
Sharing-Economy- Plattformen

Mögliche Auswirkungen auf den schweizerischen Wohnungsmarkt

Zusammenfassung

Hochschule Luzern & Interface



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

Doris Sfar, BWO
Patrick Brünisholz, BWO

Autoren

Hochschule Luzern – Institut für Kommunikation und Marketing IKM
Zentralstrasse 9, 6002 Luzern

Prof. Dr. Dominik Georgi
Susanne Ulrich

Interface Politikstudien Forschung Beratung
Seidenhofstrasse 12, 6003 Luzern

Prof. Dr. Ueli Haefeli
Anina Hanimann

Zitierweise

Hochschule Luzern & Interface (2018). *Sharing-Economy-Plattformen. Mögliche Auswirkungen auf den schweizerischen Wohnungsmarkt. Zusammenfassung.*
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Management Summary

Hintergrund

Die Digitalisierung hat einen starken Einfluss auf die Schweizer Wirtschaft und die Lebenswelt der Bevölkerung. Entsprechend sollen in der Schweiz die **Chancen der Digitalisierung** generell und in allen Lebensbereichen konsequent genutzt werden. Dies ist Ziel der nationalen Strategie „Digitale Schweiz“, in deren Rahmen der Bundesrat am 11. Januar 2017 den Bericht „Rahmenbedingungen der digitalen Wirtschaft“ verabschiedet hat.

Die Entwicklungen im Bereich der Digitalisierung machen sich auch im **Wohnungsmarkt** bemerkbar. Schon seit längerem sind Online-Plattformen zur Vermittlung von Immobilien für Verkauf und Vermietung ein wesentliches Element im Wohnungsmarkt.

In den letzten Jahren haben sich zudem als Teilsegment **Sharing-Plattformen** etabliert, sowohl im Bereich der Wohnraumvermittlung (z.B. Airbnb) als auch in anderen Bereichen, wie z.B. der Peer-to-Peer-Finanzierung oder des Crowdsourcing, die den Wohnungsmarkt ebenfalls indirekt betreffen. Wohn-Sharing kann positive Effekte haben, beispielsweise die effizientere Nutzung von Wohnraum. Allerdings können auch negative Wirkungen auftreten, beispielsweise wenn eigentlich zum permanenten Wohnen vorgesehener Raum durch Touristen genutzt und damit dem Wohnungsmarkt entzogen wird.

Ziele und Vorgehen

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesamt für Wohnungswesen BWO eine Studie in Auftrag gegeben, die den Einfluss von Sharing-Plattformen auf den zukünftigen Wohnungsmarkt untersucht. Hierzu werden (1) Wohn-Sharing-Ansätze typologisiert, (2) die Wirkungen verschiedener Wohn-Sharing-Ansätze aufgezeigt, (3) mögliche Szenarios der zukünftigen Entwicklung entwickelt, (4) Implikationen, vor allem für die Politik, abgeleitet. Aufgrund der oben erwähnten teilweisen Vermischung von Wohnungsmarkt und Tourismusmarkt wird von einem „Markt für Unterkünfte“ ausgegangen.

Rolle von Sharing-Plattformen in der Immobilienwertschöpfung

Sharing-Ansätze und Sharing-Plattformen können in allen **Phasen der Immobilienwertschöpfung** Anwendung finden. In der Planung kann beispielsweise Crowdsourcing eine Rolle spielen, bei der Finanzierung Crowdfunding oder Crowdfunding, in der Produktion P2P-Services, bei der Vermarktung und Nutzung Plattformen zur Wohnraumvermittlung, u.a.m. Aktuell und höchstwahrscheinlich auch zukünftig liegt die höchste Relevanz von Sharing-Plattformen im Bereich der Wohnraumvermittlung. Diese Plattformen bringen Angebot und Nachfrage von Wohnraum zusammen.

