

Berichte	Bd. 93, H. 3, 2020, S. 201–220	Leipzig
----------	--------------------------------	---------

Angela HOF, Salzburg
 Christian SMIGIEL, Salzburg

Touristifizierung des Wohnens durch Airbnb in Salzburg

Housing touristification by short-term rentals (Airbnb) in Salzburg

Summary: The paper discusses different features of touristification in the case of Salzburg City. Although the city has been an urban tourism destination for decades, the intensity of tourism has been growing remarkably over the last 10–15 years. In terms of overnight stays per inhabitant, Salzburg ranks top among European cities and is showing the highest percentage of short-term rentals per capita among the big Austrian cities. Using a mixed method approach, this paper examines both the spatial characteristics and the stakeholder structure (sociodemographic background and motives) associated with this form of platform urbanism. Moreover, we highlight that local, commercial hosts dominate Salzburg’s short-term rental market. In fact, a new market has developed between the hotel business and regular apartment rentals, which leads to a further deepening of touristification in the case of Salzburg.

Keywords: short-term rentals, host typology, professionalization, monetary interest, housing; tourism intensity, overtourism – Kurzzeitvermietung, Anbietertypologie, Professionalisierung, Gewinnerzielungsabsicht, Wohnungsmarkt, Tourismusintensität, Touristische Übernutzung

1 Einleitung

Der europäische Städtetourismus boomt bereits seit Längerem. Während zwischen 1995 und 2005 das jährliches Wachstum der touristischen Übernachtungszahlen in knapp 500 europäischen Großstädten durchschnittlich 3% betrug (POPP & FREYTAG 2009), lassen sich seit Mitte der 2000er Jahre noch deutlich größere Wachstumsraten beobachten. Seit dem Jahr 2008 übersteigt die Wachstumsrate der Nächtigungen im Städtetourismus die Übernachtungen im gesamten Tourismus deutlich (ROLAND BERGER CONSULTING 2018, 5). Dies betrifft wiederum nicht alle Destinationen gleichermaßen. Jedoch lässt sich verallgemeinern, dass für die Mehrzahl europäischer Städte der Tourismus zu einer essentiellen Einnahmequelle geworden ist.

Dieser anhaltend wachsende Städtetourismus und die in diesem Zusammenhang diskutierten Transformationen urbaner Räume werden unter dem Begriff der

Touristifizierung wissenschaftlich untersucht. Touristifizierung des Städtischen bezeichnet in erster Linie das Ausgreifen touristischer Nutzungen auf vormals vom Tourismus weniger berührte Quartiere und städtische Lokalitäten (FREYTAG & GLATTER 2017; NOVY 2011). Darüber hinaus muss gerade vor dem Untersuchungskontext dieses Beitrags ergänzt werden, dass Touristifizierung auch die Intensivierung touristischer Infrastruktur und Praktiken in von Tourismus bereits geprägten Städten bedeuten kann.

Zu den nachfrageseitigen Erscheinungsformen und Veränderungen im Zuge der Touristifizierung zählen u. a. Einkaufstätigkeiten, Aufenthalte, Konsumption in der Gastronomie, Besichtigungen und Nächtigungen von externen Besucher/-innen. Unter *new urban tourism* fasst man eine neue Form des Tourismus, bei dem Reisende v. a. Pfade abseits der klassischen touristischen Sehenswürdigkeiten aufsuchen. Präsenz und Aktivitäten von Reisenden prägen in diesem Fall zunehmend die Quartiere, in denen sich angebotsseitig eine Umstrukturierung der lokalen Ökonomie und steigende Preise manifestieren. Dies führt sukzessive zu einem Veränderungs- und Verdrängungsdruck für die lokale Bevölkerung, dem teilweise umfassende Gentrifizierungsprozesse folgen (FREYTAG & GLATTER 2017; NOVY & COLOMB 2017; STORS & KAGERMEIER 2017). Vor allem Nächtigungen in Privatquartieren, die nicht offiziell als Beherbergungsbetriebe geführt werden, steigender Besucherdruck und eine insgesamt zunehmende Tourismusintensität haben in den vergangenen Jahren zu einer erhöhten wissenschaftlichen und auch medialen Aufmerksamkeit geführt (CÓCOLA GANT 2016; CÓCOLA GANT & GAGO 2019; KOHRS 2019; PUTSCHÖGL & ZOIDL 2018; ROELOFSEN 2018; TWICKEL 2018; WACHSMUTH & WEISLER 2018; YRIGOY 2018;).

Wie Touristifizierung, ist die touristische Umnutzung von Quartieren ein heterogener Prozess, der sich auf verschiedenen räumlichen und zeitlichen Ebenen und mehreren Akteursebenen vollzieht. Während einerseits digitale Plattformen zur Kurzzeitvermietung von Teilen der städtischen Bevölkerung dazu genutzt werden, ihren privaten Wohnraum touristisch in Wert zu setzen (CÓCOLA GANT 2016; STORS & KAGERMEIER 2017), führt dies andererseits zu einer Verlagerung von Tourist/-innen sowie freizeit- und tourismusbezogener Praktiken in Quartiere, die wiederum dadurch verstärkt in den Fokus der touristischen Aufmerksamkeit geraten (FREYTAG & GLATTER 2017). Der vorliegende Beitrag adressiert im Folgenden zwei Fragestellungen: Welche Folgen hat die touristische Umnutzung durch Kurzzeitvermietung für städtischen Wohnraum? Welches Akteursfeld bildet sich in diesem Prozess der Touristifizierung heraus?

1.1 Fragestellung und Zielsetzung des Beitrags

Der vorliegende Beitrag widmet sich Kurzzeitvermietungen, die via Airbnb vermittelt werden und untersucht ferner deren Rolle hinsichtlich der Touristifizierung des Wohnens in der Stadt Salzburg.¹ Diese Facette der Touristifizierung wird als Transformation urbaner Räume insofern wirksam, als die Schaffung von touris-

¹ Airbnb ist der eindeutige Marktführer im Bereich Kurzzeitvermietungen. Laut Airdna werden 90% der Salzburger Kurzzeitvermietungsangebote über Airbnb angeboten (AIRDNA 2019).

tischer Beherbergungskapazität Auswirkungen auf die Tourismusintensität und den Wohnungsmarkt hat. Methodisch basiert die Studie auf einer quantitativen und qualitativen Untersuchung des Airbnb-Angebots in Salzburg. Dabei werden drei Aspekte der Touristifizierung analysiert: Erstens die touristische (Um-)Nutzung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen (Airbnb) – eine quantitative Analyse erfasst das Ruummuster der Touristifizierung des Wohnens. Zweitens beleuchten wir auf Basis der Daten zum dauerhaft für Kurzzeitvermietungen genutzten Wohnraum die Effekte dieses touristischen Angebots, indem wir es in Bezug zur Tourismuskapazität (Bettenzahl) und Tourismusintensität (Nächtigungen pro Einwohner/-in) in Salzburg setzen. Drittens untersuchen wir das Akteursfeld, das durch die Anbietertypologie von Kurzzeitvermietungen konturiert wird. Diese Anbietertypologie wird auf der Grundlage einer qualitativen, interviewgestützten Datenerfassung und -analyse generiert und in der Zusammenschau mit anderen Studien zu Airbnb-Gastgeber/-innen diskutiert. Dabei liegt ein Augenmerk auf den Anbieter/-innen, die eigens Wohnungen zur kontinuierlichen Kurzzeitvermietung anmieten oder erwerben und bei denen die Gewinnerzielungsabsicht das Hauptmotiv der Nutzung der Plattform Airbnb ist. Wir argumentieren, dass diese Kategorie der Airbnb-Gastgeber/-innen im Akteursfeld der Airbnb-Anbieter/-innen mittelfristig am stärksten zu einer Kongruenz mit gewerblichen Beherbergungsbetrieben beitragen wird, weil sie weniger fluide in Hinblick auf Motivlagen ist als andere Anbieter/-innen, bei denen sich verändernde Lebensstile, Einkommens- und Wohnsituationen stärker auf ihre Praktiken als Airbnb-Gastgeber/-innen auswirken (STORS & KAGERMEIER 2017).

1.2 Salzburg als Forschungskontext

Die Stadt Salzburg ist zweifelsohne seit Jahrzehnten auf den Tourismus ausgerichtet. Zu den international besuchten Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten zählen u. a. die Salzburger Festspiele, die Festung Hohensalzburg, Mozarts Geburts- und Wohnhaus, „The Sound of Music“-Schauplätze, Schloss Hellbrunn und der Christkindlmarkt. Seit 1997 ist Salzburg zudem UNESCO-Weltkulturerbe. Trotz der langen Tourismustradition hat die Tourismusintensität v. a. in den letzten zehn Jahren nochmals erheblich zugenommen (Abb. 1).

