

Airbnb und Co. in Graubünden

Impulsthema 2023/24 – im Rahmen des Leistungsauftrages 2022-2025 des DVS (AWT 36/22)
Management Summary



Impressum

| | |
|---|---|
| Auftraggeberin | Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden |
| Auftragnehmerin | Institut für Tourismus und Freizeit (ITF), FH Graubünden |
| Projektleitung: | Gian-Reto Trepp, MSc FHGR in Business Administration |
| Projektbearbeitung: | Dr. Mauro Luis Gotsch Miriam Stuhlmüller, BSc in Nachhaltiges Regionalmanagement |
| Titelbild | Iso Tuor (Pixabay) |
| Offenlegung von Quellen | <p>Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.</p> <p>Die verwendeten Quellen und wörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.</p> <p>Bei Materialsuche und -auswertung wurde teilweise mit KI gearbeitet. Die Ergebnisse wurden durch die Autoren kritisch reflektiert und basierend auf deren Expertise eingeordnet.</p> <p>Trotz der notwendigen Sorgfalt kann das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) für die Richtigkeit der gemachten Annahmen gleichwohl keine Haftung übernehmen.</p> |
| Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) | Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) ist die Tourismusabteilung der FH Graubünden. Wir sind die bedeutendste Schweizer Aus- und Weiterbildungs- sowie Forschungsinstitution des Tourismus und der Freizeitwirtschaft auf Hochschulstufe – mit nationaler und internationaler Ausstrahlung. |

Einführung

Am 11. März 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative («Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!») durch das Schweizer Stimmvolk angenommen. Das auf der Basis des Verfassungsauftrags erlassene Zweitwohnungsgesetz (Bundesgesetz über Zweitwohnungen, ZWG) wurde auf den 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt und hat dadurch die Übergangsverordnung SR 702 (Verordnung über Zweitwohnungen vom 22.08.2012), welche für die Jahre 2012 bis 2015 Gültigkeit hatte, abgelöst. Das Gesetz verbietet grundsätzlich den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Die Annahme der Initiative führte zu grosser Verunsicherung in der Bevölkerung und stellte die Tourismuskantone vor grosse Herausforderungen.

Gemäss Art. 19, Abs. 1 ZWG sind die Wirkungen des Gesetzes in Zusammenarbeit zwischen dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE und dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO zu untersuchen. Aber nicht nur auf Bundes- sondern auch auf Kantonsebene werden die Auswirkungen des ZWG laufend beobachtet. So auch im Tourismuskanton Graubünden, wo das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) im Departement für Volkswirtschaft und Soziales die Entwicklungen aufmerksam verfolgt.

Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der FH Graubünden unterstützt als Auftragnehmerin das AWT bei dessen Aufgaben im Zusammenhang mit der kantonalen Tourismusentwicklung. Zu diesem Zweck wird durch das AWT seit einigen Jahren ein Leistungsauftrag an das ITF erteilt. Nachdem bereits der vorhergehende Leistungsauftrag das Leitthema «Zweitwohnungen» vorsah, wurde entschieden, dieses im neuen Leistungsauftrag vom 1. September 2022 bis 31. August 2025 beizubehalten, um das Verständnis für die Auswirkungen des neuen Zweitwohnungsgesetzes zu vertiefen und zu erweitern.

Die Umsetzung des konkreten Leitthemas erfolgt einerseits durch verschiedene längerfristige Betrachtungen in Form von Monitoren und andererseits durch jährlich wechselnde Spezialuntersuchungen (sogenannte Fokus- und Impulsthemen). Zudem ist die Wissensdiffusion ein wichtiges Element, welche in Form eines Zweitwohnungsmonitors auf der Website der FH Graubünden sowie über regelmässige Fachbeiträge geschieht.

Der vorliegende Bericht behandelt das Thema der Kurzzeitvermietungen über Buchungsplattformen. Als bekanntestes Beispiel einer solchen Plattform sei der Anbieter Airbnb genannt. Dieser Bericht besteht aus zwei Teilen (Teilbericht A und Teilbericht B).

