

Leitfaden für Gastgeber

Airbnb – Schnittstellenanbindung

für die Synchronisation der Stammdaten, Preise und Belegungskalender aus der Booking Solution mit Ihren Inseraten bei Airbnb

Im Folgenden werden alle Schritte beschrieben, die notwendig sind, um Ihre Unterkunft (Ferienwohnung, Appartement etc.) bei Airbnb online buchbar zu schalten.

Inhalt

1. Erstellung Ihres Airbnb Accounts	2
2. Autorisierung der Schnittstelle mit unserem Backoffice System	3
3. Verknüpfung und Aktivierung Ihrer Inserate	4
4. Informationen zur Übergabe von Preisen	5
5. Wichtige Informationen in der Zusammenarbeit mit Airbnb	6
6. Provisionen und Gebühren	8
7. Erstmalige Freischaltung des Bankkontos bei Airbnb	9
6. Dokumente von Airbnb an den Gast	10

1. Erstellung eines Airbnb Accounts/ Profils

(nur nötig, wenn Sie als Gastgeber noch über keinen Airbnb Account verfügen)

Dazu gehen Sie auf https://www.airbnb.com/signup_login und registrieren sich mit einer gewünschten E-Mail-Adresse auf Airbnb.

Hier ein Video, das die Schritte für Sie erklärt:

<https://view.highspot.com/viewer/60e860fac71433086ca2680a>

Folgende Daten müssen bei der Erstellung eines vollständigen Profils hinterlegt werden:

- ✓ Vorname und Nachname von einer Person, die den Account betreut
- ✓ alternativ Vorname=Firmenname und Nachname=Standort.
(Der Accountname wird dem Gast angezeigt)
- ✓ Geburtsdatum
- ✓ vollständige Verifizierung der E-Mail-Adresse, über die zukünftig die Kommunikation erfolgen soll
- ✓ vollständige Verifizierung einer Telefonnummer, die zukünftig für Gäste als Kontaktnummer verwendet wird
- ✓ Profilbild des Gastgebers (Foto der Geschäftsführung, Service-Mitarbeiter oder Team)
- ✓ Agentur Beschreibungstext hinzufügen (unter „Profil bearbeiten“)
- ✓ Fügen Sie ihre Bankdaten hinzu: Unter [Zahlung & Auszahlung](#)
- ✓ Hinterlegen Sie Ihre Steuernummer - ohne Ländercode, ausschließlich die Nummern
- ✓ [Professional Hosting Tools](#) - Füllen Sie Ihre Geschäftlichen Angaben, sowie Ihr Firmen Nutzerkonto aus (alle Felder)

2. Autorisierung unserer Schnittstelle zu Airbnb:

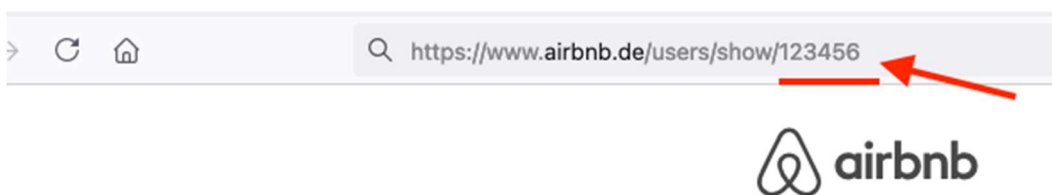
Damit wir die Daten aus unserem Buchungssystem an Airbnb übertragen können, ist eine einmalige Autorisierung notwendig.

