favorent

Praxis-Checkliste: Airbnb-Regeln ab November 2026

Zehn Arbeitspakete, 34 Prüfpunkte, Zeitplan, Arbeitsblatt, Mustersätze und Rechenbeispiele für Vermieter, Eigentümer und Verwalter

Zum Magazinbeitrag: favorent.de/magazin/airbnb-hausregeln/

Herausgeber: Favorent · Stand 25. Oktober 2026

Regelpaket veröffentlicht am 20. Oktober 2026 · gilt für Reservierungen, die ab dem 20. November 2026 gebucht werden

Dieser Beitrag und die begleitenden Downloads sind eine redaktionelle Zusammenstellung öffentlich zugänglicher Informationen (Stand: 25. Oktober 2026). Sie stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen nicht die Prüfung im Einzelfall durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. Die Rechenbeispiele sind eigene Modellannahmen, keine Marktpreise. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt Favorent keine Gewähr.

Inhalt

1 So arbeiten Sie mit dieser Checkliste 3
- Für wen die Checkliste gedacht ist 3
- Wie die Prüfpunkte eingeordnet sind 3

2 Zeitplan bis zum 20. November 5

3 Zehn Arbeitspakete 6

4 Die 34 Prüfpunkte im Einzelnen 8
- Grundlagen und Zuordnung 8
- Reinigung, Wäsche und Abreise 10
- Hausregeln, Besucher und Sicherheit 13
- Preise, Kaution und Verträge 15
- Gästedaten, Zugang und Technik 17
- Besondere Modelle und Ausnahmen 19
- Betrieb, Verträge und Nachsteuerung 21

5 Was die Umstellung kosten kann 25
- Vier Ausgangslagen 25
- Vier vollständige Betriebsbeispiele 26
- Welcher Gästeaufschlag die Kosten deckt 26
- Kapazität kann wichtiger sein als der Jahresbetrag 27
- Welche Zahlen vor einer Preisentscheidung vorliegen sollten 27

6 Arbeitsblatt je Objekt 28

7 Mustersätze für Gäste 29

8 Offene Grenzen 30

9 Quellen 31

1 So arbeiten Sie mit dieser Checkliste

Am 20. Oktober 2026 hat Airbnb seine Regeln für Hausordnungen, Zusatzverträge und Gästedaten neu gefasst. Für alle Reservierungen, die ab dem 20. November 2026 gebucht werden, gelten sie verbindlich. Diese Checkliste übersetzt das Regelpaket in einen Arbeitsplan je Objekt: Was ist zu prüfen, was ist zu ändern, wer ist zuständig, und woran erkennen Sie, dass ein Punkt wirklich erledigt ist?

Drei Aufgaben stecken dahinter: die geltenden Texte richtig zuordnen, die tatsächlichen Abläufe überprüfen und den zusätzlichen Aufwand ehrlich kalkulieren. Nicht jede Einschränkung, die als neu gilt, ist neu. Und eine bisher übliche Gästeanweisung war nicht automatisch eine bisher erlaubte Regel.

Für wen die Checkliste gedacht ist

Selbst vermietende Eigentümer

Gästeanweisungen, Eigenzeit und tatsächliche Wechselabläufe prüfen. Entscheiden, ob Arbeitsumfang und Preis angepasst werden oder die Mehrarbeit bewusst selbst getragen wird.

Eigentümer mit Verwaltung

Klären, welche Verträge, Budgets und Befugnisse bestehen, und nötige Änderungen mit der Verwaltung vereinbaren.

Betreiber und Verwalter

Inserate, Buchungsstände, Personal, Systeme und Preise durchgehen. Je Arbeitspaket einen Verantwortlichen und eine Abnahme festlegen.

Reinigung und Wäscheservice

Den bereits enthaltenen Leistungsumfang und die freie Kapazität benennen. Mehrleistung und Vergütung konkret abgrenzen.

Privatzimmer mit gemeinsamer Küche

Abläufe während des Aufenthalts und Hygiene regeln. Kurze, angemessene Bitten formulieren.

Große Häuser und abgelegene Objekte

Geschirrmenge, Entsorgung, Anfahrt und Wechselzeit kalkulieren. Reserve, Technik oder zusätzliche Besuche einplanen.

Monatsaufenthalte und Monteurunterkünfte

Aufenthaltsdauer, Vertragsgrund und wechselnde Nutzer prüfen. Zulässige Vertragsausnahme und örtliches Recht klären.

Hotels und Resorts

Tatsächliche Kategorie und konkrete Ausnahmen belegen, je Prozess und nicht pauschal für alle Regeln.

Wie die Prüfpunkte eingeordnet sind

NEU — Ausdrücklich neue Eingrenzung oder Funktion im Regelpaket

PRÄZISIERT — Bestehendes Prinzip genauer gefasst oder anders umgesetzt

FORTGELTEND — Der Kern galt schon vorher und gilt weiter

BEGLEITPRÜFUNG — Betriebliche Folge ohne eigene neue Airbnb-Vorschrift

OFFENE GRENZE — Die veröffentlichte Regel gibt für diesen Fall keine eindeutige Antwort

P1 — Vor den ersten betroffenen Neubuchungen prüfen oder umstellen

P2 — Vor dem ersten betroffenen Aufenthalt vorbereiten

P3 — Nach der Umstellung messen und nachsteuern

Wann ein Punkt erledigt ist

Ein Arbeitspaket ist abgeschlossen, wenn drei Dinge zusammenpassen: die öffentliche Gastansicht, die gespeicherten Angaben und der tatsächliche Ablauf. Bei einer Ausnahme gehört der Nachweis dazu, bei einem Kosteneffekt Ausgangswert, Zusatzumfang, Kostenträger und Freigabe. „Text geändert“ allein genügt nicht, wenn die automatische Abreisenachricht weiter die alte Pflicht verschickt.

Reichweite der Regeln

Die Airbnb-Regeln sind private Plattformbedingungen. Örtliche Gesetze ersetzen sie ebenso wenig wie die Verträge zwischen Eigentümer, Verwaltung und Reinigung. Für Buchungen über andere Portale oder direkt ändert sich durch dieses Paket nichts von selbst; wer trotzdem einen einheitlichen Ablauf für alle Kanäle einführt, trifft eine eigene betriebliche Entscheidung. Airbnb beurteilt die Angemessenheit einer Bitte auch nach Unterkunfts- und Aufenthaltsart sowie örtlichen Umständen, begründete Ausnahmen sind vorgesehen. Eine selbst gewählte Bezeichnung wie „Selbstversorgung“ ist keine bestätigte Ausnahme. [S01]

Die Priorität ist eine Planungsempfehlung

Was schon heute unzulässig oder unsicher ist, sollte nicht bis November weiterlaufen. Pauschale Strafgebühren, fehlende Sicherheitshinweise oder widersprüchliche Angaben korrigieren Sie unabhängig vom Zeitplan sofort.

2 Zeitplan bis zum 20. November

Einunddreißig Tage liegen zwischen Ankündigung und Stichtag. Eingeteilt reicht die Zeit, wenn jede Woche eine klare Aufgabe bekommt. Der folgende Plan ist ein Vorschlag auf Basis des Stands vom 25. Oktober 2026.

25.10. bis 01.11.2026
Bestand aufnehmen
Inserate, Hausordnung, Nachrichten, Gästemappe, Verträge, Systeme und bisherige Abläufe sind inventarisiert. Jede Anweisung steht mit Wortlaut und Fundstelle auf der Liste.

02.11. bis 08.11.2026
Fachlich entscheiden
Jede Anweisung ist zugeordnet: Standardregel, Bitte, Bedienhinweis, gesetzliche Pflicht oder streichen. Ausnahmen, Kosten und Zuständigkeiten sind geklärt, die Reinigung ist einbezogen.

09.11. bis 15.11.2026
Umsetzen
Vorlagen, Inserate, Gästemappe, Technik und Dienstleistungsabläufe sind angepasst. Automatische Nachrichten und Übersetzungen sind nachgezogen.

16.11. bis 19.11.2026
Prüfen und abnehmen
Gastansicht und vollständiger Ablauf vom Check-in bis zur Reinigung sind je Betriebsmodell einmal durchgespielt.

Ab 20.11.2026
Richtige Version anwenden
Buchungsdatum und Regelstand werden zuverlässig zugeordnet. Empfehlung: alle Anreisen ab dem Stichtag gleich behandeln, damit die Reinigung keine zwei Zettel führt.

Erste 10 bis 20 betroffene Abreisen je Modell
Tatsächliche Wirkung messen
Zeiten, Rechnungen, Konfliktfälle und Preiswirkung sind ausgewertet, die Nachsteuerung ist entschieden.

Zum Stichtag
Maßgeblich ist das Buchungsdatum, nicht die Anreise. Ein Aufenthalt im Januar 2027, der am 19. November 2026 gebucht wurde, fällt nicht unter die neuen Regeln; dieselbe Reise, einen Tag später gebucht, schon. Zwei Regelstände nebeneinander sind in der Praxis kaum zu halten. Wer ab dem 20. November für alle Anreisen die neuen Regeln vorsieht, verliert nichts, weil Gäste ohnehin nie verpflichtet waren, mehr zu tun als zumutbar. Die letzte Phase kann deutlich später als November beginnen: Wer zunächst nur Altbuchungen beherbergt, hat zum Stichtag noch keine Stichprobe neuer Fälle. [S01, S03]

3 Zehn Arbeitspakete

Jedes Paket bündelt mehrere Prüfpunkte aus Kapitel 4, hat eine Zuständigkeit und endet mit einem überprüfbaren Nachweis. Vergeben Sie je Paket einen Namen, eine Frist und den Status: offen, in Bearbeitung, nachgewiesen erledigt oder begründet nicht einschlägig. „Wartet auf Airbnb“ gilt nur mit konkreter Frage und Zwischenlösung als Bearbeitungsstand, als Abschluss nie.

