwischen verschiedenen Hotelkategorien entschieden.

¹⁶⁴ Anmerkung des Autors: Die Auslastung an sich sagt wenig über die Profitabilität aus, daher verwenden andere Studien zum Beispiel den RevPAR, ein Produkt aus Auslastung und Durchschnittsrate pro Nacht.

Eine deskriptive Analyse gibt einen Einblick in den Markt in San Francisco: 56% sind "entire home" Listings, knapp 39% "private room" Listings, in absoluten Zahlen gibt es über 5200 aktive Unterkunftsangebote.

Ergebnisse zeigen, dass der Einfluss von Airbnb auf die Auslastung von Hotels in San Francisco nicht signifikant ist. Für Chicago ist das Ergebnis signifikant, jedoch der Einfluss nur sehr gering. Die Ergebnisse decken sich damit nur teilweise mit den bisherigen Studien. Erklärt wird das von Goree zum Beispiel mit den unterschiedlichen Charakteristiken der Reisenden. So variiert der Anteil Geschäftsreisender/Freizeitreisender von Stadt zu Stadt bzw. sind manche Destinationen eher für Budget-Reisende interessant. Goree zieht aus ihrer Studie Schluss, dass Airbnb zwar manche Hotels geringfügig negativ beeinflussen könnte, für die Hotellerie an sich und dessen Mitarbeiter jedoch (zumindest noch) keine nennenswerte Gefahr darstellt.

Aznar et al. (2017) untersuchen den Einfluss auf die Hotellerie in Barcelona für den Zeitraum 2008 bis 2013. Die Studie orientiert sich ebenfalls Zervas et al. (2015).

Datenquellen sind jährliche Geschäftsberichte von 43 Hotels (knapp 12% des Gesamtbestandes) und das lokale statistische Amt. Die Daten von Airbnb stammen aus eigener Recherche ("scrapped data").

Die Branche ist in Barcelona generell sehr volatil, mit steigender Nachfrage (32%) und steigendem Bettenangebot (knapp 20%). Das Hotelsample hat sinkende Umsätze erfahren (im Schnitt 11,6%), wobei 80% der Hotels Umsatzeinbußen und 20% Steigerungen erfahren haben. Die ADR ist von 142 EUR (2008) auf 115 EUR (2013) gesunken (knapp 19%). Damit zeigt der Markt in Barcelona eine andere Dynamik als in anderen Städten (siehe deskriptive Arbeiten). Methodisch gehen die Autoren ähnlich zu Sheppard und Udell (2016) vor, d.h. sie untersuchen den Einfluss auf die geografische Nähe bezogen. Abhängige Variable ist der Return of Investment (ROE). Ergebnisse zeigen, dass eine höhere Airbnb-Dichte mit einem höheren Hotelumsatz korreliert (statistisch signifikant); das Ergebnis ist auf einer Linie mit anderen Arbeiten. Die Autoren begründen das damit, dass Airbnb-Listings vor allem in touristisch starken Bezirken vorzufinden sind, wo eben auch viele (hochpreisige und wenig durch Airbnb beeinflusste) Hotels ansässig sind. Der Fokus auf touristische Gebiete durch Airbnb in Barcelona wurde auch in der Studie von Gutiérrez (2017) bestätigt. Hotels im mittleren Preissegment mit drei bis vier Sternen haben interessanterweise die geringsten Einbußen verbuchen müssen. Aznar et al. fassen zusammen: "The current situation of low returns and decreasing revenues

is a consequence of an array of factors: a change in disposable income, new competitors, and also the very dynamics of the industry itself, in which there are more hotels and lower prices."¹⁶⁵ Eine eindeutige Kausalität lässt sich jedoch nicht feststellen.

Xie und Kwok (2017) widmen sich wie Zervas et al. (2015) dem Einfluss von Airbnb auf die Hotelindustrie in Austin (Texas) und untersuchen den Zeitraum 2008-2011. Die Arbeit beleuchtet (1) welchen Einfluss das Airbnb-Angebot auf die Hotelperformance hat und (2) den Einfluss aus einer Preisperspektive heraus, d.h. wie sich die Preise von Airbnb auf die Performance von Hotels auswirken (in der Annahme, dass der Preis maßgeblich zur Konkurrenzfähigkeit beiträgt¹⁶⁶).

Die Methodik schließt mehrere Faktoren in die statistische Auswertung mit ein (Sterne­kategorie, Bewertungen, usw.). Anders als bei Sheppard und Udwell (2016) wird die geografische Nähe mittels der Postleitzahl bestimmt. Die Daten von Airbnb stammen von der Homepage direkt ("scraped data"), wobei das Dataset 86 Hotels und 63 Airbnb-Listings enthält. Zielgröße war der RevPAR.

Die Ergebnisse stützen Zervas et al. (2015). Ein steigendes Angebot auf Airbnb führt zu einem sinkenden RevPAR der Hotels. Was sich auch zeigt ist, dass die Konkurrenzsituation steigt, je näher die Preise der Airbnb-Listings und jene der Hotelzimmer beieinander liegen. Steigt die Preisdifferenz, sinkt der Einfluss auf den RevPAR der Hotels. Jedoch konnten Xie und Kwok wiederum keinen besonderen Einfluss auf Budget-Hotels finden - alle Hotelkategorien seien betroffen, wenn auch nicht im gleichen Umfang. Ausschlaggebend ist nicht die Hotelkategorie, sondern die Anzahl der vergleichbaren Angebote in der Gegend.¹⁶⁷ Die Autoren ziehen daraus den Schluss, dass Preisdisparität eine zentrale Variable ist, die auch in zukünftigen Studien mehr Beachtung finden sollte.

Dogru et al. (2017) gehen auf den Einfluss von Airbnb auf Hotels in Boston ein. Der Bericht ist sehr kritisch gegenüber Airbnb. Daten stammen von AirDNA für den Zeitraum 2008 bis 2017 - das bisher größte Datenset. Methodisch ist die Studie sehr ähnlich zu Mody, Suess und Dogru

¹⁶⁵ Aznar et al. (2017, S. 157)

¹⁶⁶ Studien haben gezeigt, dass eine höhere ADR längerfristig zu einer besseren Performance führt. Bei ähnlichen Produkten gibt es eher einen Preiskampf, der zu sinkender Profitabilität führt.

¹⁶⁷ So können zum Beispiel Budgethotels in einem hochpreisigen Umfeld eine bessere Performance erwirtschaften als Luxushotels, da sie mit weniger Konkurrenz zu kämpfen haben.

(2017a) und Zervas et al. (2015); RevPAR, ADR und Auslastung werden untersucht. "Entire home"-Listings beherrschen den Markt, wobei die Gesamtanzahl nach wie vor stark am Steigen ist. Ergebnisse zeigen einen signifikanten Einfluss. Eine Steigerung des Airbnb-Angebots um 100% - ein durchaus beobachteter Wert - verringert den RevPAR von Hotels um 2,5% und die Auslastung um 2%. Der Einfluss erstreckt sich über alle Hotelkategorien und scheint teurere Hotels mehr zu betreffen, etwas zum Widerspruch von Zervas et al. (2015) jedoch im Einklang mit Xie und Kwok (2017). Diese Verschiebung hat einen merkbaren Einfluss auf die Steuereinnahmen der Stadt.

Der Hotelmarkt in Norwegen ist Fokus der Masterarbeit von **Ytreberg (2016)**. Sie untersucht die fünf wichtigsten Städte¹⁶⁸ und geht speziell auf lokale Umstände ein. Methodisch orientiert sich die Studie an Zervas et al. (2015); sie zieht viele Kontrollvariablen in Betracht. Daten stammen aus den Jahren 2006-2016 (Hotels) und 2016 für Airbnb, wobei die Daten von der Autorin selbst gesammelt wurden ("scrapped data").

Die Auswertung zeigt, dass eine 100% Steigerung an Airbnb-Angebot Hotelumsätze um 3% verringert, wobei der Einfluss mit der Anzahl an Listings zunimmt. Der effektive Einfluss auf Hotelumsätze in Oslo war z.B. 4% für 2015. Ganz nach Zervas et al. (2015), dafür im Gegensatz zu anderen Studien, sind günstigere Hotels am stärksten betroffen.

Die Studie von **Mohamad (2016)** am Massachusetts Institute of Technology bezieht sich auf Toronto und gibt eine Schätzung ab, wie sich der Einfluss von Airbnb in den nächsten Jahren bis 2020 weiter entwickeln wird. Die Daten kommen von AirDNA ("scrapped data"); Zielgröße ist wie bei den anderen Studien unter anderem der RevPAR.

Ergebnisse zeigen, gesamt gesehen, keinen signifikanten Einfluss von Airbnb auf Hotels in Toronto, wobei der Einfluss von Airbnb im Detail auf die unterschiedlichen Hotelkategorien (Budget bis Luxus) und Zielgrößen (z.B. Auslastung) unterschiedlich ist. Das betrifft auch den Fünf-Jahres-Forecast. Der Autor erwähnt jedoch, dass diese Erkenntnisse durch das derzeitige Wirtschaftswachstum verzerrt sein könnten.

¹⁶⁸ Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger und Tromsø.

7.3. Deskriptive Arbeiten zur Hotelperformance

Folgende Arbeiten untersuchen die Thematik deskriptiv, d.h. werten in den meisten Fällen "scrapped data" aus, um sich ein Bild über die Lage bzw. die Entwicklung zu verschaffen. Anzumerken ist aber, dass de facto jede Studie eine zumindest kurze deskriptive Auswertung zu Airbnb zeigt.

Autor	Titel	Städte/Länder	Ergebnis
Haywood, Mayock, Freitag, Owoo und Blase (2017)	Airbnb & Hotel Performance: An analysis of proprietary data in 13 global markets	Barcelona, Boston, London, Los Angeles, Mexico City, Miami, New Orleans, Paris, San Francisco, Seattle, Sydney, Tokyo and Washington, D.C.	Keine wertende Aussage der Autoren.
Haywood, Hoyt, Wilson, Hennis und Alvarado (2016)	STR: Airbnb's impact minor on Manhattan hotels	Manhattan	Es wurde kein Einfluss gefunden.
Haywood (2016)	STR: Airbnb's impact on Manhattan compression	Manhattan	Es wurde kein Einfluss gefunden.
Alvarado, Hennis und Haywood (2016)	STR: Airbnb's impact on NYC's boroughs	Bronx, Brooklyn, Queens, Staten Island, Manhattan	Es wurde kein Einfluss gefunden.
Haywood und Winkle (2015)	Airbnb and London's competitive landscape	London	Airbnb ist künftig in die Konkurrenzlandschaft für Hotels in London einzuordnen.
Mody et al. (2017a)	Comparing apples and oranges? Examining the impacts of Airbnb on hotel performance in Boston	Boston	Airbnb schafft eher zusätzliche Nachfrage, als diese von Hotels abzuziehen.
HVS (2015)	Airbnb and Impacts on the New York City Lodging Market and Economy	New York City	Der Gesamtverlust durch den Einfluss von Airbnb auf die Hotellerie beträgt 2,1 Mrd. USD.
Kagermeier et al. (2015)	Airbnb als Share Economy-Herausforderung für Berlin und die Reaktionen der Hotelbranche	Berlin	Die Dimensionen von Airbnb sind "ein Sturm im Wasserglas"
Lane und Woodworth (2016)	The Sharing Economy Checks In: An Analysis of Airbnb in the United States Implications on Traditional Hotel Development and Market Performance Going Forward	USA	Hotels werden in Zukunft in Preisdruck geraten. Bautätigkeit bei Hotels wird zurückgehen.

Tabelle 2: Deskriptive Arbeiten zur Hotelperformance. Quelle: eigene Darstellung

Eine der breitesten und am meisten zitierten Arbeiten zu der Thematik stammt von **Haywood et al (2017)** bzw. STR, einem Marktforschungs- und Beratungsunternehmen mit einem Fokus auf die Hotelindustrie. Jessica Haywood untersucht die Thematik in mehreren Reports. Analysiert werden hier verschiedenste Kennzahlen zu Airbnb und der Hotelindustrie in 13 globalen Märkten¹⁶⁹ für die Jahre 2013 bis 2016, um ein umfassendes Bild zur aktuellen Lage zu bekommen, wobei weder Korrelation, noch das Finden von Kausalität Ziel der Arbeit war. Die Daten stammen von Airbnb direkt und sind damit qualitativ hochwertiger als das oft verwendete "scrapped data".¹⁷⁰ Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz angeschnitten:

(a) Marktübersicht

Grenzt man alle 3 Mio. Listings auf diejenigen ein, welche als Substitut für Hotelzimmer angesehen werden können (methodisch geht STR ähnlich wie die meisten Studien vor, d.h. exkludiert "shared room"-Listings, inaktive Listings oder Listings für größere Personengruppen), zeigt sich folgendes Bild:

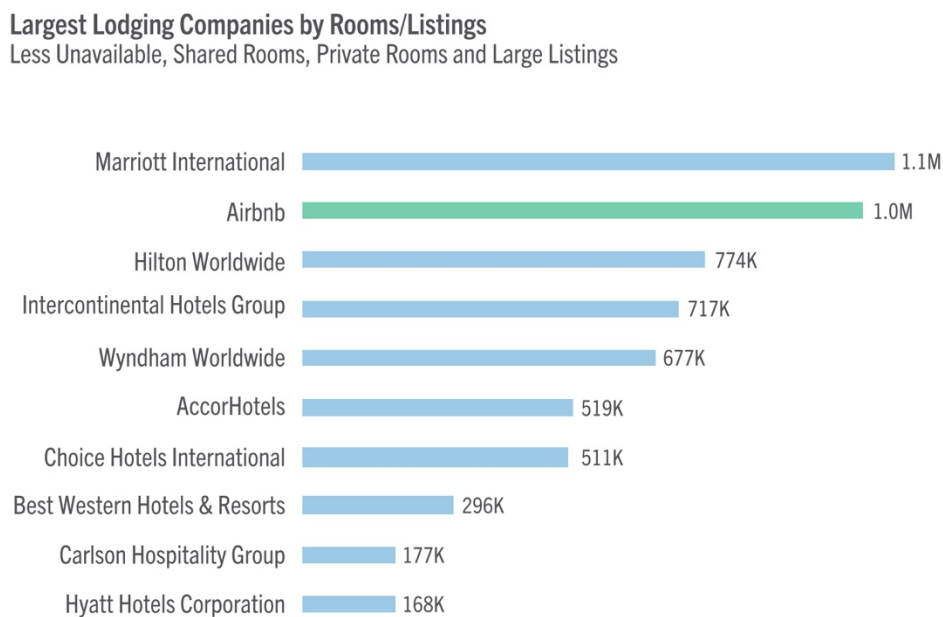


Abbildung 13: Anzahl hotelähnlicher Listings. Quelle: Haywood et al. (2017, S. 10)

¹⁶⁹ Barcelona, Boston, London, Los Angeles, Mexico City, Miami, New Orleans, Paris, San Francisco, Seattle, Sydney, Tokyo and Washington, D.C.

¹⁷⁰ Haywood et al. (2017, S. 8)

(b) Geschäftsreisen

Die Anzahl der Geschäftsreisenden hat sich zwischen 2015 und 2016 verdreifacht, wobei mehr als 50.000 Unternehmen Kunden von Airbnb waren. Bereits 10% der Buchungen sind Geschäftsreisen. Sowohl der Marktanteil, als auch die ADR ist bei Hotels und Airbnb an Werktagen¹⁷¹ gestiegen, teilweise sogar um 5%-10% (z.B. ADR in San Francisco oder Los Angeles).¹⁷²

(c) Aufenthaltsdauer

Reisen über Airbnb dauern im Schnitt länger als Hotelaufenthalte (54% eine bis sechs Nächte, 29% 7-29 Nächte, 17% 30 oder mehr Nächte), wobei die Zahl der Buchungen von einer Woche oder länger zurückging. Das deckt sich auch mit der übrigen Literatur. Hotels, welche auf "extended stay"-Gäste spezialisiert sind, konnten steigende Nachfrage sowie ADR verbuchen.

(d) Angebot und Nachfrage

Sowohl Angebot als auch Nachfrage ist bei Airbnb stark am Steigen, wobei die Nachfrage in den meisten Märkten das Angebot übersteigt. Airbnb hat also Platz für weiteres Wachstum. Bei Hotels zeigt sich das Bild gegensätzlich. Zwar verzeichnen die meisten Märkte ein (geringes) Wachstum, jedoch übersteigt das Angebot oft die Nachfrage. Paris verzeichnet einen Nachfragerückgang, ob dieser jedoch auf Airbnb oder externe Schocks (z.B. die Terrorattacke) zurückzuführen ist, ist unklar.

(e) Auslastung & Durchschnittsrate

Auslastung ist bei Hotels (z.B. 85% in San Francisco) wesentlich höher als bei Airbnb (52%). Interessant auch, dass die Airbnb-Auslastung dort am höchsten war, wo auch die Auslastung von Hotels am höchsten war. Die ADR (Durchschnittsrate) in CBSs (Central Business Districts) in den USA ist nach wie vor auf einem hohen Niveau, wenngleich naturgemäß etwas höher als bei einer Gesamtbetrachtung. Dies legt den Schluss nahe, dass Airbnb zusätzliche Nachfrage generiert, so wie von Airbnb behauptet und von manchen Studien erklärt wird.

¹⁷¹ Buchungen an Werktagen sind ein Indiz für Geschäftsreisen.

¹⁷² Haywood et al. (2017, S. 11-13)

(f) Marktanteil

Das Zimmerangebot hat sich durch Airbnb klarerweise stark vergrößert, die Zimmernachfrage (das zeigt auch die geringere ADR) nur wenig. Der Marktanteil, gemessen am Umsatz, ist (bedingt durch die geringere Auslastung und ADR) weiterhin nur im Bereich der 1-4%. Ein ähnliches Bild ergibt sich auch in CBDs.

Airbnb's Share of Supply, Demand and Revenue (Hotels + Airbnb) July 2016, 12-Month Moving Average

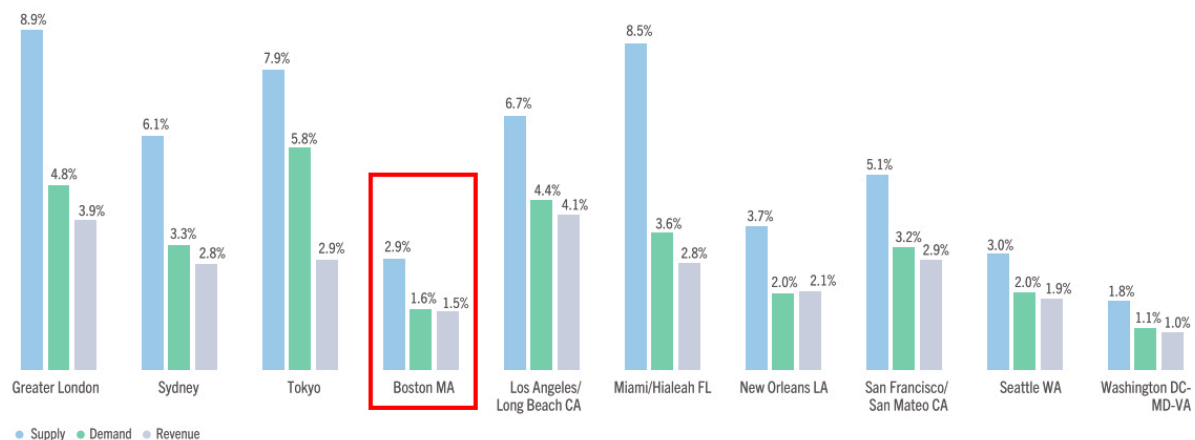


Abbildung 14: Marktanteile von Airbnb und Hotels. Quelle: Haywood et al. (2017, S. 20)

Eine interessante Erkenntnis zeigt hier ein Vergleich zu den Daten von Mody et al. (2017a). Sind die Marktanteile von Airbnb nach STR in Boston im geringen einstelligen Bereich (roter Kasten Abbildung 14), liegt der Zwölf-Monats-Durchschnitt nach Mody et al. (2017a) bei 16% (Angebot), 7% (Nachfrage) und 6% (Umsatz).¹⁷³ Die Ursachen dafür könnten in der unterschiedlichen Datenquelle liegen (Airbnb vs. AirDNA).

(g) Compression Nights

Betrachtet man "compression nights"¹⁷⁴ für Hotels, eine der Kernindikatoren, gibt es bis 2009 bis 2015 einen starken Anstieg in den USA (siehe Abbildung 15). Der Einfluss von Airbnb nach

¹⁷³ Die Werte wurden anhand der Angaben von Mody et al. (2017a) errechnet.

¹⁷⁴ Compression nights sind Nächte, an denen die Auslastung 95% übersteigt. An solchen stark nachgefragten Nächten können Hotels laut UBS zwischen 35% und 70% höhere Nächtepreise verlangen. Steigt das Angebot (z.B. durch die flexible Angebotsskalierung von Airbnb), sinkt die Anzahl der "compression nights". Hotels können diese Aufschläge am Markt nicht mehr durchsetzen. Die ADR sowie die RevPAR sinken (Haywood et al., 2017; Kostuch, 2016).

Haywood et al. ist folglich kaum messbar. Das jüngste Sinken der Rate 2016 sei auf ein Steigen der Hotelzimmeranzahl bzw. andere wirtschaftliche Faktoren zurückzuführen. Die ADR war während solcher Nächte auf einem Hoch im Jahr 2016. Anders ist jedoch eine Analyse der UBS. "UBS analysts say the decline (of compression nights) is due to travellers using Airbnb to avoid soaring hotel rates."¹⁷⁵ Der Trend gehe weiter in Richtung eines sinkenden RevPAR. Isoliert auf diese Betrachtung wird die Aussage von UBS von Zervas et al. (2015) unterstützt, da dieser eine flexible Angebotsskalierung von Airbnb in Zeiten hoher Nachfrage feststellen konnte.

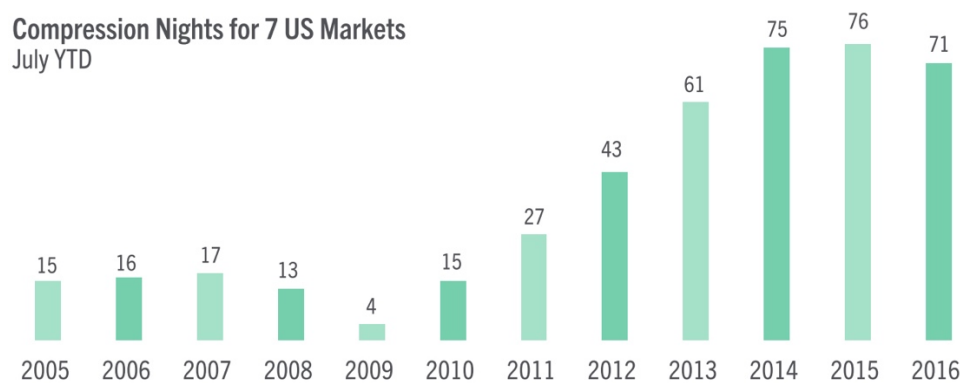


Abbildung 15: Compression nights in 7 US Städten. Quelle: Haywood et al. (2017, S. 4)

Auch in CBDs ist der Verlauf in sieben US-Märkten sehr ähnlich, wenn auch naturgemäß auf einem höheren Niveau.¹⁷⁶ Die Rate ist in nicht-US-Märkten volatiler.

Einfluss von Airbnb während Events | Zwar konnte Zervas et al. (2015) einen Einfluss von Airbnb auf Hotels während verstärkter Nachfrage finden, für Haywood et al. ist hier ein Zusammenhang (nachfrageseitig) in den USA kaum ablesbar (Neujahr, Thanksgiving). Auch die ADR war für Hotels an Neujahr am Steigen, an Thanksgiving konnten Airbnb-Gastgeber bessere Raten durchsetzen. Haywood et al. vermuten, dies sei bedingt durch ihre Nähe zu Wohngegenden.

Jessica Haywood bringt sich in mehreren Reports von STR ein. **Haywood et al. (2016)** eruieren den Einfluss in Manhattan mit Daten direkt von Airbnb für die Jahre 2013 bis 2015. (1) Laut den Autoren steigt die Nachfrage, sowie die Auslastung der Hotels. Die Nachfrage nach Hotels wird

¹⁷⁵ Kostuch (2016)

¹⁷⁶ Während großer Events werden Hotels in sehr zentralen Lagen typischerweise eher gebucht.

durch Airbnb nicht beeinträchtigt. (2) Zwar liegt die Anzahl von Airbnb-Listings am Gesamtmarkt (Gesamtbettenanzahl) 2015 bei knapp 10% (8,5% in 2014), doch davon ist nur ein Teil tatsächlich verfügbar.¹⁷⁷ (3) Der Preisaufschlag in Compression Nights ist weiterhin hoch (anders als bei Airbnb). (4) Die ADR ist bei Airbnb wesentlich geringer als bei Hotels, besonders in Zeiten hoher Nachfrage. Erwähnenswert ist hier ein Vergleich mit Xie und Kwok (2017). Nicht nur vom Forschungsergebnis her, sondern auch deren Beobachtung der höheren ADR bei Airbnb. (5) Airbnb kann 2015 nur 3,5% der Gesamteinkünfte im Beherbergungsbereich für sich verbuchen (2,8% in 2014). (6) Die meisten Airbnb-Angebote fallen in die Economy- und Midscale-Klasse (61%), bei Hotels 13%. (7) Airbnb-Gäste bleiben länger und (8) die Auslastung bei Airbnb ist sehr volatil.

Haywood (2016) geht explizit auf Compression Nights in Manhattan ein und findet, dass weder die Anzahl der Compression Nights mit einem Steigen der Airbnb-Listings korrelieren, noch, dass der Preisaufschlag an diesen Nächten bedingt durch Airbnb zurückgeht (siehe Grafik unten).

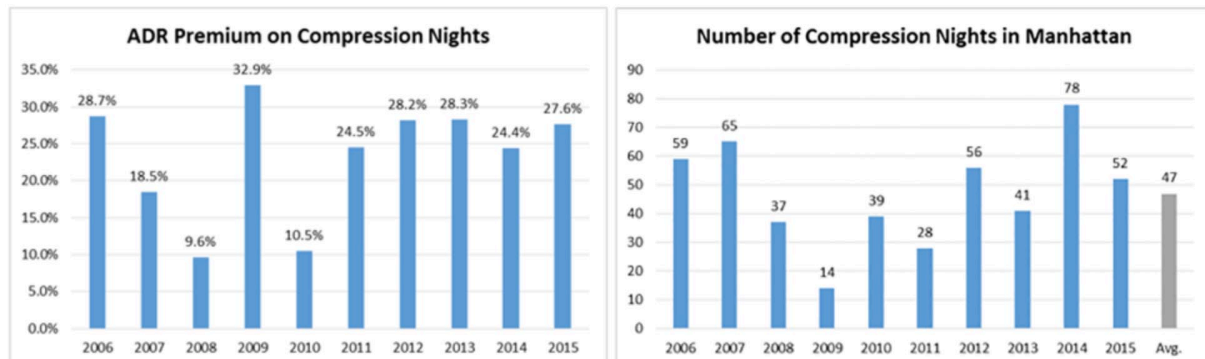


Abbildung 16: ADR Aufschläge & Compression Nights in Manhattan. Quelle: Haywood (2016)

In der Arbeit von **Alvarado et al. (2016)** wird der Fokus auf die Bezirke rund um Manhattan erweitert. Hotels konzentrieren sich eher auf Manhattan, weniger auf die anderen Bezirke. Die Auslastung ist bei Airbnb auf einem niedrigen Niveau (um die 40%), jedoch am Steigen. Bei Hotels ist die Auslastung nach wie vor hoch, trotz steigender Anzahl von Airbnb-Listings. Die ADR ist bei Airbnb in allen Bezirken niedriger als von Hotels. Bei Compression Nights zeigt sich

¹⁷⁷ Wie auch Zervas et al. (2015) angemerkt hat, gibt es viele aktive Listings die jedoch keine oder nur sehr selektiv Buchungen annehmen.

ein ähnliches Bild wie in Manhattan. Die Autoren fassen zusammen: "The data suggests that Airbnb might be filling a void in the New York City market by providing a different lodging option at a much lower price point"

Haywood und Winkle (2015) haben auch einen Blick auf London geworfen. Die Daten stammen aus 2015 von InsideAirbnb ("scrapped data"). Mehr als die Hälfte der Listings sind "entire home"-Listings, knapp die Hälfte "private room"-Listings. Am Gesamtmarkt macht Airbnb 16% des Angebotes aus, wesentlich mehr als z.B. in Manhattan. Analysiert wurde nur der Einfluss von Listings vergleichbar zu Hotels (d.h. keine shared rooms, bereinigt um aktive Listings, usw.), in Summe 11.000. Die Studie teilt sich nach den einzelnen Bezirken in London. Nachdem die Gesetzeslage in London entschärft wurde (Vermieten bis zu 90 Tage ohne Genehmigung ist erlaubt), ist die Anzahl an Listings stark gestiegen. Interessant ist auch, dass die ADR bei Airbnb im Schnitt höher ist, als jene von Hotels. Das Angebot von Hotels (bezogen auf die Preise) zeigt ein ähnliches Bild zu Airbnb. Die Autoren ziehen zwar keinen explorativen Schluss, meinen jedoch, dass sich Airbnb dauerhaft in die Konkurrenzlandschaft einordnen wird.

