

Die Sharing Economy und der Wohnungsmarkt

Eine Studie der Hochschule Luzern HSLU und Interface Politikstudien für das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beschreibt Sharing-Ansätze im Wohnbereich und zeigt Szenarien für zukünftige Entwicklungen auf

Plattformen zur Wohnraumvermittlung sind in aller Munde, allen voran AirBnB. Und sie werden kontrovers diskutiert: Auf der einen Seite verspricht man sich von ihnen mehr Nachhaltigkeit – in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht. Beispielsweise kann Wohn-/Unterkunft-Sharing zu einer besseren Auslastung von Ressourcen führen. Dadurch könnte Wohnraumpressure in Städten reduziert werden. Aber auch für den ländlichen Raum werden Potenziale durch Sharing gesehen, indem sowohl Wohnen als auch Arbeiten an unterschiedlichen Orten erleichtert wird. Auf der anderen Seite werden auch mögliche Nachteile bezüglich der drei Nachhaltigkeitsdimensionen gesehen. In einer Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO werden verschiedene Formen des Wohn-/Unterkunft-Sharing beschrieben. In zwei Szenarien wird ausgelotet, wie sich das Phänomen entwickeln wird und welche Handlungsempfehlungen an die Politik sich daraus ableiten lassen.

Die Studie zeigt, dass Wohn-/Unterkunfts-Sharing mehr ist als AirBnB, und identifiziert fünf Wohn-Sharing-Typen. Bei den ersten beiden Typen handelt es sich um Sharing-Typen nach dem Vorbild AirBnB, wobei die Vermietung bei Typ 1 nur fallweise und unregelmässig erfolgt, während sie bei Typ 2 permanenter Natur ist. Der dritte Typ, bezeichnet als „Flexibles Wohnen“, beschreibt die Situation, wenn mehrere Miet-/Wohnparteien sich im Wechsel eine geringere Anzahl Wohneinheiten teilen. Ein typisches Beispiel sind etwa sogenannte Pendlerzimmer, wo sich Mitarbeitende eines oder mehrerer Unternehmen ein Zimmer am Arbeitsort im Wechsel teilen, aber gleichzeitig noch über einen permanenten Wohnsitz verfügen. Der vierte Typ umfasst das sogenannte „Cluster-Wohnen“, wo mehrere Personen gewisse Räume privat und andere (z.B. Küche) gemeinschaftlich nutzen. Der letzte Typ ist schliesslich eine Kombination aus Büro- und Wohngemeinschaft und kann mit „Co-Living“ bezeichnet werden. Ähnlich wie beim „Cluster-Wohnen“ gibt es hier auch private und gemeinschaftlich genutzte Räume.

Diese fünf Wohn-Sharing-Typen sind in der Schweiz unterschiedlich stark verbreitet. Insbesondere die Typen „Flexibles Wohnen“ und „Co-Living“ gibt es in der Schweiz bisher kaum. Die verschiedenen Wohn-Sharing-Typen haben unterschiedliche potenzielle Wirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die regelmässige Wohnraumvermietung führt oft zu einer permanenten Reduzierung von Wohnraum, weil der Wohnraum nicht mehr auf dem traditionellen Wohnungsmarkt angeboten wird. Flexibles Wohnen und Co-Living können dazu beitragen, Wohnraum effizienter zu nutzen. Gleichzeitig können sie auch zu mehr ungenutztem Wohnraum führen, wenn die Einzelnen solche Sharing-Angebote im Rahmen eines «multi-lokalen» Lebensstils nutzen und neben dem gemeinschaftlichen Wohnraum über zusätzlichen Wohnraum verfügen, den sie alleine nutzen.

Die Studienautorinnen und –autoren der Hochschule Luzern HSLU und Interface Politikstudien zeigen in zwei Szenarien, dass Wohn-/Unterkunft-Sharing unterschiedliche Ausprägungen mit unterschiedlichen ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungen annehmen kann. Einem Szenario mit weitreichender Sharing-Nutzung steht ein Szenario mit starker Einschränkung von Sharing-Aktivitäten im Wohn-/Unterkunfts-bereich gegenüber. Eine zentrale Rolle dafür, welches Szenario eintreffen wird, spielt das Vertrauen der Bevölkerung und der etablierten Wirtschaft in Online-Vermittlungsplattformen. Der Handlungsspielraum der Politik ist zurzeit noch gross, wobei die Digitalisierungsstrategie des Bundesrates auf eine grundsätzliche Offenheit gegenüber solchen Plattformen hindeutet. Auf regionaler und lokaler Ebene kann eine räumlich differenzierte Betrachtungsweise klären, inwiefern die Thematik des Teilens von Wohnraum (zu touristischen Zwecken oder zu Wohnzwecken) im jeweiligen Kontext relevant ist und wo daraus eher Chancen bzw. Risiken entstehen.

Ansprechpartner/-innen: Die Studie wurde durchgeführt von Prof. Dr. Dominik Georgi und Susanne Ulrich (Hochschule Luzern) sowie Prof. Dr. Ueli Haefeli und Anina Hanimann (Interface Politikstudien).