1 Buchungen und Quellen versionieren

Prüfpunkte 01 und 34 · Zuständig: Buchungsleitung

- [ ] Liste der betroffenen Reservierungen mit Buchungsdatum und Regelstand liegt vor
- [ ] Umbuchungen über den Stichtag sind markiert und einzeln bewertet
- [ ] Richtlinienwortlaut und die eigene Mitteilung von Airbnb sind gesichert

2 Hausordnung und Kommunikation bereinigen

Prüfpunkte 02 bis 04, 07, 11 bis 13 · Zuständig: Inserat und Gästeservice

- [ ] Jeder Satz der bisherigen Hausordnung ist zugeordnet, entfernt oder begründet offen
- [ ] Gastansicht des Inserats vor und nach der Buchung zeigt dieselben Erwartungen
- [ ] Automatische Nachrichten, Gästemappe, Schilder und Übersetzungen sind nachgezogen
- [ ] Markierungen des Inserat-Editors haben Verantwortlichen, Frist und Bearbeitungsstand

3 Reinigung und Entsorgung planen

Prüfpunkte 05 bis 09 und 29 · Zuständig: Betrieb und Dienstleister

- [ ] Leistungsumfang je Wechsel ist schriftlich vereinbart, einschließlich Geschirr, Betten und Müll
- [ ] Zusatzminuten sind an echten Wechseln gemessen, nicht geschätzt
- [ ] Entsorgungsweg und Spitzenkapazität an Wechseltagen sind festgelegt
- [ ] Reinigungsmittel, Spültabs und Müllbeutel sind für den ganzen Aufenthalt vorgehalten

4 Ausstattung und örtliche Grenzen prüfen

Prüfpunkte 10, 14, 26 und 27 · Zuständig: Objektleitung

- [ ] Beworbene Ausstattung ist im zugesagten Umfang nutzbar, Thermostat und Klimaanlage sind frei regelbar
- [ ] Sicherheitshinweise und örtliche Vorgaben sind mit Aussteller und Grundlage belegt
- [ ] Services-Einstellungen sind gesetzt und aus Gastsicht geprüft

5 Preise und Forderungen korrigieren

Prüfpunkte 15 bis 17, 30 und 33 · Zuständig: Finanzen und Eigentümer

- [ ] Keine Strafgebühr für ausgelassene Abreiseaufgaben in Inserat, Vertrag oder Zahlungsautomation
- [ ] Ein Preisbeispiel vom Gastgesamtpreis bis zur Auszahlung ist nachvollziehbar
- [ ] Kostentragung und Preisbefugnis sind je Vertragsmodell dokumentiert

6 Verträge und Versicherung klären

Prüfpunkte 18, 19, 25 und 26 · Zuständig: Vertragsverantwortlicher

- [ ] Jede Unterschriftsanforderung hat einen der vier zulässigen Anlässe oder entfällt
- [ ] Die öffentliche Vertragsvorlage ist frei von Gästedaten und versioniert
- [ ] Versicherungsanforderungen sind schriftlich geklärt, kein Schutz wurde stillschweigend gestrichen

7 Gästedaten und Meldung trennen

Prüfpunkte 20, 21, 23 und 24 · Zuständig: Datenschutz und Gästeservice

- [ ] Feldverzeichnis mit Zweck, Grundlage, Empfänger und Löschregel liegt vor
- [ ] Meldeschein-Prozess passt zur tatsächlichen Gastgruppe und ist vorab erklärt
- [ ] WLAN ist ohne Datenabgabe erreichbar, externe Bewertungs- und Werbelinks sind geprüft

8 Zugang und Systeme testen

Prüfpunkte 22 und 28 · Zuständig: IT und Softwareanbieter

- [ ] Feldzuordnung und Synchronisationsrichtung zwischen PMS, Channel Manager und Airbnb sind dokumentiert
- [ ] Eine Teständerung überlebt die nächste Synchronisation
- [ ] Ein Gast kommt ohne fremde App oder Pflichtregistrierung in die Unterkunft

9 Team und Konfliktbearbeitung vorbereiten

Prüfpunkte 29, 32 und 34 · Zuständig: Betriebsleitung

- [ ] Gästeservice unterscheidet unerfüllte Bitte, Regelverstoß, Schaden und Sicherheitsfall
- [ ] Vertretungen kennen den neuen Ablauf, die Schulung ist mit Fällen statt Rundmail erfolgt
- [ ] Ein vollständiger Probelauf je Betriebsmodell ist abgezeichnet

10 Wirtschaftlich nachsteuern

Prüfpunkte 31 und 33 · Zuständig: Geschäftsführung und Controlling

- [ ] Zusatzaufwand ist an den ersten betroffenen Wechseln gemessen und mit der Annahme verglichen
- [ ] Kanalentscheidung beruht auf Wechselkosten und Deckungsbeitrag, nicht nur auf dem Gebührenvergleich
- [ ] Preisänderung ist auf Buchungsquote und Nettoerlös geprüft

4 Die 34 Prüfpunkte im Einzelnen

Jeder Prüfpunkt folgt demselben Aufbau: die Regel in einem Satz, was sich gegenüber dem bisherigen Stand ändert, was zu prüfen und zu tun ist, was es kostet und woran Sie den Abschluss erkennen. Die Kostenangaben sind Rechenbeispiele mit einem internen Vollkostensatz von 30 Euro je Stunde, netto; externe Beratung kommt nach Angebot hinzu. Die Beispiele sind voneinander unabhängig und dürfen nicht addiert werden.

Grundlagen und Zuordnung

01 Buchungsstichtag und bestehende Reservierungen

NEU P1

Verantwortung: Buchungsmanagement

REGEL

Jeder Reservierung wird die passende Regelversion zugeordnet.

WAS SICH ÄNDERT

Die beiden neuen Richtlinien knüpfen an Buchungen ab dem 20. November 2026 an; für frühere Buchungen gilt der alte Rahmen. Anreise- oder Abreisedatum allein entscheiden nicht. [S01, S03]

PRÜFEN

- [ ] Buchungseingang, Änderungen, Stornierungen und Neuanlagen erfassen, nicht nur den Aufenthaltskalender filtern
- [ ] Inseratsstand zum Zeitpunkt jeder Buchung festhalten
- [ ] Umbuchungen über den Stichtag hinweg einzeln bewerten; dafür nennt Airbnb keine vollständige Fallliste

UMSETZEN

- Kennzeichnung je Buchung und versionierte Vorlagen einrichten
- Manuellen Notfallweg vorsehen, falls das Verwaltungssystem nicht nach Buchungsdatum unterscheidet
- Bestehende Gäste nicht mit neuen Vertragsforderungen oder Nachpreisen anschreiben

KOSTEN

120 Reservierungen × 3 Minuten Zuordnung = 6 Stunden, also 180 Euro einmalig. Eine freiwillige Vereinfachung auch für Altbuchungen entlastet die Abläufe, ist aber getrennt von der Pflichtumstellung zu bewerten.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Buchungsliste mit Version und Ausnahmefällen liegt vor

02 Hausregeln und zusätzliche Bitten

PRÄZISIERT P1

Verantwortung: Inseratsverantwortlicher

REGEL

Verbindliche Standardregeln und zusätzliche Bitten werden unterschieden.

WAS SICH ÄNDERT

Sieben Standardbereiche stehen neben angemessenen Bitten; der frühere Bereich für Abreiseanweisungen wird zusammengeführt. Eine eigene Anweisung wird durch Eintragen nicht zur Standardregel, und ein unerlaubter Auftrag wird als Bitte formuliert nicht erlaubt. [S02, S29, S31]

PRÜFEN

- [ ] Jeden Satz der bisherigen Hausordnung einzeln zuordnen: Standardregel, Bitte, Vertragsinhalt, lokale Vorgabe, Preisangabe oder Bedienhilfe
- [ ] Vermeintliche Pflichten zu Ordnung, Besucherzahl, Schuhen und Küchenarbeit gesondert prüfen

UMSETZEN

- Verbindliche Zuordnungsliste führen und die passenden Felder im Editor nutzen
- Nur zulässige Inhalte übernehmen; echte rechtliche Pflichten über den gesonderten Nachweisweg
- Betriebsplanung so auslegen, dass erlaubte Bitten auch unerfüllt bleiben dürfen

KOSTEN

30 vorhandene Anweisungen × 4 Minuten Zuordnung = 2 Stunden, also 60 Euro je Mustervorlage. Identische Vorlagen nicht für jedes Objekt erneut kalkulieren.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Jede alte Anweisung ist zugeordnet, entfernt oder begründet offen

03 Sichtbarkeit vor der Buchung und spätere Erinnerungen

PRÄZISIERT P1

Verantwortung: Gästekommunikation

REGEL

Gäste erkennen alle Erwartungen vor der Buchung.

WAS SICH ÄNDERT

Vorab sichtbare Abreisehinweise gibt es seit 2023. Neu ist die ausdrückliche Grenze: Regeln dürfen nicht erst nachträglich über Nachrichten oder Schilder eingeführt werden. Erinnern bleibt erlaubt, zusätzliche Pflichten im Nachgang nicht. [S01, S30, S39]

PRÜFEN

- [ ] Inserat, Hausordnung, Buchungsnachricht, Anreiseformular, digitale Gästemappe, QR-Ziele, Kühlschrankschild und mündliche Übergabe gegeneinander lesen
- [ ] Übersetzungen und automatisch erzeugte Texte einbeziehen

UMSETZEN

- Regeln aus einer zentral gepflegten Quelle ausspielen; Erinnerungen verweisen auf den gebuchten Stand
- Bedienhinweise zu Geräten erklären, ohne versteckte Zusatzbedingungen

KOSTEN

8 Vorlagen in 3 Sprachen × 8 Minuten Sichtprüfung = 192 Minuten, also 96 Euro, zuzüglich tatsächlicher Übersetzungskosten. Eine automatische Übersetzung ersetzt die inhaltliche Abnahme nicht.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Ein Testgast sieht vor der Buchung und später dieselben Erwartungen

04 Automatische Textprüfung und Einspruch

NEU P1

Verantwortung: Kontoverantwortlicher

REGEL

Markierungen im Inserat-Editor werden bearbeitet und bei Bedarf begründet geklärt.

WAS SICH ÄNDERT

Der Editor markiert problematische Formulierungen schon beim Schreiben. Markierter Text lässt sich speichern und wird später gesichtet; eine erfolgreiche Speicherung ist keine inhaltliche Freigabe. [S05]

PRÜFEN

- [ ] Alle aktiven Inserate auf Markierungen durchsehen; Kontaktadressen und Supportnachrichten prüfen
- [ ] Festlegen, wer einen Einspruch beantwortet und welche Belege für objektbezogene Besonderheiten vorliegen

UMSETZEN

- Wortlaut, Datum und Markierung sichern; offensichtliche Fehler sachlich beheben
- Bei echter Ausnahme den Vorgang mit Belegen vorlegen
- Keine Umformulierung, um den Prüfer zu umgehen: Aus „Geschirr spülen“ wird durch „Küche hinterlassen wie vorgefunden“ keine andere Aufgabe

KOSTEN

6 klärungsbedürftige Inserate × 25 Minuten = 2,5 Stunden, also 75 Euro. Nicht jedes Inserat als Streitfall kalkulieren. Bei fortdauerndem Verstoß nennt Airbnb Warnungen, Hinweise am Inserat und geringere Sichtbarkeit; dieses Risiko lässt sich ohne eigene Daten nicht beziffern. [S01]

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Offene Markierungen haben Verantwortlichen, Frist und dokumentierten Stand

Reinigung, Wäsche und Abreise

05 Abwasch und Spülmaschine

PRÄZISIERT · OFFENE GRENZE · P1 · P2

Verantwortung: Betrieb und Reinigung

REGEL

Das Spülen benutzten Geschirrs gehört in die Wechselplanung.

WAS SICH ÄNDERT

Waschen und Wegräumen dürfen Gästen nicht mehr aufgetragen werden; Geschirr in die Spüle zu stellen bleibt eine zulässige Bitte. Das Beladen und Starten der Spülmaschine hat Airbnb nicht geregelt, der Editor markiert diese Formulierung derzeit. Eine fehlende Reinigungsgebühr schafft keine Ausnahme. [S02]

PRÜFEN

- [ ] Geschirrmenge, Gerätezyklen, Kochverhalten und bisheriges Nachspülen an echten Wechseln messen
- [ ] Welche Arbeit war bereits im Reinigungspreis enthalten?
- [ ] Spültabs und Spülmittel: Reicht der Vorrat für den ganzen Aufenthalt, plus Reserve?

