

Multiple Problemlagen und Regulierungsansätze in der „Sharing Economy“ am Beispiel Airbnb

Leonhard Plank, Antonia Schneider

1 Hintergrund

Noch vor wenigen Jahren galt die „Sharing Economy“ als Hoffnungsträger für eine neue Form des Wirtschaftens, in der NutzerInnen „peer-to-peer“ verbunden sind und die gleichermaßen ökologische nachhaltiger (insb. durch geteilte Ressourcen-Nutzung) sowie sozial inklusiver und demokratischer wäre (exemplarisch hierfür Botsman/Rogers 2010). In den letzten Jahren ist dieses ursprünglich sehr positiv geprägte Bild der „Sharing Economy“ durch mediale Berichterstattung sowie wissenschaftliche Beiträge ergänzt bzw. korrigiert worden. Zunehmend werden die Schattenseiten dieser neuen digital vermittelten Geschäftsmodelle unter thematisiert. Im Fokus steht dabei insbesondere Airbnb als führende Plattform im Bereich der Kurzzeitvermietung, deren dynamisches Wachstum, sowie mögliche soziale, ökonomische und räumliche Auswirkungen problematisiert werden. Diese Verschiebung spiegelt sich auch in zunehmenden Regulierungsbemühungen von Lokalregierungen wider, die von den positiven wie negativen Konsequenzen am unmittelbarsten betroffen sind, und diesen neuen Markt einhegen wollen.

Vor diesem Hintergrund gibt der vorliegende Beitrag im folgenden Abschnitt einen Überblick über die unterschiedliche Problemlagen, die sich für die Regulierung von Airbnb, als einen zentralen Vertreter der Sharing-Ökonomie, stellen. Daran anschließend werden regulatorische Antworten auf diese Problemlagen typologisch dargestellt, wobei der Fokus auf der lokalen Ebene von Städten bzw. Gemeinden liegt und Beispiele aus unterschiedlichen internationalen Städten herangezogen werden. Die Analyse zeigt den lokalen Handlungsspielraum auf, verdeutlicht aber auch die Abhängigkeit dieser Regulierungsebene von höhergelegenen skalaren Ebenen. Der letzte Abschnitt skizziert die Entwicklung der Regulierungen von Airbnb am Beispiel Wien, wobei auch hier die Einbettung

lokaler Handlungsmöglichkeiten in übergeordnete Regulierungsebenen des europäischen Mehrebenensystems aufgezeigt wird. Durch die typologische Betrachtung der multiplen Problemlagen und Regulierungsansätze auf lokaler Ebene trägt der Artikel zu dem bisher vergleichsweise wenig beachteten Feld der Regulierungsantworten im Bereich der Kurzzeitvermietung sowie, davon ausgehend, im Bereich der Sharing-Ökonomie bei.

2 Multiple Problemlagen der Kurzzeitvermietung

Insbesondere Lokalregierungen stehen einer Vielzahl an potentiellen Problemlagen gegenüber, die nach lokalem Kontext unterschiedliche stark ausgeprägt sind. Sie reichen von der Verschärfung der Leistbarkeitsprobleme auf angespannten Wohnungsmärkten, über die Beeinträchtigungen von Nachbarschaften bis zu unlauterem Wettbewerb sowie der Verletzung von bestehenden Sicherheitsstandards.

2.1 Angespannte Wohnungsmärkte und Verschärfung von Leistbarkeitsproblemen

Airbnb vermarktete sich lange Zeit als „Homesharing“-Plattform, die BesucherInnen abseits der üblichen touristischen Pfade ein authentisches Erlebnis in den Wohnungen von BewohnerInnen der Stadt versprach, die gelegentlich ihre Wohnung untervermieten: „Live like a local“ war der dazu passende Slogan. Implizit geht

damit einher, dass man gemeinsam mit dem „host“ in der Wohnung wohnt und diese Wohnung ansonsten von den „Homesharern“ als regulärer Hauptwohnsitz genutzt wird. Allerdings sind viele der über Airbnb angebotenen Unterkünfte permanent oder regelmäßig (häufig definiert als über 90 Tage pro Jahr) auf der Plattform verfügbar und werden als gesamte Wohneinheiten an Gäste vermietet (vgl. Crommelin et al. 2018; Abdar and Yen 2017; Kadi et al. 2020). Diese Wohnungen und Häuser werden in vielen Fällen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen, nicht zuletzt aufgrund der potentiell höheren Einkommen, die sich die VermieterInnen durch die Kurzzeitvermietung erwarten.

Speziell in Städten, in denen die Wohnungssituation bereits angespannt ist (hohe Nachfrage nach Wohnraum, steigende Mieten, überdurchschnittlich hohe Mietbelastung), kann es dadurch zu einer spürbaren Auswirkung auf die Wohnraumverfügbarkeit kommen, die sich wiederum auch in einem Anstieg der Mieten ausdrücken kann. Diese Zusammenhänge konnten etwa für Berlin (Schäfer und Hirsch 2017), Sydney (Gurran und Phibbs 2017) sowie unterschiedliche amerikanische (Barron et al. 2017, Horn und Merante 2017; Zou 2020; Valentin 2020) und kanadische Städte (Wachsmuth et al. 2017) festgestellt werden. Auch eine aktuelle Untersuchung zu Taiwan kommt zu ähnlichen Ergebnissen (Chang 2020).

Da sich die auf Airbnb angebotenen Objekte häufig auf bestimmte, meist innerstädtische oder anders touristisch interessante, Stadtteile konzentrieren (siehe eine aktuelle Untersuchung für 26 europäische Städte von Oskam (2020)), können diese Effekte lokal noch deutlich stärker sein. Während gesamtstädtisch betrachtet etwa 1% des gesamten Wohnungsbestands von Sydney dauerhaft über Airbnb angeboten wird entspricht das im zentralen Stadtgebiet 150% der Miet-Leerstandsquote, den zu mietenden Wohnungen gemessen an allen Mietwohnungen (Gurran und Phibbs 2017). In Boston wurde berechnet, dass jeder Anstieg des Airbnb-Bestandsvolumens um 1% mit einem Anstieg der Mietpreise um 0,4 % und in Gebieten mit hoher Airbnb-Dichte bis zu 3,1 Prozent verbunden ist (Horn und Merante 2017).