Airbnb Host-ID

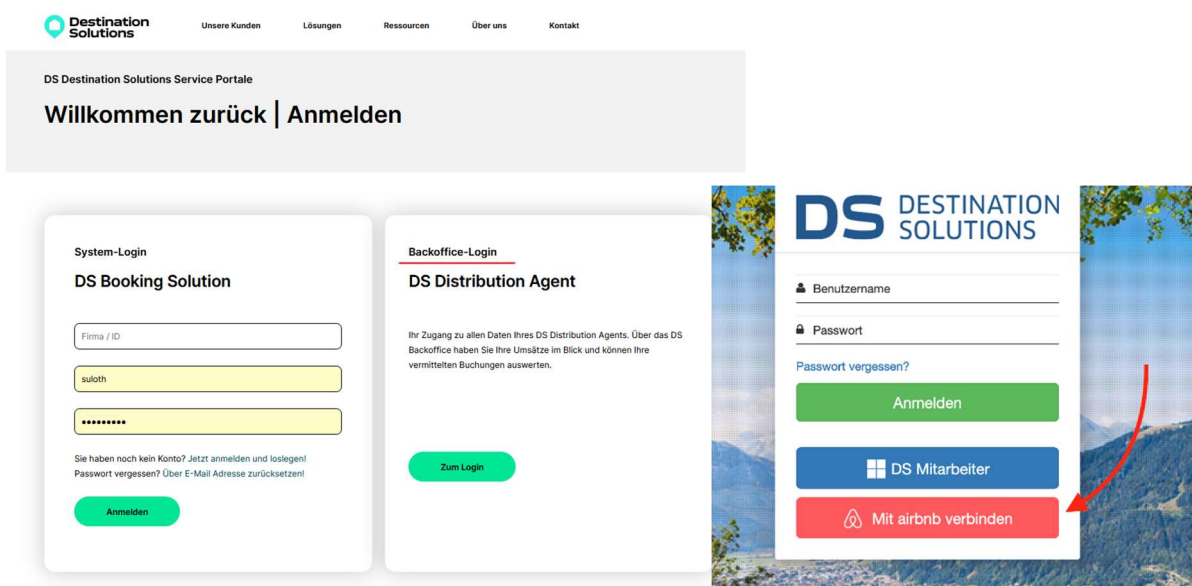
Die Host-ID benötigt Ihr Vertragspartner für die Anbindung.

Sollte Sie Ihre ID nicht zur Hand haben oder unbekannt sein, finden Sie diese unter folgendem Link:
<https://www.airbnb.de/users/show/>

Sie finden diese dann in der Adressezeile Ihres Internetbrowsers:



Zur Autorisierung, ist ein **Log-In in unserem Backoffice mit Ihren Airbnb-Zugangsdaten** notwendig. Dieser erfolgt unter folgendem Link: <https://www.ds-destinationsolutions.com/login>



Klicken Sie hier einfach auf den Button „Mit airbnb verbinden“ und geben daraufhin, auf der Folgeseite, die Zugangsdaten Ihres Airbnb-Accounts ein.

Auf der nächsten Seite wird Ihnen angezeigt, welche Berechtigungen Sie der Schnittstelle geben. Geben Sie bitte Ihr Einverständnis und bestätigen Sie die Verknüpfung im unteren Teil, damit Sie und wir Einblick in die Objektverwaltung bekommen und Sie bei der Anbindung unterstützen können.

! Geschäft – Ihr Airbnb-Account ist nun mit unserer Schnittstelle verbunden !

3. Verknüpfung und Aktivierung von Inseraten:

Die Verknüpfung und Aktivierung der Inserate erfolgt über den Premiumvertriebskanal Airbnb direkt in unserem Buchungssystem. Dieser wurde für Sie freigeschaltet. Die entsprechenden Einstellungen hierfür nimmt Ihr Vertragspartner vor.

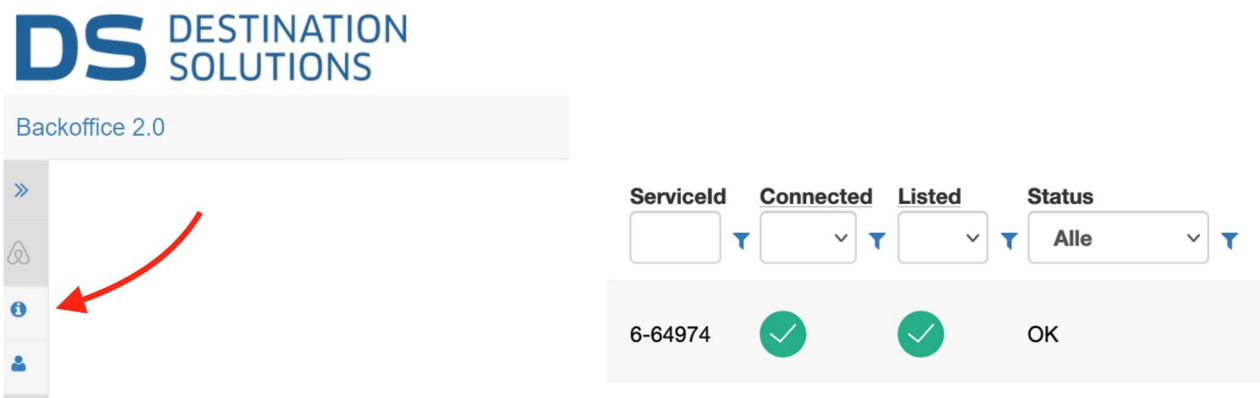
Für die Übertragung an Airbnb ist es von wichtig, dass die Anschrift des Objektes zu 100% mit den Geo-Koordinaten übereinstimmt. Weiterhin dürfen in der Objekt- und Wohneinheitenbezeichnung keine Sonderzeichen vorhanden sein.

