



AIRBNB ARBITRAGE

Anfänger Guide 2019



SmartWork

BAUE DEIN IMMOBILIENBUSINESS AUF

Im Moment ist Airbnb ein heiß diskutiertes Thema und in aller Munde. Die Online-Community Airbnb hat sich zu einem der global führenden Reiseunternehmen entwickelt und gibt vielen ambitionierten Unternehmern die Chance, mit auf den Erfolgsweg aufzusteigen.

Auch für Neueinsteiger ohne eigene Immobilie gibt es einen Weg, sich ein ortsunabhängiges, lukratives Geschäft aufzubauen.

Airbnb Arbitrage - Das ist das Stichwort

Vielleicht hast du bereits davon gehört oder darüber gelesen.

Zusammengefasst geht es darum, mit Mietimmobilien eine erfolgreiche Vermietung über Airbnb zu schaffen und dadurch Profit zu machen.

Im Folgenden werden wir genau und Schritt für Schritt darauf eingehen.

Inhalt

[Was ist Airbnb?](#)

[Was ist Arbitrage?](#)

[Deine Aufwände](#)

[Vor dem Start in dein Business](#)

[Der richtige Standort deiner Immobilie](#)

[Rechtliche Lage abklären und Behördengänge erledigen](#)

[Einrichtung deiner Immobilie](#)

[Airbnb Inserat erstellen](#)

[In unserem Airbnb-Helpcenter haben wir jede Menge Tipps & Tricks für dich...](#)

[Preisstrategie](#)

[AAA - Anders als die Anderen](#)

[Laufende Aufwände & Kosten](#)

[Kalender & Preise](#)

[Check-in & Check-out](#)

[Grundausstattung auffüllen](#)

[Gästekommunikation](#)

[Inserat pflegen](#)

[Fazit](#)

Was ist Airbnb?

Airbnb bedeutet "Airbed and Breakfast" - zu Deutsch: Luftmatratze mit Frühstück und ist ein digitaler Community-Marktplatz für Buchungen von Ferienunterkünften mit dem Schwerpunkt auf Privatunterkünften. Die Plattform wurde im Jahr 2008 in San Francisco gegründet und hat im Jahr 2019 bereits zum zweiten Mal die Milliarde Dollar Umsatz erreicht.

Quellen: [Wikipedia](#), [Airbnb](#)

Die Grundidee im Jahr 2008 war es, sein Zuhause mit anderen zu teilen, so zwischenmenschliche Beziehungen aufzubauen und ein neues Reiseerlebnis zu schaffen in dem die Kultur und die Menschen im Vordergrund stehen.

So hat man die Möglichkeit, seine Wohnung, ein freies Zimmer, einen Schlafplatz auf der Couch oder sogar eine Luftmatratze auf dem Marktplatz einzustellen und sich somit etwas dazuzuverdienen.

Der Trend, seine Wohnung während seines Jahresurlaubs über Airbnb zu vermieten und dadurch sein Urlaubsgeld aufzubessern, ist in den letzten Jahren gewachsen.

Airbnb stellt also grundsätzlich den Kontakt zwischen Gästen und Gastgebern her und wickelt die gesamte Buchung inklusive der Bezahlung ab. Die Zahlung findet direkt online statt und ist über Kreditkarte, Paypal, Sofortüberweisung und länderabhängig weiteren Zahlungsarten möglich.

Der von Gästen bezahlte Betrag wird von Airbnb verwaltet und dem Gastgeber 24 Stunden nach der Anreise ausbezahlt - dies soll die Gäste schützen.

Für Gastgeber bietet Airbnb die sogenannte Gastgeber-Garantie, welche im Falle von Schäden und Vandalismus schützt (Nur Sachschäden). In Deutschland deckt die "Versicherung" aktuell (Stand 2019) Schäden in Höhe von bis zu 800.000 Euro ab, womit sich Airbnb in der Branche von Mitstreitern stark abhebt.

[Mehr über Airbnb erfährst du in diesem Artikel](#)

Was ist Arbitrage?

Unter Arbitrage versteht man die "ohne Risiko vorgenommene Ausnutzung von Kurz-, Zins- und Preisunterschieden zum selben Zeitpunkt an verschiedenen Orten zur Gewinnmitnahme."

