

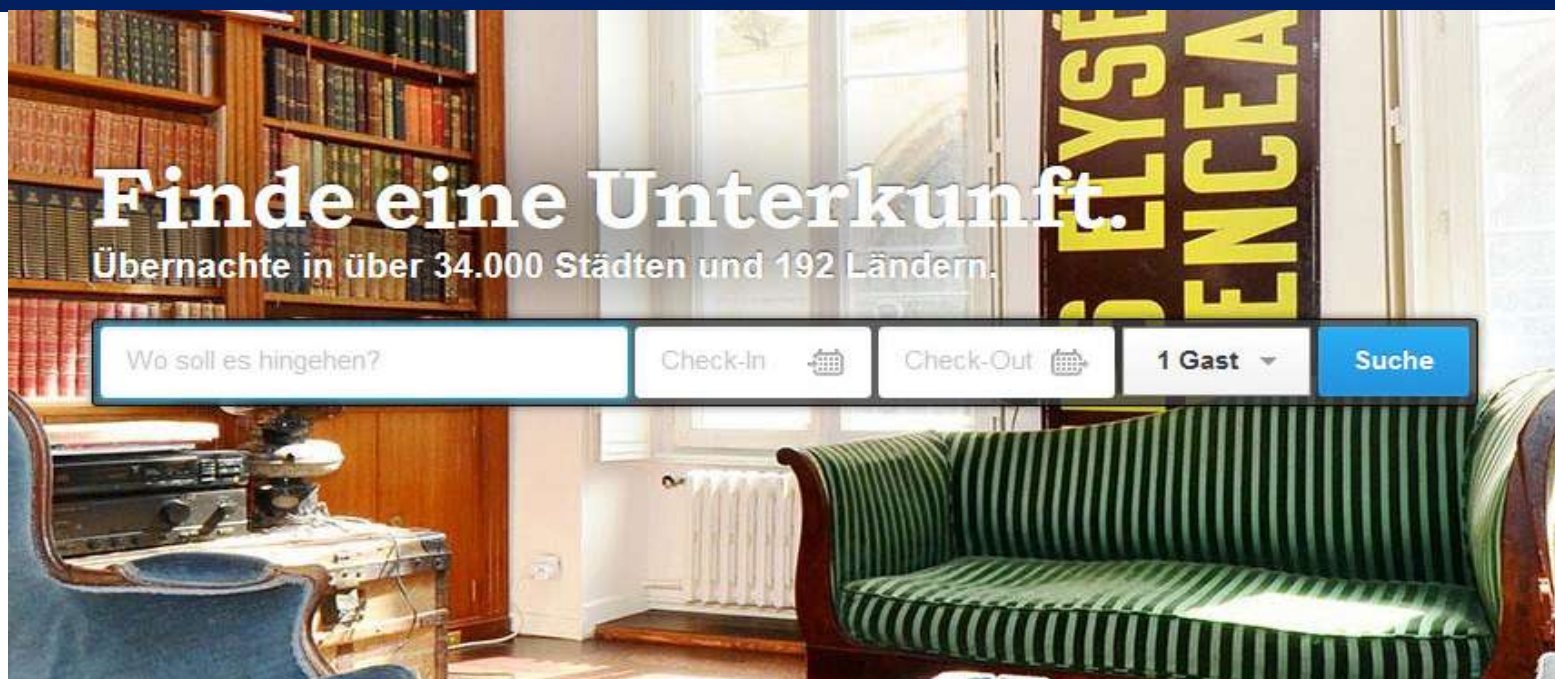


Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

**INDUSTRIE REPORT:
AirBnB**

**Ein Problem, dass sich
von selbst lösen wird**



AirBed and Breakfast

AirBnB ist ein kombinatorisches High-Tech-Unternehmen aus San Francisco, das ein neues und innovatives Geschäftsmodell entwickelt hat. Der Name steht für „airbed and breakfast“ und ist 2008 entstanden, als Studenten aus Geldnot ein leer stehendes Zimmer in ihrer Wohnung in San Francisco ins Internet stellten und eine einer Luftmatratze als Bett und Frühstück anboten.

Es ist ein Community-Marktplatz für weltweite Buchung und Vermietung von Privatunterkünften, gegründet als eine Alternative zu den bestehenden Franchise Hotels mit niedrigen Zimmerpreisen durch geringere Fixkosten.