Hinweis: Sollten Sie als Gastgeber schon über einen entsprechenden Airbnb Account verfügen, werden bei der Einrichtung der Schnittstelle, alle bestehenden Daten und Bilder in Ihrem Airbnb Inserat mit den Informationen aus dem Buchungssystem überschrieben. Passen Sie daher Texte, Bilder und Zusatzleistungen vor der Umstellung im Buchungssystem an.

Bisherige Buchungen und Bewertungen bleiben bestehen und werden nicht überschrieben oder gelöscht.

Bitte beachten Sie hierbei, dass Sie nur die Objekte aktivieren, welche Sie tatsächlich auch bei Airbnb online buchbar schalten möchten. Es können nur Objekte an Airbnb übertragen werden die zu **100% online buchbar** sind (keine Anfrageobjekte). Mit der Freigabe der Objekte erfolgt die Aktivierung und Onlinebuchbarkeit der Objekte bei Airbnb innerhalb von 24 Stunden.

Die aktivierten Objekte können ebenfalls nach 24 Stunden im Backoffice System durch Ihren Gastgeber eingesehen werden.



DS DESTINATION SOLUTIONS

Backoffice 2.0

Serviceld	Connected	Listed	Status
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Alle
6-64974	✓	✓	OK

Connected heißt = die hinterlegte Wohneinheit ist mit dem Airbnb-Inserat verknüpft

Listed heißt = es ist dazu aktiviert und damit online buchbar

4. Informationen zur Übergabe der Preise:

Airbnb unterstützt alle Zimmerpreise (außer Zimmerpreis einmalig) und alle **automatischen** Zusatzpreise. Diese werden im Airbnb-Inserat **im Zimmerpreis zusammengefasst**. In der Buchung in unserem System jedoch wieder wie gewohnt einzeln ausgewiesen.

Die nicht-automatischen Zusatzpreise werden ebenfalls an Airbnb übertragen und Ihrem Gast unter den Hausregeln angezeigt. Diese Leistungen können von Ihren Gästen aber nicht über Airbnb hinzugebucht werden. Weisen Sie Ihre Gäste nach Eingang der Buchung bitte in einer separaten Email auf ggf. zubuchbare Leistungen wie Wäschepaket, Haustier, Kinderbett, Hochstuhl etc. hin. Buchen Ihre Gäste diese Leistungen nachträglich, können diese im Buchungssystem nachgepflegt und selbst dem Gast in Rechnung gestellt werden (z. B. zubuchbares Wäschepaket./p. Person oder Haustiere).

Folgendes Dokument können Sie hierfür in unserem Buchungssystem nutzen:

- Bestätigung für manuell gebuchte Zusätze

Rabatte:

An Airbnb können keine Rabatte, wie Lastminute oder Frühbucher übertragen werden.

Kautio:

Gastgeber:innen dürfen von Gästen weder über unser Mediations-Center noch außerhalb der Airbnb-Plattform eine Kautio verlangen. Stattdessen informieren wir Gäste zum Zeitpunkt der Buchung, dass ihre Zahlungsart belastet werden kann, wenn sie während eines Aufenthalts Schäden verursachen.

Es gibt eine Ausnahme: Gastgeber:innen, die ihre Inserate mit über Schnittstellen verbundene Software verwalten, können mithilfe unserer Funktion für außerhalb der Plattform gezahlte Gebühren eine Kautio festlegen. Wenn sich ein:e Gastgeber:in dafür entscheidet, werden die Bedingungen für die Kautio während des Buchungsvorgangs klar kommuniziert.

