
Sharing-Economy- Plattformen

Mögliche Auswirkungen auf den schweizerischen Wohnungsmarkt

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*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Eine Zusammenfassung dieser 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

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	i
1. Einleitung	9
1.1. Hintergrund und Ziele	9
1.2. Umfang / Themenfokus	10
1.3. Forschungsfragen	10
1.4. Vorgehen und Methoden	11
2. Wohn-Sharing	13
2.1. Definition Sharing	13
2.2. Systematisierung Sharing-Ansätze	13
2.3. Mögliche Rolle von Sharing-Ansätzen in der Wohn-Wertschöpfungskette	16
2.4. Wohn-Sharing und Unterkunft-Sharing	17
2.5. Typologisierung von Wohn-Sharing-Ansätzen	18
2.6. Charakterisierung der Wohn-Sharing-Ansätze und Fallbeispiele	20
2.6.1. Fallweise Wohnraumvermietung	21
2.6.2. Regelmässige (wechselnde) Wohnraumvermietung	22
2.6.3. „Flexibles Wohnen“	23
2.6.4. Cluster-Wohnen	25
2.6.5. Co-Living	26
2.7. Rolle von Plattformen bei den verschiedenen Wohn-Sharing-Typen	27
3. Auswirkungen der Sharing-Ansätze	28
3.1. Auswirkungen der Wohn-Sharing-Typen auf den “Markt für Unterkünfte“	29
3.2. Auswirkungen nach Marktsegmenten	32
3.3. Nachhaltigkeitswirkungen der Wohn-Sharing-Typen	33
4. Rahmenszenarien zum Wohn-Sharing im Jahr 2040	36
4.1. Methodik der Szenarienbildung	36
4.1.1. Einflussfaktoren	37
4.1.2. Schlüsselfaktoren und Zustände	37
4.2. Wohn-Sharing als Handlungsmaxime oder Ausnahmeverhalten: Zwei Szenarien	40
4.2.1. Szenario 1: „Wohn-Sharing als wichtiger Faktor in einer digitalisierten Schweiz“	41
4.2.1.1. Beschreibung anhand der Schlüsselfaktoren	41
4.2.1.2. Konsequenzen von Szenario 1	44
4.2.2. Szenario 2: „Kontinuität im Wohnungsmarkt 2040: Wohn-Sharing als Ausnahmeverhalten“	48
4.2.2.1. Beschreibung anhand der Schlüsselfaktoren	48
4.2.2.2. Konsequenzen von Szenario 2	52
5. Implikationen für die Politik	54
6. Literaturverzeichnis	56
7. Anhang	1

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Experten	12
Tabelle 2: Hauptbereiche der Sharing-Economy mit Beispielen	15
Tabelle 3: Übersicht Wohn-Sharing-Typen.....	20
Tabelle 4: Auswirkungen der Wohn-Sharing-Typen auf den Wohnungsmarkt.....	29
Tabelle 5: Nachhaltigkeitswirkungen der Wohn-Sharing-Typen	33
Tabelle 6: Im Rahmen der Szenarienbildung formulierte Schlüsselfaktoren und ihre möglichen Zustände.....	37
Tabelle 7: Überblickartige Charakterisierung der Szenarien bezüglich der Entwicklung der Schlüsselfaktoren.....	41
Abbildung 1: Honeycomb Sharing-Ansätze	14
Abbildung 2: Immobilien-Wertschöpfungsprozess.....	16
Abbildung 3: Differenzierungskriterien von Wohn-Sharing-Ansätzen.....	18
Abbildung 4: Profil der fallweisen Wohnraumvermietung	21
Abbildung 5: Profil der regelmässigen Wohnraumvermietung	22
Abbildung 6: Profil "Flexibles Wohnen"	25
Abbildung 7: Profil Cluster-Wohnen	26
Abbildung 8: Profil Co-Living	27
Abbildung 9: Netzwerkbeziehungen der Schlüsselfaktoren in Szenario 1	42
Abbildung 10: Netzwerkbeziehungen der Schlüsselfaktoren in Szenario 2	49

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 Crowdinvesting, 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.

Résumé

Contexte

La numérisation a un impact considérable sur l'économie suisse et la vie quotidienne de la population. Il faut donc **tirer profit** efficacement des opportunités qu'elle offre, de manière générale comme dans chacune des sphères de l'existence. Tel est l'objectif de la stratégie nationale «Suisse numérique», dans laquelle s'inscrit le rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique, que le Conseil fédéral a approuvé le 11 janvier 2017.

Les développements liés à la numérisation influent également sur le **marché du logement**. Depuis longtemps déjà, les plateformes de vente et de location de biens immobiliers en ligne constituent un élément important du marché.

De plus, au cours des dernières années, **les plateformes de partage** se sont établies en tant que sous-segment du marché, aussi bien dans le domaine de la location et de la réservation de logements (Airbnb, p. ex.) que dans d'autres domaines, comme le financement «pair à pair» ou la production participative (crowdsourcing), qui concernent également le marché du logement de manière indirecte. Le partage de logement peut avoir des effets positifs, notamment en rendant leur utilisation plus efficiente. Toutefois, il peut aussi engendrer des conséquences négatives, par exemple lorsque des logements prévus pour être occupés à long terme se voient utilisés par des touristes, les soustrayant ainsi au marché du logement.

Objectifs et méthodologie

Dans ce contexte, l'Office fédéral du logement (OFL) a commandé une étude en vue d'analyser l'influence des plateformes de partage sur le futur marché du logement. À cette fin, (1) différents modèles envisageables de partage de logement ont été typologisés, et (2) leurs effets étudiés; par ailleurs, (3) des scénarios pour l'avenir ont été développés et (4) leurs implications, en particulier sur le plan politique, ont été décrites. En raison des imbrications du marché du logement et du marché touristique, mentionnées ci-dessus, l'étude prend en considération le «marché de l'hébergement».

Rôle des plateformes de partage dans la création de valeur immobilière

On peut rencontrer des modèles et des plateformes de partage dans toutes **les phases de la création de valeur immobilière**: production participative (crowdsourcing) au stade de la planification, financement participatif (crowdfunding ou crowdinvesting) au stade de la mobilisation des fonds; services «pair à pair» au stade de la production; plateformes de location et de réservation de logements au stade de la commercialisation et de l'utilisation, etc. À l'heure actuelle, et très vraisemblablement à l'avenir également, c'est dans le domaine de la location et de la réservation de logements que le rôle des plateformes de partage, qui jouent ici une fonction d'interface entre l'offre et la demande, sera le plus important.

Diversité des modèles de partage de logement

On peut distinguer différents modèles de partage de logement sur la base de divers critères, à l'instar de la continuité de l'offre (le logement est-il proposé à la location de manière permanente ou seulement exceptionnellement?) ou de la continuité de la demande (le logement est-il occupé de manière durable par un utilisateur ou par des utilisateurs qui se succèdent?) ou encore du groupe cible visé (p. ex. touristes ou population locale?), un élément de différenciation très important. Sur la base de ces critères, notamment, il est possible de distinguer, aujourd'hui, **les cinq types de modèles de partage de logement** suivants:

- (1) Location occasionnelle: habitations louées ponctuellement au cas par cas, par exemple en l'absence de l'occupant, à des touristes ou à des personnes en déplacement professionnel («partage de logements Airbnb»);
- (2) Location récurrente: hébergements destinés durablement à la location de courte durée, par exemple à des touristes ou à des personnes en déplacement professionnel, et proposés par le biais de plateformes ou d'autres canaux («logements de vacances Airbnb»);
- (3) Occupation flexible: logements partagés par plusieurs locataires/occupants qui n'y résident pas en permanence (p. ex. en semaine uniquement ou de manière irrégulière en raison de déplacements professionnels) et se partagent à tour de rôle un nombre plus réduit d'unités de logement qu'il n'y a d'utilisateurs;
- (4) Logements regroupés (cluster): combinaison entre la colocation et le petit appartement: unités de logement individuelles avec espaces privés, auxquelles s'ajoutent des locaux partagés (p. ex. une cuisine commune pour plusieurs unités de logement);
- (5) Cohabitation (co-living): combinaison de bureaux partagés (co-working) et de colocation, les hébergements de cohabitation proposent à la fois des espaces communs et des chambres individuelles.

Effets des différents types de partage de logement

Ces cinq différentes formes de partage de logement diffèrent considérablement entre elles en raison de leurs caractéristiques liées à l'offre et à la demande. Elles auront donc aussi, très logiquement, des effets différents, notamment en termes de **potentiels, d'opportunités et de risques** (du point de vue des politiques du logement, de l'aménagement du territoire et sociale). Pour le marché du logement, le type 1 peut avoir pour conséquence que les occupants (locataires ou propriétaires) du logement peuvent s'offrir une unité d'habitation plus grande, qu'ils financent en partie grâce à la location temporaire d'espace habitable qui sera ainsi soustrait au marché permanent du logement. Dans le cas du type 2, le logement est utilisé par des personnes à la recherche d'un hébergement temporaire (p. ex. des touristes ou des personnes en déplacement professionnel) et qui sont disposées à payer davantage, plutôt que par la population locale à la recherche d'un logement permanent. Les types 3 à 5 peuvent contribuer à une utilisation plus efficace de l'espace; s'ils remplacent une résidence secondaire de type classique, les types 3 et 5 y contribuent. Avec le type 4, les différents utilisateurs consomment moins d'espace privé, ce qui permet de réduire la surface habitable par personne.

Facteurs influençant la diffusion des modèles

L'étude de la littérature pertinente et l'apport d'experts ont permis de définir, à partir de 47 facteurs d'influence possibles, **8 facteurs clés** qui influent sur la diffusion des modèles de partage de logement: le pilotage politique de l'économie de partage, la confiance dans les offres d'économie de partage, le comportement des acteurs des infrastructures d'hébergement établies, le développement/l'utilisation des technologies de l'information et de la communication (TIC), le développement du partage en tant qu'approche alternative, le développement de modèles de vie alternatifs (p. ex. la multilocalité), le coût du logement et les frais de déplacement.

Scénarios de l'évolution à venir

Sur la base des facteurs clés identifiés, la méthode d'impacts croisés a permis d'envisager des scénarios sur la place que prendra d'ici à 2040 le partage de logement par le biais de plateformes numériques. La construction des scénarios a débouché sur **deux scénarios consistants (sans contradictions)**.

Le scénario 1, «Le partage de logements, un élément important de la Suisse numérique» décrit un avenir où le partage dans le domaine du logement joue un rôle important. Les formes de propriété et de consommation alternatives sont très courantes, également en matière de logement. Les modes de vie traditionnels tendent à disparaître et la demande pour un accès flexible à des espaces d'habitation et de travail à plusieurs endroits augmente. Les modes de vie «multilocale» deviennent plus courants. Cette évolution est soutenue par l'attitude des milieux politiques, favorables d'une manière générale à l'économie de partage, ainsi que par l'adoption et l'utilisation accrue de TIC innovantes. Dès lors, rien d'étonnant à ce que la confiance dans la location et la réservation en ligne de logements soit elle aussi très élevée. Les nouvelles plateformes en ligne sont devenues les canaux de distribution de l'industrie traditionnelle de l'hébergement, qui a adapté ses modèles d'affaires aux nouveaux comportements des consommateurs. Les marchés du logement et de l'hébergement se diversifient, et l'augmentation du nombre de prestataires favorise la concurrence. De ce fait, les prix baissent.

Le scénario 2, «Continuité du marché du logement en 2040: le partage de logement, un phénomène marginal» présente une réalité inverse, dans laquelle l'économie de partage en général, et dans le domaine du logement en particulier, demeure un marché de niche avec une portée réduite. Les modes de vie fondés sur l'idée d'une cellule familiale traditionnelle et d'un lieu de domicile fixe restent prédominants. La politique réagit aux effets potentiellement négatifs de plateformes de partage comme Airbnb en mettant en place des réglementations strictes. Corollaire d'une attitude plutôt négative envers l'économie de partage, l'encouragement de modèles de partage ayant pourtant des effets potentiellement positifs ne constitue pas vraiment une priorité. Les TIC ne sont utilisées qu'avec réserve en raison de la méfiance du public, et les Suisses n'ont pas tous accès aux nouvelles technologies, ce qui restreint d'autant la popularisation du partage de logements par le biais de plateformes. L'industrie de l'hébergement ne s'intéresse guère à l'économie de partage et est confortée par le monde politique et les préférences des consommateurs dans l'idée que cette dernière n'est qu'un phénomène de mode passager. Les prix se maintiennent à un niveau élevé, notamment parce que les possibilités de partage ne sont pas exploitées.

Conséquences des deux scénarios

Dans le **scénario 1**, les marchés du logement et de l'hébergement touristique tendent à se confondre du fait de l'impulsion donnée, notamment, par la popularité et l'amélioration des TIC. Cette évolution représente une opportunité pour les régions rurales, qui regagnent en attrait grâce au télétravail. Toutefois, le nombre de lits froids dans les régions touristiques pourrait croître. Bien que le coût du logement baisse, la proportion de ménages regroupant plusieurs générations augmente étant donné que cette forme d'habitat attire à la fois les personnes assumant des responsabilités familiales et les personnes (âgées) seules. Cela pourrait avoir pour effet de décharger le système social, de réduire la consommation de surface habitable par personne et de renforcer la solidarité et la vie en communauté. Toutefois, la cohésion sociale et les liens familiaux pourraient souffrir de modes de vie «multilocale» si leurs adeptes, ne vivant qu'à temps partiel à un même endroit, ne participent que sporadiquement à la vie sociale locale. Par ailleurs, de tels modes de vie pourraient entraîner des besoins accrus en surface habitable. Du fait des nouvelles préférences des consommateurs, l'accessibilité et la disponibilité deviennent des critères très importants et les besoins pour des logements de type 3 (occupation flexible) et 5 (cohabitation) augmentent. Les milieux de l'immobilier sont appelés à répondre à cette demande, et un nouveau créneau apparaît non seulement pour l'industrie de l'immobilier et de l'hébergement, mais aussi pour les particuliers qui peuvent profiter des avantages économiques, en tant que micro-entrepreneurs. Simultanément, en raison de la multilocalité, la demande de logements risque d'augmenter et la location de résidences secondaires et de biens immobiliers pourrait devenir plus attrayante, ce qui contribuerait à pousser les prix vers le haut.

Dans le **scénario 2**, les marchés du logement et de l'hébergement touristique restent distincts, ce qui facilite le pilotage du premier. D'une manière générale, la population continue à vivre comme à l'heure actuelle. Le rôle d'intermédiaire joué par les plateformes en ligne concerne en premier lieu la demande touristique sous sa forme traditionnelle (p. ex. de location de logements de vacances). Une utilisation parallèle du logement sous forme de partage reste rare et ne revêt une certaine importance qu'en ce qui concerne les colocations destinées aux étudiants. Par conséquent, l'environnement résidentiel des habitants reste stable. Simultanément, les possibilités offertes par les plateformes numériques ou les TIC en général ne sont pas exploitées. Bien que les logements restent chers et difficiles d'accès en particulier dans les zones urbaines, les décideurs politiques préfèrent, pour lutter contre la pénurie de logements, miser sur la réglementation des offres de partage, pour éviter que les logements ne soient utilisés à d'autres fins que celles prévues, plutôt que sur les modèles de partage de logement. Cette politique restrictive empêche une extension de l'offre, ce qui a une incidence positive sur le plan écologique. Toutefois, les opportunités d'utiliser l'espace habitable de manière plus flexible et plus différenciée ne se concrétisent pas (cf. scénario 1). Dans le même temps, le prix très élevé des logements dans les zones urbaines risque de favoriser les phénomènes de gentrification et de ségrégation spatiale.

Implications de l'économie de partage sur le plan politique

Sur la base des principaux constats effectués dans le cadre de la présente étude, l'équipe de projet a identifié six implications: trois au niveau national et trois au niveau cantonal ou local. Sur le **plan national**, il s'agit premièrement d'acquérir des connaissances sur l'état actuel et les effets potentiels de l'économie de partage dans le domaine du logement. Deuxièmement, il existe un risque que l'opinion publique fasse l'amalgame entre les différents modèles de partage de logements, ce qui pourrait être dommageable étant donné les critiques suscitées par le développement d'Airbnb à certains endroits touristiques très prisés. Or une approche différenciée permettrait (1) d'éviter les effets négatifs et simultanément (2) de concrétiser et d'exploiter les effets positifs du partage de logement. Troisièmement, si le Conseil fédéral a déjà fait un premier pas important avec sa stratégie «Suisse numérique», il importe toutefois de formuler encore des lignes directrices stratégiques claires au niveau national pour harmoniser la mise en œuvre aux échelons inférieurs.

Sur le **plan local**, il est essentiel, du point de vue de l'équipe de projet, que les acteurs concernés procèdent à une analyse différenciée de la situation locale et régionale en matière de partage de logement et qu'ils étudient les opportunités et risques de cette thématique, afin de déterminer les options d'actions envisageables. Deuxièmement, cantons et communes devraient davantage échanger sur les effets des différentes approches possibles afin de déterminer dans quelles circonstances les différentes mesures envisageables sont susceptibles d'être appliquées avec succès. Troisièmement, il est important de mieux utiliser les instruments de pilotage existants afin de réglementer les offres de réservation et de location de logements d'un genre nouveau et d'éviter d'éventuelles conséquences négatives. Un bon exemple à cet égard est l'application d'une taxe touristique.

1. Einleitung

1.1. Hintergrund und Ziele

Die Entwicklungen im Bereich der Sharing Economy haben direkten und teilweise indirekten Bezug zum Wohnungsmarkt. Sharing-Ansätze im weitesten Sinne hatten schon immer eine Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Wohnbaugenossenschaften, Wohngemeinschaften, gemeinsame Waschräume, Nachbarschaftshilfe sind Formen des Teilens mit direktem Bezug zum Wohnen, die Tradition haben. Im Zuge der Entwicklung der sog. Sharing Economy lassen sich diverse Tendenzen beobachten, die den Wohnungsmarkt beeinflussen und damit eine Verbreitung von Sharing-Ansätzen verstärken.

Insbesondere die zunehmende Digitalisierung ermöglicht das Zusammenbringen von Anbietern und Nachfragern, die über herkömmliche Kanäle nicht zueinander gefunden hätten. In der Schweiz sollen 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. Weitere Tendenzen, die teils einen direkten Bezug zur Digitalisierung haben, teils aber auch nicht, machen weiterhin die Notwendigkeit deutlich, die Potenziale der Sharing Economy für den Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Hierzu zählen die Notwendigkeit einer Reduzierung des Energieverbrauchs, die Verfolgung von SmartCity-Konzepten, partiell mangelnder Wohnraum und auch Tendenzen sozialer Vereinsamung sowie Integrationserfordernisse.

Es existiert eine Vielzahl von Sharing-Entwicklungen mit direkten oder eher indirekten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, welche nach verschiedenen Kriterien differenziert werden können. Einige Beispiele sind folgende:

- Vermietungsplattformen für Kurzaufenthalte (z.B. Airbnb, couchsurfing, HomeExchange)
- Vermietungsplattformen für kurzfristige Arbeitsplätze (z.B. sharedesk.net)
- Wohnvermittlungsplattformen, die schon länger existieren, vor dem Hintergrund der Sharing Economy jedoch weiter an Bedeutung gewinnen (z.B. Salz & Brot)
- Wohnkonzepte mit Sharing-Elementen, wie Gemeinschaftsräume, Carsharing-Angebote im Wohnkomplex, u.a. (z.B. Kalkbreite in Zürich).
- Apps (Applikationen für Smartphones) für den Austausch und die Koordination von Dienstleistungen, Infrastruktur und Informationen zwischen BewohnerInnen von Wohnkomplexen (z.B. Erlen-App in Basel)
- Websites zur Erleichterung des Teilens von Gegenständen zwischen Nachbarn (z.B. pumpi-pumpe.ch)
- Crowdfunding als Finanzierungsinstrument, ggf. auch für Immobilien.

Vor diesem Hintergrund verfolgt das vorgeschlagene Projekt folgende Ziele:

- (1) Erstellung einer Übersicht über die verschiedenen Angebote der Sharing Economy, verbunden mit einer Einschätzung deren Zukunftsfähigkeit und möglicher Entwicklung,
- (2) Identifikation potenzieller Auswirkungen der Sharing-Ansätze,
- (3) Durchführung einer prospektiven Analyse anhand von Szenarien betreffend Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sowie Folgewirkungen auf Raumentwicklung und Gesellschaft allgemein.

1.2. Umfang / Themenfokus

Im Hinblick auf die Themeneingrenzung sind insbesondere (1) der Fokus auf Sharing-Plattformen und plattformunabhängige Sharing-Ansätze sowie (2) der betrachtete Markt zu erwähnen.

Fokus auf Sharing-Plattformen und plattformunabhängige Sharing-Ansätze

Anlass und Ausgangspunkt dieser Untersuchung ist das Aufkommen von Sharing-Plattformen wie Airbnb. Dem ist unbenommen, dass „Sharing“ auch ohne Plattformen stattfinden kann. Gerade beim Wohnen geht es schon immer um eine Art „Teilen“. Und ganz konkrete „Sharing“-Ansätze sind im Wohnbereich schon lange üblich (z.B. gemeinsam genutzte Waschküche, Wohngemeinschaften). Nichtsdestotrotz bekommt auch in Bezug auf Wohnen das Teilen durch Online-Plattformen eine neue Dynamik.

Daher sind Online-Plattformen mit Bezug zum Wohnen und zum Wohnungsmarkt expliziter Kernfokus dieser Arbeit.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Untersuchung dennoch auch „plattform-unabhängige“ Sharing-Ansätze behandelt, um die gesamte Breite des Teilens in Bezug auf den Wohnungsmarkt abzudecken. In den ersten Kapiteln dieser Untersuchung (Kapitel 3 und 4) wird eine breitere Herangehensweise angewandt, insbesondere bei der Szenarienbildung und -beschreibung (Kapitel 5) wird ein stärkerer Fokus auf Sharing-Plattformen mit Wohnbezug gelegt.

Fokus auf „Markt für Unterkünfte“

Die aktuelle Diskussion über Sharing im Wohnbereich ist u.a. geprägt von den Wechselwirkungen zwischen Wohn- und Beherbergungs-/Tourismusmarkt. Durch Sharing-Plattformen, wie Airbnb, werden Räume, die dem Wohnungsmarkt zugeordnet sind, auch auf dem Beherbergungsmarkt angeboten. Dadurch entsteht eine Vermischung dieser beiden Märkte. Diese ist bei der Diskussion über Sharing im Wohnbereich stets zu berücksichtigen. Entsprechend wird hierauf an verschiedenen Stellen der folgenden Ausführungen explizit Bezug genommen.

1.3. Forschungsfragen

Im Rahmen der Studie wurden **Forschungsfragen** in vier Bereichen behandelt:

(1) Typologisierung und Charakterisierung:

- Wie können die vielfältigen in Zusammenhang mit Sharing Economy Plattformen entstandenen Angebote mit Bezug zum Wohnungsmarkt zweckmässig eingegrenzt werden?
- Was sind markante Eigenheiten dieser Angebote und wie können letztere sinnvoll nach unterschiedlichen Kriterien eingeordnet werden?

(2) Wirkungen:

- Welche Wirkungen (direkt und indirekt) haben die Sharing-Angebote auf Angebots- und Nachfrageseite im Schweizer Wohnungsmarkt?
- Wie kommen Angebote von Sharing-Economy-Plattformen in den unterschiedlichen Raumtypen zum Tragen, so in Städten, peripheren Regionen und Tourismusgebieten?