Quelle: [Wikipedia](#)

Wir machen uns also mit einer Arbitrage den Preisunterschied zwischen 2 oder mehr Märkten zunutze um damit Profit zu erwirtschaften

Im konkreten Beispiel von Airbnb Arbitrage bedeutet das, dass eine Immobilie angemietet wird und mittels Kurzzeitvermietung profitabel an Reisende weitervermietet wird.

Nehmen wir an, wir mieten eine Wohnung für eine Warmmiete von 800,00 Euro im Monat an. Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand und in einer zentrumsnahen Lage mit guter Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Sie bietet Platz für max. 4 Personen.

Bei einer Auslastung von 80% benötigen wir also einen Tagespreis von 33,33 Euro um unsere Mietkosten zu decken.

Zusätzlich dazu erhält Airbnb eine faire Buchungsprovision von 3% und du solltest auch für die Grundausstattung bereits im Voraus einen gewissen Prozentsatz mit einkalkulieren.

Nun geht es bei Airbnb Arbitrage darum, Immobilien zu finden, die es ermöglichen, einen höheren Preis zu erwirtschaften und so Gewinn aus der Preisdifferenz zwischen den beiden Märkten zu generieren.

Beispiel:

Wohnungsmiete inkl. aller Nebenkosten / Monat: **EURO 800,00**

Tagespreis: **EURO 80,00 (Für 4 Personen)**

Auslastung: **80%**

Mieteinnahmen durch Airbnb (vor Steuer): **EURO 1.920,00**

Provision Airbnb: 3% = **EURO 57,60**

Grundausstattung: 12% der Warmmiete = **EURO 96,00**

Überschuss vor Steuer: EURO 966,40

- Reinigungsgebühren führst du als Extrakosten an. So stellst du sicher, dass deine Unkosten für den Service nach jedem Aufenthalt gedeckt sind. Auch für diesen Betrag erhält Airbnb 3% Provision.#
- Unter Grundausstattung fallen alle essenziellen Annehmlichkeiten wie Toilettenartikel, W-Lan, etc. Wir rechnen hier mit 12% der Warmmiete ziemlich hoch, jedoch ist es immer besser sich hier Spielraum zu gewähren.
- In unserem Beispiel liegt der zu erzielende Tagespreis bei einer Auslastung von 80% also deutlich höher als die täglichen zu erwartenden Ausgaben.

Das sieht doch alles sehr verlockend aus, richtig? Wie bei jedem Geschäftsmodell ist natürlich auch hier dazuzusagen, dass ohne harte Arbeit und das nötige Know-How ein erfolgreiches Business nicht möglich ist.

Es gibt einige Hürden, die zu nehmen sind, bevor die Vermietung starten kann. Auf diese Punkte möchten wir in diesem Artikel eingehen und dir so alle Vorteile und auch Schwierigkeiten näher bringen.

Deine Aufwände

Wie bei jedem seriösen Geschäftsmodell hast du auch bei der Kurzzeitvermietung über Airbnb Aufwände. Diese gliedern wir in Pre-Business, also Startkapital und Arbeitsaufwand bevor es losgehen kann und laufende Kosten.

Durch den **geschickten Einsatz von technischen Hilfsmitteln** und einem **durchdachten System** kannst du es hier jedoch schaffen, deinen Arbeitsaufwand stark einzugrenzen und auch die Kosten drastisch zu senken.

Vor dem Start in dein Business

Ganz speziell die Planungs- und Anfangsphase deines Business ist entscheidend für deinen langfristigen Erfolg. Investierst du hier genügend Zeit für ein ausgeklügeltes System und erledigst gewissenhaft alle Behördengänge, ersparst du dir sehr viel Ärger und Stress. Folgende Dinge sind notwendig, bevor du loslegen kannst:

- Suche nach dem geeigneten Standort
- Rechtliche Lage abklären und Behördengänge erledigen
- Suche nach der geeigneten Immobilie - Überzeugung des Vermieters
- Immobilie einrichten
- Airbnb Inserat erstellen, Hilfsmittel finden & Konzept erstellen
- Preisstrategie erstellen
- *Das gewisse Etwas* Dich von Anfang an von der Masse abheben

Abhängig davon, ob du eine voll möblierte Immobilie ergattern kannst, oder die Einrichtung vorstrecken musst, sind deine finanziellen Anfangsinvestitionen entsprechend hoch oder gering.