UMSETZEN

- Spülen und Kontrolle dem Wechselablauf zuweisen; Maschine als Erstes starten, Restarbeit manuell einplanen
- Vollständiges Inventar und Reinigungsmittel vorhalten
- Bis zur Klärung keine Gästearbeit zum Beladen oder Starten einkalkulieren; vorsichtig formulieren („Sie können die Maschine gern noch starten“)
- Keine Wahl zwischen unzulässiger Arbeit und Strafgebühr schaffen

KOSTEN

Typische Ferienwohnung mit Spülmaschine: 6 zusätzliche Minuten für Anstellen und Leeren, Betten und Beutel, also 3,30 Euro je Wechsel einschließlich Spültab. Die Laufzeit der Maschine ist keine Arbeitszeit, solange parallel gearbeitet wird.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Geschirrprozess und Zusatzzeit sind mit der Reinigung praktisch erprobt

06 Betten abziehen und Wäsche starten

PRÄZISIERT · P1 · P2

Verantwortung: Betrieb und Wäscheservice

REGEL

Bettwäsche wird vom Betrieb abgenommen und aufbereitet.

WAS SICH ÄNDERT

Schon 2022 nannte Airbnb Betten abziehen und Wäsche waschen als unangemessene Abreiseaufgaben. Neu ist die Einordnung in den verbindlichen Richtlinien- und Prüfrahmen. [S01, S07]

PRÜFEN

- [ ] Was haben Gäste bisher tatsächlich erledigt, und wie viel Zeit kostet das Abziehen ohne Mithilfe?
- [ ] Stecken Sortieren, Waschen, Trocknen und Neubestücken schon im bezahlten Umfang?
- [ ] Wie viele Betten sind je Buchung wirklich benutzt?

UMSETZEN

- Abnehmen, Sichtkontrolle und getrennte Lagerung verschmutzter Wäsche in die Arbeitsanweisung aufnehmen
- Gästetexte, Schild an der Waschmaschine und automatische Abreisehinweise anpassen
- Eine vorhandene Gästewaschmaschine muss deswegen nicht gesperrt werden

KOSTEN

2 bis 4 genutzte Betten × 1,5 Minuten = 3 bis 6 Minuten, also 1,50 bis 3,00 Euro je Wechsel. Bestehende Wäschereikosten kommen nicht nochmals hinzu.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Bettenarbeit ist vollständig zugewiesen und ohne Gästemithilfe machbar

07 Handtücher sammeln und einfache Handgriffe

FORTGELTEND P1

Verantwortung: Gästekommunikation und Reinigung

REGEL

Kurze, angemessene Bitten dürfen den Ablauf weiter unterstützen.

WAS SICH ÄNDERT

Benutzte Handtücher sammeln bleibt eine erlaubte Bitte. Sie erlaubt nicht zugleich Waschen, Falten oder Sortieren, und sie ist keine garantierte Vorleistung. [S02, S29]

PRÜFEN

- [ ] Ist der Sammelort offensichtlich, hygienisch und ohne Umweg erreichbar?
- [ ] Was ist zu tun, wenn Gäste die Handtücher im Bad liegen lassen?
- [ ] Sind schlichte Bitten mit Sanktionen oder überlangen Anweisungen verknüpft?

UMSETZEN

- Korb oder klaren Ablageort vorsehen; Formulierung kurz halten und im richtigen Bereich eintragen
- Reinigungskräfte nehmen auch nicht gesammelte Handtücher mit, ohne einen Schadensfall anzulegen

KOSTEN

Fallen bei 100 Wechseln künftig in 20 weiteren Fällen je 2 Minuten Sammeln an, sind das 40 Minuten, also 20 Euro insgesamt, nicht für alle 100 Wechsel.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Sammelort und Betreiberreserve sind festgelegt

08 Müllentsorgung und Abfalltrennung

PRÄZISIERT OFFENE GRENZE P1 P2

Verantwortung: Objektbetrieb

REGEL

Innenbehälter, Wege und Entsorgungsaufgaben werden getrennt beschrieben.

WAS SICH ÄNDERT

Müll außerhalb der Unterkunft zu entsorgen darf nicht mehr verlangt werden; Trennen in vorhandene Innenbehälter bleibt eine Bitte. Ob die Tonne auf demselben Grundstück dazugehört, lässt der Text offen, dort steht nur „offsite“. [S02, S29]

PRÜFEN

- [ ] Lageplan, Entfernung, Schlüssel, Öffnungszeiten, Treppen und Müllmenge aufnehmen
- [ ] Zentrale Anlage, öffentlicher Sammelplatz und private Tonne unterscheiden
- [ ] Bei langen Aufenthalten Behälterkapazität und Zwischenabholung prüfen

UMSETZEN

- Ausreichend beschriftete Innenbehälter und Beutel bereitstellen
- Entleerung, Trennung und Transport dem Betrieb zuweisen
- Örtliche Besonderheiten und Gemeinschaftsvorgaben dokumentieren und bei Bedarf mit Airbnb klären

KOSTEN

3 Minuten Zusatzarbeit = 1,50 Euro je Wechsel. Nur bei einer wirklich zusätzlichen Fahrt: 15 Minuten plus 6 Kilometer zu 0,40 Euro = 9,90 Euro je Fahrt. Fährt die Reinigung ohnehin an der Tonne vorbei, entsteht keine neue Anfahrt.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Entsorgungsweg und Kosten sind dokumentiert; unklare Aufforderungen bleiben bis zur Klärung aus dem Inserat

09 Staubsaugen, Grundreinigung und außergewöhnliche Verschmutzung

FORTGELTEND P1 P2

Verantwortung: Qualität und Schadensbearbeitung

REGEL

Normale Wechselreinigung und außergewöhnliche Verschmutzung werden getrennt.

WAS SICH ÄNDERT

Staubsaugen galt schon 2022 als unangemessene Abreiseaufgabe; Arbeiten einer Reinigungskraft dürfen Gästen grundsätzlich nicht auferlegt werden. Die Gästegrundregeln verlangen weiter einen Zustand ohne übermäßigen Reinigungsbedarf, verschimmelte Geschirrreste nennt Airbnb ausdrücklich. [S01, S04, S07]

PRÜFEN

- [ ] Alle Aufgaben zu Böden, Bad, Küche, Grill, Whirlpool und Garten einzeln durchgehen
- [ ] Normale Nutzung, verbotene Aufgabe, Gerätebedienung und echte Beschädigung unterscheiden
- [ ] Fotos und Rechnungspositionen müssen diese Unterscheidung tragen

UMSETZEN

- Liste mit normalem Reinigungsumfang und getrennte Fallbearbeitung für Besonderheiten anlegen
- Reinigungskräfte dokumentieren Zustand und tatsächlich zusätzliche Arbeit
- Keine Pauschalrechnung wegen eines nicht gesaugten Bodens oder nicht gespülten Tellers

KOSTEN

Bei 75 Euro vereinbarter Standardreinigung und 6,50 Euro neuer Normalarbeit beträgt die geplante Reinigung 81,50 Euro. Ein Fleckschaden wird daneben nach Ursache, Aufwand und Erstattbarkeit geprüft. Schadensersatz ersetzt keine zu knapp kalkulierte Standardreinigung.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Standardleistung und Sonderfall sind in Arbeitsauftrag und Abrechnung unterscheidbar

10 Klimaanlage, Heizung und beworbene Ausstattung

PRÄZISIERT P1

Verantwortung: Produkt und Technik

REGEL

Beworbene Ausstattung ist im zugesagten Umfang nutzbar.

WAS SICH ÄNDERT

Eine beworbene Klimaanlage oder Heizung darf nicht durch Nutzungsverbote oder gesperrte Thermostate faktisch entzogen werden. Die Bitte, beim Verlassen auszuschalten, bleibt erlaubt. Ein begründeter Sonderfall kann bei lokalen Wasserbeschränkungen vorliegen. [S01, S02, S31]

PRÜFEN

- [ ] Inserat, Fotos, Gerätesteuerung, tatsächliche Verfügbarkeit und Gebühren vergleichen
- [ ] Gehört die Poolheizung zur gebuchten Leistung, oder ist sie ein transparentes optionales Angebot?
- [ ] Gesperrte Thermostate und versteckte Stromzuschläge aufspüren

UMSETZEN

- Widersprüchliche Anweisungen entfernen; bei der Ankunft angenehm vortemperieren, der Gast regelt selbst
- Angebotsänderungen nur für künftige Buchungen; zugesagte Ausstattung nicht ohne Einigung streichen
- Frostschutz- und Sicherheitsfunktionen bei Abschaltautomatik erhalten

KOSTEN

Angenommene 6 zusätzliche Kilowattstunden je Aufenthalt × 0,32 Euro = 1,92 Euro. Das ist keine Prognose; Zählerdaten und vergleichbare Aufenthalte heranziehen.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Ausstattungsversprechen, Zugang und Preis stimmen überein

11 Abreisezeit, Abschließen und Schlüsselrückgabe

FORTGELTEND NEU P1 P2

Verantwortung: Betrieb und Zugangstechnik

REGEL

Pünktliche Abreise und sichere Rückgabe sind klar organisiert.

WAS SICH ÄNDERT

Abschließen bei der Abreise ist jetzt eine Standardregel; Abreisezeit und Schlüsselrückgabe gehören weiter zu den Gästegrundregeln. Eine selbst erdachte Strafgebühr fürs Überziehen folgt daraus nicht. [S04, S29, S35]

PRÜFEN

- [ ] Abreisezeit in Reservierung, Nachricht, Gästemappe und Reinigungskalender vergleichen
- [ ] Wird ein Schlüssel benötigt, lassen sich Tür und Fenster sicher schließen, laufen digitale Codes wirklich ab?

UMSETZEN

- Standardregel setzen und die Rückgabe in einem Satz erklären, etwa Schlüsselbox statt Prozedere
- Ansprechpartner und Ersatzweg für Defekt, vergessenen Schlüssel oder eingeschlossenen Gast vorsehen
- Late Check-out als vereinbarte Zusatzleistung vom ungenehmigten Überziehen unterscheiden

KOSTEN

Ein zusätzlicher Vor-Ort-Fall mit 30 Minuten und 8 Kilometern kostet 18,20 Euro. Verhindert der neue Ablauf zwei solche Fälle im Monat, spart das 36,40 Euro.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Die Abreise einschließlich technischer Störung ist einmal vollständig getestet

Hausregeln, Besucher und Sicherheit

12 Übernachtungsgäste, Tagesbesucher und Belegungsgrenzen

PRÄZISIERT OFFENE GRENZE P1

Verantwortung: Objektverantwortlicher

REGEL

Übernachtungszahl und Tagesbesuche sind verschiedene Sachverhalte.

WAS SICH ÄNDERT

Die Höchstzahl der Übernachtungsgäste ist eine Standardregel; Tagesbesucher führt Airbnb als Beispiel für zusätzliche Bitten. Mit einer selbst gesetzten Besuchergrenze ist nicht automatisch dieselbe Standardregel gemeint. [S05, S31]

PRÜFEN

- [ ] Genehmigte Belegung, Bettenzahl, Rettungswege, Kläranlage, Stellplätze, Gemeinschaftsordnung und Versicherung unterscheiden
- [ ] Ist eine Besuchergrenze rechtlich zwingend, nur erwünscht oder aus einer alten Vorlage übernommen?