Vielfalt von Wohn-Sharing-Ansätzen

Die vielfältigen Wohn-Sharing-Ansätze lassen sich anhand von verschiedenen Merkmalen differenzieren. Hierzu zählen beispielsweise die Kontinuität des Angebots (wird der Wohnraum permanent oder nur ausnahmsweise zur Vermietung angeboten?) und die Kontinuität der Nachfrage (wird der Wohnraum dauerhaft von einer Partei oder von wechselnden Parteien genutzt?). Weiterhin ist die Zielgruppe des Wohnraumangebots (z.B. Touristen versus Einheimische) ein relevantes Unterscheidungskriterium. Ausgehend von diesen und weiteren Kriterien können aktuell **fünf Typen des Wohn-Sharing** unterschieden werden:

- (1) Fallweise Wohnraumvermietung: Unterkünfte, die temporär und fallweise vermietet werden, beispielsweise während der eigenen Abwesenheit der Besitzer an Touristen oder Geschäftsreisende („Airbnb Sharing“).
- (2) Regelmässige (wechselnde) Wohnvermietung: Unterkünfte, die permanent an wechselnde Mieter vermietet werden, beispielsweise eine Wohnung, die über Plattformen und ggf. andere Kanäle ausschliesslich an temporäre Mieter, wie Touristen oder Geschäftsreisende, vermietet wird („Airbnb Ferienwohnung“).
- (3) Flexibles Wohnen: Mehrere Miet-/Wohnparteien, welche nicht permanent vor Ort sind (z.B. aufgrund von Pendeln, regelmässigen Geschäftsreisen, Wochenaufenthalt), teilen sich im Wechsel eine geringere Anzahl an Wohneinheiten, als es Parteien sind.
- (4) Cluster-Wohnen: Kombination aus WG und Kleinwohnungen: Individuelle Wohneinheiten mit privaten Räumen und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen (z.B. gemeinsame Küche für mehrere Wohneinheiten).
- (5) Co-Living: Kombination aus Co-Working-Büros und Wohngemeinschaft. Co-Living-Unterkünfte verfügen sowohl über Gemeinschaftsräume als auch über Einzelzimmer.

Wirkungen der Wohn-Sharing-Typen

Da sich die verschiedenen Wohn-Sharing-Typen (Typen 1-5) in ihren Angebots- und Nachfragemerkmalen stark unterscheiden, haben sie auch unterschiedliche Wirkungen. So hängen die **Potenziale, Chancen und Risiken** (wohnungspolitisch, raumordnungspolitisch und sozialpolitisch) sehr stark von dem jeweiligen Sharing-Typ ab. In Bezug auf den Wohnungsmarkt kann Sharing-Typ 1 dazu führen, dass sich Wohnraumbesitzer (Mieter, Eigentümer) grössere Wohneinheiten leisten und dies mit der temporären Vermietung von Teilwohnraum finanzieren. Dadurch wird der entsprechende Teil-Wohnraum dem permanenten Wohnungsmarkt entzogen. Sharing-Typ 2 führt dazu, dass gesamte Wohneinheiten durch eher temporär Wohnraumsuchende (z.B. Touristen, Geschäftsreisende), die eine höhere Zahlungsbereitschaft haben, anstelle von Einheimischen, die Wohnraum für die permanente Nutzung suchen, genutzt werden. Sharing-Typen 3 bis 5 können zu einer effizienteren Raumnutzung beitragen. Wenn die Typen 3 und 5 eine klassische Zweitwohnung ersetzen, wird Wohnraum effizienter genutzt. Der Typ 4 trägt dazu bei, dass die einzelnen Nutzer weniger privaten Wohnraum in Anspruch nehmen und dadurch der Wohnraum pro Person geringer ist.

Einflussfaktoren einer stärkeren Verbreitung

Auf Grundlage der relevanten Literatur sowie unter Experteneinbezug wurden aus insgesamt 47 möglichen Einflussfaktoren **acht Schlüsselfaktoren** definiert, die die Verbreitung von Wohn-Sharing-Ansätzen beeinflussen: Politische Steuerung der Sharing Economy, Vertrauen in Sharing-Economy-Angebote, Verhalten der Akteure der etablierten Beherbergungsinfrastruktur, Entwicklung / Akzeptanz der Informations- und Kommunikationstechnologien, Etablierung von Sharing als Handlungsalternative, Etablierung alternativer Lebensmodelle (z.B. Multilokales Wohnen), Wohnkosten sowie Reisekosten.

Szenarien der zukünftigen Entwicklung

Mithilfe der identifizierten Schlüsselfaktoren wurde eine Wechselwirkungsanalyse durchgeführt, um Szenarien für den Stellenwert des Teilens von Wohnraum über Plattformen bis 2040 zu konstruieren. Die Szenarienkonstruktion ergab **zwei konsistente (widerspruchsfreie) Szenarien**.