AirBnB ist mittlerweile die größte Plattform für Privatunterkünfte weltweit. Vermittelt werden rund 550.000 Unterkünfte in 192 Ländern, davon etwa 3500 in Österreich, und einer Gesamtgästeanzahl von knapp zehn Millionen.

Diese Revolution wird in den nächsten Jahren einen großen Erfolg verzeichnen. Um einen Ausbau zu fördern startet AirBnB in die nächste Finanzierungsrunde. Der Wert liegt derzeit bei 10 Mrd. US Dollar was mehr als der Wert aller anderen Hotelunternehmen (ausgenommen von zwei Hotels) entspricht.

AirBnB klingt wie eine Mischung aus zusammengewürfelten Stichwörtern. Es klingt nicht nur

so, es ist auch so. Es ist eine Silicon Valley start up Geschichte, die von der Wall Street und technischen Redakteuren aufgrund der Dramatik aufrecht erhalten wird. Es ist ein Erfolg des Neuen gegenüber dem Alten. Ein Beispiel für die Macht der Menschen und die Vorschau auf ein Unternehmen, das wahrscheinlich einen großen Börsengang vor sich haben wird.

Der Grund warum sich Hotelgesellschaften erst jetzt Sorgen machen, ist der, dass sie nur langsam auf neue potenzielle Gefahren reagieren können. Dies alles gab es schon einmal, als die Hotelindustrie zu langsam auf die neugegründeten Online-Reise-Unternehmen reagiert hatte. Nach Jahrzehntelangem Händeringen, taten sich genügend Gemeinden zusammen, um gegen die Online-Reise-Firmen, mit der Begründung des Vorbehalts der Ortstaxen, zu klagen.

Obwohl die Online-Reise-Unternehmen einige Fälle gewinnen konnten, mussten sie ihr Geschäftsmodell ändern, um weiterhin am Markt bestehen zu können. Die Auswirkungen der Online-Reise-Unternehmen waren so hoch, dass die Hotelindustrie erst jetzt weiß damit umzugehen.

Vom Privatmann zum kleinen Tourismusbetrieb

Wie in diesem Beispiel, werden es nicht die Hotelgesellschaften sein, die AirBnB ruinieren, sondern die Städte. Sie verhandeln bereits Möglichkeiten, wie damit in New York und San Francisco Steuern eingetrieben werden können. Aber sie sehen es nicht als Hotels im Sinne des Gesetzes. In New York würde diese Steuerreform in etwa 21 Millionen USD Dollar einbringen.

Falls AirBnB weiter auf Erfolgskurs bleibt, werden die Stadträte die Behauptung, dass AirBnB kein Hotelgesellschaft ist, anfechten und die Einhaltung der Gesetze für Hotels und Bed & Breakfast's fordern.

Diesen Vorfall gab es schon vor einigen Jahren, als einige bedeutende Städte Online-Reise-Unternehmen wie Expedia, über die Art der Einbeziehung der Steuern, vor Gericht brachten. Die Liste der Klagen war damals lang genug, dass die Online-Reise-Unternehmen ihre Vorgehensweise an die Regelungen der traditionellen Reisebüros anpassen mussten. Während die Online-Reise-Unternehmen einige Gerichtsfälle gewannen, änderten sie schrittweise ihre Betriebsmodelle und Gebührenstruktur. AirBnB möchte diese Vorfälle durch den Einbehalt von Steuern vermeiden. Das wird jedoch, angesichts der fehlenden Regulierungen ihres Geschäftsmodells, nicht ausreichen.

AirBnB als offizielles B&B

Eine mögliche Lösung könnte sein, dass einige Städte eine Hotel oder B&B Lizenz von den AirBnB Anbietern verlangen. Somit könnte diese Entwicklung in das regulierte System reinpassen. Für Wohnungsanbieter könnte dies ein kostspieliger Prozess sein.

Nehmen wir ein Beispiel: Sagen wir, dass 1.000 AirBnB Zimmer in Chicago (in Wahrheit sind es mehr) zu Verfügung stehen. Die Stadt Chicago könnte Zimmer von AirBnB als B&B bezeichnen, da es keinen gegenteiligen Grund gibt, sie nicht so zu benennen.