2.2 Beeinträchtigung von Nachbarschaften

Verschiedene Untersuchungen stellen Airbnb in Zusammenhang mit Gentrifizierungsprozessen, welche über die durch Verknappung des Wohnraumangebots steigenden Mieten gefördert werden. Einkommensschwächere Haushalte eines Viertels werden verdrängt und durch wohlhabendere BewohnerInnen ersetzt, während sich auch der "wesentliche Charakter des Viertels" verändert (Lee 2016). Die stark von Airbnb betroffenen Nachbarschaften sind jedoch nicht notwendigerweise auch die Gebiete,

die aus anderen Gründen gentrifizieren (Wachsmuth und Weisler 2018: 5). Besonders hoher Druck wirkt dabei auf Gebiete, in denen die erzielbaren Mieten geringer sind als die Einkommenschancen über die Vermietung auf Airbnb (Wachsmuth et al. 2017; Robertson et al. 2020). Weiterhin kann es dadurch, dass sich Airbnb-Angebote eher in innerstädtischen Vierteln mit bereits überdurchschnittlich hohen Mieten konzentrieren, zu einer Verdrängung von Personen mit mittleren Einkommen kommen, die in besser leistbare Stadtviertel ziehen und dort wiederum zur Gentrifizierung beitragen (Lee 2016, Wachsmuth et al. 2017).

Die Vermietung auf Airbnb verschärft in touristisch beliebten Städten und Quartieren Probleme, die durch die hohe BesucherInnenfrequenz entstehen, da zusätzlich zu den in Hotels untergebrachten Gästen auch noch eine häufig unbekannte Anzahl an TouristInnen in privaten Unterkünften kommt. Die lokale Bevölkerung leidet unter steigendem Lärm und Müll sowie überfüllten Straßen (Schäfer und Hirsch 2017). Auch innerhalb von Wohngebäuden kommt es zu Störungen durch das Verhalten der BesucherInnen, insbesondere, wenn ganze Wohneinheiten vermietet werden und die VermieterInnen nicht regelmäßig anwesend sind (vgl. Gurran und Phibbs 2017: 91).

2.3 Verstärkung von sozioökonomischer und ethnischer Ungleichheit

Zwar kann die Kurzzeitvermietung über Airbnb VermieterInnen dabei unterstützen, ihre eigenen Wohnkosten zu decken, jedoch kann das Teilen der Wohnung mit TouristInnen nur sehr begrenzt als Strategie zur Verbesserung der Wohnraumleistbarkeit angesehen werden, da diejenigen, die über freie und vermarktbarere Räumlichkeiten verfügen, selten zur einkommensschwächsten Gruppe der Bevölkerung gehören (vgl. Gurran 2018: 300f; Gurran und Phibbs 2017: 89f). Untersuchungen aus unterschiedlichen Städten wie Reykjavik (Mermet 2019) oder Los Angeles (Lee 2016: 243) kommen zu dem Schluss, dass ein bedeutender Anteil der VermieterInnen über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen verfügt.

Kommerzielle Airbnb VermieterInnen, die mehrere Objekte dauerhaft auf der Plattform anbieten, stellen zwar häufig nur die Minderheit aller VermieterInnen dar, aber sie erwirtschaften einen großen Anteil an den Gesamteinnahmen. Eine Studie von CBRE ergab für die USA, dass diese GastgeberInnen 7% der Gesamtmenge ausmachen und 32% der nationalen Airbnb-Einnahmen generieren. Zudem stellten sie fest, dass die Anzahl an VermieterInnen von mehreren kompletten Wohneinheiten überproportional zunimmt (2017: 4f). Für Wien berechnen Kadi et al. (2020), dass rund zwei Drittel der monatlichen Gesamteinnahmen an die obersten 20% mit den meisten Einnahmen gehen. Im Gegensatz dazu fließen nur knapp 7% der

Gesamteinnahmen an kleine VermieterInnen mit Einnahmen von bis zu € 500 monatlich.

Zudem gibt es Berichte über Benachteiligung und Rassismus sowohl auf Seiten der GastgeberInnen, als auch der Gäste (siehe Farmaki und Ladou (2020) für einen rezenten Überblick). Edelman und Luca erhoben, dass afroamerikanische GastgeberInnen für vergleichbare Objekte 12% weniger Erlösen als nicht-afroamerikanische GastgeberInnen (2014). Im Gegensatz dazu wird auch Gästen, die bestimmten Minderheiten angehören, von Airbnb-VermieterInnen systematisch die Unterbringung verweigert (Edelman et al. 2017).

2.4 Unfairer Wettbewerb im Tourismussektor

Airbnb bietet eine Alternative zu traditionellen Beherbergungsbetrieben und wird demnach als Konkurrenz für den Hotellerie-Sektor gesehen. Kritisiert wird von Seiten des Gastgewerbes insbesondere, dass Airbnb-AnbieterInnen sich nicht an die gleichen regulatorischen Standards, etwa in Bezug auf Besteuerung oder sanitäre Ausstattung, halten müssen, wodurch ein unfairer Vorteil gegenüber Hotels entsteht (z.B. Lee 2016, Zervas et al. 2017).

Untersuchungen zeigen, sowohl für amerikanische Städte (Dogru et al. 2019), als auch für Amsterdam, Barcelona, Berlin, Paris, London, Sydney und Tokyo (Dogru et al. 2020; Falk und Yang 2020) eine direkte, signifikante und negative Beziehung zwischen der Zunahme von über Airbnb angebotenen Objekten und den Einnahmen sowie der Auslastung von Hotels. Dabei stellt die Übernachtung in einem Airbnb-Objekt jedoch kein perfektes Substitut für einen Hotelaufenthalt dar. Analysen der Substitutionsmuster ergeben, dass speziell Hotels im niedrigeren Preissegment von abnehmenden Gästezahlen durch Airbnb betroffen sind, während Luxushotels und Hotels die sich insbesondere an Geschäftsreisende richten, weniger anfällig sind (Zervas et al. 2017), auch lassen sich Unterschiede bei der geografischen Verteilung und der Nachfragespitzen über die Jahreszeiten feststellen (Heo et al. 2019).

2.5 Gefährdung von Sicherheit und Gesundheit

Unterkünfte, die über Airbnb vermietet werden, müssen, da sie in der Regel als Privatunterkünfte gelten, nicht die selben Hygiene- und Sicherheitsstandards erfüllen, die für Hotels und andere geregelte Tourismusunternehmen gelten. Ein besonderes Augenmerk wird in der Literatur auf das Thema Brandschutz gelegt. Das Vorhandensein von Feuermeldern, Feuerlöschern oder markierten Fluchtwegen wird weder vorgeschrieben noch überprüft, weshalb diese Vorkehrungen in vielen Airbnb-Wohnungen nicht

getroffen werden (z.B. Kennedy et al. 2019). Auch der NichtraucherInnenschutz wird diskutiert: während in den meisten Ländern für Hotels Rauchverbote oder-beschränkungen gelten, liegt es im eigenen Ermessensbereich der VermieterInnen auf Airbnb, Rauchen zu erlauben oder nicht (Kennedy et al. 2018: 112).