Bei knapp 156 000 Einwohner/-innen verbucht die Mozartstadt mittlerweile mehr als drei Millionen Nächtigungen sowie neun Millionen Tagestourist/-innen pro Jahr (STADT SALZBURG 2019; NEUHOLD 2018a). Dieser hohe Besucherdruck wird zusehends auch in lokalen und überregionalen Medien kritisch hinterfragt. Sogar von der Tourismusindustrie finanzierte Studien attestieren Salzburg, dass die Stadt sich in der „Falle des Massentourismus“ (ROLAND BERGER CONSULTING 2018, 8) befindet. In den Medien wird konkret über das Überschreiten einer Akzeptanzgrenze für den Fremdenverkehr diskutiert (NEUHOLD 2018b). Übermaß an Tourismus, *overtourism* im Sinne von touristischer Übernutzung, Obergrenzen von Touristen/-innen und Massentourismus sind Schlagworte, die in diesem Zusammenhang verwendet werden. In dieser medialen Aufmerksamkeit spiegelt sich wider, dass die Salzburger Situation gemessen an der Tourismusintensität tatsächlich vergleichbar ist mit anderen stark frequentierten städtetouristischen Destinationen,

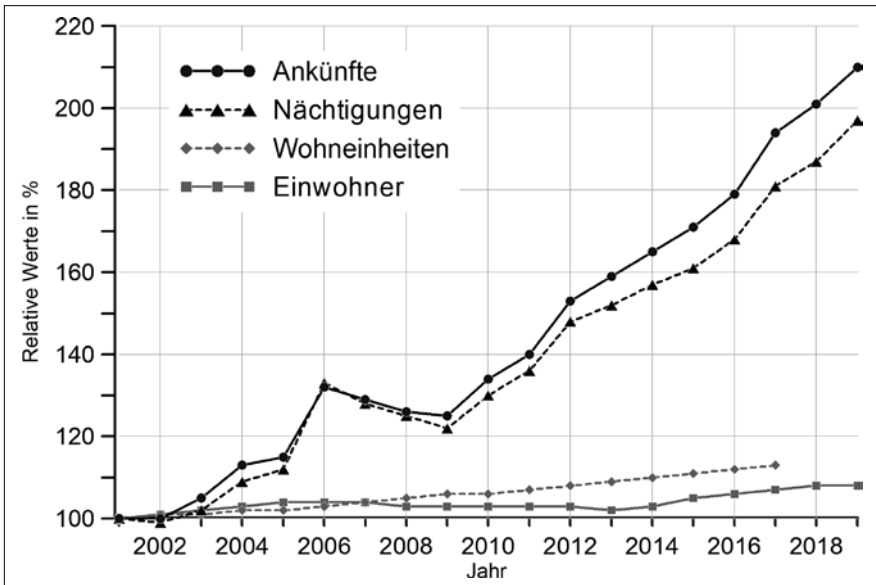


Abb. 1: Entwicklung von Kennzahlen zu Tourismus und Wohnbevölkerung in der Stadt Salzburg (eigene Abb., Daten: STADT SALZBURG 2019)

Fig. 1: Development of key data on tourism and resident population in Salzburg City (by authors, data source: STADT SALZBURG 2019)

die zum Teil bereits als überlaufen, vom *overtourism* betroffen gelten (vgl. ROLAND BERGER CONSULTING 2018). Die Stadt Salzburg hat mit 20 Übernachtungen pro Einwohner/-in eine höhere Tourismusintensität als München, Hamburg, Berlin, Barcelona oder Amsterdam. Nur die Tourismusintensität von Venedig (35 Übernachtungen pro Einwohner/-in) und Dubrovnik (96 Übernachtungen pro Einwohner/-in) übertreffen Salzburg deutlich (vgl. KAGERMEIER & ERDMENGER 2019, 69). Der Boom zeigt sich nicht nur an ihrer absoluten Zahl, sondern auch an der relativen Stärkung des *Low-budget*-Segments mit einem Zuwachs von 20–40% bei den Ein- und Zwei-Sterne-Hotels in den letzten beiden Jahren. Die Mehrheit der Tourist/-innen zählt aber weiterhin zum hoch- und mittelpreisigen Segment (51,4% aller Hotelnächtigungen in Vier-Sterne-Hotels) (STADT SALZBURG 2018). Besonders anschaulich sind die Folgen dieser Tourismusintensität in der Salzburger Altstadt zu beobachten, wo u. a. aufgrund der starken Touristifizierung die Einwohnerzahlen zwischen 2008 und 2015 um 15% sanken, während sie stadtweit im gleichen Zeitraum um 3% gestiegen sind (vgl. VAN-HAMETNER et al. 2019).

Diese Ausrichtung auf den Tourismus ist ein Element, das mit dazu beiträgt, dass Salzburg hinsichtlich der Wohnkosten eine der teuersten Städte Österreichs ist (VAN-HAMETNER et al. 2019). Dies gilt sowohl für Baulandpreise als auch für Mieten oder Kaufpreise von Wohnungen bzw. Häusern (ZELLER et al. 2018, 605). Die Ursachen hierfür sind vielfältig und nicht nur dem Tourismus geschuldet. Sie liegen auch in der Stadtpolitik und konkret in der restriktiven Raumplanung,

die 1985 große Bereiche unter den Schutz einer Grünlanddeklaration gestellt hat (STADT SALZBURG 2020). Weiterhin besteht ein Mangel an im öffentlichen Besitz befindlichen Bauflächen (DOPSCH & HOFFMANN 2008, 612). Gleiches gilt für den Wohnraum. Der Großteil des Salzburger Wohnraums ist in Privatbesitz. Zudem gibt es in Salzburg keinen gesellschaftlichen Konsens und auch keine Tradition des kommunalen Wohnungsbaus. All diese Aspekte sind wichtige Rahmenbedingungen, die bei der Analyse von Kurzzeitvermietungen zu berücksichtigen sind.

2 Material und Methoden

Wie bereits in der Einleitung dargestellt, stehen in diesem Beitrag zwei Aspekte der Touristifizierung des Wohnens im Vordergrund: die Erfassung des Prozesses der touristischen Umnutzung von Wohnraum und die Konturierung des Akteursfelds, das diese Prozesse maßgeblich trägt. Zur Untersuchung dieser Aspekte wählen wir einen Mixed-Methods-Ansatz, der quantitative und qualitative Methoden zur Untersuchung des Airbnb-Angebots in der Stadt Salzburg kombiniert.

2.1 Quantitativer Zugang mittels web scraping und räumlicher Analyse

Mittels einer speziell entwickelten Methode wurden alle Airbnb-Angebote für zwei Stichzeitpunkte (Juni 2017 und Juni 2018) erhoben und ausgewertet (vgl. SEIDL et al. 2017). Die Erhebung der Airbnb-Angebotsdaten erfolgte mittels *web scraping*. *Web scraping* bezeichnet Methoden, die dynamische, wechselnde Daten von Webseiten „abholen“, um sie für eine Analyse oder Anwendung neu aufzubereiten. In unserer Untersuchung wurden automatisiert Zugriffe auf die Plattform bzw. den Webservice der Airbnb-Plattform ausgeführt. Damit wird mittels einer Suchstrategie systematisch nach allen zu spezifischen Stichzeitpunkten verfügbaren Angeboten gesucht.

Für diese Angebote werden dann die entsprechenden Detailanfragen für die Ermittlung der Preise, der Buchungskalender, der Bewertungen und Details wie etwa Bettenanzahl, Anbieter/-in oder Beschreibung mittels weiterer Anfragen an den Webservice erhoben. Die Detaildaten zu den einzelnen Angeboten werden in einer Datenbank gespeichert und anschließend ausgewertet.²

Die über die Plattform Airbnb ersichtlichen Standorte der Angebote sind mit einer Ortsunschärfe versehen. Die Darstellung der Unterkünfte auf der Webseite zeigt einen Kreis mit 500 m Radius (in seltenen Fällen 250 m). Daher können die Angebote nicht flächen- oder objektscharf den administrativen Grenzen der Stadtteile zugeordnet werden. Wir haben um jeden auf der Webseite angegebenen Lagepunkt einen Kreis von 500 m Radius gelegt. Die Lageanteile dieses Kreises in den administrativen Grenzen (hier Zählbezirke) entsprechen dem Anteil, mit dem dieses Angebot zu den Ergebnissen für die Stadt oder den Zählbezirk beiträgt. Mit dieser Methode werden kleinere Zählbezirke, welche höhere Dichten als die Nachbarbezirke aufweisen, unterschätzt und jene überschätzt, bei denen die Dichten eher fallend sind. Daher sind die berechneten Konzentrationen etwa in der kleinteiligen Salzburger Altstadt wohl tendenziell niedriger als jene, die wirklich vorliegen.

² Eine detaillierte Darstellung zur Methodik findet sich bei SMIGIEL et al. 2020.