Der richtige Standort deiner Immobilie

Bevor du mit deinem Airbnb Arbitrage Business loslegen kannst, ist es wichtig, dir Gedanken um die Lage zu machen. Hier spielen einige essenzielle Punkte, die du unbedingt beachten solltest:

- Erreichbarkeit (Entfernung zur Autobahn, Straßenanbindung)
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Entfernung zu den Sehenswürdigkeiten & Zentrum
- Entfernung zu Geschäften, Restaurants, Bars & Parks
- Parkmöglichkeiten vor Ort (Wenn nein, Entfernung zu den nächsten öffentlichen Parkmöglichkeiten)

Diese Punkte sind sehr wichtig für deine Gäste und entscheiden später erstens über den zu erzielenden Preis und zweitens natürlich auch mit über deine Auslastung.

Hier solltest du dir genügend Zeit für die Recherche nehmen. Finde heraus, welche Standorte für dich infrage kommen und starte dann deine Suche nach geeigneten Immobilien, die du auch mieten kannst.

Rechtliche Lage abklären und Behördengänge erledigen

Natürlich gibt es auch für dieses Geschäftsmodell eine rechtliche Grundlage die abhängig des Landes, in dem du aktiv werden möchtest, unbedingt vorher abzuklären ist.

Es gibt noch viele Länder, in denen die Regelungen sehr lasch gehalten werden, speziell aber Deutschland zieht im Moment immer stärker nach.

In diesem Artikel haben wir die rechtlichen Aspekte in Deutschland für dich zusammengefasst.

Einrichtung deiner Immobilie

Bei der Einrichtung deiner Immobilie solltest du auf Funktionalität gepaart mit Style achten und stets daran denken, dass hier für Reisende eingerichtet wird. Natürlich solltest du der Einrichtung deine Handschrift verpassen, vergiss dabei aber auf keinen Fall auf **genügend Stauraum und Funktionalität** während eines kurzen Aufenthaltes. Hier fallen abhängig von der Qualität und dem Stil der Einrichtung, die du verwendest, natürlich auch Kosten an.

Airbnb Inserat erstellen

Für die Erstellung deines Airbnb-Accounts und auch deines Inserats solltest du dir auf jeden Fall genügend Zeit nehmen und immer im Auge behalten, dass du dich von der Masse abheben möchtest. **Recherchiere genau und schau dir an, was deine Mitstreiter in der Umgebung anbieten und wie sie es vermarkten.**

Erstelle tolle Bilder und nutze auf jeden Fall die volle mögliche Wortanzahl aus, um dein Angebot bestmöglich zu beschreiben.

Im Zuge der Erstellung deines Inserats solltest du auch darüber nachdenken, ob und welche technischen Hilfsmittel du einsetzen willst. Beispielsweise eine digitale Gästemappe sollte auf keinen Fall fehlen.

[In unserem Airbnb-Helpcenter haben wir jede Menge Tipps & Tricks für dich...](#)

Preisstrategie

Genauso solltest du bei der Preisfindung vorgehen. Ein angemessener Preis ist entscheidend für den Erfolg deines Airbnb Business. Tools wie [AirDNA](#) helfen dir dabei, die Preise in der Region zu vergleichen und deine Strategie zu erstellen.

Wichtig hierbei ist auch, **dass du deine Preise dynamisch gestaltest** und je nach Situation anpasst. Beispielsweise erhöhst du die Preise in Messe Zeiträumen und bei Großveranstaltungen und reduzierst sie während der Woche.

AAA - Anders als die Anderen

Um dich von der Masse abzuheben, solltest du dein Inserat besonders gestalten - hier startest du damit, in der **Headline** deine absoluten Alleinstellungsmerkmale klar herauszustellen, arbeitest mit **Emojis und nutzt Bildbeschreibungen**, um deine Vorzüge klar herauszuarbeiten. Auch während des laufenden Betriebs solltest du mit kleinen Extras punkten, die nicht im Inserat erwähnt sind. **Overdelivery ist das Stichwort.**

Laufende Aufwände & Kosten

Nachdem du alles erledigt hast und die erste Buchung ins Haus geflattert ist, beginnt das Tagesgeschäft und damit verbunden auch die Aufgaben und Ausgaben, die damit verbunden sind. Folgende Aufgaben gilt es laufend zu erledigen:

- Kalender & Preise pflegen (1 x pro Woche)
- Check-In & Check-Out, Reinigung organisieren, kontrollieren bzw. selbst durchführen (variiert)
- Grundausstattung stets auffüllen (2x monatlich)
- Gästekommunikation (täglich, variiert nach Auslastung)
- Inseratsanpassung & -optimierung (1x monatlich)

Kalender & Preise

Ein sehr wichtiger Punkt für Airbnb ist, dass dein Kalender stets up to date ist und du an so vielen Daten wie möglich buchbar bist. Deshalb ist es wichtig, dass du dir hierfür Zeit nimmst und regelmäßig deine Preise und deine Verfügbarkeiten wartest. Dies ist unkompliziert und schnell auch über die Handyapp möglich und dein Arbeitsaufwand beschränkt sich auf 1-3 Stunden pro Woche.