Das würde bedeuten, dass alle Anbieter die jährliche B&B Lizenz von 450 US Dollar plus die 16% Steuern für die Zimmer zahlen müssten. Die Stadt würde, zusätzlich zu den eingezogenen Steuern, 4,5 Mio. US Dollar von den Wohnungsanbietern, anstatt von dem Unternehmen AirBnB, einnehmen. Während sich die Stadt über die extra Steuern für jedes vermietete Zimmer freut, ist es weniger wahrscheinlich, dass AirBnB Unterstützung für diese extra Kosten der Anbieter bereitstellen kann. Für den Anbieter von AirBnB bedeutet das, dass ein Zimmer drei volle Wochen vermietet sein muss, um die Kosten der Lizenz, ohne Berücksichtigung der Steuern und Gebühren von AirBnB, zahlen zu können.

Dies wird einige Anbieter, für die AirBnB ein kleines Zusatzeinkommen ist, abschrecken. Übrigbleiben werden diejenigen, die der Sache hauptberuflich nachgehen.

Wir erwarten auch größere Kontrollen des Eigentumswohnungs- und des Apartmentmarkts. Durch die steigende Bekanntheit von AirBnB wird die Nachfrage für Einzel-Übernachtungen in Apartments auf Grund von Untervermietung zusammenbrechen.

Die Kontrollen werden dazu führen, dass Vermieter und Wohnungsbesitzer, die versuchen diesen Service zu nutzen, eine Strafe bekommen oder sogar rausgeschmissen werden, da dies eine Verletzung der Mietverträge bedeutet. Wohnungsverbände werden Verordnungen einführen die das verhindern, da es eindeutig gegen den Geist der Eigentümerverwaltung geht.

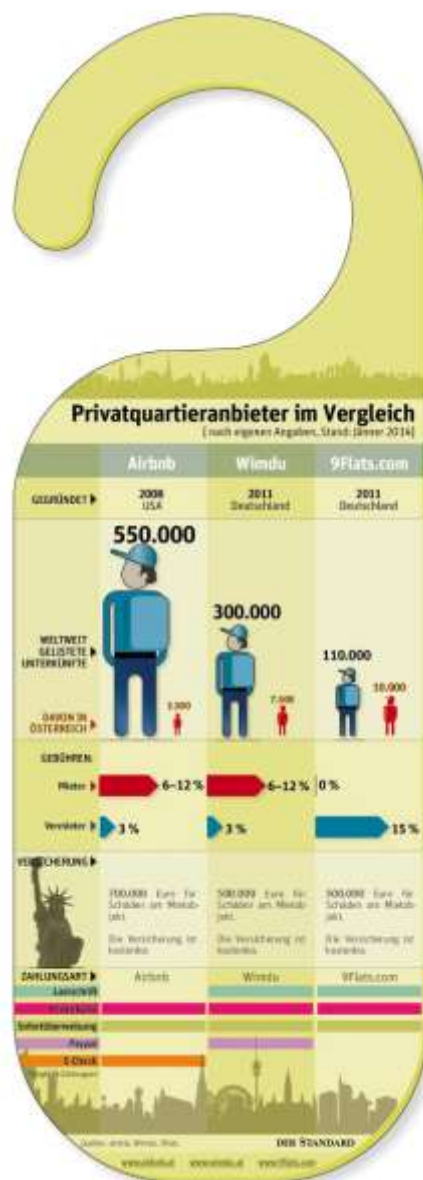
Das bedeutet, dass es sich auf die Mitglieder beschränken wird, die eine nachsichtige Eigentümerverwaltung haben oder sie mieten Zimmer und verletzen dabei die Bedingungen ihrer Pachtverträge oder Assoziierungsabkommen und die der einzelnen Hausbesitzer. Individuelle Hausbesitzer, die Zimmer vermieten und dafür eine Lizenz bzw. Erlaubnis haben, sind BnB Betreiber.

Es gibt einen Markt für AirBnB, aber es ist kein Geschäftsmodell für unendliches Wachstum und keines, welches die Industrie verändern wird.

Sie werden einen hervorragenden und gewinnbringenden Grund gegenüber der Stadtverwaltung finden müssen, um nicht von Ihnen auseinandergenommen zu werden. Die Einbeziehung der Steuern zeigt zwar den guten Willen von AirBnB, dies kann aber immer noch zu wenig sein, um von den harten Regelungen befreit zu werden. Wir erwarten, dass die Stadt auch bei AirBnB das letzte Wort bezüglich der Art und Weise der Betreibung haben wird.

AirBnB Ausbau in Österreich und Europa

Allein 2012 buchten über drei Millionen Gäste über AirBnB, das Wachstum in Österreich betrug plus 466%. Zwei neue Manager wurden für den Ausbau des Unternehmens in Europa eingestellt. Denn die Konkurrenz schläft nicht. Von Österreich bekommt die Sharing Plattform nun Konkurrenz. Wimdu und 9flats.com starteten 2011 mit dem P2P-Geschäft. Wimdu betreibt bereits 7.500 Unterkünfte und 9flats.com 10,000 nur in Österreich. Weltweit sind es 300,000 bzw. 110.000 Privatquartiere.