Szenario 1 „Wohn-Sharing als wichtiger Faktor in einer digitalisierten Schweiz“ beschreibt eine Zukunft, in der Sharing im Wohnbereich eine wichtige Rolle einnimmt. Alternative Besitz- und Konsumformen sind auch über den Wohnbereich hinaus stark verbreitet. Traditionelle Lebensmodelle verschwinden zusehends und die Nachfrage nach flexiblem Zugang zu Wohn- und Arbeitsraum an unterschiedlichen Orten steigt. Multilokale Lebensmodelle verbreiten sich. Diese Entwicklung wird gefördert durch eine positive Grundhaltung der Politik gegenüber der Sharing Economy, flankiert durch eine hohe Akzeptanz und intensive Nutzung innovativer Informations- und

Kommunikationstechnologien. Das Vertrauen in die Online-Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten ist entsprechend hoch. Die traditionelle Beherbergungsindustrie nutzt die neuen Online-Plattformen als Absatzkanäle und passt die Geschäftsmodelle dem neuen Konsumverhalten an. Der „Markt für Unterkünfte“ (Wohnen und Beherbergung) wird dadurch vielfältiger und der Wettbewerbsdruck durch einen Anstieg der Anbieter höher. Damit einher gehen tiefere Preisniveaus im Wohn- und Beherbergungsmarkt.

Szenario 2 „Kontinuität im Wohnungsmarkt 2040: Wohn-Sharing als Ausnahmeverhalten“ beschreibt grundsätzlich die gegenteilige Situation: Sharing allgemein, aber insbesondere im Wohnbereich, bleibt ein Nischenangebot und verbreitet sich nicht weiter. Traditionelle Lebensmodelle basierend auf der Idee der bürgerlichen Kernfamilie und einem festen Wohnsitz bleiben dominant. Die Politik begegnet potentiell negativen Wirkungen von Sharing-Plattformen wie etwa Airbnb mit starken Regulierungen. Durch die grundsätzlich eher negative Haltung gegenüber der Sharing Economy wird auch die Förderung von Sharing-Ansätzen mit potentiell positiven Wirkungen vernachlässigt. Informations- und Kommunikationstechnologien werden aufgrund von fehlendem Vertrauen nur zurückhaltend genutzt und nicht alle Schweizer/-innen haben Zugang zu den neuesten Technologien. Dadurch wird die Verbreitung von Wohnraum-Sharing über Plattformen zusätzlich beschränkt. Die Beherbergungsindustrie interessiert sich kaum für die Sharing Economy und wird durch die Politik sowie die vorherrschenden Konsumpräferenzen darin bestätigt, dass es sich dabei um einen kurzfristigen Hype handelt. Die Preisniveaus sind unter anderem aufgrund der fehlenden Nutzung von Sharing-Möglichkeiten auf einem konstant hohen Niveau.

Konsequenzen der konstruierten Szenarien

Szenario 1 führt zu einer zunehmenden Vermischung des Markts zur Wohnraumvermittlung mit jenem zur Vermittlung von Raum zu touristischen Zwecken. Treibende Kraft davon ist unter anderem die Verbreitung und Verbesserung der IKT. Diese Entwicklung ist insbesondere auch für ländliche Regionen eine Chance, weil das Arbeiten von Zuhause einfacher und ländliche Regionen dadurch wieder attraktiver werden. Es besteht aber auch die Gefahr, dass die Zahl der kalten Betten in Tourismusregionen zunimmt. Trotz der sinkenden Wohnkosten steigt der Anteil an Mehrgenerationenhaushalten, weil insbesondere Personen mit Betreuungsaufgaben oder alleinstehende (ältere) Personen diese Wohnform vermehrt suchen. Dies könnte das Sozialsystem entlasten und eine Abnahme des Wohnflächenbedarfs pro Person bewirken. Gleichzeitig kann dadurch die Solidarität und Gemeinschaftlichkeit gesteigert werden. Allerdings besteht auch das Risiko, dass der familiäre und gesellschaftliche Zusammenhalt durch die Multilokalität sinkt und Quartiere geprägt sind von nur noch sporadisch anwesenden Personen, die sich nur punktuell am Quartierleben beteiligen. Zudem könnten multilokale Lebensmodelle auch zu mehr Wohnflächenbedarf führen, weil Personen an mehreren Orten wohnen. Aufgrund der veränderten Konsumpräferenzen werden Zugang und Verfügbarkeit zu wichtigen Kriterien auf dem Wohnungsmarkt, und es steigt der Bedarf an Wohnmöglichkeiten des Sharing-Typs 3 (flexibles Wohnen) sowie 5 (Co-Living). Die Anbieter sind gefordert, auf diese neue Nachfrage zu reagieren. Es eröffnet sich damit ein neues Geschäftsfeld für die Beherbergungs- und Immobilienindustrie, aber auch für Private bieten sich als Mikrounternehmer ökonomische Vorteile. Gleichzeitig nimmt dadurch die Gefahr zu, dass durch die multilokalen Lebensmodelle die Nachfrage nach Wohnraum steigt und die Vermietung von Zweitwohnungen und Immobilien attraktiver wird, was wiederum zu einer Teuerung führen könnte.