Mody et al. (2017a) eruieren den Einfluss von Airbnb in Boston und untersuchen dabei die Jahre 2015 bis 2016 bzw. 2005 bis 2016. Untersucht wurde der Einfluss, wie bei den vorhergehenden Studien auch, auf die Auslastung, ADR (average daily rate) und RevPAR (revenue per available room). Die Daten kommen von AirDNA und STR.

Die Ergebnisse für 2015-2016 zeigen das bereits bekannte, extreme Wachstum von Airbnb. Interessant ist, dass die Nachfrage nach Hotels in manchen Zeiträumen gefallen, die Nachfrage nach Airbnb im selben Zeitraum jedoch gestiegen ist. Die Auslastung der Hotels war im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fast ausschließlich am Sinken, jene von Airbnb tendenziell am Steigen. RevPAR von Hotels ist im Untersuchungszeitraum (trotz gesunkener Auslastung) gestiegen - ein Ergebnis, welches sich mit Samaan (2015) und Coyle und Yeung (2017) deckt. Im Allgemeinen sind die Zahlen von Airbnb jedoch höchst volatil. Das Hotelzimmerangebot ist in den Jahren 2005-2016 kontinuierlich gestiegen - trotz Airbnb. Auch die Auslastung von Hotels ist, abgesehen von 2015-2016 (begründet durch Angebotsschocks), gestiegen. Mody et al. konkludieren, dass Airbnb also eher zusätzliche Nachfrage schafft, anstatt diese von Hotels abzuziehen. Da die ADR im Schnitt bei Airbnb niedriger als von Hotels ist, sei Airbnb, wenn überhaupt, ein Substitut für günstigere Hotels. Diese Aussage würde sich auch mit Zervas et al.

(2015) decken, wobei Airbnb CEO Chesky sagt, dass die meisten seiner Kunden ohne Airbnb entweder bei Freunden und Familie genächtigt, oder die Reise nicht unternommen hätten.¹⁷⁸

Die folgende Tabelle zeigt die Marktanteile von Airbnb in Boston:

Period	Airbnb Market Share (Supply)	Airbnb Market Share (Demand)	Airbnb Market Share (Revenue)
Jan-15	4.74%	0.06%	0.07%
Feb-15	5.64%	0.50%	0.46%
Mar-15	5.43%	0.65%	0.58%
Apr-15	6.42%	1.52%	1.30%
May-15	6.65%	2.25%	1.48%
Jun-15	7.32%	2.76%	2.50%
Jul-15	7.08%	3.51%	3.16%
Aug-15	6.89%	2.62%	1.94%
Sep-15	7.60%	3.73%	3.29%
Oct-15	8.10%	2.86%	2.24%
Nov-15	18.86%	6.47%	5.43%
Dec-15	19.19%	6.70%	6.78%
Jan-16	18.92%	7.46%	7.28%
Feb-16	20.21%	10.17%	11.05%
Mar-16	18.45%	8.90%	8.16%
Apr-16	18.97%	9.58%	7.69%
May-16	18.51%	9.53%	7.56%
Jun-16	19.12%	9.77%	8.72%
Jul-16	18.87%	9.55%	8.54%
Aug-16	18.78%	8.09%	6.05%
Sep-16	19.39%	7.40%	5.49%

Abbildung 17: Marktanteil Airbnb in Boston. Quelle: Mody et al. (2017a, S. 11)

Alle Leistungskennzahlen (z.B. Airbnb RevPAR und Hotel RevPAR) zeigen eine positive Korrelation. Laut Mody et al. ist das ein weiteres Indiz dafür, dass Airbnb zusätzliche Nachfrage generiert und nicht von Hotels abschöpft.

Der Impact Analysis Report von **HVS (2015)** ist einer der Wenigen, welcher versucht, den Gesamteinfluss von Airbnb für die Hotelindustrie quantitativ zu erfassen und hat somit eine gewisse Sonderstellung. Auch ist dies die einzige Literatur, welche auf den Einfluss auf die Bauindustrie einer Stadt eingeht. Der Bericht betrachtet den Zeitraum September 2014 bis Oktober 2015 und schätzt den Einfluss bis 2018. In Summe liegt der wirtschaftliche Verlust, verteilt auf mehrere Faktoren, bei über 2,1 Mrd. USD. Abbildung 17 bietet eine Aufschlüsselung:

¹⁷⁸ Gallagher (2017)

OVERALL ANNUAL IMPACT (2014/15 ENDING AUGUST)		
Direct Loss		\$451,426,000
Ancillary Loss		
	Food	\$88,880,636
	Beverage	\$20,537,467
	Other Operated Departments	\$11,850,752
	Miscellaneous Income	\$14,669,620
	Total	\$135,938,475
Construction Loss (Entire home/apt)		\$1,088,746,711
Indirect Effect - Loss		\$101,616,132
Induced Effect - Loss		\$114,665,277
Tax		
	Employee Compensation	\$28,549,361
	Proprietor Income	\$835,414
	Tax on Production and Imports	\$78,257,402
	Households	\$31,287,187
	Corporations	\$11,161,818
	Lodging Tax	\$76,503,790
	Total	\$226,594,972
Total		\$2,118,987,567
Rounded		\$2,100,000,000

Abbildung 18: Quantitativer Einfluss von Airbnb auf die Hotelindustrie in NYC. Quelle: HVS (2015, S. 2)

(a) Direct Revenue Loss

HVS errechnet den direkten Einfluss auf Basis von AirDNA (d.h. "scrapped data"), indem die Autoren die ADR mit der Anzahl der gebuchten Nächte über Airbnb multiplizieren. Der Einfluss entspricht 4,6% des Gesamtmarktes (Gesamtbettenanzahl) in NYC und soll bis 2018 auf 7,8% steigen. Die Vorhersagen gehen für 2018 in Richtung 800 Mio USD, wobei dieser Wert mit aktueller Zahlen massiv unterschätzt wäre (z.B. rechnet HSV mit einer Wachstumsrate für 2017 mit 18%, aktuell sind es 45%).¹⁷⁹ Diese Methodik ist aus mehreren Gründen problematisch. Erstens zeigt sich laut Haywood et al. (2017), dass "scrapped data" den Einfluss von Airbnb im Vergleich zu proprietären Daten überschätzt. Zweitens gibt es mehrere Hinweise, dass auch die ADR als Kennzahl Schwächen hat (siehe 8.2 *Limitationen der derzeitigen Literatur*) Drittens geht HVS mit dieser Berechnung davon aus, dass ein Großteil der Airbnb-Buchungen mit einem Hotel substituiert worden wären, eine Meinung, die weder Airbnb, noch z.B. Guttentag und Smith (2017) teilt. Hier zeigt sich auch ein Unterschied in den verschiedenen Methoden verschiedener Autoren. Zervas et al. (2015) inkludiert etwa ausschließlich "entire home"-Listings und keine "private room"-Listings wie HVS.¹⁸⁰

¹⁷⁹ AirDNA (o. J. a)

¹⁸⁰ Was in diesem Fall einen Unterschied von 37% ausmacht. Je nach Methodik können Ergebnisse also sehr divers ausfallen.

(b) Ancillary Revenue Loss

HVS beziffert die Umsatzeinbußen auf knapp 136 Mio USD bzw. 23% der direkten Einnahmen, geht jedoch nicht näher auf die Berechnung ein.

Economic Impact: Labor | Wie Suciu (2016) betrachtet HVS den Einfluss auf den Arbeitsmarkt der Hotelindustrie. HSV unterteilt den Verlust in einen direkten Effekt (2800 Jobs), einen indirekten (500 Jobs) und einen induzierten Effekt (690 Jobs) und erklärt: *"over 2,800 jobs are directly lost due to a lack of ability to service Airbnb demand"*¹⁸¹ Eine Zahl die etwa 200 Mio USD in Arbeitseinkommen entspricht (direkter Effekt). Gesamt, inkl. indirektem und induziertem Verlust plus "value added"¹⁸² summiert sich der Einfluss auf 670 Mio USD. Am meisten betroffen sind Einstiegsjobs (83%). Ein Fazit, welches in Kontrast zu Suciu (2016) steht: Diese hat zwar deutsche Städte sowie einen früheren Zeitraum untersucht, konnte dort jedoch steigende Beschäftigung in der Hotellerie (aber sinkende Löhne) finden.

(c) Economic Impact: Construction Industry

HVS erklärt hier, dass der Nachfragerückgang durch Airbnb nach Hotelzimmern sinkende Investitionen (in Hotels) zur Folge hat. Die Autoren beschreiben zwei Szenarien. (1) Das komplette Airbnb-Angebot (d.h. alle Listings) wird durch zusätzliche Hotelzimmer ersetzt, und (2) nur "entire home"-Listings werden ersetzt. Im ersten Fall müssten 9200 Hotelzimmer, im zweiten Fall knapp 5500 Hotelzimmer neu gebaut werden. Dies entspricht 1,8 Mrd. USD bzw. knapp 1,1 Mrd. USD an Verlust.

(d) Taxes

Auch der Verlust an diversen Steuern wird von HVS erklärt, wobei zwischen Employee Compensation, Proprietor Income, Tax on Production and Imports, Households, Corporations und Lodging Tax unterschieden wird. In Summe ist der Einfluss hier über 220 Mio USD.

Kagermeier et al. (2015) untersuchen in Ihrer Arbeit den Einfluss von Airbnb in Berlin. Die Studie betrachtet die Thematik mit Bezug auf die Hotellerie und die Wohnungsnot und hebt sich von anderen Arbeiten unter anderem dadurch ab, dass auf die Reaktionen der Hotellerie besonders

¹⁸¹ HVS (2015, S. 24)

¹⁸² Value added: this presents the difference between an industry's total output and the cost of its intermediate inputs. This figure includes employment compensation, proprietor income, other property income, and indirect business taxes (HVS, 2015, S. 23).

eingegangen wird. Letzterer Punkt basiert auf der Arbeit von Köller (2015), die Reaktionen der Hotellerie werden daher in ihrer Arbeit behandelt und hier nicht näher angeführt.

Die Autoren gehen anfangs auf die Sharing Economy und Airbnb an sich ein, die bereits dargestellten Kritikpunkte, die Verteilung in Deutschland (Stand 2014)¹⁸³ und speziell in Berlin. Kagermeier et al. argumentieren, dass sich die Anzahl der Airbnb-Übernachtungen (Zahlen aus 2013) zwischen 1% und 2% beläuft (was etwa 20-30 Übernachtungen pro Schlafplatz und Jahr entspricht) und eher einen "Sturm im Wasserglas" darstellt.¹⁸⁴ Dabei vergleichen die Autoren nicht nur Airbnb-Listings mit kommerziellen Gastgebern, sondern auch mit den geschätzten Zahlen im VFR Segment (Visit Friends and Family). Keine andere Arbeit dieser Literaturübersicht inkludiert VFR Zahlen.

In Berlin, wie in anderen Städten, ist die Auslastung von Hotels durch steigende Gästezahlen (trotz Kapazitätserweiterungen) gestiegen. Konkurrenz für kleinere und mittlere Hotels sehen Kagermeier et al. eher durch den Kapazitätenausbau größerer Hotelketten.

Kagermeier et al. gehen, anders als die anderen Arbeiten, auch auf mehrere geschichtliche Spezifika in Berlin ein. Die Autoren erklären z.B., warum in Berlin die Kritik besonders hoch ist. So wird argumentiert, dass unter anderem touristische Transformationsprozesse in Berlin durch die DDR erst verspätet erfolgten und der beschleunigte Nachholbedarf Ursache des gefühlten starken Einflusses bzw. der hohen Skepsis ist. Dabei komme viel Kritik von den Gentrifizierern selbst. Auf Immobilienpreise und Mieten treffe diese Dynamik zu. Auch sei der starke Zuzug Grund für Wohnungsknappheit und steigende Preise. Thematisiert wird auch das Zweckentfremdungsverbot aus 2013, durch welches in Berlin ca. 6000 Wohnungen als Ferienwohnungen gemeldet wurden. Laut den Autoren entspreche diese Zahl den jährlichen Wohnungsneubauten, der Entlastungseffekt wäre bei einer Rückführung zu regulären Wohnungen laut den Autoren nur kurz.

Kagermeier et al. zeigen die größten Kritikpunkte seitens der Hotellerie in Berlin auf - Steuern werden hinterzogen, gewerberechtliche Bestimmungen nicht erfüllt (z.B. Brandschutz), der Verwaltungsaufwand werde vernachlässigt - und relativiert diese Punkte sogleich. Die Auslastung sei sehr gering¹⁸⁵ und die Wenigsten vermieten für mehr als 120 Tage im Jahr.

¹⁸³ Berlin hat über 300 Airbnb-Angebote pro 100.000 und ist somit auf Platz 1 in Deutschland (Kagermeier et al., 2015).

¹⁸⁴ In Wien liegt diese Zahl beispielsweise aktuell bei 10%, jedoch ohne VFR (Seidl et al., 2017).

¹⁸⁵ Kagermeier et al. (2015) gehen von einer Auslastung von unter 10% aus. Laut AirDNA liegt die aktuelle Auslastung bei 80% (AirDNA, o. J. b).

Anbieter seien teilweise auch vor Airbnb in der Beherbergungsbranche aktiv und nutzen Airbnb nur als neuen Kanal, ein Punkt, der in der Literatur noch nicht erwähnt wurde. All das deutet laut Kagermeier et al. darauf hin, dass nur wenige Anbieter kommerzielle Interessen verfolgen und den gleichen Bestimmungen unterliegen sollten wie Hotels. Die Autoren merken jedoch an, dass zwischen klassischen Sharing Anbietern und Anbietern, die ganze Wohnungen vermieten, unterschieden werden muss.

Daneben gibt es eine weitere Erkenntnis betreffend der Motive sich für Airbnb zu entscheiden. Einerseits wird von Airbnb betont, 91% der Reisenden wollen wohnen "wie Einheimische", andererseits erklärt z.B. PwC (2015), dass die Kostenersparnis im Vordergrund steht.¹⁸⁶ Nach Erkenntnis von Kagermeier et al. zeigt sich die Motivation wie folgt:

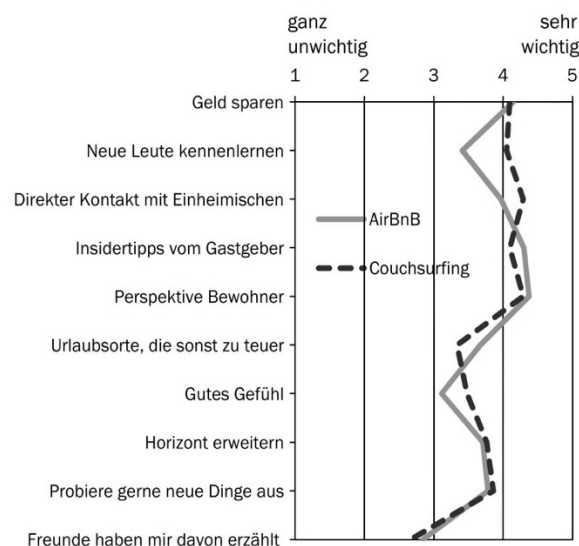


Abbildung 19: Gründe zur Nutzung von Airbnb und Couchsurfing. Quelle: Kagermeier et al. (2015, S. 4)

Abschließend fassen Kagermeier et al. zusammen, dass der Einfluss von Airbnb für die Hotellerie und den Wohnungsmarkt derzeit eher vernachlässigbar ist, beeinflusste Unternehmen proaktiv denken sollten, die Situation dennoch weiter beobachtet werden muss und "schwarze Schafe" entsprechend sanktioniert werden sollten.

Lane und Woodworth (2016) - ein umfangreicher Report von CBRE Hotels' Americas Research - befassen sich mit dem kompletten US-Markt und erheben den Einfluss von Airbnb zwischen

¹⁸⁶ PwC (2015, S. 16)

2014 und 2015. Der Report erarbeitet einen "Airbnb Competition Index", der einerseits die Ergebnisse von Xie und Kwok (2017) unterstützt (Preisunterschiede entscheiden über den Einfluss von Airbnb zu Hotels) und weiters Marktwachstum und Marktanteil miteinbezieht. Die Daten stammen von AirDNA ("scrapped data").

Der Report geht auf die verschiedensten Thematiken ein, wie zum Beispiel den Hotelmarkt an sich, bestehende Zielgrößen, Marktwachstum, Angebotswachstum oder auch die Spezifika, die Airbnb-Listings betrifft (hohe Volatilität, inaktive Listings, die wichtigsten Märkte, Multi-Unit-Gastgeber), die in der Literatur schon erwähnt wurden. Die Autoren erwähnen, dass die ADR anders als vermutet nicht unter jener von Hotels liegt, wobei es hier zum Beispiel Widersprüche mit Xie und Kwok (2017) gibt.¹⁸⁷ Folgende Grafik zeigt den Airbnb Risk Index:

AIRBNB RISK RANK	MARKET	ACTIVE UNIT/HOTEL SUPPLY (%)	ACTIVE UNIT/HOTEL SUPPLY INDEX	ADR PREMIUM (DISC) %	ADR PREMIUM INDEX	ACTIVE UNIT GROWTH %	ACTIVE UNIT GROWTH INDEX	AIRBNB RISK INDEX
1	New York	19.5%	100	(40.3%)	100	76.1%	26	81.4
2	San Francisco	12.5%	64	(18.8%)	47	80.5%	27	50.4
3	Miami	10.1%	52	(19.5%)	48	123.9%	42	48.4
4	Oakland	12.0%	62	(14.0%)	35	101.9%	34	48.0
5	Oahu	6.8%	35	(31.3%)	78	109.2%	37	46.1
6	Los Angeles	13.3%	68	(5.7%)	14	85.6%	29	44.8
7	Seattle	9.5%	49	(15.4%)	38	124.5%	42	44.5
8	Boston	8.0%	41	(24.5%)	61	94.4%	32	43.6
9	Portland	10.3%	53	(13.2%)	33	92.3%	31	42.4
10	San Jose/Santa Cruz	5.9%	30	(23.3%)	58	110.1%	37	38.8
11	Philadelphia	5.8%	30	(11.9%)	29	184.9%	62	37.8
12	Long Island	10.4%	54	149.6%	0	99.5%	34	35.2
13	Austin	9.9%	51	29.4%	0	95.6%	32	33.5
14	Newark	1.7%	9	(27.6%)	68	124.7%	42	32.0
15	Richmond	2.1%	11	19.4%	0	296.0%	100	30.5

Source: Airdna, STR, Inc, CBRE Hotels' Americas Research, Q4 2015.

Abbildung 20: Airbnb Risk Index. Quelle: Lane & Woodworth (2016, S. 12)

Interessant ist hier, dass New York den mit Abstand größten Risk Index hat, nach z.B. Haywood et al. (2016) jedoch kaum durch Airbnb beeinflusst wird.

Die Autoren sehen Hotels durch zwei Effekte beeinflusst: (1) durch das steigende Angebot durch Airbnb und den damit verbundenen Preiskampf und (2) durch die sinkende Bautätigkeit im Hotelleriesektor.

¹⁸⁷ Xie und Kwok (2017) finden für Austin (Texas), dass die ADR von Airbnb über jenen von Hotels liegt. Lane und Woodworth (2016) finden genau das Gegenteil - auch wenn gesamt die ADR über jener von Hotels liegt.

7.4. Arbeiten zum Einfluss auf den Wohnungsmarkt

Zwar schneiden fast alle Artikel das Thema Wohnungsmarkt an, jedoch meist rein theoretisch oder nur in sehr geringem Ausmaß (z.B. Coyle und Yeung, 2017; Neeser, 2015; oder Zervas et al., 2015). Die folgende Auflistung zeigt deskriptive sowie explorative Arbeiten. Anzumerken ist an dieser Stelle www.airbnbvsberlin.de - eine Webseite, die Airbnb sehr kritisch gegenübersteht. Die Arbeit wurde am Ende dieses Kapitels zwar erwähnt, jedoch aus qualitativen Gründen nicht in die Kernliteratur miteinbezogen.

Autor	Titel der Arbeit	Stadt / Land	Ergebnis / Fazit	Methodik
Schneiderman (2014)	Airbnb in the city	New York City	Airbnb entzieht dem Wohnungsmarkt hunderte Wohnungen. 72% der Gastgeber handeln illegal.	deskriptiv
Sheppard und Udwell (2016)	Do Airbnb properties affect house prices?	New York City	Verdoppelt sich die Anzahl der Listings, steigen Eigentumspreise zwischen 6 und 11%.	explorativ
Horton (2016)	Reducing Affordability: The Impact of Airbnb on the Vacancy Rate and Affordability of the Toronto Rental Market	Toronto	Signifikanter Einfluss von Airbnb auf die Leerstandsquote.	explorativ
Coles und Lauf 2016	Airbnb, Housing, and the City of Toronto	Toronto	Airbnb hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Wohnungssituation in Toronto.	deskriptiv
Samaan 2015	Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles	Los Angeles	Negativer Einfluss von Airbnb auf den Wohnungsmarkt, den Arbeitsmarkt, die Nachbarschaft oder Kunden (Sicherheitsbedenken) und Städte (Steuern)	deskriptiv
Lee (2016)	How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations	Los Angeles	Ein generell merkbarer Einfluss von Airbnb über verschiedenste Dimensionen hinweg. "Airbnb causes a small, but notable, increase in citywide rents". Handlungsempfehlungen für Gesetzgeber.	deskriptiv, explorativ
Seidl et al. (2017)	Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht	Wien	Dem Wohnungsmarkt wurden durch Airbnb um die 2000 Wohnungen entzogen; negative Externalitäten werden sich verschärfen.	deskriptiv
Barron, Kung und Proserpio (2017)	The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb	USA	Steigt das Angebot von Airbnb um 100%, steigen Mietpreise um 3,9% und Eigentumspreise um 6,4%.	deskriptiv, explorativ
Horn und Merante (2017)	Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston	Boston	Steigt das Angebot um eine Standardabweichung, steigen Mieten um 0,4%.	deskriptiv, explorativ
Levendis und Dicle (2016b)	The Neighborhood Impact of Airbnb on New Orleans	New Orleans	Kein Einfluss von Airbnb auf die Mietpreise.	explorativ
Simcock und Smith (2016a)	The Bedroom Boom: Airbnb and London	London	Dem Wohnungsmarkt werden durch Airbnb Wohnungen entzogen.	deskriptiv

Tabelle 3: Arbeiten zum Einfluss auf den Wohnungsmarkt - Kurzzusammenfassung. Quelle: eigene Darstellung

Eric T. **Schneiderman** (New York State Attorney General) legt mit seinem Report *Airbnb in the city* schon 2014 den Startschuss zu einer kontroversen Thematik: Welchen Einfluss hat die Kurzfristmiete auf den Wohnungsmarkt in New York City? Sein Report war maßgeblich daran beteiligt, dass NYC strengere Gesetze für Airbnb erlassen hat.¹⁸⁸ Zusätzlich legt ein Report von Cox und Slee (2016) zwei Jahre später die starke Vermutung nahe, dass Airbnb diese Daten manipuliert hat: "Over a thousand New York listings vanished from the Airbnb website just before the company took a snapshot it used for publicity"¹⁸⁹. Cox ist CEO der Website Inside Airbnb, welche Daten zu Airbnb anbietet.¹⁹⁰ Airbnb selbst hat bestätigt, 1500 Listings von der Plattform genommen zu haben, denn die Listings "did not reflect Airbnb's vision for our community."¹⁹¹ Untersucht wurden die Jahre 2010 bis 2014. Die Daten für die Auswertung stammen offiziell von Airbnb.¹⁹² Ausgewertet wurden die Zahlen, aber nicht mittels statistischer Tests im Sinne einer abhängigen und unabhängigen Variable.

Die Ergebnisse des Reports attestieren einen nennenswerten Einfluss von Airbnb auf die Stadt New York City. Laut Auswertung stieg die Kurzfristvermietung über Airbnb im untersuchten Zeitraum um mehr als das Zehnfache. Schneidermann konkludiert, dass 72% der Gastgeber die geltenden Gesetze in NYC missachten.¹⁹³ Das betrifft nicht nur das Widmungsgesetz (MDL - multiple dwelling law), sondern auch das Abführen von Tourismussteuern. Im untersuchten Zeitraum seien NYC durch Airbnb über 33 Mio USD an "hotel room occupancy tax" entgangen. Auch wird vermutet, dass viele Unterkunftgeber illegal als Hostel agieren und erhöhte, notwendige, Sicherheitsbestimmungen nicht beachten.¹⁹⁴ Weiters seien zwar lediglich 6% der Unterkunftgeber kommerzielle Gastgeber, diese sind jedoch für über ein Drittel der Reservierungen und des Umsatzes verantwortlich.¹⁹⁵ Für 2016 ist diese Zahl laut CBRE Research Hotels' Americas (2017) auf knapp 40% gestiegen; Hosts mit mehrfachen Listings sind einer der Wachstumstreiber von Airbnb in den USA und machen 81% des Umsatzes aus.¹⁹⁶ Die Top 12

¹⁸⁸ Brustein und Berthelsen (2016)

¹⁸⁹ Cox und Slee (2016, S. 1)

¹⁹⁰ Inside Airbnb ist nach eigenen Angaben ein "independent, non-commercial set of tools and data that allows you to explore how Airbnb is really being used in cities around the world" (Inside Airbnb, o. J.).

¹⁹¹ The Malaysian Reserve (2017, Abs. 3)

¹⁹² Das erste Mal, dass Airbnb offiziell interne Daten für eine statistische Auswertung preisgegeben hat. Die Herausgabe der Daten wurde jedoch gerichtlich erzwungen (Schneiderman, 2014).

¹⁹³ In NYC ist das Vermieten einer ganzen Unterkunft von weniger als 30 Tage nicht erlaubt (Schneiderman, 2014).

¹⁹⁴ Schneiderman vermutet, dass das der Fall ist, wenn es mehrere Reservierungen pro Nacht und Einheit gibt.

¹⁹⁵ Dadurch zeigt sich laut Schneiderman (2014), dass viele Buchungen über Airbnb nicht nur dazu dienen, sich ein wenig Zusatzeinkommen zu erwirtschaften.

¹⁹⁶ CBRE Research Hotels' Americas (2017, S. 2)

Gastgeber vermieten 801 Einheiten. Knapp 2000 Einheiten, Tendenz stark steigend, wurden länger als ein halbes Jahr vermietet und sind folglich laut Schneiderman nicht mehr für den regulären Wohnungsmarkt verfügbar. Die meisten Unterkünfte konzentrieren sich auf das touristisch starke Manhattan.

Airbnb selbst hat in einer Anhörung angegeben, Gastgeber nicht nach der Legalität ihrer Listings zu überprüfen.¹⁹⁷ Die Umsetzung geltendes Rechts durch die Stadt NYC hatte bisher wenig Einfluss.¹⁹⁸

Sheppard und Udell (2016) eruieren einen theoretischen sowie empirischen Einfluss der (Teil-) Kommerzialisierung von regulären Wohnungen durch Airbnb, auf die Wohnungspreise in New York City von 2003 bis 2015. Die Autoren sollen so die Auswertung von Schneiderman (2014) empirisch überprüfen. Die Betrachtung der Studie geht von zwei Szenarien aus: (1) Entstehen durch Airbnb "unsafe hotels" mit unangenehmen Gästen in Wohnungsgegenden, müssten Eigentumspreise sinken. (2) Ist der eben genannte Effekt vernachlässigbar und der Wegfall von Wohnungen zugunsten Kurzfristvermietungen überwiegt, müssten Wohnungspreise steigen.