2.2 Qualitativer Zugang mittels leitfadengestützter Interviews

Nach einer Klassifizierung der Anbieterstruktur wurde eine räumlich geschichtete Fallauswahl für die Kontaktaufnahme zum Zwecke von leitfadengestützten Tiefeninterviews getroffen. Die von uns interviewten Airbnb-Anbieter/-innen repräsentieren mehr als 10% der gesamten Salzburger Airbnb-Angebote, was konkrete Aussagen über räumliche Verteilung, Angebotsstruktur, Motive der Anbieter/-innen und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt erlaubt. Zur Bestimmung der Interviewpartner/-innen wurde eine geschichtete Stichprobe gezogen. Hierzu wurde allen gelisteten Angeboten eine Zufallszahl zugeteilt. Konkret wurden aus den vier Zählbezirksgruppen (violett, blau, grün, gelb) 49 Zahlen (Angebote) gezogen. Nach Bereinigung von Doppelnennungen (von Anbieter/-innen mit mehreren Angeboten und nicht mehr aktuellen Links) wurden 44 Anbieter/-innen kontaktiert, wodurch 13 qualitative Interviews mit Airbnb-Anbieter/-innen zustande kamen. Die Dauer der Interviews lag zwischen 25 und 80 Minuten. Insgesamt stehen diese 13 Anbieter/-innen für 73–80 Airbnb-Angebote (Tab. 1), womit sie letztendlich mehr als 10% aller Airbnb-Angebote in der Stadt Salzburg abdecken.

Die Themen der Interviews waren: Motivation, Management des Airbnb-Angebots, Besitzverhältnisse, Nachbarschaft, öffentliche Debatte zu Airbnb, soziodemographisches Profil. Die Auswertung der Interviews erfolgte mit der Datenanalyse-Software MAXQDA.

Tab. 1: Anzahl der Airbnb-Angebote pro Interviewpartner/-in (* Anzahl der Airbnb-Angebote hat sich in den letzten 12 Monaten verändert)

Tab. 1: Number of Airbnb listings per interviewee (* indicates that the number of Airbnb listings has changed over the last 12 months)

Interviewpartner/-innen	Anzahl der Airbnb-Angebote
A 1	21
A 2	21
A 3	6–11*
A 4	5–7*
A 5	5
A 6	4
A 7	4
A 8	1
A 9	1
A 10	2
A 11	1
A 12	1
A 13	1

3 Ergebnisse und Diskussion

Die hier vorgestellte Erhebung der Airbnb-Angebote generiert fundierte Erkenntnisse zur Bedeutung von Airbnb in der Stadt Salzburg. Methodisch und inhaltlich sind die Ergebnisse vergleichbar mit anderen aktuellen Studien (vgl. SEIDL et al. 2017 zu Wien und WACHSMUTH & WEISLER 2018 zu New York City).

3.1 Angebotsstruktur und räumliche Verteilung der Airbnb-Angebote in Salzburg

Die räumliche Verteilung von Airbnb-Angeboten in Salzburg konzentriert sich auf die touristisch stark frequentierten Innenstadtteile (Abb. 2). Die Dichte der Angebote für Kurzzeitvermietungen ist hier am höchsten. Diese Verteilung ist analog zu Hotels und Ferienwohnungen auf anderen Plattformen, z. B. booking.com. Konkret zeigt die räumliche Analyse, dass es zwei „Zentren“ von Airbnb in Salzburg gibt: innerstädtische Stadtteile und die Bahnhofsgegend. Die hochpreisigen Angebote finden sich in den innerstädtischen Stadtteilen, während es in der Bahnhofsgegend zwar mehr Angebote gibt, diese aber weniger Einnahmen generieren.

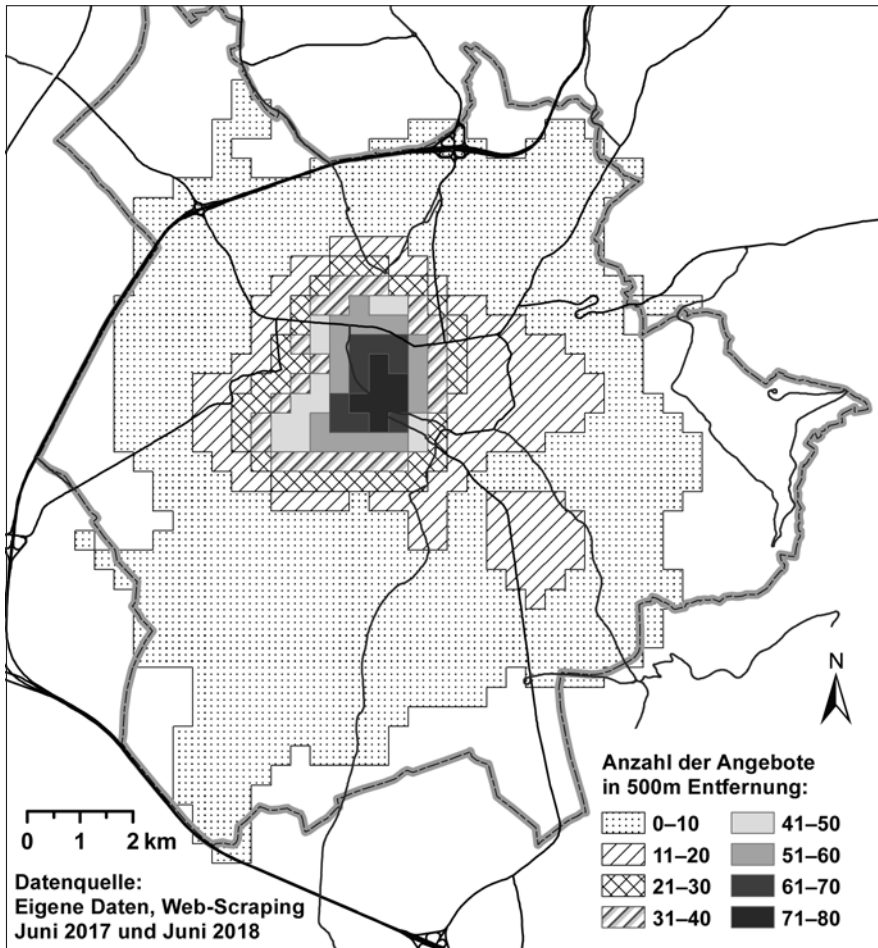


Abb. 2: Räumliche Verteilung und Dichte der Airbnb-Angebote in der Stadt Salzburg im Jahr 2018

Fig. 2: Spatial pattern and density of Airbnb listings in Salzburg City in 2018

Die von Airbnb beworbene Idee des geteilten Schlafzimmers oder Wohnraums spielt in Salzburg eine untergeordnete Rolle. Knapp 75% der angebotenen Unterkünfte (n = 511) sind komplette Wohnungen bzw. Häuser. Rund ein Viertel der Angebote (24%) sind komplette Zimmer (n = 163). Gerade einmal 2% macht hingegen das vom Konzept des „Couchsurfing“ inspirierte „geteilte Zimmer“ (n = 15) aus, bei dem die Mieter/-innen sich sowohl Schlafraum als auch den restlichen Wohnraum mit den Vermieter/-innen – *Homesharer* – teilen.

Betrachtet man die Angebotsstruktur, d. h. die Anzahl der verwalteten Angebote nach Anbietergröße, zeigt sich, dass die Mehrheit der Angebote auf wenige Anbieter/-innen entfällt (vgl. Abb. 3). Obwohl Anbieter/-innen mit nur einem Angebot 76% aller Anbieter/-innen ausmachen, stellen diese nicht die Mehrheit der Angebote. Konkret sind es nur 45% aller Angebote. Etwas mehr als ein Viertel (27%) kommt von Anbieter/-innen mit zwei bis fünf Angeboten. Weitere 28% entfallen auf Anbieter/-innen mit mehr als fünf Angeboten. Wenn man grob annimmt, dass typische Hobby-Vermieter/-innen ein einziges Angebot haben – die eigene Wohnung – kann man demnach 55% zu gewerblichen Vermieter/-innen zählen. Gewerbliches Vermieten erscheint in diesem Sinn der bestimmende Teil des Airbnb-Marktes in Salzburg zu sein, während in vergleichbaren Untersuchungen in Wien (SEIDL et al. 2017) und Berlin (STORS & KAGERMEIER 2017) *Homesharer* die Mehrzahl der Angebote stellen und in der Berliner Studie auch unter den Anbieter/-innen von Airbnb-Unterkünften die größte Gruppe darstellen.