UMSETZEN

- Übernachtungszahl korrekt einstellen
- Für zwingende Grenzen die Grundlage sichern und ihre Abbildung mit Airbnb klären
- Zusätzliche Besucher nicht automatisch als Übernachtungsgäste abrechnen

KOSTEN

3 Stunden Prüfung der Unterlagen und Abstimmung = 90 Euro einmalig; bei einheitlicher Anlage deckt die Prüfung mehrere Objekte ab. Ein pauschaler Risikoaufschlag für Überbelegung ist ohne Grundlage nicht belastbar.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Übernachtungszahl ist konsistent; jede weitere Grenze hat eine dokumentierte Grundlage

13 Haustiere, Ruhezeiten, Rauchen, Veranstaltungen und Aufnahmen

FORTGELTEND P1

Verantwortung: Inseratsverantwortlicher

REGEL

Die übrigen Standardbereiche werden weiter objektbezogen festgelegt.

WAS SICH ÄNDERT

Diese fünf Bereiche bleiben in der Standardauswahl. Die Reinigungsvorgaben schaffen die Hausregeln nicht ab; die Umstellung muss vorhandene Einstellungen richtig übernehmen. [S31, S35]

PRÜFEN

- [ ] Haustierzahl, zugelassene Räume, Rauchbereiche einschließlich Vaping, Ruhezeiten, zulässige Veranstaltungen und kommerzielle Aufnahmen durchgehen
- [ ] Assistenztiere sind nicht ohne Weiteres Haustiere; Ausnahmen prüfen

UMSETZEN

- Jede Option ausdrücklich kontrollieren, speichern und in der Gastansicht prüfen
- Erlaubte Veranstaltungsart nicht mit einer Erlaubnis störender Partys verwechseln; störende Zusammenkünfte bleiben untersagt [S04]
- Für echte Schäden einen Belegprozess statt Sanktionslisten

KOSTEN

20 Inserate × 10 Minuten Kontrolle = 3 Stunden 20 Minuten, also 100 Euro einmalig. Mehrreinigung wegen erlaubter Haustiere entsteht nicht erst durch das November-Paket.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Alle fünf Bereiche sind je Inserat in der Gastansicht geprüft

14 Sicherheit, örtliche Vorgaben und fremde Geldbußen

PRÄZISIERT P1

Verantwortung: Objektleitung und fachliche Beratung

REGEL

Sicherheitspflichten und Sanktionen Dritter werden nicht mit privaten Strafen vermischt.

WAS SICH ÄNDERT

Lokale Regeln und mögliche Bußen Dritter haben einen vorgesehenen Veröffentlichungsweg mit nachvollziehbarer Herkunft. Ein selbst erfundener Betrag wird unter der Überschrift „lokale Regeln“ nicht zulässig. Fremde Bußen treibt Airbnb nicht selbst ein. [S32, S34]

PRÜFEN

- [ ] Je Punkt festhalten: Aussteller, Rechts- oder Gemeinschaftsgrundlage, Pflicht, Betrag und Belastungsweg
- [ ] Bei Pool, Sauna, Wasserzugang, Feuerstelle oder Balkon notwendige Warnungen gesondert prüfen

UMSETZEN

- Erforderliche Sicherheitsinformationen nicht blind löschen; Gefahren vorab offenlegen und vor Ort erklären
- Der tatsächlichen Editor-Oberfläche folgen, die Hilfen beschreiben den Menüweg nicht einheitlich
- Bescheide und Rechnungen Dritter für eine Erstattungsanfrage sichern

KOSTEN

Eine tatsächlich verhängte Buße von 150 Euro plus 20 Minuten Bearbeitung ergibt 160 Euro mögliche Belastung. Ob der Gast sie trägt, ist gesondert zu klären.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Lokale Vorgaben sind belegt, Sicherheitsinformationen sind widerspruchsfrei dargestellt

15 Private Strafen, Sonderreinigung und Schäden

PRÄZISIERT P1

Verantwortung: Abrechnung und Schadensbearbeitung

REGEL

Vertragsstrafe, normale Reinigung und echter Schaden sind getrennte Kategorien.

WAS SICH ÄNDERT

Eigene Strafen sind ausgeschlossen; ausgelassene Reinigungsaufgaben begründen keine Aufgabenpauschale. Listen wie „50 Euro bei vollem Mülleimer“ dürfen nicht weiterlaufen. Echte Schäden laufen weiter mit Fotos und Belegen über das Resolution Center. [S01, S04, S24]

PRÜFEN

- [ ] Alle Pauschalen in Inserat, Vertrag, Rechnung und Zahlungsautomation erfassen
- [ ] Je Position fragen: Preis einer echten Leistung, bezifferter Schaden, Sanktion oder normale Wechselarbeit?
- [ ] Anweisungen an Reinigung und Gästeservice mit prüfen

UMSETZEN

- Automatische Sanktionen abschalten, soweit unzulässig
- Zustand, Ursache, Zusatzleistung und Kosten eines Schadensfalls nachvollziehbar dokumentieren
- Bei strittiger Grundlage keine sichere Einziehung versprechen

KOSTEN

Acht bisher abgerechnete Pauschalen zu 40 Euro ergeben 320 Euro, die kein rechtmäßiger Sollumsatz waren. Die tatsächliche Arbeit dahinter, 8 × 15 Minuten, kostet 60 Euro und gehört in den Angebotspreis.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Jede Zusatzforderung hat eine nachvollziehbare Leistung oder Anspruchsgrundlage

Preise, Kaution und Verträge

16 Reinigungsgebühr, Gesamtpreis und optionale Zusatzkosten

FORTGELTEND P1

Verantwortung: Preismanagement

REGEL

Pflichtkosten gehören in den vor der Buchung sichtbaren Preis.

WAS SICH ÄNDERT

Das Hausregelpaket verbietet keine Reinigungsgebühr, und es rechtfertigt keine nachträgliche Abwaschgebühr. Verpflichtende Entgelte stehen im passenden Preisfeld oder im Nachtpreis, echte Extras werden getrennt behandelt. [S07, S24, S30]

PRÜFEN

- [ ] Reinigung, Wäsche, Energie, Haustiere, Verwaltung und Gemeinschaftsentgelte auf Pflichtcharakter und Preisabbildung prüfen
- [ ] Geltende Plattformprovision, Rabattwirkung, Steuerbehandlung und Auszahlung kontrollieren

UMSETZEN

- Nur künftige Angebote neu kalkulieren; Musterbuchung bis zur Endsumme prüfen
- Optionale Zwischenreinigung muss wirklich abwählbar sein; kein Pflichtpaket als freiwillig bezeichnen
- Kein zweiter Entsorgungsbetrag, wenn dieselbe Arbeit schon im Reinigungspreis steckt

KOSTEN

6,50 Euro Zusatzkosten geteilt durch 0,85 ergeben 7,65 Euro nötigen Mehrpreis bei angenommenen 15 Prozent variablem Abzug. Andere Gebührenbasis oder Umsatzsteuer: Dann ist die Rechnung anzupassen.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Ein Preisbeispiel vom Gastgesamtpreis bis zum Nettozufluss ist nachvollziehbar

17 Kaution, Kreditkartenreservierung und Zahlungsweg

BEGLEITPRÜFUNG P1

Verantwortung: Finanzen und Systemverantwortlicher

REGEL

Eine Kaution ersetzt weder Regelkonformität noch einen belegten Anspruch.

WAS SICH ÄNDERT

Kautionen und Kartenreservierungen erlaubt die Preisrichtlinie nur in bestimmten Fällen, vor allem für ausgewählte Softwareanbindungen und Hotels. „PMS vorhanden“ ist nicht gleich „zugelassener Ausnahmefall“. [S24]

PRÜFEN

- [ ] Kontospezifische Berechtigung, vorherige Offenlegung, Zahlungsanbieter, Einbehaltungsgründe und Freigabefrist prüfen; Airbnb nennt grundsätzlich sieben Tage nach Abreise, für Hotels vierzehn

UMSETZEN

- Nur bestätigte Ausnahmeprozesse weiterverwenden; Verantwortung für Rückzahlung und Belege festlegen
- Unzulässige Reinigungspflichten nicht über einen Kautionseinbehalt erzwingen

KOSTEN

40 Kautionsfälle im Monat × 3 Minuten = 2 Stunden, also 60 Euro, zuzüglich Zahlungsentgelte. Gehaltene Kautionen sind kein Ertrag und kein Deckungsbeitrag für neue Reinigungskosten.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Berechtigung und vollständiger Freigabeprozess sind nachgewiesen

18 Zusätzliche Mietverträge und Haftungserklärungen

NEU P1

Verantwortung: Vertragsverantwortlicher

REGEL

Ein zusätzlich unterschriebenes Dokument braucht einen zulässigen Anlass.

WAS SICH ÄNDERT

Bisher reichte die Offenlegung vor der Buchung. Künftig bleiben vier Anlässe: gesetzliche oder Gemeinschaftsvorgabe, optionale Ausstattung, Aufenthalte ab 28 Nächten und Airbnb Luxe. Das gilt auch für „Hausordnungen“ oder „Haftungsverzichte“ mit Unterschrift. [S02, S03]

PRÜFEN

- [ ] Jedes Dokument und jede Unterschriftsanforderung inventarisieren: Wer verlangt es, und warum?
- [ ] Gesetzliche Pflicht, Versicherungswunsch und betriebliche Präferenz unterscheiden
- [ ] Automatisch vom Versicherungs- oder Screeningdienst versandte Formulare einbeziehen

UMSETZEN

- Je Vertragsmuster eine belegte Ausnahme oder einen alternativen zulässigen Ablauf festlegen
- Keine Schein-Zusatzleistung oder künstliche Verlängerung, um eine Ausnahme zu erreichen
- Versicherungsdeckung erst nach Rücksprache ändern, nicht vermuten

KOSTEN

Zentrale fachliche Prüfung nach Angebot, dazu 20 Objektprüfungen × 15 Minuten = 5 Stunden, also 150 Euro intern. Für stark standardisierte Verwalter kann die Vertragsumstellung teurer sein als die Reinigung.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Jede Unterschriftsanforderung hat einen zulässigen, dokumentierten Grund

19 Öffentliche Vertragsvorlage und Unterschriftenprozess

NEU P1

Verantwortung: Verträge und Gästeservice

REGEL

Zulässige Vertragsbedingungen sind vor der Buchung vollständig zugänglich.

WAS SICH ÄNDERT

Die Vertragsfunktion nimmt ein PDF auf, dessen Inhalt öffentlich sichtbar ist; Änderungen wirken nur für spätere Buchungen. Öffentliche Vorlage und ausgefüllte Ausfertigung sind zu trennen. Airbnb verlangt die Unterschrift nicht selbst und setzt solche Verträge nicht für den Gastgeber durch. [S02, S03, S06]

PRÜFEN

- [ ] Enthalten PDF, Kommentare, Formularfelder oder Dateimetadaten bereits Gästedaten, private Kontaktdaten oder Unterschriften?
- [ ] Passt der Unterzeichnungsablauf zur gebuchten Version, und ist das Dokument überhaupt zulässig?