Der theoretische Teil versucht folgende Frage mittels vorhandener Literatur a priori zu beantworten: Durch welche (von Airbnb induzierten) Mechanismen werden die Eigentumspreise beeinflusst? Der Einfluss wird in der Arbeit mittels eines modifizierten monozentrischen "Open-City"-Model gezeigt:

¹⁹⁷ Samaan (2015, S. 34)

¹⁹⁸ Hutchins (2015)

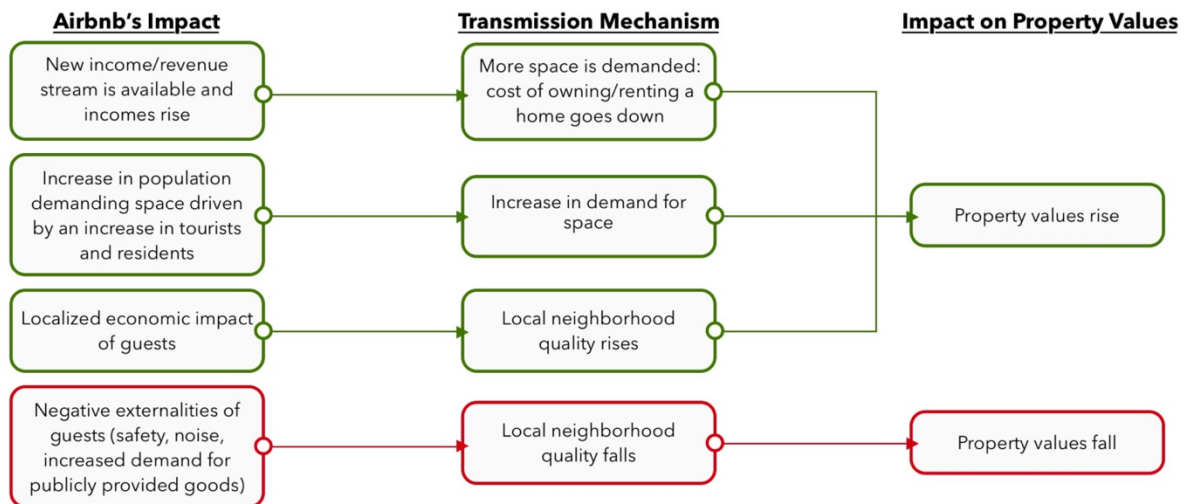


Abbildung 21: Einflussfaktoren von Airbnb auf Eigentumspreise, Quelle: Sheppard und Udell (2016, S. 9)

Methodisch orientiert sich der empirische Teil stark an Zervas et al. (2015) - verwendet also ebenfalls die "Difference-in-Differences"-Methode und zusätzlich eine hedonistische Regression. Es werden acht Datenquellen verwendet, um Informationen zu den einzelnen Immobilienverkäufen (z.B. Preis, Größe, Art, lokale Eigenschaften wie Nähe zu öffentlichen Transportmitteln) und beeinflussenden Faktoren (z.B. lokale Kriminalitätsrate, lokale demografische Faktoren) zu bekommen, wobei die Daten für Airbnb von Inside Airbnb stammen. Sheppard und Udwell eruieren den Einfluss mittels verschiedener Pufferzonen um jeden Verkauf einer Immobilie, mit Radien zwischen 150 und 2000 Metern. Die folgende Grafik veranschaulicht diese Herangehensweise:

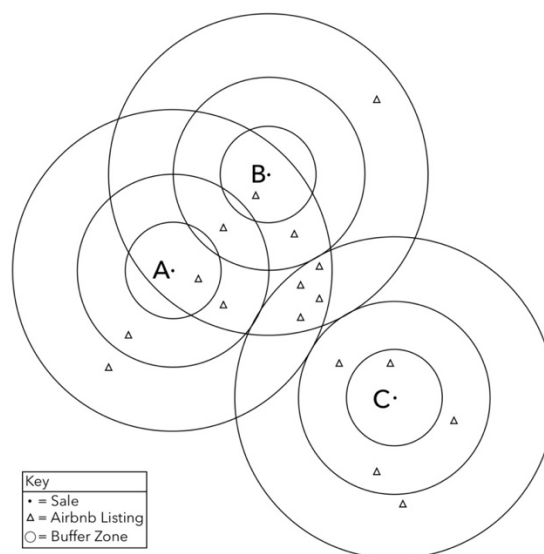


Abbildung 22: Pufferzonen um jeden Immobilienverkauf. Quelle: Sheppard und Udell (2016, S. 23)

Die statistischen Ergebnisse des hedonistischen Modells zeigen, dass eine Steigerung der Listings über Airbnb um 100%, d.h. eine Verdopplung, eine Steigerung der Eigentumspreise zwischen 6% und 11% nach sich führt. Anzumerken ist hier, dass das Marktwachstum von Airbnb teilweise schon die 1000% überschritten hat.¹⁹⁹ Ergebnisse der "Difference-in-Differences"-Methode zeigen, dass bei einer Verdopplung der Listing Eigentumspreise um 31% gestiegen sind. Alle Tests waren statistisch signifikant. Die Autoren betonen jedoch, dass sich Restriktionen für Airbnb aus den Ergebnissen nicht zwingend direkt ableiten lassen.

Eine ähnliche Studie wurde von **Horton (2016)** in Toronto für die Jahre 2011 bis 2015 durchgeführt, betrifft jedoch nicht die Eigentumspreise, sondern die Mietpreise von Immobilien in Toronto, Kanada. Horton untersucht den Einfluss mittels der NVR (= natural vacancy rate).²⁰⁰ Horton merkt jedoch schon zu Beginn an, dass der NVR nur eine von vielen Variablen ist, welche die Immobilienpreise beeinflussen (andere Variablen sind z.B. Nähe zu wichtigen Institutionen, Prestige, Kriminalität, Verfügbarkeit von Bauland, Nähe zu Alternativen, Charakteristika des Gebäudes, Parkmöglichkeiten, Präferenzen der Kunden, ökonomische Variablen wie Arbeitslosenrate oder Realeinkommen). Viele dieser Variablen sind jedoch für Airbnb-Listings nicht verfügbar, eine Analyse, welche Listings welche Immobilien beeinflussen, war folglich nicht möglich. Methodisch untersucht Horton daher mittels einem Fixed-Effects-Modell, um den "omitted variable bias" zu mildern.

Daten zu Airbnb kommen von Inside Airbnb und wurden entsprechend der Anforderungen selektiert (Szenario A: nach "ganze Unterkunft", Listings die min. 80% pro Jahr verfügbar waren und auch bewertet wurden, bzw. Szenario B: Listings kommerzieller Anbieter). Daten zum Wohnungsmarkt kommen von lokalen Behörden. Listings und Immobilien wurden ähnlich zu Sheppard und Udell (2016) kartographiert.

Ergebnisse, bezogen auf die NVR, zeigen, dass sich durch einen Wegfall von Airbnb, je nach Szenario, die Verfügbarkeit von Mietobjekten lokal verdoppeln könnte (Toronto Central) und aggregiert betrachtet zwischen 0,2% und knapp 4% steigen könnte. Mietpreise würden infolgedessen fallen. Der Einfluss sei in dichtbesiedelten, touristischen, geschäftlichen Gebieten

¹⁹⁹ Schneiderman (2014)

²⁰⁰ Ist die NVR niedrig, bedeutet das, dass Käufer wenig Optionen haben. Die Folge sind höhere Preise. Ist die NVR hoch, wollen Vermieter den Prozess mit geringeren Preisen beschleunigen um weniger Leerstände zu haben. Das Konzept geht auf Wheaton (1990): *Vacancy, Search, and Prices in a Housing Market Matching Model* zurück.

am höchsten. Airbnb sei jedoch primär ein Substitut für Hotels, der Einfluss auf Mietpreise ein sekundärer, aber spürbarer, Effekt. Horton sieht zukünftig durch diese Mechanismen einen steigenden Einfluss von Airbnb, plädiert jedoch darauf, Beweggründe der Airbnb Unterkunftsgeber genauer zu eruieren bevor weitere Schlüsse gezogen werden. Ein langfristiges Gleichgewicht dieser Problematik sei erst dann gegeben, wenn Vermieter indifferent zwischen Lang- und Kurzfristvermietung sind.

Coles und Lauf (2016), Head Economists und Policy Researcher von Airbnb, veröffentlichen mit ihrem Report fast zeitgleich zu Horton (2016) den Einfluss von Airbnb auf den Immobilienmarkt in Toronto. Der Bericht unterstützt naturgemäß die Sichtweise von Airbnb - Vermieter vermieten in aller Regel sporadisch Zimmer ihrer eigenen Wohnung, können sich zwar ihr Einkommen aufbessern, stellen jedoch keine Gefahr für den Wohnungsmarkt dar. Nur 0,85% sind "entire home" Listings in Toronto. Nur 0,20% dieser Einheiten werden auch öfters gebucht. 90% der Gastgeber vermieten für weniger als 180 Tage - sind also kein Substitut für Langfristvermietung - und nur ein Bruchteil (0,07% vom Gesamtunterkunftsmarkt) der Gastgeber erzielt Einkommen, die jene einer Langfristvermietung übertreffen. Auch ob jene Einheiten, welche statistisch gesehen als Substitut einer Langfristvermietung angesehen werden könnten, ohne Airbnb am Markt verfügbar wären, sei fraglich. Coles und Lauf zählen hier zahlreiche Beispiele auf.

Damit widerspricht Coles und Lauf zwar Horton (2016) nicht direkt (Eigentumspreise beeinflussen Mietpreise nicht zwingend und unmittelbar), jedoch durchaus zeitlich verzögert.²⁰¹ Anzumerken ist an dieser Stelle auch, dass der Einfluss von Region zu Region höchst unterschiedlich sein kann (siehe auch z.B. Sheppard und Udell, 2016).

Der Report von **Samaan (2015)** - einer der umfangreicheren - analysiert, wie die von Airbnb kommunizierte Wahrheit von der eigentlichen Realität abweicht. Der Bericht ist sehr kritisch. Fokus der Arbeit liegt auf dem Einfluss auf den Häusermarkt in Los Angeles, wobei auch auf andere Aspekte eingegangen wird. Aussagen werden mit Beispielen untermauert. Die Daten sind "scrapped data", die an einem Stichtag (Oktober 2014) gespeichert wurden.

²⁰¹ Horton (2016, S. 14)

Samaan geht auf die Entstehungsgeschichte von Airbnb ein und darauf, dass das Geschäftskonzept in der Gründungsphase durchaus als Konkurrenz für Hotels gedacht war.²⁰² Die Herausforderungen für ein bevorstehendes IPO werden erläutert (d.h. der Widerstand von Städten gegen das Geschäftsmodell) genauso wie die politische Vorgehensweise, um hier gegenzusteuern.

(a) Airbnb Ökosystem in L.A.

Die meisten Angebote (64%) sind "entire home"-Listings, um die 32% "private room"-Listings. 6% der Gastgeber sind Leasing Unternehmen, welche aber für 35% des Umsatzes verantwortlich sind. Gastgeber, die während der Vermietung nicht vor Ort sind (d.h. "entire home"-Listings), machen 89% des Umsatzes aus.

Revenue Generation by Listing Agent Type

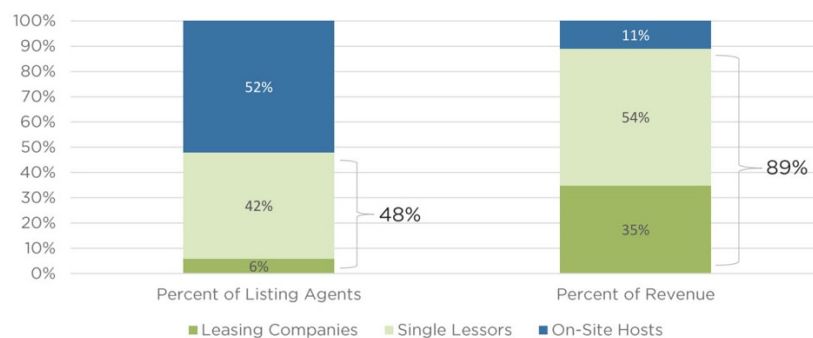


Abbildung 23: Aufteilung des Umsatzes nach Art des Hosts. Quelle: Samaan (2015, S. 9)

Regional (z.B. Venice L.A.) können die Zahlen höher ausfallen. Auch erläutert Samaan die Vorgehensweise und Geschichte mancher Gastgeber sowie, dass teilweise nicht klar ist, wer hinter den Angeboten steckt. So stecken hinter den *verified ID* Hosts "Danielle and Lexi" nicht wie kommuniziert zwei Gastgeberinnen, sondern die professionelle Leasingfirma GHC mit 78 Listings, dessen Eigentümer sich sehr wohl als Konkurrent zu Hotels versteht ("I need to be able to compete with the hotels"²⁰³).²⁰⁴ 38% der Hosts mit einem einzelnen Listing, im der Regel Privatanbieter, können über Airbnb kein Einkommen generieren - eine Erkenntnis, welche den

²⁰² Samaan (2015, S. 4)

²⁰³ Samaan (2015, S. 11)

²⁰⁴ Samaan (2015, S. 11-13)

kommunizierten "Normfall" von Airbnb relativiert. Samaan schreibt "Rather than disrupting the existing economic order, AirBnB seems to have simply reinforced that hierarchy"²⁰⁵.

(b) Arbeitsmarkt

Samaan zieht seine Schlussfolgerungen unter anderem aus Zervas et al. (2015). "Jobs are lost and wages are lowered in the hospitality industry"²⁰⁶ - damit widerspricht Samaan jedoch teilweise Suci (2015), welche zwar geringfügig niedrigere Löhne jedoch keinen Jobabbau (in deutschen Städten) feststellen konnte. Wären die angebotenen Listings Hotelzimmer, würde die Hotelindustrie 7400 Arbeitskräfte mehr anstellen. Auch hätten jene Arbeitskräfte, die durch Airbnb angestellt wurden, wesentlich schlechtere Arbeitsverhältnisse. Airbnb selbst gibt an, L.A. 2600 Jobs gebracht zu haben.²⁰⁷

(c) Immobilienmarkt

Wie in anderen Städten sind Immobilien in L.A. teuer und rar. 1100 Wohnungen werden pro Jahr erstellt, 5300 benötigt, der Bestand an Airbnb-Wohnungen (7316 "entire housing") entspricht somit dem fast siebenfachen Jahreskontingent. Regional (z.B. in Venice L.A.) macht die Anzahl der Airbnb-Listings 12,5% des gesamten Wohnungsmarktes aus; ganze Häuserblöcke seien de facto Hotels. Mit wesentlich höheren Renditen (13% bei Airbnb vs. 5,6% bei regulärer Vermietung) hätten Vermieter Anreize, eine Einheit vom regulären Markt zu nehmen. Bei Immobilienangeboten wird dies auch explizit beworben.²⁰⁸ Anleitungen wie "I Bought An Apartment To Rent Out On Airbnb"²⁰⁹ oder Berichte über Anwohner, die zugunsten einer Airbnb-Vermietung quasi delogiert wurden, tragen zur Kritik bei. Eine weitere Erkenntnis ist, dass eine Mehrzahl der Listings in Gebieten mit hohen Mieten und wenig Verfügbarkeit auftreten, wobei Mieten in den vielen "high density"-Regionen besonders stark steigen (Abbildung 23):

²⁰⁵ Samaan (2015, S. 14)

²⁰⁶ Samaan (2015, S. 2)

²⁰⁷ Airbnb (2014a)

²⁰⁸ Lepore (2015)

²⁰⁹ Wheatley (2017)

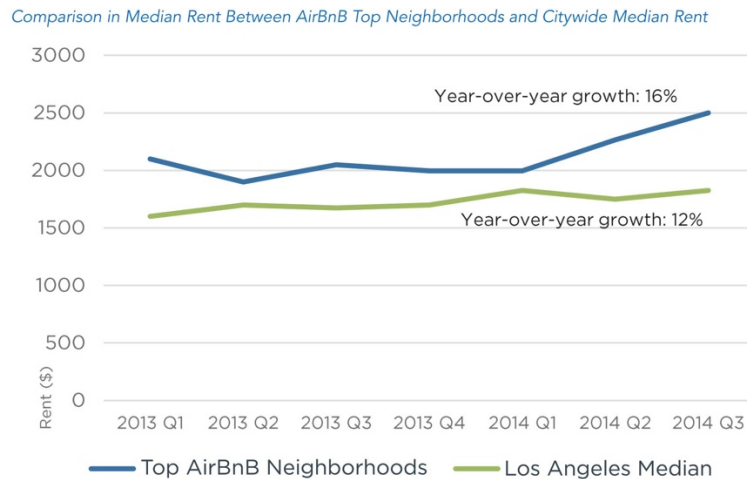


Abbildung 24: Mietpreissteigerungen Los Angeles. Quelle: Samaan (2015, S. 19)

Samaan fasst zusammen: "Removing rental units from these markets by the thousands, as AirBnB has facilitated, appears to have contributed to declining vacancy rates, and consequent rising rents"²¹⁰.

(d) Airbnb in der Nachbarschaft

Samaan beschreibt die verschiedensten Externalitäten mit Beispielen. Begründete "Zoning Codes" (Flächenwidmungspläne) durch die Stadt werden durch Airbnb ausgehebelt, was regional (z.B. Venice oder Silver Lake) zu großen Problemen führen kann. Samaan zitiert einen Anwohner: "I'm not some romanticist that believes everything has to stay the same, but AirBnB has turned our neighborhood into a nightmare"²¹¹. Die Themen behördlicher Auflagen und Gesundheitsrisiken werden wie von fast jeder Arbeit aufgegriffen. Hotels müssen Gäste den Behörden aus kriminalitätstechnischen Gründen melden, Airbnb Hosts machen dies selten. Der hohe Umschlag an Gästen zieht erhöhte Krankheitsrisiken (z.B. Ausbreitung von Grippe oder Schädlingen) nach sich, weshalb manche Hotelgruppen anspruchsvolle Reinigungstechniken einsetzen (z.B. spezielle Luftfilter; intensive Dekontamination). Während klassische Hotels zahlreiche Standards erfüllen müssen (z.B. ADA Standards²¹²), können Airbnb-Hosts diese Regelungen umgehen. Airbnb selbst kontrolliert seine Gastgeber nicht. Gastgeber sind selbst

²¹⁰ Samaan (2015, S. 20)

²¹¹ Samaan (2015, S. 21)

²¹² Americans with Disabilities Act (ADA), US-Auflagen für Unterkunftsgeber mit mehr als fünf Zimmern, die für viele professionelle Hosts notwendig wären.

für die Einhaltung aller Normen und einer wahrheitsgetreuen Beschreibung verantwortlich, Gäste für ihren Aufenthalt.

Auch für Gastgeber kann das Verhalten durch Gäste zu Problemen führen. Beschädigte oder gestohlene Gegenstände, extreme Verschmutzungen, Partys der Gäste, Ärger ihrer Vermieter oder Nachbarn - Gastgeber tragen letztlich endlich das Risiko. Airbnb bietet zwar eine Garantie für Gastgeber an, diese greift jedoch erst nachdem alle andere Möglichkeiten ausgeschöpft wurden und decken auch dann gewisse Schäden (z.B. Personenschaden, Abnutzung oder Schäden an Gegenständen) nicht - sofern der Gastgeber Airbnb binnen 72 Stunden informiert hat.²¹³

Samaan schätzt, dass Gastgeber im Jahr 2014 der Stadt L.A. über 8 Mio. USD an Touristensteuer²¹⁴ schulden.²¹⁵ Der Autor geht weiters auf die Economic Impact Reports von Airbnb ein. Auch wenn manche Gäste eine Reise ohne Airbnb nicht angetreten hätten, eine Vielzahl wäre in "ehrlliche" Hotels ausgewichen und hätten so den Gesamtwohlfahrtsgewinn nur verschoben. Weiters unterstützt Samaan nicht die Aussage von Airbnb, dass ihr Geschäftskonzept Touristen in weniger touristische Zonen bringt.²¹⁶ So werden z.B. 70% des Airbnb-Umsatzes in L.A. in den zehn touristischsten Stadtteilen erwirtschaftet. Laut Airbnb sind 74% der Listings außerhalb der Hotelbezirke.²¹⁷

(e) Vorgehensweise von Airbnb

Airbnb, dessen Zukunft von der Umgangsweise durch Städte abhängt, würde die entfallenen Touristensteuern übernehmen, jedoch nur gegen ein Legalisieren ihres Geschäftskonzeptes. Auch bietet Airbnb den Städten keinerlei Informationen zu Gastgebern und Gästen (z.B. um die Steuerhöhe zu verifizieren), unterstützt eine Stadt bei Vergehen ebendieser aktiv oder implementiert Schutzmaßnahmen, um die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zu gewährleisten.²¹⁸

Der Autor geht weiters auf die Fallbeispiele Portland, San Francisco (beide "Shared Cities", mit denen Airbnb Verträge hat), New York City (siehe auch Schneiderman, 2014) und Southern

²¹³ Airbnb (o. J. d)

²¹⁴ In Los Angeles heisst die Touristensteuer Transient Occupancy Tax (TOT)

²¹⁵ Samaan (2015, S. 28)

²¹⁶ Samaan (2015, S. 29)

²¹⁷ Airbnb (o. J. a)

²¹⁸ Samaan (2015, S. 30)

Californian Cities ein. Samaan zieht die Erkenntnis, dass tiefgreifende Regelungen notwendig sind.

Lee (2016) analysiert in seiner Arbeit, wie Airbnb die Wohnungsnot in Los Angeles verschärft und wie dagegen vorgegangen werden soll. Viele seiner Daten stammen von Samaan (2015). Seine Arbeit deckt in weiten Teilen die bisherigen Analysen ab, wobei sein Ansatz zur Regulierung umfangreich gestaltet ist. Er teilt seine Arbeit in vier Sektionen.

(a) Bestehende Wohnungsnot

Mieten sind 2014 um 7,3% gestiegen und der Medianhaushalt muss 47% des Einkommens für die Miete aufwenden. Ursachen für die bestehende Wohnungsknappheit sind sinkende Realeinkommen, mehr Einwohner, Widmungspläne der Stadt, unzureichend Neubauten sowie die lokale Gesetzgebung (Ellis Act).

(b) Einfluss von Airbnb

Mit den Problemen durch Airbnb liegt Lee auf einer Linie mit der übrigen Literatur. Solange Einkünfte mit Airbnb unter jenen eines Hotels liegen, aber über einer regulären Wohnung, haben Vermieter einen Anreiz eine Wohnung in ein "cottage hotel" zu konvertieren. Ein plötzliches Verringern von verfügbaren Wohnungen um 3% bis 12,5% (Venice) kommt einem Angebotsschock gleich, der sich nicht kurzfristig ausgleichen lässt. Das sinkende Angebot bedingt steigende Preise und auch steigende Mieten.²¹⁹ Weiters steigt nachfrageseitig die Zahlungsbereitschaft, da Wohnungen (teil-)kommerzialisieren werden können und eine Rendite abwerfen. Lee geht weiters auf die Beispiele von Samaan (2015) ein (Venice, Silver Lake). Investoren hätten Anreiz besonders günstigere Wohnungen zu konvertieren, was den ganzen Wohnungsmarkt reduziert und zu steigenden Preisen führt.²²⁰ Lee zieht einen ähnlichen Schluss wie oben genannte Autoren: "...these figures suggest that Airbnb's business model is based on encouraging hotelization and evictions, not on helping renters lease out spare rooms to make ends meet"²²¹.

²¹⁹ Ein Sinken des Wohnungsangebotes um 1% führt in seinem vereinfachten Modell zu einem Steigen der Mieten um 0,2%.

²²⁰ Duran (2015)

²²¹ Lee (2016, S. 238)

(c) Gentrifizierung

Lee geht auf die Gentrifizierung durch Airbnb mit Beispielen ein. Bewohner werden durch die steigende Preise in günstigere Stadtteile verdrängt, wodurch auch dort Preise ansteigen.²²² Der Autor geht auch auf die Verteilung von Umsatz nach Art des Gastgebers ein und darauf, wie sich der Großteil von Airbnb auf wenige Stadtteile konzentriert.²²³ Er betrachtet auch die Diskriminierung Schwarzer, ein Working Paper aus Harvard welches in dieser Arbeit später beleuchtet wird.

(d) Framework zur Regulierung

Lee promotet ein regulatorisches Vorgehen, welches die Interessen von Langzeitmietern im Zweifelsfall über jenes von Touristen hebt.

Lee analysiert auch einen Vorschlag eines Mayors zur Regulierung von Airbnb, sieht diesen jedoch wie Samaan (2015) kritisch. Die Entschädigung der Ortstaxe (occupancy tax) durch Airbnb sei nicht ausreichend²²⁴, Gentrifizierung und steigende Mieten werden nicht adressiert, aber vor allem wäre Airbnb's Geschäftskonzept damit quasi legalisiert. Der Autor schlägt mehrere Punkte vor, wie Gesetzgeber die Problematik generell adressieren sollten. Grundsätzlich müssen sich Gesetzgeber der negativen Externalitäten von Airbnb bewusst werden; Airbnb sollte auch mehr die Rolle eines verantwortungsbewussten Partners haben. Für L.A. schlägt Lee drei Schritte vor, die schnell umgesetzt werden sollen: Erstens, Hotelisierung soll gestoppt werden. Zweitens, die genannte "cool down" Periode soll implementiert werden inklusive einer maximalen Anzahl an Listings pro Gastgeber - auch für bestehende Gebäude. Anreize für das Erstellen leistbarer Wohnungen sollen geschaffen werden. Drittens, es soll eine 14%-Steuer für jede Buchung erhoben werden, wenn ein Listing länger am Markt ist.

Seidl et al. (2017) tragen zum Gesamtbild mit einer Studie über Wien bei. Die Studie betrachtet den Einfluss von Airbnb sehr kritisch und geht im Wesentlichen auf die gleichen Punkte wie die

²²² Mieten haben sich nach Lee (2016) in Chinatown 2013-2015 verdoppelt.

²²³ Airbnb erwähnt immer wieder, dass ihr Geschäftskonzept Touristen in weniger touristische Stadtteile bringt (Airbnb, o. J. a).

²²⁴ Bei einer Zweckwidmung könnten in L.A. mit den prognostizierten Einkünften 16 Wohnungen errichtet werden - 5300 Wohnungen würden benötigt werden, 1100 erstellt (Lee, 2016).

anderen Arbeiten dieses Kapitels ein. Erläutert werden aber auch Wiener Spezifika. Die Arbeit ist als "interaktive Studie" unter <https://wherebnb.in/wien/> abrufbar. Die Daten stammen aus 2017 (August).²²⁵ Airbnb hat mit dem Veröffentlichen der Studie den Autoren falsche Daten und eine fehlerhafte Methodik vorgeworfen. „Wohnungen, die auf Airbnb angeboten werden, machen weniger als ein Prozent des Wiener Wohnungsmarktes aus, und der typische Home-Sharer vermietet sein Zuhause weniger als einen Tag die Woche“²²⁶. Die Ergebnisse decken sich im Kern mit jenen der oben genannten Literatur.

(a) Airbnb in Wien

Die Autoren beurteilen die Aufteilung in Wien. Wien hat ca. 7400 aktive Angebote²²⁷, 69% davon betrifft "entire home"-Listings²²⁸ und spiegeln daher nicht die Idee des geteilten Zuhauses wider. Angebote konzentrieren sich, wie in anderen Städten auch (z.B. Quattrone et al., 2016), auf "zentral gelegene, touristisch gut erschlossene und attraktive Wohngebiete". Die Autoren gehen hier stark ins Detail. Die Analyse zur ADR wird nach Bettenanzahl aufgeschlüsselt - eine Unterscheidung, die den anderen Arbeiten fehlt. Im Gesamtschnitt kostet ein Airbnb-Aufenthalt 98 EUR pro Nacht. Nächteraten für "entire home"-Listings entsprechen jenen von Mittelklassehotels, sind also in Wien nicht günstiger. Seidl et al. widmen sich auch (wenngleich nur kurz), so wie Fabo et al. (2017), den Einkünften der Gastgeber. In Wien erzielt eine ganze Unterkunft im Schnitt 912 EUR im Monat. 2016 waren die Bruttoeinkünfte durch Airbnb bei 81 Mio. Euro, was etwa 10% des gesamten Nächtigungsumsatzes von Wien entspricht. Diese Einnahmen konzentrieren sich, wie die Angebotsdichte, ebenfalls auf die zentralen Stadtbereiche (siehe auch Samaan, 2015). Knapp 84% des Umsatzes wird durch "entire home"-Listings erwirtschaftet, laut den Autoren ein Indiz für die Hotelisierung. Auch das Steuerthema wird behandelt (Ortstaxe, Umsatzsteuer - auch jene von Airbnb, Einkommenssteuer). Interessant auch die Einschätzung der Autoren, dass Airbnb für seine Umsätze in Österreich keine Umsatzsteuer (geschätzt auf über 2 Mio. EUR) abführt. Der Steuerentgang wird auf insgesamt 9 bis 21 Mio. EUR geschätzt. Airbnb ist in Wien in den letzten drei Jahren um über 560% gewachsen.

²²⁵ Anmerkung des Autors: Die Studie macht die Methodik der Datenerhebung nicht ersichtlich. Da Airbnb den Autoren falsche Daten vorwirft und es sonst keine Informationen dazu gibt, wird angenommen, dass es sich um "scrapped data" handelt.

²²⁶ ORF (2017, Abs. 11)

²²⁷ Diese Zahl deckt sich mit AirDNA (Airbnb, o. J. c).

²²⁸ Diese Daten decken sich mit AirDNA (70%) (Airbnb, o. J. c).

