

Die Sharing Economy und der Wohnungsmarkt

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. Andererseits werden auch Nachteile bezüglich der drei Nachhaltigkeitsdimensionen befürchtet.

Die von der Arbeitsgemeinschaft Hochschule Luzern und Interface Politikstudien verfasste Studie zeigt, dass Teilen beim Wohnen mehr ist als Airbnb und identifiziert fünf Wohn-Sharing-Typen. Bei den ersten beiden handelt es sich um Sharing-Typen nach dem Vorbild Airbnb, wobei die Vermietung bei Ersterem nur fallweise und unregelmässig erfolgt, während sie beim Zweiten permanenter Natur ist. Der dritte Typ „Flexibles Wohnen“ beschreibt die Situation, in welcher mehrere Parteien sich im Wechsel eine geringere Anzahl Wohneinheiten (Pendlerzimmer) teilen. Der vierte Typ umfasst das „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, wobei es auch hier private und gemeinschaftlich genutzte Räume gibt.

Diese fünf Wohn-Sharing-Typen sind in der Schweiz unterschiedlich stark verbreitet und haben verschiedene potenzielle Wirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die regelmässige Wohnraumvermietung via Plattformen kann zu einer permanenten Reduzierung des Angebots von Wohnraum auf dem traditionellen Wohnungsmarkt führen. „Flexibles Wohnen“ und „Co-Living“ können dazu beitragen, Wohnraum effizienter zu nutzen. Gleichzeitig können sie auch zu

mehr ungenutztem Wohnraum führen, wenn einzelne Personen solche Sharing-Angebote im Rahmen eines „multilokal“ Lebensstils nutzen und neben dem gemeinschaftlichen Wohnraum über zusätzlichen Wohnraum verfügen, den sie alleine nutzen.

Schliesslich wird in zwei Szenarien aufgezeigt, dass Teilen beim Wohnen verschiedene Ausprägungen mit unterschiedlichen Wirkungen annehmen kann. Einem Szenario mit weitreichender Sharing-Nutzung steht ein Szenario mit starker Einschränkung von Sharing-Aktivitäten gegenüber. Eine zentrale Rolle, 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 oder zu Wohnzwecken) im jeweiligen Kontext relevant ist und wo daraus eher Chancen oder Risiken entstehen.

Die Studie steht auf der Website des BWO zur Verfügung:
www.bwo.admin.ch > Das BWO > Publikationen > Forschungsberichte