UMSETZEN

- Bereinigte, versionierte Vorlage hochladen und als Gast öffnen
- Individuelle Ausfertigungen geschützt verarbeiten; einen am PC nutzbaren Ablauf für die Unterschrift vorsehen

KOSTEN

2 Stunden Vorlagenbereinigung plus 1 Stunde Ablaufprüfung = 90 Euro einmalig. Bei 60 zulässigen Signaturfällen × 3 Minuten kommen 90 Euro im Jahr hinzu, soweit die Arbeit neu ist.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Die öffentliche Vorlage ist datenfrei; Ausfertigung und Buchungsversion sind zuordenbar

Gästedaten, Zugang und Technik

20 Kontaktdaten, Ausweise und sensible Zusatzinformationen

PRÄZISIERT P1

Verantwortung: Datenschutz und Gästeservice

REGEL

Jedes vom Gast verlangte Datenfeld hat einen tragfähigen Zweck und einen zulässigen Grund.

WAS SICH ÄNDERT

Kontaktabfragen, Bonitätsprüfungen und Ausweisfotos waren schon beschränkt. Der neue Rahmen nennt ausdrücklich auch Finanz-, Biometrie- und Gesundheitsdaten. Eine Sichtkontrolle des Ausweises vor Ort bleibt vorgesehen, Kopien brauchen eine Ausnahme. [S03]

PRÜFEN

- [ ] Für Name, Adresse, E-Mail, Telefon, Geburtsdatum, Dokumentennummer, Ausweisbild, Selfie und Kartenangaben jeweils Erhebung, Empfänger, Speicherung und Löschung erfassen
- [ ] Pflichtfeld und freiwillige Angabe unterscheiden, ohne Freiwilligkeit als Umgehung zu nutzen

UMSETZEN

- Unnötige Erhebung entfernen, auch bei Dienstleistern
- Daten rechtmäßiger Altvorgänge erst nach Prüfung der Aufbewahrungspflichten löschen
- Daten für Unterschrift und Übermittlung eines zulässigen Zusatzvertrags fallen unter eine Ausnahme

KOSTEN

12 Formularfelder × 10 Minuten Prüfung = 2 Stunden, also 60 Euro intern; Datenschutzberatung nach Angebot. Ein entfallendes Formularentgelt von 2 Euro bei 100 Fällen spart 200 Euro, falls der Anbieter es wirklich nicht mehr berechnet.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Ein vollständiges Feldverzeichnis mit Zweck, Grundlage, Empfänger und Löschregel liegt vor

21 Gesetzliche Meldedaten und Gemeinschaftsvorgaben

FORTGELTEND P1

Verantwortung: Objektleitung und Datenschutz

REGEL

Gesetzliche Pflichten bleiben objekt- und gastbezogen zu erfüllen.

WAS SICH ÄNDERT

Rechtliche und gemeinschaftliche Ausnahmen bestanden schon und bleiben mit Offenlegung und Datenbegrenzung erhalten. Es gibt kein Verbot gesetzlicher Gästemeldungen, aber auch keine Rechtfertigung für ein unbegrenztes Datenpaket. Den besonderen Meldeschein sieht § 29 Abs. 2 BMG in Deutschland für ausländische Gäste vor; welche Daten erhoben werden dürfen, begrenzt § 30 BMG. [S03, S37, S38]

PRÜFEN

- [ ] Land, Gemeinde, Objektart und Gastgruppe bestimmen; örtliche Abgabenpflichten gesondert prüfen
- [ ] Welche Felder sind für den Meldeschein erforderlich, welche nicht?

UMSETZEN

- Je Objekt einen Nachweis mit Norm, betroffenen Personen, Feldern, Zweck und Aufbewahrungsfrist anlegen; den Prozess vorab erklären
- Meldescheine ein Jahr ab Abreise aufbewahren, danach innerhalb von drei Monaten vernichten
- Ein beliebiges Onlineformular ersetzt kein zulässiges elektronisches Meldeverfahren

KOSTEN

5 Standortkonfigurationen × 90 Minuten = 7,5 Stunden, also 225 Euro intern; Rechtsrat nach Angebot. 50 Objekte am selben Standort brauchen nicht 50 Rechtsprüfungen.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Meldeprozess und Ausnahmedokumentation passen zur tatsächlichen Gastgruppe

22 Pflichtapps, Registrierungsportale und digitaler Zugang

PRÄZISIERT P1 P2

Verantwortung: IT und Gästeservice

REGEL

Der Zugang hängt nicht von einem fremden Konto oder einer App ab.

WAS SICH ÄNDERT

Pflichtapps waren schon begrenzt; der Rahmen erfasst jetzt auch wesentliche Ausstattung. Zu digitalen Schlössern muss ein Zugang ohne fremde App angeboten werden. Ein bequemer Registrierungszwang ist kein Ausnahmegrund. [S03]

PRÜFEN

- [ ] Den gesamten Weg vom Buchungseingang bis zur geöffneten Tür testen: Portal, Konto, Unterschrift, Datenfelder, Codefreigabe, Ersatzschlüssel
- [ ] Zugang zu gemeinsamem Eingang, Parkplatz und wesentlicher Ausstattung prüfen

UMSETZEN

- Zulässige Ausnahme nachweisen oder praktikablen Ersatz anbieten, etwa individuellen Zahlencode oder Schlüsselübergabe
- Freigabeautomatismen dürfen Gäste nicht wegen eines unzulässigen Formulars aussperren; erreichbarer Ansprechpartner bei Störung

KOSTEN

Angenommene 300 Euro Einrichtung plus 12 zusätzliche Übergaben im Jahr × 20 Minuten = 120 Euro, also 420 Euro im ersten Jahr. Fahrkosten kommen nur dazu, wenn sie wirklich zusätzlich entstehen.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Ein Gast nutzt den alternativen Zugang ohne fremde App erfolgreich

23 WLAN-Portale und Zugang gegen Kontaktdaten

PRÄZISIERT P1 P2

Verantwortung: Netzwerk und Marketing

REGEL

Internetzugang und Kontaktdatenerhebung werden getrennt geprüft.

WAS SICH ÄNDERT

WLAN-Portale, die Daten abfragen, sind nur noch für Hotels, Resorts oder einschlägige Ausnahmen vorgesehen. Die Kopplung des WLAN an eine E-Mail-Adresse entfällt für Ferienwohnungen; die Bezeichnung „Hotelstandard“ macht keine Ausnahme. [S03]

PRÜFEN

- [ ] Router, Captive Portal, Gastnetz, Anbieterkonto und Weiterleitung ins Marketing durchsehen
- [ ] Können Gäste das gebuchte WLAN ohne Registrierung nutzen, und welche Daten erhält ein externer Dienstleister?

UMSETZEN

- Gewöhnlichen Gastzugang mit eigenem Kennwort einrichten; bisherige Datensammlung kontrolliert beenden
- Vorhandene Datensätze nach ihrer eigenen Rechtsgrundlage behandeln; freiwillige Angebote nicht als Zugangsschranke

KOSTEN

1,5 Stunden Netzwerkkonfiguration = 45 Euro plus 80 Euro Hardware, also 125 Euro. Eine entfallende Softwaregebühr von 8 Euro im Monat spart 96 Euro im Jahr, falls sie vertraglich wirklich entfällt.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] WLAN ist im Gasttest ohne unzulässige Datenabgabe erreichbar

24 Externe Bewertungen, Werbung und fachfremde Pflichten

FORTGELTEND P1

Verantwortung: Marketing und Gästekommunikation

REGEL

Die Abwicklung des Aufenthalts wird nicht mit Werbung oder Bewertungszwang auf fremden Portalen verbunden.

WAS SICH ÄNDERT

Externe Bewertungen und Marketingnutzung waren schon begrenzt; fachfremde Pflichten sind verboten. Die Bewertungsregel nennt eine Hotelausnahme, aus der für andere Anbieter nichts folgt. [S03, S24]

PRÜFEN

- [ ] Abreise- und Nachfassnachrichten, QR-Karten, Umfragelinks, CRM-Übernahme, Newsletter, Mitgliedschaften und vergütete Empfehlungen erfassen
- [ ] Texte externer Bewertungsdienste mit prüfen

UMSETZEN

- Unzulässige Aufforderungen aus dem Airbnb-Ablauf entfernen; lokale Empfehlungen freiwillig und transparent
- Keinen Direktvertrieb durch das Herauslösen bestehender Airbnb-Anfragen aufbauen

KOSTEN

4 automatisierte Nachrichten und 3 gedruckte Vorlagen × 15 Minuten = 1,75 Stunden, also 52,50 Euro, Druckkosten gegebenenfalls dazu.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Jeder externe Link und jede Übernahme ins Marketing ist gesondert geprüft

Besondere Modelle und Ausnahmen

25 Monatsaufenthalte, Monteurunterkünfte und Aufenthalte ab 28 Nächten

PRÄZISIERT P1 P2

Verantwortung: Vertrieb und Vertragsverantwortlicher

REGEL

Die Vertragsausnahme ist an die konkrete Reservierung gebunden.

WAS SICH ÄNDERT

Ab 28 Nächten besteht ein ausdrücklich genannter Anlass für Zusatzverträge. Das befreit weder von den Hausregeln, noch macht es den Aufenthalt zur Wohnraummiete. [S02]

PRÜFEN

- [ ] Tatsächliche Nächte, Vertragspartner, wechselnde Bewohner und Zusatzleistungen prüfen
- [ ] Kurze Monteuraufenthalte nicht automatisch als Monatsmiete behandeln; Verlängerungen und Verkürzungen klären

UMSETZEN

- Vertragsmuster nur auf passende Buchungen anwenden und vorher veröffentlichen
- Reinigung, Wäschewechsel und Abfall für lange Aufenthalte als eigene Betriebsplanung festlegen

KOSTEN

6,50 Euro Abreisearbeit verteilen sich bei 2 Nächten auf 3,25 Euro, bei 28 Nächten auf 0,23 Euro je Nacht. Zwei vereinbarte Zwischenreinigungen zu je 45 Euro sind ein gesonderter Leistungsblock.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Vertragsausnahme und Serviceumfang sind je Dauerklasse definiert

26 Optionale Ausstattung, Luxe und Versicherungsanforderungen

PRÄZISIERT P1

Verantwortung: Produkt und Versicherungsverantwortlicher

REGEL

Eine Ausnahme gilt nur für ihren konkreten Zweck.

WAS SICH ÄNDERT

Optionale Ausstattung und Airbnb Luxe gehören zu den vier Vertragsanlässen. Ein Extra darf nicht als Vorwand für Bedingungen des gesamten Aufenthalts dienen; ein Luxusobjekt ist nicht allein durch Ausstattung ein Luxe-Inserat. [S02, S35]

PRÜFEN

- [ ] Ist das Extra wirklich optional, und welche Bedingungen verlangt seine Bereitstellung?
- [ ] Verlangt der Versicherer eine Unterschrift, eine Belehrung oder nur einen sicheren Betrieb?

UMSETZEN

- Angebot und Unterkunft klar trennen; Abwahl, Zugang und Preis nachvollziehbar gestalten
- Versicherungsfragen schriftlich klären; trägt die Ausnahme nicht, Ersatzdeckung oder anderen Ablauf prüfen
- AirCover nicht ohne Deckungsvergleich als Ersatz der eigenen Versicherung behandeln

KOSTEN

Ein Extra mit 40 Euro Preis und 25 Euro variablen Kosten trägt 15 Euro bei; 30 entfallende Nutzungen betreffen 450 Euro Deckungsbeitrag, nicht 1.200 Euro Umsatz.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Jede Ausnahme hat Anlass, begrenzten Inhalt und passenden Ablauf

27 Airbnb Services und weitere geltende Anforderungen

FORTGELTEND P1

Verantwortung: Inseratsverantwortlicher

REGEL

Die sieben Standardbereiche sind kein vollständiges Verzeichnis aller Plattformpflichten.