Ziele dieses Berichts

Teilbericht A soll aufzeigen...

- ...was die Besonderheiten von Kurzzeitvermietungsplattformen wie Airbnb sind
- ...welche Herausforderungen sich in diesem Zusammenhang aktuell stellen
- ...wie sich das Angebot und die Nachfrage von Wohnungen, welche über Airbnb angeboten werden, im Kanton Graubünden gesamthaft und in ausgewählten touristischen und nicht-touristischen Gemeinde entwickelt haben (Zeitraum: 2018-2023*)
 - Entwicklung Angebot pro Region und im ganzen Kanton
 - Entwicklung Mietpreise (Average daily rate) und Umsätze aus Vermietung pro Region und im ganzen Kanton
 - Entwicklung der Auslastung pro Region und im ganzen Kanton

Teilbericht B soll aufzeigen...

- ...wie die Einstellung von Einheimischen und Zweitheimischen im Kanton Graubünden zu Kurzzeitvermietungsplattformen ist
- ...wie die generelle (Marken-)Wahrnehmung von Airbnb ist
- ...welche Erfahrungen mit mieten und vermieten auf Airbnb gemacht worden

**Anm.: Teilweise sind Datenpunkte bis Anfang 2016 verfügbar. Wo diese vorhanden sind und wo es sinnvoll erscheint, wird dieser längere Zeitraum in den Auswertungen ebenfalls berücksichtigt.*

Management Summary

Die **Sharing Economy**, basierend auf der Idee des Teilens vorhandener jedoch wenig genutzter Güter, hat insbesondere durch Plattformen wie **Airbnb** die touristische Beherbergung verändert. Diese Plattformen ermöglichen Peer-to-Peer-Vermittlung von Unterkünften und haben sowohl **Auswirkungen** auf den **Wohnungs-** als auch auf den **Beherbergungsmarkt**. Die Professionalisierung von Anbietern führt zu einer **Verschmelzung mit traditionellen Beherbergungsformen** und wirft Fragen nach Regulierung und fairem Wettbewerb auf. Während die Plattformen einerseits neue **Chancen** für die **Nutzung ungenutzter Ressourcen** bieten (bspw. Ferienwohnungen in Tourismusregionen), führen sie andererseits zu **Herausforderungen** wie der **Zweckentfremdung von Wohnraum** und **ungleichen Wettbewerbsbedingungen** für die traditionelle Hotellerie. Regulierungen auf lokaler, regionaler und nationaler Ebene werden zunehmend diskutiert und umgesetzt, um diesen Entwicklungen gerecht zu werden.

Verbreitung von Airbnb und Co. in Graubünden (Teilbericht A)

Die **Kurzzeitvermietungs-Plattformen** haben einen **bedeutenden Einfluss** auf die Logiernächte-Entwicklung sowohl in der Schweiz als auch in Graubünden. In der Schweiz ist Graubünden einer der führenden Kantone mit etwa 820'000 Logiernächten aus Kurzzeitunterkünften, was ihn auf den vierten Platz aller Kantone platziert. Während der Covid-19-Pandemie verzeichnete Graubünden einen vergleichsweise geringeren Einbruch bei den Logiernächten im Vergleich zum nationalen Durchschnitt. Dies ist auf die starke Ausrichtung auf den Schweizer Markt und die erfolgreiche Umstellung auf einheimische Gäste zurückzuführen. Obwohl die Logiernächte in der Hotellerie **seit 2018** stabil geblieben sind, haben sich die **Logiernächte aus Online-Plattformen der Sharing Economy** im selben Zeitraum um **beeindruckende 75% erhöht**. Diese Entwicklung verdeutlicht den wachsenden Einfluss der Kurzzeitvermietungs-Plattformen auf den Tourismusmarkt, insbesondere in Graubünden. Airbnb ist dabei die vertriebsstärkste Plattform, weshalb eine vertiefte Analyse der Airbnb-Zahlen gemacht wurde.