In **Szenario 2** bleiben die Märkte zur Vermittlung von Wohnraum sowie zur Vermittlung zu touristischen Zwecken klar getrennt. Dies erleichtert die Steuerbarkeit des Wohnungsmarktes. Die Menschen wohnen grundsätzlich so, wie wir es von heute kennen. Eine Wohnraumvermittlung findet hauptsächlich im Bereich der touristischen Unterkünfte und in Form der klassischen Vermietung (z.B. Ferienwohnungen) statt. Eine parallele Nutzung im Sinne von Sharing ist hingegen selten und spielt weiterhin vor allem im Bereich studentischer Wohngemeinschaften eine Rolle. Dies führt zu einem stabilen Wohnumfeld für die Bewohner/-innen. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten, welche digitale Plattformen oder Informations- und Kommunikationstechnologien im Allgemeinen bieten, nicht ausgenutzt. Obwohl der Wohnraum teuer und insbesondere im städtischen Raum schwer

verfügbar ist, sieht die Politik die Förderung von Sharing-Ansätzen nicht als Lösung. Der Wohnraumknappheit begegnet die Politik durch Regulierungen von Sharing-Angeboten, um Zweckentfremdungen zu verhindern. Eine Mengenausweitung des Angebots wird durch die restriktive Politik vermieden, was sich ökologisch positiv auswirkt. Allerdings werden dadurch auch die Chancen von flexibleren und differenzierteren Wohnraumnutzungen nicht realisiert (vgl. Szenario 1). Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass es aufgrund des sehr teuren Wohnraums in städtischen Gebieten zu einer Gentrifizierung und räumlichen Segregation kommt.

Implikationen im Hinblick auf den Umgang mit der Sharing Economy durch die Politik

Auf Basis der zentralen Erkenntnisse der Studie hat das Projektteam insgesamt sechs Implikationen aufgezeigt. Drei der Implikationen betreffen die nationale und drei die kantonale oder lokale politische Ebene. Auf **nationaler Ebene** muss es erstens darum gehen, Wissensgrundlagen für die aktuelle Situation sowie mögliche Auswirkungen der Sharing Economy im Wohnbereich aufzuarbeiten. Zweitens wird auf die Gefahr hingewiesen, dass die verschiedenen Sharing-Ansätze in der Öffentlichkeit zu wenig differenziert betrachtet werden. Vor allem hat die Entwicklung von Airbnb in einigen touristischen „Hot Spots“ vielerorts zu einer generellen Kritik am Wohnraum-Sharing geführt. Ein differenzierter Umgang mit Sharing kann zu (1) einer Verhinderung negativer Effekte und gleichzeitig (2) einer Realisierung und Nutzung positiver Effekte führen. Drittens braucht es auf nationaler Ebene strategische Leitlinien. Mit der Digitalisierungsstrategie hat der Bundesrat bereits einen ersten wichtigen Schritt gemacht. Klare nationale strategische Leitlinien können die Umsetzung auf den unteren Ebenen harmonisieren.

Auf **örtlicher Ebene** sieht es das Projektteam zunächst als zentral an, dass die jeweiligen Akteure die lokalen und regionalen Gegebenheiten räumlich differenziert im Hinblick auf die Thematik des Wohnraum-Sharing sowie dessen Chancen und Risiken analysieren, um mögliche Handlungsoptionen abzuleiten. Zweitens sollte zwischen Kantonen und Gemeinden ein stärkerer Austausch stattfinden, damit mehr über die Auswirkungen von Steuerungsansätzen bekannt wird. Es geht dabei um die Frage, welche Massnahmen wo und wie wirken. Drittens ist es wichtig, dass bestehende Steuerungsinstrumente genutzt werden, um neuartige Vermittlungsangebote von Wohnraum zu regulieren. Dadurch können negative Auswirkungen verhindert werden. Ein Beispiel dafür ist etwa die Tourismusabgabe.