(3) Prospektive Analyse:

- Wie sind die Potenziale (Zukunftsfähigkeit) derartiger Angebote?
- Welche Szenarien lassen sich aus den sich abzeichnenden Entwicklungen ableiten?
- Was bedeuten die Szenarien für den Wohnungsmarkt?
- Welche Chancen und Risiken (wohnungspolitisch, raumordnungspolitisch und sozialpolitisch) sind mit ihnen verbunden?

(4) Handlungsoptionen:

- Wie kann man unerwünschte Effekte verhindern und Chancen besser nutzen?
- Gibt es damit verbunden einen politischen Handlungsbedarf, und welche Handlungsoptionen bieten sich an?

1.4. Vorgehen und Methoden

Ausgehend von den Forschungsfragen wurde in vier Schritten vorgegangen.

(1) Typologisierung und Charakterisierung

Zunächst wurden Sharing-Ansätze mit Relevanz für den Wohnbereich gesammelt und strukturiert. Hierzu wurden Desk Research, Expertenbefragungen (siehe unten) sowie Workshops im Projektteam durchgeführt.

(2) Wirkungen

Für die ausgewählten Sharing-Ansätze wurden die potenziellen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sowie die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit identifiziert. Auch dies wurde durch Desk Research, Expertenbefragungen (siehe unten) sowie Workshops im Projektteam umgesetzt.

(3) Prospektive Analyse

Bei der prospektiven Analyse wurde die Cross-Impact-Bilanzanalyse (CIB) (siehe unten zur Methode ausführlicher) angewandt. In deren Rahmen wurden die Schlüsselfaktoren im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung von Sharing-Ansätzen identifiziert. Auf dieser Basis wurden Szenarien für die zukünftige Entwicklung generiert. Hierzu wurden Desk Research, Expertenbefragungen und interne Workshops im Projektteam durchgeführt.

(4) Handlungsoptionen

Die Handlungsoptionen wurden auf Basis der Analyseergebnisse abgeleitet. Dieser Schritt war kein Schwerpunkt der vorliegenden Studie. Entsprechend wurden Handlungsoptionen auf einem allgemeinen Niveau identifiziert.

In den verschiedenen Phasen wurden neben den Auftraggebern und dem Projektteam folgende Experten zur Beurteilung/Verifikation der Schlüsselfaktoren und Wechselwirkungen beigezogen (vgl. Tab. 1).

Name	Funktion
Tobias Arnold	Politologe, Interface Politikstudien Forschung Beratung
Michael Boenigk	Leiter Competence Center Unternehmenskommunikation, Institut für Kommunikation und Marketing, Hochschule Luzern - Wirtschaft
Patrick Brünisholz	Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Dominik Georgi	Dozent und Projektleiter, Institut für Kommunikation und Marketing, Hochschule Luzern – Wirtschaft
Christine Gross	Leiterin Fachstelle Wohnbauförderung, Stadtplanungsamt Stadt Bern,
Ueli Häfeli	Bereichsleiter Verkehr und Raum, Interface Politikstudien Forschung Beratung
Anina Hanimann	Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Interface Politikstudien Forschung Beratung
Ernst Hauri	Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Elsa Katharina Jacobi	Senior wissenschaftliche Mitarbeiterin, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur, Institut für Architektur, Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Adrian Kägi	Bereich Recht, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Samuel Kirchhof	Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Institut für Kommunikation und Marketing, Hochschule Luzern – Wirtschaft
Zilla Roose	Wissenschaftliche Mitarbeiterin Interface Politikstudien Forschung Beratung
Markus Schmidiger	Leiter Competence Center Immobilienmanagement, Institut für Finanzdienstleistungen IFZ, Hochschule Luzern – Wirtschaft
Doris Sfar	Leiterin Bereich Grundlagen und Information, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Philippe Thalmann	Präsident Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen EKW, Professor EPFL ENAC LEURE - Laboratoire d'économie urbaine et de l'environnement
Susanne Ulrich	Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Institut für Kommunikation und Marketing, Hochschule Luzern – Wirtschaft
Patricia Wolf	Dozentin und Projektleiterin, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, Hochschule Luzern – Wirtschaft

Tabelle 1: Übersicht Experten

2. Wohn-Sharing

2.1. Definition Sharing

Sharing bedeutet grundsätzlich das Teilen von Ressourcen, d.h. deren gemeinsame Nutzung.

Der Übergang zwischen Sharing und anderen Wirtschaftsformen ist fließend. Eine enge Verknüpfung besteht beispielsweise zwischen Sharing und Vermietung sowie Sharing und Vermittlung.

In den letzten Jahren haben sich einige Sharing-Plattformen entwickelt, auf denen Anbieter und Nachfrager von Ressourcen, die geteilt werden sollen, zusammengebracht werden. Sharing kann aber auch ohne Plattformen stattfinden. Es gibt Online-Plattformen, auf denen „echtes“ Sharing vermittelt wird, aber auch andere Wirtschaftsformen. Beispielsweise bieten auf Airbnb private Anbieter ihre Wohnung während der eigenen Ferien zur Vermietung an („echtes“ Sharing). Gleichzeitig nutzen professionelle Anbieter Airbnb, für die die Plattform die Funktion einer klassischen Wohnungsvermittlung übernimmt.

Die Studie ist im Kontext Sharing-Plattformen, aber auch im grundsätzlicheren Kontext „digitale Plattformen“ angesiedelt. Entsprechend werden explizit auch Plattformen betrachtet, die neben Sharing-Angeboten Angebote anderer Wirtschaftsformen aufführen.

2.2. Systematisierung Sharing-Ansätze

Sharing-Plattformen existieren in zahlreichen Wirtschaftsbereichen / Branchen (vgl. Abbildung 1). Die Abbildung zeigt einen exemplarischen Systematisierungsansatz der verschiedenen Angebote der Sharing Economy. Owyang (2016) strukturiert in der Honeycomb („Bienen-/Honigwabe“) die wachsende Zahl an Start-Ups, die auf dem Sharing-Economy-Prinzip beruhen, in verschiedenen Branchen/Bereichen.

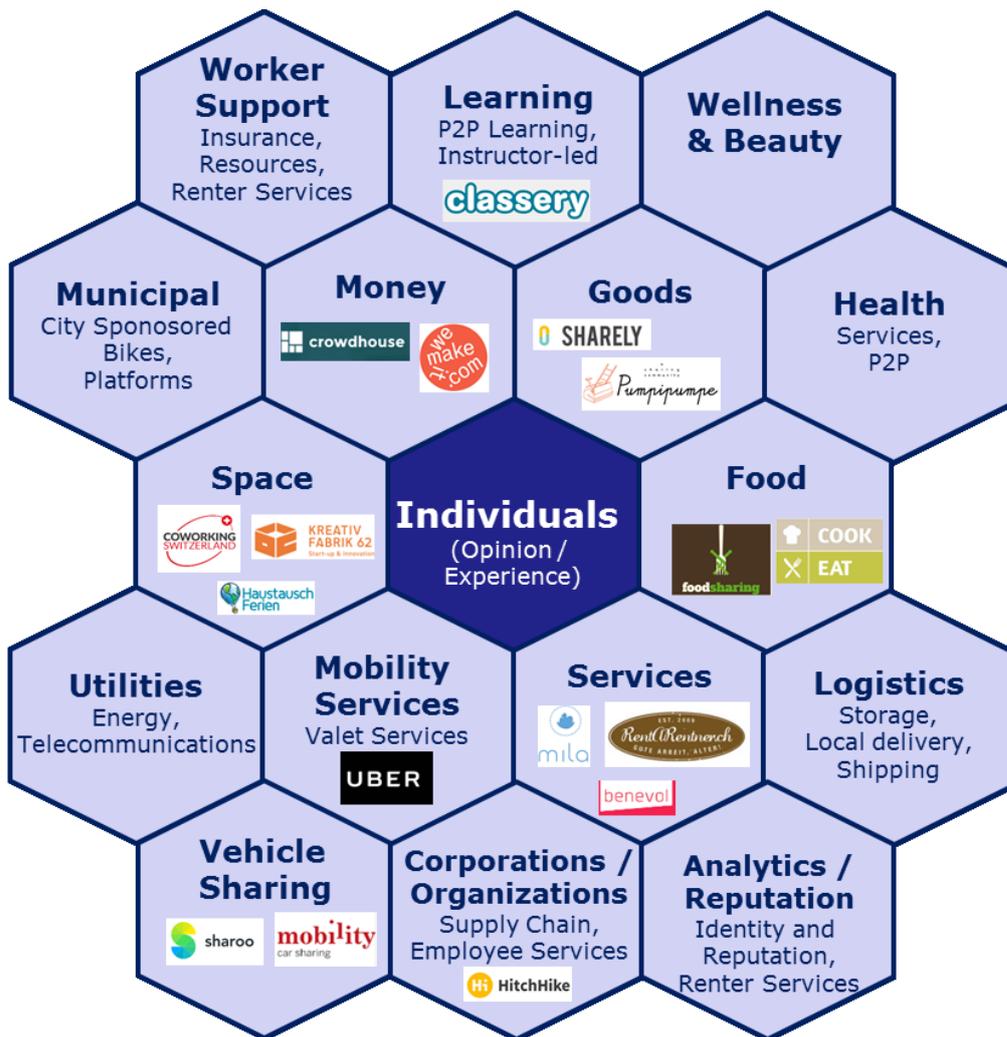


Abbildung 1: Honeycomb Sharing-Ansätze

(Quelle: in Anlehnung an: Collaborative Economy Honeycomb 3.0, web-strategist)

Die Tabelle 2 zeigt die in der Schweiz mittlerweile fünf grössten Sharing-Economy-Bereiche, in welchen verschiedene nationale und internationale Anbieter aktiv sind (Zobrist und Grampp, 2015). Neben den beiden bekannten Bereichen Transport und Raum/Unterkunft sind dies Güter, Dienstleistungen und finanzielle Dienstleistungen.

Angesichts der Fragestellung der vorliegenden Studie sind Sharing-Ansätze im Bereich Raum/Unterkunft von besonderem Interesse. Eine Übersicht mit konkreten Sharing-Angeboten zu den Sharing-Ansätzen „Accommodation Sharing“, „Büroraum-Sharing“ und „Garten-Sharing“ mit jeweiligen Kurzbeschrieben der Angebote findet sich im Anhang (Anhang Tab. 1).

Bereich	Sharing-Ansatz		Beschrieb	Praxisbeispiele
Finanzielle Dienstleistungen	Crowdfunding		Finanzierung über eine Crowd	Indiegogo, crowdfunder
	Peer-to-Peer-Kredite		Vermittlung von Peer-to-Peer-Krediten	LendingClub
	Kryptowährung		Zahlungssystem im Peer-to-Peer-Netzwerk (digitales Zahlungsmittel)	Bitcoin, Peercoin
Dienstleistungen	Crowd Services	Private Crowd	Vermittlung von privaten Arbeitskräften	Mila, TaskRabbit, Batmaid
		Professionelle Crowd	Vermittlung von professionellen Services und Arbeitskräften	crowdSpring, Freelancer.com
	Crowdsourcing		Auslagerung von bestimmten Arbeitsprozessen/Aufgaben an eine Crowd	Crowdwerk.net, Atizo
Transport	Personentransport (Ride Selling)		Vermittlung von Chauffeurfahrten von Privatpersonen	Uber
	Ride Sharing		Vermittlung von Mitfahrmöglichkeiten	Mitfahrgelegenheit, lyft, BlaBlaCar
	Car Sharing	Peer-to-Peer	Gemeinschaftliche Nutzung von privaten Fahrzeugen	sharoo
		Institutionell	Gemeinschaftliche Nutzung von Autos (Free-Floating und Stationsgebunden)	Mobility, Catch a Car, DriveNow
	Bike Sharing		Gemeinschaftliche Nutzung von Bikes	nextbike, PubliBike
	Scooter Sharing		Gemeinschaftliche Nutzung von Scooter	scoot
	Boat Sharing		Gemeinschaftliche Nutzung von Booten	Boatbound, Sailcom
	Shared Parking		Untervermietung von Parkplätzen	ParkU
Raum/Unterkunft	Accommodation Sharing	entgeltlich	Untervermietung von privaten und gewerblichen Unterkünften	Airbnb, HomeAway
		unentgeltlich	Angebot von gratis Übernachtungsmöglichkeiten	Couchsurfing
	Büroraum-Sharing		Gemeinschaftliche Nutzung von Büroräumen	ShareDesk
	Garten-Sharing		Gemeinschaftliche Nutzung von Gärten	GardenShare
Güter	Güter-Sharing		Vermietung von Alltagsgegenstände	Sharely, Neighborgoods
	Güter-Weiterverkauf		Online-Verkauf von gebrauchten Güter	Ebay, yerdle, Ricardo, tutti

Tabelle 2: Hauptbereiche der Sharing-Economy mit Beispielen

2.3. Mögliche Rolle von Sharing-Ansätzen in der Wohn-Wertschöpfungskette

Für eine Spezifizierung der Relevanz der verschiedenen Sharing-Ansätze für den Wohnungsmarkt ist eine Orientierung am Immobilien-Wertschöpfungsprozess (Preuss & Schöne, 2010; vgl. Abbildung 2) hilfreich. Im Prozess mit den Phasen Planung, Finanzierung, Produktion, Vermarktung, Nutzung und Bewirtschaftung sowie Rückbau können Sharing-Angebote in unterschiedlichem Masse die bisherigen Abläufe verändern.

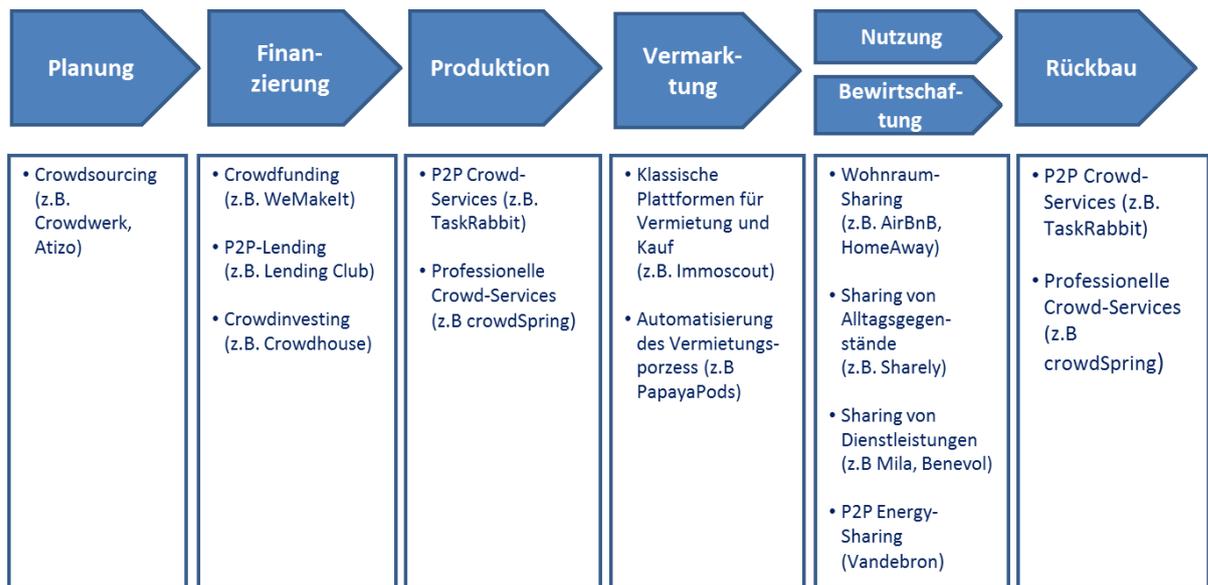


Abbildung 2: Immobilien-Wertschöpfungsprozess

Im Projekt wurde auf Basis von bestehender Literatur und eigener Expertise eine detailliertere Bewertung der Sharing-Ansätze im Hinblick auf ihre Relevanz und die möglichen Auswirkungen für den Wohnungsmarkt sowie die zukünftige Verbreitung vorgenommen (vgl. Tabelle 2 im Anhang). Die Sharing-Ansätze wurden anhand folgender Kriterien beschrieben und bewertet:

Beschreibende Kriterien:

- Beispielangebote mit potenziellem Einfluss
- Mögliche Rolle des Angebots im Immobilien-Wertschöpfungsprozess
- Sharing-Charakter (Was/welche Ressource wird geteilt?)

Kriterien zur Relevanzbewertung:

- Aktuelle Verbreitung in der Schweiz und international
- Argumente für stärkere zukünftige Verbreitung / Marktpotenzial
- Einfluss auf Wohnraumangebot (inkl. Preise)
- Einfluss auf Wohnraumnachfrage

Die Analyse der Sharing-Angebote anhand der Kriterien führt dazu, dass in der Folge Sharing-Ansätze, welche sich dem **Bereich der Vermittlung von Wohnraum über (Sharing-)Plattformen** zuordnen lassen und sich in der Phase Nutzung und Bewirtschaftung befinden, für eine tiefere Analyse ausgewählt werden.

Hierfür sprechen folgende Gründe:

- **Spürbare Auswirkung auf den Wohnungsmarkt:** Durch Wohnraum-Vermittlungsplattformen besteht ein breiteres Wohnraumangebot mit höherer Transparenz (bspw. über Ratingprozesse), und die Verwaltung ist kostengünstiger und einfacher (Bsp. PapayaPods) (Hauri 2017). Sharing-Ansätze, bei denen privater Wohnraum an Touristen / Geschäftsreisende vermittelt wird (z.B. Airbnb), entziehen diesen Wohnraum teilweise dem Wohnungsmarkt. Dies ist in diversen internationalen Grossstädten spürbar (z.B. Berlin, Barcelona, New York). In der Schweiz ist eine Zunahme an solchen Vermietungen in einigen grossen Städten sowie touristischen Zentren zu beobachten. Weiterhin wirken sich Sharing-Ansätze, die die Nutzung von Wohnraum effizienter machen (z.B. „flexibles Wohnen“) positiv auf das Wohnraumangebot aus. Für die einzelnen Nachfrager stehen dadurch mehr Wohneinheiten zur Verfügung. Gleichzeitig wird der zur Verfügung stehende, privat genutzte Wohnraum geringer. Dies kann zu höheren Quadratmeterpreisen führen.
- **Relativ hohe aktuelle Verbreitung:** Im Vergleich zu anderen Sharing-Ansätzen ist die Vermittlung von privatem Wohnraum relativ weit verbreitet.
- **Zu erwartende zukünftige Zunahme der Verbreitung:** Nimmt man die Entwicklungen in anderen Ländern zum Vergleich, ist von einer Fortsetzung der Entwicklung auszugehen. Zudem sind Innovationen im Bereich des Wohnraum-Sharing zu erwarten, z.B. „flexibles Wohnen“.

2.4. Wohn-Sharing und Unterkunft-Sharing

Im Folgenden werden das Teilen von Wohnraum und seine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt genauer betrachtet. Insbesondere stehen hier Sharing-Ansätze, die über Plattformen funktionieren, im Zentrum.

In der aktuellen Diskussion spielt Sharing über Plattformen (beispielsweise à la Airbnb) eine besondere Rolle, da durch Online-Plattformen generell und Sharing-Plattformen im Speziellen eine Vermischung von Wohnungsmarkt und Beherbergungsmarkt hervorgerufen wird. Während es „früher“ eindeutig war, ob eine Immobilieneinheit für permanente Wohnzwecke oder touristische Zwecke gedacht war, verwischen diese Nutzungszwecke in Zeiten der Digitalisierung.

Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt können unterschiedlich sein, es sind folgende Situationen denkbar:

1. Eine Immobilieneinheit wird standardmässig für Wohnzwecke verwendet, die klassische Wohnung oder das Einfamilienhaus.
2. Eine Immobilieneinheit wird standardmässig für touristische Zwecke verwendet. Das sind klassischerweise Hotelzimmer, Ferienappartements, oder – in Zeiten von Sharing-Plattformen – teilweise klassische Wohnungen.
3. Eine Immobilieneinheit wird normalerweise für Wohnzwecke, nur ausnahmsweise für touristische Zwecke verwendet.
4. u.a.m.

Die Nutzung der Immobilieneinheit hat in den beschriebenen Fällen unterschiedliche Wirkungen auf den Wohnungsmarkt. In der zweiten Situation wird dem klassischen Wohnmarkt Wohnraum entzogen, während dies in der dritten Situation nicht der Fall ist.

Es kommt durch Sharing-Plattformen also zu einer stärkeren Vermischung von Wohnmarkt und touristischem Markt. Bei den Sharing-Objekten geht es demnach um Wohnungen, deren Verwendungszweck offen ist.

2.5. Typologisierung von Wohn-Sharing-Ansätzen

Sharing-Ansätze im Bereich der Vermittlung von Wohnraum über (Sharing-)Plattformen können anhand unterschiedlicher Kriterien weiter differenziert werden. Abbildung 3 zeigt Differenzierungskriterien für Wohn-Sharing-Ansätze und ihre möglichen Ausprägungen.

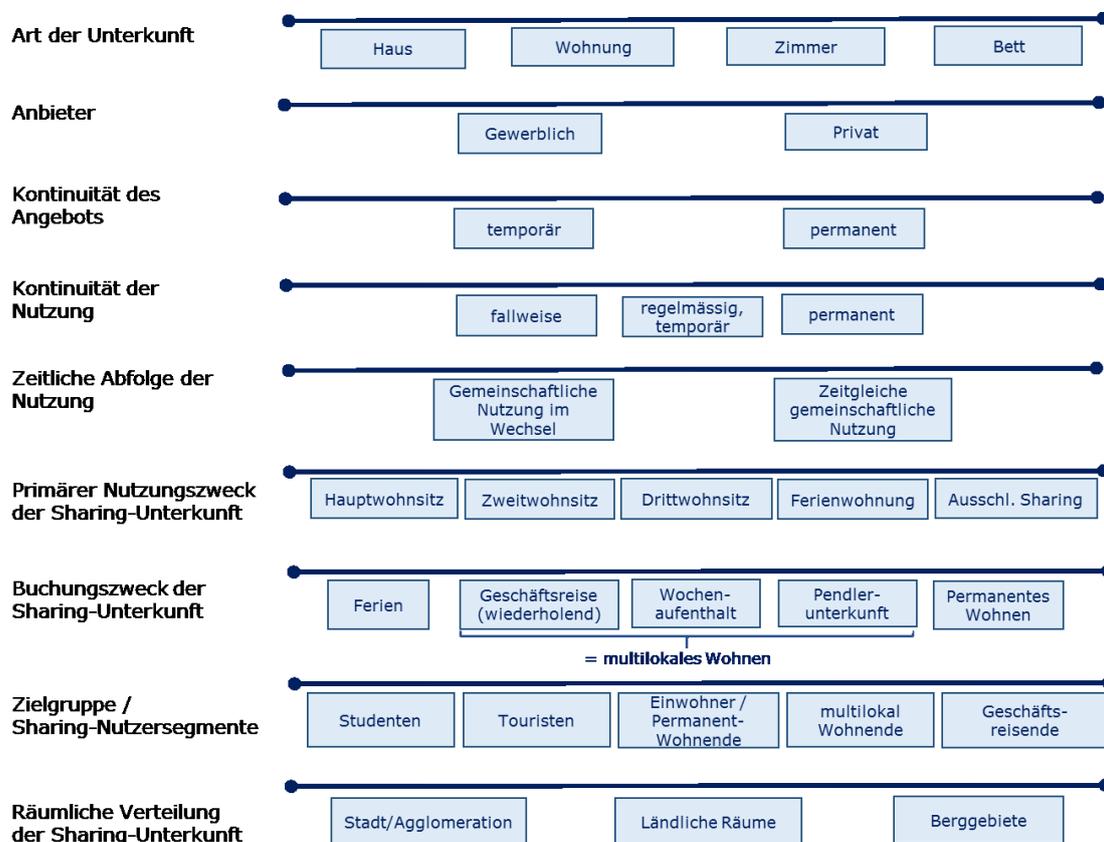


Abbildung 3: Differenzierungskriterien von Wohn-Sharing-Ansätzen

Art der Sharing-Unterkunft / Anbieter: Die Art der Sharing-Unterkunft stellt den eigentlichen Sharing-Gegenstand dar und beschreibt die Unterkunftsart, welche vermittelt werden kann. Diese kann einerseits gewerblichen Charakter haben (Hotellerie, Parahotellerie), oder es können private Personen als Anbieter fungieren. Im privaten Bereich kann als Sharing-Unterkunft ein ganzes Haus, eine Wohnung, ein einzelnes Zimmer oder ein Schlafplatz (Bett/Couch) gelten.