WAS SICH ÄNDERT

Gastgeber können bestimmte Airbnb-Servicekategorien im Objekt über den Support begrenzen; Liefermahlzeiten werden gesondert behandelt. Die Kurzform „nur noch sieben Regeln“ ist unvollständig. [S33]

PRÜFEN

- [ ] Sind Koch-, Massage-, Trainings- oder Fotoservices mit Raum, Sicherheit, Gemeinschaft und Ablauf vereinbar?
- [ ] Stehen die Servicebeschränkungen tatsächlich gespeichert in den Hausregeln?

UMSETZEN

- Auswahl über den Supportweg eintragen lassen und aus Gastsicht prüfen
- Keine selbst erfundene Strafregel, um externe Dienstleistungen auszuschließen

KOSTEN

20 Minuten Auswahlprüfung plus 15 Minuten Support und Nachkontrolle ergeben 17,50 Euro je Konfiguration.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Services-Auswahl und weitere einschlägige Anforderungen sind geprüft

28 PMS, Channel Manager und automatische Überschreibungen

BEGLEITPRÜFUNG | OFFENE GRENZE | P1

Verantwortung: IT und Softwareanbieter

REGEL

Das führende System bildet die neue Struktur zuverlässig ab.

WAS SICH ÄNDERT

Die Richtlinien nennen den Buchungsstichtag. Der Softwareanbieter Hostfully berichtet von einem möglicherweise abweichenden technischen Zeitplan für Schnittstellen; bestätigt ist keine Fristverlängerung. [S01, S36]

PRÜFEN

- [ ] Welches System schreibt welches Feld, und setzt es Änderungen auf Airbnb zurück?
- [ ] Kann das PMS Regeln, Bitten, lokale Vorgaben, Verträge und Buchungsversionen abbilden?
- [ ] Welche schriftliche Auskunft gibt es für das konkrete Konto?

UMSETZEN

- Feldzuordnung und Synchronisationsrichtung dokumentieren; Teständerung mit Gastansicht kontrollieren
- Herstellerklärung früh anstoßen, Texte vorbereiten, manuellen Ersatzprozess festlegen
- Ohne bestätigte Ausnahme den offiziellen Termin nicht ignorieren

KOSTEN

Anpassung durch den Anbieter nach Angebot, dazu 30 Inserate × 10 Minuten Test = 5 Stunden, also 150 Euro intern. Eine schnelle manuelle Änderung verursacht Folgekosten, wenn das PMS sie nachts überschreibt.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Synchronisationstest erfolgreich; eine terminliche Sonderauskunft liegt schriftlich vor

Betrieb, Verträge und Nachsteuerung

29 Reinigungsauftrag, Personal und Wechselkapazität

BEGLEITPRÜFUNG | P2

Verantwortung: Betriebsleitung und Dienstleister

REGEL

Zusätzliche Arbeit braucht eine realistische Zeit- und Leistungsvereinbarung.

WAS SICH ÄNDERT

Airbnb ändert den Reinigungsvertrag nicht; künftig notwendige Betreiberarbeit muss darin abgebildet werden. Die Plattformgrenze ordnet weder einen höheren Reinigungspreis noch den Kostenträger an.

PRÜFEN

- [ ] Leistungsbeschreibung, Pauschale, Stundenanteil, Anfahrtskosten, Wochenenden, Wäschelogistik und Personalreserve vergleichen
- [ ] Personenminuten sind nicht dasselbe wie Zeit im Objekt

UMSETZEN

- Vollständigen Sollablauf und realistische Zeitbudgets vereinbaren
- Gerätezyklen an den Anfang legen, Reservebestände und Übergabekontrolle prüfen
- Qualität nicht durch Kürzen anderer Tätigkeiten kompensieren

KOSTEN

12 gleichzeitige Wechsel × 12 zusätzliche Minuten = 2,4 Stunden am selben Tag. Ob eine weitere Person nötig ist, entscheidet das Zeitfenster, nicht der Jahresdurchschnitt. Bei Festpreisen belastet die Mehrarbeit zunächst die Marge des Dienstleisters.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Leistung, Kapazität, Vergütung und Qualitätsabnahme sind abgestimmt

30 Eigentümerverwaltung, Kostenverteilung und Vollmachten

BEGLEITPRÜFUNG P1 P2

Verantwortung: Eigentümer und Verwaltung

REGEL

Wer entscheidet und wer zahlt, folgt aus den bestehenden Vereinbarungen.

WAS SICH ÄNDERT

Das Airbnb-Paket ändert Eigentümer-, Verwaltungs- und Dienstleisterverträge nicht. Eine höhere Gästegebühr fließt nicht zwingend der Stelle zu, die die Mehrarbeit erbringt.

PRÜFEN

- [ ] Verwaltungspauschale, Reinigung, Wäsche, Plattformkosten, Preisbefugnis, Budgetgrenzen und Informationspflichten prüfen
- [ ] Einheitliche Abläufe nicht mit identischen Kostenverträgen verwechseln

UMSETZEN

- Nachtrag oder Freigabe nur dort vorbereiten, wo Befugnisse nicht reichen
- Entscheidung mit Objekt, Zusatzleistung, Jahreswirkung und Preisvorschlag dokumentieren
- Keine Betriebsleistung weglassen, weil die interne Kostentragung ungeklärt ist

KOSTEN

Ein Aufschlag von 7,65 Euro liefert bei 15 Prozent variablem Abzug 6,50 Euro. Fielen zusätzlich 20 Prozent Verwaltungsvergütung auf denselben Aufschlag an, blieben 4,97 Euro beim Kostenträger. Die Berechnungsbasis muss zuerst geklärt sein.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Entscheidungsbefugnis und Kostentragung sind je Vertragsmodell dokumentiert

31 Andere Vertriebskanäle und Produktentscheidungen

BEGLEITPRÜFUNG P2 P3

Verantwortung: Geschäftsführung und Vertrieb

REGEL

Die Airbnb-Umstellung und die Umstellung des gesamten Angebots sind zwei Entscheidungen.

WAS SICH ÄNDERT

Andere Portale und Direktbuchungen behalten ihre Bedingungen. Ein einheitlicher Vollservice kann trotzdem sinnvoll sein; das ist eine Abwägung zwischen Standardisierung, Kosten und zulässigen Leistungsmodellen.

PRÜFEN

- [ ] Airbnb-Anteil an den tatsächlichen Wechseln, Aufenthaltsdauer, Akquisitionskosten, Gästeerwartungen und Marge je Kanal messen
- [ ] Nicht den Umsatzanteil nehmen, wenn die Wechselhäufigkeit stark abweicht

UMSETZEN

- Bewusst zwischen kanalbezogenem Ablauf und einheitlicher Leistung entscheiden
- Küche, Inventar oder Mindestaufenthalt nicht reflexartig einschränken; zugesagte Ausstattung beachten
- Vorhandene Airbnb-Reservierungen nicht zur Umgehung auf Direktbuchung verlagern [S34]

KOSTEN

80 Wechsel im Jahr, davon 30 betroffen: 30 × 6,50 Euro = 195 Euro bei kanalbezogener Umstellung. Alle 80 Wechsel umgestellt: 520 Euro. Die Differenz von 325 Euro folgt aus einer eigenen Geschäftsentscheidung.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Die Kanalentscheidung beruht auf Wechselkosten und Deckungsbeitrag statt nur auf dem Gebührenvergleich

32 Beschwerden, Regelverstöße und Stornierungen

PRÄZISIERT P1 P2

Verantwortung: Gästeservice und Kontoleitung

REGEL

Reaktionen passen zur verletzten Regel und zum konkreten Sachverhalt.

WAS SICH ÄNDERT

Standardregeln bleiben durchsetzbar; Bitten sollen Gäste erfüllen, verpflichtet sind sie nicht. Eine unerfüllte Bitte darf nicht wie ein schwerer Regelverstoß behandelt werden. [S03, S31, S35]

PRÜFEN

- [ ] Entscheidungsbäume, Stornierungsvorlagen, Eskalation und Befugnisse des Gästeservice prüfen
- [ ] Unterscheiden: fehlende Mithilfe, unzulässige Forderung, tatsächlicher Schaden, Sicherheitsvorfall, Verstoß gegen eine Standardregel

UMSETZEN

- Sachverhalt dokumentieren, angemessen kommunizieren, bei Bedarf Airbnb einbeziehen
- Vor einer Stornierung die geltende Richtlinie und Bestätigung prüfen; keine Aussperrung wegen einer unerfüllten Bitte
- Ehrliche Bewertungen sachlich auf den Aufenthalt beziehen

KOSTEN

Sinkt die Bearbeitungszeit bei 10 vermiedenen Rückfragen um je 12 Minuten, spart das 2 Stunden, also 60 Euro. Nur bei nachvollziehbarer Messung gegenrechnen.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Der Gästeservice unterscheidet Bitte, Regel, Schaden und Sicherheitsfall sauber

33 Messung, Preisprüfung und wirtschaftliche Nachsteuerung

BEGLEITPRÜFUNG P3

Verantwortung: Controlling und Betrieb

REGEL

Nur der zusätzlich entstehende Aufwand gehört in die Änderungsrechnung.

WAS SICH ÄNDERT

Das Regelpaket liefert keine gemessene Minuten- oder Kostensteigerung. Für jeden Betrieb zählt der eigene belastbare Ausgangswert; eine pauschale Preisforderung für alle Anbieter wäre zu grob.

PRÜFEN

- [ ] Je Wechsel erfassen: Buchungsdatum und Kanal, Objektklasse, Gästezahl, Nächte, aktive Minuten je Tätigkeit, Warte- und Fahrzeit, Rechnungsbetrag
- [ ] Saison, Personalwechsel und Preissteigerungen gesondert markieren

UMSETZEN

- Kleine Stichprobe vor der Umstellung und vergleichbare Wechsel danach messen; Median und Spitzen betrachten
- Zusatzkosten, Einsparungen und Sondereffekte getrennt dokumentieren
- Preisänderung auf Buchungsquote und Nettoerlös prüfen

KOSTEN

Brauchen 10 gemessene Wechsel statt vermuteter 12 nur 8 zusätzliche Minuten, beträgt der Arbeitsblock 4,00 statt 6,00 Euro je Wechsel. Das ersetzt keine breite Stichprobe über alle Objektarten.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Eine nachvollziehbare Ist-Soll-Auswertung mit freigegebener Nachsteuerung liegt vor

34 Abnahme, Schulung und Pflege des Regelstands

BEGLEITPRÜFUNG P1 P2 P3

Verantwortung: Gesamtverantwortlicher

REGEL

Die Umstellung ist vollständig, wenn Texte, Systeme und Arbeitspraxis zusammenpassen.

WAS SICH ÄNDERT

Für betroffene Reservierungen muss der neue Rahmen praktisch eingehalten werden. Eigentümer, Reinigung, Gästeservice und IT brauchen denselben Stand.

PRÜFEN

- [ ] Sind alle priorisierten Maßnahmen erledigt, ausgenommen oder begründet offen?
- [ ] Können Vertretungen die neue Vorgehensweise ausführen, und wer bewertet künftige Änderungen der Quellen?

