

## Wird die Sharing Economy den Wohnungsmarkt revolutionieren oder bleibt alles wie gehabt?

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.

Cécile erzählt begeistert von ihrem Wochenende in Barcelona. «Und gewohnt habe ich in einer Airbnb-Wohnung; war super, der Host hat mich am Bahnhof abgeholt und mir auf dem Weg schon seine Lieblings-Tapas-Bar gezeigt». Authentisches Wohnen in den Ferien wird als grosser Vorteil von Airbnb genannt. Zur gleichen Zeit sucht Pablo in Barcelona eine Wohnung in dem Viertel, in dem viele seiner Freunde wohnen – aber ohne Chance. Das Wohnungsangebot ist knapper geworden in den letzten Jahren, und wenn eine Wohnung frei ist, dann ist sie wesentlich teurer als noch vor Kurzem.

In immer mehr Städten erfreuen sich Touristinnen und Touristen über Angebote, die es erlauben, wie «Einheimische» Ferien zu machen, während die «eigentlichen» Einheimischen in bestimmten Vierteln kaum noch bezahlbare Wohnungen finden.

Airbnb ist aktuell wohl die prominenteste Plattform der Sharing Economy im Unterkunftsmarkt, die euphorische Befürworter, aber auch erbitterte Gegner hat. Auf der einen Seite verspricht man sich von ihr mehr Nachhaltigkeit – in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht. Auf der anderen Seite werden genau in diesen Bereichen auch mögliche Nachteile gesehen. Auch wegen dieser Widersprüche wird die Sharing Economy kontrovers diskutiert.

Die Frage ist demnach, ob Sharing tatsächlich «caring» ist oder doch eher «scaring»?<sup>1</sup> Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat sich diese Frage auch gestellt und eine Studie in Auftrag gegeben. Die Hochschule Luzern und Interface Politikstudien untersuchten in ihrer Studie, welche Szenarien es für die zukünftige Entwicklung von Sharing-Angeboten im Unterkunftsbereich gibt und welche Auswirkungen diese Szenarien auf den Wohnungsmarkt haben.

### Plattformen auf dem Vormarsch

Die zunehmende Verbreitung von Online-Plattformen zum Teilen von Wohnraum ist insbesondere auch im Kontext der Digitalisierung zu sehen. Sie hat zahlreiche neue Möglichkeiten für das Teilen eröffnet. Diese Sharing-Plattformen vermögen die ursprünglichen Nachteile des Teilens erheblich zu reduzieren: Aufgrund der Online-Vermittlung finden sich rasch geeignete Transaktionspartner. Und technische Mittel zur Gewährleistung der Nutzersicherheit ermöglichen, dass materielle oder immaterielle Ressourcen auch zwischen Unbekannten geteilt werden. Insgesamt kommt es dadurch zu einer deutlichen Reduktion der Transaktionskosten.

### Sharing im Unterkunftsmarkt ist mehr als Airbnb

Im Unterkunftsbereich stellen diese Online-Plattformen eine Möglichkeit dar, wie Besitzer/-innen von Raum potentielle Nutzer/-innen für diesen Raum finden können. Sharing-Plattformen im Unterkunftsbereich vermitteln Wohnraum entweder zu Wohn- und Arbeitszwecken oder aber eher zu touristischen Zwecken. Die Anbietenden auf den Plattformen sind dabei teilweise kommerziell und teilweise nicht-kommerziell orientiert. Die meisten Plattformen lassen sich aber nicht klar in einen oder anderen Bereich verorten. Das führt auch dazu, dass sich der Wohnungsmarkt nicht mehr eindeutig von anderen Märkten, wie etwa dem Beherbergungsmarkt abgrenzen lässt.

Fünf Wohn-Sharing-Typen können unterschieden werden:

**Typ 1 «Airbnb traditionell»:** Bei der «fallweisen Wohnraumvermietung» werden Privatunterkünfte über einen begrenzten Zeitraum und nicht regelmässig an andere Personen vermietet (Beispiel: Anbietende fahren im Sommer zwei Wochen in die Ferien und vermieten ihre Wohnung während dieser Zeit).

**Typ 2 «Airbnb kommerziell»:** Beim Sharing-Typ der «regelmässigen Wohnraumvermietung» werden Privatunterkünfte permanent an wechselnde Personen vermietet. Darin besteht auch der

---

<sup>1</sup> caring (engl.) = sich kümmern; scaring (engl.) = angsteinflössend

entscheidende Unterschied zum Sharing-Typ 1, wo Wohnraum nur fallweise und nicht regelmässig vermietet wird (Beispiel: Eine private Ferienwohnung wird ganzjährig an unterschiedliche Nutzende vermietet).