5. Wichtige Informationen in der Zusammenarbeit mit Airbnb:

- **Kommunikation mit dem Gast:** Airbnb hat einen eigenen Kommunikationsdienst für Rückfragen und Anfragen von Gästen zu Ihren Objekten. Sie als Agentur sollten die Fragen der Gäste zeitnah im Airbnb Account beantworten - am besten innerhalb von **24h**. Ihre Antwortzeit beeinflusst direkt das Ranking auf der Airbnb Webseite.
- **Gastdaten:** Im Fall einer Buchung erhalten Sie folgende Daten vom Gast Vorname, Nachname, Airbnb Buchungsnummer, die Telefonnummer sowie eine für jeden einzelnen Buchungsvorgang erstellte Kunden-Mail- Adresse.
- **Nachkommapreise:** Airbnb rundet die Mietpreise grundsätzlich.
- **Buchungsbestätigung:** Nach erfolgter Buchung versendet Airbnb eine Buchungsbestätigung an den Gast. Es werden lediglich die Anreiseinformationen aus dem DS Booking Solutions (im-web) System versendet, soweit dies von Ihnen hinterlegt worden ist
- **Zahlung der Unterkunft:** Alle Zahlungen für den Mietpreis inklusive der automatisch hinterlegten „Zusatzpreise“ werden über Airbnb vereinnahmt und gesammelt auf das von Ihnen hinterlegte Bankkonto überwiesen.
- **AGBs:** Es gelten die AGB's von Airbnb. <https://www.airbnb.de/terms>
- **Kleinkinder unter 2 Jahren:** Gäste haben bei der Angabe zur Personenanzahl die Möglichkeit zwischen Erwachsenen, Kindern (2 – 12 Jahre) und Kleinkinder unter 2 Jahren zu wählen.
Kleinkinder unter 2 Jahren werden (laut den AGBs von Airbnb) nicht in die Gesamtanzahl der Gäste eingerechnet – dadurch kann es zu Überbelegungen kommen.
- **Stornobedingungen:**
[Stornierungsbedingungen für dein Inserat – Airbnb-Hilfecenter](#)
Es gelten die Stornobedingungen von Airbnb. Alle Objekte sind standardmäßig voreingestellt mit der Stornierungsbedingung „Sehr streng 30 Tage“. Details dazu finden Sie unter https://www.airbnb.de/home/cancellation_policies#super-strict-30

Als Gastgeber können Sie sich auch für eine andere Bedingung von Airbnb entscheiden. Teilen Sie diese bitte direkt vor der Anbindung Ihrem Vertragspartner mit, damit diese über die Schnittstelle übertragen werden kann. Diese gelten dann für alle angebotenen Objekte.

Folgende Stornobedingungen bietet Airbnb an:

flexible	Full refund 1 day prior to arrival. If canceled after a trip starts, refund of accommodation fee for nights not used 24 hours after the cancelation.	Volle Rückerstattung 1 Tag vor Anreise. Bei Stornierung nach Reiseantritt Rückerstattung der Übernachtungsgebühr für nicht in Anspruch genommene Nächte 24 Stunden nach der Stornierung.
moderate	Full refund up until 5 days prior to arrival. If canceled after a trip starts, 50% refund of accommodation fee on nights not used 24 hours after the cancelation.	Volle Rückerstattung bis 5 Tage vor Anreise. Bei Stornierung nach Reisebeginn 50 % Rückerstattung der Übernachtungsgebühr für nicht in Anspruch genommene Nächte 24 Stunden nach der Stornierung.
better_strict_with_grace_period	This cancellation policy is displayed as <i>Firm</i> on Airbnb. Full refund up until 30 days prior to arrival. 50% refund of accommodation fee up to 1 week prior to arrival, then non-refundable.	Diese Stornierungsbedingungen werden auf Airbnb als verbindlich angezeigt. Volle Rückerstattung bis 30 Tage vor Anreise. 50 % Rückerstattung der Übernachtungsgebühr bis 1 Woche vor Anreise, danach nicht erstattungsfähig.
strict_14_with_grace_period	Full refund within 48 hours of booking and at least 14 days of checkin. After, 50% refund up until 1 week prior to arrival.	Volle Rückerstattung innerhalb von 48 Stunden nach der Buchung und mindestens 14 Tage vor dem Check-in. Danach 50 % Rückerstattung bis 1 Woche vor Anreise.
super_strict_30	50% refund of accommodation fee up until 30 days prior to arrival, then non-refundable.	50 % Rückerstattung der Übernachtungsgebühr bis 30 Tage vor Anreise, danach nicht erstattungsfähig.
super_strict_60	50% refund of accommodation fee up until 60 days prior to arrival, then non-refundable.	50 % Rückerstattung der Übernachtungsgebühr bis 60 Tage vor Anreise, danach nicht erstattungsfähig.