Airbnb basiert auf dem Konzept der Selbstkontrolle- wenn die Hygienebedingungen in einer Unterkunft mangelhaft sind sollen die Gäste dies in Form von negativen Bewertungen und Kommentaren ausdrücken. VermieterInnen auf der anderen Seite wollen dies vermeiden, weshalb sie versuchen, ihre Unterkünfte sauber zu präsentieren (Gurran 2018: 300). Eine unabhängige Kontrollinstanz existiert nicht.

3 Wie reagieren Städte darauf?

So unterschiedlich die Probleme, die sich für Städte aus Kurzzeitvermietung ergeben können, so vielseitig sind auch die Ansätze die international bei der Regulierung zum Einsatz kommen (Briel und Dolnicar 2020). Im Allgemeinen lassen sich unterschiedliche Ziele und Schwerpunkte feststellen:

3.1 Vielfältige lokale Regulierungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten

Die verpflichtende Registrierung von Immobilien für Kurzzeitvermietung ist eine sehr häufig eingesetzte Maßnahme, die auch als Basis für andere Regulierungsmaßnahmen dient. Durch die Registrierung wird es den Stadtverwaltungen ermöglicht, einen ersten Überblick über das Ausmaß der Vermietung zu erhalten. In Vilnius, zum Beispiel, wird die Tourismusabgabe von einem Euro direkt über Airbnb erhoben, was auch den VermieterInnen administrativen Aufwand erspart (Baltic News Network 2020). Grundsätzlich wird dieses Arrangement auch von Airbnb gegenüber anderen Stadtverwaltungen angeboten und genutzt (laut Angaben von Airbnb nutzen es über 400 Städte und Kommunen) (Airbnb 2020). Allerdings kommt es nicht zuletzt auf die konkrete Ausgestaltung dieser Übereinkunft (z.B. hinsichtlich der Datenübermittlung) an, ob es zu einer Einigung kommt. So kam es etwa in Wien, auf Grundlage des § 15 (3) des Wiener Tourismusförderungsgesetzes (WTFG) zu einer Übereinkunft mit der Plattform Home-Away- mit Airbnb gelang dies bisher nicht.

In anderen Städten wird durch Regulation insbesondere versucht die Zweckentfremdung von Wohnraum einzuschränken oder zu verhindern. Häufig zum Einsatz kommt dabei die Vorschrift, dass man nur den eigenen Hauptwohnsitz (als Ganzes) vermieten darf, und dann nur für eine begrenzte Anzahl pro Tagen im Jahr: Paris 120 Tage

(Paris.fr 2019), San Francisco (San Francisco Business Portal 2020), Hamburg (Hamburg.de 2020b) oder Berlin 90 Tage (Berlin.de 2020), Amsterdam 30 Tage. (Amsterdam Tourist Information 2020). In Reykjavík dürfen auch Zweitwohnsitze angeboten werden, aber es gilt eine über alle Objekte eines/r AnbieterIn aggregierte Obergrenze von 90 Tagen (Government of Iceland 2020). In New York ist die Vermietung einer gesamten Wohnung oder eines gesamten Hauses für einen Zeitraum von unter 30 Tagen allgemein untersagt. Das dafür verantwortliche Multiple Dwelling Law trat bereits 2011 in Kraft. Im eigenen Haushalt darf man bis zu zwei zahlende Gäste beherbergen, unter der Voraussetzung, dass diese alle Räume der Wohnung betreten dürfen. Schlösser an Türen in der Wohnung sind unzulässig (City of New York 2011, City of New York 2020). Die Vermietung einzelner Zimmer ist in der Regel weniger reglementiert und häufig auch von Registrierungen freigestellt. In den deutschen Städten Hamburg, Berlin und München, zum Beispiel, ist nur vorgesehen, dass die vermieteten Räume weniger als 50% der Gesamtwohnfläche betragen (Hamburg.de 2020a; Berlin.de 2020; Landeshauptstadt München 2017). Auch im Salzburger Raumordnungsgesetz findet man seit 2018 einen Paragraphen zur Zweckentfremdung von Wohnungen (ROG 2009 § 31b). Danach ist die Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen, sofern sie nicht eine Ausnahme nach (2) darstellt, nur mit baupolizeilicher Bewilligung erlaubt. Zu den Ausnahmen zählt zum Beispiel die Privatzimmervermietung im eigenen Hauptwohnsitz. Weiters ist in der Novelle des Nächtigungsabgabengesetzes von 2019 eine verpflichtende Eintragung ins Unterkunftsregister für alle Unterkunftstypen zur entgeltliche Nächtigung festgehalten (SNAG §9), die genauen Registrierungsabläufe werden in der Unterkunftsregisterverordnung (2020) konkretisiert.

Das Vermieten von Zweitwohnsitzen, ist häufig gänzlich untersagt oder unterliegt besonderen Regelungen. In Paris etwa, muss eine Umwandlung von Wohnraum in kommerzielle Nutzung beantragen werden, wobei eine Kompensationszahlung verlangt wird, die an anderer Stelle den Wohnraumverlust, durch Umwandlung von kommerziellen Flächen in Wohnflächen, ausgleicht (Paris.fr 2019).

Barcelona verfolgt mit dem Sonderplan für Touristenbeherbergung (PEUAT) einen zonalen, räumlich differenzierten Ansatz, der durch die gezielte Vergabe von Lizenzen versucht, die Vermietung in einzelnen, speziell zentralen, Stadtteilen zu reduzieren und eher in bisher weniger oft angebotene Nachbarschaften zu verschieben. Insgesamt wird jedoch eine Reduktion der angebotenen Kurzzeitvermietungen angestrebt, um Probleme, die sich aus zu intensivem Tourismus (Overtourism) ergeben, zu verringern. (Ajuntament de Barcelona 2020; Aguilera et al. 2019)

Städte, wie etwa Reykjavík oder Amsterdam, haben den Registrierungsprozess auch mit einem Nachweis von Stan-

dards wie der Wohneignung oder Feuer-, Gesundheit- und Hygienevorschriften verknüpft (Government of Iceland 2020; Amsterdam Tourist Information 2020). Das gleiche gilt für das japanische Minpakusystem, hier wird zudem noch eine Mindestgröße von 3,3m² pro Gast verlangt (Minpaku 2020). In einzelnen Städten muss auch eine Registrierung als Unternehmen durchgeführt werden, etwa in San Francisco. In Reykjavík ist das Zusatzeinkommen durch Kurzzeitvermietung auf 2 Mio ISK (etwa 12.800 Euro) pro Jahr gedeckelt (Government of Iceland 2020).