Check-in & Check-out

Es hängt ganz von dir ab, ob du dich für Self-Check-In & -Out entscheidest, oder die An- und Abreise persönlich mit deinen Besuchern abwickelst. In beiden Fällen ist wichtig, dass du dies vorab planst und der Check-In so unkompliziert wie möglich vonstatten geht. Die Reinigung kannst du outsourcen oder auch selbst durchführen. Die Kosten dafür sollten

durch deine extra angeführte Reinigungsgebühr stets gedeckt sein. Solltest du die Reinigung von einer externen Firma oder Person durchführen lassen, ist Nachkontrolle sehr wichtig - Sauberkeit ist ein Hauptkriterium, wenn es um gut Bewertungen geht.

Der Arbeitsaufwand, den du hast variiert je nach Auslastung und Aufenthaltsdauer deiner Gäste.

Grundausstattung auffüllen

Wie schon vorher angedeutet, sollten dir Reinigungsmittel, Hygieneartikel, etc. niemals während dem Aufenthalt deiner Gäste ausgehen. Halte dir 2 Termine im Monat frei, an denen du alles wieder auffüllst und ggf. auch kleinere Gebrauchsschäden in der Wohnung in Ordnung bringst.

Gästekommunikation

Die [Gästekommunikation](#) ist mit einer der wichtigsten Punkte und entscheidet über deinen Erfolg oder Misserfolg. Gut vorbereitet, wie du bist, hast du dir Nachrichtenvorlagen für die wichtigsten Anfragen erstellt und kannst somit schnell und professionell reagieren. Nachrichten von potenziellen Gästen sollten stets **binnen 1 Stunde beantwortet** werden. Auch ist sehr wichtig, dass du während des Aufenthalts jederzeit für deine Gäste erreichbar bist.

Inserat pflegen

Du solltest dein Inserat immer mal wieder ändern und verbessern. Nimm dir 1x pro Monat Zeit um anhand der Daten, die du über die Bewertungen deiner Gäste erhältst Verbesserungen vorzunehmen und sichere dir dadurch eine gute [Platzierung in der Airbnb Suche](#).

Auch der Laufende Betrieb ist, wie wir sehen, mit vielen Aufgaben verbunden und keinesfalls ohne Einsatz zu bewältigen. Um den Arbeitsaufwand für dich zu reduzieren, kannst du gewisse Aufgaben auf einen Airbnb-Co-Host übertragen.

[Co-Hosts](#) können dich bei der Verwaltung, Reinigung, Gästekommunikation und vielem mehr unterstützen.

Fazit

Wenn du all diese Punkte beherzigst und dir im Klaren darüber bist, dass auch Airbnb Arbitrage **nicht der Weg zum schnellen Reichtum ohne Arbeit ist**, bist du richtig und kannst damit loslegen, dir dein Airbnb Business aufzubauen.

Es gibt noch einiges mehr, das zu beachten ist. Dieser Artikel soll dich nur über die Grundlagen von Airbnb Arbitrage aufklären und dir zeigen, was nötig ist um erfolgreich zu sein.

Stellt man es clever an und nutzt technische Hilfsmittel sowie die Möglichkeit, sich von Co-Hosts unterstützen zu lassen, ergeben sich mit Airbnb Arbitrage riesige Möglichkeiten und man hat die Chance, ortsunabhängig zu arbeiten und sich ein Airbnb Business mit mehreren Standorten und Immobilien aufzubauen.

Wir helfen dir gerne dabei und unterstützen dich bei den Anfängen, helfen dir Co-Hosts in deiner Nähe zu finden und werfen einen Blick über dein Inserat, zeigen dir Optimierungsmöglichkeiten auf und vieles mehr - [melde dich jederzeit gerne](#).