(b) Airbnb und der Wiener Wohnungsmarkt

Auch hier deckt sich die Dynamik mit der bisherigen Literatur. Mittels Schätzungen zur Auslastung, Verfügbarkeit und Eigenschaften der Listings²²⁹ seien dem Wiener Wohnungsmarkt insgesamt durch Airbnb ca. 2000 Wohnungen für Langfristmieter entzogen worden. Dies betrifft laut den Autoren vor allem hochpreisige zentrale Stadtteile (gemessen am Wohnungsbestand), insbesondere den 1. Bezirk. Der Anteil am Gesamtmarkt beträgt weniger als 1% lokal (Hotspots im 1. Bezirk) bis zu 2,8%. Solch eine lokale Konzentration war auch Beobachtung von z.B. Samaan (2015) mit Venice oder Silver Lake. Die Autoren gehen hier sehr ins Detail und schließen daraus, dass sich die Steigerung von Mietpreisen und das Sinken der Verfügbarkeit weiter anspannen wird. Einen Zahlenvergleich zu den verfügbaren Wohnungen (wie Zervas et al., 2015) machen die Autoren nicht; im Vergleich zur Bautätigkeit (siehe z.B. HVS, 2015) ist die Situation in Wien weit weniger angespannt.²³⁰ Bis 2022 sagen Seidl et al. (2017) - bei gleichem Wachstum - über 40.000 reine Airbnb-Wohnungen voraus, etwa 5% am Gesamtwohnungsbestand. Den Grund dafür sehen die Autoren in der oft erwähnten Diskrepanz zwischen regulären Mieteinnahmen und den Einnahmen aus der Kurzfristvermietung. Die Autoren versuchen auch zu schätzen, welche Gegenden in Zukunft besonders betroffen sein werden und vergleichen, ähnlich zu Fabo, Hudá und Nogacz (2017), Mietkosten mit durchschnittlichen Airbnb-Einnahmen. Letztere übersteigen in allen Bezirken die Mietkosten, ein Verschärfen der zukünftigen Situation mit Airbnb ist zu erwarten. Wie Samaan (2015) in Los Angeles geht auch Seidl et al. auf die Struktur Gastgeber & Einkünfte ein (d.h. welche Gruppen verdienen wieviel) - die sich recht ähnlich gestaltet. 83% der Anbieter haben nur ein Angebot, knapp 17% der Anbieter zwei oder mehr, jedoch kommen ca. 40% der Angebote von Anbietern mit mehr als einem Listing. Die Autoren schließen daraus, dass diese 40% wahrscheinlich gewerblich anbieten. Ein ähnliches Bild zeigt sich einnahmenseitig - etwa 48% der Gastgeber verdienen weniger als 500 EUR/Monat, jedoch fallen auf diese 48% nur 6,5% der Gesamteinnahmen. Dabei erwirtschaften die Top 20% der Anbieter rund 66% der Gesamteinnahmen, die Top 0,5% fast 11% der Gesamteinnahmen - alle in zentralen Lagen. Die großen Einkünfte konzentrieren sich auf wenige Anbieter. Seidl et al. spricht damit ähnliche

²²⁹ Das sind für die Autoren "entire home"-Listings, die über 60 Tage vermietet und über 120 Tage angeboten waren. Methodisch gibt es zwischen den verschiedenen Arbeiten hier gewisse Unterschiede.

²³⁰ In Wien liegt die Neubaurate bei etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr, d.h. das Airbnb-Angebot macht 1/5 des jährlichen Bauvolumens aus (Seidl et al., 2017). In L.A. übersteigt das Airbnb-Angebot die Neubaurate (HVS, 2015; Samaan, 2015).

Ergebnisse an wie von Samaan (2015). Die Autoren erwähnen auch, dass die Hälfte der dauerhaft angebotenen Wohnungen von Kleinanbietern stammen und vermuten auch hier "gewerbliches Kalkül". Angesprochen wird, wie bei Samaan (2015), auch die Verschleierung bzw. die Unklarheit des gewerblichen Hintergrundes mancher Anbieter.

Seidl et al. erwähnen auch zukünftige Forschungsthemen, z.B. die Motive der Gastgeber, kleinräumige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt oder lokale (soziale) Externalitäten und einen Ausblick auf die nächsten Jahre.

Zusammenfassend erwähnen die Autoren mehrmals den negativen Einfluss von Airbnb, die professionelle Ausrichtung des Angebotes und, dass sich die Auswirkungen in den nächsten Jahren verschärfen können. Nach Seidl et al. sei der ermittelte Einfluss auch eher konservativ geschätzt, nicht zuletzt, weil andere Plattformen nicht inkludiert wurden. Die Stadt Wien sieht indes wenig Notwendigkeit, ihre Vorgehensweise mit Airbnb zu ändern.²³¹

Barron et al. (2017) untersuchen den Einfluss auf den gesamten US-Wohnungsmarkt für die Jahre 2012 bis 2016. Die Studie ist ähnlich zu Horn und Merante (2017), geht methodisch aber etwas anders vor.

Methodisch gleichen die Autoren Angebot von Airbnb und den Wohnungsmarkt nach Postleitzahlen und Monat ab (nicht nach Radius wie andere Studien). Sie implementieren Aspekte von Zervas et al. (2015). Die Studie hat zahlreiche Kontrollvariablen; Daten von Airbnb stammen aus eigener Recherche ("scrapped data").

Die Ergebnisse zeigen einen signifikanten Einfluss. Steigt das Angebot von Airbnb um 100%, steigen Mietpreise um 3,9% und Eigentumspreise um 6,4%. Bei einer einfacheren OLS Regression ist der Einfluss weit höher (9% und 16%). Weiters zeigt sich, dass sich die Effekte abschwächen, wenn Eigentümer die Unterkünfte in der sie leben anbieten. Einen generellen Einfluss auf die Leerstandsquote²³² konnte durch die Autoren nicht gefunden werden, wobei im Detail manche Ergebnisse signifikant sein. Bundesweit ist der Anteil von Airbnb-Listings am Gesamtwohnungsmarkt 1,13%, wobei bei einem Vergleich mit verfügbaren Wohnungen - ein Vergleich, den nur wenige Studien machen - die Zahl auf 8,3% steigt. Mit den Worten der Autoren: "local resident looking for a long-term rental unit will find that about 1 in 13 of the

²³¹ ORF (2017)

²³² Damit ist die Anzahl der am Markt verfügbaren Wohnungen gemeint.

potentially available homes are being placed on Airbnb instead of being made available to long-term residents"²³³. Im Vergleich zu Horn und Merante (2017) - sie messen den Einfluss in Boston - ist der gefundene Einfluss von Barron et al. höher (0,6% vs. 0,4% bei einer Angebotssteigerung von Airbnb von einer Standardabweichung).

Horn und Merante (2017) untersuchen wie eben erwähnt den Einfluss in Boston (USA) für die Jahre 2014 bis 2016, gehen aber anders als Barron et al. (2017) nur auf den Einfluss auf Mietpreise (nicht Eigentumspreise) ein und untersuchen, ob der Effekt durch ein sinkendes Angebot begründet werden kann.

Methodisch eruieren die Autoren die Airbnb-Dichte in ihrem "Fixed-Effects"-Modell durch "Census Tracts", was eine feinere Granularitätsstufe als Postleitzahlen erlaubt. Die Studie kontrolliert für mehrere Variablen. Die Daten von Airbnb stammen einerseits von InsideAirbnb, andererseits aus eigener Erhebung - beides "scrapped data".

82% der Anbieter in Boston bieten nur eine Unterkunft an, jedoch sind 18% der Anbieter für knapp die Hälfte (46%) an Listings verantwortlich, was dem von Airbnb vermittelten Bild widerspricht. Der relative Anteil an Listings (am Gesamtmarkt) ist in Boston sehr unterschiedlich und variiert zwischen 0% und 5%, je nach "Census Track". Ergebnisse der explorativen Auswertung zeigen eine Steigerung der Mieten um 0,4% bei einer Airbnb-Angebotssteigerung um eine Standardabweichung. Der Einfluss auf Leerstandsrate ist höher: Steigt das Airbnb-Angebot um eine Standardabweichung, sinkt die Leerstandsrate um 5,9%, d.h. Wohnungen werden für Airbnb vom Markt genommen.

Levendis und Dicle (2016b) untersuchen den Einfluss von Airbnb auf die Mietpreisentwicklung in New Orleans. Die Arbeit spezifiziert keinen Zeitraum. Die Daten stammen von "airbnb.com", wobei dies nicht genauer spezifiziert wird. Methodisch suchen die Autoren den Zusammenhang am Level der Postleitzahlen und unterteilen ihre Arbeit auch nach Postleitzahlen. Die Ergebnisse zeigen in keiner der einzelnen Postleitzahlen einen Einfluss von Airbnb auf die Mietpreise.

²³³ Barron et al. (2017, S. 16)

Simcock und Smith (2016a) eruieren in ihrem Report der Residential Landlords Association den Einfluss von Airbnb auf den Wohnungsmarkt in London für 2016 (vier Monate Beobachtungszeitraum). Daten von Airbnb stammen von InsideAirbnb ("scrapped data"). Die Analyse ist deskriptiv, vergleicht April 2016 mit Juni 2016, und zeigt ähnlich zu Samaan (2015) verschiedenste Erkenntnisse (Auslastung, Umsatz, Eigenschaften der Listings, usw). Die wichtigsten sind: Die Mehrheit der "Entire Home"-Listings (63%) sind länger als 90 Tage/Jahr verfügbar²³⁴, die Autoren schließen daraus, dass viele Wohnungen für reguläre Mieter wegfallen. Im Beobachtungszeitraum ist die Anzahl an Listings stark gestiegen (24%), jene der oben genannten Listings um 18%. Die Auslastung ist jedoch gefallen (auf unter 90 Tage), was sich auf entweder weniger Nachfrage oder gesetzestreuere Vermieter zurückführen lässt. Weiters sind 39% der Appartements Multi-Unit-Hosts zurechenbar (78% davon waren für mehr als 90 Tage verfügbar). Vorgeschlagen wird eine weiterführende Analyse um den Einfluss besser schätzen zu können. Die Autoren haben auch in einer anderen Arbeit mittels Befragungen von Haus- bzw. Wohnungseigentümern das Thema behandelt (siehe 7.6 *Interviews und Umfragen*)

Erwähnenswert ist auch die deskriptive Auswertung von **www.airbnbsberlin.de**. Wie der Name schon vermuten lässt wird Airbnb kritisch betrachtet. Die Seite ist ein studentisches Projekt der FH Potsdam 2014/15, die Daten wurden über die Airbnb API 2015 gesammelt. Hintergrund ist die bekannte Wohnungsknappheit. Berlin hat auf Airbnb schon 2014 mit einem Zweckentfremdungsverbot reagiert.²³⁵ Die Seite betrachtet mehrere Aspekte wie z.B. den Anteil der Listings am Gesamtwohnungsmarkt, ADR im Vergleich zu Hotels, Anteil der gewerblichen Gastgeber, geografische Verteilung der Listings. Die Erkenntnisse ähneln sich anderen Arbeiten. Die Kernaussagen sind: (1) Min. 10% der Vermieter listen mehr als eine Wohnung, die meisten davon illegal²³⁶; manche Vermieter bieten über 20 Einheiten an. (2) Die Anzahl der mutmaßlich professionellen Anbieter schwankt von Stadt zu Stadt stark. (3) Angebote konzentrieren sich auf lokale Ballungszentren. (4) "entire home"-Listings machen nur 0,4% vom Gesamtwohnungsmarkt aus.

²³⁴ In London ist STR für mehr als 90 Tage im Jahr genehmigungspflichtig (Simcock und Smith, 2016).

²³⁵ Zweckentfremdung von Wohnraum - Anzeige und Genehmigung (o. J.)

²³⁶ Laut AirDNA liegt diese Zahl aktuell bei über 30%. Quelle (AirDNA, o. J. b).

7.5. Arbeiten zum Einfluss auf andere Marktteilnehmer

Sichtweisen auf andere Marktteilnehmer werden in diesem Kapitel behandelt. Das können zum Beispiel einzelne Minderheiten sein, Airbnb-Gastgeber an sich oder der Arbeitsmarkt in der Hotelbranche.

Autor	Titel	Methodik	Ergebnis/Fazit
Suciu (2016)	The impact of Airbnb on local labour markets in the hotel industry in Germany	explorativ	Kein Nachweis, dass Airbnb die Art und Anzahl der Beschäftigung in der Hotellerie beeinflusst. Löhne sind durch Airbnb jedoch leicht gesunken.
Fabo et al. (2017)	Can Airbnb provide livable incomes to property owners?	deskriptiv	Große regionale Unterschiede. Airbnb bietet eher ein Zusatzeinkommen.
Edelman und Luca (2014)	Digital Discrimination: The Case of Airbnb.com	deskriptiv	Schwarze müssen um 12% weniger verlangen als Weiße.
Kakar, Voelz, Wu und Franco (2017)	The Visible Host: Does race guide Airbnb rental rates in San Francisco?	deskriptiv	Asiaten und Hispanos müssen um 8% bis 12% weniger verlangen als Weiße.
Fang, Ye und Law (2016)	Effect of sharing economy on tourism industry employment	explorativ	Airbnb hat (bis zu einer gewissen Grenze) positive Auswirkungen auf die Beschäftigung.

Tabelle 4: Arbeiten zum Einfluss auf einzelne Marktteilnehmer. Quelle: eigene Darstellung

Suciu (2016) betrachtet in ihrer fundierten Studie die Auswirkungen von Airbnb auf den Arbeitsmarkt der Hotelindustrie in 20 deutschen Städten²³⁷ in den Jahren 2010 bis 2014. Sie geht der Frage nach, ob sich Beschäftigungszahl- und Struktur (Hypothese 1 und Hypothese 2) durch Airbnb verändert haben und, ob Airbnb einen Einfluss auf Löhne und Gehälter dieser Branche hat (Hypothese 3). Sie stützt ihre These unter anderem auf Degryse (2015) und Einav et al. (2015). Erstere zeigt auf, dass durch die Digitalisierung klassische Jobs in "Microjobs" zerlegt werden, die weltweit erledigt werden können. Bedingt durch "job creation, job change, job destructions, job shifting" kann die Zahl der Arbeitslosen, Halbzeit-Angestellten und Selbständigen steigen, bzw. sinkt das Einkommen in bestehenden Branchen.²³⁸

²³⁷ Berlin, Hamburg, Munich, Cologne, Frankfurt, Stuttgart, Dusseldorf, Dortmund, Essen, Bremen, Leipzig, Nuremberg, Dresden, Hannover, Duisburg, Bochum, Wuppertal, Bielefeld, Bonn und Munster

²³⁸ Suciu (2016, S. 9)

Daten zu Airbnb ("scrapped data") kommen von www.airbnbvsberlin.com, einer Website die Airbnb sehr kritisch betrachtet. Suciú vergleicht Städte mit starker Airbnb-Präsenz mit Städten niedriger Airbnb-Präsenz (basierend auf der Anzahl von Listings pro 100.000 Einwohner).

Den Einfluss auf die Beschäftigungszahl (H1) ermittelt sie mittels OLS Regression. Die Beschäftigungszahlen (und Airbnb-Listings) sind in der Hotellerie stärker gestiegen als im Schnitt. Das bedeutet erstens eine starke Nachfrage an sich, zweitens könnte Airbnb hier komplementierend zu Hotels sein - es reagiert auf die starke Nachfrage bzw. schafft sich selbst Nachfrage (wie von Airbnb und mehreren Autoren aufgezeigt). Die Korrelation zeigt daher einen stark positiven Wert. Die Ergebnisse der Regression zeigen zwar einen positiven, jedoch keinen signifikanten Einfluss. Beschäftigungszahlen der Hotellerie sind also laut dieser Studie durch Airbnb nicht gesunken.

Die Analyse zur Beschäftigungsstruktur (H2) mittels Probit Regression zeigt verschiedene signifikante und nicht signifikante Teilergebnisse, je nachdem welche Faktoren (Alter, Geschlecht, Ausbildung, Arbeitslosenrate, Unternehmensgröße, usw.) in die Regression aufgenommen werden. Zusammengefasst ist in Städten mit einer höheren Airbnb-Dichte auch die Wahrscheinlichkeit einer Vollzeitanstellung in der Hotelindustrie höher, H2 findet also keine Unterstützung. Kausal ist dieser Zusammenhang natürlich nicht.

Für ihre dritte Hypothese wendet Suciú die "Difference-in-Differences"-Methode an und kontrolliert sehr umfangreich für Wirtschaftswachstum, Population, Touristenzahlen, Art der Anstellung, Ausbildung, Alter und Geschlecht.²³⁹ Es gibt verschiedene Teilergebnisse, je nach Variablen (Beschäftigungsverhältnis) und statistischem Model - und eine Trendwende. Zusammengefasst (d.h. mit allen Kontrollvariablen) zeigt sich ein signifikanter Einfluss (Konfidenzintervall von 0,01). Gehälter in der Hotelindustrie sind seit Airbnb zwischen 0,96 und 4,30 EUR pro Tag geringer, was 2% bis 6% entspricht. Bei Vollzeitangestellten ist der Einfluss größer. Auch stärker, mit 6% bis 14% Gehaltseinbußen, ist jedoch der Einfluss auf kleinere Hotels. Solche Hotels werden von Airbnb stärker beeinflusst - ein Ergebnis, welches sich unter anderem mit Zervas et al. (2015) deckt. Suciú nimmt zusätzlich die Gastronomie als Robustheitscheck. Die Ergebnisse zeigen, dass Löhne für diese Mitarbeiter, im Gegensatz zu Mitarbeitern der Hotellerie, nach Airbnb gestiegen sind.

²³⁹ Der Markteintritt von Airbnb erfolgte unterschiedlich schnell und mit unterschiedlicher Intensität. Auch die Kontrollgruppen wurden von Airbnb beeinflusst, d.h. es braucht Kontrollvariablen für externe beeinflussende Faktoren (Suciú, 2016, S. 21).

Zusammengefasst findet Suciú keinen Nachweis, dass Airbnb Anzahl und Art der Beschäftigung der Hotellerie beeinflusst hat, jedoch Löhne gesunken sind. Sie merkt aber an, dass der untersuchte Zeitraum beschränkt ist. Eine Langzeitanalyse könnte hier andere Ergebnisse liefern.

Einen anderen Fokus haben **Fabo et al. (2017)**. Die Autoren untersuchen im Ländervergleich den Einfluss von Airbnb auf die Wohnungseigentümer direkt, d.h. wie gut können Eigentümer durch die Einkünfte aus Airbnb ihren Lebensunterhalt begleichen. Die Studie untersucht den Einfluss auf einem globalen (58 Länder), länderbezogenen (Slowakei) und bezirksbezogenen (Vancouver) Level.

Daten zu den Lebenshaltungskosten der 58 Länder stammen von <http://www.wageindicator.org/>, konkret die "living wages". Jene der Slowakei und Vancouver kommen von lokalen Stellen. Einkünfte aus der Vermietung mittels Airbnb wurden anhand einer Einmalbetrachtung (Stichtag) errechnet, d.h. der Durchschnittspreis vom 25. bis 26. Oktober 2016 gilt als Maßgröße. Eine Methodik, die sonst keine Studie anwendet. Daten zur Bezirksebene stammen von Inside Airbnb.

Global zeigt sich, dass Lebenshaltungskosten zwar schon, jedoch nicht stark, mit Kosten (bzw. Einkünften für Hosts) aus Airbnb korrelieren. Folgende Abbildung zeigt zum Beispiel, dass in Mosambik allein eine "entire home"-Nacht das doppelte der (monatlichen) Lebenshaltungskosten ausmachen können.

	House		Room			House		Room	
	Living Wage	Skilled Wage	Living Wage	Skilled Wage		Living Wage	Skilled Wage	Living Wage	Skilled Wage
Argentina	32.74%	10.52%	15.98%	5.14%	Madagascar	132.00%	44.53%	64.92%	21.90%
Belarus	28.30%	24.82%	18.87%	16.54%	Mexico	96.82%	23.27%	26.75%	6.43%
Belgium	14.55%	3.77%	8.52%	2.21%	Mozambique	201.23%	62.48%	146.76%	45.57%
Benin	51.17%	30.81%	31.15%	18.75%	Netherlands	18.79%	4.87%	9.78%	2.53%
Brazil	101.38%	36.97%	27.33%	9.97%	Pakistan	101.77%	30.47%	56.54%	16.93%
Bulgaria	29.54%	11.28%	16.88%	6.45%	Paraguay	57.38%	13.24%	32.79%	7.56%
Chile	35.38%	7.93%	17.13%	3.84%	Peru	68.57%	10.70%	28.72%	4.48%
Colombia	88.09%	20.49%	23.83%	5.54%	Portugal	20.89%	9.90%	10.45%	4.95%
Costa Rica	43.66%	11.65%	18.46%	4.93%	Russia	18.73%	10.85%	13.77%	7.98%
Czech Republic	24.18%	6.99%	12.09%	3.50%	Rwanda	69.50%	19.13%	42.31%	11.65%
Egypt	112.75%	33.76%	51.68%	15.47%	Senegal	48.71%	18.56%	23.97%	9.13%
El Salvador	668.23%	222.74%	180.98%	60.33%	Slovak Republic	21.63%	8.31%	10.57%	3.99%

Abbildung 25: Preis einer Nacht auf Airbnb bezogen auf das Einkommen. Quelle: Fabo et al. (2017, S. 11)

Weiters korrelieren Touristenzahlen (absolut und in Prozent zur Population) mit oben genannten Zahlen nur schwach (negativ). Zusammenfassend zeigt sich hier also kein eindeutiges Bild.

Länderbezogen (Slowakei) zeigt sich, dass das Vermieten über Airbnb in Bratislava am wenigsten lukrativ ist (vermutlich begründet durch das hohe Angebot und hohe Eigentumspreise), in der deutlich schwächeren Region Travna (umliegend) am lukrativsten. In Regionen mit niedrigeren Eigentumspreisen/Löhnen ist Airbnb relativ gesehen lukrativer.

Auch auf einer Mikroebene, also bezogen auf Vancouver, zeigen sich große Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken, jedoch schwankt das monatliche Einkommen durch Airbnb im Bereich der 5% bis maximal 23% der monatlich notwendigen Lebenshaltungskosten.²⁴⁰

Fabo et al. zieht daher den Schluss, dass Airbnb bestenfalls ein Zusatzeinkommen sein kann - selbst wenn die vermietete Unterkunft im Eigentum des Vermieters steht. Samaan (2015) kommt hier zu einem (entfernt) ähnlichen Schluss, jedoch aus einer anderen Perspektive. 38% der Gastgeber (in L.A.) haben von Airbnb gar nicht profitiert; erst mit mehreren Listings steigt die Chance auf ein Einkommen.²⁴¹

Edelman und Luca (2014) untersuchen in ihrer Arbeit, ob das von Airbnb eingesetzte Bewertungssystem Gastgeber in New York City anhand von Alter, Geschlecht, Hautfarbe oder anderen Faktoren diskriminiert. Die Studie ist explorativ, die Daten stammen aus 2012. Die Umrisse des Bewertungssystems wurden unter *6. Airbnb* erklärt. Die Autoren legen dar, dass das System nicht nur Vertrauen aufbauen, sondern auch Diskriminierung fördern kann. Grundsätzlich wird durch das Internet Diskriminierung eher eingeschränkt, da persönliche Informationen der User (jedoch je nach Design der Plattform) nicht ersichtlich sind. Airbnb selbst kann für eine mögliche Diskriminierung nicht verantwortlich gemacht werden, da die Plattform seinen Usern freistellt, welche Informationen diese preisgeben.

Edelman und Luca setzen Amazon Mechanical Turk (AMT) ein, um Listings nach ihrer Qualität zu bewerten. Eine separate AMT Workforce wurden eingesetzt, um die Rasse der Gastgeber zu bestimmen. Die Studie inkludiert neben Qualität und Rasse noch eine Vielzahl anderer Variablen (Standort der Listings, Bewertung zur Sauberkeit, Bewertung zur Kommunikation mit dem Gastgeber, Qualität des Profilbildes, usw.) in die Regressionsanalyse.

²⁴⁰ Nicht klar ist, ob es sich bei den Einkünften aus Airbnb um Bruttoeinkünfte handelt.

²⁴¹ Samaan (2015, S. 13)

Die Studie bringt mehrere Erkenntnisse. Das Ergebnis ist statistisch signifikant und robust. Weiße Gastgeber können statistisch um 12% (ca. 16 USD) mehr für ihre (gleichwertige) Unterkunft verlangen als Schwarze. Weiters wird ein weniger guter Standort bei schwarzen Gastgebern stärker sanktioniert. Eine interessante Erkenntnis ist auch, dass Gastgeber ohne Profilbild knapp 12 USD weniger für ihre Unterkunft verlangen können.

Airbnb arbeitet seit 2016 verstärkt daran, Diskriminierung zu bekämpfen.²⁴² Gäste und Gastgeber müssen, um die Plattform nutzen zu können, einer Anti-Diskriminierungsrichtlinie zustimmen.²⁴³

Ganz ähnlich sehen das **Kakar et al. (2017)**, wobei die Studie die Thematik in San Francisco untersucht. Die Autoren orientieren sich methodisch stark an Edelman und Luca (2014). Die Ergebnisse sind jedoch unterschiedlich, was sich durch demografische Unterschiede beider Städte vermuten lässt. Asiaten und Hispanos werden diskriminiert und müssen um 8-12% weniger verlangen als Weiße.

Fang et al. (2016) evaluieren in ihrer kurzen Ausarbeitung den Einfluss von Airbnb auf die Beschäftigung der Hotelleriebranche in Idaho, USA. Daten stammen von Airbnb (220 Beobachtungen; sonst nicht näher spezifiziert) für den Zeitraum 2009 bis 2013. Das Ergebnis zeigt, dass der Einzug von Airbnb positiven Auswirkungen auf die Beschäftigungszahlen hatte, wobei der positive Einfluss mit zunehmender Größe der Sharing Economy sinkt. Die Autoren beziehen sich hier auf Zervas et al. (2015) und seine Erkenntnis, dass besonders kleinere Hotels unter Airbnb leiden (folglich Stellen abbauen müssen, was zu höherer Arbeitslosigkeit führt).

²⁴² Airbnb: Nutzer müssen Bekenntnis gegen Diskriminierung zustimmen (2016)

²⁴³ Airbnb (o. J. g)

7.6. Interviews und Umfragen

Arbeiten mit einem Fokus auf Umfragen oder Interviews werden in diesem Kapitel beleuchtet. Die Arbeiten sind oft qualitativ. Thema ist der Einfluss von Airbnb auf Hotels, teilweise auch der Einfluss auf den Wohnungsmarkt oder andere Marktteilnehmer.

Autor	Titel	Methodik	Ergebnis/Fazit
Köller (2015)	Sharing Economy im Tourismus Reaktionen der Berliner Hotelbranche auf den neuen Wettbewerber Airbnb	31 Interviews mit Entscheidungsträgern der Hotellerie und Verbänden	Unterschiedlich, je nach Betroffenheit. Hostels tendenziell eher negative Haltung.
Koh und King (2017)	Accommodating the sharing revolution: a qualitative evaluation of the impact of Airbnb on Singapore's budget hotels	Interviews mit Entscheidungsträgern aus 10 Budget Hotels.	Als Gefahr werden eher andere Hotels gesehen, weniger Airbnb.
Wroten (2015)	NYC hoteliers report modest Airbnb impact	Interviews mit Hoteliers in NYC	Hotels sehen Airbnb eher nicht als Gefahr.
Guttentag und Smith (2017)	Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations	Umfrage von über 800 Airbnb-Kunden.	Hotels werden durch Airbnb substituiert; betrifft besonders mittelpreisige Hotels.
Varma, Jukic, Pestek, Shultz und Nestorov (2016)	Airbnb: Exciting innovation or passing fad?	Umfrage unter 347 potenziellen Airbnb- Kunden; 12 Interviews mit Hoteliers	Umfrage: Hotels werden nur teilweise substituiert; Preis spielt große Rolle. Interviews: Hoteliers sehen eher wenig Gefahr durch Airbnb.
Gant (2016)	Holiday rentals: The new gentrification battlefield	Umfrage unter 220 Haushalten mit 42 Interviews	Es gibt durch Airbnb verschiedene Arten von Druck auf Bewohner.
Simcock und Smith (2016)	The Rental Revolution: What the Sharing Economy is doing to the PRS?	Umfrage unter 713 Hausbesitzern	Airbnb verursacht eine Reihe von unterschiedlichsten Externalitäten.

Tabelle 5: Umfragen und Interviews (Kernliteratur). Quelle: eigene Darstellung

Köller (2015) geht in ihrer Arbeit den Fragen nach, ob Airbnb als ernstzunehmende Konkurrenz in Berlin zu sehen ist und wie auf die neue Konkurrenzsituation seitens des Managements reagiert wird. Ihre Inhalte werden auch von Kagermeier et al. (2015) thematisiert. Kernstück der Arbeit ist eine qualitative Expertenbefragung in Form von Interviews mit Entscheidungsträgern von Beherbergungsbetrieben (Hotels & Hostels) und Verbänden, die

Arbeit baut aber auch auf quantitativer Vorarbeit auf. Die Studie gibt auch Handlungsempfehlungen für betroffene Unternehmen.