Kontinuität des Angebots: Unter diesem Kriterium wird aus Anbietersicht differenziert, ob die Sharing-Unterkunft dauerhaft/permanent angeboten wird oder nur zeitweise. Dies hängt davon ab, ob der Anbieter die Unterkunft selbst auch benutzt, bspw. als Haupt- oder Zweitwohnsitz.

Kontinuität der Nutzung: Dieses Kriterium beschreibt aus Nutzersicht, ob die Unterkunft nur vereinzelt für bestimmte Fälle (bspw. Ferien), regelmässig für kurze Zeit (bspw. regelmässige Geschäftsreisen) oder permanent (als Hauptwohnsitz) genutzt wird.

Zeitliche Abfolge der Nutzung: Dieses Kriterium lässt sich unterscheiden nach gemeinschaftlicher Nutzung im Wechsel (sequentiell) oder zeitgleicher gemeinschaftlicher Nutzung (parallel). Bei der parallelen Nutzung wird die Sharing-Unterkunft zeitgleich von mehreren Mietparteien genutzt, wobei es bei der sequentiellen Nutzung jeweils nur eine Partei ist.

Primärer Nutzungszweck: Der Nutzungszweck beschreibt, für welchen Zweck der Anbieter die Unterkunft primär nutzt. Dies kann der Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz, Drittwohnsitz oder eine Ferienwohnung des Anbieters sein. Die Ausprägung „ausschliesslich Sharing“ bedeutet, dass die Sharing-Unterkunft vom Anbieter selbst nicht genutzt wird, und der Zweck darin besteht, die Unterkunft über Sharing-Plattformen zu vermieten, und somit rein kommerziellen Charakter hat. Diese Unterscheidung ist wichtig, da die Möglichkeit der permanenten Nutzung durch andere BewohnerInnen davon abhängt – ein wesentliches Kriterium dafür, ob Wohnraum „zweckentfremdet“ wird.

Buchungszweck der Sharing-Unterkunft: Dieses Kriterium beschreibt den Zweck aus Nutzersicht, für welchen die Unterkunft genutzt wird. Dies können Ferien, Geschäftsreisen oder Wochenaufenthalte sein. Möglich ist jedoch auch, dass permanent wohnende Personen Sharing-Unterkünfte als Hauptwohnsitz nutzen. Bei diesem Kriterium besteht ein enger Zusammenhang zum betrachteten Markt, d.h. dem „Markt für Unterkünfte i.w.S.“ oder enger dem Wohnungsmarkt. Werden Unterkünfte für Ferien oder Geschäftsreisen genutzt und könnten ansonsten permanent genutzt werden, werden sie dem Wohnungsmarkt entzogen.

Nutzersegmente: Die Nutzersegmente von Sharing-Unterkünften sind vielfältig. Es werden Touristen, Studierende, multilokal Wohnende oder permanent Wohnende als Nutzer unterschieden.

Räumliche Verteilung der Sharing-Unterkunft: Die räumliche Verteilung beschreibt, in welchem geographischen Radius die Sharing-Unterkünfte anzutreffen sind.

Plattformbasiert versus plattformunabhängig: Einige Sharing-Ansätze funktionieren nur durch den Einsatz von Online-Plattformen, die Angebot und Nachfrage zusammenbringen. Andere Ansätze sind grundsätzlich unabhängig von Plattformen, auch wenn dort teilweise Plattformen für die effizientere Organisation genutzt werden können.

2.6. Charakterisierung der Wohn-Sharing-Ansätze und Fallbeispiele

Anhand der in Kapitel 2.4 aufgeführten Kriterien lassen sich theoretisch zahlreiche Wohn-Sharing-Ansätze ausdifferenzieren. In diesem Kapitel werden heute typischerweise anzutreffende oder realistisch vorstellbare Sharing-Ansätze differenziert. In Tabelle 3 findet sich eine Übersicht dieser Typen (vgl. Tab. 3) von Sharing-Ansätzen mit den jeweiligen vorhandenen Plattformen in der Schweiz. Die Sharing-Typen werden in den nachfolgenden Kapiteln detailliert beschrieben und anhand der Kriterien charakterisiert.

Sharing-Typ	Beschreibung	Beispiele von Anbieter in der Schweiz
(1) Fallweise Wohnraumvermietung	Privatunterkünfte (ganzes Haus, ganze Wohnung, Zimmer in einer Wohnung/in einem Haus oder einzelnes Bett) werden temporär geteilt.	Airbnb, 9flats, Wimdu Couchsurfing, BedyCasa, Gloveler, Housetrip, b20 – Serviced Appartements
(2) Regelmässige (wechselnde) Wohnraumvermietung	Privatunterkünfte (Haus, Wohnung, Zimmer, Bett) werden permanent geteilt	Airbnb, 9flats, Wimdu, Couchsurfing, BedyCasa, Gloveler, Housetrip, Papa- yaPods
(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.	In dieser Form nicht exakt vorhanden in der Schweiz. mia Engiadina
(4) Cluster-Wohnen	Kombination aus WG und Kleinwohnungen: Individuelle Wohneinheiten mit privaten Räumen und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen (z.B. gemeinsame Küche für mehrere Wohneinheiten)	Bau- und Wohngenossenschaft: Kalkbreite (Zürich), Hunziker-Areal (Zürich), Suurstoffi (Rotkreuz), Kraftwerk1 Heizenholz (Höngg)
(5) Co-Living	Kombination aus Co-Working-Büros und Wohngemeinschaft. Co-Living-Unterkünfte verfügen sowohl über Gemeinschaftsräume als auch über Einzelzimmer.	swissescape.co, PodShare, co-live.ch, b20 – Serviced Appartements

Tabelle 3: Übersicht Wohn-Sharing-Typen

Teils sind die Sharing-Angebote nicht eindeutig einem Sharing-Typ zuzuweisen. Es kann sein, dass Angebote mehreren Sharing-Typen zugewiesen werden können (bspw. Airbnb) oder eine Mischung aus Eigenschaften aus verschiedenen Sharing-Typen darstellen.

Die Wohn-Sharing-Typen unterscheiden sich im Hinblick auf ihre aktuelle Verbreitung. Durch Plattformen wie Airbnb sind die Typen 1 und 2 relativ weit verbreitet. Entsprechend konzentriert sich die öffentliche Diskussion auf diese Typen. Die Typen 3 bis 5 haben viel Potenzial bezüglich ihrer Effekte für den Wohnungsmarkt. In der öffentlichen Diskussion sind sie aktuell kaum präsent.

2.6.1. Fallweise Wohnraumvermietung

Bei der **fallweisen Wohnraumvermietung** werden Privatunterkünfte über einen begrenzten Zeitraum und **nicht regelmässig** (fallweise) an andere Personen vermietet. Abbildung 4 zeigt das typische Profil der fallweisen Wohnraumvermietung.

Profil 1: Fallweise Wohnraumvermietung

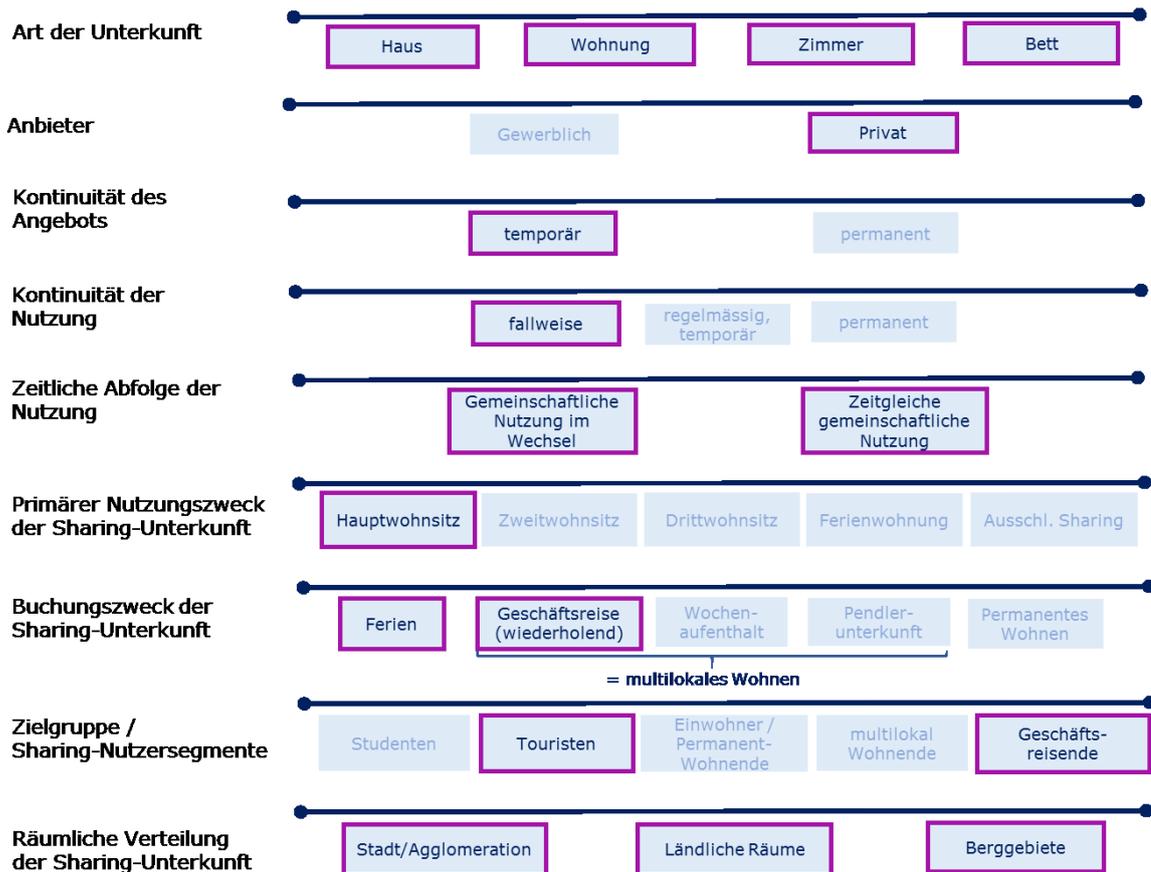


Abbildung 4: Profil der fallweisen Wohnraumvermietung

Sharing-Gegenstand können ganze Häuser oder Wohnungen sein, einzelne Zimmer oder auch nur ein Schlafplatz (Bett/Couch). Die Plattform couchsurfing.com vermittelt beispielsweise oft nur einzelne Schlafplätze. Bei Airbnb hingegen kann der/die NutzerIn zwischen gesamten Unterkünften, Privatzimmern oder gemeinsamen Zimmern auswählen (www.Airbnb.ch). Betrachtet man die Zimmertypologie der Airbnb-Objekte in der Schweiz, ist festzustellen, dass gesamte Unterkünfte (v.a. Apartments) am stärksten vertreten sind. 64% der Objekte gehören zur Kategorie ‚Gesamte Unterkunft‘, 35% zur Kategorie ‚Privatzimmer‘ und lediglich 1% zur Kategorie ‚Gemeinsames Zimmer‘ (Schegg et al., 2016). Dadurch ergibt sich auch, dass die zeitliche Abfolge der Nutzung gemeinschaftlich im Wechsel mit der vermietenden Partei oder zeitgleich mit der vermietenden Partei sein kann.

Die **Anbieter** bei diesem Sharing-Typ sind meist die eigentlichen Nutzer des Wohnraums. Sie können selbst Eigentümer oder Mieter sein. Typische **Nutzer** bei diesem Sharing-Typ sind Touristen oder Geschäftsreisende.

Bezüglich der **räumlichen Verteilung** lassen sich die Wohn-Sharing-Angebote sowohl städtischen als auch ländlichen und alpinen Regionen zuordnen. Grundsätzlich wird jedoch die Nutzung und das Angebot von plattformbasierten Sharing-Angebote unter anderem von der Dichte der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur beeinflusst. Diverse Studien kamen zum Ergebnis, dass Sharing in städtischer Umgebung besser funktioniert als im ländlichen Raum (vgl. Moser et al., 2016; Quattone et al., 2016). In der Schweiz zeigt sich jedoch, dass ländliche Räume und Berggebiete in den letzten Jahren die grossen Städte wie Zürich und Genf bezüglich Airbnb-Angeboten überholt haben. So ist das Wallis der Kanton mit der grössten Anzahl an Objekten und Betten (4'014 Objekte, 17'876 Betten) gefolgt von Graubünden (7'250 Betten) (Walliser Tourismus Observatorium).

Beispiel-Plattformen sind Airbnb, 9flats, Wimdu Couchsurfing, BedyCasa, Gloveler, Housetrip, oder auch das Projekt b20 in Bern-Brünnen mit den Serviced Appartements.

2.6.2. Regelmässige (wechselnde) Wohnraumvermietung

Beim Sharing-Typ der **regelmässigen Wohnraumvermietung** werden Privatunterkünfte **permanent an wechselnde Personen** vermietet. Darin besteht auch der entscheidende Unterschied zum Sharing-Typ 1, wobei Wohnraum nur fallweise und nicht regelmässig vermietet wird. Bei regelmässiger Wohnraumvermietung kann somit die Sharing-Unterkunft ausschliesslich für ‚Sharing‘ genutzt werden, was bei Typ 1 nicht der Fall ist. Abbildung 5 zeigt das typische Profil der regelmässigen, wechselnden Wohnraumvermietung.

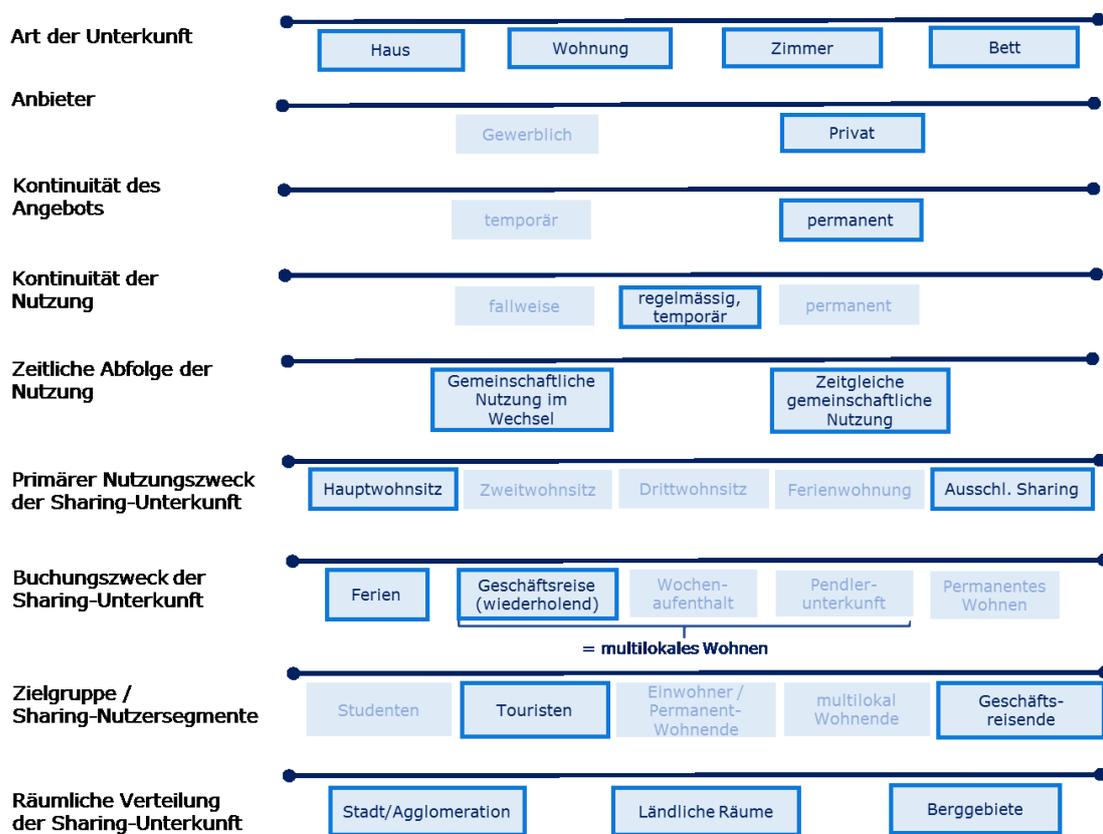


Abbildung 5: Profil der regelmässigen Wohnraumvermietung

Der **Sharing-Gegenstand** ist identisch zum Sharing-Typ 1. Es können ganze Häuser oder Wohnungen sein, einzelne Zimmer einer Wohnung oder auch nur einzelne Schlafplätze in einem gemeinsamen Zimmer (Bett/Couch), welche vermietet werden. Auch hier liegt die stärkste Verbreitung bei der Vermietung von gesamten Unterkünften (siehe Kap. 2.5.1).

Die **Anbieter** bei diesem Sharing-Typ können selbst Eigentümer oder Mieter der Sharing-Unterkunft sein. Der **Nutzungszweck** der Sharing-Unterkunft kann sich aber (1) ausschliesslich auf ‚Sharing‘ beschränken oder (2) als Wohnsitz des Anbieters gelten. Ein Beispiel für Ersteres ist, wenn eine Privatperson eine zusätzliche Wohnung anschafft/mietet und diese dauerhaft bspw. über Airbnb an andere Personen vermietet. Somit ist der primäre Nutzungszweck der Unterkunft ausschliesslich ‚Sharing‘. Die Unterkunft wird also vom eigentlichen Mieter/Besitzer nicht selbst genutzt. Das zweite Fallbeispiel ist, wenn eine Privatperson Teile (Zimmer, einzelne Schlafplätze) ihres Hauses oder ihrer Wohnung, welche/s als Hauptwohnsitz dient, dauerhaft an andere Personen vermietet. Grundsätzlich sind bei diesem Sharing-Typ andere primäre Nutzungszwecke (Zweitwohnsitz, Drittwohnsitz, Ferienwohnung) denkbar. Typische **Nutzer** bei diesem Sharing-Typ sind, wie beim Typ 1, Touristen oder Geschäftsreisende.

Bezüglich der **räumlichen Verteilung** zeigt sich beim Sharing-Typ der regelmässigen Wohnraumvermietung das gleiche Bild wie bei der fallweisen Wohnraumvermietung. Die Verbreitung der Airbnb-Objekte in städtischen Regionen und klassischen Ferienregionen in Berggebieten zeigt die stärkste Vertretung (siehe dazu räumliche Verteilung, Kap. 2.5.1).

Sharing-Typ 1 und Sharing-Typ 2 sind aus Nutzer- und Anbietersicht sehr ähnlich. Bei den bestehenden Wohnraum-Sharing-Plattformen in der Schweiz sind daher meistens beide Formen anzutreffen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bestehen jedoch zentrale Unterschiede (vgl. Kap. 3). Eine **Beispiel-Plattform**, welche sich dem Sharing-Typ 2 zuordnen lässt, ist PapayaPods. PapayaPods ist eine Mietobjekt-Management -Software, welche Nachfrager und Anbieter von Wohnungen zusammenbringt und den Verwaltern und Vermietern von Immobilien hilft, alle Prozesse zu digitalisieren und zu simplifizieren.

2.6.3. „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, als es Parteien sind. Vorstellbar ist, dass zum Beispiel ein Wohngebäude mit sechs Wohnungen von acht Mietparteien oder eine Wohnung mit vier Schlafzimmern von sechs Parteien genutzt wird. Dieser Sharing-Typ ist in dieser Form realistisch vorstellbar, in der Schweiz jedoch aktuell (noch) nicht anzutreffen. Abbildung 6 zeigt das Profil des flexiblen Wohnens.

Beim flexiblen Wohnen gilt ein Haus, eine Wohnung oder ein Zimmer als **Sharing-Gegenstand**. Vorstellbar sind auch Angebote der Parahotellerie.

Die Wohneinheiten (Haus, Wohnung, Zimmer) werden **regelmässig temporär** von denselben Personen genutzt. Die temporär nutzenden Parteien bilden sozusagen eine geschlossene Sharing-Community, wobei sich die Nutzenden untereinander kennen und dadurch Vertrauen geschaffen wird. Die Rolle des Vertrauens auf die Bereitschaft zur Teilnahme an Sharing-Angeboten wurde in diversen Studien untersucht und gilt als zentraler Einflussfaktor (Barnes&Mattsons, 2016; Georgi et al., 2017; PWC, 2015; Zentes et al., 2013).

Anbieter können Mieter oder Eigentümer sein. **Nutzer** sind multilokal wohnende Personen, welche unterschiedliche Wohnsitze haben. Dieses Phänomen ist in der Schweiz stark verbreitet. Gemäss der Studie von Hilti (2017) haben 28% der Menschen in der Schweiz mehr als einen Wohnsitz. Zwei Drittel der zusätzlichen Wohnorte dienen freizeitbezogenen Nutzungen, mehr als die Hälfte dem gemeinsamen oder getrennten Zusammenleben mit dem Partner/der Partnerin, und rund ein Viertel erfüllt arbeits- oder ausbildungsbezogene Zwecke (Hilti, 2017). Es ist jedoch festzuhalten, dass das Phänomen der multilokal Wohnenden schwer fassbar ist, da Multilokale Zimmer oft informell nutzen (Bspw. Wohnen im Haus eines Freundes) und so in den Statistiken nicht erscheinen (Tagesanzeiger, 2015).

Nutzungszweck der Sharing-Unterkunft kann Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Drittwohnsitz sein. Gemäss der Studie von Hilti sind sogar vier oder mehr Wohnsitze denkbar. Die Mehrheit (68%) der multilokal Wohnenden haben jedoch zwei Wohnsitze, 23 Prozent leben an drei, und 9 Prozent sogar an vier oder mehr Adressen (Hilti, 2017).

Die Sharing-Unterkünfte für flexibles Wohnen können in **unterschiedlichen geographischen Räumen** vorkommen. Eine Person hat beispielsweise ihren festen Wohnsitz gemeinsam mit der Familie im ländlichen Raum in der Deutschschweiz. Regelmässig fährt die Person für 2-3 Tage unter der Woche nach Genf zum arbeitsbezogenen Wohnort, wo sie sich in einem Wohngebäude eine Wohnung im Wechsel mit sechs anderen Berufspendlern teilt.

Flexibles Wohnen ist jedoch auch in Berggebieten möglich. Als **Beispiel** gilt das Third-Place-Projekt mia Engiadina. Dies ermöglicht und fördert das Arbeiten in einem Rückzugs- und Inspirationsort im Engadin (www.miaengiadina.ch). „Wissens-Arbeiter“ nutzen Scuol regelmässig als zweiten, temporären Arbeits- und Wohnort.