UMSETZEN

- Je Betriebsmodell einen vollständigen Probelauf: Gastansicht, Bestätigung, Meldedaten, Zugang, Aufenthalt, Abreise, Reinigung, Abrechnung
- Offene Ausnahmen und Supportfälle in einer Liste führen; Schulung mit konkreten Fällen statt Rundmail

KOSTEN

3 Modellabläufe × 45 Minuten Test plus 1,5 Stunden Teamschulung = 3,75 Stunden, also 112,50 Euro; zusätzliche Teilnehmerstunden mitzählen. Diese Kosten gehören einmalig ins Projekt, nicht zu jedem Wechsel.

ABSCHLUSS, WENN

- [ ] Der Verantwortliche hat den End-to-End-Test und die offenen Punkte abgezeichnet

5 Was die Umstellung kosten kann

In den Foren kursieren Mehrkosten von 50 Dollar je Wechsel und zusätzliche Reinigungskräfte. Wer nachrechnet, landet deutlich darunter, weil nur der Teil der Arbeit neu ist, der bislang beim Gast lag und künftig bei der Reinigung liegt. Alle Werte hier sind eigene Rechenannahmen, netto, keine Marktpreise und keine Preisempfehlung.

So wird gerechnet

Zusatzkosten je Wechsel = zusätzliche aktive Personenminuten ÷ 60 × Stundensatz + zusätzlicher Verbrauch + tatsächlich zusätzliche Fahrtkosten. **Jährliche Mehrbelastung** = betroffene Wechsel × Zusatzkosten je Wechsel + zusätzliche Fixkosten − belegbare Einsparungen. **Belastung im ersten Jahr** = laufende Mehrbelastung + einmalige Umstellungskosten. Eine Stunde mit zwei Reinigungskräften sind zwei Personenstunden. Die Laufzeit einer Maschine ist keine Arbeitszeit, solange parallel gearbeitet wird. Eine Anfahrt, die ohnehin stattfindet, zählt nicht noch einmal. Bereits bezahlte Wäsche und ohnehin beschaffte Müllbeutel werden nicht zu Zusatzkosten.

Vier Ausgangslagen

0,00 €
A · Vollservice schon heute

3,30 €
B · Ferienwohnung mit Spülmaschine

6,50 €
C · Größeres Haus ohne Spülmaschine

20,40 €
D · Abgelegenes Haus mit Entsorgungsfahrt

Ausgangslage	Annahmen je betroffenem Wechsel	Je Wechsel	Je Nacht bei 3 Nächten	Bei 60 Wechseln im Jahr
A Vollservice bereits bezahlt	Keine zusätzliche normale Arbeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B Ferienwohnung mit Spülmaschine, 2 bis 4 Gäste	6 Minuten zu 30 €/Stunde + 0,30 € Spültab	3,30 €	1,10 €	198,00 €
C Größeres Haus ohne Spülmaschine, 6 Gäste	12 Minuten zu 30 €/Stunde + 0,50 € Verbrauch	6,50 €	2,17 €	390,00 €
D Abgelegenes Haus mit eigener Entsorgungsfahrt	20 Minuten Arbeit + 15 Minuten Fahrt zu 30 €/Stunde + 6 km zu 0,40 € + 0,50 € Verbrauch	20,40 €	6,80 €	1.224,00 €

Die Minuten in B bis D sind vollständig zusätzliche aktive Arbeit, nicht die bisherige Gesamtdauer der Reinigung. Auch in Modell A können einmalige Kosten für Texte, Systeme und Prüfung anfallen. Die Zahl betroffener Wechsel folgt aus den betroffenen Reservierungen, nicht aus dem Airbnb-Umsatzanteil; für den Rest des Jahres 2026 zählt nur der tatsächlich eintretende Aufwand.

Vier vollständige Betriebsbeispiele

Selbst betreutes Apartment

40 betroffene Wechsel nach Modell B ergeben 132 Euro im Jahr. Drei Stunden einmalige Prüfung und Textänderung kosten 90 Euro. Mehrbelastung im ersten vollen Jahr: 222 Euro. Bei Eigenarbeit fließt kein Geld ab; gebundene Zeit und Verbrauch werden getrennt sichtbar gemacht.

Verwaltung mit zehn Häusern

Zehn Objekte mit je 60 betroffenen Wechseln nach Modell C ergeben 3.900 Euro im Jahr. 18 zentrale Personenstunden für Textprüfung, Systempflege und Schulung kosten 540 Euro. Erstes volles Jahr: 4.440 Euro. Vertragsberatung und neue Zugangstechnik sind hier nicht nötig und nicht angesetzt.

Großes abgelegenes Haus

45 betroffene Wechsel nach Modell D ergeben 918 Euro im Jahr, einschließlich der Entsorgungsfahrten, die in den 20,40 Euro stecken. Lassen sich die Fahrten mit bestehender Logistik verbinden, entfällt dieser Block weitgehend.

Gemischter Bestand mit 20 Objekten

Zehn Objekte nach C mit je 50 Wechseln: 3.250 Euro. Fünf nach B mit je 30 Wechseln: 495 Euro. Fünf nach A: 0 Euro. Laufend 3.745 Euro; einmalig 23 Stunden Umstellung zu 30 Euro = 690 Euro. Erstes volles Jahr: 4.435 Euro.

Das letzte Beispiel zeigt, warum eine einheitliche Erhöhung der Reinigungspauschale für alle 20 Objekte die Ursache schlecht abbildet. Trotzdem eine einheitliche Preispolitik zu wählen, bleibt eine kaufmännische Entscheidung.

Welcher Gästeaufschlag die Kosten deckt

Geht von einem zusätzlichen Gästeentgelt ein Anteil p als variable Provision ab, gilt: notwendiger Aufschlag = Zusatzkosten ÷ (1 − p). Die Prozentsätze sind Rechenannahmen, keine Aussage über aktuelle Airbnb- oder Verwaltungsgebühren.

Abrechnungsmodell für 6,50 € Mehrkosten (Modell C)	Rechnung	Nötiger Aufschlag
Kein zusätzlicher variabler Abzug	6,50 ÷ 1	6,50 €
15 Prozent variabler Abzug	6,50 ÷ 0,85	7,65 €
15 Prozent Plattform und 20 Prozent Verwaltung, beide vom gleichen Aufschlag	6,50 ÷ 0,65	10,00 €
15 Prozent Plattform, danach 20 Prozent Verwaltung vom Rest	6,50 ÷ (0,85 × 0,80)	9,56 €

Bei zwei Nächten entsprechen 7,65 Euro rund 3,83 Euro je Nacht, bei sieben Nächten 1,09 Euro. Ob Verwaltungsvergütung auf Reinigungsgebühren überhaupt anfällt, steht im konkreten Vertrag. Steuerliche Behandlung und Preisangaben gegenüber Gästen sind in der tatsächlich geltenden Konstellation zu prüfen.

⚠ **Ein kostendeckender Preis garantiert keine unveränderte Nachfrage**

Beispiel: 60 Buchungen liefern je 100 Euro Deckungsbeitrag, zusammen 6.000 Euro. Ein Aufschlag deckt die neuen Kosten je Buchung exakt ab. Bleiben dadurch nur 55 Buchungen, sind es noch 5.500 Euro. Die 500 Euro Differenz sind ein angenommenes Nachfragerisiko, keine Prognose. Deshalb erst messen, dann den Preis anfassen.

Kapazität kann wichtiger sein als der Jahresbetrag

Zwölf Wechsel am selben Tag mit je 12 zusätzlichen Minuten brauchen 2,4 zusätzliche Arbeitsstunden. In einem vierstündigen Wechselfenster sind das rechnerisch 0,6 zusätzliche Kräfte, sofern jede Minute parallel einsetzbar wäre. Praktisch entscheiden Schichtplanung, Fahrtwege und Reihenfolge; die Jahresdurchschnittsrechnung löst diesen Engpass nicht.

Eine Spülmaschine mit langem Programm verzögert den Abschluss des Wechsels, obwohl nur wenige aktive Minuten entstehen. Die Maschine als Erstes starten, genug Geschirr vorhalten und einen zuverlässigen Restprozess festlegen wirkt oft besser, als pauschal eine zweite Anfahrt zu planen. Die zweite Anfahrt gehört erst in die Rechnung, wenn sie wirklich nötig wird.

Investitionsbeispiel

Eine Verbesserung kostet angenommen 800 Euro und spart je Wechsel 6 aktive Minuten zu 30 Euro je Stunde, verursacht aber 0,30 Euro zusätzlichen Verbrauch. Nettoersparnis: 2,70 Euro je Wechsel. Rechnerische Amortisation: 296 Wechsel, bei 60 Wechseln im Jahr knapp fünf Jahre, ohne Finanzierung, Reparatur und Restwert. Das ist eine Prüfmethode, kein Kaufargument: Allein wegen der neuen Regel lohnt sich eine solche Anschaffung selten.

Welche Zahlen vor einer Preisentscheidung vorliegen sollten

- [ ] Ausgangsablauf und bereits bezahlter Leistungsumfang je Objektgruppe
- [ ] Erfüllungsquote der bisherigen Gästebitten: Was haben Gäste wirklich erledigt?
- [ ] Zusätzliche Personenminuten, reale Zusatzfahrten und Verbrauch, an echten Wechseln gemessen
- [ ] Zahl der betroffenen Wechsel nach Buchungsdatum und Kanal
- [ ] Einmalige Einrichtung, laufende Software- oder Personalfixkosten, belegbare Einsparungen
- [ ] Erst danach: Preisaufschlag, Kostenträger und erwarteter Nettoeffekt

Für einen ersten Vergleich reichen zehn bis zwanzig passende Wechsel je Gruppe. Das ist keine Statistik, aber eine Arbeitsgrundlage. Neben Durchschnitt und Median zählen vor allem die Spitzen, an denen eine Reinigung den nächsten Check-in gefährdet.

6 Arbeitsblatt je Objekt

Eine Zeile je Feld, ein Blatt je Objekt oder je Gruppe gleichartiger Objekte. Wer diese Felder ausgefüllt hat, kann die Rechenbeispiele aus Kapitel 5 durch echte Werte ersetzen.