- **Stornierungen unter besonderen Umständen:**

- [Richtlinien für besondere Umstände – Airbnb-Hilfecenter](#)

Diese Richtlinien für besondere Umstände erläutern, wie Stornierungen abgewickelt werden, wenn nach der Buchung unvorhergesehene Ereignisse eintreten, auf die du keinen Einfluss hast und durch die es unmöglich oder rechtswidrig wird, deine Buchung wahrzunehmen. Sie gelten für Buchungen von Unterkünften und Entdeckungen.

- **Auszahlung des Mietpreises:** Die Auszahlung des Mietpreises erfolgt 24 Stunden vor dem geplanten Check-In. Die Auszahlung erfolgt auf das hinterlegte Bankkonto abzgl. der vertraglich vereinbarten Provision seitens Airbnb.

- **Abrechnung:** Nach Abreise Ihrer Gäste erhalten Sie von Ihrer betreuenden Agentur eine separate Rechnung in Höhe der Channelmanagementgebühr in Höhe von 6% netto. Diese Gebühr ist neben der Provision von Airbnb komplett über Ihren Gast refinanzierbar.

- **Stornierung des Mietpreises am Bsp der Super-Strict 30 Stornobedingung:** Bei eine Buchung via Airbnb sind 50% des Mietpreises als Stornogebühr garantiert. Bei einer Stornierung mit weniger als 30 Tage bis zur Anreise betragen die Stornogebühren 100% des Mietpreises. Die Auszahlung der Stornogebühren an Sie als Agentur erfolgt nach dem Zeitpunkt der Stornierung (abzüglich der 1 bis 3 Werktage für die Überweisung). **Eine einseitige Stornierung durch den Gastgeber ist nicht möglich.**



* Es gelten die oben stehenden Bedingungen, insbesondere in Bezug auf dein Recht, in bestimmten Fällen eine anteilige oder vollständige Erstattung der einbehaltenen Beträge zu verlangen.

- **Umbuchungen und Stornierungen**
 - Sämtliche Änderungen (z.B. Stornierung, Datumsänderung) müssen vorerst in beiden Systemen erfolgen
 - Auf Airbnb kann der Kunde für Datumsänderungen, Stornoanfragen, Personenzahländerungen, Geldforderungen (z.B. Reduktion der Stornogebühren) etc. Anträge schicken. Hierauf den Kunden bitte auch hinweisen.
 - Die Bearbeitung ist grundsätzlich selbstsprechend. Die Anträge müssen auf Airbnb bearbeitet werden, damit die Änderungen dort ins System fließen. Parallel muss auf Partner-Seite das Nötige getan werden.
 - Als Gastgeber hat man ebenfalls die Möglichkeit, direkt per Button eine Buchung auf Airbnb zu stornieren, dem Kunden Geld zu erstatten oder die Buchung zu ändern. Im Normalfall wird aber nur auf einen Antrag des Gasts reagiert und ein solcher nicht veranlasst.

6. Provisionen/Gebühren:

Die Premiumprovision beträgt 24.99% inkl. MwSt. (Voreinstellung im Premiumkanal). Es werden auch die **einmalig** automatisch hinterlegten „Zusatzpreise“ verprovisioniert. Diese werden automatisch in den Provisionsausgleich inkludiert.

Dabei behält Airbnb einen Teil direkt ein. Diese Position wird mit einem negativen Wert unter dem Punkt „Airbnb Hostfee“ in der Buchung im DS System dargestellt.

Die verbleibende Provision wird über die allgemeine Provisionsrechnung abgerechnet, welche Sie von Ihrer Agentur direkt erhalten.

Sie als Gastgeber können entscheiden, in welcher Höhe Sie die Provision des Kanals refinanziert haben möchte. Die entsprechenden Einstellungen werden durch Ihren Vertragspartner bei der Einrichtung vorgenommen.

7. Erstmalige Freischaltung des Bankkontos:

Aus Sicherheitsgründen überweist Airbnb Ihnen für die erste Zahlung 0,01 Euro, um die Richtigkeit Ihres Kontos zu prüfen. Danach erhalten Sie dann Ihre Mieteinnahmen abzgl. Der Airbnb Gebühren.