Profil 3: Flexibles Wohnen

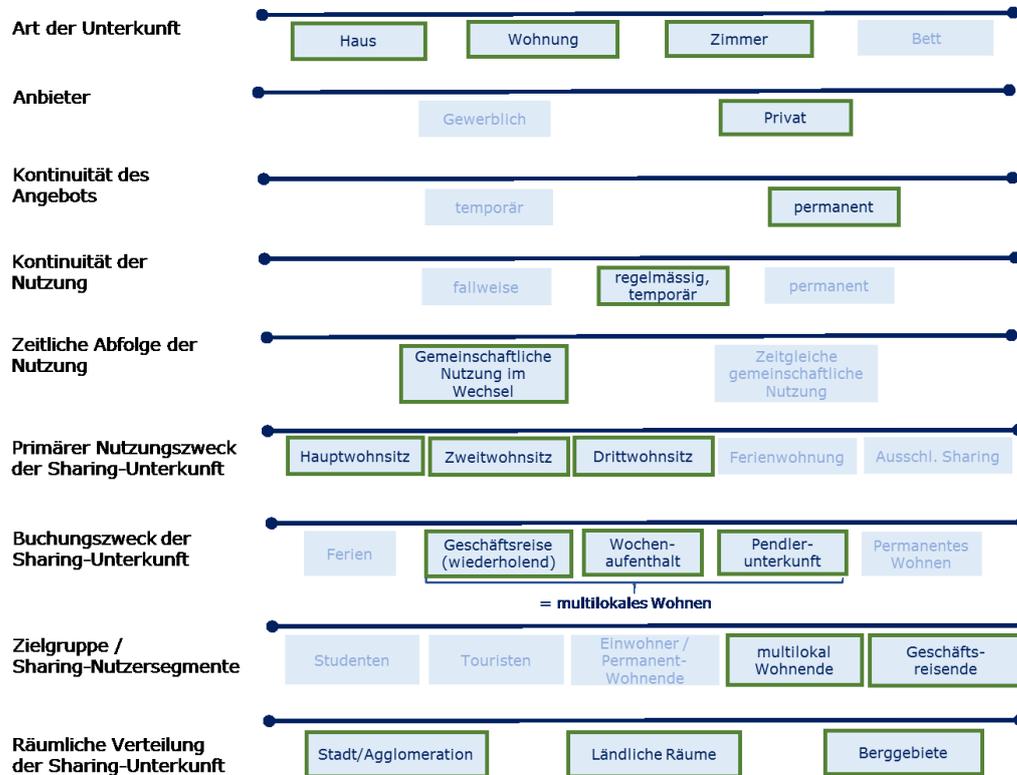


Abbildung 6: Profil "Flexibles Wohnen"

2.6.4. Cluster-Wohnen

Beim Sharing-Typ ‚**Cluster-Wohnen**‘ wohnen mehrere Personen gemeinsam in einer Wohnung, wobei einzelne Räume gemeinschaftlich genutzt werden. In einer typischen Clusterwohnung gruppieren sich mehrere privat genutzte Wohnbereiche um gemeinschaftlich genutzte Bereiche. Grundausstattungen wie Koch- oder Essbereich werden geteilt. Zusätzlich stehen Aufenthaltsräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Daraus leitet sich ab, dass bei diesem Sharing-Typ mehrheitlich Wohnungen und Häuser den eigentlichen **Sharing-Gegenstand** bilden, wobei das Zimmer permanent privat benutzt wird.

Anbieter von Clusterwohnungen sind normalerweise Wohn- und Baugenossenschaften. Sie können jedoch auch von privaten Eigentümern angeboten werden. Typischerweise werden Clusterwohnungen von ‚Permanent-Wohnenden‘ als Hauptwohnsitz genutzt. Das **Nutzerprofil** ist vielfältig und trifft auf Personen zu, welche sich nicht in klassischen Familienstrukturen bewegen und sich in keine typische Wohngemeinschaft einbringen möchten und gleichzeitig den aktiven Austausch mit der Gemeinschaft wünschen (www.kalkbreite.ch). Ein weiteres **Beispiel** ist das Suurstoffi-Areal in Rotkreuz. Es bietet Clusterwohnungen für studentisches Wohnen an (www.suurstoffi.ch). Cluster-Wohnungen eignen sich jedoch auch für ältere Menschen, welche nicht alleine wohnen möchten. Zentrale Faktoren, welche die Nutzungsintention dieses Sharing-Angebots erhöhen, sind das Vertrauen und der erkennbare funktionale Nutzen (Georgi et al., 2017).

Räumlich befinden sich bestehende Cluster-Wohnungen aktuell vorwiegend in urbanen Gebieten, da sich das Thema der Verdichtung vorwiegend auf die Städte und weniger auf ländliche Gebiete konzentriert. Beispielsweise hat die Wohnungsknappheit in Zürich dazu beigetragen, dass Clusterwohnungen realisiert wurden. Clusterwohnungen sind aber durchaus auch in ländlichen Gebieten denkbar.

Profil 4: Cluster-Wohnen

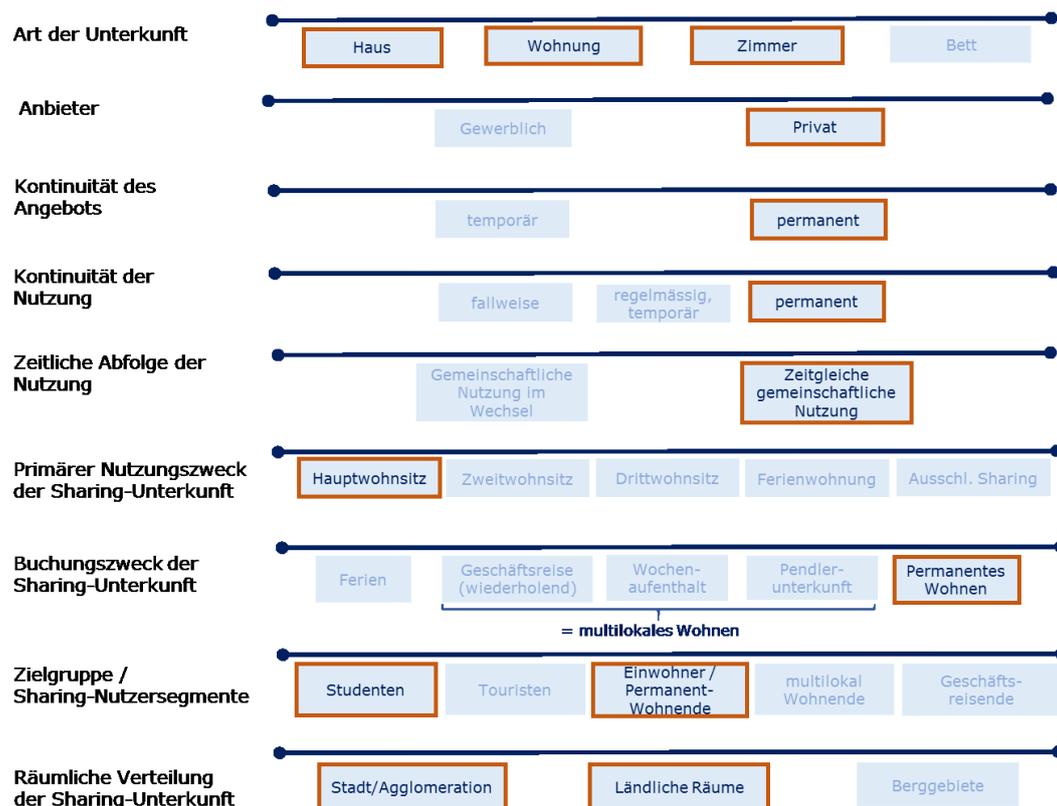


Abbildung 7: Profil Cluster-Wohnen

2.6.5. Co-Living

Beim Sharing-Typ **Co-Living** handelt es sich um eine Art Weiterentwicklung des klassischen Co-Workings. Es ist eine Kombination aus einer Bürogemeinschaft und einer Wohngemeinschaft. Die Co-Living-Unterkünfte verfügen wie die Cluster-Wohnungen über Gemeinschafts- und Privaträume. Der Unterschied zum Sharing-Typ ‚Cluster-Wohnen‘ liegt hauptsächlich darin, dass die Unterkunft auch als Arbeitsplatz dient. Zudem werden teils zusätzliche Leistungen wie Putz- oder Hausmeisterservices angeboten. Daher wird Co-Living teils auch als Mischung zwischen Wohngemeinschaft und Hotel beschrieben.

Art des **Sharing-Gegenstands** kann ein Haus, eine Wohnung oder auch nur ein Zimmer oder ein Bett sein. Beispielsweise bietet Swiss Escape geteilte Zimmer und private Zimmer in einem grossen

Schweizer Chalet in einem Bergdorf an (www.swissescape.co). Bezüglich der **räumlichen Verteilung** können sich Co-Living-Angebote somit sowohl im urbanen Raum als auch in Berggebieten befinden.

Die **Nutzer** von Co-Living-Angeboten sind im Vergleich zu den Cluster-Wohnungen oft auch multilokal wohnende Personen, welche temporär Co-Living-Unterkünfte als Zweit- oder Drittwohnsitz nutzen. Eine **Beispiel-Plattform** eines Co-Living-Angebots ist PodShare. Dabei hat man durch den Kauf einer Mitgliedschaft Zugang zu verschiedenen PodShare-Unterkünften in verschiedenen Städten. Diese Unterkünfte bieten sog. Pods (Schlafnischen) in einem gemeinsamen Zimmer an. Ebenfalls sind Arbeitsplätze, Gemeinschaftsräume (Küche, Aufenthaltsraum, etc.) vorhanden und der Austausch und die Transparenz in der Live-/Work-Community sind wichtig (www.podshare.com).

Profil 5: Co-Living

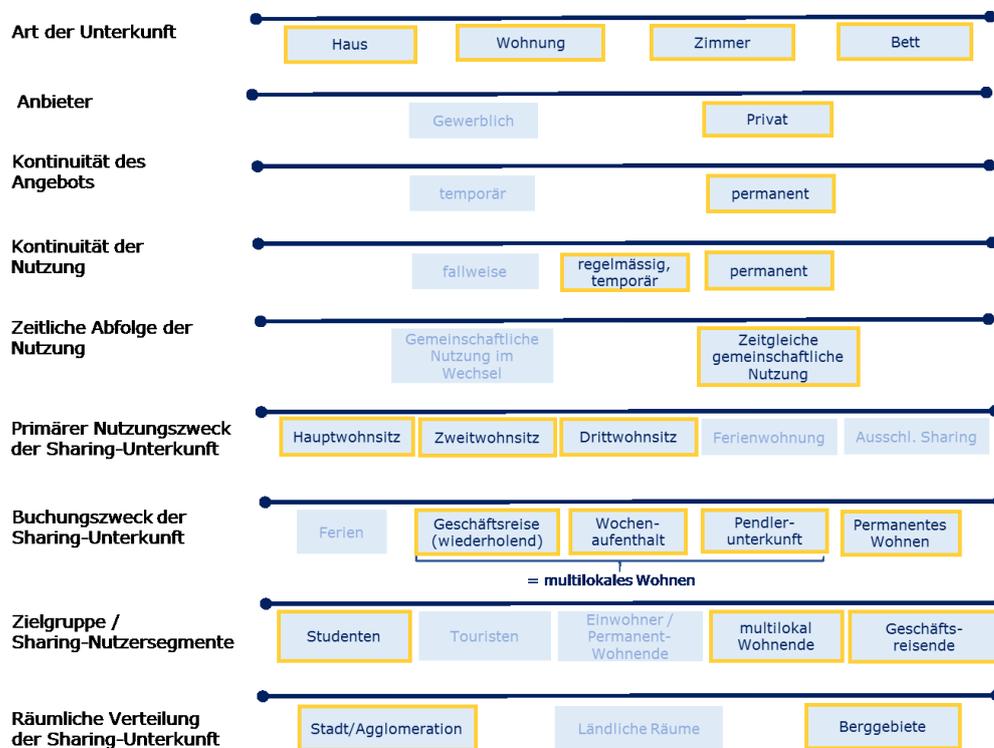


Abbildung 8: Profil Co-Living

2.7. Rolle von Plattformen bei den verschiedenen Wohn-Sharing-Typen

Die Diskussion über Sharing ist aufgrund der Verbreitung von Sharing-Plattformen, wie beispielsweise Airbnb, entstanden. Die hier entwickelte Typologisierung von Wohn-Sharing-Ansätzen nimmt eine bewusst breite Perspektive ein und umfasst sehr heterogene Sharing-Ansätze. Die Bedeutung von Plattformen bei den fünf Wohn-Sharing-Typen ist entsprechend unterschiedlich.

Bei den Typen 1 und 2 sind Plattformen Kern des Sharing-Ansatzes. Ohne Plattformen funktioniert das Sharing hier nicht. Gerade die Plattformen sind Grund dafür, dass Angebot und Nachfrage zusammengebracht werden können.

Auch ein Sharing vom Typ 3 („Flexibles Wohnen“) ist nur durch eine Plattform sinnvoll umsetzbar. Hier ist es die Idee, dass freie Wohnkapazitäten in den jeweiligen Gebäuden effizient vermittelt werden können.

Die Sharing-Ansätze der Typen 4 und 5 können dagegen grundsätzlich auch ohne Plattformen funktionieren. Dies gilt zumindest für Vermittlungsplattformen, die Angebot und Nachfrage zusammenbringen. Sehr wohl können Plattformen zur effektiven Nutzung der Sharing-Angebote beitragen (z.B. Reservierungssystem für den klassischen Wäschekeller oder die neueren Joker-Räume beim Cluster-Wohnen).

3. Auswirkungen der Sharing-Ansätze

Im diesem Kapitel werden die Auswirkungen der oben beschriebenen Sharing-Typen auf den Wohnungsmarkt beschrieben. Ebenfalls werden die Wirkungen der Sharing-Typen auf ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit erläutert.

3.1. Auswirkungen der Wohn-Sharing-Typen auf den “Markt für Unterkünfte“

Ausgehend von diesen grundsätzlichen Überlegungen können mögliche Auswirkungen der Sharing-Typen auf den Wohnungsmarkt abgeleitet werden (vgl. Tabelle 4).

Sharing-Typ	Beschreibung	Auswirkungen auf Markt für Unterkünfte
(1) Fallweise Wohnraumvermietung	Privatunterkünfte (ganzes Haus, ganze Wohnung oder Zimmer in einer Wohnung/in einem Haus) werden temporär geteilt	<ul style="list-style-type: none"> - Bewohner besitzen teilweise grössere Einheiten, als sie bräuchten bzw. sich mit ihrem eigentlichen Wohnbudget leisten könnten - Indirekt Verlagerung des Angebots für Permanente auf Touristen denkbar - Höhere Attraktivität für Vermieter aufgrund höherer Kaufkraft von Touristen
(2) Regelmässige (wechselnde) Wohnraumvermietung	Privatunterkünfte (Haus, Wohnung, Zimmer) werden permanent geteilt	<ul style="list-style-type: none"> - Verlagerung des Angebots für Permanente auf Touristen
(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.	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Wohnraum-Angebot pro Person durch die bessere Ausnutzung des vorhandenen Wohnraumangebots - Flexibleres Wohnraum-Angebot, d.h. einfacherer Zugriff auf Wohnraum an verschiedenen Orten - Potenzielle Nachfrage nach solchen Einheiten durch Personen, die bisher andere Unterkunftsanbieter genutzt haben (z.B. Pendler im Hotel, Seniorenwohnheim) - Erhöhung der Wohnraum-Nachfrage durch Multilokalität
(4) Cluster-Wohnen	Kombination aus WG und Kleinwohnungen: Individuelle Wohneinheiten mit privaten Räumen und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen (z.B. gemeinsame Küche für mehrere Wohneinheiten)	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Wohnraum-Angebots pro Person durch die Reduzierung privaten Wohnraums - Potenzielle Nachfrage nach solchen Einheiten durch Personen, die bisher andere Unterkunftsanbieter genutzt haben (z.B. Pendler im Hotel, Seniorenwohnheim) - Teilweise Verlagerung von traditionellen Wohnformen durch evtl. höhere Attraktivität

<p>(5) Co-Living</p>	<p>Kombination aus Co-Working-Büros und Wohngemeinschaft. Co-Living-Unterkünfte verfügen sowohl über Gemeinschaftsräume als auch über Einzelzimmer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Wohnraum-Angebot pro Person durch die bessere Ausnutzung des vorhandenen Wohnraumangebots - Flexibleres Wohnraum-Angebot, d.h. einfacherer Zugriff auf Wohnraum an verschiedenen Orten - Potenzielle Nachfrage nach solchen Einheiten durch Personen, die bisher andere Unterkunftsanbieter genutzt haben (z.B. Pendler im Hotel, Studentenwohnen) - Erhöhung der Wohnraum-Nachfrage durch Multilokalität
-----------------------------	---	---

Tabelle 4: Auswirkungen der Wohn-Sharing-Typen auf den Wohnungsmarkt

Auswirkungen Sharing-Typ 1: Fallweise Wohnraumvermietung

Bei der fallweisen Wohnraumvermietung kann der Wohnraum in Einzelfällen (bspw. während Ferienabwesenheiten) nicht durch permanente BewohnerInnen genutzt werden und wird in dieser Zeit vermietet. Entsprechend ergibt sich keine direkte Reduzierung des **Wohnraum-Angebots**.

Wenn sich eine solche Vermietung als finanziell attraktiv herausstellt, ist es denkbar, dass Vermieter sich in ein anderes Geschäftsmodell verlagern und den Wohnraum regelmässig, beispielsweise an Touristen, vermieten. Entsprechend würde sich indirekt eine Reduzierung des Wohnraumangebots ergeben. Allerdings ist diese Auswirkung direkt dem Sharing-Typ 2 zuzuordnen.

Auf die **Wohnraum-Nachfrage** kann es Auswirkungen insofern geben, dass sich BewohnerInnen grössere Wohnungen leisten, als sie sich eigentlich leisten könnten. Dadurch entsteht eine höhere Wohnraumnachfrage pro Haushalt aufgrund lukrativer Untervermietungen. Zudem gibt es Effekte auf die globale Nachfrage nach Unterkünften für touristische Zwecke.

Auswirkungen Sharing-Typ 2: Regelmässige (wechselnde) Wohnraumvermietung

Die Auswirkung des Sharing-Typs 2 auf den Wohnungsmarkt kann je nach Marktlage und Region unterschiedlich sein (Hauri, 2017). Die regelmässige Wohnraumvermietung kann zur Folge haben, dass sich das Angebot reduziert, da das **Wohnraum-Angebot** für den regulären Markt nicht mehr verfügbar ist. In den Städten und touristischen Regionen ist diese Wirkung stärker als in ländlichen Gebieten.

Auf die **Wohnraum-Nachfrage** sind die Effekte vergleichbar wie beim Typ 1.

Auswirkungen Sharing-Typ 3: Flexibles Wohnen

Das Angebot von flexiblem Wohnen führt durch die bessere Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums zu mehr **Wohnraum-Angebot** pro Person. Multilokal wohnende Personen verbrauchen so weniger Fläche, als wenn es dieses Angebot nicht gäbe, und kompensieren damit Logieroptionen wie eine private Zweitwohnung/Zimmer. Wird hingegen die Übernachtung im Hotel oder bei Freunden/Familie kompensiert, wird die **Wohnraum-Nachfrage** erhöht und das Wohnraumangebot verknappt.

Grundsätzlich ist Multilokalität ein Phänomen, welches zu mehr Wohnflächenverbrauch führen kann (VLP-ASPAN 2017). Sharing-Ansätze wie flexibles Wohnen können dazu beitragen, dass eine effizientere Nutzung der gegebenen Unterkünfte, d.h. weniger Leerstände erreicht werden.

Auswirkungen Sharing-Typ 4: Cluster-Wohnen

Clusterwohnungen reduzieren den pro Person genutzten Wohnraum. Damit kann im Hinblick auf das **Wohnraum-Angebot** grundsätzlich die gleiche Wohn-/Unterkunftsfläche durch mehr Personen genutzt werden.

Es ist eine Erhöhung der **Wohnraum-Nachfrage** denkbar, wenn durch das Angebot von Cluster-Wohnungen andere Logieroptionen, wie bspw. das Seniorenwohnen, kompensiert werden.

Auswirkungen Sharing-Typ 5: Co-Living

Das Angebot von Co-Living führt dazu, dass Wohnraum effizienter ausgelastet ist und somit mehr **Wohnraum-Angebot** pro Person besteht. Wie beim Sharing-Typ 3 verbrauchen multilokal wohnende Personen durch Co-Living weniger Fläche, als wenn es das Angebot nicht gäbe und sie damit Logieroptionen wie eine private Zweitwohnung/Zimmer kompensieren. Wird hingegen die Unterkunft im Hotel oder bei Freunden/Familie kompensiert, wird die **Wohnraum-Nachfrage** erhöht und das Wohnraumangebot verknappt.

Auch Co-Living-Angebote können dazu führen, dass multilokales Wohnen zunimmt und dadurch grundsätzlich mehr Wohnfläche verbraucht wird.

3.2. Auswirkungen nach Marktsegmenten

Der „Unterkunftsmarkt“ kann in unterschiedliche Segmente eingeteilt werden:

- nach Siedlungstypen in Innerstadt, Agglomeration, Land, touristische Regionen
- nach Betrachtungsbreite in lokalen, inländischen, globalen Markt

Die Auswirkungen von Sharing-Ansätzen sind unterschiedlich stark und relevant für die verschiedenen Segmente:

- Typ 2 („Airbnb“, regelmässige Wohnraum-Vermittlung) beeinflusst vor allem die Zentren grösserer Städte sowie touristische Regionen. Selbst in Städten sind jedoch die meisten Wohnviertel nicht davon betroffen.
- Die Typen 1 und 2 betreffen den globalen Tourismusmarkt. Gerade beim Typ 2 wird der globale touristische Markt mit dem lokalen Wohnmarkt vermischt.
- Die Typen 3 und 5 betreffen den lokalen, teils den inländischen Markt, beispielsweise durch die Nutzung von Pendlern oder für multilokales Wohnen. Hier kann es gerade zu einer Interaktion zwischen städtischen und touristischen Regionen kommen (z.B. „Home-office“ im Bergort).

3.3. Nachhaltigkeitswirkungen der Wohn-Sharing-Typen

In der nachfolgenden Tabelle (Tab. 5) wird auf die Nachhaltigkeitswirkungen je Wohn-Sharing-Typ eingegangen.