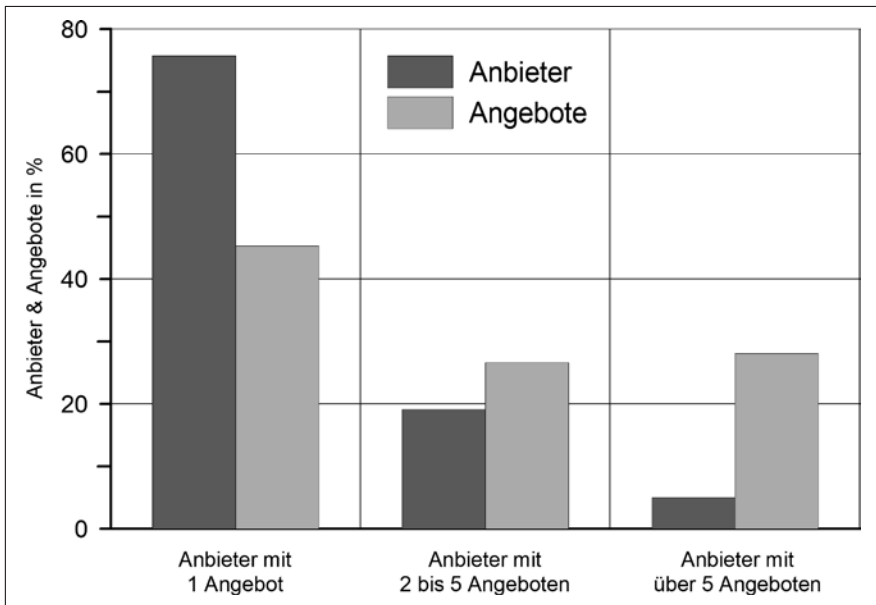


Abb. 3: Airbnb Angebote nach Anbietergröße (eigene Erhebungen)

Fig. 3: Airbnb listings by host portfolio size (by authors)

Anbieter/-innen mit mehr als fünf Angeboten definieren wir als Top-Anbieter/-innen. In der Stadt Salzburg machen sie zwar nur rund 5 % der Anbieter/-innen aus, verwalten aber mehr als 28 % (absolut 194) aller Angebote. Im Überblick zeigt sich eine Spannweite in der Größe des verwalteten Wohnungsportfolios. Sie reicht von fünf bis neun Angeboten bei 14 Top-Anbieter/-innen bis hin zu 15–21 Angeboten bei den fünf Top-Anbieter/-innen an der Spitze. Ihre monatlichen Einnahmen belaufen sich auf bis zu 44 000 €. Bei Top-Anbieter/-innen mit diesem Angebotsvolumen sind professionelle Strukturen zur Immobilienverwaltung im Hintergrund, um diese – wie von Airbnb forciert – kundenorientiert zu betreiben.

„Und für die Organisation braucht man eine entsprechende Software. (...) Also eigentlich muss man rund um die Uhr die Woche auch ansprechbar und da sein. Entsprechend organisiert man sich Leute, Mitarbeiter, die das Ganze abdecken. Dann muss einfach die Qualität der Reinigung der Zimmermädchen [stimmen]. Kleinere Reparaturen müssen sofort erledigt werden.“ (A1)

3.2 Touristifizierung des Wohnens I: Anbietertypologie und Anbietermotive der Airbnb-Anbieter/-innen in Salzburg – mit besonderem Fokus auf Top-Anbieter/-innen

Die Kombination von *web scraping* und leitfadengestützten Interviews ermöglicht es uns, eine Typisierung der Airbnb-Anbieter/-innen in Salzburg vorzunehmen. Die Anbieter/-innen in der Stadt Salzburg lassen sich in zwei Gruppen und vier Kategorien unterscheiden (Tab. 2). In einem ersten Schritt unterscheiden wir bezüglich der Anzahl der Angebote. Anbieter/-innen der Gruppe A haben nicht mehr

Tab. 2: Typologie der Anbieter/-innen von Kurzzeitvermietungen über Airbnb in der Stadt Salzburg

Tab. 2: Typology of Airbnb short-term rental hosts in Salzburg City

Gruppe A (nur 1 Angebot)		Gruppe B (mind. 2 Angebote)	
Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
geteiltes Zimmer oder geteilte Wohnung	Wohnung bzw. Haus nur für Kurzzeitvermietung	2–5 Angebote zur dauerhaften Kurzzeitvermietung; Servicepersonal (nur für Reinigung)	> 5 Angebote zur dauerhaften Kurzzeitvermietung; Servicepersonal, Outsourcing von Dienstleistungen
Nicht dauerhaft	Dauerhaftes Angebot	Dauerhafte Angebote	Dauerhafte Angebote
<i>Homesharer</i>	Zwischen <i>Home-sharing</i> und kommerzieller Nutzung	Kommerzielle Anbieter/-innen	Professionelle, kommerzielle Anbieter/-innen

als ein Airbnb-Angebot. Anbieter/-innen der Gruppe B haben mindestens zwei Angebote. Dies impliziert eine kommerzielle Nutzung von Airbnb, weil nicht zwei Wohnungen in derselben Stadt von einem/r Besitzer/-in als Hauptwohnsitz gemeldet sein und genutzt werden können. Mit dieser Klassifizierung der professionellen Anbieter/-innen ist die Vergleichbarkeit zu der Berliner Studie von STORS & KAGERMEIER (2017) gegeben. Diese Autoren unterscheiden professionelle Anbieter/-innen von anderen Anbieter/-innen, indem sie ebenfalls die Zahl der Angebote pro Airbnb-Anbieter/-in berücksichtigen und betonen, dass die Kontinuität der Vermietung ebenfalls zu beachten sei, um verlässlich die Anbieter/-innen zu identifizieren, die Wohnungen explizit zur zeitlich befristeten Vermietung an Tourist/-innen erwerben und damit ein eigenes Geschäftsmodell betreiben (STORS & KAGERMEIER 2017, 210).

3.2.1 Anbietermotive und soziodemographische Merkmale

Ein Grund für die verbreitete Nutzung von Onlineplattformen zur Vermietung von Wohnraum ist die Einfachheit, mit der ein Airbnb-Angebot zu lancieren ist. Technische Hürden gibt es nicht, was in der Tat von zahlreichen Interviewten unterschiedlichen Alters betont wurde. Ein Airbnb-Angebot ist buchstäblich mit zwei Mausklicks online gestellt. Dementsprechend ist die Altersstruktur der interviewten Anbieter/-innen breit gestreut. Sie reicht von 25–65 Jahre. Die qualitative Befragung hat ein weiteres soziodemographisches Merkmal erkennbar gemacht – nämlich, dass die interviewten Airbnb-Anbieter/-innen ausschließlich Privatpersonen aus Salzburg sind. Elf von 13 der interviewten Airbnb-Anbieter/-innen sind gebürtige Salzburger/-innen, die anderen beiden Interviewten leben aber ebenfalls seit vielen Jahren/Jahrzehnten in der Stadt Salzburg. Externe Anbieter/-innen finden sich in unserer Untersuchung keine. Diese lokale/regionale Anbieterstruktur ist eine wichtige Erkenntnis; Salzburg unterscheidet sich darin von anderen Kontexten. Gleichwohl deckt sich diese lokale/regionale Anbieterstruktur mit anderen Untersuchungen zum Salzburger Wohnungsmarkt, die auf die Dominanz lokaler/regionaler Eigentümerstrukturen verweisen (ZELLER et al. 2018).

Der berufliche Hintergrund der interviewten Airbnb-Anbieter/-innen ist vielfältig. Jedoch zeigt sich, dass v. a. die kommerziellen Airbnb-Anbieter/-innen überwiegend aus den Bereichen Tourismus/Gastronomie und Immobilienwirtschaft kommen bzw. freiberuflich tätig sind (Tab. 3). Für diese Anbieter/-innen ist Airbnb ein neues Geschäftsmodell bzw. eine Erweiterung ihrer bisherigen Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt und im Tourismusbereich. Diese Ergebnisse stimmen mit denen der Berliner Studie überein, wo die professionellen Anbieter/-innen mehrheitlich über Erfahrungen im Gastgewerbe oder aus dem Bereich der Architektur verfügen (STORS & KAGERMEIER 2017). In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass sich unter den von uns befragten kommerziellen Anbieter/-innen keine institutionellen Investor/-innen befinden, die Wohnungen zur Kurzzeitvermietung anbieten. Es handelt sich somit auch bei den Top-Anbieter/-innen um lokale bzw. regionale Privatunternehmer/-innen.