**Typ 3 «Flexibles Wohnen»:** Beim «flexiblen Wohnen» teilen sich mehrere Miet-/Wohnparteien, welche nicht permanent vor Ort sind (z.B. aufgrund von Pendeln, regelmässigen Geschäftsreisen, Wochenaufenthalt), im Wechsel eine geringere Anzahl an Wohneinheiten (Beispiel: Drei Mitarbeitende eines oder unterschiedlicher Unternehmen teilen sich am Unternehmensstandort ein «Pendlerzimmer», während alle noch einen permanenten Wohnsitz an einem anderen Ort haben).

**Typ 4 «Cluster-Wohnen»:** Beim Sharing-Typ «Cluster-Wohnen» wohnen mehrere Personen gemeinsam in einer Wohnung. In einer typischen Clusterwohnung gruppieren sich mehrere privat genutzte Wohnbereiche um gemeinschaftlich genutzte Bereiche. Grundausstattungen wie Koch- oder Essbereich werden geteilt (Ein Beispiel ist die Kalkbreite in Zürich, wo teilweise um eine grosse Wohnküche bis zu acht kleinere Apartments angeordnet sind). Zudem lassen sich beispielsweise sog. «Jokerräume» bei temporärem Mehrbedarf, etwa für Besucher, nutzen.

**Typ 5 «Co-Living»:** «Co-Living» ist eine Kombination aus einer Bürogemeinschaft und einer Wohngemeinschaft. Es handelt sich also um eine Art Weiterentwicklung des klassischen Co-Working. Die Co-Living-Unterkünfte verfügen wie die Cluster-Wohnungen über Gemeinschafts- und Privaträume (Beispielsweise bietet Swiss Escape geteilte und private Zimmer in einem grossen Chalet in einem Schweizer Bergdorf an. Arbeitsräume und Koch- und Essbereiche werden geteilt).

Diese fünf Wohn-Sharing-Typen sind in der Schweiz unterschiedlich stark verbreitet. Nach Auskunft von Airbnb ist die fallweise Wohnraumvermietung nach wie vor stärker vertreten als die regelmässige. Allerdings ist eine zunehmende Tendenz hin zu Typ 2 zu verzeichnen: Es haben sich einige «Power Seller» etabliert, die bis zu über 100 Wohnungen über Airbnb vermarkten. «Cluster-Wohnen» wird teilweise von Wohnbaugenossenschaften umgesetzt. «Flexibles Wohnen» und «Co-Living» sind in der Schweiz bisher kaum verbreitet.

Die verschiedenen Unterkunft-Sharing-Ansätze haben unterschiedliche potenzielle Wirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die regelmässige Wohnraumvermietung nach Typ 2 führt oft zu einer permanenten Reduzierung von verfügbarem Wohnraum, weil dieser 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.

## **Zwei Szenarien der zukünftigen Entwicklung**

Wohn- und Unterkunft-Sharing ist demnach noch ein Nischenphänomen. Gleichzeitig wird die Hypothese vertreten, dass sich Sharing in Zukunft weiter ausbreiten wird. Vor dem Hintergrund der gegensätzlichen potenziellen Wirkungen fragen sich daher viele Politiker/-innen, Stadtplaner/-innen, Plattformbetreiber und Wohnbaugesellschaften, wie die Zukunft der Sharing Economy und speziell des Wohn-/Unterkunft-Sharing aussehen wird. Im Zuge der Studie von HSLU und Interface wurde diesbezüglich eine Szenarioanalyse durchgeführt.

Grundlage der Szenarioanalyse sind acht Schlüsselfaktoren, die für die zukünftige Bedeutung von Sharing für den Wohnungs-/Unterkunftsmarkt relevant sind: Vertrauen in Sharing-Angebote, Etablierung von Sharing in der Gesellschaft, politische Steuerung, Entwicklungen im Bereich Informations- und Kommunikationstechnologien, Strategien der etablierten Beherbergungsunternehmen, Variabilität der Lebensmodelle, Reisekosten, Wohnkosten. Aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Faktoren werden die Szenarien gebildet. Sowohl die Sammlung der Schlüsselfaktoren als auch die Wechselwirkungsanalyse stützt sich auf Expertenbefragungen. Daraus entstehen zwei Szenarien: Szenario 1 mit einer grundsätzlichen Verbreitung von Digitalisierung und in der Folge auch Sharing sowie Szenario 2 mit einer Kontinuität auf dem Wohnungsmarkt und einer Rolle von Sharing als Ausnahmesituation.