In Europa lässt sich an zahlreichen Orten ein Verschärfen der Regulierungen bezüglich Airbnb und Kurzzeitvermietung feststellen. Das lässt sich etwa am Beispiel der deutschen Städte zeigen. Hier kam es seit 2017 zu einer Vielzahl von Gesetzesänderungen und neuen Vorschriften, etwa 2017 das Bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnbau oder 2018 das Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz und das Hamburger Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum. 2019 wurden zudem die maximalen Vermietungszeiträume von Hauptwohnsitzen in Hamburg 2019 von sechs Monaten auf acht Wochen gesenkt (Cassel und Deutsch 2020). Aus München wird für das gleiche Jahr berichtet, dass auf Basis des Gesetzes 350 ehemals zweckentfremdete Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden konnten, wovon bei über 100 davon Ferienwohnungsnutzungen als Grund angegeben wurde (München.de 2020b).

3.2 Schwierigkeiten beim Vollzug der Regelungen

Auch wenn insbesondere Städten mit Regulierungen versuchen gegen die unerwünschten Effekte von Kurzzeitvermietungen vorzugehen, bleibt der Vollzug dieser Vorschriften ein großes Problem. So weigern sich zum Beispiel vielerorts die VermieterInnen eine Registrierung ihrer Wohnungen durchzuführen. Solange es an den Kapazitäten zur Überprüfung der vermieteten Wohneinheiten mangelt werden die Regelungen ignoriert. Einige Städte, etwa München oder Paris, fordern ihre BürgerInnen mittlerweile dazu auf illegale Vermietung über eigens eingerichtete Portale zu melden (München.de 2020a; Open-data.paris.fr 2020).

Zudem sollen hohe Strafen abschreckend wirken. In Paris etwa wurde das Fehlen einer Registrierung früher 450 Euro bestraft, nun sind es 5.000 Euro und für das Überschreiten des 120 Tage Limits werden 10.000 Euro eingehoben, im Falle, dass es sich dabei um einen Zweitwohnsitz handelt gelten sogar Strafen von 50.000 Euro und zusätzlich 1.000 Euro pro Tag und m² bis die Immobilie wieder für Wohnnutzung bereit steht. (PAP 2019)

Eine weitere Strategie zur Umsetzung der Regulierungs-

vorschriften ist eine direkte Zusammenarbeit mit Airbnb. Amsterdam etwa war eine der ersten Städte, die eine derartige Vereinbarung mit im Jahr 2014 abschloss. Neben dem Teilen der Daten war vereinbart, dass Airbnb auch alle Angebote blockt, sobald diese die Vermietungsobergrenze von 60 Tagen pro Jahr erreichten (Sharing Cities Alliance 2017). Im Jahr 2019 wurde diese allerdings aufgekündigt, weil Airbnb sich nicht bereit erklärte die Verkürzung der Vermietungszeit auf 30 Tage zu unterstützen (Airbnb 2019).

Was bei den unterschiedlichen Ansätzen mitgedacht werden muss ist, dass lokale Akteure durchaus Handlungsspielraum und Politikfelder in ihrem Kompetenzbereich haben. Gleichzeitig ist die Wirksamkeit einzelner Maßnahmen aber auch von den Entwicklungen auf übergeordneten staatlichen Ebenen abhängig. Insofern spielen die nationale Gesetzeslage sowie internationale Vorgaben, insbesondere durch die Europäischen Union, eine wichtige Rolle bei den Möglichkeiten zur Regulierung der Kurzzeitvermietung.

4 Regulierungen in Wien vor dem Hintergrund des europäischen Mehrebenensystems

Auch in Wien hängt die Wirksamkeit der lokalen Regulierungsbemühungen von den übergeordneten Regelungsebenen, und hier insbesondere von den europarechtlichen Bestimmungen, ab. Daher hat die Stadt Wien in den letzten Jahren gemeinsam mit anderen Städten wie Amsterdam, Barcelona, Paris, Brüssel oder Krakau die europäische Ebene in den Blick genommen, um dort für klare, zeitgemäße Regeln zu werben (O'Sullivan 2019). Dies mündete zuletzt in einem einstimmigen über alle Parteigrenzen beschlossenen Antrag im Ausschuss der Region (Europäischer Ausschuss der Regionen 2019; Magistrat der Stadt Wien 2019; Hassler et al. 2019), der eine Änderung der E-Commerce Richtlinie insbesondere hinsichtlich vier zentraler Punkte fordert:

- » Daten: Plattformen sollen Städten den Zugang zu relevanten Daten, für die Umsetzung von lokal geltenden Vorschriften und deren Überwachung, ermöglichen.
- » Rechtssicherheit: Da für digitale Unternehmen das Sitzlandprinzip gilt, sind Rechtsstreitigkeiten in der Regel mit hohem Aufwand und Kosten verbunden. Ein, zusätzlich zu den nationalen und regionalen Rechtsvorschriften, klarer europäischer Rechtsrahmen wird gefordert.
- » Verantwortlichkeit: Plattformen stellen Dienstleistungen zur Verfügung die über den Austausch von Privatangeboten hinausgehen (Reihung, Bewer-

tung etc.). Sie sollen deshalb auch für illegale Inhalte (etwa die Vermietung von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus) haftbar gemacht werden können.

- » Spezialthema Wohnungswesen: Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in europäischen Städten soll im Allgemeininteresse der Richtlinie einen besonderen Stellenwert besitzen, auch soll das Thema Wohnen grundsätzlich unter regionalen Regelungsvorbehalt gestellt werden.

Neben diesen zentralen grundsätzlichen Fragen, die darauf abzielen, dass Regulierungsanstrengungen der europäischen Städte und Regionen in der Plattform-Ökonomie des 21. Jahrhunderts Wirkungen entfalten können, wurden auf europäischer Ebene weitere Akzente zur Regulierung von Kurzzeitvermietung gesetzt. Dies betrifft nicht zuletzt die Ebene des KonsumentInnenschutz, wo die zuständige EU-Kommissarin Airbnb im Sommer 2018 aufforderte, die AGB sowie Geschäftspraktiken an die geltenden europäischen Verbraucherschutzbestimmungen anzupassen. Dabei ging es unter anderem darum, mehr Transparenz insbesondere bei Preisen herzustellen sowie kenntlich zu machen, ob eine Unterkunft von einem/r privaten oder gewerblichen AnbieterIn auf der Plattform angeboten wird, zumal dafür unterschiedliche Verbrauchervorschriften gelten. Schließlich unterzeichnete Airbnb im März 2020 eine Vereinbarung mit der Europäischen Kommission, die die Plattform verpflichtet Informationen über die Anzahl der Gäste und Übernachtungen vierteljährlich an Eurostat zu übermitteln (Europäische Kommission 2020). Allerdings ist unklar, inwiefern diese Daten als Grundlagen für Regulierungen herangezogen werden können, denn die Zahlen geben nur Aufschluss über die Anzahl an Nächtigungen und Gästen in einer Stadt oder Region. Informationen bezüglich konkreter Transaktionen oder Buchungen die Städte zur Vollziehung von Regelungen benötigen, werden nicht veröffentlicht. Die Abmachung folgt damit eher den Anforderungen der Tourismuspolitik als anderen Politikfeldern, insb. der Wohnungspolitik.