Die Analyse der Vermietungstätigkeit in Graubünden im Jahr 2023 zeigt, dass die Region eine **bedeutende Rolle** im Airbnb-Markt der Schweiz spielt. Mit durchschnittlich 4'988 Angeboten verzeichnet Graubünden eine hohe Aktivität auf der Plattform. Interessanterweise ist das Angebot nicht nur in grossen Regionen wie Prättigau/Davos und Maloja, sondern auch in kleineren Regionen wie Surselva und Albula relativ gross. Die **durchschnittliche Aufenthaltsdauer** von **4.0 Tagen** liegt über dem Schweizer Durchschnitt, jedoch unter dem weltweiten Durchschnitt von rund 4.3 Tagen. Die **Buchungsrate von 52%** und der durchschnittliche tägliche Ertrag liegen im Rahmen internationaler Vergleichswerte, wobei saisonale Schwankungen einen erheblichen Einfluss auf die Ergebnisse haben.

Trotz des stabilen Marktanteils einiger Regionen wie Maloja, Prättigau/Davos und Surselva zeigt sich eine gewisse Verschiebung des Angebots, insbesondere weg von Maloja hin zu anderen Gebieten. Die **Saisonalität prägt die Vermietungstätigkeit** stark, wobei die Wintermonate die höchsten Buchungen und Einnahmen verzeichnen. Insgesamt spiegeln die Ergebnisse eine solide Marktfähigkeit der Airbnb-Angebote in Graubünden wider, wobei saisonale Schwankungen eine bedeutende Rolle spielen.

Management Summary

Nutzung von Airbnb und Co. in Graubünden (Teilbericht B):

Die **Nutzung von Airbnb als zusätzlichem Absatzkanal** zur Vermietung von Zweit- und Ferienwohnungen hat sich als eine praktikable Möglichkeit für Vermietende im Kanton Graubünden etabliert. Das Hauptmotiv für die Nutzung von Airbnb ist dabei weniger der Austausch zwischen Hosts und Gästen, sondern vielmehr die Chance, die **Wohnung über einen zusätzlichen Kanal zu vermieten** und sich somit nicht allein auf die etablierten Vermietungsplattformen oder lokale Immobilien-Treuhand-Büros zu verlassen. Die Vermietenden setzen oftmals auch andere Kanäle zur Vermietung ein, was die **Plattform als eine von mehreren Optionen für die Vermietung** etabliert.

In Bezug auf das Alter der Vermietenden zeigt sich, dass dies keine signifikante Rolle für die Entscheidung spielt, Airbnb zu nutzen. Vielmehr wird die Plattform als eine attraktive Gelegenheit wahrgenommen, eine bereits vorhandene Zweit- resp. Ferienwohnung zu vermieten. Diejenigen, die Airbnb nutzen, sind dabei loyal zur Plattform. Es gibt jedoch keine signifikante Sog-Wirkung, und diejenigen, die Airbnb nicht nutzen, sehen keinen besonderen Anreiz, sich anzuschliessen. Die Zahl der sog. «Brand-Ambassadors» – also Nutzenden, die die Plattform aktiv empfehlen oder als positives Aushängeschild fungieren – ist daher begrenzt.

Interessanterweise finden sich **keine wesentlichen Unterschiede zwischen Erst- und Zweitheimischen im Hinblick auf die Nutzung von Airbnb**. Beide Gruppen sind in der Regel zufrieden mit der Plattform und würden sie wieder nutzen, während diejenigen, die Airbnb nicht nutzen, auch künftig kein Interesse daran zeigen, es zu tun – es sei denn, unerwartete Veränderungen oder Anreize treten auf.