Quelle: Der Standard

Bald ein Aus für AirBnB & co.?

Ab dem 1. Mai startet Berlin mit dem Zweckentfremdungsverbot. Dies bedeutet, dass ein Wohnungsmieter seine eigene Wohnung nicht mehr ohne Genehmigung als Ferienwohnung untervermieten darf. Grund dafür ist der Mangel an Wohnraum. Das neue Gesetz belastet jeden, der seinen Wohnraum, gegen Bezahlung, wiederholt für kurze Zeit fremden Personen überlässt.

Aber da kommt die Frage auf, was die Untervermietung einer Wohnung während der Abwesenheit des Mieters mit der angespannten Wohnraumsituation zu tun hat? Die Städte sollten die zusätzlichen Touristen begrüßen, denn Personen, die AirBnB nutzen, werden wohl nur zu einem deutlich geringeren Teil stattdessen in ein Hotel wechseln.

AirBnB ist beliebt und wird es auch in Zukunft bleiben. Ausgehend von der Popularität sozialer Netzwerke, in denen der Nutzer Information nicht nur passiv konsumiert, sondern auch aktiv teilt, übertrug sich das Konzept rasch auf die reale Welt, wie der Boom von Vermietungsplattformen wie AirBnB verdeutlicht.

Im Prinzip steht hinter solchen Konzepten eine ökonomische und nachhaltige Lebensweise. Steigende Lebenserhaltungskosten könnten durch die private Vermietung des eigenen Hab und Gut über das Internet abgefangen werden.

Um die Risiken und Problem zu beseitigen werden andere Konzepte neben dem der Bezahlung von Gebühr und Steuern vorgeschlagen, wie zum Beispiel das Sammeln von Punkten und deren Eintausch durch die Nutzung bei anderen AirBnB Anbietern.

Zusammenfassend ist AirBnB ein Unternehmen, das mit Innovationen an die Hotels und kurzlebigen Beherbergungsbetriebe herangetreten ist. AirBnB wird langfristig gesehen einen Platz am Markt bekommen, muss sich aber wahrscheinlich mit der Zeit neu erfinden, um mit den existierenden Vorschriften schritthalten zu können. Falls es zu Gebühren für die Anbieter kommen sollte, wird das Wachstumspotenzial von AirBnB deutlich sinken. Diese 10 Billionen USD basieren auf der Hoffnung einer neuen High-Tech Firma und der Möglichkeit eines großen Gewinns auf der ganzen Linie, nicht der Realität.



Quelle: Newyork.com

DAS KERNTTEAM DER UNTERNEHMENSBERATER VON HORWATH HTL AUSTRIA:

PROF. STEPHAN GERHARD
MANAGING PARTNER
E-Mail: sgerhard@horwathhtl.com



HANNES SCHIED, MA
SENIOR CONSULTANT
E-Mail: hschied@horwathhtl.com



GERALD KRÖLL, MA
MANAGING DIRECTOR CONSULTING
E-Mail: gkroell@horwathhtl.com



LAURA GLASL, BSC
JUNIOR CONSULTANT
E-Mail: lglasl@horwathhtl.at



UNSERE BERATUNGSLEISTUNGEN FÜR IHREN ERFOLG:

- HOTEL, TOURISMUS & FREIZEIT BERATUNG
- HOTEL ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNGEN / VALUATIONS
- TRANSAKTIONEN OPERATOR SEARCH
- BUSINESS RECOVERY
- PLANUNG UND ENTWICKLUNG VON HOTEL; DESTINATIONEN UND BERGSPORTGEBIETEN
- FEASIBILITY STUDIEN / MACHBARKEITSSUDIEN
- MARKTANALYSEN UND POSITIONIERUNG
- ERFOLGSMANAGEMENT UND GLÜCKSMANAGEMENT

KONTAKTADRESSE IHRER BERATUNG:

HORWATH HTL AUSTRIA

Hotel. Tourismus. Freizeitwirtschaft.

Erzabt-Klotz-Straße 31
5020 Salzburg
Austria
Tel. 0043 (0) 662 83 26 00
Fax. 0043 (0) 662 83 08 83

E-Mail: office@horwathhtl.at