Die europäische Ebene ist nicht zuletzt auch aus judikativer Sicht relevant für die Regulierungsmöglichkeiten von Airbnb und anderen Kurzzeitvermietungsplattformen wie ein aktuelles Urteil des Europäischen Gerichtshof (EuGH) zeigt. Im vorliegenden Fall wurde die Klage zweier Pariser Airbnb-AnbieterInnen gegen die französische Registrierungspflicht verhandelt. Der EuGH befand jedoch, dass die Regulierung sowohl verhältnismäßig als auch im Allgemeininteresse ist, da „mit der Regelung ein System zur Bekämpfung des Mangels an Wohnungen, die längerfristig vermietet werden, geschaffen werden soll, um der Verschlechterung der Bedingungen für den Zugang zu Wohnraum und der Verschärfung der Spannungen auf den Immobilienmärkten Rechnung zu tragen“ (EuGH 2020). Dieses Urteil könnte auch Einfluss auf ähnliche laufende Gerichtsverfahren, wie etwa der Klage von Berliner Ver-

mieterInnen gegen das Zweckentfremdungsgesetz, haben (Kornmeier 2020).

Die bundesstaatliche Ebene ist in mehrfacher Hinsicht relevant. Zum einen gibt es wohnungspolitische Regelungen, die Einschränkungen für Kurzzeitvermietung vorsehen. Zu nennen sind hier das Mietrecht (MRG), das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (MGG) sowie das Wohnungseigentumsgesetz (MEG). Das Untervermieten der eigenen Mietwohnung ist insbesondere bei Wohnungen, die dem Voll- bzw. Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen, ohne explizite Erlaubnis des Vermieters nur eingeschränkt möglich. Insbesondere das Vermieten der ganzen Wohnung sowie das teilweise Untervermieten gegen unverhältnismäßig hohen Untermietzins können Kündigungsgründe darstellen. Durch die Novellierung des WGG (2019) wurde MieterInnen einer gemeinnützigen Wohnung die (gewerbliche) touristische Kurzzeitvermietung explizit untersagt. Die Regelungen für MieterInnen im kommunalen Sektor sehen ein generelles Untervermietungsverbot vor. Ist man WohnungseigentümerIn einer Wohnung, die dem WEG unterliegt, dann darf die Wohnung nach WEG nur für Kurzzeitvermietung genutzt werden, wenn sie eine dem entsprechende Widmung aufweist. In der Regel sind Wohnungen allerdings für Wohnzwecke gewidmet, sodass es einer Umwidmung bedarf, die zumeist an die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer gebunden ist.

Zum anderen sind steuer- und gewerberechtliche Fragen auf bundesstaatlicher Ebene relevant. Die Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung unterliegen grundsätzlich der Einkommensteuer sowie der Umsatzsteuer, wenn entsprechende Geringfügigkeitsgrenzen überschritten werden. Im Falle der Umsatzsteuer beträgt der Schwellenwert 30.000 EUR (Kleinunternehmerregelung) während bei der Einkommensteuer ein Grenzwert von 730 EUR jährlich für die Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung gilt.

Schließlich normiert auch das Gewerberecht einige Regelungen, die für die Kurzzeitvermietung bedeutend sein können. Grundsätzlich ist die bloße Wohnraumüberlassung ohne zusätzliche Dienstleistungen keine gewerbliche Tätigkeit, sondern fällt unter die Kategorie Raumvermietung. Allerdings werden gerade bei der touristischen Kurzzeitvermietung häufig solche zusätzlichen Dienstleistungen angeboten. Ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs aus dem Jahr 2019 erwähnte diese zusätzlichen Leistungen (Bettwäsche, W-Lan, Flachbildfernseher, Endreinigung) als eines von vier Kriterien für die Einstufung als gewerbliche Zimmervermietung. Die anderen sind die Bewerbung auf einschlägigen Internetportalen, die kurze Mietdauer sowie der Preis jenseits einer normalen Wohnraummiete. Eine Ausnahme stellt die "häusliche Nebenbeschäftigung" dar, die vom Gesetzgeber ursprünglich insbesondere für die Regelungen von Urlaub am Bauernhof und ähnlichen Formen der Privatzimmervermietung gedacht war (Verwaltungsgerichtshof 2019). Dabei dürfen nicht mehr als

10 Fremdenbetten vorhanden sein sowie nur im Haushalt lebende Personen angestellt werden. Insbesondere muss auch die Tätigkeit eine Nebenbeschäftigung darstellen, was in der Regel nur dann gegeben ist, wenn sie im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten nachgeordnet ist. In den anderen Fällen ist von einer gewerblichen Zimmervermietung auszugehen, für die je nach Umfang neben der Anmeldung eines Gewerbes (freies Gewerbe) auch ein Befähigungsnachweis (reglementiertes Gewerbe) notwendig ist. (Österreich.gv.at 2019)

Eingebettet in dieses Mehrebenen-System hat die Stadt Wien zwei zentrale Maßnahmen zur Regulierung der Kurzzeitvermietung in den vergangenen Jahren ergriffen. Dazu zählen zum einen die Regelungen im Rahmen der Wiener Bauordnung, die auf eine räumliche Einschränkung von Kurzzeitvermietung abzielt, sowie zum anderen die Verpflichtung von Plattformen zur Übermittlung von Daten im Rahmen des Wiener Tourismusförderungsgesetzes (WTFG).

Die Novelle der Wiener Bauordnung vom Dezember 2018 ermöglicht nun explizit eine räumliche Regulierung von Kurzzeitvermietungen, indem auf die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnzone Bezug genommen wird. In Wohnzonen sollen die zum Zeitpunkt der Festlegung der Wohnzone bestehenden Wohnungen auch weiterhin nur als Wohnung verwendet werden. Eine gewerbliche Nutzung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, explizit auch für kurzfristige Beherbergungszwecke, ist untersagt. (§7 (3) Wiener Bauordnung). Davon ausgenommen ist die Vermietung von Teilen der von VermieterInnen selbst bewohnten Wohnungen, "wenn in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt und der Wohnraum daher nicht zweckentfremdet beziehungsweise dem Wohnungsmarkt entzogen wird". (Stadt Wien 2020)