Beispiel-Email:



Gästeservice, Ansprechpartner und Support auf der Airbnb Plattform:

Darstellung Ihrer Objekte: Bei Fragen zur Anzeige Ihrer Objekte auf der Airbnb Webseite wenden Sie sich bitte an den telefonischen Airbnb-Support

DE: +49 30 30 80 83 80

AT: +43 72 08 83 800


CH: +41 43 50 84 900

- Umbuchungen und Stornierungen: Bei Umbuchungswünschen oder Stornierungen erhalten Sie aus dem Airbnb-System eine E-Mail Nachricht. Diese müssen sie in Ihren Airbnb Account selbst verwalten.
Support für Buchungen bei Airbnb gibt es unter den zuvor **genannten Airbnb-Rufnummern**.
- bei jeglichen anderen Fragen rund um die Einrichtung und Nutzung des Kanals wenden Sie sich wie gewohnt an den Support von DS per E-Mail unter support@ds-destinationsolutions.de oder telefonisch +49 221 68943974.

8. Dokumente von Airbnb an den Gast:

Buchungsbestätigung und Reiseplan von Airbnb an den Gast:

Deine Buchung wurde bestätigt
Du reist nach Hood River!



Living Color - SANDBOX TEST LISTING
Gesamte Unterkunft vermittelt von Sales

Montag, 9. August 2021
Der Check-in ist jederzeit nach 14:00

Mittwoch, 11. August 2021
Check-out bis 11:00

[Vollständigen Reiseplan ansehen](#)

Adresse
2 Hood River, OR 97031, United States [Wegbeschreibung](#)

Gäste
1 [Gäste einladen](#)

Stornierungsbedingungen [Weitere Einzelheiten](#)
Storniere bis 2:00 PM am 8. Aug., um eine volle Rückerstattung zu erhalten. Danach kannst du noch bis 2:00 PM am 9. Aug. stornieren, um eine vollständige Rückerstattung abzüglich der Kosten für die ersten Nächte und der Servicegebühr zu erhalten. Danach können Bucher kein Geld mehr auf die Urlaubskosten erhalten.

Buchungscode
HMZASIM3HT

[Buchung ändern](#)

Hausregeln [Alle anzeigen](#)

- Check-in: Nach 14:00 Uhr
- Check-out: 11:00 Uhr
- Rauchen verboten

Informationen zu Sicherheit & Eigentum [Alle anzeigen](#)

- Kein Kohlenmonoxidmelder
- Kein Rauchmelder


Sales ist dein Gastgeber [Gastgeber anschreiben](#)
Wende dich an Sales, um deine Anfahrtszeit und die Schlossübergabe abzustimmen. **+1 (800) 960-1881**

Was erwartest du? [Zu den Hausregeln](#)
Schau dir die Hausregeln und Ausstattung noch einmal an.

Denke daran: [Mehr erfahren](#)
Der Gastgeber hat keine Rauch- oder Kohlenmonoxidmelder in der Immobilie gemeldet. Wir empfehlen, einen tragbaren Detektor für deine Reise mitzubringen.

Kundenservice [Hilfe-Center besuchen](#)
Kontaktiere unseren Kundenservice rund um die Uhr und überall auf der Welt. [Airbnb kontaktieren](#)

Deine gebuchte Unterkunft



Living Color - SANDBOX TEST LISTING

Check-in
Sa, 24. Juli 2021
14:00 Uhr

Check-out
Sa, 21. Aug 2021
11:00 Uhr

Überblick
Dauert nur **5:23**
Bauzeit auf **11:00**
0,00€

- [Wegbeschreibung anzeigen](#)
- [Gastgeber anrufen](#)
- [Gastgeber anschreiben](#)

Buchungsdetails

Wer reist an
1 Gast

Bestätigungs-Code
H049KJZVWET

Stornierungsbedingungen
Storniere bis 2:00 PM am 23. Juli, um eine volle Rückerstattung abzüglich der Service-Gebühr zu erhalten. [Mehr erfahren](#)

- [Gäste verwalten](#)
- [Buchung ändern](#)
- [Buchung stornieren](#)

Deine gebuchte Unterkunft

Adresse
Hood River, OR 97031

- [Adresse kopieren](#)
- [Wegbeschreibung anzeigen](#)

Deine Unterkunft

Gäste-Handbuch
WIFI Passwort: 123456787

Hausregeln
No smoking of any kind
Must be 25 years or older
Quiet Hours 10pm-7am
No parties

- [Inventar anzeigen](#)

Das ist Sales [Profil anzeigen](#)

[Reservierung dieses Gastgebers](#)

Zahlungsinformationen

Dies ist eine Geschäftstransaktion
Dein Unternehmen und seine Reisepartner erhalten Zugriff auf die Einzelheiten dieser Buchung.

Unterstützung

- [Hilfe-Center](#)
- [Mediations-Center](#)