Köller thematisiert die Sharing Economy und Airbnb sehr ausführlich und geht auch auf die rechtlichen Besonderheiten in Berlin ein. Sie beurteilt den möglichen Einfluss aus einer Innovationsperspektive heraus bzw. erarbeitet so eine theoretische Grundlage zur Analyse der Reaktionen der Berliner Hotellerie. Diese Innovationsperspektive wird auch gesondert gegen Ende der Arbeit behandelt. Die Autoren beurteilen auch anhand von Gesamtstatistiken (z.B. Anzahl Betten Hotels vs. Airbnb, Anzahl Nächtigungen, Anteil der Airbnb-Wohnungen am Gesamtmarkt), ob ein Einfluss von Airbnb realistisch ist und woher das "Bedrohungsgefühl" seitens der Hotellerie kommt. Köller, Ko-Autorin von Kagermeier et al. (2015), geht hier auf die gleichen Daten ein und zieht ebendiese Schlussfolgerungen.

Köller stellt die 31 Interviewpartner vor. An sich ist die Stimmungslage zu Airbnb sowohl positiv, als auch negativ bis gleichgültig, wobei sich die Gründe für eine negative Einstellung mit den bisher genannten Gründen weitgehend decken. Auch Verbände haben unterschiedliche Sichtweisen zu dem Thema und schwanken zwischen der Einstellung, Airbnb sei eine ernstzunehmende Konkurrenz für die Hotellerie - oder eben nicht. Die Reaktionen der Hoteliers schwanken zwischen Ablehnung, Ignorieren und Annehmung der Herausforderung. Ein Ablehnen von Airbnb bzw. der Sharing Economy kommt vor allem von direkt Betroffenen (z.B. Inhaber von Hostels²⁴⁴ oder Bewohnern in Kiezen mit hohem Airbnb-Marktanteil) und hier sehr stark mit Bezug auf den Wohnungsmarkt. Genannte Anbieter fallen dann teilweise in eine Resignationsphase. Nichtbeachtung wurde mehrheitlich durch das (obere) Hotelmanagement gezeigt, da Airbnb nicht als Konkurrenz für hochpreisige Hotels angesehen wird (oder das Thema im Vorhinein ignoriert wird). Manche Entscheidungsträger sehen Aspekte von Airbnb als Vorbild für das eigene Unternehmen oder nutzen Airbnb als zusätzlichen Vertriebskanal - sie passen sich an die Situation an. Andere Hotels "nehmen die Herausforderung an", d.h. sie setzen sich mit Airbnb genauer auseinander und stehen der Sharing Economy nicht negativ gegenüber. An sich sehen gehobener Hotels Airbnb weniger als Konkurrenz als günstige Hostels. Manche Entscheidungsträger differenzieren ihre Sichtweise auch zwischen privat und geschäftlich.

²⁴⁴ Eine Erkenntnis, die das Ergebnis von Zervas et al. (2015) untermauern könnte. Laut Zervas et al. (2015) leiden besonders günstige Beherbergungsanbieter unter Airbnb.

Köller fasst zusammen, dass Airbnb für eine Vielzahl der Interviewpartner durchaus ein Thema ist und betroffene Unternehmen von Airbnb lernen sollten. Mehr Authentizität, eine bessere Zielgruppenansprache, höhere Technisierung oder emotionalere Internetrepräsentationen seien die Mittel, um sich besser auf die wandelnde Situation einzustellen.

Koh und King (2017) fokussieren sich speziell auf Budget Hotels in Singapur und eruieren den Einfluss durch Airbnb wie Köller (2015) mittels Interviews von Entscheidungsträgern in zehn Hotels. Die Arbeit geht auch auf Spezifika in Singapur ein.

Grund für das schwierig werdende Umfeld sehen die Befragten jedoch weniger in Airbnb, als in der Konkurrenz zu anderen Hotels (siehe Abbildung 25):

Reasons cited for increased competition.	
Reasons	Cited by/number of hotel/ hostel represented
1. Huge influx of new mid-tier and economy hotels in 2015	9
2. Price war amongst economy hotels	6
3. Rising manpower and rental costs	4
4. Competition from Airbnb	3

Abbildung 26: Interviewergebnis. Quelle: Koh und King (2017, S. 413)

Gleichzeitig sehen alle Befragten zukünftigen regulatorischen Handlungsbedarf ("fair competition") seitens der Gesetzgebung und erwähnen sechs Handlungsempfehlungen, die sich weitgehend mit der übrigen Literatur decken. Wie die Befragten bei Köller (2015) passen sich auch manche Hotels an und bieten ihre Zimmer auf Airbnb an. Die Autoren fassen zusammen: "The findings of the current investigations suggest the likelihood of intensified competition between accommodation providers over coming years"²⁴⁵.

Wroten (2015) hat nach den Erkenntnissen von HVS (2015) eine Befragung unter Hoteliers in NYC durchgeführt, wobei die Interviewergebnisse nicht auf einen starken Einfluss von Airbnb hindeuten lassen. Kunden von Airbnb seien andere Kunden als Hotelgäste, die Zahlen der Hotellerie weiterhin rosig. Die Ergebnisse der Umfrage decken sich daher mit der Analyse von Haywood et al. (2016).

²⁴⁵ Koh und King (2017, S. 419)

Guttentag und Smith (2017) haben in ihrer Arbeit mittels Umfragen erhoben, ob Airbnb als Substitut für Hotels gesehen wird. Befragt wurden Kunden in Kanada, die schon Airbnb genutzt haben. Knapp 65% nutzten Airbnb statt einem Hotel. 2,3% der Befragten wären ohne Airbnb nicht gereist. Damit widersprechen die Autoren den Aussagen von Airbnb, die Plattform generiere eine neue Gruppe Reisender und fassen zusammen: "This study found Airbnb is used almost wholly as a substitute for existing accommodations, generally for hotels and especially for mid-range hotels."²⁴⁶

Varma et al. (2016) befragen 347 potenzielle Kunden von Airbnb, um deren Entscheidungsgrundlage zu eruieren und führen zwölf Interviews mit Hoteliers, um deren Sichtweise zu erfassen.

Die Umfrage zeigt verschiedenste Ergebnisse. Airbnb Kunden sind z.B. nicht besonders loyal, sehen Airbnb nicht als ein perfektes Substitut von Hotels (etwas im Widerspruch zu Guttentag und Smith, 2017), schätzen an Airbnb das bessere Preis/Leistungsverhältnis, sehen Airbnb aber weniger für Geschäftsreisen geeignet. Hoteliers sehen, die Ergebnisse sind ähnlich zu Wroten (2015) oder Koh und King (2017), wenig Gefahr durch Airbnb - Airbnb operiere in einem anderen Segment. Manche Befragten stehen Airbnb sogar positiv gegenüber (z.B. weil Airbnb auch in Gegenden ohne Hotels operiert), oder sehen Konkurrenz eher in den eigenen Reihen. Günstige Hotels fühlen sich jedoch eher betroffen und sehen sich im Zugzwang, ihr Angebot über mehrere Dimensionen hinweg zu verbessern. Sie schreiben Airbnb auch das Potenzial zu, die Industrie nachhaltig zu verändert - anders als Hoteliers im hochpreisigen Segment. Zusammenfassend sehen die Autoren die Hotellerie als teilweise apathisch an und betonen die Notwendigkeit zu Handeln.

Gant (2016) fokussieren sich auf Gentrifizierung im historischen Stadtteil von Barcelona in 2015. Mittels Umfragen und Interviews unter Bewohnern soll erhoben werden, wie sich die Situation seit dem Eintritt der Sharing Economy bzw. Airbnb entwickelt hat, d.h. ob und wie Bewohner durch den Druck von Investoren den Stadtteil verlassen mussten.

220 Haushalte wurden befragt, Daten zu Airbnb stammen einerseits von InsideAirbnb, andererseits von Airbnb direkt, zusätzlich wurden 42 Interviews geführt.

²⁴⁶ Guttentag und Smith (2017, S. 5)

Die deskriptive Auswertung zeigt, dass 9,6% aller Wohnungen für Airbnb genutzt werden. In den Hotspots des historischen Zentrums (es teilt sich in vier Bereiche) liegt der Wert bei 16,8% - über jenem von Venice (siehe Samaan, 2015). Die Befragung der Haushalte hat gezeigt, auf welche Art auf die Bewohner Druck ausgeübt wird: Direct displacement, exclusionary displacement, displacement pressures. Die Interviewergebnisse bestätigen die Ergebnisse. 40 der 42 Befragten sehen einen direkten (Ausweisung oder Belästigung) oder indirekten Druck (steigende Mieten).

Simcock und Smith (2016b) eruierten die Lage mittels einer Umfrage bei 713 Hausbesitzern und zeigen auch fünf verschiedene Fallbeispiele (aus der Sicht von Hausbesitzern) auf. Die tatsächlichen Problematiken der unerlaubten Vermietung werden dargelegt. Die Arbeit stellt gewissermaßen die entgegengesetzte Sichtweise (zumindest in Teilen) zu Gant (2016) dar. Während Gant (2016) aus der Sicht von Hosts berichtet, beleuchten Simcock und Smith die Sichtweise der Wohnungseigentümer, deren Eigentum von den Mietern unerlaubterweise untervermietet wurde.

7.7. Arbeiten mit einer Gesamtbetrachtung

Folgende Arbeiten stellen eher eine Gesamtbetrachtung mit unterschiedlichsten (oft nicht wertenden) Erkenntnissen dar. Ein Bericht der World Tourism Organisation wird am Ende erwähnt, wurde aber mangels Zugriff nicht näher beschrieben.

Autor	Titel	Methodik	Ergebnis/Fazit
Airbnb (o. J. a)	Airbnb Economic Impact	deskriptiv; unbekannt	Airbnb hat einen positiven gesamtwirtschaftlichen Einfluss.
Cosrun et al. (2016)	Short term rentals in Denver, Co	Umfrage unter Airbnb-Gästen	Unterschiedlichste Erkenntnisse.
Lehr (2015)	An Analysis of the Changing Competitive Landscape in the Hotel Industry Regarding Airbnb	deskriptiv	Unterschiedlichste Erkenntnisse; negativer Einfluss von Airbnb.
O'Neill und Ouyang (2016)	From Air Mattresses to Unregulated Business: An Analysis of the Other Side of Airbnb	deskriptiv	Viele Multiple-Units-Hosts, welche ganzjährig verfügbar waren; das von Airbnb vermittelte Bild ist in der Praxis nicht zutreffend.
Gurran und Phibbs (2017)	When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?	deskriptiv (Auswertung einer parlamentarischen Anfrage und Zahlen)	Unterschiedlichste Erkenntnisse. Airbnb könnte negative Externalitäten aufweisen.
Levendis und Dice (2016a)	The Economic Impact of Airbnb on New Orleans	deskriptiv	Airbnb schafft tausende Jobs, generiert Einnahmen in Millionenhöhe und bringt der Stadt neue Steuern.

Tabelle 6: Arbeiten mit einer Gesamtbetrachtung. Quelle: eigene Darstellung

Mit den **Economic Impact Reports** von Airbnb, aufrufbar unter <http://blog.airbnb.com/economic-impact-airbnb/>, zeigt das Unternehmen den eigenen positiven sozialen und wirtschaftlichen Einfluss. Untersucht wurden die Städte San Francisco, New York City, Paris, Amsterdam, Berlin, London & Edinburgh, Sydney und Barcelona. Die Daten stammen aus 2012 bis 2014 - meist vor jenen der übrigen Literatur - und eruieren unterschiedliche Zielgrößen, was einen Vergleich mit anderen Studien dieser Literaturübersicht schwierig macht.

Die Reports drehen sich vor allem um die Anzahl der durch die Aktivitäten von Airbnb unterstützten Jobs, die Ausgaben der Gäste in der lokalen Wirtschaft, die Einnahmen der Gastgeber, deren Charakteristika ("Nearly half of Airbnb hosts earn below Berlin's median household income"²⁴⁷) und wie wichtig diese für die Gastgeber sind ("42 percent of hosts in San Francisco use their Airbnb income to pay for regular living expenses"²⁴⁸), das oft gebrachte Argument, dass Airbnb-Gäste länger bleiben und mehr Geld ausgeben als Hotelgäste ("Airbnb

²⁴⁷ Airbnb (o. J. a, Abs. 24)

²⁴⁸ Airbnb (o. J. a, Abs. 6)

visitors stay on average 6.4 nights (compared to 3.9 for hotel guests) and spend \$880 at NYC businesses (compared to \$690 for average New York visitors)"²⁴⁹), dass die meisten Airbnb-Angebote außerhalb touristischer Hotspots liegen ("70 percent of Airbnb properties in Paris are located outside the central hotel corridor."²⁵⁰) und der überwiegende Teil der Gastgeber im vermieteten Objekt auch selbst wohnt ("87 percent of hosts rent the homes they live in"²⁵¹ - Amsterdam). Auch der Einfluss auf die Hotellerie wird erwähnt - "Hotel occupancy and average daily rates have grown to record highs as Airbnb has flourished"²⁵².

Zu New York City gibt es auch eine detailliertere Ausarbeitung mit Daten aus 2015, abrufbar unter <https://new-york-city.airbnb citizen.com/economic-impact-reports/data-on-the-airbnb-community-in-nyc/>.

Die Studie von **Cosrun et al. (2016)** beschäftigt sich mit dem Einfluss von VRBO (einem ähnlichen Unternehmen wie Airbnb) in Denver. Daten stammen von einer Primärerhebung (Umfrage unter Gästen). Die Umfrage geht auf verschiedenste Punkte ein, wie z.B. demografische Fragen, Fragen zum Konsum auf Reisen oder Fragen zu den Beweggründen sich für STR zu entscheiden. Die wichtigsten Ergebnisse sind: (1) Der Stadt Denver entgehen ca. 2 Mio USD an Tourismussteuer, (2) Gäste geben weniger aus als Hotelgäste (was in Kontrast zu den Reports von Airbnb steht), (3) 12% wären ohne STR nicht nach Denver gekommen (siehe als Vergleich ebenfalls die Reports von Airbnb), die Mehrzahl hätte sich eine andere Unterkunftsart (Hotel) gesucht, (4) STR ist vor allem für Urlaubsaufenthalte interessant, für Geschäftsreisen sind Hotels weiterhin gefragter, (5) Standort und eine Abneigung gegen Hotels wurden als Beweggründe für STRs genannt. Letzterer Punkt z.B. scheint in der Auswertung von Kagermeier et al. (2015) nicht auf.

Lehr (2015) betrachtet in seiner sehr umfangreichen Arbeit den Gesamteinfluss in San Francisco: den Einfluss auf die Performance der Hotellerie, den Wohnungsmarkt, Personal der Tourismusbranche, Airbnb-Gäste, Airbnb-Gastgeber, die Nachbarschaft rund um Airbnb-Wohnungen, Städte und den Einfluss auf verschiedene Steuern. Methodisch deckt die Arbeit

²⁴⁹ Airbnb (o. J. a, Abs. 10)

²⁵⁰ Airbnb (o. J. a, Abs. 15)

²⁵¹ Airbnb (o. J. a, Abs. 20)

²⁵² Airbnb (o. J. a, Abs. 15)

die ganze Bandbreite ab: Umfragen, Interviews und Sekundärforschung. Die Daten stammen von InsideAirbnb.

Die Ergebnisse decken sich in weiten Teilen mit der bisherigen Literatur. Der Einfluss auf Hotels sei bedingt durch die gute Konjunktur kaum messbar, die Situation am Wohnungsmarkt wird verschärft, negative Externalitäten sind präsent (z.B. lärmende Touristen), Airbnb ignoriert seine Verantwortung und bestehende Gesetze sind zahnlos. Der Autor schließt seine Arbeit mit Empfehlungen an die Hotellerie und Airbnb ab.

O'Neill und Ouyang (2016) untersuchen zwölf US-Städte²⁵³ für den Zeitraum 2014-2015 und gehen besonders auf (1) Multi-Unit-Hosts ein und (2) auf die Länge der Vermietung. Die Autoren widersprechen dem von Airbnb vermittelten Bild der gelegentlichen Vermietung zur Aufbesserung des Einkommens (siehe dazu die Economic Impact Reports von Airbnb). Multi-Unit-Hosts machen 40% der Gesamteinnahmen von Airbnb aus (über 500 Mio USD) und 30% der Gesamteinnahmen von Airbnb ist Gastgebern zuzuschreiben, deren Appartements das ganze Jahr verfügbar waren. Folgende Grafik zeigt Zahlen zu den wichtigsten Städten:

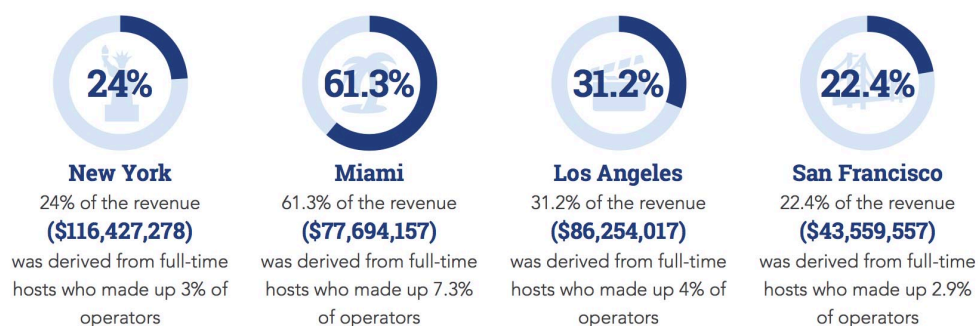


Abbildung 27: Umsatzanteil von Full-Time-Hosts in diversen Städten. Quelle: O'Neill und Ouyang (2016, S. 3)

Gurran und Phibbs (2017) betrachten den Einfluss von Airbnb in Sydney auf den Wohnungsmarkt und Vermieter, um der Frage nachzugehen, wie Gesetzgeber handeln sollen. Die Arbeit wertet eine Anfrage des Parlaments von New South Wales (NSW) aus. Diese parlamentarische Anfrage, bzw. die Antworten darauf, umfassen 212 Einreichungen unterschiedlichster Stellen - von Airbnb (offiziell) bis Parlamentsmitgliedern oder Stadtplanern.

²⁵³ New York, Chicago, Los Angeles, Philadelphia, Miami, Houston, Dallas, Phoenix, San Antonio, San Diego, San Francisco, und Washington, D.C.

Die Autoren erläutern einige davon im Detail und wollen so einen sehr breiten Blick auf die Problematik werfen. Die Studie wertet auch deskriptiv Daten von InsideAirbnb mit einem Fokus auf den Wohnungsmarkt aus (Stichtag Jänner 2016).

Ergebnisse der parlamentarischen Anfrage sind sehr unterschiedlich (positiv, neutral und negativ) und umfassen die klassischen bisher genannten Kritikpunkte. Die deskriptive Analyse zeigt, dass Airbnb in Sydney 3,26% am gesamten Mietwohnungsmarkt und 1% am Gesamtmarkt ausmacht. Die Anzahl von Listings übersteigt dabei die Anzahl der verfügbaren Wohnungen um fast die Hälfte. Die Zahlen sind damit im Bereich anderer Metropolen. Listings konzentrieren sich wie in allen Städten hauptsächlich auf touristische Zonen. Auch können laut den Autoren nur relativ wenige Gastgeber von Airbnb wirklich profitieren, wobei im Schnitt die Einnahmen weit unter den Mietkosten liegen (ähnlich hierzu auch Fabo et al., 2017).

Levendis und Dicle (2016a) messen den Einfluss von Airbnb in New Orleans. Es ist eine der wenigen Arbeiten, die versucht einen Gesamteinfluss zu quantifizieren (angelehnt an HVS, 2015) und Airbnb ein positives Zeugnis ausstellt. Die Arbeit kategorisiert nach direkten, indirekten und induzierten Effekten. Die Daten stammen aus 2015, wobei die Datenquelle nicht genannt wird. Die Autoren gehen auf die verschiedensten Effekte ein und kommen zu folgenden Ergebnissen: (1) Durch Airbnb werden über 3600 Jobs direkt geschaffen. Inklusive der indirekten und induzierten Effekte schafft Airbnb 4480 Jobs in New Orleans. (2) "Spending by Airbnb visitors creates labor income."²⁵⁴ - dieses beläuft sich insgesamt auf 134 Mio USD. (3) Der Total Value Added beläuft sich auf über 185 Mio USD. (4) Local Output beziffert sich auf über 316 Mio USD. (5) Steuereinnahmen betreffen zum Beispiel zusätzliche Einkommenssteuer oder Steuern auf Unternehmensgewinne. Die Autoren unterscheiden hier auf einem *federal* und *local* Level. In Summe belaufen sich die zusätzlichen Steuereinnahmen auf über 30 Mio USD. Mittels einer Sensitivitätsanalyse (basierend auf Theorie zur Preiselastizität) suchen die Autoren wie hoch der Einfluss wäre, wäre Airbnb nicht verfügbar und würden (manche) Kunden dennoch die Stadt besuchen.

Die UNWTO (World Tourism Organisation) arbeitet seit mehreren Jahren²⁵⁵ an einem Report, der das Thema Sharing Economy ganzheitlich betrachtet (Einfluss, Möglichkeiten,

²⁵⁴ Levendis und Dicle (2016a, S. 12)

²⁵⁵ Hotrec (2015, S. 12)

Herausforderungen, Handlungsempfehlungen). Der Report wurde im September 2017 veröffentlicht²⁵⁶, jedoch konnte im Rahmen dieser Masterarbeit darauf nicht zugegriffen werden. Diese Arbeit betrifft zwar nicht nur die Hotellerie, könnte jedoch vor allem auch wegen ihrer Aktualität wichtige Informationen und Erkenntnisse bieten.

8. DISKUSSION

Welche verschiedenen Schlüsse lassen sich aus der Literaturübersicht ableiten? Gibt es eine einheitliche Linie in der Literatur? Hat die Literatur Schwächen? Welche Themen sind aus akademischer Sicht wertvoll? Wie sollten oder können betroffene Städte und Unternehmen reagieren?

8.1. Ergebnis der Literaturübersicht

Soll Airbnb durch Gesetzgeber reguliert werden? Aggregiert betrachtet sind die Ergebnisse aus der Übersicht höchst unterschiedlich. Auf die Hotellerie bezogen sind die Ergebnisse stark gemischt und reichen vom "Sturm im Wasserglas" (z.B. Kagermeier et al., 2015) bis Einbußen im zweistelligen Prozentbereich (z.B. Zervas et al., 2015). Auf den Wohnungsmarkt bezogen sehen nur Coles und Lauf (2016) und Levendis und Dicle (2016) keinen nennenswerten (negativen) Einfluss, alle anderen Autoren schon - teilweise sogar einen sehr starken. Findet Suciu (2016) keinen Einfluss auf die Beschäftigungszahlen (bzw. negativen auf die Löhne) in Berlin, attestiert Fang et al. (2016) einen positiven Einfluss auf die Beschäftigungszahlen. Auch unter den Umfrage- und Interviewergebnissen sowie den anderen Arbeiten gibt es unterschiedliche Erkenntnisse. Unterschiede gibt es aber nicht nur auf diesem aggregierten Level. Gab es in Barcelona oder in Austin (Texas, US) sinkende Erträge in der Hotellerie (z.B. Aznar et al., 2017; Zervas et al., 2015; Xie und Kwok, 2017), sind die Erträge zum Beispiel in New York City wiederum nicht in Gefahr (z.B. Haywood et al., 2016 und Haywood et al., 2017). Dabei zeigt sich, dass die Ergebnisse genauer (und kritisch) betrachtet werden müssen und nicht auf eine Zeile reduziert werden sollten. Haywood et al. (2016) schreiben zum Beispiel: "Airbnb does not cannibalize hotel demand"²⁵⁷ und weiter, dass knapp zwei Drittel der Airbnb

²⁵⁶ World Tourism Organisation (2017)

²⁵⁷ Haywood et al. (2016, Abs. 4)

Angebote in NYC im Niedrig- bis Mittelpreissegment sind, jedoch nur 13% der Hotels dieses Segment bedienen. Führt man sich das Forschungsergebnis von Xie und Kwok (2017) nochmals vor Augen, nämlich, dass Airbnb durchaus eine Konkurrenz für alle Hotelkategorien ist, sofern die ADR von Airbnb und Hotels in einem geografischen Gebiet auf einem ähnlichen Niveau liegen, ist es nicht verwunderlich, dass Haywood hier keinen Einfluss feststellen kann. Vereinfacht ausgedrückt fischen Airbnb und Hotels, zumindest in NYC, vermutlich in unterschiedlichen Gewässern. Was aber eben nicht bedeutet, dass Airbnb keinen Einfluss auf Hotels per se hat, sondern auf vergleichbare Hotelangebote. Auch bei anderen Details gibt es unterschiedliche Erkenntnisse. So finden Lane und Woodworth (2016), dass die ADR von Airbnb in Austin unter derjenigen von Hotels liegt, während Xie und Kwok (2017) genau das Gegenteil in Austin feststellen - ein nicht unerheblicher Unterschied. Manche Studien haben gezeigt, dass eher günstige Hotels von Airbnb betroffen sind (z.B. Zervas et al., 2015). Diese Sichtweise vertritt auch tendenziell das Hotelmanagement, wie die Studien von Köller (2015) oder Wroten (2015) gezeigt haben. Xie und Kwok (2017) allerdings widersprechen und sehen den Einfluss in allen Hotelkategorien. Argumentiert Airbnb immer wieder damit, keine Konkurrenz für Hotels zu sein und damit, dass die meisten Kunden ohne Airbnb nicht gereist wären, finden Guttentag und Smith (2017) wiederum, dass 65% der Airbnb-Gäste Airbnb schon als ein Substitut zu Hotels verwendet haben und nur 2,3% der Airbnb-Gäste gaben an, dass sie ohne Airbnb die Reise nicht genommen hätten. Finden Edelman & Luca (2014), dass in NYC besonders Schwarze diskriminiert werden, sind in San Francisco nach Kakar et al. (2017) vor allem Asiaten und Hispanos betroffen. Sagt zum Beispiel UBS, dass das jüngste Sinken an "compression nights" in einem kausalen Zusammenhang mit Airbnb steht²⁵⁸, sieht STR hingegen hier keinen Zusammenhang.²⁵⁹ Der Einfluss ist auch teils sehr lokal. So beträgt zum Beispiel der Anteil an "entire homes" gemessen am Gesamtbestand (Wohnungen) 0,85% in Toronto²⁶⁰, im Stadtteil Venice (L.A.) beträgt der Anteil 12,5%²⁶¹.

Nicht nur sind die Ergebnisse unterschiedlich. Die verschiedenen Studien sind auch oft schwer miteinander zu vergleichen. Methodik, Untersuchungszeitraum, demografische Gegebenheiten der Stadt/Land, Kultur oder Datenbasis variieren von Arbeit zu Arbeit und auch

²⁵⁸ Kostuch (2016)

²⁵⁹ Haywood et al. (2017, S. 4)

²⁶⁰ Coles und Lauf (2016)

²⁶¹ Samaan (2015, S. 5)

die Marktpenetration von Airbnb war in jeder Stadt unterschiedlich schnell und intensiv.²⁶² Kulturelle Unterschiede werden zum Beispiel durch die Ausarbeitung über Berlin von Kagermeier et al. (2015) deutlich, der Berlin viel Nachholbedarf in Sachen touristischer Gentrifizierung und Immobilienpreise - bedingt durch die DDR - attestiert. Die Ausgangssituation ist also von Stadt zu Stadt verschieden. In fast jedem Schlusswort wird angeführt, dass sich die Ergebnisse aus einem oder mehreren der oben genannten Gründe nicht generalisieren lassen - auch wenn ein einfaches Fazit aus praxisorientierter Sicht natürlich wünschenswert wäre. Abgesehen davon ist statistische Kausalität zwischen einem Unternehmen und einem Industriezweig valide zu isolieren - bedingt durch unzählige beeinflussende Faktoren - schon an sich ein sehr ambitioniertes Unterfangen.²⁶³

Trotz der unterschiedlichen Ergebnisse ist eines bezeichnend: Die Literatur attestiert Airbnb bestenfalls keinen relevanten Einfluss - oder eben zumindest noch nicht, wie Kagermeier et al. (2015) schreibt. Wirklich positive Arbeiten gibt es, bis auf die Economic Impact Reports von Airbnb, den hauseigenen Airbnb-Report von Coles und Lauf (2016) und die Arbeit von Levendis und Dicle (2016b) nicht.

Zwar ist der wirtschaftliche Einfluss auf die Hotellerie bedingt durch das Wirtschaftswachstum, die tendenziell andere Kundengruppe und den überschaubaren Marktanteil²⁶⁴ von Airbnb moderat. Diese Faktoren sind jedoch volatil. Für die Hotellerie wird wichtig sein, ob Airbnb von Kunden als Substitut gesehen werden kann und diese Frage lässt sich derzeit eher bejahen. Für Xie und Kwok (2017) ist die Konkurrenzsituation klar: "Hotels and the listings on Airbnb in the same market are therefore fighting for the same group of potential consumers (travelers)"²⁶⁵.