Bereits seit 2013 müssen VermieterInnen von touristischen Unterkünften die Ortstaxe abführen (§ 13 WTFG). Mit der seit 2017 geltenden Novelle des Wiener Tourismusförderungsgesetzes (WTFG) wird diese Meldepflicht auch auf die Plattformen, über die die Vermietung abgewickelt wird, ausgedehnt. Dabei sind die Kontaktdaten der AnbieterInnen sowie alle Adressen vermieteter Einheiten an die Stadt Wien zu melden, um eine korrekte Abführung der Ortstaxe kontrollieren zu können (WienTourismus 2016). Alternativ zur Übermittlung der Daten, ist nach § 15 (3) des WTFG auch eine Vereinbarung zu einer gesammelten Erhebung der Ortstaxe möglich. Eine solche gesetzlich begründete Übereinkunft wurde etwa zwischen der Stadt Wien und der Plattform „HomeAway“ abgeschlossen (Vienna.at 2018). Die Verhandlungen mit Airbnb diesbezüglich wurden 2018 abgebrochen, da Airbnb Vertragserfordernissen der Stadt Wien, wie etwa dem Einrichten einer Kontrollmöglichkeit bezüglich der Richtigkeit der gesammelten Ortstaxen, nicht zustimmte (Stadt Wien

2018). Da Airbnb sich weigert personenbezogene Daten in Verdachtsfällen offenzulegen, oder auch nur Auskunft darüber zu erteilen, ob für eine Adresse Ortstaxe abgeführt wurde oder nicht, wurde 2019 ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet (Die Presse 2019).

Seit kurzem läuft auch ein zweites gerichtliches Verfahren zwischen der Stadt Wien und Airbnb. Dabei geht es um die illegale Vermietung von Gemeindebauwohnungen über die Plattform. Die Stadt Wien fordert eine automatische Sperrung von Gemeindebauadressen, sodass die Erstellung einer Anzeige für diese 220.000 Wohnungen auf Airbnb erst gar nicht möglich ist. Die Verhandlungen bezüglich eines derartigen Mechanismus wurden abgebrochen und Klage beim Handelsgericht eingereicht. Airbnb bietet hingegen nur an Gemeindewohnungen schnell zu deaktivieren, wenn eine Vermietung solcher Objekte bekannt wird, und eine Aufklärungskampagne für GastgeberInnen durchzuführen. (Vienna.at 2020)

5 Zusammenfassung und Ausblick

Nach einer ersten Euphorie über die Vorteile der „Sharing-Economy“ sind in den letzten Jahren vor allem auch Nachteile dieser neuen Form digital vermittelter Geschäftsmodelle unter dem Titel „Plattform-Ökonomie“ bzw. „Plattform-Kapitalismus“ thematisiert worden. Die Debatten rund um Airbnb stehen exemplarisch für diese Verschiebung. Hinter dieser Entwicklung stehen zunehmende städtische Regulierungsversuche mit den verschiedenen Problemlagen umzugehen. Letztere reichen von der Verschärfung der Leistbarkeitsprobleme auf ange-

spannten Wohnungsmärkten, über die Beeinträchtigungen von Nachbarschaften bis zu unlauterem Wettbewerb sowie der Verletzung von bestehenden Sicherheitsstandards. Die Betrachtung der verschiedenen Regulierungen auf städtischer Ebene offenbarte unterschiedliche Ansätze zur Beschränkung der Kurzzeitvermietung. Unterscheiden kann man dabei zwischen zeitlichen Beschränkungen, und Verboten, die sowohl zonal als auch sektoral oder meldestatusbezogen begründet werden, etwa für Zweitwohnsitze. Auch Kombinationen, zum Beispiel von zeitlichen und sektoralen Beschränkungen sind nicht unüblich. Vielerorts wird zudem eine Registrierung der vermieteten Wohnungen verlangt, was der Verwaltung ermöglichen soll Überblick über die Kurzzeitvermietung zu erlangen und darauf aufbauende Regelungen zu vollziehen. Schließlich wurde am Beispiel des Stadt Wien illustriert, wo relevante Regelungen und Ansatzpunkte für regulatorische Eingriffe im Europäischen Mehrebenensystem existieren.

Die vorliegende Studie befasst sich mit den aktuell (Sommer 2020) gültigen Regelungen in unterschiedlichen Städten, dabei stellt die Dynamik im Feld der Regulierung eine besondere Herausforderung dar. Wie die Analyse der Regulierungsantworten zeigt, werden international unterschiedliche Ansätze implementiert, welche nach einiger Zeit häufig reformuliert oder verschärft werden müssen, da sie noch nicht die gewünschten Effekte erzielen. Von besonderem öffentlichem Interesse wäre demnach die Untersuchung der Effektivität unterschiedlicher Maßnahmen sowie die Definition von Zielindikatoren. Schließlich gilt anzumerken, dass die globale Covid-19 Krise zu starken Veränderungen des Reiseverhaltens und damit auch der Nachfrage nach Kurzzeitunterkünften geführt hat. Wie diese Entwicklungen auf die Städte und in weiterer Folge auch auf die Notwendigkeit von Regulierung wirken, wird sich in Zukunft zeigen.

Quellenverzeichnis

- Abdar, M. and Yen, N.Y. (2017), „Understanding regional characteristics through crowd preference and confidence mining in P2P accommodation rental service“, Library Hi Tech, Vol. 35 No. 4, pp. 521-541.
- Aguilera, T., Artioli, F., Colomb, C. (2019) Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. Environment and Planning A.
- Airbnb (2019) Next steps in Amsterdam. Airbnb Newsroom. URL: <https://news.airbnb.com/next-steps-in-amsterdam/> (Mai 2020)
- Airbnb (2020) Airbnb Signs First Tax Collaboration in Central and Eastern Europe. Airbnb Newsroom. URL: <https://news.airbnb.com/airbnb-signs-first-tax-collaboration-in-central-and-eastern-europe/> (Mai 2020)
- Ajuntament de Barcelona (2020) Comunicació prèvia d'habitatges d'ús turístic a l'Ajuntament de Barcelona. URL: <https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/>

- ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/ca/tramit/20080000487 (Mai 2020)
- Amsterdam Tourist Information** (2020) Airbnb in Amsterdam. Should you book Airbnb when visiting Amsterdam? URL: <https://www.dutchamsterdam.nl/3326-airbnb-amsterdam> (Mai 2020)
- Baltic News Network** (2020) Airbnb and Vilnius sign «historic» agreement, taxmen to zero in on short-term rentals. Linas Jegelevičius for BNN. URL: <https://bnn-news.com/i-airbnb-i-and-vilnius-sign-historic-agreement-taxmen-to-zero-in-on-short-term-rentals-210415> (Mai 2020)
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D.** (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. SSRN Electronic Journal.
- Berlin.de** (2020) Ferienwohnungsvermietung – Genehmigung einer zeitweisen Vermietung der Berliner Hauptwohnung oder Nebenwohnung. Service-Portal Berlin. Berlin. URL: <https://service.berlin.de/dienstleistung/328146/> (Mai 2020)
- Botsman, R., Rogers, R.** (2010) What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption. Harper Business.
- Briel und Dolnicar** (2020) The evolution of Airbnb regulation- An international longitudinal investigation 2008–2020, *Annals of Tourism Research* (im Druck)
- Cassell, M.K., Deutsch, A.M.** (2020) Urban Challenges and the Gig Economy: How German Cities Cope with the Rise of Airbnb, *German Politics*, DOI: 10.1080/09644008.2020.1719072
- CBRE.** (2017). Hosts with Multiple Units – A Key Driver of Airbnb Growth. A Comprehensive National Review Including a Spotlight on 13 U.S. Markets. CBRE Hotels' Americas Research, March, 1–24.
- Chang, H.-H.** (2020) Does the room sharing business model disrupt housing markets? Empirical evidence of Airbnb in Taiwan, *Journal of Housing Economics*, Volume 49, September 2020, Article number 101706
- City of New York** (2011) Multiple Dwelling Law. URL: <https://www1.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf> (Mai 2020)
- City of New York** (2020) Informations for Hosts. Office of Special Enforcement. URL: <https://www1.nyc.gov/site/specialeenforcement/stay-in-the-know/information-for-hosts.page> (Mai 2020)
- Crommelin, L., Troy, L., Martin, C. and Pettit, C.** (2018), "Is Airbnb a sharing economy superstar? Evidence from five global cities", *Urban Policy and Research*, Vol. 36 No. 4, pp. 429-444.
- Die Presse** (2019) Airbnb beruft gegen Strafbescheid der Stadt Wien. Wirtschaftsrecht. URL: <https://www.diepresse.com/5629349/airbnb-beruft-gegen-strafbescheid-der-stadt-wien> (September 2020)
- Dogru, T., Hanks, L., Mody, M., Suess, C., & Sirakaya-Turk, E.** (2020). The effects of Airbnb on hotel performance: Evidence from cities beyond the United States. *Tourism Management*, 79(January), 104090.
- Dogru, T., Mody, M., & Suess, C.** (2019). Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets. *Tourism Management*, 72(November 2018), 27–38.
- Edelman, B. G. & Luca, M.** (2014) Digital Discrimination: The Case of Airbnb.com. Harvard Business School NOM Unit Working Paper No. 14-054.
- Edelman, B. G., Luca, M. & Sirsky D.** (2017) Racial Discrimination in the Sharing Economy: Evidence from a Field Experiment. *American Economic Journal: Applied Economics* 2017, 9(2): 1–22.
- EuGH - Gerichtshof der Europäischen Union.** (2020) Urteil in den verbundenen Rechtssachen C-724/18 und C-727/18 Cali Apartments und HX / Procureur général près la cour d'appel de Paris und Ville de Paris. 22.September 2020. Pressemitteilung Nr.111/20. Luxemburg. URL: <https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2020-09/cp200111de.pdf> (Oktober 2020)
- Europäische Kommission** (2018) EU-Verbraucherrecht: Europäische Kommission und EU-Verbraucherschutzbehörden mahnen Airbnb zu Einhaltung des EU-Verbraucherrechts. URL: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP_18_4453 (Mai 2020)
- Europäische Kommission** (2020) Airbnb, Booking, Expedia und Tripadvisor teilen ihre Daten mit der EU-Kommission. URL: https://ec.europa.eu/germany/news/20200503-airbnb-booking-expedia-tripadvisor-daten_de (September 2020)
- Europäischer Ausschuss der Regionen** (2019) Ein europäischer Rahmen für die Regulierung der kollaborativen Wirtschaft. Entwurf einer Stellungnahme. 137. Plenartagung, 4./5. Dezember 2019. Berichterstatter: Peter Florianschütz.
- Falk, M.T., Yang, Y.** (2020) Hotels benefit from stricter regulations on short-term rentals in European cities, *Tourism Economics* (im Druck)
- Farmaki, A. und Ladou, S.** (2020) Why do Airbnb hosts discriminate? Examining the sources and manifestations of discrimination in host practice, *Journal of Hospitality and Tourism Management* Volume 42, March 2020, Pages 181-189
- Government of Iceland** (2020) Licences and home sharing. Ministry of Industries and Innovation. URL: <https://www.government.is/topics/business-and-industry/tourism-in-iceland/licences-and-home-sharing/> (Mai 2020)
- Gurran, N.** (2018). Global home-sharing, local communities and the Airbnb debate: A planning research agenda. *Planning Theory and Practice* 19(2): 298–304.