Sharing-Typ	Ökologisch	Ökonomisch	Sozial
(1) Fallweise Wohnraumvermietung	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung von Ressourcen, die ansonsten fallweise nicht genutzt würden (effizientere Ressourcennutzung) - Bessere Auslastung des Bestandes (bei zeitgleicher gemeinschaftlicher Nutzung) - Entsprechend potenzielle Ressourcen-Einsparung an anderer Stelle - Reduktion des Energieverbrauchs und Abfalls, sofern das Hotel die alternative Unterkunft darstellt: Airbnb-Gäste brauchen 63% weniger Energie als Hotelgäste und es gibt weniger Einweg-Toilettenartikel als in Hotels (Airbnb 2013). 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbieter: Einnahmen für kurzzeitige Vermietung (Zusatzeskommen) - Nutzer: Finanzielle Einsparungen durch günstigere Unterkunft - Weniger Einnahmen bei Vermietern alternativer Unterkünfte (z.B. Hotels) - Einkommen für Geschäfte ausserhalb des Stadtzentrums - Einnahmeentfall bei der öffentlichen Hand (z.B. Kurtaxen) - Zusatzkosten öffentliche Hand (z.B. Kontrolle bei Genehmigungserfordernis) 	<ul style="list-style-type: none"> - Weniger leerstehender Wohnraum, z.B. in Ferienzeiten - Ggf. Probleme beim Zusammenleben von EinwohnerInnen mit Touristen in Wohngebäuden (z.B. unterschiedlicher Tagesablauf) - Direkte positive soziale Wirkung durch Austausch mit Bewohnern / Einheimischen und Belegung von Quartieren (Airbnb, 2015) - Indirekte positive soziale Wirkungen durch Ausgaben von Touristen in Quartieren ausserhalb der touristischen Zentren (Airbnb, 2015)
(2) Regelmässige (wechselnde) Wohnraumvermietung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduktion des Energieverbrauchs und Abfalls, sofern das Hotel die alternative Unterkunft darstellt (siehe Typ 1) - Verschwenderisches Verhalten der Aufenthalter, da begrenzte Verantwortung (bspw. keine Abfalltrennung usw.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbieter: Einnahmen für kurzzeitige Vermietung (Zusatzeskommen) - Nutzer: Finanzielle Einsparungen durch günstigere Unterkunft - Weniger Einnahmen bei Vermietern alternativer Unterkünfte (z.B. Hotels) - Einkommen für Geschäfte ausserhalb des Stadtzentrums 	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Probleme beim Zusammenleben von EinwohnerInnen mit Touristen in Wohngebäuden (z.B. unterschiedlicher Tagesablauf) - Direkte positive soziale Wirkung durch Austausch mit Bewohnern / Einheimischen und Belegung von Quartieren (Airbnb, 2015). - Indirekte positive soziale Wirkungen durch Ausgaben von Touristen in Quartieren ausserhalb der touristischen Zentren (Airbnb, 2015)

Sharing-Typ	Ökologisch	Ökonomisch	Sozial
(3) Flexibles Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung von Ressourcen, die ansonsten fallweise nicht genutzt würden (effizientere Ressourcennutzung) - Gleichzeitig mehr Wohnflächenverbrauch durch multilokales Wohnen (Multilokale nutzen überdurchschnittlich viel Wohnraum) (VLP-ASPAN, online) - Weniger Pendlerverkehr (berufsbedingtes multilokales Wohnen wird im Vergleich zu Pendeln attraktiver) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzer: Finanzielle Einsparungen (Mietkosten können unter den Mietparteien anteilmässig aufgeteilt werden; Miet-/Wohnpartei bezahlt nur für die Zeit, für die effektive Nutzung des Wohnraums) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bessere Work-Life-Balance für Personen, welche aus beruflichen Gründen multilokal wohnen (flexibles Wohnen bietet mehr das Gefühl ‚zu Hause‘ zu sein als bspw. ein Hotelaufenthalt) - Konfliktpotenzial zwischen langjährigen Quartierbewohnern und den modernen Nomaden (Multilokale) (VLP-ASPAN, online) sowie ggf. unter den BewohnerInnen - Ggf. negative Auswirkung auf familiäres Zusammenleben
(4) Cluster-Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - Effizientere Ressourcennutzung, indem einzelne Räume, welche geringeren Anspruch auf Privatsphäre haben (Küche, Aufenthaltsraum, etc.), gemeinsam genutzt werden. - Eher umweltbewusste Anbieter 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzer: Finanzielle Einsparungen durch günstige Mietzinsen. - Generationenübergreifendes Wohnen: Ältere Menschen können länger selbständig wohnen; tiefere finanzielle Belastung des Gesundheitssystems als Folge. 	<ul style="list-style-type: none"> - Positive soziale Wirkung durch Austausch/Kontakt mit anderen Bewohner - Generationenübergreifendes Wohnen: Weniger (Alters-)Einsamkeit - Solidarität, Zugehörigkeit
(5) Co-Living	<ul style="list-style-type: none"> - Mgl. effizientere Ressourcennutzung, indem einzelne Räume, welche geringeren Anspruch auf Privatsphäre haben (Küche, Aufenthaltsraum, etc.) gemeinsam genutzt werden. - Potenziell mehr Wohnflächenverbrauch, falls Co-Living durch Multilokale genutzt wird und deren Multilokalität zu Mehrverbrauch führt 	<ul style="list-style-type: none"> - Innovationspotential durch fachübergreifenden Austausch mit anderen Bewohnern - Geringere Fixkosten für Unternehmer 	<ul style="list-style-type: none"> - Positive soziale Wirkung durch Austausch mit Bewohnern - Konfliktpotenzial zwischen langjährigen Quartierbewohnern und den modernen Nomaden (Multilokale) (VLP-ASPAN, online)

Tabelle 5: Nachhaltigkeitswirkungen der Wohn-Sharing-Typen

Wechselwirkungen zwischen den Nachhaltigkeitsdimensionen

Die Tabelle zeigt, dass Sharing unterschiedliche positive und negative Wirkungen haben kann. Teilweise können gleichzeitig positive und negative Wirkungen auftreten. Dies kann innerhalb einer Nachhaltigkeitsdimension oder zwischen den Dimensionen geschehen. Beispielsweise ergeben sich bei den Sharing Typen 1 und 2 finanzielle Einnahmen für die Sharing-Anbieter, wobei Vermieter alternativer Unterkünfte (z.B. Hotels) weniger Einnahmen verzeichnen. Oder durch den Sharing-Typ 1 kann eine effizientere Ressourcennutzung (Auslastung durch Touristen bei Abwesenheit) erfolgen, wobei sich gegebenenfalls Probleme beim Zusammenleben von BewohnerInnen mit Touristen in Wohngebäuden ergeben können.

Teils sind die Wirkungen auch nicht eindeutig, resp. können sich gegenseitig aufheben. Dies ist bei den Sharing-Typen 3 und 5 der Fall. Durch die Nutzung des Angebots der Sharing-Typen 3 und 5 erfolgt eine effizientere Ressourcennutzung durch bessere Auslastung des Wohnraums, während das multilokale Wohnen (welches durch die Typen 3 und 5 begünstigt wird) generell mehr Wohnfläche verbraucht.

Rebound-Effekte

Durch die Sharing-Angebote können sich auch Rebound-Effekte ergeben. Effizienzsteigerungen können die Kosten für Produkte oder Dienstleistungen senken, was dazu führen kann, dass sich das Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer ändert: Sie verbrauchen mehr und die ursprünglichen Einsparungen werden teilweise wieder aufgehoben. Beispielsweise ist dies der Fall, wenn Nutzer und Nutzerinnen von Airbnb aufgrund günstigerer Preise für Unterkünfte häufiger in den Urlaub fliegen und die Zahl der Übernachtungen deshalb steigt und der ökologische Nutzen abnimmt.

4. Rahmenszenarien zum Wohn-Sharing im Jahr 2040

In diesem Kapitel werden die Resultate der prospektiven Analyse dargelegt. Ziel der prospektiven Analyse war es, Szenarien für die Zukunft von Sharing Plattformen zum Teilen von Wohnraum zu entwickeln. Darüber hinaus sollen auf Basis der Szenarien Aussagen über die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt gemacht und damit verbundene wohnungs-, raumordnungs- und sozialpolitische Chancen und Risiken aufgezeigt werden. Im Zentrum der prospektiven Analyse stand die Frage: *Welche Faktoren beeinflussen den Stellenwert des Teilens von Wohnraum über Plattformen in der Schweiz bis 2040?*

Es wird damit deutlich, dass für diesen Teil der Analyse der Fokus wieder etwas enger gefasst wurde: Es stehen nun Sharing-Formen im Zentrum, bei denen Web-Plattformen eine wichtige Rolle spielen. Dieser Fokus war aus methodischen Gründen zwingend, erfordert doch die eingesetzte Methodik eine klar abgrenzbare Fragestellung (vgl. 5.1).

4.1. Methodik der Szenarienbildung

Die Szenarienkonstruktion erfolgt im Rahmen einer Cross-Impact Bilanzanalyse (CIB). Es handelt sich dabei um eine spezielle Methode einer Wechselwirkungsanalyse (Cross Impact Analysis), die vom Zentrum für interdisziplinäre Risiko- und Innovationsforschung der Universität Stuttgart entwickelt wurde. Bei dieser Methode werden zunächst alle zur Beantwortung der zugrundeliegenden Frage relevanten Faktoren identifiziert (z.B. Ausmass der Wohnraumknappheit und Mietpreise). Anschliessend wird definiert, in welchem Zustand sich diese Faktoren befinden können (z.B. tiefe oder hohe Mietpreise). Gestützt auf die verfügbare Literatur sowie Experteneinschätzungen wird im Anschluss definiert, welchen Einfluss ein bestimmter Zustand eines Faktors auf einen bestimmten Zustand eines anderen Faktors hat (z.B. ist die Wohnraumknappheit hoch, steigen auch die Mietpreise). Aus der Gesamtheit der definierten Beziehungen zwischen den Faktoren wird ein konsistentes Bild des Gesamtverhaltens dieses Faktornetzwerks konstruiert.

Nachfolgend wird Schritt für Schritt dargelegt, wie bei der Szenariobildung vorgegangen wurde:

- In einem ersten Schritt wurden die relevanten *Einflussfaktoren* für den Stellenwert des Teilens von Wohnraum über Plattformen in der Schweiz bis 2040 definiert. Dies geschah durch das Projektteam auf Basis der relevanten Literatur.
- Aus den Einflussfaktoren wurden im Anschluss die *wichtigsten Schlüsselfaktoren identifiziert*. Schlüsselfaktoren sind jene Einflussfaktoren, die als aktivste Treiber der Entwicklung (d.h. Stellenwert des Teilens von Wohnraum über Plattformen) bezeichnet werden können. Sie haben auf mehrere Einflussfaktoren einen wichtigen Einfluss, d.h. vieles hängt von diesen Faktoren ab. Das Gesamtset der Schlüsselfaktoren muss gewährleisten, dass die Wirkungszusammenhänge vollständig abgebildet werden. Dazu hat das Projektteam unabhängig voneinander die einzelnen Einflussfaktoren auf einer Skala von 0 (kein Schlüsselfaktor, d.h. Einflussfaktor übt auf keine anderen Einflussfaktoren einen Einfluss aus) bis 3 (starker Schlüsselfaktor, d.h. Einflussfaktor übt auf sehr viele Einflussfaktoren einen Einfluss aus) bewertet. Für jede Bewertung wurde eine kurze Begründung verfasst. In einem internen Workshop wurden die Bewertungen diskutiert und ein vorläufiges Set an Schlüsselfaktoren definiert.
- In einem dritten Schritt wurden für die Schlüsselfaktoren die *relevanten Zustände definiert*. Dabei sollen die wichtigsten möglichen Entwicklungen abgebildet sein. Dies erfolgte unter

Einbezug der aktuellen Literatur, durch Konsultation von insgesamt drei Experten/-innen und einer abschliessenden Validierung gemeinsam mit dem Auftraggeber.

- In einer Matrix wurden im Anschluss von zwölf Experten/-innen (inkl. Auftraggeber) aus Wissenschaft und Verwaltung die *Wechselwirkungen* zwischen den jeweiligen Faktoren und Zuständen beurteilt.
- Die durch die Expertenbeurteilung gewonnenen Daten wurden in die Software „Szenario-Wizard4“ importiert. Diese Software führt eine Cross-Impact Bilanzanalyse durch, welche *konsistente Szenarien generiert*. Jedes Szenario besteht dabei aus einer Kombination von Zuständen der einzelnen Schlüsselfaktoren, die konsistent ist.
- In einem letzten Schritt wurden zu den generierten Szenarien *Interpretationen* erarbeitet, welche durch die Experten/-innen der Begleitgruppe validiert wurden.

4.1.1. Einflussfaktoren

Das Projektteam hat auf Basis der Literatur insgesamt 47 Einflussfaktoren identifiziert, die den Kontext bis 2040 vollständig abbilden sollen. Die Liste enthält Faktoren zur wirtschaftlichen Entwicklung, zur Nachfrage- und Angebotsentwicklung im Wohnbereich, zum politischen sowie sozialen Kontext, zu physischen und technologischen Entwicklungen, zur Demografie sowie zum Geschäftsfeld (vgl. Tabelle 3 im Anhang).

4.1.2. Schlüsselfaktoren und Zustände

Insgesamt wurden unter den 47 Einflussfaktoren acht Schlüsselfaktoren definiert. Aus methodischer Sicht ist eine Zahl von 5 bis 15 Deskriptoren mit insgesamt 10 bis 50 Ausprägungen ideal:

Schlüsselfaktor	Zustände	Beschreibung
Reisekosten	Hochpreisinsel Schweiz	Die Schweiz bleibt eine touristische „Hochpreisinsel“. Das Preis- und Kostenniveau ist hoch im Vergleich zu umliegenden europäischen Ländern. Für ausländische Touristen ist es sehr teuer, in der Schweiz Ferien zu verbringen, und umliegende europäische Länder (Deutschland, Österreich) sind im Bereich Beherbergung und Gastronomie preislich attraktiver und werden deshalb in der Destinationsentscheidung oft bevorzugt. Schweizerinnen und Schweizer verreisen oft ins grenznahe Ausland, da dies günstiger ist im Vergleich zur Ferien in der Schweiz.
	Preisniveau analog grenznahes Ausland	Das Preis- und Kostenniveau in der Schweiz ist in etwa gleich hoch wie in anderen, grenznahen europäischen Ländern. Für ausländische Touristen sind Ferien in der Schweiz bezahlbar und die Leistungen im Bereich Beherbergung und Gastronomie sind preislich vergleichbar mit jenen im grenznahen Ausland (Deutschland, Österreich). Schweizerinnen und Schweizer sehen keinen preislichen Vorteil darin, für Ferien ins grenznahe Ausland zu verreisen und verbringen die Ferien oft in der Schweiz.

Wohnkosten	Höhere Budgetbelastung	Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen steigt. Bezahlbarer Wohnraum wird allgemein knapper, insbesondere in städtischen Gebieten und touristischen Zentren.
	Tiefe Budgetbelastung	Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen sinkt. Bezahlbarer Wohnraum ist einfacher verfügbar, sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten.
	Status quo	Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen bleibt gleich wie heute. In städtischen Gebieten und für verschiedene Bevölkerungsgruppen ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden.
Politische Steuerung	Proaktive Steuerung	Politik und Verwaltung sehen Sharing und die Sharing Economy als eine Chance. Sie entwickelt strategische Grundlagen für die Integration und den Umgang mit Sharing bzw. der Sharing Economy. Für Anbietende und Nutzende werden klare Rahmenbedingungen geschaffen, um die Rechtssicherheit zu erhöhen. Es kommen dabei Regulierungs-/ Sozialversicherungsmodelle zur Anwendung, die den neuen Geschäftsmodellen gerecht werden. Unnötige Regulierungen – auch für traditionelle Anbieter – werden abgebaut. Die Politik sucht die Balance zwischen Wettbewerb und Innovation. Sharing soll das Gemeinwohl erhöhen.
	Desinteresse	Die Politik interessiert sich wenig für Sharing und die Sharing Economy. Sie sieht weder ein grosses Potential noch eine grosse Gefährdung in der Sharing Economy. Die Politik lässt der Entwicklung ihren Lauf und vertraut auf den Markt und die bestehenden Regulierungen.
	Restriktive Steuerung	Die Politik sieht die Sharing Economy als Gefahr für die etablierten Anbieter und den Wohlfahrtsstaat. Sie reagiert unsicher auf die Entwicklungen der Sharing Economy und neigt zu starker und reaktiver Regulierung.
Beherbergungsinfrastruktur	Herausforderung annehmen	Hotellerie sowie Parahotellerie nutzen die Plattformen zur Wohnraumvermittlung als neue Absatzkanäle. Sie passen ihre Geschäftsmodelle an und setzen stärker auf eine Personalisierung der Beziehung mit den Kunden/-innen. Sie diversifizieren ihr Angebot bzw. kooperieren miteinander und mit Anbietern im Bereich der Shared Accomodation, um unterschiedlichen Erlebniswelten (z.B. Zweites Zuhause, Eintauchen in die lokale Kultur) wie auch unterschiedlichen Preissegmenten gerecht zu werden.
	Ignorieren und schützen	Die Akteure im Beherbergungssektor sehen die Sharing Economy als kurzfristigen Hype und ergreifen deshalb keine Massnahmen diesbezüglich. In gewissen Bereichen versuchen sie mittels Lobbying die Wettbewerbsbedingungen zu beeinflussen. Sie machen mehr oder weniger weiter wie bisher.

Entwicklung im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie	Technologieschub	Es werden Vermittlungstechnologien genutzt, die es ermöglichen, Bedürfnisse und Angebote in Echtzeit abzugleichen. Sie ermöglichen diesen Abgleich ohne das aktive Eingeben eines Angebots oder einer Nachfrage auf einer Plattform, welche als Vermittler fungiert. Abgleich und Vermittlung finden automatisch statt. Nutzende werden auf potenzielle Angebote proaktiv hingewiesen. Diese Technologien werden von der gesamten Bevölkerung genutzt (zwanghaft oder freiwillig).
	Optimierung und Verbreitung	Die neuste IKT ist allgemein verbreitet. Der Zugang zu Internet sowie Smartphones und Online-Bezahlsystemen ist breitflächig vorhanden (digital inclusion). Die Akzeptanz und Nutzung der Technologien wird erhöht. Dies insbesondere, weil die Nutzenden bereit sind, ihre Daten zu teilen. Sie sind überzeugt, davon mehr zu profitieren als von einem restriktiven Schutz der Privatsphäre. So können die Transaktionskosten durch die Verbesserung der Vermittlungssysteme weiter gesenkt werden. Dabei trifft man primär ein Pull-Verhalten an: Nutzende suchen bewusst Angebote.
	Stagnation und Rückzug	Die Entwicklung im Bereich IKT, wie wir sie heute kennen, stagniert. Der Grossteil der Menschen nutzt IKT partiell, z.B. zum Austausch mit Freunden oder zur Buchung von Zugtickets. Einer weitergehenden Vernetzung und insbesondere automatisierten Vernetzung werden bewusst Schranken gesetzt (z.B. Ablehnung einer Ortserkennung) und ziehen sich vermehrt ins Private zurück. Die Transaktionskosten bleiben gleich respektive nehmen ab. Zudem haben nicht alle Zugang zu den neusten Technologien (digital divide).
Vertrauen in Angebote	Vertrauen sichergestellt – Risiko minimiert	Technologische und methodologische Innovationen erhöhen das Vertrauen zwischen Nutzenden und Anbietenden (z.B. durch Bündelung von Bewertungen) und erleichtern die Wahl des Transaktionspartners. Das Vertrauen in die Plattformen ist hoch, dank Qualitätssicherungsmechanismen (z.B. Plattformen prüfen Nutzende/Anbietende, Plattformen werden reguliert, Vergabe von Gütesiegeln für Plattformen). Absicherungsmöglichkeiten, wie Versicherungen, bieten zusätzlichen Schutz.
	Misstrauen bleibt – Risiko hoch	Es gelingt den Plattformen nicht, das Vertrauen zwischen Nutzenden und Anbietenden sicherzustellen. Probleme in den Bewertungssystemen, wie soziale Erwünschtheit oder „bestellte“ Bewertungen, können nicht eliminiert werden. Das Vertrauen in die Plattformen fehlt und die User verzichten darauf, all ihre Daten an grosse anonyme Plattformen weiterzugeben. Durch fehlende Absicherungsmöglichkeiten bleibt das wahrgenommene Risiko für die User hoch.

Etablierung Sharing als Handlungsalternative	Sharing als Normalfall	Alternative Besitz- und Konsumformen etablieren sich stark in allen Gesellschaftsschichten und werden als normal angesehen: Die Menschen in der Schweiz bezeichnen gewisse Produkte und Dienstleistungen des unregelmässigen Gebrauchs nicht mehr als Eigentum, weil es attraktiver ist, ein Produkt temporär zu nutzen, ohne es zu besitzen. Das Teilen von Gütern und Dienstleistungen über Online-Plattformen wird akzeptiert und gilt als Handlungsmaxime.
	Sharing in Nischen	Alternative Besitz- und Konsumformen etablieren sich nicht in allen Gesellschaftsschichten. Die meisten Menschen in der Schweiz teilen nur ausgewählte Gegenstände und nur einige wenige beurteilen es als attraktiver, bestimmte Produkte und Dienstleistungen über Online-Plattformen zu teilen, anstelle diese zu kaufen. Die Menschen definieren ihren Status stark über die Besitztümer und die Mehrheit der Gesellschaftsmitglieder ist mit alternativen Besitz- und Konsumformen wenig vertraut.
Lebensmodelle	Monolokale Lebensmodelle	Weiterhin dominieren traditionelle Lebensmodelle, basierend auf der Idee der bürgerlichen Kernfamilie und einem festen Wohnsitz. Ältere Menschen leben aufgrund besserer Gesundheit länger selbständig in den eigenen vier Wänden. Wohnen und Arbeiten bleiben klar getrennt, tägliche Pendelwege werden in Kauf genommen.
	Multilokale Lebensmodelle	Die Wohnformen werden zusehends heterogener und flexibler. Die Bereiche Wohnen und Arbeiten gehen immer stärker ineinander über. Es wird überall gearbeitet – auch unterwegs. Traditionelle Familienformen lösen sich weiter auf. Es werden Wohnsitze nicht mehr nur an einem, sondern an zwei oder gar mehr, manchmal sehr weit auseinanderliegenden Orten genutzt (z.B. Pendlerzimmer, Patchwork-Familie mit getrennten Wohnsitzen, Betreuungs- und Pflegetätigkeiten).

Tabelle 6: Im Rahmen der Szenarienbildung formulierte Schlüsselfaktoren und ihre möglichen Zustände

4.2. Wohn-Sharing als Handlungsmaxime oder Ausnahmeverhalten: Zwei Szenarien

Die Szenarienkonstruktion ergab zwei konsistente Szenarien. Das erste Szenario „Wohn-Sharing als Handlungsmaxime in einer digitalisierten Schweiz“ zeichnet sich durch im Vergleich zu heute tiefen Wohn- und Reisekosten sowie einem Sharing-freundlichen technologischen, politischen und gesellschaftlichen Kontext aus. Das zweite Szenario „Kontinuität im Wohnungsmarkt 2040: Wohn-Sharing als Ausnahmeverhalten“ ist demgegenüber geprägt durch auf hohem Niveau stagnierende Wohnkosten und steigende Reisekosten sowie einer Politik, die mit restriktiven Massnahmen auf die Sharing Economy reagiert. Sharing bleibt ein Nischenphänomen. Die folgende Tabelle gibt einen ersten Überblick über den Charakter der beiden Szenarien.

Schlüsselfaktoren	Zustand	
	Szenario 1	Szenario 2
Reisekosten	↗	↗
Wohnkosten	↗	⇒
Politische Steuerung	↗	↗
Beherbergungsinfrastruktur	↗	↗
Entwicklung im Bereich IKT	↗	↗
Vertrauen in Angebote	↗	↗
Etablierung von Sharing als Handlungsalternative	↗	⇒
Lebensmodelle	↗	⇒

Tabelle 7: Überblickartige Charakterisierung der Szenarien bezüglich der Entwicklung der Schlüsselfaktoren

Nachfolgend werden die Szenarien zunächst anhand der Schlüsselfaktoren beschrieben und im Anschluss werden die Implikationen für den Wohnungsmarkt sowie den Stellenwert des Teilens von Wohnraum aufgezeigt.