## **Szenario 1: «Wohn-Sharing als wichtiger Faktor in einer digitalisierten Schweiz»**

Bedingt durch die tiefen Transaktionskosten aufgrund technologischer Entwicklungen kommt es in Szenario 1 zu einer starken Verbreitung von alternativen Besitz- und Konsumformen wie dem Sharing. Die zunehmende Verbreitung des Teilens ist aber auch massgeblich getrieben von einer Veränderung der Lebensmodelle. Traditionelle Lebensmodelle, basierend auf der Idee der bürgerlichen Kernfamilie, verlieren ihre dominante Stellung zusehends und werden ergänzt durch neue, heterogene und flexible Lebensmodelle. Diese neuen Lebensmodelle sind geprägt von einer zunehmenden Verschmelzung von Wohnen, Freizeit und Arbeit.

Die Entwicklung wird zusätzlich von der Politik gefördert, welche Sharing als Chance für Wirtschaft und Gesellschaft interpretiert. Überflüssige Regulierungen werden abgebaut, um den neuen Bedingungen gerecht zu werden, den Wettbewerb zu fördern, und neue Sicherungssysteme werden eingeführt, die die Risiken für Arbeitnehmende in den neuen Modellen reduzieren. Gewichtige Treiber dieser politischen Reaktion sind – neben den veränderten Konsumpräferenzen – das Vertrauen in Online-Plattformen und deren Angebote sowie die Tendenz der etablierten Wirtschaft, Innovationen im Sharing-Bereich anzubieten. Der Zugang zu den für die Nutzung der Plattformen wichtigen Technologien (z.B. Internet, Online-Bezahlung) ist in der Bevölkerung breitflächig vorhanden, und die für die Nutzung notwendigen Fähigkeiten sind bekannt. Das Vertrauen in die Online-Plattformen ist dank technologischen Neuerungen (z.B. zur Identitätsprüfung der Nutzenden) gestiegen und die Nutzenden sind bereit, ihre Daten im digitalen Raum zu teilen. Das Vertrauen in die Plattformen ist aber auch deshalb hoch, weil traditionelle Anbieter der Beherbergungsindustrie, die historisch ein hohes Vertrauen genossen, ebenfalls in den Markt eingestiegen sind. Die traditionellen Anbieter nutzen die Plattformen als Absatzkanäle und bieten neue, auf das veränderte Konsumverhalten abgestimmte Angebote an. Raum wird von der traditionellen Beherbergungsindustrie nicht mehr nur zu touristischen, sondern auch zu anderen Wohnzwecken angeboten. Die Zunahme der Konkurrenz im Markt um die Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten führt zu einer Angleichung des Preis- und Kostenniveaus in der Schweiz mit dem umliegenden Ausland.

### **Chancen und Risiken von Szenario 1**

Aus Sicht der Studie bietet dieses Szenario einige Chancen: Zum Arbeiten muss beispielsweise nicht mehr unbedingt in urbane Zentren gefahren werden. Zudem können die Entwicklungen in Szenario 1 zu einer Erhöhung von Gemeinschaftlichkeit und Solidarität beitragen, da das Leben in Mehrgenerationenhaushalten in- und ausserhalb der eigenen Familie, teils über Plattformen organisiert, einen Aufschwung erfährt. Mehrgenerationenhaushalte haben auch den ökonomischen Mehrwert, dass sie zu einer Entlastung des Sozialsystems führen können, weil Betreuungs- und Pflegeaufgaben innerhalb der Haushalte übernommen werden. Zudem eröffnen sich für die Beherbergungsindustrie, wie auch für Privatpersonen neue Optionen. Letztere können dank angepasster Sozialversicherungssysteme von der Freiheit und Flexibilität der digitalen Arbeitsmöglichkeiten profitieren, ohne sich dabei Risiken wie mangelndem Versicherungsschutz auszusetzen. Aus ökologischer Sicht können das Teilen sowie die damit voraussichtlich verbundene Zunahme von Mehrgenerationenhaushalten dazu führen, dass einerseits die Nachfrage nach Wohneigentum eher zurückgeht, insbesondere betreffend Einfamilienhäusern. Zudem könnte dies zu einer Reduktion der Wohnflächennachfrage pro Person führen.