Tab. 3: Beruflicher Hintergrund der interviewten Airbnb-Anbieter/-innen
 Tab. 3: Professional background of interviewed Airbnb hosts

Berufsgruppen/ -sparten	Anzahl der Airbnb-Angebote	Anbieter/-innen-Kategorie
Tourismus (selbstständig)	30–35	• Professionelle, kommerzielle Anbieter/-innen (Kategorie 4)
Immobilienwirtschaft	26–28	• Professionelle, kommerzielle Anbieter/-innen (Kategorie 4)
Gastronomie	5–7	• Kommerzielle Anbieter/-innen (Kategorie 3) • Professionelle, kommerzielle Anbieter/-innen (Kategorie 4)
Diverse selbstständige Unternehmer/-innen	6	• <i>Homesharer</i> • Zwischen Homesharing und kommerzieller Nutzung (Kategorie 2) • Kommerzielle Anbieter/-innen (Kategorie 3)
Kunst (selbstständig)	5	• Kommerzielle Anbieter/-innen (Kategorie 3)
Pharmazie/Medizin	4	• Kommerzielle Anbieter/-innen (Kategorie 3)
Angestellte	1	• <i>Homesharer</i>
Student	1	• <i>Homesharer</i>

Ungeachtet der Unterschiedlichkeit der beruflichen Tätigkeit und der Zahl der Angebote eint die große Mehrzahl der Befragten, dass Mehreinnahmen das Hauptmotiv für die Kurzzeitvermietung sind. Sie sind sowohl Ausgangspunkt, warum sich Anbieter/-innen für die Airbnb-Vermietung entscheiden, als auch ein Motiv, warum Kurzzeitvermietungen verstetigt oder sogar ausgeweitet werden. Dies gilt sowohl für die kommerziellen Anbieter/-innen der Kategorien 3 und 4 als auch für die Anbieter/-innen, die „nebenberuflich“ die eigene Wohnung anbieten bzw. ein Zimmer teilen. Konkret bedeutet dies, dass die Generierung höherer Einnahmen durch Airbnb im Vergleich mit klassischen, langfristigen Mietverhältnissen ein Hauptgrund ist, was auch zahlreiche Anbieter/-innen explizit betonen. Im Folgenden werden die im Hinblick auf Touristifizierung relevanten Ergebnisse mit besonderem Fokus auf die kommerziellen Anbieter/-innen dargestellt.

3.2.2 Anbieter/-innen mit hohem Professionalisierungs- und Kommerzialisierungsgrad

Bei den kommerziellen Anbieter/-innen der Kategorien 3 und 4 dominiert die Sichtweise, dass sich mit Kurzzeitvermietungen ein neuer Markt, ein neues lukratives Geschäftsfeld aufgetan hat. Grundsätzlich sind hierfür keine großen Investitionen

notwendig, wie unterschiedliche Anbieter/-innen hervorheben. Unabhängig davon haben die kommerziellen Anbieter/-innen drei Dinge gemeinsam: Sie verfügen über (liquides) Kapital aufgrund anderer unternehmerischer Aktivitäten (Hotel, Immobilienwirtschaft, Gastronomie, langjährige Vermietung), besitzen (Wohn-) Eigentum und haben Netzwerke bzw. professionelle sowie soziale Kontakte, mit denen ein Anmieten von Wohnungen zum Zwecke der Kurzzeitvermietung möglich ist. Häufig ist es eine Kombination dieser drei Eigenschaften, die bei den kommerziellen Anbieter/-innen anzutreffen ist. In der Vermietungspraxis findet sich v. a. bei den Top-Anbieter/-innen auch ein Angebotsmix aus Eigentumswohnungen plus speziell für die Kurzzeitvermietung angemieteten Wohnungen, da Airbnb als wachsendes Marktsegment gesehen und erfahren wird.

„Ja, wir haben eigentlich bei der ersten Wohnung gesehen, dass es ein sehr gutes Geschäft ist oder dass es sehr gut angenommen wird [...] und wir kamen dazu eigentlich, weil mein Mann hat immer schon eigentlich Immobilieninvestments gemacht. [Er] hat auch Sachen gekauft und saniert und [dann] wiederverkauft. Da haben wir gesagt, ja dann machen wir das, wir suchen uns ein Haus, zwei Freunde von uns haben da auch mit investiert und das müsst ma sanieren und dann sind sich wirklich fünf Wohnungen ausgegangen, auszubauen.“ (A1)

„Ende Mai 2016 habe ich angefangen und dann habe ich einfach so gesehen, ich war ständig ausgebucht und dann habe ich einfach ein Zimmer nach dem anderen gemacht. [...] Ja klar, aber ich meine ich habe sporadisch mal Leute gehabt, die ein, zwei Monate bleiben wollten, also Leute, die für eine Fortbildung oder was auch immer kommen. Aber das habe ich nie angeboten [...] ich habe schon darüber nachgedacht, aber es ist halt auch um einiges weniger, was man da einnimmt.“ (A7)

Die obigen Zitate belegen die ökonomische Attraktivität von Kurzzeitvermietungen aus Sicht der Anbieter/-innen. Gleichzeitig verdeutlichen sie zwei weitere Aspekte. Einerseits wird die Kurzzeitvermietung via Airbnb, wie bereits erwähnt, als Ausweitung bisheriger Geschäftsfelder bzw. als Investment gesehen, das auch kurzfristig hohe Gewinne abwirft. Es lässt sich schlicht in sehr kurzer Zeit mehr Geld mit kurzfristiger Vermietung verdienen, wodurch eine aktive Verdrängung von „klassischen“ Mietformen bzw. langfristigen Wohnformen geschieht. Zweitens führt dies zu einer Vertiefung von neuen Verwertungspraktiken des Wohnens, die sich sehr dynamisch entwickeln, mobil sind und auch aktiv weitergetragen werden. Teilweise kann eine Form von „Goldgräberstimmung“ ausgemacht werden, was auch die weniger professionellen und kommerziellen Anbieter/-innen betrifft.

„[Es] ist einfach so, wenn ich sage, ich will 3 000 € haben im Monat und bin damit zufrieden, wenn ich die kriege, wenn man aber 15 000 € bekommen hat, weil man das über diese Airbnb-Schiene so kriegt, dann ist man mit dem anderen nicht mehr zufrieden.“ (A4)

„Wir haben drei Wohnungen für Einheimische und fünf Wohnungen machen wir über Airbnb schlicht und ergreifend, weil es einfach wirtschaftlich interessant ist. Absolut, nur lieber wäre mir, wenn wir acht Wohnungen [auf Airbnb] hätten, weil das wäre wirtschaftlich noch interessanter, weil ich bin im Kapitalismus aufgewachsen“. (A5)

„Also das sind jetzt keine Wohnungen, die man dem Wohnungsmarkt entziehen kann, weil sie einfach so klein sind. Oder auch von uns aus nicht als Dauerwohnung vermietet werden sollen. Wir würden diese Wohnungen generell maximal drei Monate vermieten und wollen also hier keine Dauermieter haben, die dann ihr soziales Leben aufbauen.“ (A6)

Die kommerziellen Anbieter/-innen sind, wie Tab. 3 zeigt, überwiegend lokale bzw. regionale Privatunternehmer/-innen, die aus den Bereichen Tourismus/Gastronomie und Immobilienwirtschaft kommen oder freiberuflich tätig sind. Diese Anbieter/-innen zeichnen sich durch einen hohen Professionalisierungs- und Kommerzialisierungsgrad aus.³ Vor allem anhand des Professionalisierungsgrads zeigt sich, dass Kurzzeitvermietungen zu einem eigenen Marktsegment geworden sind, an das andere Dienstleistungen und Intermediäre angegliedert sind. Dies reicht vom speziellen Reinigungsservice, der sich um die (tägliche) Reinigung und Instandhaltung der Airbnb-Angebote kümmert, über Angestellte und/oder Software, die mit der Verwaltung der Airbnb-Buchungen betraut sind, spezialisierten Rechtsberatungen bis zu Angestellten, die „für die Gäste da sind“. Die Anzahl der Angestellten variiert bei den kommerziellen Anbieter/-innen zwischen zwei und fünf, wobei der Spitzenwert bei 14 Angestellten liegt. Speziell die Top-Anbieter/-innen haben aufgrund der Professionalisierung keinen direkten Kontakt mit den „Gästen“, sondern beschäftigen Servicepersonal und setzen Verwaltungssoftware ein.

Neben einer speziellen Buchungssoftware, dem Outsourcen von Reinigung und „Kundenkontakt“ zeigt sich der Professionalisierungsgrad auch an der Nutzung anderer Buchungsplattformen. Vor allem booking.com wird von den Anbieter/-innen der Kategorie 4 (und teilweise auch Kategorie 3) ebenfalls genutzt. Darüber hinaus betreiben die Top-Anbieter/-innen teilweise eigene Websites, die auf verschiedene Zielgruppen ausgerichtet sind. Diese reichen von Familien, über junge Touristengruppen bis hin zu Geschäftsreisenden, wobei insbesondere temporär in Salzburg und Umgebung Arbeitende (z. B. bei der Firma Red Bull) als Zielpublikum genannt wurden.

Mit einem hohen Professionalisierungsgrad geht auch fast immer ein hoher Kommerzialisierungsgrad einher. Das heißt, eine hohe Professionalisierung ist vorhanden, um die Airbnb-Angebote effizient, d. h. gewinnmaximierend, zu nutzen. Lediglich bei einem Anbieter erkennen wir eine eindeutig kommerzielle Nutzung

³ Zusätzlich zur Kommerzialisierung haben wir den Faktor „Professionalisierungsgrad“ eingeführt, den wir an den folgenden Kriterien festmachen: Servicepersonal, Gebrauch von Verwaltungssoftware, Aktivität auf anderen Plattformen, persönlicher und privater Kontakt zu Gästen, eigene Homepage, Outsourcing von Arbeitsschritten.

von Airbnb, die nicht mit Professionalisierung einhergeht, sondern in Eigenverantwortung und ohne professionelle Dienstleister/-innen betrieben wird.