Studien zum Wohnungsmarkt hingegen sind hier wie anfangs erwähnt eindeutiger. Die Mehrheit der Autoren sehen in Airbnb einen Disruptor mit negativem Einfluss. Zwar kann man Airbnb nicht allein für die Wohnungsnot verantwortlich machen, jedoch bringen die Ergebnisse

²⁶² Suci (2016, S. 21)

²⁶³ Haywood et al. (2017, S. 34)

²⁶⁴ Wobei die Kapazität von P2P-Plattformen in manchen spanischen Städten jetzt schon gut über 50% der Gesamtbettenanzahl ausmacht (Exceltur, 2015).

²⁶⁵ Xie & Kwok (2017, S. 176)

verschiedenste negativen Facetten ans Licht, die sich gerade bei einer Betrachtung von Extrembeispielen zeigen (z.B. Venice, L.A.).

Für die übrigen Marktteilnehmer sind abschließende Aussagen schwierig, da die konkreten Forschungsschwerpunkte aufgrund der Aktualität noch wenig (vergleichende) Aufmerksamkeit bekommen haben und teilweise auch von anderen Ergebnissen abhängen (z.B. Einfluss auf die Beschäftigung in der Hotellerie).

8.2. Limitationen der derzeitigen Literatur

Größte Problematik der bestehenden Literatur ist das Datenmaterial. Dieses ist meist "scrapped data", d.h. ein Computerprogramm untersucht Airbnb und zeichnet Listings und ihre Charakteristika auf.^{266,267} Diese Methode wird verwendet, da Airbnb als privates Unternehmen kaum proprietäre Daten verfügbar macht.²⁶⁸ Das hat je nach Studie mehrere Nachteile, besonders bei der Evaluation des Einflusses auf die Hotellerie: Listings, die zwischenzeitlich gelöscht wurden, können so auch nicht erfasst werden.²⁶⁹ Auch scheint eine bereits gebuchte Unterkunft im Dataset nicht mehr auf. Weiters sind viele Listings von Natur aus kein Substitut für z.B. ein Hotelzimmer, können aber nicht - mangels besser auswertbarer Beschreibung - aus der Datenmenge genommen werden. Beispiele sind hier Baumhäuser, Camper, Zelte oder Schlösser.²⁷⁰ Oder aber Gastgeber haben die Verfügbarkeit ihres Listings nicht aktualisiert. Diese scheinen dann fälschlicherweise als buchbar auf.²⁷¹ Ein weiterer Punkt ist, dass viele der verglichenen Airbnb-Unterkünfte mehr als zwei Personen beherbergen können und folglich kein direktes Substitut zu einem regulären Hotelzimmer darstellen. Die ADR bei Airbnb wäre dadurch zu gering. Laut Haywood et al. (2017) überschätzt "scrapped data" den Einfluss im Vergleich zu proprietären Airbnb-Daten erheblich. Weiteres ist unklar, welche Kostenpositionen für die Errechnung der ADR bei Airbnb hinzugezogen wurden. Primär scheinen auf Airbnb die Preise pro Nacht auf. Viele Gastgeber verlangen jedoch eine Reinigungsgebühr (typischerweise zwischen 10-50 EUR), die gesondert hinzugerechnet wird

²⁶⁶ Haywood et al. (2017, S. 7)

²⁶⁷ Data scraping (2017)

²⁶⁸ Edelman und Luca (2014, S. 6)

²⁶⁹ Zervas et al. (2015)

²⁷⁰ Haywood et al. (2017, S. 7)

²⁷¹ Haywood et al. (2017, S. 20)

und erst bei einer konkreten Suche (also mit Anreise- und Abreisetermin) unter der Gesamtkostenaufstellung aufscheint. Das trifft auch für die ca. 15% Servicegebühr von Airbnb zu. Bei Hotels sind diese Kosten in der Regel im angezeigten Nächtepreis inkludiert. Wenige Studien geben an, ob diese Kosten inkludiert wurden. Nur Goree (2016) erwähnt, dass sich dadurch Ergebnisse verzerren würden, da dadurch die ADR und folglich auch die RevPAR ändern würde (beide wichtige Kennzahlen bei vielen Studien)²⁷²; Fabo et al. (2017) ziehen in ihrer Studie die 3% Servicegebühr von den Airbnb-Einkünften zwar ab, errechnen diese jedoch nur anhand eines einzigen Stichtags²⁷³. Ein weiterer Aspekt, ebenfalls von Fabo et al. (2017) erwähnt, ist, dass Airbnb nur maximal 300 Listings anzeigt.²⁷⁴ Es ist nicht ganz eindeutig, wie "scrapped data"-Anbieter bisher damit umgegangen sind.

Schwerpunkt in der Literatur war bislang nur Airbnb. Nach wie vor ist nicht klar, welchen Einfluss alle Unternehmen der Sharing Economy im Bereich STR haben. Das bedeutet, dass derzeitige Ergebnisse ein abgeschwächtes Bild zeigen.²⁷⁵ Bei zukünftigen Arbeiten müsste dann die Frage geklärt werden, wie Angebote, die auf mehreren Portalen gelistet sind, gefiltert werden können. Diese Frage stellt sich bis zu einem gewissen Maß jetzt schon, da manche professionellen Anbieter (registrierte Hotels) ihre Zimmer auf Airbnb anbieten, was die Ergebnisse verzerrt.

8.3. Zukünftige Forschungsschwerpunkte

Die Literaturübersicht hat gezeigt, welche Bereiche bisher abgedeckt wurden. Sie hat aber auch gezeigt, in welchen Forschungsgebieten weiterhin viele Fragen offen sind. So schließen viele Studie mit Worten ab wie: "more research is needed"²⁷⁶ Folgende Themengebiete werden genannt oder ergeben sich aus der Literatur:

8.3.1. Intensivierung bestehender Forschungsinhalte

Das Fehlen einer einheitlichen Linie der Forschungsergebnisse zeigt, dass der Themenschwerpunkt vielschichtig und komplex ist. Das heißt folglich, dass neue Arbeiten zur

²⁷² Goree (2016, S. 7)

²⁷³ Fabo et al. (2017, S. 10)

²⁷⁴ Fabo et al. (2017, S. 11)

²⁷⁵ Horton (2016, S. 18)

²⁷⁶ Barron et al. (2017, S. 22)

selben Thematik aus wissenschaftlicher Sicht wünschenswert wären. Kaum eine Studie, welche diesen Aspekt nicht am Schluss erwähnt. Xie und Kwok (2017) schlagen z.B. vor, den Preis als entscheidende Variable in zukünftige Forschungen stärker miteinzubeziehen, Köller (2015) erachtet ein Langzeitpanel als sinnvoll, um Änderungen der Sichtweise von Hoteliers aufzeichnen zu können, die empirische Arbeit von Suciú (2016) hat derzeit noch ein Alleinstellungsmerkmal und lässt sich daher schwer vergleichen und Gurran und Phibbs (2017) sowie Dogru et al. (2017) wünschen sich mehr Forschung auf einem Nachbarschaftslevel. Gerade durch Plattformen wie Inside Airbnb oder AirDNA wird der Zugang zu immer größerem Datenmaterial erleichtert, der für wissenschaftliche Zwecke genutzt werden kann.

8.3.2. Airbnb ist nicht das einzige Unternehmen

Mehrmals wurde angesprochen, dass nahezu alle Arbeiten, welche den Einfluss von STR auf den Wohnungsmarkt oder die Hotellerie erheben, Airbnb zum Thema haben. Es gibt jedoch mehrere Konkurrenzunternehmen (9flats, HomeAway, VRBO, FlipKey, One Fine Stay, Couchsurfing, usw.) die den Markt bearbeiten. Es stellt sich also die Frage, welchen Einfluss diese Unternehmen kumuliert auf die Hotelindustrie, die Wohnungssituation oder andere Marktteilnehmer haben.²⁷⁷ Umzusetzen wäre eine Forschung in diese Richtung aber erst, wenn regulatorische Maßnahmen das Bereitstellen von Daten durch die genannten Unternehmen erzwingen.

8.3.3. Einfluss auf Serviced Apartments

17% der Nächte sind Buchungen von über einem Monat Aufenthalt zuzurechnen.²⁷⁸ Eine interessante Betrachtung für zukünftige wissenschaftliche Arbeiten könnte der wirtschaftliche Einfluss solcher Airbnb-Buchungen auf Serviced Apartments bzw. Boardinghouses sein. Ein Einfluss, welcher in kaum einer Studie erwähnt wird bzw. von Seidl et al. (2017) explizit aus der Arbeit exkludiert wird.

8.3.4. Gesamtökonomischer Einfluss von STR

Einerseits gibt es wissenschaftliche Artikel, welche den Einfluss von Airbnb auf bestimmte wirtschaftliche Bereiche empirisch eruieren (z.B. auf Hotels, den Wohnungsmarkt oder

²⁷⁷ Goree (2016, S. 21)

²⁷⁸ Haywood et al. (2017, S. 14)

Vermieter), andererseits theoretische Arbeiten zum Wohlfahrtsgewinn (z.B. Filippas und Horton, 2017; Müller, 2014). Eine der größten Herausforderung für zukünftige wissenschaftliche Arbeiten wird es sein, den Gesamtwohlfahrtseffekt der Sharing Economy im Bereich STR empirisch und quantitativ zu erheben. Diese gesamtwirtschaftliche Betrachtung wünschen sich mehrere Autoren (z.B. Horn und Merante, 2017; Dogru et al., 2017; Sheppard und Udell, 2016).

8.3.5. Mehr Sozialforschung

Ergänzende Forschung in Richtung Motivationsfaktoren von Kunden wären nicht nur für die Hotellerie interessant, sondern würden auch dazu beitragen, Airbnb besser zu verstehen. Mehrere Autoren erwähnen diesen Wunsch (z.B. Varma et al., 2016; Guttentag et al., 2017; Cosrun et al., 2016; Mody et al., 2017). Für Lane und Woodworth (2016) sollten auch die Motivationsfaktoren der Hosts intensiver erforscht werden. Goree (2016) und Mohamad (2016) wünschen sich eine genauere Betrachtung des Themas Geschäftsreisende und Airbnb.

8.3.6. Auswirkungen von regulatorischen Maßnahmen

Eine weiterführende Forschung könnte die Auswirkungen der verschiedenen regulatorischen Maßnahmen betreffen. Welche Gesetze haben die Situation verbessert? Welche Gesetze zeigen keine Wirkung? Gibt es Maßnahmen, welche die Lage verschärft haben? Gerade, weil Städte mit Airbnb unterschiedlich umgehen, öffnet sich hier ein neues, sehr breites Forschungsfeld.

8.3.7. Innovationsperspektive

In der Innovationsforschung gibt es viele Beispiele die zeigen, wie bestehende Unternehmen oder sogar ganze Industrien durch neue Innovationen vom Markt verdrängt werden. Guttentag (2013) schreibt: Innovationsforschung "describes how products that lack in traditionally favored attributes but offer alternative benefits can, over time, transform a market and capture mainstream consumers"²⁷⁹. Er mahnt Hotels, dass der bislang eher moderate Einfluss durch Airbnb auf die Hotellerie nur ein Vorbote sein könnte. Guttentag (2013) bezieht sich dabei auf Clayton Christensen, Autor von *The Innovators Dilemma*, einem der maßgeblichsten

²⁷⁹ Guttentag (2013, S. 1192)

Persönlichkeiten zu dem Thema. Ob oder eher wie sehr Airbnb ein Disruptor ist, wird sich zeigen. Zwar behauptet Airbnb immer wieder keine direkte Konkurrenz für Hotels zu sein, viele Arbeiten widerlegen jedoch diese Aussage. Abgesehen von Daniel Guttentag schneiden mehrere Autoren das Thema an. Köller (2015) widmet der Thematik beispielsweise ein eigenes Kapitel und auch Goree (2016) geht auf die Thematik ein. Interessant wird diese Sichtweise aber besonders dann, wenn sich diese theoretischen Ausarbeitungen mit empirischen Erkenntnissen vergleichen lassen. Je stärker Airbnb wächst und je mehr Daten verfügbar werden, umso eher lassen sich neue und wichtige Erkenntnisse gewinnen. Diese Erkenntnisse wären auch für andere Bereiche abseits der Sharing Economy interessant.

8.4. Handlungsempfehlungen

Wie geht man mit einem Unternehmen um, welches ein "unkalkulierbares" Risiko mit sich bringt?²⁸⁰ Die Literatur macht klar: "Airbnb is here to stay."²⁸¹ Viele Artikel und Reports der Kernliteratur geben nach ihren Forschungsergebnissen Handlungsempfehlungen für Gesetzgeber und Unternehmen ab, wobei diese oft recht allgemein gehalten sind.

8.4.1. Handlungsempfehlungen für Gesetzgeber

Die Gesetzeslage ist von Stadt zu Stadt unterschiedlich. Es zeigt sich jedoch, dass die Auswirkungen von Airbnb städteübergreifend die gleichen Dynamiken aufweisen - eben, weil bestehende gesetzliche Regelungen nicht greifen. Handlungsempfehlungen der Literatur an Gesetzgeber sind daher städteübergreifend sehr ähnlich und gehen meist nicht auf lokale Spezifika ein.

Samaan (2015) schließt seine Arbeit zum Einfluss auf den Wohnungsmarkt zum Beispiel mit vier Punkten ab:

²⁸⁰ Mody et al. (2017, S. 1)

²⁸¹ Lane und Woodworth (2016, S. 14)

- 1) Housing must be protected
- 2) Systematic approval requirements must be in place
- 3) AirBnB must share the burden of enforcement
- 4) Only true sharing should be allowed²⁸²

Auch für Lee (2016) gibt es dringend Handlungsbedarf, wobei er etwas konkreter wird. Ein regulatorisches Vorgehen soll die Interessen der Langzeitmieter im Zweifelsfall stärker als jenes von Touristen berücksichtigen, jedes Proposal sollte auf folgende Fragen geprüft werden:

- 1. Addresses and combats neighborhood and city-wide rent increases;*
- 2. Reduces or adds to the city's market-rate and affordable housing stock;*
- 3. Discourages the "conversion" of existing affordable units into STR listings;*
- 4. Eliminates incentives that encourage "hotelization" of rental units;*
- 5. Protects residents from displacement and eviction;*
- 6. Addresses cultural and economic gentrification;*
- 7. Exacerbates socioeconomic disparities or increases access to Airbnb's benefits;*
- 8. Promotes socioeconomic integration.*

Abbildung 28: Checkliste für jedes Proposal nach Lee. Quelle: Lee (2016, S. 245)

Vorgeschlagen durch Lee (2016) wird: (1) Höhere Steuern auf die Vermietung via Airbnb als auf Hotels, um deren negative Externalitäten abzuschwächen. (2) Ein Komplettverbot ist rechtlich fragwürdig und würde auch die positiven Effekte von Airbnb treffen, lokale, partielle oder temporäre Restriktionen könnten der beste Mittelweg sein. Lokale Restriktionen wären zum Beispiel eine beschränkte Anzahl von Lizenzen (siehe hierzu die Arbeit von Miller, 2013) zur Kurzfristvermietung. Eine temporäre Einschränkung wäre z.B. eine "cool down"-Regelungen, d.h. ein Wohnungskäufer darf seine Wohnung nicht sofort für Kurzzeitgäste konvertieren. Auch wäre möglich, das Vermieten via Airbnb nur in Stadtteilen oder Gebäuden zu erlauben, die einen bestimmten Prozentsatz an leistbaren Wohnungen aufweisen können oder, falls nicht, diese höher besteuern. Gesetzgeber könnten STR zwar legalisieren, jedoch ab einer bestimmten Anzahl vermietbarer Tage ähnliche Regulatorien wie bei Hotels notwendig machen. Durch den lokalen Einfluss, sollten diese Möglichkeiten auch auf Bezirksebene

²⁸² Samaan (2015, S. 35)

entschieden werden. (3) Sogenannte "Community Benefit Agreements" könnten implementiert werden, d.h. Airbnb könnte lokal legalisiert werden, wenn dafür konkrete lokale Förderungen erbracht werden. Airbnb könnte selbst viele der negativen Externalitäten ihres Geschäftsmodells adressieren. Lee (2016) zieht den Schluss, dass Gesetzgebern die negativen Externalitäten von Airbnb bewusst sein muss und, dass Airbnb mehr die Rolle verantwortungsbewussten Partners haben sollte. "Airbnb must become a responsible partner and facilitate, not hinder, the goals of affordable housing advocates"²⁸³.

Seidl et al. (2017) sieht als Vorlage für Wien wiederum andere Städte. Schutzzonen könnten eingerichtet werden (siehe Berlin), die Anzahl der maximal vermietbaren Tage reguliert werden (z.B. New York City) oder ein System zur Registrierung geschaffen werden, um die Situation besser kontrollieren zu können (z.B. Barcelona).

Das Thema Handlungsempfehlungen ist auch Hauptfokus von mehreren Artikeln der weiterführenden Literatur bzw. generell ein eigenes Forschungsthema an sich, zu dem Literatur verfügbar ist. So geht Hotrec (2015), nachdem die Autoren Airbnb einen durchaus signifikanten Einfluss attestiert haben, in ihrem Policy Report auf mehrere konkrete Problematiken und deren Lösungen ein (siehe Abbildung 28) und erarbeiten zehn Handlungsempfehlungen für Gesetzgeber, die sich mit jenen Empfehlungen der übrigen Literatur decken (z.B. Koh und King, 2017):

- 1) Integrate Short-Term Private Accommodation Rentals in Legislation as Tourist Accommodation
- 2) Establish Processes for Registrations, Permits
- 3) Measure Short-Term Private Accommodation Rentals in Tourism Statistics
- 4) Enforce Requirements and Carry Out Inspections for Safety and Security
- 5) Comply with Fiscal Regulations
- 6) Verify Visitor Identity according to Schengen Convention Requirements
- 7) Protect Employees' Rights and Benefit
- 8) Protect Quality of Life in Neighborhoods

²⁸³ Lee (2016, S. 251)

- 9) Clarify and Ensure Proper Distinction between Residential and Commercial Property
- 10) Control the Dispersal of Short-Term Private Accommodation Rentals²⁸⁴

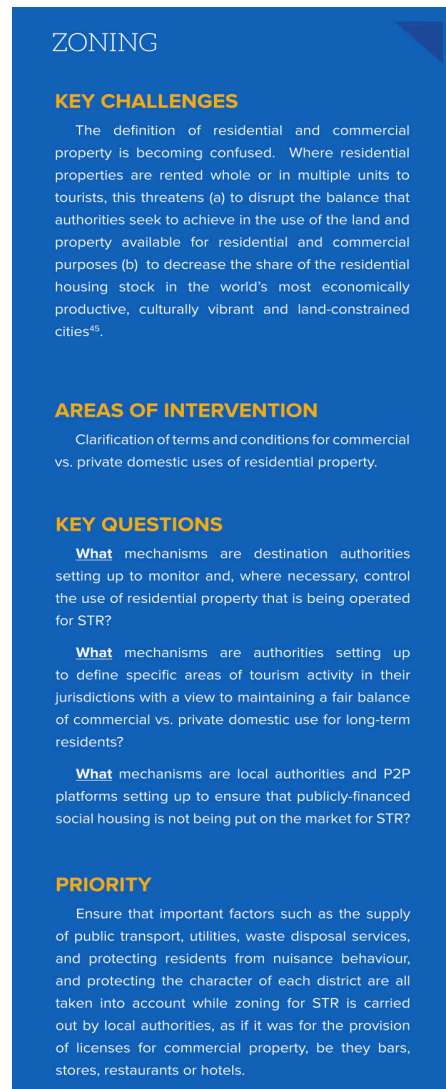


Abbildung 29: Einer der Kritikpunkte nach Hotrec. Quelle: Hotrec (2015, S. 21)

Theoretischer Natur ist zum Beispiel die Empfehlung von Miller (2013). Er versucht bestehende Probleme der Kurzfristvermietung nach Airbnb mit einem eigenen Framework zu lösen. So sollen Städte an die Bewohner "transferable sharing rights (TSR)" ausgeben, welche an gewisse Kosten und Auflagen gebunden ist. Unterschieden werden soll z.B. auch in ganze Wohnungen oder "shared rooms". Einwohner können dieses Recht selbst ausschöpfen, oder dieses verkaufen - sie sind nicht an einen bestimmten Ort gebunden. Es entsteht folglich ein legaler

²⁸⁴ Hotrec (2015, S. 26)

Markt an Lizenzen zur Kurzfristvermietung. Miller (2013) räumt ein, dass dieses Framework aber noch viele Detailfragen offenlässt (zum Beispiel, wie geht man damit um, wenn Eigentümer ihren Mietern dieses Recht verbieten). Dieses Framework wird auch von Quattrone et al. (2016) Gesetzgebern empfohlen bzw. von Lee (2016) thematisch aufgegriffen.

Die Hotellerie beklagt, dass Airbnb-Gastgeber viele gewerberechtliche Bestimmungen ignorieren und dadurch einen wirtschaftlichen Vorteil haben. Für Gesetzgeber könnte diese Situation als Feedback dienen, als eine Art unfreiwilliger Feldversuch. Zeigt sich durch neue Studien zum Beispiel, dass das Nicht-Umsetzen gewisser gewerberechtlichen Bestimmungen durch Airbnb-Gastgeber de facto keine relevanten Auswirkungen hat (abgesehen von der Gesetzesübertretung an sich), könnten Gesetzgeber diese Erkenntnisse zur Deregulierung nutzen.

8.4.2. Handlungsempfehlungen für Unternehmen

Betrachtet man die Situation von einer grundsätzlichen und strategischen Ebene, könnte eine Arbeit wie zum Beispiel Kopetzky et al. (2013) wertvoll sein. Konkrete Empfehlungen für Unternehmen welche von Airbnb betroffen sind, sind in der Literatur jedoch selten.

*"You're not going to stop Airbnb—it's its own rocketship"*²⁸⁵

*"Whatever your organization looks like today, the sharing economy is too big an opportunity to miss—or too big a risk not to mitigate"*²⁸⁶.

Entscheidungsträger müssen hier sehr individuell vorgehen und ihre Strategie an die jeweilige Situation anpassen. Arbeiten wie Köller (2015) haben gezeigt, dass sich Unternehmen anpassen können indem sie z.B. ihre Zimmer selbst auf Airbnb anbieten, oder versuchen die positiven Attribute von Airbnb zu kopieren (wichtigstes Stichwort: Authentizität). Nach Kagermeier et al. (2015) sollten Unternehmen Standardprozesse automatisieren (wie den Check-In) und die Kostenersparnis in den persönlichen Kontakt mit Kunden investieren und zwar dort, wo es auch

²⁸⁵ PwC (2015, S. 24)

²⁸⁶ PwC (2015, S. 28)

sinnvoll ist. Lehr (2015) greift diesen Aspekt unter Punkt 2 seiner Ratschläge auf und schlägt sonst vor allem Geschäftskunden und günstigere Preise vor:

- 1) Focus on brand loyalty programs
- 2) Focus on quality and personalization of services
- 3) Focus on the corporate travelers
- 4) Focus on corporate groups in house
- 5) Focus on meetings and conferences with attendance cost offered at a discount including room packages to encourage hotel room block pick-up
- 6) Focus on leisure group markets including value added benefits and discounts²⁸⁷

Ob Preisreduktionen jedoch in Anbetracht steigender Kosten sinnvoll sind, wird jeder Entscheidungsträger selbst bestimmen müssen. Vor allem läuft man aber Gefahr, sich preislich genau neben Airbnb zu platzieren, da Airbnb (zwar nicht immer aber oft) günstiger ist als ein Hotel. Das kann zwar kurzfristig Abhilfe gegen eine einbrechende Auslastung schaffen, könnte sich langfristig jedoch (wenn als alleinige Maßnahme) als Problem entwickeln. Mit einem Fokus auf Firmenkunden greift Lehr (2015) unter anderem die Erkenntnisse von Zervas et al. (2015) auf. Jedoch stellt sich die Frage, ob bei einem immer stärker werdenden Fokus auf Geschäftskunden durch Airbnb diese Strategie nachhaltig ist.²⁸⁸ "this is not a fad but a robust trend that is transforming society and business models"²⁸⁹ - Hotrec (2015) bezieht sich dabei auf Firmenkunden und Airbnb. Auch kann nicht jedes Unternehmen Firmenkunden bedienen, sei es aus räumlichen Gründen (z.B. kein Platz für Seminarräume) oder, weil das Geschäftskonzept fundamental unterschiedlich ist (z.B. bei Hostels). Wie können Unternehmen also reagieren?

(1) Entscheidungsträger können von Airbnb lernen. Welche Aspekte schätzen Kunden an Airbnb? Eine der wichtigsten Arbeiten hier ist Mody et al. (2017b) mit *The accommodation experiencescape: a comparative assessment of hotels and Airbnb*. Die Autoren eruieren in einer Umfrage von 630 Kunden anhand verschiedener Dimensionen die Sichtweise von Gästen mit

²⁸⁷ Lehr (2015, S. 53)

²⁸⁸ Goree (2016:21)

²⁸⁹ Hotrec (2015, S. 12)

dem Ergebnis: "Airbnb appears to outperform the hotel industry in the provision of all experience dimensions"²⁹⁰. Mody et al. (2017b) raten bestehenden Betrieben baldigst zu handeln. Die Arbeit von Guttentag und Smith (2017) - sie machen Umfragen in Kanada - geht hier in eine ähnliche Richtung.

Für Unternehmen kann das bedeuten, ihr Angebot mehr als Erlebnis auszurichten und authentischer zu gestalten. Das kann bei einer persönlicher aufgebauten Homepage anfangen, bis zu individuelleren, lokal gestalteten Hotelzimmern oder persönlich abgestimmten Services. Nguyen (2014) schreibt hier "Integrate the local culture into traditional hotel services"²⁹¹.

(2) Gerade Entscheidungsträger hochpreisiger Hotels sehen sich durch Airbnb kaum beeinträchtigt. Es stellt sich jedoch die Frage, ob das nicht daran liegt, dass Airbnb in vielen Städten günstiger als Hotels ist - also in anderen Gewässern fischt. Nach Xie und Kwok (2017) bestimmen zwei Faktoren den wirtschaftlichen Einfluss von Airbnb auf Hotels: *price difference* und *price dispersion*, nicht aber die Hotelklasse. Je ähnlicher Preise von Airbnb zu jenen der Hotels sind und je geografisch näher diese Airbnb-Listings zu Hotels sind, umso höher der Wettbewerb und folglich der Einfluss von Airbnb auf Hotels. Für betroffene Unternehmen heißt das, man muss Airbnb in seine Konkurrenzanalyse aufnehmen. Zeigt sich, dass z.B. viele umliegende Airbnb-Listings hochpreisig sind, könnte eine sinnvolle Strategie sein, sich nicht mit einem ähnlich hochpreisigen Angebot zu positionieren. Sind Airbnb-Listings im Umkreis eher günstig, könnte es sinnvoll sein, sich strategisch hochpreisiger auszurichten.

9. KRITISCHE BETRACHTUNG DIESER MASTERARBEIT

Größte Limitation dieser Masterarbeit ist der Fokus auf Arbeiten in Deutsch und Englisch. Die Auswertung der Literatur hat gezeigt, dass der Einfluss von Airbnb höchst unterschiedlich ausfallen kann und lässt vermuten, dass viele Arbeiten daher in der jeweiligen Landessprache verfasst wurden. Das betrifft oft Reports lokaler Unternehmen. So ist zum Beispiel die Studie von Seidl et al. (2017) nur auf Deutsch verfügbar, oder der Report von Exceltur (2015) nur auf Spanisch. Eine Analyse von Literatur in anderen Sprachen könnte neue Aspekte zu Tage

²⁹⁰ Mody et al. (2017, S. 2377)

²⁹¹ Nguyen (2014, S. 34)

bringen, oder zumindest die Datenlage unterstreichen. Relativierend muss aber erwähnt werden, dass Airbnb - als US-Unternehmen - vermutlich den größten Einfluss im englischsprachigen Heimatland hat.

Ebenfalls erwähnt werden muss an dieser Stelle, dass sich diese Masterarbeit nicht auf Artikel beschränkt, welche durch Fachleute geprüft wurde (peer-reviewed). Durch die Aktualität des Themenschwerpunktes ist die Anzahl an geprüfter, wissenschaftlicher Fachliteratur sehr begrenzt. Darüber hinaus widmen sich durch den starken Praxisbezug auch Organisationen und privatwirtschaftliche Unternehmen der Thematik, dessen Arbeiten (z.B. Reports) einen wichtigen Beitrag zum Gesamtbild leisten. Diese Literaturübersicht umfasst daher neben wissenschaftlichen Artikeln auch Literatur wie zum Beispiel Reports, Konferenzbeiträge oder qualitativ hochwertige Masterarbeiten.