Mit Szenario 1 gehen aber auch Risiken einher: Durch die Mobilität und die multilokalen Lebensweisen besteht die Gefahr, dass die Zahl der kalten Betten zunimmt. Das Risiko ist insbesondere für Städte und Tourismusregionen, wie Berggebiete, hoch. Sozial gesehen ist durch die starke Verbreitung multilokaler Lebensmodelle der familiäre Zusammenhalt unter Druck, da die Familien oft getrennt sind. Das kann auch zu psychosozialen Belastungen für multilokal lebende Personen führen. Aus ökonomischer Perspektive steigt bei einer starken Verbreitung multilokaler Wohnformen die Nachfrage nach Wohnraum, und die Vermietung von Zweitwohnungen sowie Immobilien allgemein wird wieder attraktiver. Dies könnte in der Folge wiederum zu einer Teuerung sowie zu einer Gentrifizierung führen. Aus ökologischer Sicht ist das möglicherweise gesteigerte Verkehrsaufkommen aufgrund des Mobilitätsanstiegs multilokaler Personen als Risiko zu nennen.

## **Szenario 2: «Kontinuität im Wohnungsmarkt 2040: Wohn-Sharing als Ausnahmeverhalten»**

Im zweiten Szenario überwiegen die Befürchtungen bezüglich möglicher negativer Wirkungen der Sharing-Economy-Plattformen – vor allem von prominenten Beispielen wie Airbnb. Diese Einstellung überträgt sich auch auf die Einschätzung von Sharing im Allgemeinen. Politische Regulierungen werden pauschal vorgenommen.

Die Entwicklung im Bereich Informations- und Kommunikationstechnologien stagniert und die Nutzung durch die Bevölkerung erfolgt eher partiell und zu ausgewählten Zwecken. Es ist eine bewusste Zurückhaltung zu beobachten. Die Nutzenden sind kaum bereit, ihre Daten weiterzugeben, weil das wahrgenommene Risiko für die User hoch bleibt. Dadurch bleiben auch Effizienzgewinne durch ein verbessertes Matching von Angebot und Nachfrage in Bezug auf Sharing- und sonstige Angebote aus.

Als Folge kann sich Sharing, insbesondere das Teilen von Unterbringungsmöglichkeiten und damit auch die Wohnraumvermittlung über Plattformen, nicht weiterverbreiten und als Alternative neben dem Besitzen etablieren. Einzelne Bevölkerungssegmente nutzen Sharing in wenigen ausgewählten Bereichen. Weiter bleiben traditionelle Lebensmodelle, basierend auf der Idee der bürgerlichen Kernfamilie und einem festen Wohnsitz, dominant. Die Entwicklung der Informations- und Kommunikationssysteme trägt nicht dazu bei, dass das Arbeiten an unterschiedlichen Orten und von unterwegs massgeblich leichter wird. Dadurch nimmt die Vermischung von Wohnen und Arbeiten nicht weiter zu.

Die etablierte Beherbergungsindustrie zeigt wenig Interesse an der Sharing Economy. Die restriktive Haltung der Politik gegenüber der Sharing Economy bestätigt die Akteure im Beherbergungssektor und verstärkt deren Meinung darin, dass es sich bei der Sharing Economy um einen kurzfristigen Hype handelt.

Unter anderem weil Sharing-Möglichkeiten nicht genutzt werden, bleibt die Schweiz eine touristische «Hochpreisinsel». Das Preis- und Kostenniveau ist sehr hoch im Vergleich zu umliegenden europäischen Ländern. Auch die Wohnkosten bleiben auf einem hohen Niveau, sodass es insbesondere in städtischen Gebieten schwierig ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

### **Chancen und Risiken von Szenario 2**

Die Chancen von Szenario 2 liegen insbesondere in klaren und stabilen Strukturen: In räumlicher Hinsicht ist der Wohnungs-/Unterkunftsmarkt übersichtlich und stabil. Jeder Raum wird für eine bestimmte Funktion und durch eine bestimmte Partei genutzt. Sozial gesehen erleben die Bewohner/-innen dadurch ein stabiles Wohnumfeld. Die Wohnpreise sind ebenfalls stabil, wenn auch auf einem hohen Niveau. Das ökologische Risiko einer Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Person durch die Ausbreitung multilokaler Lebensformen wird vermieden.