- Curran, 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.
- Hamburg.de** (2020a) Registrierungspflicht Das sind die Änderungen im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Hamburg. URL: <https://www.hamburg.de/wohnraumschutz/11977066/wohnraumschutzgesetz-aenderungen-2019/> (Mai 2020)
- Hamburg.de** (2020b) Wohnraumschutznummer Häufige Fragen. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Hamburg. URL: <https://www.hamburg.de/wohnraumschutz/11983942/haeufige-fragen-wohnraumschutzgesetz-wohnraumschutznummer/#marker2> (Mai 2020)
- Hassler, W., Himperle, K., Leopold, I.** (2019) Plattformökonomie – was Wien von der EU will. URL: <https://awblog.at/plattformoekonomie-was-wien-von-der-eu-will/> (Mai 2020)
- Heo, C. Y., Blal, I., & Choi, M.** (2019). What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism Management*, 70(August 2018), 78–88. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.04.003>
- Horn, K. & Merante, M.** (2017), “Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston”, *Journal of Housing Economics*, Vol. 38, pp. Kennedy HR., Jones VC, Gielen A. (2018a) Reported fire safety and first-aid amenities in Airbnb venues in 16 American cities. *Injury Prevention* 2019, 25: 328-330.
- Kadi, J., Plank, L., Seidl, R** (2019) Airbnb as a tool for inclusive tourism? *Tourism Geographies*, DOI: 10.1080/14616688.2019.1654541
- Kennedy HR, Jones VC, Gielen A** (2019) Reported fire safety and first-aid amenities in Airbnb venues in 16 American cities. *Injury Prevention* 2019;25:328-330.
- Kennedy RD, Douglas O, Stehouwer L.** (2018) The availability of smoking-permitted accommodations from Airbnb in 12 Canadian cities. *Tobacco Control* 27(1): 112-116.
- Kornmeier, C** (2020). EuGH-Urteil zur Kurzzeitvermietung Airbnb-Verbot bei Wohnungsnot rechtens. ARD-Rechtsredaktion. Tagesschau.de. URL: <https://www.tagesschau.de/ausland/eugh-frankreich-airbnb-einschraenkung-103.html> (Oktober 2020)
- Landeshauptstadt München** (2017) Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS). WohnraumzweckentfremdungS999. URL: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtrecht/vorschrift/999.pdf> (Mai 2020)
- 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.
- Magistrat der Stadt Wien** (2019) Ausschuss der Regionen beschließt Wiener Initiative für Regelung von Airbnb & Co. URL: (<https://www.wien.gv.at/presse/2019/12/05/ausschuss-der-regionen-beschliesst-wiener-initiative-fuer-regelung-von-airbnb-co>) (Mai 2020)
- Mermet, A.C.** (2019) Airbnb and the Housing Market in Reykjavík. Sorbonne Université. Paris. URL: https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skjol_frettir/airbnb_in_reykjavik3.pdf (April 2020)
- Mietrechtsgesetz – MRG - Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht.** StF: BGBl. Nr. 520/1981 URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> (Juli 2020)
- Minpaku** (2020) Minpaku. Portal Website for Private Lodging. URL: <https://www.mlit.go.jp> (Mai 2020)
- München.de** (2020a) Meldung einer vermuteten Zweckentfremdung von Wohnraum oder eines vermuteten Belegungsverstoßes von gefördertem Wohnraum an die Landeshauptstadt München. Raum für München. URL: https://formulare2.muenchen.de/process.php?path=soz/soz_zweckentfremdung/soz_zweckentfremdung (Mai 2020)
- München.de** (2020b) Erfolge gegen Zweckentfremdung: 350 zurückgeführte Wohnungen. Rathaus Umschau 128 / 2020. URL: <https://ru.muenchen.de/2020/128/Erfolge-gegen-Zweckentfremdung-350-zurueckgefuehrte-Wohnungen-91793> (Juli 2020)
- Opendata.paris.fr** (2020) Registre des autorisations de changement d'usage pour les meublés touristiques. URL: <https://opendata.paris.fr/explore/dataset/registre-des-autorisations-de-changement-dusage-pour-les-meubles> (Mai 2020)
- Oskam, J.A.** (2020) Eiffel tower and big ben, or 'off the beaten track'? Centripetal demand in Airbnb, *Hospitality and Society* 10(2), 127-155
- Österreich.gv.at** (2019) Zimmervermietung und Gewerberecht. URL: https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960406.html (Juli 2020)
- O'Sullivan, F.** (2019) European Cities Fear They’ll Lose Power to Regulate Airbnb. City Lab. URL: <https://www.citylab.com/life/2019/07/vacation-rentals-europe-cities-airbnb-regulations-travel-eu/593146/> (Mai 2020)
- PAP - DE Particulier à Particulier SAS** (2019) Locations saisonnières à Paris : faut-il une autorisation pour louer ? URL: <https://www.pap.fr/bailleur/choisir-investissement/locations-saisonniere-a-paris-faut-il-une-autorisation-pour-louer/a8132> (Mai 2020)
- Paris.fr** (2019) Meublés touristiques. Paris. URL: <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637> (Mai 2020)
- Robertson, D., Oliver, C., Nost, E.** (2020) Short-term rentals as digitally-mediated tourism gentrification: impacts on housing in New Orleans, *Tourism Geographies* (Im Druck)

- ROG 2009 - Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg. StF: LGBl Nr 30/2009. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615> (Oktober 2020)
- San Francisco Business Portal (2020) Short Term Residential Rental. San Francisco. URL: <https://businessportal.sfgov.org/start/starter-kits/short-term-rental> (Mai 2020)
- Schäfer, P., & Hirsch, J. (2017). Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10(2), 231–255.
- Sharing Cities Alliance (2017) Agreement Amsterdam and Airbnb. URL: <https://sharingcitiesalliance.knowledgeowl.com/help/agreement-amsterdam-and-airbnb> (Mai 2020)
- SNAG - Salzburger Nächtigungsabgabengesetz - Gesetz vom 11. Dezember 2019 über die Erhebung von Nächtigungsabgaben und einer Forschungsinstitutsabgabe im Land. StF: LGBl Nr 7/2020. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20001237> (Oktober 2020)
- Stadt Wien (2018) Stadt Wien bricht Ortstaxe-Verhandlungen mit Airbnb ab. URL: <https://www.wien.gv.at/presse/2018/10/31/stadt-wien-bricht-ortstaxe-verhandlungen-mit-airbnb-ab> (Mai 2020)
- Stadt Wien (2020) Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke. URL: <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html#wohnzonen> (Mai 2020)
- Valentin (2020) Regulating short-term rental housing: Evidence from New Orleans, *Real Estate Economics* (im Druck)
- Verwaltungsgerichtshof (2019) Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes .Ra 2019/04/0144 vom 27. Februar 2019. URL: https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?ResultFunctionToken=14d789d3-a79a-402f-96d5-1856b680a58e&Position=1&Abfrage=Vwgh&Entscheidungsart=Undefined&Sammlungsnummer=&Index=&AenderungenSeit=Undefined&SucheNachRechtsatz=True&SucheNachText=True&GZ=&VonDatum=&BisDatum=22.08.2019&Norm=&ImRisSeitVonDatum=&ImRisSeitBisDatum=&ImRisSeit=Undefined&ResultPageSize=100&Suchworte=Dienstleistungen+eines+Beherbergungsbetriebes%2c+n%c3%a4mlich+Vermietung+eines+Ferienappartements&Dokumentnummer=JWT_2018040144_20190227L00 (Juli 2020)
- Vienna.at (2018) Vereinbarung von Stadt Wien und "HomeAway" zur Ortstaxen-Gebühr steht. URL: <https://www.vienna.at/vereinbarung-von-stadt-wien-und-homeaway-zur-ortstaxen-gebuehr-steht/5881355> (Mai 2020)
- Vienna.at (2020) Stadt Wien klagt Airbnb wegen Vermietungen im Gemeindebau. URL: <https://www.vienna.at/stadt-wien-klagt-airbnb-wegen-vermietungen-im-gemeindebau/6683125> (September 2020)
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170.
- Wachsmuth, D., Kerrigan, D., Chaney, D., & Shillolo, A. (2017). Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets. *Urban Politics and Governance Research Group School of Urban Planning McGill University*, 2017, 1–48.
- Wiener Bauordnung - Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch – BO für Wien (2020) URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006> (Mai 2020)
- Wiener Tourismusförderungsgesetz, WTFG - Gesetz betreffend die Tourismusförderung in Wien. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000355> (Juli 2020)
- WienTourismus (2016) Tourismusgesetz-Novelle sorgt für Fair Play im Tourismus. URL: <https://b2b.wien.info/de/presse/unternehmens-presse-info/2016/wtfg-novelle-2016> (Mai 2020)
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 - Bundesgesetz über das Wohnungseigentum. StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 114/2002 URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (Juli 2020)
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of airbnb on the hotel industry
- Zou, Z (2020) Examining the Impact of Short-Term Rentals on Housing Prices in Washington, DC: Implications for Housing Policy and Equity, *Housing Policy Debate*, Volume 30, Issue 2, 3 March 2020, Pages 269-290