4.2.1. Szenario 1: „Wohn-Sharing als wichtiger Faktor in einer digitalisierten Schweiz“

4.2.1.1. Beschreibung anhand der Schlüsselfaktoren

Abbildung 9 stellt die Wechselwirkungen zwischen den Schlüsselfaktoren für das Szenario 1 dar. Die unterschiedlichen Stärken der Wechselbeziehungen werden graphisch durch unterschiedlich gestaltete Kreisformen visualisiert (vgl. Legende in der Abbildung sowie Anhang, Tabelle 4). Das Netzwerk ist stark bestimmt vom sichergestellten Vertrauen in die Angebote, der Etablierung von Sharing als Handlungsalternative, einer proaktiven Sharing-Politik und einer innovativen sowie konkurrenzfähigen Beherbergungsinfrastruktur. Bis auf den Faktor 'Beherbergungsinfrastruktur' beeinflussen diese Faktoren die übrigen Faktoren alle sehr stark. Am dominantesten ist dabei das sichergestellte Vertrauen. Eine etwas geringere Relevanz im Netzwerk hat die Verbreitung von multilokalen Lebensmodellen sowie die optimierten Informations- und Kommunikationstechnologien, wobei der Faktor IKT die anderen Faktoren im System stärker beeinflusst als er von anderen beeinflusst wird. Von schwacher Bedeutung ist das Preis- und Kostenniveau bei den Wohn- und Reisekosten. Diese beiden Faktoren werden von den übrigen beeinflusst und haben selbst kaum eine aktive Rolle im Netzwerk inne.

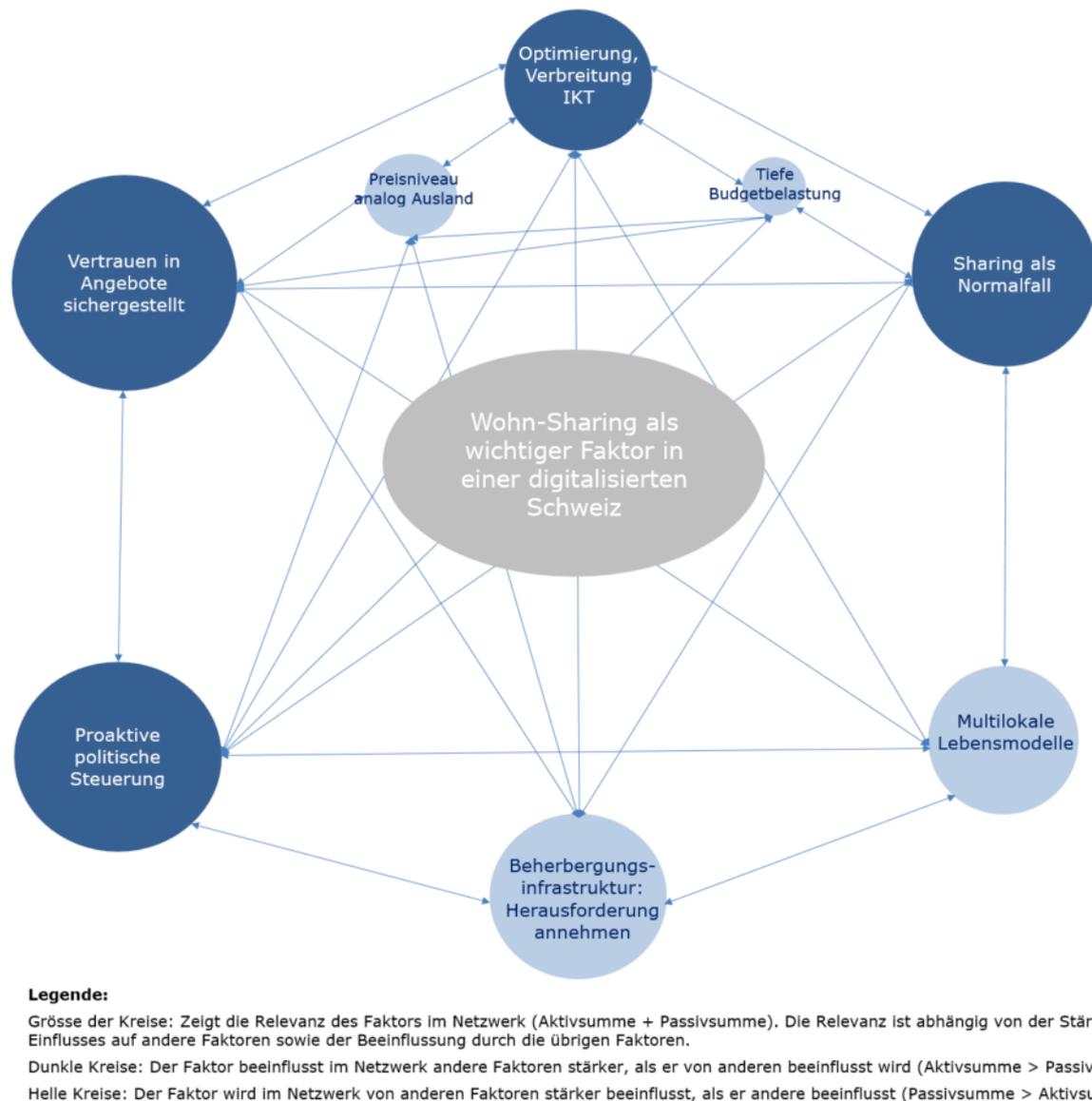


Abbildung 9: Netzwerkbeziehungen der Schlüsselfaktoren in Szenario 1

Sharing als neue Handlungsmaxime – politisch gefördert

Die technologischen Neuerungen und Verbesserungen reduzieren die Transaktionskosten und führen zu einer starken Verbreitung von alternativen Besitz- und Konsumformen. Diese Entwicklung wird zusätzlich von der Politik gefördert, welche die Sharing Economy als Chance für Wirtschaft und Gesellschaft interpretiert hat. Gewichtige Treiber dieser politischen Reaktion sind – neben den veränderten Konsumpräferenzen – das Vertrauen in Online-Plattformen und deren Angebote sowie Innovationen durch neue, aber auch traditionelle Anbieter.

Bestehende Regulierungen, welche den neuen Konsumpräferenzen nicht mehr gerecht werden, sind abgebaut. Das zwingt Anbieter im Beherbergungssektor zu einer Reaktion, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu halten. Sharing ermöglicht ihnen auch, Fixkosten zu reduzieren und die verfügbaren Res-

sourcen besser auszunutzen. Durch die gleichzeitige Einführung neuartiger Regulierungs- und Sozialversicherungsmodelle werden für die Nutzenden klare Rahmenbedingungen geschaffen, welche die Sicherheit sowie die Convenience erhöhen. Zudem steigt durch die Abschaffung von bestehenden Regulierungen der Anreiz, selbst als Anbieter in den Unterbringungs-Sharing-Markt einzusteigen. Das Teilen wird zur neuen Handlungsmaxime über alle Gesellschaftsschichten hinweg. Materielle Güter sowie zunehmend auch Dienstleistungen werden geteilt. Auch das Teilen der eigenen Daten ist zum Normalfall geworden. Geteilt wird nicht nur aus ideeller Motivation, sondern insbesondere auch aufgrund ökonomischer Anreize und so gibt es auch einerseits marktorientierte Angebote und andererseits Non-profit-Formen des Teilens. Allgemein gilt aber, dass Zugang und Verfügbarkeit zum obersten Gebot werden, während die Bedeutung von Besitz weiter abnimmt.

Digitale Inklusion und hohes Vertrauen senken die Transaktionskosten

Nicht nur dank den neuen Konsumpräferenzen, sondern auch aufgrund eines starken politischen Willens entwickeln sich die Informations- und Kommunikationstechnologien kontinuierlich weiter und sind für alle Schweizer/-innen gleichermassen verfügbar: Zugang zum Internet, zu Smartphones und Online-Bezahlssystemen sowie das notwendige Wissen und die notwendigen Fähigkeiten über deren Nutzung sind allgemein bekannt – die digitale Inklusion ist entsprechend hoch.

Gleichzeitig konnte durch neue Methoden der Identitätsverifizierung sowie der Bündelung von Bewertungen zu sogenannten „trust scores“ oder einer umfassenden Online-Reputation das Vertrauen zwischen den Nutzenden sichergestellt werden. Sie sind bereit, ihre Daten im digitalen Raum zu teilen. Durch die Einführung zusätzlicher Absicherungsmöglichkeiten, wie beispielsweise Versicherungen, konnte die Sicherheit für die Nutzenden weiter gesteigert werden. Das Vertrauen in die Online-Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten ist auch deshalb extrem hoch, weil traditionelle Anbieter (z.B. Hotels), die historisch ein hohes Vertrauen geniessen, ebenfalls auf neuartige Vermittlungstechnologien setzen. Die Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten zum Wohnzweck oder zu touristischen Zwecken verlagert sich zunehmend auf Plattformen. Wohnraum oder Raum für einen touristischen Zweck ausserhalb von Online-Plattformen zu finden, wird zusehends schwieriger.

Die Beherbergungsindustrie geht neue Wege

Vom Abbau veralteter Regulierungen und den veränderten Konsumpräferenzen profitieren nicht nur die neuen Geschäftsmodelle der Sharing Economy, sondern auch traditionelle Anbieter in der Beherbergungsindustrie. Diese erhalten zwar durch die neuartigen Angebote Konkurrenz, aufgrund der neuen Lebensmodelle und Konsumpräferenzen erschliessen sich ihnen jedoch auch neue Möglichkeiten. Viele traditionelle Anbieter nutzen die neuen Online-Plattformen als Absatzkanäle für ihre Angebote und passen ihre Geschäftsmodelle entsprechend dem neuen Konsumverhalten an: Sie setzen stärker auf eine Personalisierung der Beziehung mit den Kunden/-innen und diversifizieren ihr Angebot so, dass sie dem Wunsch nach unterschiedlichen Erlebniswelten gerecht werden können.

Gleichzeitig werden durch das sinkende Preis- und Kostenniveau Angebote in allen Preissegmenten ermöglicht. Immer stärker beteiligt sich die Beherbergungsindustrie auch im Markt für Wohnraum und bietet sich als Zweit-, Dritt- oder Vielfachwohnsitz an. Es werden beispielsweise Angebote geschaffen, die im Wechsel durch Touristen, Pendler und Multilokale genutzt werden können. Damit reagiert sie auf die steigende Nachfrage nach flexibel verfügbarem Wohnraum. Die kontinuierliche Verbesserung der Informations- und Kommunikationstechnologie sowie deren verbreitete Nutzung

und das Vertrauen in Vermittlungsplattformen vereinfachen die Vermittlung und tragen so dazu bei, dass die Kosten trotz steigender Nachfrage in einem vernünftigen Rahmen bleiben.

Abschied von der Hochpreisinsel

Das Preis- und Kostenniveau ist in der Schweiz allgemein auf einem tiefen Niveau und gleicht sich dem umliegenden Ausland an. Verantwortlich dafür ist im Wohnbereich insbesondere die Zunahme der Konkurrenz im Markt um die Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten, welche zu entsprechenden Reaktionen im Beherbergungssektor führt. Dadurch werden Ferien in der Schweiz für ausländische Touristen/-innen bezahlbar, aber auch für Schweizer/-innen wird es attraktiver, die Ferien zuhause zu verbringen. Dank einer Sharing-freundlichen Politik, Veränderungen in der Konsumkultur und dem technologischen Fortschritt kann der Trend der stetig steigenden Wohnkosten durchbrochen werden. Der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsbudget sinkt. Günstiger Wohnraum ist im städtischen, wie im ländlichen Raum einfacher verfügbar. Dies wird insbesondere dadurch begünstigt, dass der Wettbewerbsdruck durch die steigende Zahl der Anbieter von Wohnraum zunimmt.

Vielfalt der Lebensmodelle

Die zunehmende Verbreitung des Teilens ist 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. Es wird überall gearbeitet und die kontinuierliche Optimierung der Informations- und Kommunikationstechnologien sowie deren hohe Akzeptanz fördern die ständige Erreichbarkeit. Dadurch steigt der Wunsch, an unterschiedlichen Orten Zugang zu Wohn- und Arbeitsraum zu haben. Multilokales Wohnen ist nicht mehr die Ausnahme, sondern wird häufig praktiziert. Das Teilen von Wohnraum im Sinne von Co-Living aber auch die sequentielle Nutzung von Wohnraum gewinnt dadurch an Bedeutung. Wohnraum muss zusehends modular gestaltet sein, um sich den wandelnden Bedürfnissen der Bewohner anpassen zu können. Flexible Grundrisse werden insbesondere bei Neubauten zum Standard. Vom klassischen Denken in einzelnen Räumen verabschiedet man sich. Eingebaute Schiebetüren oder Möbel ermöglichen es, Wohneinheiten je nach Bedürfnis anders zu unterteilen.

Gleichzeitig wird die Einbindung in ein grösseres soziales Umfeld wieder wichtiger, da Karriere und Familie nicht sequentiell, sondern auch bei den Frauen immer stärker gleichzeitig stattfinden. Diese Entwicklung ist der Etablierung heterogener Wohnformen zuträglich: Mehrgenerationenhaushalte gewinnen an Bedeutung, da sich die unterschiedlichen Generationen aufgrund unterschiedlicher Stadien in ihrem Leben gegenseitig entlasten können. So kann etwa die Erziehung der Kinder stärker auf ältere Personen in der Wohngemeinschaft – auch ausserhalb der biologischen Familie – übertragen werden, während die Betreuung und Pflege von älteren Haushaltsmitgliedern durch jüngere übernommen werden kann.

4.2.1.2. Konsequenzen von Szenario 1

Die nachstehende Tabelle fasst die aus Szenario 1 abgeleiteten Implikationen zusammen und erläutert die Folgen für den Wohnungsmarkt sowie die Chancen und Risiken dieses Szenarios.

Folgen des Szenarios für den Wohnungsmarkt (inkl. Teilen von Wohnraum)

- *Vermischung*: Es kommt zu einer zunehmenden Vermischung der beiden Märkte zur Vermittlung von Wohnraum mit jenem zur Vermittlung von Raum zu touristischen Zwecken. Der Wohnungsmarkt kann nicht mehr im klassischen Sinne gedacht werden, da neue Anbieter auftauchen und als Wohnraum klassierte Unterkünfte plötzlich auf dem Markt für Raum zu touristischen Zwecken angeboten werden.
- *Erschwinglich*: Teil dieses Szenarios ist es, dass Unterbringungsmöglichkeiten erschwinglicher werden. Dadurch können sich mehr Leute einen Zweit-, Dritt- oder Viertwohnsitz bzw. Ferien in der Schweiz leisten. Allerdings haben die Kostenfaktoren in dem Szenario ein eher geringes Gewicht, wie die Erläuterungen zu Beginn gezeigt haben. Da die Analyse nicht zum Ziel hatte, die Wohn- oder Reisekosten zu erklären, existieren neben den Faktoren im Modell weitere Einflussfaktoren dieser Kosten, die nicht im Modell enthalten sind.
- *Technologie*: Die Optimierung im Bereich IKT sowie das gesteigerte Vertrauen in Online-Plattformen haben gewichtige Folgen für den Wohnungsmarkt. Sie führen zu einer zunehmenden Verlagerung der Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten auf Plattformen. Die Optimierungen fördern darüber hinaus multilokale Lebensformen, da das Arbeiten von unterwegs zusehends komfortabler wird. Nicht zuletzt befördert die bessere Technologie auch das intelligente Wohnen (Smart Living/Home).
- *Zusammenrücken*: Durch die zunehmende Etablierung von Sharing über alle Gesellschaftsschichten hinweg leben insbesondere Personen mit Betreuungsaufgaben oder alleinstehende (ältere) Personen vermehrt in Mehrgenerationenhaushalten. Dadurch schwächt sich unter anderem der Remanenzeffekt¹ ab, obwohl dieser aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung eigentlich zunehmen müsste (BWO, 2017). Dies könnte zu einer Abnahme des Wohnflächenbedarfs pro Person führen. Allerdings gilt dies nur, wenn Personen in Mehrgenerationenhaushalten nicht gleichzeitig multilokal leben (siehe unten).
- *Hohe wohnortbezogene Mobilität und gleichzeitig lange Pendelstrecken*: Das Szenario beinhaltet einen starken Anstieg am Anteil der Personen, die multilokal wohnen. Diese Gruppe zeichnet sich durch sehr lange Arbeitswege aus, die aber dafür nicht mehr täglich zurückgelegt werden müssen. Die Nachfrage nach eher kleinen, flexiblen, temporären und gut gelegenen Wohnmöglichkeiten und damit nach den Typen 3 (flexibles Wohnen) und 5 (Co-Living) nimmt zu (ARL, 2016; Faz²). Zugang und Verfügbarkeit sind neue Qualitätsmerkmale auf dem Wohnungsmarkt.
- *Anbieter gefordert*: Traditionelle und neue Anbieter im Immobilienmarkt müssen auf die Veränderungen der Konsumpräferenzen reagieren und neue Wohnkonzepte entwickeln, die den neuen Lebensmodellen und den Reisegewohnheiten entsprechen. Es braucht mehr als nur die Bereitstellung der Infrastruktur: Mieter/-innen und Eigentümer/-innen verlangen nach Zusatzdienstleistungen, wie etwa einem Wäscheservice oder kombinierten Mobilitätsangeboten (vgl. z.B. Projekt b20 in Bern-Brünnen).³ Sogenannte Serviced Apartments werden immer üblicher. Solche Angebote werden künftig auch stärker von den traditionellen Akteuren in der Beherbergungsindustrie angeboten, die damit stärker in den Markt um die Vermittlung von Wohnraum einsteigen. Nicht zuletzt müssen auch stärker

¹ Der Remanenzeffekt bezeichnet das Phänomen, dass Personen nach dem 50. Lebensjahr ihre Wohnsituation selten verändern. Das heisst ihr Wohnflächenkonsum wird weder erhöht noch reduziert. Das führt dazu, dass sich auch bei Veränderung der Haushaltsgrösse (z.B. durch Auszug von Kindern), nichts an der Wohnsituation ändert und diese Personen oft in zu grossen Wohneinheiten verbleiben.

² <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/nur-an-den-wochenenden-daheim-multilokal-wohnen-11933008.html>; letzter Zugriff: 18.07.17.

³ <http://b20.ch/>; letzter Zugriff: 18.07.17

<p>technische Lösungen im Bereich Smart Living integriert werden. Das führt zu veränderten Anforderungen an die Planung und den Bau von Immobilien.</p>
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Räumlich:</i> Die Verbesserung im Bereich der IKT kann für ländliche Regionen eine Chance sein. Zum Arbeiten muss man nicht mehr unbedingt in urbane Zentren fahren. Ländliche Regionen werden dadurch wieder attraktiver für Teilzeit-Bewohner (ARL, 2016). Dies kann der Abwanderung entgegenwirken und auch den Druck auf die urbanen Zentren reduzieren. Gleichzeitig nehmen die unerwünschten Nebeneffekte des Pendelns ab. - <i>Sozial:</i> Das Leben in Mehrgenerationenhaushalten (in- und ausserhalb der eigenen Familie) wird wieder verbreiteter und die Teilungsbereitschaft ist hoch. Das kann der Gemeinschaftlichkeit und Solidarität zuträglich sein. Zudem können die Trends zum Teilen und Zusammenleben auch die soziale Integration der älteren Bevölkerung und schwächeren Bevölkerungsgruppen fördern. - <i>Ökonomisch:</i> Für die Beherbergungsindustrie – aber auch für die Immobilienindustrie – tut sich mit der Vermittlung von temporärem Wohnraum ein neues Geschäftsfeld auf. Aber auch Private profitieren von der Freiheit und Flexibilität der digitalen Arbeitsmöglichkeiten, die sich durch die Plattformwirtschaft eröffnen. Diese neuen Mikrounternehmer sind durch die angepassten Sozialversicherungssysteme gut geschützt. Die Mehrgenerationenhaushalte können des Weiteren zu einer Entlastung der Sozialsysteme führen, weil Betreuungs- und Pflegeaufgaben vermehrt innerhalb des Haushalts übernommen werden. - <i>Ökologisch:</i> Das Teilen sowie die Zunahme von Mehrgenerationenhaushalten können dazu führen, dass einerseits die Nachfrage nach Wohneigentum eher zurückgeht, und dass insbesondere auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern sinkt. Zudem könnte dies zu einer Reduktion der Wohnflächennachfrage pro Person führen.
<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Räumlich:</i> Aus räumlicher Sicht besteht die Gefahr, dass durch die Mobilität der Bevölkerung und die multilokalen Lebensweisen die Zahl der kalten Betten zunimmt. Das Risiko ist insbesondere für Städte und Tourismusregionen, wie Berggebiete, hoch. Zudem führen multilokale Lebensstile tendenziell zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens (während bei Mehrgenerationenhäusern eher das Gegenteil zu erwarten wäre). Weiter besteht das Risiko, dass das Tourismusaufkommen massiv ansteigt aufgrund einer Angebotsausdehnung. Die Vermittlung von Raum zu touristischen Zwecken könnte ökonomisch attraktiver sein als die Vermittlung zu Wohnzwecken. Das wiederum könnte dazu führen, dass es für die Wohnbevölkerung zusehends schwieriger wird, Wohnraum zu finden. - <i>Sozial:</i> Durch die starke Verbreitung multilokaler Lebensmodelle sinkt der familiäre Zusammenhalt, da die Familien oft getrennt sind. Das kann auch zu psychosozialen Belastungen für multilokale Personen führen. Dieses Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Multilokalität berufs- und nicht freizeitbedingt ist. Die neuen Lebensmodelle können auch das Quartierleben stark beeinflussen. Diese wären neu dominiert durch nur noch sporadisch anwesende Personen, die sich sozial und politisch nur punktuell beteiligen. Der Trend zum Teilen birgt zudem die Gefahr, dass die Beziehungen der Quartierbewohner zu marktförmigen Tauschbeziehungen werden (Schad et al., 2015; ARL, 2016). Durch die Verlagerung der Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten auf Online-Plattformen sind die Menschen gezwungen, diese Plattformen auch zu nutzen. Das kann insofern problematisch sein, als gewisse Personen Schwierigkeiten haben werden, Zugang zu und Kenntnisse bezüglich solcher Plattformen zu haben. Obwohl das Szenario von einer hohen digitalen Inklusion ausgeht, ist nicht auszuschliessen, dass gewisse Gesellschaftsschichten

davon ausgeschlossen sein werden (z.B. ärmere und bildungsferne Bevölkerungsschichten, ältere Personen).