Mit Szenario 2 gehen auch Risiken einher: Die Starrheit der Wohnraumnutzung führt dazu, dass potenzielle Chancen einer flexiblen Wohnraumnutzung nicht realisiert werden, wie beispielsweise die Belegung ländlicher Räume durch flexible Wohn-/Arbeitsmodelle. Es besteht eine Tendenz zur Gentrifizierung und räumlicher Segregation, weil der Wohnraum in städtischen Gebieten nur für begüterte Bevölkerungsschichten erschwinglich ist. Die Möglichkeiten im Bereich der digitalen Arbeit werden nicht ausgeschöpft, da die Politik die Plattformwirtschaft im Bereich der Unterbringung einschränkt. Es kommt zu keiner besseren Auslastung des Wohnraums, wie dies im Falle von Wohn-/Unterkunft-Sharing der Fall ist.

### **Handlungsempfehlungen**

Basierend auf diesen beiden Szenarien haben die Autoren/-innen der Studie Handlungsempfehlungen zuhanden der Politik abgeleitet. Auf nationaler Ebene sollte erstens durch ein kluges Monitoring mehr Klarheit geschaffen werden zu Fragen wie: In welchem Verhältnis steht die Vermittlung von Wohnraum und Unterkünften zu touristischen beziehungsweise zu Wohnzwecken? Wie entwickelt sich das Verhältnis von gewerblichen zu privaten Angeboten im Bereich der Unterkunftsvermittlung? Zweitens würde eine Ausweitung und Ausdifferenzierung der Debatte zum Thema Sharing diesbezüglich mehr Balance schaffen. Aktuell wird Sharing stark am Beispiel Airbnb mit seinen teilweise negativen Wirkungen

festgemacht. Die Studie zeigt allerdings, dass der Bereich Unterkunftsvermittlung über das Modell Airbnb hinausgeht. Drittens hat der Bundesrat mit der Verabschiedung der Digitalisierungsstrategie bereits erste strategische Leitlinien im Bereich der Sharing Economy vorgezeichnet. Die in dieser Strategie definierten Ziele entsprechen nach Erachten der Autoren eher dem Szenario 1. Zudem lässt sich die Digitalisierungsstrategie – mit den entsprechenden Rahmenbedingungen für Wohn-/Unterkunft-Sharing-Typ-2 – mit den Zielen des Bundes im Bereich des Wohnungswesens, wie die Verbesserung des Wohnraumangebots, in Übereinstimmung bringen.

Auf regionaler und lokaler Ebene kann erstens eine räumlich differenzierte Betrachtungsweise klären, inwiefern die Thematik des Teilens von Wohnraum (zu touristischen Zwecken oder zu Wohnzwecken) im eigenen Kontext relevant ist und wo daraus eher Chancen bzw. Risiken entstehen. Ein Beispiel dafür ist etwa der Kanton Zürich, welcher 2016 Daten zum Airbnb-Angebot im Kanton erhoben hat. Ein weiteres Beispiel ist das Walliser Tourismusobservatorium, welches schweizweit, nach Kantonen und Walliser Tourismusdestinationen, solche Daten erhebt. Zweitens ist es essentiell, dass Handlungsansätze auf dieser Ebene diskutiert und ausgetauscht werden. Es geht dabei um die Frage, welche Steuerungsmechanismen in welchem Kontext wie wirken und was sich daraus für den eigenen Kontext ableiten lässt. Drittens sollten die teils bereits existierenden Steuerungsinstrumente genutzt werden, um mögliche negative Auswirkungen zu verhindern. Dazu zählt etwa die Entrichtung einer Abgabe durch die Touristen, welche die touristische Infrastruktur sowie Dienstleistungen in einem Gebiet nutzen. Für diese sogenannte Beherbergungstaxe, Kurtaxe oder auch Tourismusförderabgabe sind mit den Plattform-Anbietern im Bereich der Unterkunftsvermittlung Vereinbarungen zu treffen, die die Entrichtung der Abgabe erleichtern. Dies wird etwa in der Stadt Bern und im Kanton Zug bereits umgesetzt.

Es zeigt sich, dass Wohn-/Unterkunft-Sharing unterschiedliche Ausprägungen mit unterschiedlichen ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungen annehmen kann. Für die zukünftige Entwicklung sind die zwei vorgestellten Szenarien denkbar, die, wenn sie auch extrem erscheinen, beide durchaus mögliche Entwicklungen repräsentieren. Gerade in diesen Tagen steht das Vertrauen in Technologie- und Internet-Anbieter wieder auf der Probe, wie der Fall Facebook zeigt. Dieser Entwicklungsspielraum bedeutet auch, dass Politik und Wirtschaft über zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten verfügen, um die Entwicklung des Wohn-/Unterkunft-Sharing zu beeinflussen.

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).