10. FAZIT

Ziel dieser Masterarbeit war ein umfassender Literaturüberblick von Arbeiten zum wirtschaftlichen Einfluss von Airbnb. Dabei hat sich gezeigt, dass das Thema bisher begrenzte akademische Aufmerksamkeit bekommen hat. Zwar ergibt eine Schlagwortsuche nach Airbnb auf Google Scholar tausende Treffer, nach einer sehr umfassenden und systematischen Recherche treffen aber lediglich 49 Arbeiten den Themenschwerpunkt und wurden im Hauptteil der Arbeit behandelt. Viele der Arbeiten wurden über Pyramiding gefunden, oft Reports von Marktforschungsunternehmen.

Die Ergebnisse der Literatur sind sehr unterschiedlich und decken die ganze Bandbreite ab. Sie widersprechen sich teilweise, ergänzen sich teilweise oder stehen mangels Vergleichsmöglichkeiten für sich selbst. Auffallend ist jedoch, dass es kaum Literatur gibt, welche den Einfluss von Airbnb überwiegend positiv darstellt. Es kann angenommen werden, dass Airbnb nicht entweder positive oder negative Auswirkungen hat, sondern eben beides. Wichtig für die Zukunft wird erstens sein, die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen zu betrachten. Dabei hat die Literaturübersicht gezeigt, dass die unterschiedlichen Forschungsergebnisse nur regional valide sind, Generalaussagen sind kaum sinnvoll. Aus diesen einzelnen Ergebnissen könnte dann, zumindest näherungsweise, ein Gesamteinfluss erarbeitet werden, der als Grundlage für zielgerichtete gesetzliche Maßnahmen dient. Zweitens muss

man bemüht sein, negative Externalitäten dort zu bekämpfen, wo sie auftreten. Anhand von Extrembeispielen wie Venice in L.A. oder dem historischen Zentrum von Barcelona, lässt sich mittlerweile erkennen, in welche Richtung sich der Einfluss von Airbnb bewegt.

Abschließend lässt sich sagen, dass durch diese Masterarbeit jeder Leser ein hoffentlich umfassendes und tieferes Verständnis zu dem Thema erlangen konnte. Vielleicht konnten manche Leser sogar wichtige Erkenntnisse gewinnen, die in einer persönlichen, wirtschaftlichen Entscheidungssituation hilfreich sind.

11. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- ACN. (2015). Barcelona City Council to forgive fines on illegal tourist apartments if owners put them up for social rent. Abgerufen 5. Oktober 2017, von <http://www.catalannews.com/life-style/item/barcelona-city-council-to-forgive-fines-on-illegal-tourist-apartments-if-owners-put-them-up-for-social-rent>
- Airbnb. (2014a). Positive Impacts of Home Sharing in Los Angeles. Abgerufen 27. September 2017, von <https://www.airbnb.com/positive-impacts-of-home-sharing-in-los-angeles/>
- Airbnb. (2014b). Environmental Impacts. Abgerufen 27. September 2017, von <https://blog.airbnb.com/environmental-impacts-los-angeles/>
- Airbnb. (2014c). Social Impact. Abgerufen 27. Oktober 2017, von <https://blog.airbnb.com/social-impacts-los-angeles/>
- Airbnb. (2014d). AIRBNB'S POSITIVE IMPACT IN LOS ANGELES. Abgerufen 27. September 2017, von <http://blog.airbnb.com/airbnbs-positive-impact-in-los-angeles-2>
- Airbnb. (o. J. a). Airbnb Economic Impact. Abgerufen 19. Oktober 2017, von <https://blog.airbnb.com/economic-impact-airbnb/>
- Airbnb. (o. J. b). Was sind Airbnb-Service-Gebühren? Abgerufen 18. September 2017, von <https://www.airbnb.at/help/article/1857/what-are-airbnb-service-fees>
- Airbnb. (o. J. c). Der wirtschaftliche Einfluss von Home Sharing in Städten rund um die Welt. Abgerufen 29. August 2017, von <https://www.airbnb.at/economic-impact>
- Airbnb. (o. J. d). Die Gastgeber-Garantie über 800.000€. Abgerufen 11. Mai 2017, von <https://www.airbnb.at/guarantee>
- Airbnb. (o. J. e). Über uns. Abgerufen 11. Mai 2017, von <https://www.airbnb.at/about/about-us>
- Airbnb. (o. J. f). Airbnb-Entdeckungen. Abgerufen 25. Oktober 2017, von <https://www.airbnb.de/experiences>
- Airbnb. (o. J. g). Antidiskriminierungs-Richtlinie von Airbnb: Unsere Verpflichtung für Inklusion und Respekt. Abgerufen 28. September 2017, von <https://www.airbnb.at/help/article/1405/airbnb-s-nondiscrimination-policy--our-commitment-to-inclusion-and-respect>
- AirDNA. (o. J. a). Market Overview New York. Abgerufen 21. September 2017, von <https://www.airdna.co/market-data/app/us/new-york/new-york/overview>
- AirDNA. (o. J. b). Market Overview Berlin. Abgerufen 3. Oktober 2017, von <https://www.airdna.co/market-data/app/de/berlin/berlin/overview>

- AirDNA. (o. J. c). Market Overview Vienna. Abgerufen 12. Oktober 2017, von <https://www.airdna.co/market-data/app/at/default/vienna/overview>
- Alexandra. (o. J.). Hike to the city's limit. Abgerufen 11. Mai 2017, von <https://www.airbnb.at/experiences/20179?&source=p1¤tTab=>
- Alvarado, C., Hennis, S., & Haywood, J. (2016). STR: Airbnb's impact on NYC's boroughs. Abgerufen 26. Oktober 2017, von <http://www.hotelnewsnow.com/Articles/30455/STR-Airbnbs-impact-on-NYCs-boroughs>
- Avital, M., Carroll, J. M., Hjalmarsson, A., & Malhotra, A. (2015). The Sharing Economy: Friend or Foe? In *Proceedings of the 36 International Conference on Information Systems, Fort Worth, Texas, USA*. Abgerufen von https://www.researchgate.net/publication/289460588_The_Sharing_Economy_Friend_or_Foe?enrichId=rgreq-5d9b753f6d913184acb27082b9aa6286-XXX&enrichSource=Y292ZXJQYWdlOzI4OTQ2MDU4ODtBUzozNDA2MTE3NTMzNjU1MDIAMTQ1ODIxOTU3ODQ5Ng%3D%3D&el=1_x_3&_esc=publicationCoverPdf
- Aznar, J. P., Sayeras, J. M., Rocafort, A., & Galiana, J. (2017). The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector. *Intangible Capital*, 13(1), 147–159.
- Baker, D. (2014). Don't buy the „sharing economy“ hype: Airbnb and Uber are facilitating rip-offs. Abgerufen 30. August 2017, von <https://www.theguardian.com/commentisfree/2014/may/27/airbnb-uber-taxes-regulation>
- Bakos, Y. (1997). Reducing buyer search costs: Implications for Electronic Marketplaces. *Management Science*, 43(12), 1676–1692.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2017). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. Abgerufen von <https://ssrn.com/abstract=3006832>
- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595–1600.
- Benner, K. (2016). Airbnb Wants Travelers to 'Live Like a Local' With Its App. Abgerufen 29. September 2017, von <https://www.nytimes.com/2016/04/20/technology/airbnb-wants-travelers-to-live-like-a-local-with-its-app.html>
- Botsman, R., & Rogers, R. (2011). *What's Mine is Yours. How collaborative consumption is changing the way we live*. London: Harper Business.
- Brown, J. (2017). Airbnb Guests Discover Hidden Camera, Host Charged for 'Video Voyeurism'. Abgerufen 12. Oktober 2017, von <https://gizmodo.com/airbnb-guests-discover-hidden-camera-host-charged-for-1819359508>

- Brown, M. (2014). Airbnb: The Growth Story You Didn't Know. Abgerufen 25. Oktober 2017, von <https://growthhackers.com/growth-studies/airbnb>
- Brustein, J., & Berthelsen, C. (2016). N.Y. Governor Cuomo Signs Bill to Fine Illegal Airbnb Hosts. Abgerufen 5. September 2017, von <https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-10-21/n-y-governor-cuomo-signs-bill-to-fine-illegal-airbnb-hosts>
- Bundeskanzleramt. (2017). Wohnung an Touristen vermieten. Abgerufen 7. November 2017, von <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/296/Seite.2960400.html>
- Busch, C., Schulte-Nölke, H., Wiewiórowska-Domagalska, A., & Zoll, F. (2016). The Rise of the Platform Economy: A New Challenge for EU Consumer Law? *Journal of European Consumer and Market Law*, 5, 1–9.
- Byers, J. W., Esposito, F., & Proserpio, D. (2013). The Hyper-local Economic Impact of Airbnb. In *9th Symposium on Statistical Challenges in eCommerce Research, Lisbon, Portugal* (S. 1–2). Abgerufen von https://www.researchgate.net/publication/267338409_The_Hyper-local_Economic_Impact_of_Airbnb
- Carnwell, R., & Daly, W. (2001). Strategies for the construction of a critical review of the literature. *Nurse Education in Practice*, 1, 57–63.
- Carson, B. (2017). To Avoid Angering Neighbors, Airbnb To Launch Its First-Ever Apartment Brand. Abgerufen 16. Oktober 2017, von <https://www.forbes.com/sites/bizcarson/2017/10/12/airbnb-approved-apartments-disney-kissimmee/#5e595d72ce2f>
- CBRE Research Hotels' Americas. (2017). *Hosts with Multiple Units – A Key Driver of Airbnb Growth*. Abgerufen von <https://www.ahla.com/hosts-multiple-units-key-driver-airbnb-growth>
- Chen, Y., & Xie, K. (2017). Consumer valuation of Airbnb listings: a hedonic pricing approach. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 29(9), 2405–2424. Abgerufen von <http://www.emeraldinsight.com/doi/10.1108/IJCHM-10-2016-0606>
- Cheng, D. (2014). Is sharing really caring? A nuanced introduction to the peer economy. *MIT Center for Civic Media*, 28. Abgerufen von <http://static.opensocietyfoundations.org/misc/future-of-work/the-sharing-economy.pdf>
- Choi, K. H., Jung, J., Ryu, S., Kim, S. Do, & Yoon, S. M. (2015). The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue: In the Case of Korea. *Indian Journal of Science and Technology*, 8(26), 1–8.
- Coles, P., & Lauf, V. (2016). *Airbnb, Housing, and the City of Toronto*. Abgerufen von <https://www.airbnbaction.com/wp-content/uploads/2016/10/TorontoHousing2016.pdf>

- Commission of the European Parliament. (2016). *A European agenda for the collaborative economy*. Abgerufen von <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2016:0356:FIN>
- Corsun, D. L., Xie, K., & Young, C. A. (2016). *Short term rentals in Denver, Co*. Abgerufen von <http://www.cpr.org/sites/default/files/du-short-term-rental.pdf>
- Cox, M., & Slee, T. (2016). *How Airbnb's data hid the facts in New York City*. Abgerufen von <http://insideairbnb.com/reports/how-airbnbs-data-hid-the-facts-in-new-york-city.pdf>
- Coyle, D., & Yeung, T. Y. (2017). *Understanding AirBnB in Fourteen European cities*. Abgerufen von https://www.tse-fr.eu/sites/default/files/TSE/documents/ChaireJLL/PolicyPapers/2016_30_12_pp_undersanding_airbnb_in_14_european_cities_coyle_yeung_v.3.1.pdf
- Cronin, P., Ryan, F., & Coughlan, M. (2008). Undertaking a literature review: a step-by-step approach. *British Journal of Nursing*, 17(1), 38–43.
- Data Scraping. (2017). in Wikipedia. Abgerufen 14. September 2017, von https://en.wikipedia.org/wiki/Data_scraping
- Dathan, M. (2016). Tax break for Airbnb entrepreneurs: People who rent their homes out online will get the first £1,000 tax free. Abgerufen 7. November 2017, von <http://www.dailymail.co.uk/news/article-3495371/Airbnb-hosts-eBay-sellers-handed-tax-break-George-Osborne-rewards-micro-entrepreneurs.html>
- Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2017). The hotel industry's Achilles Heel? Quantifying the negative impacts of Airbnb on Boston's hotel performance. Abgerufen 20. November 2017, von <http://www.bu.edu/bhr/2017/10/05/the-hotel-industrys-achilles-heel-quantifying-the-negative-impacts-of-airbnb-on-bostons-hotel-performance/>
- Drahokoupil, J., & Fabo, B. (2016). *The platform economy and the disruption of the employment relationship*. ETUI Policy Brief. Abgerufen von <https://www.etui.org/Publications2/Policy-Briefs/European-Economic-Employment-and-Social-Policy/The-platform-economy-and-the-disruption-of-the-employment-relationship>
- Duran, L. (2015). Ellis Act evictions in LA on the rise. Abgerufen 27. September 2017, von <http://www.scpr.org/news/2015/04/24/51256/ellis-act-evictions-in-l-a-on-the-rise/>
- Eckhardt, G. M., & Bardhi, F. (2015). The Sharing Economy Isn't About Sharing at All. Abgerufen 19. September 2017, von <https://hbr.org/2015/01/the-sharing-economy-isnt-about-sharing-at-all>
- Edelman, B., & Geradin, D. (2015). Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies Like Airbnb and Uber? *Forthcoming, Stanford Technology Law Review*, 1–33.

- Edelman, B., & Luca, M. (2014). *Digital Discrimination: The Case of Airbnb.com* (14-054). Boston. Abgerufen von <https://hbswk.hbs.edu/item/digital-discrimination-the-case-of-airbnb-com>
- Einav, L., Farronato, C., & Levin, J. (2016). Peer-to-Peer Markets. *Annual Review of Economics*, 8(1), 615–635.
- Exceltur. (2015). *Alojamiento Turístico en Viviendas de Alquiler*. Abgerufen von https://static.hosteltur.com/web/uploads/2015/06/Exceltur_P2P_resumen_ejecutivo.pdf
- Fabo, B., Hudá, S., & Nogacz, A. (2017). *Can Airbnb provide livable incomes to property owners?* (No. 168). Amsterdam. Abgerufen von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2910272
- Fang, B., Ye, Q., & Law, R. (2016). Effect of sharing economy on tourism industry employment. *Annals of Tourism Research*, 57(January 2013), 264–267.
- Feinstein, E. (2014). Everything You Ever Wanted to Know about Booking.com. Abgerufen 21. November 2017, von <http://blog.directpay.online/booking-com>
- Felländer, A., Ingram, C., & Teigland, R. (2015). *SHARING ECONOMY. EMBRACING CHANGE WITH CAUTION*. Entreprenörskapsforum.
- Filippas, A., & Horton, J. J. (2017). The Tragedy of your Upstairs Neighbors : When is the Home-Sharing Externality Internalized ? In *Proceedings of the 2017 ACM Conference on Economics and Computation* (S. 537–538). Abgerufen von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2443343
- Fraiberger, S. P., & Sundararajan, A. (2015). *Peer-to-Peer Rental Markets in the Sharing Economy*. NYU Stern School of Business. Abgerufen von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2574337
- Frenken, K., & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3–10.
- Gallagher, L. (2017). Interview With AirBnB Founder - from \$25K debt to \$30 Billion Company - Brian Chesky, CEO talks. The Economic Club New York 2017 [Video]. Abgerufen von <https://www.youtube.com/watch?v=Aw4RLkfpR80>
- Gansky, L. (2012). *The Mesh: Why The Future Of Business Is Sharing*. New York City: Penguin Group.
- Gant, A. C. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1–9.
- Gibbs, C., Guttentag, D., Gretzel, U., Morton, J., & Goodwill, A. (2017). Pricing in the sharing economy: a hedonic pricing model applied to Airbnb listings. *Journal of Travel and*

- Tourism Marketing*, 1–11. Abgerufen von <http://dx.doi.org/10.1080/10548408.2017.1308292>
- Goree, K. (2016). *Battle of the Beds: The Economic Impact of Airbnb on the Hotel Industry in Chicago and San Francisco*. Claremont. Abgerufen von http://scholarship.claremont.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1780&context=scripps_theses
- 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.
- Gutiérrez, J., García-palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer- to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62(October 2017), 278–291.
- Guttentag, D. (2017). *Regulating Innovation in the Collaborative Economy: An Examination of Airbnb's Early Legal Issues*. Cham: Springer International Publishing AG. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-51799-5>
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.
- Guttentag, D., & Smith, S. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1–10. Abgerufen von <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0278431916302250>
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2017). Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study. *Journal of Travel Research*, 1–18. Abgerufen von <http://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0047287517696980>
- Habibi, M. R., Davidson, A., & Laroche, M. (2017). What managers should know about the sharing economy. *Business Horizons*, 60(1), 113–121.
- Hamari, J., Ukkonen, A., & Sjöklint, M. (2015). The Sharing Economy: Why People Participate in Collaborative Consumption. *JOURNAL OF THE ASSOCIATION FOR INFORMATION SCIENCE AND TECHNOLOGY*, 67(9), 2047–2059.
- Hart, C. (1998). *Doing A Literature Review: Releasing the Social Science Research Imagination*. London: Sage.
- Haywood, J. (2016). STR: Airbnb's impact on Manhattan compression. Abgerufen 27. Oktober 2017, von <http://www.hotelnewsnow.com/Articles/30351/STR-Airbnbs-impact-on-Manhattan-compression>
- Haywood, J., Hoyt, A., Wilson, C., Hennis, S., & Alvarado, C. (2016). STR: Airbnb's impact minor on Manhattan hotels. Abgerufen 27. Oktober 2017, von <http://www.hotelnewsnow.com/Articles/29639/STR-Airbnbs-impact-minor-on-Manhattan-hotels>

- Haywood, J., Mayock, P., Freitag, J., Owoo, K. A., & Blase Fiorilla. (2017). *Airbnb & Hotel Performance: An analysis of proprietary data in 13 global markets*. Abgerufen von http://www.str.com/Media/Default/Research/STR_AirbnbHotelPerformance.pdf
- Haywood, J., & Winkle, E. R. (2015). Airbnb and London's competitive landscape. Abgerufen 27. Oktober 2017, von <http://www.hotelnewsnow.com/Articles/28362/Airbnb-and-Londons-competitive-landscape>
- Henwood, D. (2015). What the Sharing Economy Takes. Abgerufen 19. Oktober 2017, von <https://www.thenation.com/article/what-sharing-economy-takes/>
- Hooijer, P. (2016). *The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue: Evidence from The Netherlands*. Faculteit Economie en Bedrijfskunde. Abgerufen von <http://www.scriptsionline.uba.uva.nl/608470>
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24.
- Horton, J. J., & Zeckhauser, R. J. (2016). *Owning, Using and Renting: Some Simple Economics of the "Sharing Economy"* (NBER Program(s):IO, PR No. 22029). Abgerufen von <http://www.nber.org/papers/w22029>
- Horton, T. (2016). *Reducing Affordability: The Impact of Airbnb on the Vacancy Rate and Affordability of the Toronto Rental Market*. University of Ottawa. Abgerufen von https://ruor.uottawa.ca/bitstream/10393/35791/1/Horton_Tyler_2016_researchpaper.pdf
- Hotrec. (2015). *Levelling The Playing Field. Policy Paper On The "Sharing" Economy*. Abgerufen von https://news.wko.at/news/oesterreich/2015-11-05_Hotrec_Policy_paper.pdf
- Huston, C. (2015). As Airbnb grows, hotel prices expected to drop. Abgerufen 4. Oktober 2017, von <http://www.marketwatch.com/story/as-airbnb-grows-hotel-prices-expected-to-drop-2015-08-13>
- Hutchins, R. (2015). Airbnb comes under fire during 8-hour City Council hearing. Abgerufen 25. September 2017, von <http://www.politico.com/states/new-york/city-hall/story/2015/01/airbnb-comes-under-fire-during-8-hour-city-council-hearing-018984>
- HVS. (2015). *Airbnb and Impacts on the New York City Lodging Market and Economy*. Abgerufen von <http://www.hanyc.org/wp-content/uploads/2015/10/HVS-Impact-Study-FINAL-Airbnb-and-the-NYC-Lodging-Market-10-27-15-copy.pdf>
- Ikkala, T., & Lampinen, A. (2014). Monetizing Network Hospitality: Hospitality and Sociability in the Context of Airbnb. In *CSCW '15 Proceedings of the 18th ACM conference on Computer supported cooperative work & social computing* (S. 14–18). Abgerufen von https://www.researchgate.net/publication/275522360_Monetizing_Network_Hospitality_Hospitality_and_Sociability_in_the_Context_of_Airbnb

- Inside Airbnb. (o. J.). How is Airbnb really being used in and affecting the neighbourhoods of your city? Abgerufen 5. September 2017, von <http://insideairbnb.com/>
- Interian, J. (2016). Up in the Air: Harmonizing the Sharing Economy Through Airbnb Regulations. *Boston College International and Comparative Law Review*, 39(1), 129–161.
- Jefferson-Jones, J. (2016). Shut Out of Airbnb: a Proposal for Remediating Housing Discrimination in the modern Sharing Economy. *Fordham Urban Law Journal*, 43, 12–26.
- Jefferson-Jones, J. (2014). Airbnb and the Housing Segment of the Modern „Sharing Economy“: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking? *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42(3), 557–576.
- Jefferson-Jones, J. (2015). Can Short-Term Rental Arrangements Increase Home Values? A Case for Airbnb and Other Home Sharing Arrangements. *Baker Program in Real Estate*, 13(June), 12–19.
- Kagermeier, A., Köller, J., & Trier, N. S. (2015). Airbnb als Share Economy-Herausforderung für Berlin und die Reaktionen der Hotelbranche Die Einschätzung der Share Economy kippt. *Studien zur Freizeit- und Tourismusforschung*, 11.
- Kakar, V., Voelz, J., Wu, J., & Franco, J. (2017). The Visible Host: Does race guide Airbnb rental rates in San Francisco? *Journal of Housing Economics*, 1–16.
- Kaplan, R. A., & Nadler, M. L. (2017). Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation. *University of Chicago Law Review Online*, 82(1), 1–13.
- Kasperkevic, J. (2016). Airbnb purged more than 1,000 New York listings to rig survey – report. Abgerufen 10. Oktober 2017, von <https://www.theguardian.com/technology/2016/feb/10/airbnb-new-york-city-listings-purge-multiple-apartment-listings>
- Kassam, A. (2014). Airbnb fined €30,000 for illegal tourist lets in Barcelona. Abgerufen 17. Oktober 2017, von <https://www.theguardian.com/technology/2014/jul/07/airbnb-fined-illegal-tourist-lets-barcelona-catalonia>
- Koh, E., & King, B. (2017). Accommodating the sharing revolution: a qualitative evaluation of the impact of Airbnb on Singapore’s budget hotels. *Tourism Recreation Research*, 42(4), 409–421.
- Kokalitcheva, K. (2015). Here’s how Airbnb justifies its eye-popping \$24 billion valuation. Abgerufen 5. September 2017, von <http://fortune.com/2015/06/17/airbnb-valuation-revenue/>
- Köller, J. (2015). *Sharing Economy im Tourismus Reaktionen der Berliner Hotelbranche auf den neuen Wettbewerber Airbnb*. Universität Trier. Abgerufen von https://www.researchgate.net/profile/Julia_Koeller/publication/283315034_Sharing_Economy_im_Tourismus_-_Reaktionen_der_Berliner_Hotelbranche_auf_den_neuen_Wettbewerber_Airbnb/links/

56324af308aefa44c3684af4/Sharing-Economy-im-Tourismus-Reaktionen-der-Berliner-Hotelbranche-auf-den-neuen-Wettbewerber-Airbnb.pdf

Koopman, C., Mitchell, M. D., & Thierer, A. D. (2015). The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. *The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law*, 8(2), 529–545.

Kopetzky, R., Günther, M., Kryvinska, N., Mladenow, A., Strauss, C., & Stummer, C. (2013). Strategic management of disruptive technologies: a practical framework in the context of voice services and of computing towards the cloud. *International Journal of Grid and Utility Computing*, 4(1), 47.

Kostuch. (2016). AIRBNB PROFITING FROM “COMPRESSION NIGHTS”. Abgerufen 14. September 2017, von <http://www.hoteliermagazine.com/airbnb-profiting-compression-nights/>

Lampinen, A., & Cheshire, C. (2016). Hosting via Airbnb: Motivations and Financial Assurances in Monetized Network Hospitality. In *34Th Annual Chi Conference on Human Factors in Computing Systems* (S. 1669–1680). Abgerufen von [http://www.mobilelifecentre.org/sites/default/files/Airbnb Submitted Camera.pdf](http://www.mobilelifecentre.org/sites/default/files/Airbnb%20Submitted%20Camera.pdf)

Lane, J., & Woodworth, R. M. (2016). *The Sharing Economy Checks In: An Analysis of Airbnb in the United States Implications on Traditional Hotel Development and Market Performance Going Forward*. CBRE Hotels' Americas Research. Abgerufen von <https://www.google.at/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiQ1P7z-dnXAhWHZFfAKHfbACBoQFggwMAE&url=http%3A%2F%2Frs.syndicate.com%2Ffile%2F152006083.pdf&usg=AOvVaw1uJ7zBvDTrguNzVgisD4oo>

Lazarow, A. (2015). Airbnb in New York City: Law and Policy Challenges. *International Journal of Knowledge and Innovation in Business*, 2(3), 24–52.

Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229–253.