Die kommerziellen Top-Anbieter/-innen, die einen Angebotsmix aus „eigenen“ Wohnungen und angemieteten Wohnungen auf Airbnb anbieten, sind umfassend über die vielfältigen rechtlichen Bestimmungen informiert. Diese reichen von planungsrechtlichen über mietrechtliche bis zu sonstigen steuerrechtlichen Bedingungen. Hierzu wird vielfach professionelle Hilfe in Anspruch genommen.

„Vor einem Jahr habe ich mich bei einem Anwalt beraten, der mir wieder von anderen empfohlen worden ist, der extra Häuser kauft für dieses Modell. Und da bin ich hin zum Anwalt und habe gefragt, laufe ich da irgendwo Gefahr, sagt er nein, also, bei diesen zwei kleinen Häuschen, die sie haben, das ist, da wird keiner was sagen können. Ich laufe da jetzt nicht Gefahr, ich habe keine Nachbarn. Es wird da nix passieren. In diesem einen, wo ich selber gewohnt habe, da sind drei Parteien drin, da habe ich mir das aber schriftlich geben lassen von den anderen Mietern, dass sie einverstanden sind damit.“ (A4)

3.3 Touristifizierung des Wohnens II: Dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogene Wohnungen und die Effekte hinsichtlich Tourismusintensität

3.3.1 Dauerhaft entzogener Wohnraum

Ein wesentlicher Kritikpunkt an Kurzzeitvermietungen ist, dass sie lokalen Wohnungsmärkten dauerhaft Wohnungen entziehen (FREYTAG & GLATTER 2017; STORS & KAGERMEIER 2017). Analog zu vergleichbaren Studien (SEIDL et al. 2017; WACHSMUTH & WEISLER 2018) zeigt unsere Untersuchung, dass durch Kurzzeitvermietung langfristig vermieteter Wohnraum dem Wohnungsmarkt in Salzburg entzogen wird. Wir konzentrieren uns in diesem Zusammenhang ausschließlich auf den Unterkunftstyp „Wohnung/Haus“ (511 von 689 aktiven Angeboten). Angebote aus dem Unterkunftstyp „Zimmer“ und „geteiltes Zimmer“ beziehen wir nicht mit ein. Vollständig entzogene Wohnungen sind theoretisch solche, die über das Jahr hinweg als Ferienunterkunft vermietet sind und nicht von regulären Mieter/-innen bzw. Eigentümer/-innen bewohnt werden. Eine Überprüfung dieses Status für jede Wohnung ist jedoch aus den verfügbaren Daten zu Airbnb kaum möglich. Analysen zu den Auswirkungen von Airbnb auf den Wohnungsmarkt arbeiten daher in der Regel mit Schwellenwerten, über denen eine Vermietung an Langzeitbewohner/-innen unwahrscheinlich ist. WACHSMUTH & WEISLER (2018) definieren zum Beispiel einen Schwellenwert von 60 Tagen pro Jahr für häufig vermietete Wohnungen. Dieselbe Dauer wird auch von COX (2018) angenommen. Das entspricht einer Vermietung von etwas mehr als einem Tag pro Woche. Wir verwenden ebenso eine Auslastung von 60 Tagen pro Jahr und definieren, in Anlehnung an WACHSMUTH & WEISLER (2018), zusätzlich noch eine notwendige Verfügbarkeitsdauer von 120 Tagen pro Jahr. Damit filtern wir zusätzlich jene Angebote heraus, die zwar länger als 60 Tage vermietet wurden, aber trotzdem nur zeitweise verfügbar sind, etwa nur jedes Wochenende. Wohnungen, die mehr als 60 Tage im Jahr

belegt sind (hohe Auslastung) und mehr als 120 Tage im Jahr zur Buchung verfügbar sind (hohe Verfügbarkeit) definieren wir als dem Wohnungsmarkt entzogene Wohnungen. Die Betten in diesen Wohnungen stehen wie touristische Betten in Beherbergungsbetrieben kontinuierlich für touristische Nächtigungen zur Verfügung.

Derzeit werden in der Stadt Salzburg – unter den skizzierten konservativen Annahmen – mehr als 50% (n = 259) der angebotenen Wohnungen/Häuser durch Airbnb langfristig dem Wohnungsmarkt entzogen. Zwar kann der Verlust von regulärem Wohnraum im Vergleich zum absolut zur Verfügung stehenden Wohnraum damit insgesamt betrachtet noch als relativ begrenzt eingestuft werden. Der Wohnraumentzug findet allerdings räumlich stark konzentriert statt. Er betrifft besonders innerstädtische Gebiete. In diesen Gebieten hat sich die Vermietung von Ferienunterkünften als neue Verwertungsstrategie für Immobilien etabliert.

Dieser Wert von 50% der inserierten Wohnungen und Häuser, die dem Wohnungsmarkt durch Airbnb dauerhaft entzogen werden, wird im Städtevergleich noch aussagekräftiger. In Wien liegt der Wert bei 38% (SEIDL et al. 2017). Salzburg weist zudem kleinräumig – bezogen auf alle Wohnungen im Zählbezirk – deutlich höhere Anteile der dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungen auf als Wien. In Salzburg werden in der Altstadt bis zu 4% aller Wohnungen durch Airbnb dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen, was ähnliche Größenordnungen sind wie in der New Yorker Untersuchung von WACHSMUTH & WEISLER (2018, 1163).

Die hier dargestellten Ergebnisse entzaubern die von Airbnb beworbene Idee des geteilten Schlafzimmers oder Wohnraums im Sinne eines *home sharing* und zeigen auf, dass die Touristifizierung des Wohnens durch kontinuierlich betriebene Kurzzeitvermietung dem Wohnungsmarkt dauerhaft Wohnraum entzieht und dass die maßgeblichen Akteure in diesem Feld kommerzielle Airbnb-Anbieter/-innen sind, die überwiegend aus den Bereichen Tourismus/Gastronomie und Immobilienwirtschaft kommen, in Kurzzeitvermietungen einen neuen Markt und ein neues lukratives Geschäftsfeld erkannt haben und dieses nun professionell nutzen und mitgestalten.

3.3.2 Erhöhung der Tourismusintensität durch Airbnb-Unterkünfte

Die dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogenen Wohnungen sind im Durchschnitt 247 Tage im Jahr verfügbar. Sie sind zudem im Durchschnitt rund 191 Tage im Jahr belegt; das entspricht einer mehr als halbjährlichen Belegungsrate. Neben dieser quantitativen Relevanz zeigt das folgende Zitat, dass mit Kurzzeitvermietungen ein neues Marktsegment entstanden ist, das zumindest teilweise von der Hotelindustrie genutzt wird und somit die Tourismusintensität in Salzburg weiter erhöht.

„Also unsere Intention, warum wir überhaupt angefangen haben, Wohnungen zu vermieten, war einfach das, weil wir gemerkt haben, ok, es gibt Bedürfnisse und das verändert sich schon im Laufe der Zeit. Und wir waren jetzt gerade im Altstadtbereich eine der ersten, die auf diesen Zug aufgesprungen sind, und wir haben dann eben schon relativ bald gemerkt, ok, das ist ein anderer Markt wie der Hotelmarkt. Es sind nicht unbedingt unsere Hotelgäste, die unsere Apartments mieten und aus dem heraus hat sich das dann eigentlich entwickelt.“ (A3)

In der Fachliteratur sind Bezugsgrößen wie die Anzahl touristischer Übernachtungen pro Einwohner/-in oder die Anzahl touristischer Betten pro Einwohner/-in etablierte und bewährte Maßzahlen für die Intensität der touristischen Nutzung in einer Stadt, Region oder anderen räumlichen Bezugseinheiten (vgl. KAGERMEIER & ERDMENGER 2019). Mit 20 Nächtigungen pro Einwohner/-in (2018) verzeichnet die Stadt Salzburg eine Tourismusintensität wie Amsterdam, übertrifft Barcelona leicht und München, Berlin und Hamburg deutlich (vgl. KAGERMEIER & ERDMENGER 2019, 69). Durch Airbnb kommen weitere Nächtigungen hinzu oder es kommt zu einer Verlagerung zulasten der offiziellen touristischen Unterkünfte. Zur Berechnung der potenziellen Airbnb-Nächtigungen haben wir die Anzahl der Betten in den auf Airbnb angebotenen Wohnungen (259 dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogene Wohnungen bei 511 auf Airbnb angebotenen Wohnungen insgesamt) mit der Belegungsrate, d. h. der in der *web scraping* Datenbank gespeicherten Auslastung der Angebote, multipliziert.