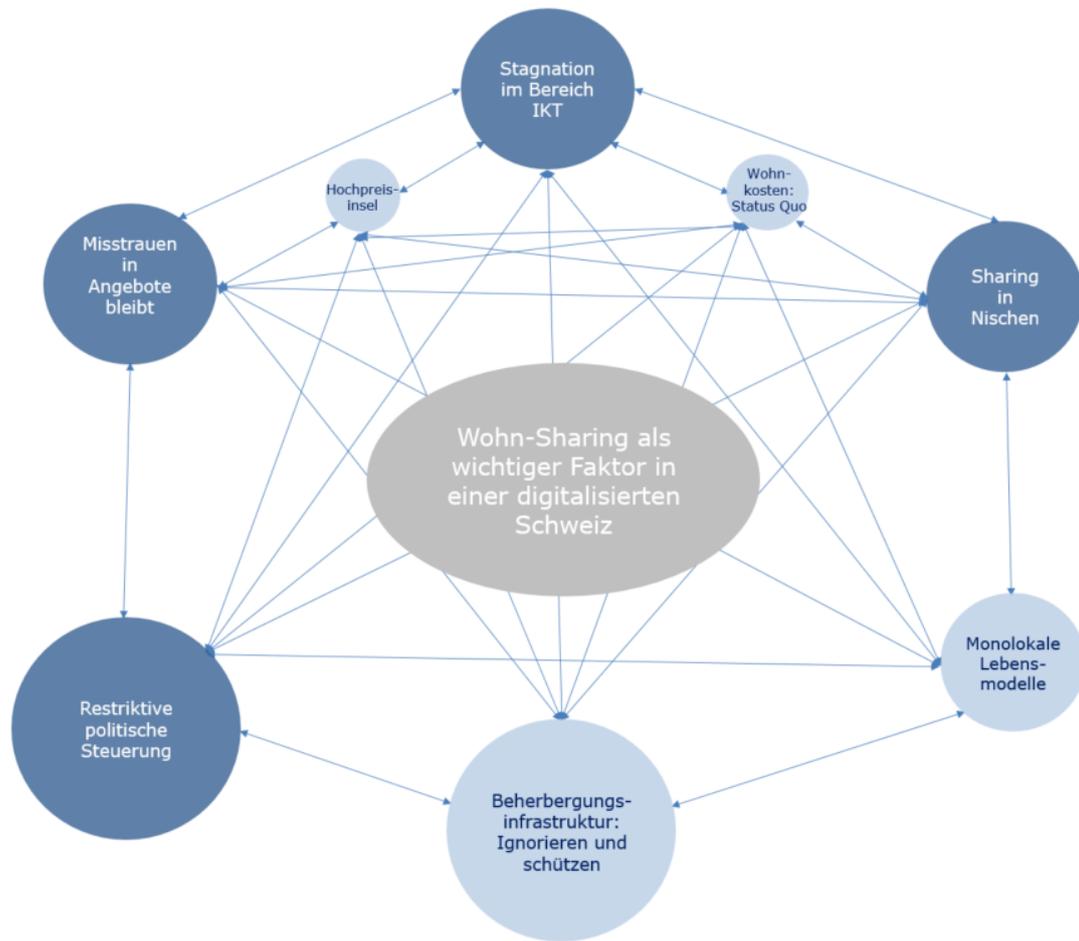
- *Ökonomisch*: Bei einer starken Verbreitung multilokaler Wohnformen steigt die Nachfrage nach Wohnraum, und die Vermietung von Zweitwohnungen sowie Immobilien allgemein wird wieder attraktiver. Dies könnte in der Folge wiederum zu einer Teuerung sowie einer Gentrifizierung führen. Durch die grosse Bereitschaft der Nutzenden, ihre Daten im digitalen Raum zu teilen, steigen die Möglichkeiten für den Handel mit Personendaten. Dies wiederum bedingt, dass die Politik entsprechende Massnahmen ergreift, um Missbrauch zu verhindern und den Schutz – insbesondere von sensiblen Daten – zu gewährleisten.
- *Ökologisch*: Aus ökologischer Sicht ist wie bei der räumlichen Dimension das gesteigerte Verkehrsaufkommen aufgrund des Mobilitätsanstiegs multilokaler Personen zu nennen. Zudem kann es sein, dass multilokale Personen oder Personen aus Mehrgenerationenhaushalten eher mehr Wohnfläche beanspruchen, da sie an mehr als einem Ort wohnen.⁴ Dies ist allerdings umstritten.

⁴ <http://www.vlp-aspan.ch/de/aktuell/multilokale-lebensweise-wichtiges-aber-schwer-fassbares-phaenomen>; letzter Zugriff: 18.07.17.

4.2.2. Szenario 2: „Kontinuität im Wohnungsmarkt 2040: Wohn-Sharing als Ausnahmeverhalten“

4.2.2.1. Beschreibung anhand der Schlüsselfaktoren

Die Wechselwirkungen zwischen den Zuständen der Schlüsselfaktoren für Szenario 2 sind in Abbildung 10 dargestellt. Auch hier werden die unterschiedlichen Stärken der Wechselbeziehungen graphisch durch unterschiedlich gestaltete Kreisformen verdeutlicht (vgl. Legende in der Abbildung sowie Anhang, Tabelle 5). Das Netzwerk wird massgeblich durch die restriktive politische Steuerung der Sharing Economy und eine wenig an der Sharing Economy interessierte Beherbergungsindustrie bestimmt. Gleichzeitig wirkt auch das fehlende Vertrauen in Online-Plattformen und die Stagnation im Bereich der IKT-Entwicklung prägend. Bis auf den Faktor Beherbergungsinfrastruktur beeinflussen diese Faktoren die übrigen Faktoren sehr stark. Etwas weniger zentral sind die geringe Verbreitung des Teilens in der Bevölkerung sowie die Dominanz traditioneller Lebensmodelle. Kaum von Bedeutung ist, dass die Schweiz eine touristische Hochpreisinsel bleibt und der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsbudget auf dem gleichen Niveau bleibt wie heute. Diese Faktoren werden höchstens von den übrigen beeinflusst, haben aber selbst keinen Einfluss auf die anderen Faktoren.



Legende:

Grösse der Kreise: Zeigt die Relevanz des Faktors im Netzwerk (Aktivsumme + Passivsumme). Die Relevanz ist abhängig von der Stärke des Einflusses auf andere Faktoren sowie der Beeinflussung durch die übrigen Faktoren.
 Dunkle Kreise: Der Faktor beeinflusst im Netzwerk andere Faktoren stärker, als er von anderen beeinflusst wird (Aktivsumme > Passivsumme).
 Helle Kreise: Der Faktor wird im Netzwerk von anderen Faktoren stärker beeinflusst, als er andere beeinflusst (Passivsumme > Aktivsumme).

Abbildung 10: Netzwerkbeziehungen der Schlüsselfaktoren in Szenario 2

Restriktive politische Regulierung

In diesem Szenario entscheidet sich die Politik für eine restriktive Haltung gegenüber Sharing. Zum einen werden Sharing-Plattformen mit potenziell negativen Wirkungen, wie sie beispielsweise für Airbnb und Uber vermutet werden, stark reguliert. Diese Regulierung wirkt sich im Sinne einer unerwünschten Nebenwirkung auch auf Plattformen mit grundsätzlich als positiv erachteten Wirkungen aus, deren Verbreitung dadurch stark begrenzt wird. Eine Förderung von Sharing-Ansätzen mit potenziell positiven Wirkungen (z.B. Wohnkomplexe mit Sharing-Elementen, die zu weniger Energieverbrauch führen) ist kaum zu beobachten. Nicht-profitorientiertes Sharing im privaten Bereich ist aber natürlich weiterhin möglich. Dieses politische Verhalten spiegelt die Einstellungen in Gesellschaft, Bevölkerung und Wirtschaft wider (vgl. weiter unten).

Stagnation der Technologie-Ausbreitung

Die Entwicklung im Bereich IKT stagniert und die Nutzung durch die Bevölkerung erfolgt eher partiell und zu ausgewählten Zwecken. Es ist eine bewusste Zurückhaltung zu beobachten. Gegenüber heute nimmt die Vernetzung über IKT-Technologien nicht weiter zu. Die Nutzenden sind kaum bereit, ihre Daten weiterzugeben, weil das wahrgenommene Risiko für die User hoch bleibt (Open-Xchange, online). Dadurch bleiben auch Effizienzgewinne durch verbessertes Matching von Angebot und Nachfrage in Bezug auf Sharing- und sonstige Angebote aus (Hilti et al. 2012). Zudem haben nicht alle Schweizer/-innen Zugang zu den neuesten Technologien (digital divide). Vorwiegend ältere Menschen und ärmere sowie bildungsfernere Bevölkerungsschichten bleiben ausgeschlossen. Auch die traditionellen Anbieter in der Beherbergungsindustrie, welche historisch ein hohes Vertrauen geniessen, fördern neuartige Vermittlungstechnologien kaum. Dadurch kann sich auch kein Vertrauen in Online-Plattformen entwickeln. Probleme in den Bewertungssystemen bleiben bestehen.

Sharing in Nischen sowie im Ausnahmefall und nicht als prioritäre Option

Wie bereits erwähnt, steht das in der Breite fehlende Vertrauen zwischen Nutzenden und Anbietenden auf Online-Sharing-Plattformen in einem engen Zusammenhang mit politischen und technologischen Entwicklungen. Als Folge kann sich Sharing, insbesondere das Teilen von Unterbringungsmöglichkeiten und damit auch Wohnraum über Plattformen, nicht weiterverbreiten und als Alternative neben dem Besitzen etablieren. Die Bevölkerung orientiert sich stark an Statussymbolen, die durch Besitz definiert werden. Alternative Besitz- und Konsumformen sind wenig bekannt und etabliert. Einzelne Bevölkerungssegmente nutzen Sharing in wenigen ausgewählten Bereichen. Zum Beispiel nutzen manche Menschen Carsharing, andere Co-Working-Spaces. Kleine Bevölkerungssegmente (z.B. besonders ökologisch orientierte Menschen) nutzen vielfältige Sharing-Angebote.

Im Bereich des Unterkunfts-Sharing und insbesondere in Bezug auf Wohnraum bleiben Sharing-Ansätze Nischenlösungen. Sie werden nicht durch die breite Bevölkerung genutzt. Im touristischen Bereich werden Wohnungen teils untervermietet, wobei dies stark reglementiert ist. Aufgrund der negativen Einstellung in Gesellschaft und Politik verbreiten sich Sharing-Ansätze kaum. Wohn-Ansätze, die es ermöglichen, Unterkünfte im Wechsel mit anderen BewohnerInnen zu nutzen, oder Einrichtungen mit einem starken Anteil an geteilten „Gemeinschafts-“ Räumen verbreiten sich

nicht. Rechtliche Rahmenbedingungen und der Wunsch nach Privatsphäre in weiten Teilen der Bevölkerung sind hierfür Hemmnisse.

Die Beherbergungsindustrie führt den traditionellen Weg fort

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. Sie versuchen deshalb lediglich, mittels Lobbying die Wettbewerbsbedingungen zu ihren Gunsten zu beeinflussen.

Da traditionelle Konsumformen bei den Schweizer/-innen nach wie vor beliebt sind und das Misstrauen gegenüber den Online-Plattformen bestehen bleibt, sieht sich der Beherbergungssektor zu keiner Reaktion veranlasst. Gleichzeitig wird dem Sektor durch das bestehende hohe Preisniveau für Logiernächte eine sichere Wettbewerbsposition eingeräumt.

Die Schweiz – eine touristische Hochpreisinsel

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. Dadurch ist es für ausländische Touristen sowie auch für Schweizer nach wie vor sehr teuer, in der Schweiz Ferien zu verbringen oder sich zu beruflichen Zwecken hier aufzuhalten, und umliegende europäische Länder (Deutschland, Österreich) werden in der Destinationsentscheidung oft bevorzugt.

Für das hohe Preisniveau massgeblich mitverantwortlich ist die restriktive politische Steuerung der Sharing Economy, welche Anbieter traditioneller Geschäftsmodelle schützt, sowie die Reaktion der Beherbergungsinfrastruktur, die wenig Motivation zeigt, alternative Angebote – auch in tieferen Preissegmenten – anzubieten (vgl. weiter unten). Zudem werden keine Preisvorteile durch die Online-Vermittlung realisiert, da Online-Angebote nur in Nischen genutzt werden und eher mit Misstrauen behaftet sind.

Wohnen bleibt teuer

Auch die Wohnkosten bleiben auf einem hohen Niveau, sodass es insbesondere in städtischen Gebieten schwierig ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die potenziellen Vorteile von Sharing-Ansätzen durch deren mangelnde Verbreitung nicht realisiert werden. Politische Entscheidungen zementieren eher den Status quo.

Gleichzeitig ist zu betonen, dass es in touristischen Hotspots auch nicht zu einer wesentlichen Preiserhöhung von Wohnraum aufgrund der Vermietung von Unterkunftsmöglichkeiten an Touristen über Sharing-Plattformen wie Airbnb kommt. Auch dies ist auf die restriktive Handhabung von Sharing-Ansätzen durch die Politik zurückzuführen.

Traditionelle Lebensmodelle

Traditionelle Lebensmodelle, basierend auf der Idee der bürgerlichen Kernfamilie und einem festen Wohnsitz, bleiben 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. Multilokales Wohnen ist die Ausnahme und tägliche Pendelwege werden in Kauf genommen. Auch Co-Living-Konzepte oder die sequentielle Nutzung von Wohnraum bleiben die Ausnahme.

4.2.2.2. Konsequenzen von Szenario 2

Die nachstehende Tabelle fasst die aus Szenario 2 abgeleiteten Implikationen zusammen und erläutert die Folgen für den Wohnungsmarkt sowie die Chancen und Risiken dieses Szenarios.

Folgen des Szenarios für den Wohnungsmarkt (inkl. Teilen von Wohnraum)
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Klare Trennung</i>: Die Märkte zur Vermittlung von Wohnraum sowie zur Vermittlung von touristischen Unterkünften bleiben mehr oder weniger klar getrennt. Dies ist erstens damit zu begründen, dass die traditionelle Beherbergungsindustrie bei ihrem Stammgeschäft bleibt und sich nicht in die Vermittlung von Wohnraum einmischt. Zweitens bleibt auch die Vermittlung von Wohnraum zu touristischen Zwecken über private oder gewerbliche Anbieter eingeschränkt, weil der rechtlich-administrative Rahmen klare Regeln diesbezüglich setzt. - <i>Enger Wohnungsmarkt</i>: Aus dem Modell folgt, dass Wohnraum teuer ist und vor allem in städtischen Gebieten kaum bezahlbarer Wohnraum zu finden ist. Deshalb können sich nur wenige Leute mehr als einen Wohnsitz leisten. Sharing-Ansätze könnten eine Lösung darstellen, haben es aber aufgrund der anderen Einflussfaktoren schwer. - <i>Traditionelle, starre, monolokale Wohnformen</i>: Menschen wohnen in etwa so, wie wir es heute kennen. Wenig flexible Wohnformen sind die Regel, Wohneinheiten werden von einer Partei alleine genutzt – bzw. in deren Abwesenheit nicht genutzt. Wohnen und Arbeiten sind grundsätzlich räumlich getrennt und monolokale Lebensmodelle mit einem festen Wohnsitz dominieren. Tägliches Pendeln zur Arbeit ist dort die Regel, wo es hohe Arbeitsplatzkonzentrationen gibt. Die Nachfrage nach Sharing-Angeboten für berufsbedingte Aufenthalte ist gering. Lediglich für touristische Zwecke findet eine Wohnraumvermittlung über Plattformen statt (auch in ländlichen Gebieten). Dabei handelt es sich allerdings eher um eine klassische Vermietung (z.B. von Ferienwohnungen) als um „echtes“ Sharing, bei dem eine parallele Nutzung einer Ressource stattfindet. Informelles Teilen von Wohnraum, welches nicht über Plattformen abläuft, spielt auch weiterhin eine Rolle. Die Bedeutung dieser Art des Teilens nimmt aber nicht zu. - <i>Nischenphänomen</i>: Neue Wohnformen setzen sich aufgrund des mangelnden Vertrauens nicht durch. Dies gilt auch bei den Wohnungen. Wohnraum teilen bleibt ein wenig verbreitetes Phänomen, welches typischerweise bei studentischen Wohngemeinschaften anzutreffen ist und aus finanziellen Gründen gemacht wird. Das Bevölkerungswachstum führt weiter zu einer Verknappung von Wohnraum. Um der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken, braucht es andere Lösungen als Sharing. - <i>Regulierungen</i>: Die Politik sieht die Lösung für die Verknappung des Wohnraums in starken Regulierungen von Sharing-Angeboten. Diese werden eingeführt, um die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern und zudem die Beherbergungsindustrie zu schützen.
Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Räumlich</i>: Der Wohnungsmarkt ist übersichtlich und stabil. Jeder Raum wird für eine bestimmte Funktion und durch eine bestimmte Partei genutzt. Wohnverhältnisse sind im

Zeitablauf relativ stabil. Das erleichtert die Steuerbarkeit des Wohnungsmarktes und macht politische Eingriffe einfacher.

- *Sozial:* Die BewohnerInnen erleben ein stabiles Wohnumfeld. Zudem werden aufgrund der restriktiven politischen Steuerung die Arbeitsrechte bewahrt und eine Unterwanderung derselben verhindert.
- *Ökonomisch:* Die Wohnpreise sind stabil, wenn auch auf einem hohen Niveau. Für Wohnraumanbieter bedeutet dies stabile Einnahmen. Für Wohnraumnachfrager resultiert dies in kalkulierbaren Ausgaben, die allerdings hohe Budgets erfordern. Die Einnahmen / Ausgaben bleiben für alle Beteiligten (Immobilienwirtschaft, Investoren, Mieter) planbar.
- *Ökologisch:* Das Risiko einer Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Person durch die Ausbreitung multilokaler Lebensformen wird vermieden. Zudem wird auch eine Mengenausweitung vermieden, weil dem Angebot an Unterbringungsmöglichkeiten durch die restriktive Politik natürliche Grenzen gesetzt sind: Nicht jeder Private kann auf den Markt zur Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten einsteigen. Damit wird auch verhindert, dass es zu einem drastischen Anstieg der Nutzung von „herkömmlichem“ Wohnraum durch den Tourismusbereich kommt.

Risiken

- *Räumlich:* Die Starrheit der Wohnraumnutzung führt dazu, dass potenzielle Chancen einer differenzierten und flexiblen Wohnraumnutzung nicht realisiert werden, wie beispielsweise die Belegung ländlicher Räume durch flexible Wohn-/Arbeitsmodelle, aber auch die Reduktion von Remanenzeffekten.
- *Sozial:* Es besteht eine Tendenz zu Gentrifizierung und räumlicher Segregation, weil der Wohnraum in städtischen Gebieten nur für begüterte Bevölkerungsschichten erschwinglich ist. Zudem werden multilokale Verhaltensweisen und ihre positiven Effekte im Hinblick auf den sozialen Zusammenhalt nicht unterstützt.
- *Ökonomisch:* Die Möglichkeiten im Bereich der digitalen Arbeit werden nicht ausgeschöpft, da die Politik die Plattformwirtschaft im Bereich der Unterbringung einschränkt. Zudem besteht die Gefahr, dass die Touristen aufgrund des hohen Preisniveaus in der Schweiz ins nahe Ausland abwandern, weil dort das Preisniveau tiefer ist. Allerdings kann dies in der Folge zu einem Abwärtsdruck auf die Unterbringungspreise führen, was die Schweiz künftig wieder attraktiver machen würde für ausländische Gäste.
- *Ökologisch:* Es kommt zu keiner besseren Auslastung des Wohnraums, wie dies im Falle von Wohn-Sharing der Fall ist. Da Wohnraum nur für jeweils einen Zweck verwendet wird, wird in der Tendenz Wohnraum „verschwendet“ bzw. bleibt phasenweise ungenutzt. Der pro Person beanspruchte Wohnraum am jeweiligen Wohnort ist relativ hoch, weil die Bereitschaft zum Teilen fehlt, selbst wenn ausreichend Wohnraum verfügbar wäre.

5. Implikationen für die Politik

Obwohl es in der vorliegenden Studie nicht primär darum ging, Empfehlungen zuhanden der Politik zu machen, sollen in diesem letzten Kapitel basierend auf den wichtigsten Erkenntnissen der Studie einige zentrale Implikationen aufgezeigt werden. Drei dieser Implikationen betreffen eher die nationale politische Ebene und drei eher an die kantonale oder lokale politische Ebene. Diese Unterscheidung ist wichtig, zumal die Kompetenzen in den relevanten Politikbereichen (z.B. Wohnungspolitik, Raumordnungspolitik, Gewerbepolitik) unter den föderalen Ebenen stark aufgeteilt sind.

Nationale Ebene

- Implikation 1 – *Beobachten, analysieren und informieren*
Aus dem Bericht geht deutlich hervor, dass bis anhin nur sehr wenig über die möglichen Auswirkungen der Sharing Economy sowie sinnvolle Steuerungsinstrumente bekannt ist. Ein kluges Monitoring und eine laufende Bewertung der Situation könnten hier wertvolle Wissensgrundlagen darstellen, die die politische Steuerung vereinfachen. Folgende Fragen könnten einer solchen „Marktbeobachtung“ zugrunde liegen: Wie entwickelt sich das Verhältnis von gewerblichen zu privaten Angeboten im Bereich der Unterkunftsvermittlung? In welchem Verhältnis steht die Vermittlung von Wohnraum zu touristischen Zwecken und die Vermittlung zu Wohnzwecken? Wie verändert sich die Bereitschaft der Schweizer Bevölkerung in Bezug auf das Teilen von Wohnraum? Es ist sinnvoll, solche Wissensgrundlagen auf nationaler Ebene zu generieren und sie dann der kantonalen und kommunalen Ebene zur Verfügung zu stellen.
- Implikation 2 – *Differenziertere Diskussion fördern*
Kapitel 2 hat deutlich gezeigt, dass die Vielfalt der Sharing-Formen auch im Wohnbereich gross ist. Die aktuelle Diskussion in der Öffentlichkeit sowie in der Politik beschränkt sich derzeit allerdings stark auf Typ 2 «regelmässige (wechselnde) Wohnraumvermietung» und damit vor allem auf Airbnb. Bis anhin war diese Diskussion insbesondere stark von den möglichen Risiken dieses Sharing-Typs geprägt. Dazu zählen etwa die Aushöhlung der Arbeitsrechte, die Umgehung der Wettbewerbsbedingungen oder die Gefährdung der Konsumentensicherheit. Damit besteht die Gefahr, dass potenziell positive Wirkungen von Sharing-Ansätzen unbeachtet bleiben. Eine Ausweitung und Ausdifferenzierung der Debatte zum Thema Sharing würde diesbezüglich mehr Balance schaffen. Die potenziell positiven Wirkungen von Sharing können nur realisiert werden, wenn eine aufgeschlossene Haltung in der Gesellschaft besteht. Dies könnte etwa bedeuten, Rahmenbedingungen für die Wohnraumvermittlung vom Typ 2 «regelmässige Wohnraumvermietung» (à la Airbnb) zu schaffen, die Nachteile verhindern helfen. Hier kann und soll der Staat gewisse Weichen stellen. Gleichzeitig können Wohn-Sharing-Ansätze der Typen 3 bis 5 thematisiert und damit eine effizientere, da intensivere oder dichtere Nutzung von Wohnraum verbreitet werden. Im Grundsatz wird aber der Markt die Entwicklung bestimmen.
- Implikation 3 – *Strategische Leitlinien definieren/verbreiten*
Mit der Verabschiedung der Digitalisierungsstrategie hat der Bundesrat bereits erste strategische Leitlinien im Bereich der Sharing Economy vorgezeichnet. Die in dieser Strategie definierten Ziele entsprechen unseres Erachtens eher dem Szenario 1. Zudem lässt sich die Digitalisierungsstrategie – mit den entsprechenden Rahmenbedingungen für Wohn-Sharing-Typ-2 – mit den Zielen des Bundes im Bereich des Wohnungswesens in Übereinstimmung bringen. Werden die übergeordneten strategischen Linien auf nationaler Ebene definiert, so kann ein Rahmen für eine harmonisierte Umsetzung auf den tieferen Ebenen geschaffen werden.

*Kantonale und kommunale Ebene**– Implikation 1 – Situation im lokalen Kontext analysieren*

Auf kantonaler und kommunaler Ebene ist es unseres Erachtens sinnvoll, wenn jeweils die lokalen und regionalen Einheiten analysiert werden. Dabei gilt es zu beachten, dass die administrativen und die funktionalen Grenzen von Siedlungsräumen in der Regel nicht übereinstimmen. Eine räumlich differenzierte Betrachtungsweise kann 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.⁵ Ein weiteres Beispiel ist das Walliser Tourismusobservatorium, welches schweizweit, nach Kantonen und Walliser Tourismusdestinationen solche Daten erhebt (Walliser Tourismus Observatorium 2017).