Feld	Was einzutragen ist	Ihr Eintrag
Objekt und Verantwortlicher	Bezeichnung, Inserats-ID, Standort, zuständige Person	
Betriebsmodell	Eigentümerbetrieb, Verwaltung, Vermietung auf eigene Rechnung, Privatzimmer, Hotel oder anderes Modell	
Betroffene Reservierungen	Buchungsdatum, Regelversion, Sonderfälle und Zahl betroffener Wechsel	
Alte Anweisung	Genauer Wortlaut, Fundstelle, bisherige tatsächliche Praxis	
Einordnung und Quelle	Standardregel, Bitte, Ausnahme, Preis, Bedienhilfe oder unzulässige Anweisung; Quellen-ID und Prüfdatum	
Neue Vorgehensweise	Neuer Text und tatsächlicher Betriebsablauf	
Ausnahmebeleg	Konkrete Norm, Gemeinschaftsvorgabe, Vertragsanlass oder schriftliche Kontobestätigung; sonst nicht einschlägig	
Ausgabekanäle	Inserat, PMS, Nachrichten, PDF, Gästemappe, Schilder und Übersetzungen	
Mehrleistung	Zusätzliche aktive Minuten, Verbrauch, Fahrt und notwendige Kapazität	
Wirtschaftlichkeit	Kosten je Wechsel, betroffene Wechsel, einmalig, jährlich, Einsparungen, Steuerbasis	
Entscheidung	Wer trägt die Kosten, wer darf Preise ändern, welche Freigabe ist erforderlich	
Abnahme	Datum, prüfende Person, Gastansicht, Systemtest und vollständiger Probelauf	
Nachkontrolle	Erste passende Stichprobe, tatsächliche Abweichungen und nächste Entscheidung	

7 Mustersätze für Gäste

Die folgenden Sätze sind Formulierungsbeispiele. Sie müssen zum Objekt passen, rechtzeitig in der passenden Airbnb-Rubrik erscheinen und dürfen keine nachträgliche Pflicht einführen. Erinnerungen stimmen mit den Reservierungsangaben überein. [S02, S39]

> **ABREISEINFORMATION, STANDARDREGEL „ABSCHLIESSEN“ SEPARAT SETZEN**
>
> „Die Abreise ist bis 10 Uhr vorgesehen. Bitte geben Sie den Schlüssel wie beschrieben in die Schlüsselbox zurück und schließen Sie die Unterkunft ab.“

Uhrzeit und Rückgabeart durch die tatsächlich vereinbarten Angaben ersetzen.

> **ANGEMESSENE BITTE**
>
> „Sie helfen uns, wenn Sie benutztes Geschirr in die Spüle und benutzte Handtücher in den Korb im Bad legen.“

Nicht ergänzen: eine Pauschalstrafe, eine Bedingung für die Kautionsrückgabe oder eine Pflicht zum Spülen.

> **SPÜLMASCHINE, OFFENER RANDFALL, VORSICHTIG FORMULIERT**
>
> „Sie können die Spülmaschine gern noch starten, wenn sie voll ist. Spültabs für die ganze Woche finden Sie im Schrank unter der Spüle.“

Der Editor markiert Formulierungen zum Beladen und Starten derzeit. Den Wechsel so kalkulieren, als täte es kein Gast, und die Maschine für den ganzen Aufenthalt ausstatten.

> **ABFALLINFORMATION**
>
> „Im Küchenunterschrank stehen beschriftete Behälter für die getrennte Sammlung bereit. Die Entleerung übernehmen wir.“

Ein Transport zu Außenbehältern ist gesondert nach Prüfpunkt 08 zu klären, nicht stillschweigend an diesen Satz anzuhängen.

> **HEIZUNG UND KLIMAANLAGE**
>
> „Die Heizung ist bei Ihrer Ankunft auf angenehme 21 Grad eingestellt und lässt sich frei regeln. Wenn Sie die Unterkunft verlassen, freuen wir uns, wenn Sie Heizung und Klimaanlage ausschalten.“

Gesetzlicher Datenprozess

Zuerst festhalten, welche Pflicht für welche Gäste gilt. Erst daraus entsteht ein spezifischer Hinweis mit Zweck und erforderlichen Angaben. Ein allgemeiner Text wie „Aus Sicherheitsgründen benötigen wir immer eine Ausweiskopie“ ersetzt diese Prüfung nicht.

8 Offene Grenzen

Die Richtlinien beantworten nicht jeden Fall. Für die folgenden Punkte eine konkrete Auskunft mit Inseratsbezug, Sachverhalt und Belegen einholen und dokumentieren. Bis dahin gilt die rechte Spalte.

Offene Frage	Was für eine Klärung nötig ist	Vorgehen bis dahin
Außentonne auf dem eigenen Grundstück oder in der gemeinsamen Anlage	Lage, Weg, Zugänglichkeit, Art der Bitte und örtliche Vorgaben	Entleerung im Betreiberprozess absichern; keine pauschale Freigabe unterstellen
Spülmaschine nur beladen oder starten	Genauer Arbeitsschritt, Zeit, Gerät und beabsichtigter Text	Den Wechsel auch ohne diese Gästemithilfe kalkulieren
Umbuchung über den Stichtag	Ursprüngliche Buchung, Änderungsart und neue Reservierungsnummer	Fall markieren; Zuordnung nicht allein aus dem Reisedatum ableiten
Tagesbesucher und verbindliche Sicherheitsgrenze	Genehmigung, Gemeinschaftsregel oder belastbare Kapazitätsgrundlage	Übernachtungszahl und Besucherregel getrennt behandeln
Versicherungsbedingter Haftungsverzicht	Tatsächliche Versicherungsanforderung und einschlägiger Vertragsanlass	Deckung und zulässigen Ersatzablauf klären, keinen Ausnahmetatbestand erfinden
API- und PMS-Zeitplan	Schriftliche Auskunft für Konto, Anbieter, Felder und Termin	Inhaltlich zum offiziellen Termin vorbereiten; technischen Ersatzweg vorsehen
Erfassung lokaler Vorgaben im Editor	Tatsächlich verfügbare Kontofunktion und Supportauskunft	Quelle und Gastansicht dokumentieren; abweichende Hilfemenüs nicht als Ausnahme behandeln

Die ersten vier Punkte sind kein Grund, alle anderen Vorbereitungen aufzuschieben. Petitionen und Protestberichte ändern den Regelstand nicht; maßgeblich wären eine offizielle Änderung, eine kontospezifische Ausnahme oder eine anderweitig verbindliche Entscheidung. Ein öffentlich geäußerter Änderungswunsch wird nicht als zugesagte Entlastung einkalkuliert. Nachträge zu diesen Punkten erscheinen datiert im Magazinbeitrag unter „Was noch offen ist“.

9 Quellen

Alle Quellen wurden am 25. Oktober 2026 in den genannten Teilen gelesen. Amtliche Normen sind von Plattformtexten und Anbieterberichten getrennt gekennzeichnet. Die historischen Hausregelquellen belegen ihre jeweilige frühere Fassung, nicht jeden Zwischenstand bis Oktober 2026. Die Nummerierung folgt der Recherche zum Beitrag; Lücken sind beabsichtigt.

S01 **Reasonable house rules and requests**
Airbnb · Plattformrichtlinie · Anwendungsbeginn, Anforderungen, Gästeerwartungen, Durchsetzung. Grenze: angekündigte Regel ab Buchungsdatum; keine gerichtliche Wirksamkeitsfeststellung.
https://www.airbnb.com/help/article/4168

S02 **Important changes to house rules**
Airbnb · Offizielle Erläuterung vom 20.10.2026 · Standardregeln, Beispiele, Ausnahmen, Einspruch.
https://www.airbnb.com/resources/hosting-homes/a/important-changes-to-house-rules-21

S03 **Limiting host-imposed contracts and other requirements**
Airbnb · Plattformrichtlinie mit früherer Fassung auf derselben Seite · Verträge, Gästedaten, Apps, WLAN-Portale, Bewertungen.
https://www.airbnb.com/help/article/4169

S04 **Ground rules for home guests**
Airbnb · Plattformrichtlinie · Sauberkeit, Müll, Schäden, Durchsetzung. Grenze: keine Zusage, dass jeder Zusatzaufwand erstattet wird.
https://www.airbnb.com/help/article/2894

S05 **Add house rules and requests to your listing**
Airbnb · Bedienungsanleitung · Regelkategorien einschließlich Services, Bestandsreservierungen, Prüfung markierter Texte.
https://www.airbnb.com/help/article/472

S06 **Add a contract to your home listing**
Airbnb · Bedienungsanleitung · Öffentliches Vertrags-PDF, Änderungen und bestätigte Reservierungen.
https://www.airbnb.com/help/article/2824

S07 **Airbnb is introducing total price display and updating guest checkout**
Airbnb Newsroom · Mitteilung vom 07.11.2022 · Verbesserungen beim Check-out; historischer Beleg.
https://news.airbnb.com/airbnb-is-introducing-total-price-display-and-updating-guest-checkout

S24 **Pricing and payment transparency**
Airbnb · Plattformrichtlinie · Preistransparenz, Zahlungen auf der Plattform, Kautionen, Schadensschutz.
https://www.airbnb.com/help/article/2799

S29 **Airbnb 2023 Summer Release Media Guide**
Airbnb · Historisches PDF vom 03.05.2023 · Seiten 12, 24, 25 und 31: Abreiseoptionen und Vorabansicht.
https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/05/Airbnb-2023-Summer-Release-Media-Guide.pdf

S30 **Airbnb 2023 Summer Release**
Airbnb · Veröffentlichung vom 03.05.2023 · Abreisehinweise vor der Buchung, Feedback zu übermäßigen Aufgaben.
https://news.airbnb.com/product-releases/airbnb-2023-summer-release/

S31 **How Airbnb protects Hosts**
Airbnb · Historische Gastgebererläuterung im Suchindex, Stand 01.12.2025 · Standardbereiche, zusätzliche Regeln. Grenze: direkter Abruf lieferte 404.
https://www.airbnb.ie/resources/hosting-homes/a/building-and-improving-airbnbtogether-with-hosts-478

S32 **Add local rules to your home listing**
Airbnb · Bedienungsanleitung · Lokale Regeln, Aussteller und Bußen, Erstattungsanfrage. Grenze: Menübeschreibung weicht von Artikel 472 ab.
https://www.airbnb.com/help/article/4186

S33 **Update your house rules to share which services you allow**
Airbnb · Hilfe zu Services · Kategorien über den Support begrenzen; gelieferte Mahlzeiten gesondert.
https://www.airbnb.com/help/article/3889

S34 **Ground rules for home hosts**
Airbnb · Plattformrichtlinie · Sicherheit, Zuverlässigkeit, zutreffende Angaben, Buchungstreue.
https://www.airbnb.com/help/article/3057

S35 **Ground rules for guests**
Airbnb · Gastgebererläuterung vom 20.10.2026 · Sieben Standardbereiche, Bitten, Support, Grenzen des Schadensschutzes.
https://www.airbnb.com/resources/hosting-homes/a/ground-rules-for-guests-554

S36 **Airbnb New House Rules: Where Property Managers Are Most Exposed**
Hostfully · Bericht eines Softwareanbieters vom 23.10.2026 · Möglicher API-Zeitplan. Grenze: keine offizielle Fristverlängerung.
https://www.hostfully.com/blog/airbnb-new-house-rules/

S37 **§ 29 BMG – Besondere Meldepflicht in Beherbergungsstätten**
Bundesministerium der Justiz · Amtlicher Gesetzestext · Absätze 2, 3 und 5.
https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/__29.html

S38 **§ 30 BMG – Besondere Meldescheine für Beherbergungsstätten**
Bundesministerium der Justiz · Amtlicher Gesetzestext · Datenumfang, Aufbewahrung, Vernichtung, Ausweisabgleich.
https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/__30.html

S39 **How Airbnb checkout works**
Airbnb · Gästehilfe · Abreisehinweise müssen zu den Reservierungsangaben passen.
https://www.airbnb.com/help/article/3501

Haftungshinweis

Dieser Beitrag und die begleitenden Downloads sind eine redaktionelle Zusammenstellung öffentlich zugänglicher Informationen (Stand: 25. Oktober 2026). Sie stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen nicht die Prüfung im Einzelfall durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. Die Rechenbeispiele sind eigene Modellannahmen, keine Marktpreise. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt Favorent keine Gewähr. Zum Magazinbeitrag: favorent.de/magazin/airbnb-hausregeln/ · Fragen und Hinweise: welcome@favorent.de