Lehr, D. (2015). *An Analysis of the Changing Competitive Landscape in the Hotel Industry Regarding Airbnb*. Master's Theses and Capstone Projects. Dominican University of California. Abgerufen von <http://scholar.dominican.edu/masters-theses/188>

Lepore, K. (2015). Apartment conversions to Airbnb „hotels“ driving up LA rents, critics say. Abgerufen 26. September 2017, von <http://www.scpr.org/news/2015/03/16/50321/are-apartment-conversions-to-airbnb-hotels-driving>

Levendis, J., & Dicle, M. F. (2016a). *The Economic Impact of Airbnb on New Orleans*. Abgerufen von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2856770

Levendis, J., & Dicle, M. (2016b). *The Neighborhood Impact of Airbnb on New Orleans by*. Abgerufen von <https://www.airbnbaction.com/wp-content/uploads/2016/10/new-orleans-rental-study-2016-2.pdf>

- Lobe, A. (2015). Die Disneylandisierung unserer Städte. Abgerufen 18. Mai 2017, von <https://www.nzz.ch/feuilleton/die-disneylandisierung-unserer-staedte-1.18643661>
- Lovett, K. (2017). New York City's hotel industry links Airbnb to terror in harsh ad. Abgerufen 7. November 2017, von <http://www.nydailynews.com/new-york/new-york-city-hotel-industry-links-airbnb-terror-harsh-ad-article-1.3370202>
- Malhotra, A., & Alstyne, M. Van. (2014). The Dark Side of the Sharing Economy... and How to Lighten It. *Communications of the ACM*, 57(11), 24–27.
- Matofska, B. (2014). *What is the Sharing Economy?* Abgerufen von <http://dublinohiousa.gov/dev/dev/wp-content/uploads/2016/02/What-is-the-Sharing-Economy.docx>
- Meister, M. (2015). Wie Sofa-Touristen den Charme von Paris ruinieren. Abgerufen 17. Oktober 2017, von <https://www.welt.de/politik/ausland/article141348061/Wie-Sofa-Touristen-den-Charme-von-Paris-ruinieren.html>
- Miller, S. R. (2013). Transferable Sharing Rights: A Theoretical Model for Regulating Airbnb and the Short- Term Rental Market. Abgerufen von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2514178
- Miller, S. R. (2016). First principles for regulating the sharing economy. *Harvard Journal on Legislation*, 53(1), 147–202.
- Miller, S. R., & Jefferson-Jones, J. (2017). Airbnb and the Battle Between Internet Exceptionalism and Local Control of Land Use. *Probate & Property*, 31(3), 36–39.
- Mody, M., Suess, C., & Dogru, T. (2017a). Comparing apples and oranges? Examining the impacts of Airbnb on hotel performance in Boston. *Boston University School of Hospitality Administration*, 5(2).
- Mody, M., Suess, C., & Lehto, X. (2017b). The accommodation experiencescape: a comparative assessment of hotels and Airbnb. *International journal of contemporary hospitality management*, 29(9), 2377.
- Mohamad, H. (2016). *Estimating the Impact of Airbnb on Hotels in Toronto*. DSpace@MIT. Massachusetts Institute of Technology. Abgerufen von <https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/106792#files-area>
- Müller, M. P. (2014). *An Economoc Analysis of Online Sharing Systems' Implications on Social Welfare*. Twenty Second European Conference on Information System. Abgerufen von <http://aisel.aisnet.org/cgi/viewcontent.cgi?article=1130&context=ecis2014>
- Murillo, D., Buckland, H., & Val, E. (2016). When the sharing economy becomes neoliberalism on steroids: Unravelling the controversies. *Technological Forecasting and Social Change*, 125(May), 66–76. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2017.05.024>

- Nadler, S. (2014). *The sharing economy: what is it and where is it going?* MIT Sloan School of Management. Abgerufen von <https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/90223>
- Neeser, D. (2015). *Does Airbnb Hurt Hotel Business: Evidence from the Nordic Countries*. University of Madrid. Abgerufen von https://www.researchgate.net/publication/282151529_Does_Airbnb_Hurt_Hotel_Business_Evidence_from_the_Nordic_Countries
- Nested. (2017). Property ROI Index (2017). Abgerufen 16. Oktober 2017, von <https://nested.com/research/airbnb/2017/global/eur>
- Nguyen, Q. (2014). *A Study of Airbnb as a Potential Competitor of the Hotel Industry*. Northern Arizona University, Flagstaff, Arizona. Abgerufen von <http://digitalscholarship.unlv.edu/thesesdissertations/2618/>
- O'Neill, J. W., & Ouyang, Y. (2016). *From Air Mattresses to Unregulated Business: An Analysis of the Other Side of Airbnb*. PennState. Abgerufen von http://3rxg9qea18zhtl6s2u8jammft-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2016/01/0000-0000_PennState_AirBnbReport_011916ee_Embargo.pdf
- Oei, S., & Ring, D. M. (2015). Can Sharing Be Taxed? *Canadian Tax Journal*, 63(3), 887.
- OGZ. (o. J.). Wo Tourismus an seine Grenzen stößt. Abgerufen 16. Oktober 2017, von https://www.gast.at/gast/wo-tourismus-seine-grenzen-stoesst-153477?utm_source=Email&utm_medium=Newsletter&utm_campaign=OEGZ+KW+40%2F17+%28AC%29..utm_source=Email&utm_medium=Newsletter&utm_campaign=OEGZ+KW+40%2F17+%28AC%29..&esid=966229499
- OGZ. (o. J.). Wien: Strafverfahren gegen Privatraumvermieter-Plattformen angekündigt. Abgerufen 8. September 2017, von <https://www.gast.at/gast/wien-strafverfahren-gegen-privatraumvermieter-plattformen-angekuendigt-151755>
- ORF. (2017). Studie: Airbnb entzieht Wohnungen dauerhaft. Abgerufen 12. Oktober 2017, von <http://wien.orf.at/news/stories/2871379/>
- ORF. (2016). Soziales Experiment in Holz. Abgerufen 8. November 2017, von <http://orf.at/stories/2353519/2353484/>
- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42.
- Otto Immobilien. (2017). *Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht*. Vienna. Abgerufen von <http://www.otto.at/zinshauser/marktbericht-zinshaus.aspx>
- Payton, M. (2016). Berlin stops Airbnb renting apartments to tourists to protect affordable housing. Abgerufen 7. November 2017, von <http://www.independent.co.uk/news/world/europe/airbnb-rentals-berlin-germany-tourist-ban-fines-restricting-to-protect-affordable-housing-a7008891.html>

- Phillips, M. (2015). New York City hotel rooms are getting cheaper thanks to Airbnb. Abgerufen 19. November 2017, von <https://qz.com/341292/new-york-city-hotel-rooms-are-getting-cheaper-thanks-to-airbnb/>
- PwC. (2015). *The Sharing Economy*. Abgerufen von <https://www.pwc.com/us/en/technology/publications/assets/pwc-consumer-intelligence-series-the-sharing-economy.pdf>
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., & Musolesi, M. (2016). Who Benefits from the „Sharing“ Economy of Airbnb? *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, 1385–1393.
- Ranchordas, S. (2015). Does Sharing Mean Caring? Regulating Innovation in the Sharing Economy. *The Minnesota Journal of Law, Science & Technology*, 16(1), 413–475.
- Rauch, D. E., & Schleicher, D. (2015). Like Uber, but for local governmental policy: The future of local regulation of the „Sharing Economy“. *George Mason University Law and Economics Research Paper Series*, 15(1), 1–61.
- Rogers, B. (2015). The Social Costs of Uber. *University of Chicago Law Review Dialogue*, 28.
- Röper, N. (2016). Airbnb in New York vor dem Aus. Abgerufen 7. November 2017, von <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/netzwirtschaft/neues-gesetz-airbnb-in-new-york-vor-dem-aus-14491695.html>
- Salvioni, D. M. (2016). Hotel Chains and the Sharing Economy in Global Tourism. *Symphonya. Emerging Issues in Management*, (1), 31–44.
- Samaan, R. (2015). *AIRBNB, RISING RENT, AND THE HOUSING CRISIS IN LOS ANGELES*. Abgerufen von <https://www.laane.org/wp-content/uploads/2015/03/AirBnB-Final.pdf>
- Santolli, B. J. (2015). Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb. *The George Washington International Law Review*, 49(3), 673–709.
- Schneiderman, E. T. (2014). *Airbnb in the City*. Abgerufen von <https://ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB-REPORT.pdf>
- Schor, J. (2014). *Debating the Sharing Economy*. Abgerufen von <http://greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>
- Seidl, R. J., Plank, L., & Kadi, J. (2017). Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht. Abgerufen 12. Oktober 2017, von <http://wherebnb.in/wien>
- Service-Center - Rechnungs- und Abgabenwesen (Magistratsabteilung 6). (o. J.). Ortstaxe. Abgerufen 20. November 2017, von <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/ortstaxe.htm>

- Shah, S. (2017). Airbnb taps San Francisco's biggest landlord for short-term rentals. Abgerufen 7. November 2017, von <https://www.engadget.com/2017/11/07/airbnb-san-francisco-veritas-rentals/>
- Sheppard, S., & Udell, A. (2016). *Do Airbnb properties affect house prices?* Abgerufen von <http://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>
- Sickel, J. (2015). What Do Hotel Execs Really Think Of Airbnb? *Business Travel News*, 32(17), 26.
- Simcock, T., & Smith, D. (2016a). *The Bedroom Boom: Airbnb and London. Residential Landlords Association*. Abgerufen von <http://www.rla.org.uk/landlord/lobbying/campaigns/the-bedroom-boom/>
- Simcock, T., & Smith, D. (2016b). *The Rental Revolution: What the Sharing Economy is doing to the PRS?* Abgerufen von <https://research.rla.org.uk/report/rental-revolution-sharing-economy-and-renting/>
- Sirr, L. (2016, Juni). Time to Monitor Airbnb's Impact on Dublin's Housing Crisis. *The Sunday Times*, 10. Abgerufen von <https://arrow.dit.ie/beschrecmed/37/>
- Skowronnek, A., Vogel, L., & Parnow, J. (2015). Airbnb vs. Berlin. Abgerufen 22. September 2017, von <http://airbnbvsberlin.de>
- Slee, T. (2016). *What's yours is mine - against the sharing economy*. New York: Verlag Antje Kunstmann.
- Speri, A. (2014). Airbnb Will Probably Get You Evicted and Priced Out of the City. Abgerufen 24. September 2017, von <https://news.vice.com/article/airbnb-will-probably-get-you-evicted-and-priced-out-of-the-city>
- Staun, H. (2013). Der Terror des Teilens. Abgerufen 3. Oktober 2017, von <http://www.faz.net/aktuell/feuilleton/debatten/shareconomy-der-terror-des-teilens-12722202-p2.html>
- Suciu, A. (2016). *The impact of Airbnb on local labour markets in the hotel industry in Germany*. Abgerufen von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2874861
- Teubner, T. (2017). Price Determinants on Airbnb: How Reputation Pays Off in the Sharing Economy. *Journal of Self-Governance and Management Economics*, 5(4), 53. Abgerufen von <https://addletonacademicpublishers.com/contents-jgme/1083-volume-5-4-2017/3067-price-determinants-on-airbnb-how-reputation-pays-off-in-the-sharing-economy>
- The Malaysian Reserve. (2017). Airbnb says it removed 1,500 listings in New York before data release. Abgerufen 17. Oktober 2017, von <https://themalaysianreserve.com/2017/04/03/airbnb-says-it-removed-1500-listings-in-new-york-before-data-release/>

- the people who share. (o. J.). Benita Matofska. Abgerufen 2. November 2017, von <http://www.thepeoplewhoshare.com/benita-matofska/>
- Thole, H. (2015). Coole infographic: zo hard groeit Airbnb in Amsterdam. Abgerufen 31. August 2017, von <https://www.businessinsider.nl/airbnb-nederland-amsterdam-verspreiding-appartement-582139/>
- Tony. (2017). Downtown Miami Room w/PRIVATE BATH + FREE PARKING. Abgerufen 25. Oktober 2017, von [https://www.airbnb.at/rooms/16368465?location=Miami%2C Florida%2C USA&check_in=2017-11-16&check_out=2017-11-17&s=PIMBh7Jw#reviews](https://www.airbnb.at/rooms/16368465?location=Miami%2C%20Florida%2C%20USA&check_in=2017-11-16&check_out=2017-11-17&s=PIMBh7Jw#reviews)
- Tussyadiah, I. P., & Pesonen, J. (2016). Impacts of Peer-to-Peer Accommodation Use on Travel Patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1022–1040.
- Van Niekerk, M. (2016). Business, Technology, and Marketing Trends Influencing the Financial Performance of The Hotel Industry. *The Journal of Hospitality Financial Management*, 24(2), 153–157.
- Varma, A., Jukic, N., Pestek, A., Shultz, C. J., & Nestorov, S. (2016). Airbnb: Exciting innovation or passing fad? *Tourism Management Perspectives*, 20, 228–237.
- Wheatley, J. (2017). I BOUGHT AN APARTMENT TO RENT OUT ON AIRBNB. Abgerufen 24. September 2017, von <http://needwant.com/p/buying-apartment-airbnb>
- World Tourism Organisation. (2017). New Platform Tourism Services (or the so-called Sharing Economy) – Understand, Rethink and Adapt. Abgerufen 5. Oktober 2017, von <http://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284419081>
- World Tourism Organisation. (2011). Tourism Market Trends. Abgerufen 1. September 2017, von <http://cf.cdn.unwto.org/sites/all/files/docpdf/markettrends.pdf>
- Wroten, B. (2015). NYC hoteliers report modest Airbnb impact. Abgerufen 27. Oktober 2017, von <http://www.hotelnewsnow.com/Articles/28374/NYC-hoteliers-report-modest-Airbnb-impact>
- Xie, K., & Kwok, L. (2017). The effects of Airbnb's price positioning on hotel performance. *International Journal of Hospitality Management*, 67(August), 174–184. Abgerufen von <http://dx.doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.08.011>
- Xie, K., & Mao, Z. (2017). The impacts of quality and quantity attributes of Airbnb hosts on listing performance. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 29(9), 2240–2260. Abgerufen von <http://www.emeraldinsight.com/doi/10.1108/IJCHM-07-2016-0345>
- Ytreberg, N. S. (2016). *Competitive effects of Airbnb on the Norwegian hotel market*. Universität Bergen. Abgerufen von http://beccle.no/files/2016/12/Masteroppgave_NSY2.pdf

- Yurieff, K. (2017). Airbnb raises \$1 billion in funding. Abgerufen 12. September 2017, von http://money.cnn.com/2017/03/09/technology/airbnb-billion-funding/index.html?iid=ob_homepage_tech_pool
- Zaleski, O. (2017). Airbnb Teams Up With WeWork to Lure Business Travelers. Abgerufen 13. Oktober 2017, von <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-10-04/airbnb-teams-up-with-wework-to-lure-business-travelers>
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2015). The Impact of the Sharing Economy on the Hotel Industry. In *Proceedings of the Sixteenth ACM Conference on Economics and Computation - EC '15* (S. 637–637). Abgerufen von <http://dl.acm.org/citation.cfm?doid=2764468.2764524>
- Zwangsraeumungen Verhindern Wien. (2017). AIRBNB: MIETPREISTREIBER UND WILLKOMMENE FINANZIERUNGSHILFE. Abgerufen 19. Oktober 2017, von <http://mosaik-blog.at/airbnb-mietpreistreiber-und-willkommene-finanzierungshilfe/>
- Airbnb: Nutzer müssen Bekenntnis gegen Diskriminierung zustimmen. (2016). Abgerufen 28. September 2017, von <http://derstandard.at/2000046701895/Airbnb-Nutzer-muessen-Bekenntnis-gegen-Diskriminierung-zustimmen>
- Zweckentfremdung von Wohnraum - Anzeige und Genehmigung. (o. J.). Abgerufen 22. September 2017, von <https://service.berlin.de/dienstleistung/326217>
- Wien gegen Airbnb: Die Stadt beißt sich die Zähne aus. (2016). Abgerufen 8. September 2016, von <https://www.trend.at/branchen/tourismus-reise/wien-airbnb-muehsamer-weg-daten-6261175>
- Einschränkungen bei Airbnb für Stadt Wien vorstellbar. (2017). Abgerufen 7. September 2017, von <http://derstandard.at/2000055033716/Fuer-Stadt-Wien-Einschraenkungen-bei-Airbnb-vorstellbar>
- Airbnb vs Hotels: A Price Comparison. (2013). Abgerufen 13. September 2017, von <https://priceconomics.com/hotels/>
- London wirft Uber raus. (2017). Abgerufen 22. September 2017, von <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/umstrittener-fahrdienst-london-wirft-uber-raus-15211278.html>

12. ANHANG

12.1. Abstract

Wurde die Sharing Economy vor wenigen Jahren noch bejubelt, wächst mittlerweile die Kritik. Eines der umstrittensten Unternehmen der Sharing Economy ist Airbnb. So sehen zum Beispiel Hotels in Airbnb einen unfairen Konkurrenten und Städte befürchten negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Lebensqualität. Als erste Konsequenz haben viele Städte das Unternehmen reguliert, jedoch ohne einheitliche Linie. Grund dafür war unter anderem die überschaubare Anzahl an validen, wissenschaftlichen Erkenntnissen. Durch die große Aufmerksamkeit ist die Anzahl an wissenschaftlicher Literatur mittlerweile stark gestiegen, was eine fundierte Evaluation zum derzeitigen Status Quo zulässt. Diese Masterarbeit bietet einen umfassenden und inhaltlichen Überblick zu Literatur, die den wirtschaftlichen Einfluss von Airbnb auf verschiedenste Marktteilnehmer empirisch erhebt. Die Erkenntnisse der Literatur sind sehr unterschiedlich. Sie widersprechen sich teilweise, ergänzen sich teilweise oder stehen mangels Vergleichsmöglichkeiten für sich selbst. Auch zeigt sich, dass ein Vergleich aufgrund verschiedener Faktoren schwierig ist. Auffallend ist jedoch, dass es nur wenig Literatur gibt, welche den Einfluss von Airbnb überwiegend positiv darstellt.

12.2. Reaktionen der Städte auf Airbnb



Abbildung 30: Reaktionen der Städte auf Airbnb. Quelle: Hotrec (2015, S. 14-15)

Wien

Jetzt Gastgeber werden

Hilfe

Registrieren

Login

Fotos ansehen

Übersicht · Bewertungen · Der Gastgeber · Standort

Appartement Aditi 2

Wien, Wien, Österreich ★★★★★ 222 Bewertungen

Privatzimmer

2 Gäste

1 Schlafzimmer

2 Betten

Zentral liegende, neu renovierte Apartments im Herzen Wiens. Der 1. Bezirk ist in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, das Sigmund Freud Museum und die Universität Wiens gleich um die Ecke. (Siehe auch Appartement Aditi 1.)

Der Wohnraum

There are three units located in a generous apartment. All are available for rental. Each of the units is suitable for 2 guests. Bathroom, toilet, bedroom is non shared. So we have all together three bathrooms, three toilets, three bedrooms. Additionally to that there is a common entry room. Each of the units is suitable for 2 guests, with a king size double bed, linens, big and small towels, slippers, refrigerator, bowls, plates, glasses et cetera. The bathrooms have a shower, a sink, and a built in toilet, hair dryer, shampoo and shower gel are also included. The shared area is a generous foyer with a coffee and tea bar, equipped with a water boiler, coffee machine, micro wave, dishwasher and a washer-dryer. Coffee and tea are for free. You can find here also flyers and guide books about Vienna.

Zugang für Gäste

Das Appartement befindet sich in einem wunderschönen Art Deco Haus, es liegt sehr zentral, ist jedoch sehr leise, da es hofseitig ausgerichtet ist. Das Appartement ist komfortabel ausgestattet mit einem bequemen Doppelbett, Minibar, TV, kostenlosem Internet, eigenem Badezimmer und Toilette.

Interaktion mit Gästen

Im Foyer der Apartments ist ein Gemeinschaftsplatz, um sich einen Café oder Tee zubereiten zu können. Es gibt ausserdem einen Wasch-/Trockner für die Gäste.

Weitere wichtige Infos

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in Wien sehr gut. In der Nähe von den Apartments lassen sich zahlreiche U-Bahn-, Straßenbahn- und Busstationen erreichen.

Frage an den Gastgeber

Der Wohnraum

Unterkunft für: 2

Check-in: Jederzeit nach 14:00

Badezimmer: 1 (Privates Badezimmer)

Check-out: 10:00

Schlafzimmer: 1

Art der Unterkunft: Wohnung

Betten: 2

Art des Zimmers: Privatzimmer

Hausregeln

Ausstattung

Aufzug

Internet

Familien- / kinderfreundlich

WLAN

+ Mehr

Preise

Zusätzliche Personen: Keine Gebühr

Wochenrabbat: 1%

Reinigungsgebühr: 35€

Monatsrabbat: 18%

Kommuniziere immer über Airbnb
Um deine Zahlung zu schützen, solltest du niemals außerhalb der Airbnb-Website oder -App kommunizieren oder Geld überweisen.
[Erfahre mehr](#)

Ab €45 pro Nacht

Check-in

Check-out

17.10.2017

T.T.MM.JJJJ

Gäste

1 Gast

Buchen

Dir wird noch nichts berechnet

Schlafgelegenhheiten

Schlafzimmer 1

1 Doppelbett (1,80 x 2 m)

Hausregeln

Rauchen verboten
Nicht für Haustiere geeignet
Keine Partys oder Veranstaltungen
Der Check-in ist jederzeit nach 14:00

Wir haben drei Apartments auf airbnb und können bis zu sechs Gäste aufnehmen. Bitte, siehe auch "Appartement Aditi 2" und "Appartement Aditi 3".
Freue mich auf einen Besuch.
Bis bald in Wien!

Stornierungsplan

Streng

Wenn du bis 7 Tage vor deiner Reise stornierst, erhältst du eine Rückerstattung in Höhe von 50 %. Wenn du innerhalb von 7 Tagen vor deiner Reise stornierst, ist die Buchung nicht erstattungsfähig.

Details ansehen

Sicherheits-Features

Erste-Hilfe-Set

Abschließbares Zimmer

Verfügbarkeit

1 Nacht Mindestaufenthalt.

[Kalender ansehen](#)

222 Bewertungen ★★★★★

In Bewertungen suchen

Genauegkeit der Angaben

★★★★★

Lage

★★★★★

Kommunikation

★★★★★

Check-in

★★★★★

Sauberkeit

★★★★★

Preis-Leistungs-Verhältnis

★★★★★

Werner
Jänner 2017

Melden

Hilfreich

Monika hat uns persönlich und herzlich begrüßt- sämtliche Vereinbarungen wurden von ihr eingehalten. Monika war sehr hilfsbereit - also auch für Wien-Erstbesucher sehr gut geeignet - und immer kurzfristig erreichbar. Resümee: Sehr gut geeignete Unterkunft mit lieber und kompetenter Betreuung.

Gastgeber: Monika

Wien, Österreich · Mitglied seit August 2013

561 Bewertungen

Verifiziert

I love to see the joy of discovery in the eyes of my guests and to host different personalities from all over the world. I am a painter and hosting is great possibility to support my art. I am interested in sustainable living, in art, language, food, music, culture in general and in so many other things. My current focus is on downsizing and getting to the essentials.

Frage an den Gastgeber

Sprachen: Deutsch, English, Magyar

Antwortrate: 100%

Antwortzeit: Innerhalb einer Stunde

Die Nachbarschaft

Die Unterkunft von Monika liegt in Wien, Österreich.

Drei Appartements mit separatem Bädern und Toiletten sind Teile einer großzügigen Wohnung, die mit separaten Eingängen von einem gemeinsamen Foyer aus erreicht sind. Zwei davon werden vermietet, das dritte Appartement wird privat genutzt. Appartement ist auf zwei Gäste ausgelegt.

Verkehrsmittel

Das 9. Bezirk bietet einen interessanten Mix aus urban-großstädtisch bis romantisch-verträumten Plätzen, die an das Wien des 19. Jahrhunderts erinnern. Das Servis ist beruht für keine Cafés, Bars, Alt-Wiener Lokale, gemütliche Spaziergänge. Der Donau führt nur fünf Minuten entfernt, jedoch mit erschwinglichen Preisen. Der Donau im Mittelpunkt des Wiener Nachtlebens, ist in der Nähe und schnell zu Fuß erreichbar. Sowohl Wiener als auch internationale Musiker treten hier in Clubs und Bars auf.

Seite 135

12.4. Anforderungen an Gastgeber für Geschäftsreisende

Erhalte mehr Buchungen von Geschäftsreisenden

Wenn du deine Unterkunft für Geschäftsreisen einrichtest, bekommt dein Inserat ein Abzeichen, das dir dabei hilft, dass dein Inserat von mehr Geschäftsreisenden angesehen und gebucht wird. [Erfahre mehr](#)



Eigenständiger Check-in

Bei Inseraten, die für Geschäftsreisen geeignet sind, können Gäste eigenständig einchecken.

Fertig!



Business-Ausstattung

Stelle sicher, dass deine Unterkunft die Ausstattung hat, die Geschäftsreisende brauchen, zum Beispiel Kleiderbügel und WLAN.

Fertig!



5-Sterne-Bewertungen

Unterkünfte, die für Geschäftsreisen geeignet sind, haben 5 Sterne bei mindestens 60 % der Gesamtbewertungen und den Bewertungen für Sauberkeit und Genauigkeit der Angaben.

[Bewertungen ansehen](#)



Antwortbereitschaft

Gastgeber von Unterkünften, die für Geschäftsreisen geeignet sind, beantworten 90 % ihrer Buchungsanfragen innerhalb von 24 Stunden.

Fertig!



Engagement

Stelle sicher, dass du bestätigte Buchungen nicht innerhalb von sieben Tagen vor dem Check-in-Datum stornierst.

Fertig!

Abbildung 32: Anforderungen an Gastgeber für Buchungen von Geschäftsreisenden durch Airbnb²⁹²

²⁹² Nicht öffentlich einsehbar, da es sich hier um das Management einer Unterkunft handelt. Quelle: <https://www.airbnb.at/manage-listing/9781657/business-travel>, angerufen am 3.6.2017.

12.5. Weiterführende Literatur

- Busch, C., Schulte-Nölke, H., Wiewiórowska-Domagalska, A., & Zoll, F. (2016). The Rise of the Platform Economy: A New Challenge for EU Consumer Law? *Journal of European Consumer and Market Law*, 5, 1–9.
- CBRE Research Hotels' Americas. (2017). *Hosts with Multiple Units – A Key Driver of Airbnb Growth*. Abgerufen von <https://www.ahla.com/hosts-multiple-units-key-driver-airbnb-growth>
- Chen, Y., & Xie, K. (2017). Consumer valuation of Airbnb listings: a hedonic pricing approach. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 29(9), 2405–2424. Abgerufen von <http://www.emeraldinsight.com/doi/10.1108/IJCHM-10-2016-0606>
- Commission of the European Parliament. (2016). *A European agenda for the collaborative economy*. Abgerufen von <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2016:0356:FIN>
- Edelman, B., & Geradin, D. (2015). Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies Like Airbnb and Uber? *Forthcoming, Stanford Technology Law Review*, 1–33.
- Exceltur. (2015). *Alojamiento Turístico en Viviendas de Alquiler*. Abgerufen von https://static.hosteltur.com/web/uploads/2015/06/Exceltur_P2P_resumen_ejecutivo.pdf
- Filippas, A., & Horton, J. J. (2017). The Tragedy of your Upstairs Neighbors : When is the Home-Sharing Externality Internalized ? In *Proceedings of the 2017 ACM Conference on Economics and Computation* (S. 537–538). Abgerufen von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2443343
- Gibbs, C., Guttentag, D., Gretzel, U., Morton, J., & Goodwill, A. (2017). Pricing in the sharing economy: a hedonic pricing model applied to Airbnb listings. *Journal of Travel and Tourism Marketing*, 1–11. Abgerufen von <http://dx.doi.org/10.1080/10548408.2017.1308292>
- Gutiérrez, J., García-palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer- to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62(October 2017), 278–291.
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2017). Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study. *Journal of Travel Research*, 1–18. Abgerufen von <http://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0047287517696980>
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.

- Guttentag, D. (2017). *Regulating Innovation in the Collaborative Economy: An Examination of Airbnb's Early Legal Issues*. Cham: Springer International Publishing AG.
<https://doi.org/10.1007/978-3-319-51799-5>
- Habibi, M. R., Davidson, A., & Laroche, M. (2017). What managers should know about the sharing economy. *Business Horizons*, 60(1), 113–121.
- Hotrec. (2015). *Levelling The Playing Field. Policy Paper On The "Sharing" Economy*. Abgerufen von https://news.wko.at/news/oesterreich/2015-11-05_Hotrec_Policy_paper.pdf
- Ikkala, T., & Lampinen, A. (2014). Monetizing Network Hospitality: Hospitality and Sociability in the Context of Airbnb. In *CSCW '15 Proceedings of the 18th ACM conference on Computer supported cooperative work & social computing* (S. 14–18). Abgerufen von https://www.researchgate.net/publication/275522360_Monetizing_Network_Hospitality_Hospitality_and_Sociability_in_the_Context_of_Airbnb
- Interian, J. (2016). Up in the Air: Harmonizing the Sharing Economy Through Airbnb Regulations. *Boston College International and Comparative Law Review*, 39(1), 129–161.
- Jefferson-Jones, J. (2014). Airbnb and the Housing Segment of the Modern „Sharing Economy“: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking? *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42(3), 557–576.
- Jefferson-Jones, J. (2015). Can Short-Term Rental Arrangements Increase Home Values? A Case for Airbnb and Other Home Sharing Arrangements. *Baker Program in Real Estate*, 13(June), 12–19.
- Jefferson-Jones, J. (2016). Shut Out of Airbnb: a Proposal for Remedying Housing Discrimination in the modern Sharing Economy. *Fordham Urban Law Journal*, 43, 12–26.
- Kaplan, R. A., & Nadler, M. L. (2017). Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation. *University of Chicago Law Review Online*, 82(1), 1–13.
- Koopman, C., Mitchell, M. D., & Thierer, A. D. (2015). The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. *The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law*, 8(2), 529–545.
- Lampinen, A., & Cheshire, C. (2016). Hosting via Airbnb: Motivations and Financial Assurances in Monetized Network Hospitality. In *34Th Annual Chi Conference on Human Factors in Computing Systems* (S. 1669–1680). Abgerufen von http://www.mobilelifecentre.org/sites/default/files/Airbnb_Submitted_Camera.pdf
- Lazarow, A. (2015). Airbnb in New York City: Law and Policy Challenges. *International Journal of Knowledge and Innovation in Business*, 2(3), 24–52.
- Miller, S. R. (2013). Transferable Sharing Rights: A Theoretical Model for Regulating Airbnb and the Short- Term Rental Market. Abgerufen von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2514178

- Miller, S. R. (2016). First principles for regulating the sharing economy. *Harvard Journal on Legislation*, 53(1), 147–202.
- Miller, S. R., & Jefferson-Jones, J. (2017). Airbnb and the Battle Between Internet Exceptionalism and Local Control of Land Use. *Probate & Property*, 31(3), 36–39.
- Müller, M. P. (2014). *An Economoc Analysis of Online Sharing Systems' Implications on Social Welfare*. *Twenty Second European Conference on Information System*. Abgerufen von <http://aisel.aisnet.org/cgi/viewcontent.cgi?article=1130&context=ecis2014>
- Nguyen, Q. (2014). *A Study of Airbnb as a Potential Competitor of the Hotel Industry*. Northern Arizona University, Flagstaff, Arizona. Abgerufen von <http://digitalscholarship.unlv.edu/thesesdissertations/2618/>
- Mody, M., Suess, C., & Lehto, X. (2017). The accommodation experiencescape: a comparative assessment of hotels and Airbnb. *International journal of contemporary hospitality management*, 29(9), 2377.
- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42.
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., & Musolesi, M. (2016). Who Benefits from the „Sharing“ Economy of Airbnb? *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, 1385–1393.
- Santolli, B. J. (2015). Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb. *The George Washington International Law Review*, 49(3), 673–709.
- Teubner, T. (2017). Price Determinants on Airbnb: How Reputation Pays Off in the Sharing Economy. *Journal of Self-Governance and Management Economics*, 5(4), 53. Abgerufen von <https://addletonacademicpublishers.com/contents-jgme/1083-volume-5-4-2017/3067-price-determinants-on-airbnb-how-reputation-pays-off-in-the-sharing-economy>
- Xie, K., & Mao, Z. (2017). The impacts of quality and quantity attributes of Airbnb hosts on listing performance. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 29(9), 2240–2260. Abgerufen von <http://www.emeraldinsight.com/doi/10.1108/IJCHM-07-2016-0345>