– Implikation 2 – Austausch suchen

Es ist bis anhin wenig darüber bekannt, welche politischen Massnahmen dazu führen, dass die Vorteile der Sharing Economy im Wohnbereich maximal ausgenützt und die Risiken bzw. negativen Auswirkungen vermieden werden. Zahlreiche Politikbereiche, die für die Steuerung der Sharing Economy im Wohnbereich relevant sind, liegen in der Schweiz massgeblich in der Kompetenz der Kantone oder Gemeinden. Aus diesem Grund 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. Politische Steuerungsmassnahmen können nicht kontextunabhängig übertragen werden, daher ist ein Austausch der Erfahrungen sinnvoll.

– Implikation 3 – Bestehende Steuerungsinstrumente nutzen

Bereits jetzt existieren Steuerungsinstrumente, die auch auf diese neuartigen Angebote im Bereich der Unterkunftsvermittlung angewandt werden könnten. Diese sollen 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 bereits in der Stadt Bern gemacht.

⁵ https://statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2016/Airbnb.html; Zugriff: 12.09.17.

6. Literaturverzeichnis

- Achermann, Simone; Sigrist, Stephan (2017). *Wie wir morgen leben. Denkanstösse für das Zeitalter der Langlebigkeit*. NZZ Libro, Zürich.
- Airbnb (2015). "Kennzahlen zu Airbnb weltweit Stand 2015." Letzter Zugriff 21.06.2017: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/419494/umfrage/globaler-ueberblick-von-Airbnb/>.
- Airbnb (2013). "New Study reveals a greener way to travel: Airbnb Community Shows Environmental Benefits of Home Shainrg." Letzter Zugriff 27.06.2017: <https://www.Airbnb.ch/press/news/new-study-reveals-a-greener-way-to-travel-Airbnb-community-shows-environmental-benefits-of-home-sharing?locale=de>.
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (2016). *Multilokale Lebensführung und räumliche Entwicklungen*. Hannover. Positionspapier aus der ARL 104.URN: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01043>
- Barnes, Stuart; Mattsons, Jan (2016). Understanding current and future issues in collaborative consumption. *Technological Forecasting & Social Change* 104 (2016) 200–211.
- BWO (2017). *Der Wohnungsmarkt auf einen Blick*. Mai 2017. BWO, Grenchen.
- Georgi et al. (2017). *ShareCity – Sharing-Economy-Strategien für Schweizer Städte am Beispiel der Modellstadt St. Gallen*. Unveröffentlichte Projektergebnisse. Hochschule Luzern – Wirtschaft.
- Hauri, Ernst (2016). *Teilen beim Wohnen*. In *Forum Raumentwicklung* 02.2016. Bundesamt für Raumentwicklung ARE.
- Hauri, Ernst (2017). *Auswirkungen auf das Wohnen und den Raumbedarf*. Referat Schweizerischer Städtetag 31.08.2017.
- Hilti, Nicola (2017). *Multilokale Lebensweisen – zum Phänomen und seiner Ausprägung in der Schweiz*. Kompetenzzentrum Soziale Räume, FHS St. Gallen.
- Hilty, Lorenz et al. (2012). *Lokalisiert und identifiziert: Wie Ortungstechnologien unser Leben verändern*. University of Zurich. Zürich: vdf Hochschulverlag.
- Moser et al., (2016). *Shared Mobility Studie. Europavergleich*. Winterthur
- Open-Xchange (2014). *Crossing the line. At what point do Internet users log off?* Letzter Zugriff 02.08.2017: https://web.archive.org/web/20160324014716/https://www.open-xchange.com/fileadmin/user_upload/open-xchange/document/misc/ox_crossing_the_line_report.pdf
- Preuss, Norbert; Schöne, Lars (2010). *Real Estate und Facility Management. Aus Sicht der Consultingpraxis*. Springer-Verlag. Berlin Heidelberg.
- Quattrone et al. (2016). *Who benefits from the Sharing Economy of Airbnb*. World Wide Web Conference Committee. Montréal, Québec.
- Schegg et al. (2016). *Airbnb – weiterhin dynamisches Wachstum im Wallis und in der Schweiz*. Siders, Walliser Tourismus Observatorium, HES-SO Wallis

Tagesanzeiger (2015). Letzter Zugriff 26.07.2017: <http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/pEin-Viertel-der-Schweizer-wohnt-an-mehreren-Ortenp/story/27875613>

VLP-ASPAN - Schweizer Verband für Raumplanung (2017). Multilokale Lebensweise: Wichtiges aber schwer fassbares Phänomen. Letzter Zugriff 26.07.2017: <http://www.vlp-aspan.ch/de/aktuell/multilokale-lebensweise-wichtiges-aber-schwer-fassbares-phaenomen>

Walliser Tourismus Observatorium (2017). Letzter Zugriff 15.06.2017: <https://www.tourobs.ch/de/artikel-und-news/artikeln/?id=4883>

Zentes, Joachim et al., (2013). Neue Mietkonzepte: Nutzen statt Haben. Institut für Handel & Internationales Marketing der Universität des Saarlandes.

7. Anhang

Tabelle 1) Überblick Sharing-Angebote im Bereich Raum/Unterkunft	S. 2
Tabelle 2) Relevanzbewertung der Sharing-Ansätze.....	S. 5
Tabelle 3) Einflussfaktoren.....	S. 9
Tabelle 4) Stärke der Einflüsse (Aktiv-, Passiv-, Gesamtsumme) auf Szenario 1	S. 11
Tabelle 5) Stärke der Einflüsse (Aktiv-, Passiv-, Gesamtsumme) auf Szenario 2.....	S. 11

Tabelle 1) Überblick Sharing-Angebote im Bereich Raum/Unterkunft

Name des Sharing-Angebots	Geteilte Ressource	Kurzbeschreibung Angebot	Angebot in CH verfügbar
Airbnb	Wohnraum	Untervermietung von privaten Unterkünften (Wohnung, Zimmer) gegen Entgelt.	Ja
Couchsurfing	Wohnraum	Übernachtungsmöglichkeiten in privaten Unterkünften (Couch, Matratze oder eigenes Zimmer) ohne Gegenleistung.	Ja
9flats	Wohnraum	Untervermietung von privaten Unterkünften (Wohnung, Zimmer) gegen Entgelt.	Ja
BedyCasa	Wohnraum	Vermietung von privaten Unterkünften, bringt Menschen, die ein Zimmer zu vermieten haben, mit Reisenden, Studenten oder Geschäftsreisenden zusammen, welche eine authentische und zugleich günstige Unterkunft suchen.	Ja
BeneWohnen	Wohnraum	Wohnraum gegen Zeit: Vernetzung von jungen Studierenden auf der Suche nach günstigem Wohnraum mit älteren Personen, die ihren leerstehenden Wohnraum gegen zeitliches Engagement zur Verfügung stellen möchten.	Ja
CultureGoGo	Wohnraum	Man hilft jemandem beim Englisch und als Gegenleistung hat man gratis Kost und Logie beim Host.	Nein
Gloveler	Wohnraum	Untervermietung von privaten Unterkünften (Wohnung, Zimmer) gegen Entgelt.	Ja
b20 - serviced Apartments	Wohnraum	Vermietung von möbliertem Wohnraum inkl. Dienstleistungen für kurzfristige Mieten von 1 bis 12 Monaten.	Ja
guesttogo	Wohnraum	Haustausch: Zwei Parteien tauschen ihr Haus für einen gewissen Zeitraum (Ferien). Bezahlt wird mit 'Guest-Points.'	Ja
Home for Home	Wohnraum	Haustausch: Zwei Parteien tauschen ihr Haus für einen gewissen Zeitraum (Ferien).	Ja
HomeAway	Wohnraum	Untervermietung von privaten Unterkünften (Haus, Wohnung) gegen Entgelt.	Ja
HomeExchange	Wohnraum	Haustausch: Zwei Parteien tauschen ihr Haus für einen gewissen Zeitraum (Ferien).	Ja
HomeLink	Wohnraum	Haustausch: Zwei Parteien tauschen ihr Haus für einen gewissen Zeitraum (Ferien).	Ja
Homestay.com	Wohnraum	Vermittlung von Zimmern bei Gastfamilien.	Ja
Homestayin	Wohnraum	Vermittlung von Zimmern bei Gastfamilien.	Nein
Housetrip	Wohnraum	Untervermietung von privaten Unterkünften (Haus, Wohnung) gegen Entgelt.	Ja
Housinganywhere	Wohnraum	Private Vermietung von Studentenzimmern.	Nein

knok	Wohnraum	Netzwerk für Wohnungstausch und Miete von Ferienwohnungen für Familien.	Ja
Lovehomeswap	Wohnraum	Haustausch: Zwei Parteien tauschen ihr Haus für die Ferien.	Ja
Nightswapping	Wohnraum	Untervermietung von privaten Unterkünften (Wohnung, Haus, Zimmern). Wer seine Unterkunft anbietet und Gäste empfängt, bekommt Nächte gutgeschrieben. Diese können später eingelöst werden - wann und wo man möchte.	Nein
PapayaPods	Wohnraum	PapayaPods hilft Vermietern und Verwaltern von Immobilien, alle Prozesse zu digitalisieren und zu simplifizieren.	Ja
roomorama	Wohnraum	Die Plattform vermietet weltweit Ferienunterkünfte ('owner-managed' oder 'professionally managed')	Nein
Tauschwohnung.ch	Wohnraum	Tauschwohnungsbörse: Zwei Parteien können die Wohnung tauschen (langfristig), anstelle sich über den klassischen Wohnungsmarkt eine neue Wohnung zu suchen.	Ja
vrbo	Wohnraum	Teil der HomeAway-Familie. Vermietung von Ferienwohnungen.	Ja
Wimdu	Wohnraum	Untervermietung von privaten Unterkünften (Wohnung, Zimmer) gegen Entgelt.	Ja
share my storage (SmS)	Lagerraum	Verbindet Personen, welche Lagerraum zur Verfügung haben, mit jenen, die Platz benötigen.	Nein
Breather	Büro / Office	Vermietung von Arbeitsplätzen und Meeting-Räumen.	Nein
Covodo	Büro / Office	Angebot von freien, flexiblen Bürokapazitäten, einzelne Arbeitsplätzen oder einem Platz in einer Bürogemeinschaft.	Ja
Coworking.ch	Büro / Office	Angebot von flexiblen Arbeitsorten mit der Möglichkeit, eine Gemeinschaft zu bilden.	Ja
Desksnearme	Büro / Office	Angebot von freien, flexiblen Arbeitsplätzen oder Meeting-Räumen.	Ja
LiquidSpace	Büro / Office	Vermietung von temporären (stündlich, täglich, Monats-Basis) Arbeitsplätzen und Meeting-Räumen.	Nein
PivotDesk	Büro / Office	Vermietung von temporären (stündlich, täglich, Monats-Basis) Arbeitsplätzen und Meeting-Räumen.	Nein
Regus	Büro / Office	Regus bietet Unternehmen jeglicher Grösse auf Vertragsbasis vollausgestattete Büros, virtuelle Büros, Meeting-Räume und Videokonferenzmöglichkeiten.	Ja
share your office (SYO)	Büro / Office	Vermietung von temporären (stündlich, täglich, Monats-Basis) Arbeitsplätzen und Meeting-Räumen.	Nein
ShareDesk	Büro / Office	Vermietung von temporären (stündlich, täglich, Monats-Basis) Arbeitsplätzen und Meeting-Räumen.	Ja

sharedearth	Garten	Die Plattform verbindet Leute, welche einen Garten haben, mit Leuten, welche gerne gärtnern würden.	Nein
hyperlocavore	Garten	Die Plattform verbindet Leute, welche einen Garten haben, mit Leuten, welche gerne gärtnern würden.	Nein
GartenPaten	Garten	Gartenpaten verbinden Menschen mit und ohne Garten. Man findet tatkräftige Unterstützung bei der Gartenarbeit, freie Flächen für Projekte sowie praktische Tipps & Tricks.	Ja

Tabelle 2) Relevanzbewertung der Sharing-Ansätze

Prozessschritt	Angebote mit potenziellem Einfluss	Mögliche Rolle des Angebots in der Immobilien-Wertschöpfung	Sharing-Charakter (Was wird geteilt?)	Aktuelle Verbreitung CH / international (im Wohnraumkontext)	Argumente für stärkere zukünftige Verbreitung / Marktpotential	Einfluss auf Wohnraumangebot (inkl. Preisen)	Einfluss auf Wohnraumnachfrage
Planung	Crowdsourcing (Crowdwerk.ch, Atizo)	Durchführung, Unterstützung, Evaluierung der Planung durch Mitglieder der Plattform	Teilen von Wissen/Know-how zu einem/r spezifischen Thema/ Fragestellung	CH: Kaum vorhanden (z.B. Projekt zu Dämmsystemen auf Atizo) International: geringe Verbreitung	Hohes Preisniveau traditioneller Anbieter (Architekten) Geringe Kundenorientierung traditioneller Anbieter Hohe Markteintrittsbarrieren (Regulierung, Risikoübernahme)	Geringer Einfluss	Geringer Einfluss
Finanzierung	Crowdfunding, Crowdinvesting, Peer-to-Peer-Lending (WeMakeIt, Lending Club, Crowdhouse)	Finanzierung des Eigenheimerwerbs Kollektive Realisierung von Bauprojekten Erwerb von Miteigentumsanteilen an Immobilie	Teilen der Kosten eines Projekts (bspw. Bauprojekt).	CH: Nicht vorhanden International: Wird zumindest in Praxisveröffentlichungen thematisiert	Trend zum Eigenheim Komplizierte Prozesse bei Banken Keine Abhängigkeit/Risiko von einem einzelnen Kapitalgeber Bessere Anlagekonditionen Hohe Markteintrittsbarrieren (Regulierung, Risikoübernahme) Attraktive Finanzierungsangebote durch Banken Finanzierungsform kommt nach wie vor	Kein Einfluss	Kein Einfluss

Prozessschritt	Angebote mit potenziellem Einfluss	Mögliche Rolle des Angebots in der Immobilien-Wertschöpfung	Sharing-Charakter (Was wird geteilt?)	Aktuelle Verbreitung CH / international (im Wohnraumkontext)	Argumente für stärkere zukünftige Verbreitung / Marktpotential	Einfluss auf Wohnraumangebot (inkl. Preisen)	Einfluss auf Wohnraumnachfrage
					eher für Start-ups zur Anwendung		
Produktion	Peer-to-Peer Crowd-Services (Task Rabbit) Professionelle Crowd-Services (crowdspring)	Vermittlung von Fach- und Arbeitskräften für Bauprojekte (Bspw. Sanitär, Heizung)	Teilen von Wissen / Skills Eher klassische Arbeitsvermittlung.	CH und international: Teils verbreitet	Hohes Preisniveau traditioneller Anbieter Möglichkeit der Kostenreduktion Stärkere Verbreitung, wenn rechtliche Situation geregelt (dann wird Kostenvorteil aber auch geringer)	Geringer Einfluss, wg. teils geringeren Kosten (aber rechtlich noch fragwürdig)	Geringer Einfluss
Vermarktung	Klassische Plattformen für Vermietung und Kauf (Immoscout)	Vermietung und Verkauf von Immobilien über Plattformen	Keine Ressource wird geteilt, somit kaum Sharing-Charakter	CH und international: Stark verbreitet	Zunehmende Nutzung von Online-Plattformen	Kaum Einfluss	Kaum Einfluss
Vermarktung	Automatisierung des Vermietungsprozesses (v.a. für Untervermietung oder die Zimmervergabe in Wohngemeinschaften) (Papaya-Pods)	Digitalisierung des Mietprozesses (Mietersuche, Verträge, Ein- und Auszüge, Reparaturarbeiten, Mietzahlungen, etc.) in einem zentralisierten System	Vermittlung von WG-Zimmern: Wohnraum-Sharing Vermietung von ganzen Wohnungen: Kein Sharing-Charakter	CH und international: Geringe Verbreitung	Bedürfnis von Studenten und WG-Bewohnern nach automatisierten Prozessen für Bewerbung und den Abschluss eines Mietvertrags für ein Zimmer Einfachheit (Cloud-basierte Software)	Geringer Einfluss, evtl. eine leichte Zunahme der Vermietung von nicht benutzten Wohnräumen	Kein Einfluss

Prozessschritt	Angebote mit potenziellem Einfluss	Mögliche Rolle des Angebots in der Immobilien-Wertschöpfung	Sharing-Charakter (Was wird geteilt?)	Aktuelle Verbreitung CH / international (im Wohnraumkontext)	Argumente für stärkere zukünftige Verbreitung / Marktpotential	Einfluss auf Wohnraumangebot (inkl. Preisen)	Einfluss auf Wohnraumnachfrage
					Kostengünstigere Verwaltung Verbreitung in städtischen Gebieten		
Nutzung	Private Wohnraumvermittlung (Airbnb, homeAway)	Verringerung des Wohnraumangebots auf regulärem, dauerhaften Wohnungsmarkt	Teilen von Wohnraum	CH und international: Relativ hohe Verbreitung	Zunehmende Akzeptanz der Angebote bei NutzerInnen Hohes Preisniveau bei Hotels u.ä. Vermutete Zunahme aufgrund Entwicklung in den letzten Jahren Explizite Regulierung	Verringerung des Wohnraumangebots auf regulärem, dauerhaften Wohnungsmarkt	Kein Einfluss
Nutzung	Sharing von Alltagsgegenständen im lokalen Raum (Vermittlung via Quartier-Apps u.ä.) (Sharely, Erlenmatt-App (Basel))	Steigerung der Attraktivität von Quartieren u.ä.	Teilen von Gütern und Informationen im Quartier	CH und international: Geringe Verbreitung	„Lokale“ Anwendungen, die nicht zu einer Veränderung des gesamten Marktes führen Erleichterung der Kontakte zwischen den Bewohnenden und Verwaltung	Kein Einfluss	Steigerung der Attraktivität von Quartieren u.ä.
Nutzung	Sharing von Dienstleistungen (Mila, Benevol)	Vermittlung von Personen mit technischen Fähigkeiten / Freiwilligenarbeit (Hilfe im Haushalt, etc.)	Teilen von Know-How, Teilen von Zeit	CH und international: Geringe Verbreitung		Kein Einfluss	Kein Einfluss

Prozessschritt	Angebote mit potenziellem Einfluss	Mögliche Rolle des Angebots in der Immobilien-Wertschöpfung	Sharing-Charakter (Was wird geteilt?)	Aktuelle Verbreitung CH / international (im Wohnraumkontext)	Argumente für stärkere zukünftige Verbreitung / Marktpotential	Einfluss auf Wohnraumangebot (inkl. Preisen)	Einfluss auf Wohnraumnachfrage
Bewirtschaftung	P2P Energy Sharing (Vandebron)	Produktion und Verkauf von eigenem (sauberen) Strom.	Selbsterzeugten Strom zur Verfügung stellen und über dezentrale Netze mit anderen Personen teilen.	CH und international: Geringe Verbreitung	Trend zur Nachhaltigkeit und ‚saubere‘ Strom	Kein Einfluss	Kein Einfluss
Rückbau	Peer-to-Peer Crowd-Services (TaskRabbit) Professionelle Crowd-Services (crowdspring)	Vermittlung von Fach- und Arbeitskräften für Rückbau	Teilen von Wissen / Skills Eher klassische Arbeitsvermittlung	CH und international: Teils verbreitet	Hohes Preisniveau traditioneller Anbieter Möglichkeit der Kostenreduktion Stärkere Verbreitung, wenn rechtliche Situation geregelt (dann wird Kostenvorteil aber auch geringer)	Geringer Einfluss, wg. teils geringeren Kosten (aber rechtlich noch fragwürdig)	Geringer Einfluss
Rückbau	Recycling		Wiederverwendung von gebrauchten Stoffen.	CH und international: Sehr geringe Verbreitung	Gesteigertes Umwelt- und Ressourcenbewusstsein	Nicht relevant	Nicht relevant

Tabelle 3) Einflussfaktoren

Die untenstehende Liste zeigt die 47 Einflussfaktoren, aus welchen acht Schlüsselfaktoren (grau hinterlegt) ausgewählt wurden.

Nr.	Einflussfaktor
1	Pro Kopf-BIP
2	Hotellgiernächte Schweiz
3	Reisekosten
4	Arbeitsmarkt
5	Globalisierung
6	Wohnkosten
7	Wohnraumnachfrage
8	Anspannung am Wohnungsmarkt
9	Entwicklung Mietpreise
10	Wohnbautätigkeit
11	Politische Steuerung
12	Regulierung des Mietrechts
13	Regulierung in der Raumplanung
14	Regulierungen Gewerberecht
15	Regulierungen Haftpflichtrecht
16	Regulierungen Datenschutz
17	Regulierungen Steuern/Abgaben
18	Regulierung Arbeits- und Sozialversicherungsrecht
19	Städte: Strategische Bedeutung von ‚Sharing-Economy‘
20	Etablierung von Sharing als Handlungsalternative
21	Besitzorientierung
22	Individualisierung
23	Umweltbewusstsein
24	Sozialorientierung
25	Sicherheitsbedürfnis
26	Vertrauen in traditionelle Wirtschaftsstrukturen
27	Einschätzung Wohnflächenkonsum
28	Lebensmodelle
29	Reisegeschwindigkeit
30	Räumliche Entwicklung
31	Beherbergungsinfrastruktur
32	Entwicklung im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien IKT
33	Demografischer Wandel
34	Wettbewerb zwischen Plattformen
35	Aktionsradius der Plattformen
36	Verfügbarkeit Angebote
37	Preise der Plattformangebote
38	Organisationsstruktur Sharing auf Plattform
39	Art des Anbieters auf der Plattform

40	Zielgruppe der Plattform
41	Grad der Kooperation von Plattformen mit traditionellen Anbietern
42	Zusammenarbeit zwischen Plattformunternehmen
43	Breite/Diversifizierung des Angebots auf Plattform
44	Sicherheit der Angebote
45	Vertrauen in die Angebote
46	Kommunikation/Wissen/Bekanntheit
47	Entwicklung Crowdfunding/-lending Plattformen

Tabelle 4) Stärke der Einflüsse (Aktiv-, Passiv-, Gesamtsumme) auf Szenario 1

Faktor	Aktivsumme (Einfluss auf andere Faktoren)	Passivsumme (Beeinflussung von anderen Faktoren)	Gesamtsumme (Relevanz im Netz- werk)
Preisniveau analog Ausland	3	6	9
Tiefe Budgetbelastung	-1	4	3
Proaktive politische Steuerung	16	13	29
Beherbergungsinfrastruktur: Herausforderung annehmen	13	14	27
Optimierung, Verbreitung IKT	13	10	23
Vertrauen in Angebote sicher- gestellt	17	13	30
Sharing als Normalfall	15	13	28
Multilokale Lebensmodelle	10	13	23

Tabelle 5) Stärke der Einflüsse (Aktiv-, Passiv-, Gesamtsumme) auf Szenario 2

Faktor	Aktivsumme (Einfluss auf andere Faktoren)	Passivsumme (Beeinflussung von anderen Faktoren)	Gesamtsumme (Relevanz im Netz- werk)
Hochpreisinsel	-3	8	5
Wohnkosten: Status Quo	0	4	4
Restriktive politische Steuerung	14	8	22
Beherbergungsinfrastruktur: Ig- norieren und schützen	10	12	22
Stagnation im Bereich IKT	14	6	20
Misstrauen in Angebote bleibt	12	8	20
Sharing in Nischen	9	8	17
Monolokale Lebensmodelle	6	8	14