In den 259 dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogenen Wohnungen stehen 703 Betten zur Verfügung. Unterstellt man die in der *web scraping* Datenbank gespeicherte Auslastung der Angebote ergibt dies 120 993 potenzielle Nächtigun-

Tab. 4: Touristische Beherbergungskapazität in Wohnungen in der Stadt Salzburg, die über Airbnb zur Kurzzeitmiete angeboten werden, als Maß für Tourismusintensität (eigene Erhebungen und Berechnungen; Angaben zu Hotels und ähnlichen Betrieben, Privatquartieren und in sonstigen Unterkünften nach STADT SALZBURG 2018)

Tab. 4: Accommodation capacity of Airbnb short-term rentals in Salzburg City as indicators for tourism intensity (authors' data and calculations; data on hotels and similar tourist accommodation as well as regulated privately run accommodation from STADT SALZBURG 2018)

Indikator der Tourismusintensität	Bezugsgröße: 259 Wohnungen, die ganzjährig über Airbnb vermietet werden und dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen sind	Bezugsgröße: 511 über Airbnb ganzjährig vermietete Wohnungen
Anzahl potenzieller Airbnb-Nächtigungen	120 993	176 332
Anzahl Airbnb-Betten	703	1353
Anteil Airbnb-Nächtigungen an Nächtigungen in Hotels und ähnlichen Betrieben	4,6%	6,6%
Anteil Airbnb-Nächtigungen an Nächtigungen in Privatquartieren und in sonstigen Unterkünften	53,3%	77,6%
Anteil Airbnb-Betten an Betten in Hotels und ähnlichen Betrieben	5,6%	10,8%
Anteil Airbnb-Betten an Betten in Privatquartieren und in sonstigen Unterkünften	47,5%	91,4%

gen, die in Wohnungen zur Verfügung stehen, die über das ganze Jahr hinweg als Ferienunterkunft vermietet sind. Das zusätzliche Bettenangebot über Kurzzeitvermietungen hat ein Volumen von gut 5 % der Hotelnächtingungen (Tab. 4).

Dies ist eine konservative Einschätzung der Effekte auf die Tourismusintensität, da nur Wohnungen, die mehr als 60 Tage im Jahr belegt sind (hohe Auslastung) und

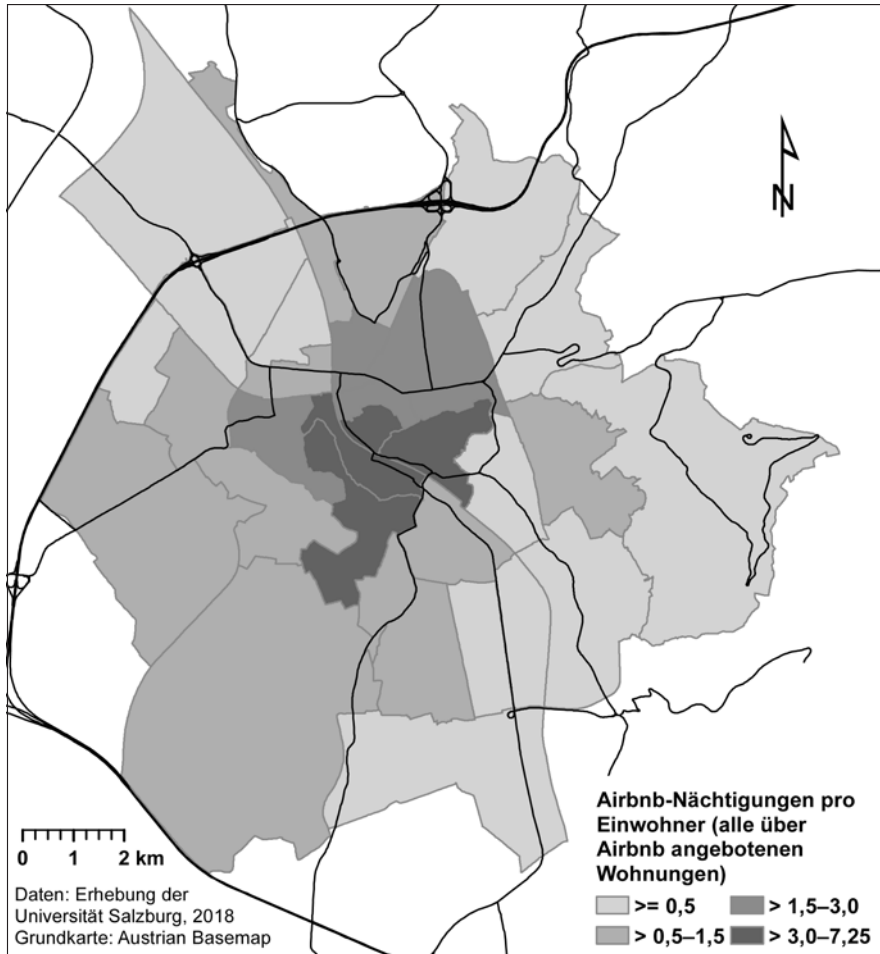


Abb. 4: Nächtingungen pro Einwohner/-in als Indikator für Tourismusintensität durch Kurzzeitvermietungen. Airbnb-Nächtingungen pro Einwohner/-in in statistischen Zählbezirken der Stadt Salzburg 2018. Berechnet wurden Nächtingungen in allen Wohnungen in der Stadt Salzburg, die über Airbnb zur Kurzzeitmiete angeboten werden (eigene Erhebungen)

Fig. 4: Overnight stays per inhabitant as an indicator of tourism intensity. Airbnb overnight stays per inhabitant in statistical areas of Salzburg City in 2018. Overights stays were calculated for all housing units made available for short-term rental via Airbnb in Salzburg City (own elaboration by authors)

mehr als 120 Tage im Jahr zur Buchung verfügbar sind (hohe Verfügbarkeit), einberechnet wurden. Die Unterkunftstypen „Zimmer“ und „geteiltes Zimmer“ wurden nicht mit einbezogen. Betrachtet man ergänzend alle 511 Wohnungen, die auf Airbnb angeboten werden, so erhöht sich die Anzahl der potenziellen Nächtigungen um 55 339, die Bettenzahl verdoppelt sich nahezu und der relative Anteil der Airbnb-Betten und Nächtigungen, bezogen auf offizielle touristische Unterkünfte, steigt deutlich (Tab. 4). Die Airbnb-Nächtigungen in den 259 dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogenen Wohnungen entsprechen (rein rechnerisch) 0,7 Nächtigungen pro Einwohner/-in, betrachtet man alle auf Airbnb angebotenen Wohnungen sind es eine Nächtigung pro Einwohner/-in. Kleinräumig variiert die Tourismusintensität deutlich (Abb. 4). In den Innen- und Altstadtvierteln mit einer hohen Dichte an Airbnb-Betten und dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungen ist die Tourismusintensität durch Airbnb mit 3–5 Airbnb-Nächtigungen pro Einwohner/-in am höchsten. Betrachtet man alle auf Airbnb angebotenen Wohnungen, sind es dort 6–7 Airbnb-Nächtigungen pro Einwohner/-in.

Die Erhebungseinheit für die amtliche Statistik zum Tourismus ist der Beherbergungsbetrieb, der der Gemeinde gegenüber meldepflichtig ist. In der Stadt Salzburg stehen 124 Hotels und ähnliche Betriebe mit 6053 Zimmern und insgesamt 12 530 Betten zur Verfügung, 2017 wurde eine durchschnittliche Bettenauslastung von 59,9% erreicht (Stadt Salzburg 2018). Unsere Ergebnisse zeigen, dass die Airbnb-Nächtigungen relativ zu den Hotelnächtigungen einen geringen Anteil, relativ zu Nächtigungen in Privatquartieren einen größeren Anteil ausmachen. Sie treten weniger stark in Konkurrenz zu den Nächtigungen in Hotels (Tab. 4). Dies könnte ein Grund sein, warum die Salzburger Tourismusindustrie bislang wenig Gegenwehr an den Tag gelegt hat. Sie drängt zwar auf Schaffung von Regulierungen für Kurzzeitvermietungen, möchte aber den Tourismus selbst nicht einschränken. Auf Basis der bisherigen Analysen lässt sich nicht herausfiltern, ob Airbnb-Nächtigungen zulasten der Hotelbetriebe oder der Privatquartiere und sonstigen Unterkünfte gehen oder ob sie überwiegend zusätzliche Nächtigungen darstellen. Dies herauszuarbeiten ist Gegenstand zukünftiger Forschungsarbeiten.