Zusammenfassende Erkenntnisse:

Die landläufige Annahme, dass Airbnb zu einer **Zunahme der Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen** führt, lässt sich **weder bestätigen noch widerlegen**. Die Daten zeigen, dass das Volumen an Airbnb-Vermietungen relativ klein ist, was darauf hinweist, dass die Plattform primär als zusätzlicher Absatzkanal genutzt wird. Es lässt sich kein direkter Zusammenhang zu einem Anstieg der Zweitwohnungsquote erkennen. Im Zeitraum zwischen 2016 und heute ist der Anstieg der Airbnb-Vermietungen in den betroffenen Gemeinden höher als der Anstieg der Zweitwohnungsquote. Dies legt nahe, dass **Airbnb nicht als Treiber für Umnutzungen** fungiert. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Airbnb eher kein unmittelbarer Auslöser für die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen ist. Vielmehr stellt die Plattform eine Möglichkeit dar, bereits bestehende oder neu gestaltete Ferienwohnungen effizient zu vermieten, ohne dass dabei die loyale Nutzung oder die Plattformdynamik zu einer signifikanten Veränderung des lokalen Marktes führt.

Glossar

| Begriff | Erklärung |
|--|--|
| Ferienhäuser und -wohnungen | Diese Unterkünfte gelten als kommerziell bewirtschaftet, wenn gegen Entgelt eine touristische und kurzzeitige Beherbergung stattfindet, sowie diese von einer Tourismus- oder Vermietungsorganisation (z. B. Verkehrsbüro, Reservationsplattform) vermittelt wird (Bundesamt für Statistik, 2022). |
| Hotellerie | Überbegriff für die Beherbergungstypen «Hotels» und «Kurbetriebe» (Bundesamt für Statistik, 2022). |
| Hotel | Betriebe, die ein Leistungsbündel aus Beherbergung und bestimmten Dienstleistungen (Verpflegung, Reinigungsservice, Empfang etc.) anbieten (Deuber et al. 2020). |
| Kurzzeitvermietung (Short-Term Rental) | Tage- oder wochenweise Vermietung von bis zu maximal sechs Monaten einer Unterkunft gegen Entgelt (Schröder, 2015). |
| Parahotellerie | Zusammengefasst werden hierunter Ferienhäuser und -wohnungen, die Dritten zur Miete angeboten werden, sowie Campingplätze, Kollektivunterkünfte, Jugendherbergen, Agrotourismus und Bed & Breakfast (Deuber et al. 2015). |
| Peer-to-Peer-Plattform | Webseiten, auf denen Privatanbieter Güter, Unterkünfte oder Dienstleistungen an Privatpersonen anbieten. |
| Strukturierte Beherbergung | Die strukturierte oder auch hotelähnliche Beherbergung lässt sich zwischen der Hotellerie und den klassischen Ferienwohnungen einordnen. Diese werden anhand der Infrastruktur und der erbrachten Dienstleistungen rechtlich der Hotellerie zugeordnet, wenn sie sich durch das Vorhandensein gewisser infrastruktureller Komponenten in Kombination mit dazugehörigen Dienstleistungen auszeichnen, welche durch fachkompetentes Personal erbracht werden (Deuber et al. 2020). |
| Sharing Economy | Konzept, bei dem nicht ausgelastete Kapazitäten und Vermögenswerte der Gemeinschaft zugänglich gemacht werden (Heinrichs, 2014). |
| Touristische Beherbergung | Infrastruktur, die kommerziell und zur regelmässigen Unterbringung von Touristen dient (Bundesamt für Statistik, 2022). |

**Fachhochschule Graubünden
Institut für Tourismus und Freizeit**

Gian-Reto Trepp, Wissenschaftlicher Projektleiter

Comercialstrasse 19
7000 Chur
T +41 81 286 39 08
gian-reto.trepp@fhgr.ch

Fachhochschule Graubünden
Scola auta spezialisada dal Grischun
Scuola universitaria professionale dei Grigioni
University of Applied Sciences of the Grisons

swissuniversities