4 Fazit und Ausblick

Salzburg ist nicht nur ein Magnet für den Tagestourismus in Österreich, sondern weist auch im Vergleich mit anderen städtischen Tourismuszentren wie Innsbruck oder Wien die höchste Airbnb-Dichte pro Einwohner/-in auf. Dies geht aus Analysen österreichischer Kollegen hervor, die die Angebotsstruktur in mehreren österreichischen Städten mit derselben Methode analysiert haben (SEIDL 2019; SEIDL et al. 2017). Die Zunahme dieser Kurzzeitvermietungen wird in den lokalen/überregionalen Medien intensiv diskutiert (HUBER et al. 2018). Während dort bereits besorgt erörtert wird, dass Salzburg in das Fahrwasser überlaufener städtetouristischer Destinationen wie Barcelona, Venedig oder Dubrovnik geraten könnte (NEUHOLD 2018b), und die eingangs erwähnte Studie die Stadt bereits in der „Falle des Massentourismus“ sieht (ROLAND BERGER CONSULTING 2018, 8), sind es v. a. lokale Akteure aus den Bereichen Tourismus/Gastronomie und Immobilienwirtschaft, die Kurzzeitvermietungen anbieten und somit eine weitere touristische Beherbergungsform schaffen.

Das zusätzliche Bettenangebot über Kurzzeitvermietungen der Stadt Salzburg entspricht gut 5 % der Nächtigungen in offiziellen touristischen Unterkünften. Wir deuten die Ergebnisse der quantitativen und qualitativen Analysen als Hinweise einer Intensivierung der bestehenden Touristifizierung Salzburgs, die einerseits innenstädtische Stadtteile weiter touristifiziert und andererseits v. a. westlich und östlich der Altstadt zu einem Aufkommen touristischer Übernachtungsmöglichkeiten führt.

Die Airbnb-Angebote der kommerziellen Anbieter/-innen sind in struktureller Hinsicht gewerblichen Beherbergungsbetrieben gleichzusetzen (Gewinnausrichtung, Kundenorientiertheit); sie tragen zudem zu einer nennenswerten weiteren Verschärfung der Wohnungsmarktsituation bei, da mehr als 50 % der angebotenen Wohnungen und Häuser dauerhaft dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Das bisherige Muster einer starken räumlichen Konzentration gewerblicher Beherbergungsbetriebe auf wenige innenstädtische Stadtteile wird durch Airbnb-Angebote zugleich verstärkt, aber auch verändert. Gerade hierin liegt eine Gefahr, egal ob man es als doppelgleisigen städtetouristischen Managementansatz betrachtet oder als nicht-intendierte Folgen eines sich selbst verstärkenden Prozesses. Die kommerziellen Anbieter/-innen in Salzburg behalten ihre etablierte und erfolgreiche touristische Strategie bei, die wie bisher auf Wachstum der Nächtigungszahlen basiert. Die Ergänzung der Bettenkapazität durch Airbnb-Angebote lenkt aber die wachsenden Ströme von Touristen/-innen in die Wohnquartiere, wo die Bewohner/-innen zunehmend ihre Rückzugsräume verlieren und sich mehr und mehr mit auswärtigen Besucher/-innen konfrontiert sehen, was zunehmende Beschwerden bei der Stadtverwaltung belegen. Die Konstellation aus intensivem Tagestourismus und wachsender Kurzzeitvermietung wird durch die Bewohner/-innen zunehmend als eine Form der touristischen Übernutzung bzw. des *overtourism* wahrgenommen und bewirkt eine zunehmend ablehnende Haltung gegenüber touristischen Besucher/-innen (vgl. KAGERMEIER & ERDMENGER 2019). Ob dieses Szenario auch mittels qualitativer Forschung belegt werden kann, ist derzeit Gegenstand einer weiteren Studie, der wir uns in der Stadt Salzburg widmen.

Literatur

- AIRDNA 2019: Salzburg. URL: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/at/default/salzburg/overview> (letzter Zugriff: 29.08.2019).
- CÓCOLA GANT, A. & A. GAGO 2019: Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement. A case study in Lisbon. In: *Environment and Planning A*. First Published August 19, 2019. DOI: 10.1177/0308518X19869012.
- CÓCOLA GANT, A. 2016: Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. In: *Sociological Research Online* 21 (3), S. 112–120.
- COX, M. 2018: Behind Inside Airbnb. URL: <http://insideairbnb.com/behind.html> (letzter Zugriff: 30.07.2019).
- DOPSCH, H. & R. HOFFMANN 2008: Salzburg. Die Geschichte einer Stadt. Salzburg.
- FREYTAG, T. & J. GLATTER 2017: Touristifizierung städtischer Quartiere – Synergien und Konflikte zwischen tourismusgerechter Stadt und stadtgerechtem Tourismus: In: *Geographische Zeitschrift* 105 (3–4), S. 163–166.
- HUBER, H., H. FRÖSCHL & S. VEIGL 2018: Im Luxus-Penthouse mit Airbnb. In: *Salzburger Nachrichten*, 3. November 2018, S. 2–3.

- KAGERMEIER, A. & E. ERDMENGER 2019: Overtourismus. Ein Beitrag für eine sozialwissenschaftlich basierte Fundierung und Differenzierung der Diskussion. In: *Zeitschrift für Tourismuswissenschaft* 11 (1), S. 65–98.
- KOHR, C. 2019: Vierstellige Beträge für eine Nacht in einer Airbnb-Wohnung. In: *Süddeutsche Zeitung*, 4. Februar 2019, S. 38.
- NEUHOLD, T. 2018a: Salzburger Zentrum ist eine Stadt ohne Bewohner. In: *Der Standard*, 21. Januar 2018.
- NEUHOLD, T. 2018b: Die Salzburger beginnen sich gegen den Stadttourismus zu wehren. In: *Der Standard*, 26. Juni 2018.
- NOVY, J. & C. COLOMB 2017: Urban Tourism and its Discontents: an Introduction. In: NOVY, J. & C. COLOMB (Eds.): *Protest and Resistance in the Tourist City*. London, S. 1–30 (= *Contemporary Geographies of Leisure, Tourism and Mobility*).
- NOVY, J. 2011: *Marketing Marginalized Neighborhoods*. *Tourism and Leisure in the 21st Century Inner City*. New York.
- POPP, M. & T. FREYTAG 2009: Der Erfolg des europäischen Städtetourismus. Grundlagen, Entwicklungen, Wirkungen. In: *Geographische Rundschau* 61 (2), S. 4–11.
- PUTSCHÖGL, M. & F. ZOIDL 2018: Airbnb: Segen für Urlauber, Fluch für Einheimische. In: *Der Standard*, 30. Juni 2018, S. 31.
- ROELOFSEN, M. 2018: Exploring the Socio-Spatial Inequalities of Airbnb in Sofia, Bulgaria. In: *Erdkunde* 72 (4), S. 313–327.
- ROLAND BERGER CONSULTING (ED.) 2018: *Protecting your City from Overtourism*. *European City Tourism Study 2018*. URL: <https://www.rolandberger.com/en/Publications/Overtourism-in-Europe%27s-cities.html> (letzter Zugriff: 12.08.2019).
- SEIDL, R. 2019: Vortrag beim Planungsausschuss des Magistrats der Stadt Innsbruck am 16.5.2019. Innsbruck.
- SEIDL, R., L. PLANK & J. KADI 2017: Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht. URL: <http://wherebnb.in/wien> (letzter Zugriff: 30.07.2019).
- SMIGIEL, C., A. HOF, K. KAUTZSCHMANN & R. SEIDL 2020: No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg. In: *Raumforschung und Raumordnung* 78 (2), S. 153–170.
- STADT SALZBURG (Hrsg.) 2018. *Der Tourismus im Jahr 2017*. Salzburg.
- STADT SALZBURG (Hrsg.) 2019: *Der Tourismus im Jahr 2018*. Salzburg in Zahlen. Salzburg.
- STADT SALZBURG (Hrsg.) 2020: *Deklaration geschütztes Grünland*. URL: <https://www.stadt-salzburg.at/flaechenwidmungsplanung/> (letzter Zugriff: 10.09.2020).
- STORS, N. & A. KAGERMEIER 2017: Airbnb-Gastgeber als Akteure im New Urban Tourism. Beweggründe zur Partizipation aus Anbieterperspektive. In: *Geographische Zeitschrift* 105 (3–4), S. 190–224.
- TWICKEL, C. 2018: Auf Ärger eingerichtet. In: *Die Zeit*, 16. August 2018, S. 3.
- VAN-HAMETNER, A., C. SMIGIEL, K. KAUTZSCHMANN & C. ZELLER 2019: Die Wohnungsfrage abseits der Metropolen: Wohnen in Salzburg zwischen touristischer Nachfrage und Finanzanlagen. In: *Geographica Helvetica* 74 (2), S. 235–248.
- WACHSMUTH, D. & A. WEISLER 2018: Airbnb and the Rent Gap. Gentrification through the Sharing Economy. In: *Environment and Planning A* 50 (6), S. 1147–1170.
- YRIGOI, I. 2018: Rent Gap Reloaded. Airbnb and the Shift from Residential to Touristic Rental Housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. In: *Urban Studies* 56 (13), S. 2709–2726.
- ZELLER, C., A. VAN-HAMETNER, C. SMIGIEL & K. KAUTZSCHMANN 2018: Wohnen in Österreich: von der sozialen Infrastruktur zur Finanzanlage. In: *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 48 (193), S. 597–616.