

Kurzzeitvermietung über Buchungsplattformen in Graubünden

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

Teilbericht B



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.

Management Summary

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.

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).

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Kapitel	Seite
1)	Einführung	S. 5-9
2)	Nutzung der Plattform	S. 10-15
3)	Übersicht über die Vermietungstätigkeit von Zweitwohnungsbesitzenden	S. 16-20
	Anhang	S. 21-23



1) Einführung

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.*

Studiendesign

Erhebungsmethode

Online-Befragung (Erhebung über die Befragungssoftware Limesurvey)

Grundgesamtheit

Grundsätzlich die ganze Bevölkerung des Kantons Graubünden, in erster Linie jedoch einheimische Personen (Mietende über Airbnb) und Zweit- resp. Ferienwohnungsbesitzende (Vermietende auf Airbnb).

Rücklauf

638 (100%) geklickte Fragebogen

404 (63%) vollständig ausgefüllte Fragebogen

234 (37%) teilweise ausgefüllte Fragebogen

Befragungszeitraum

November 2024 bis Januar 2025

Fragen in der Übersicht

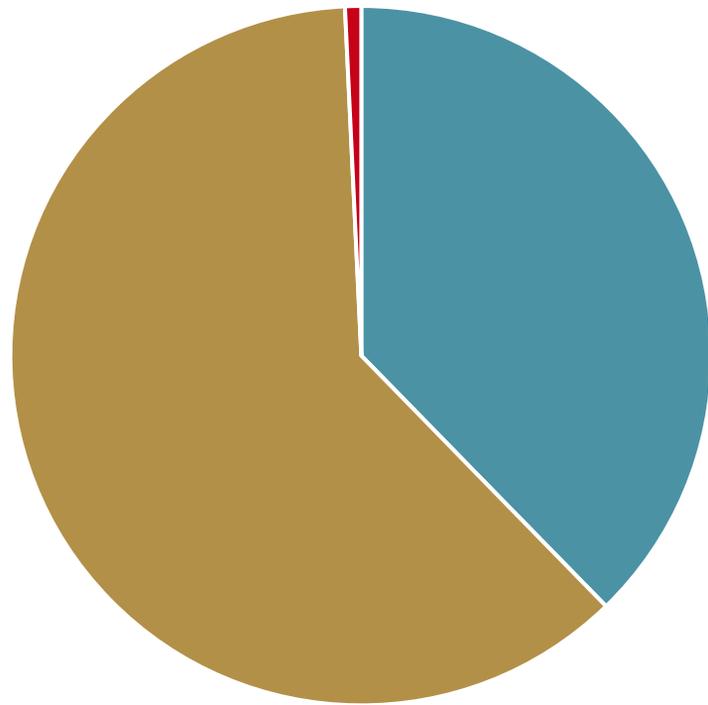
Fragekategorie	Frage	Anz. Items	alpha-Wert
Plattform Loyalität (PL)	Wie stark ist die Verbundenheit zu der Marke Airbnb?	3 items	0.923
Plattform Risikos (PR)	Wie hoch werden die Nutzungsrisiken der Plattform eingestuft?	4 items	0.916
Unsicherheit (INS)	Als wie sicher wird der Geschäftsprozess von Airbnb eingestuft?	6 items	0.925
Wahrgenommene Kontrolle (PBC)	Wie viele Kontrolle über die Nachteile und Vorteile hat die Kundschaft von Airbnb?	4 items	0.730
Verhaltensabsicht (BI)	Wie wahrscheinlich wird man die Plattform (wieder) nutzen und weiterempfehlen?	4 items	0.891
Einstellung insgesamt (OA)	Wie positiv ist die Einstellung insgesamt zu der Plattform Airbnb?	5 items	0.930



2) Nutzung der Plattform

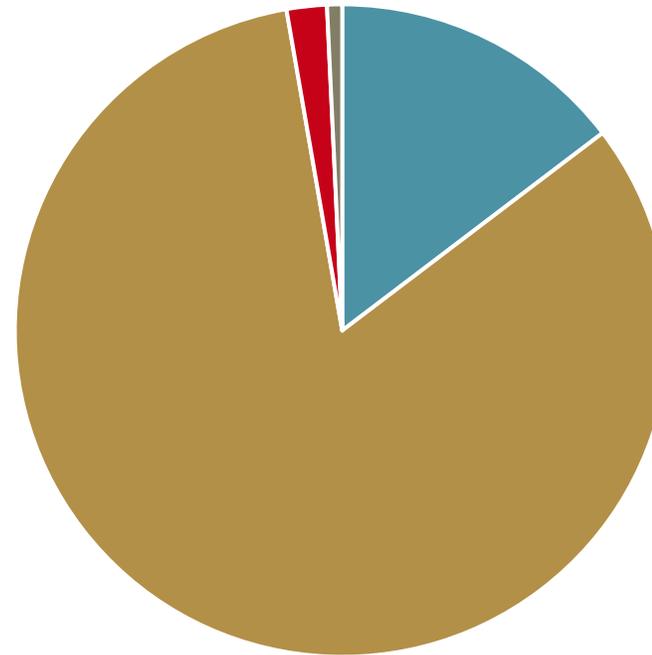
Demografische Daten

Geschlecht



■ Weiblich ■ Männlich ■ Divers

Personengruppen



■ Einheimisch ■ Zweitwohnungsbesitzend
■ Übernachtungsgast ■ Tagesgast

n=444

Kommentierung der Ergebnisse

Plattformloyalität: Bei den Mietenden ist die Loyalität gegenüber der Plattform (Mittelwert: 4.23 von 7.00) signifikant höher als bei den Vermietenden (Mittelwert: 3.48 von 7.00). Für die Vermietenden scheint somit die Wahl der Vermietungsplattform weniger ausschlaggebend zu sein als für die Mietenden.

Plattformrisiko: Bei den Vermietenden wird auch das Risiko der Vermietung höher eingestuft (Mittelwert: 4.15 von 7.00) als dies Mietende bei der Miete (Mittelwert: 3.75 von 7.00) einschätzen.

Unsicherheit: Die Mietenden schätzen die Sicherheit des Geschäftsprozesses der Plattform (Mittelwert: 4.15 von 7.00) signifikant höher ein als die Vermietenden (Mittelwert: 3.49 von 7.00). Die Vermietenden haben somit grössere Vorbehalte in Bezug auf den Geschäftsprozess der Plattform als die Mietenden.

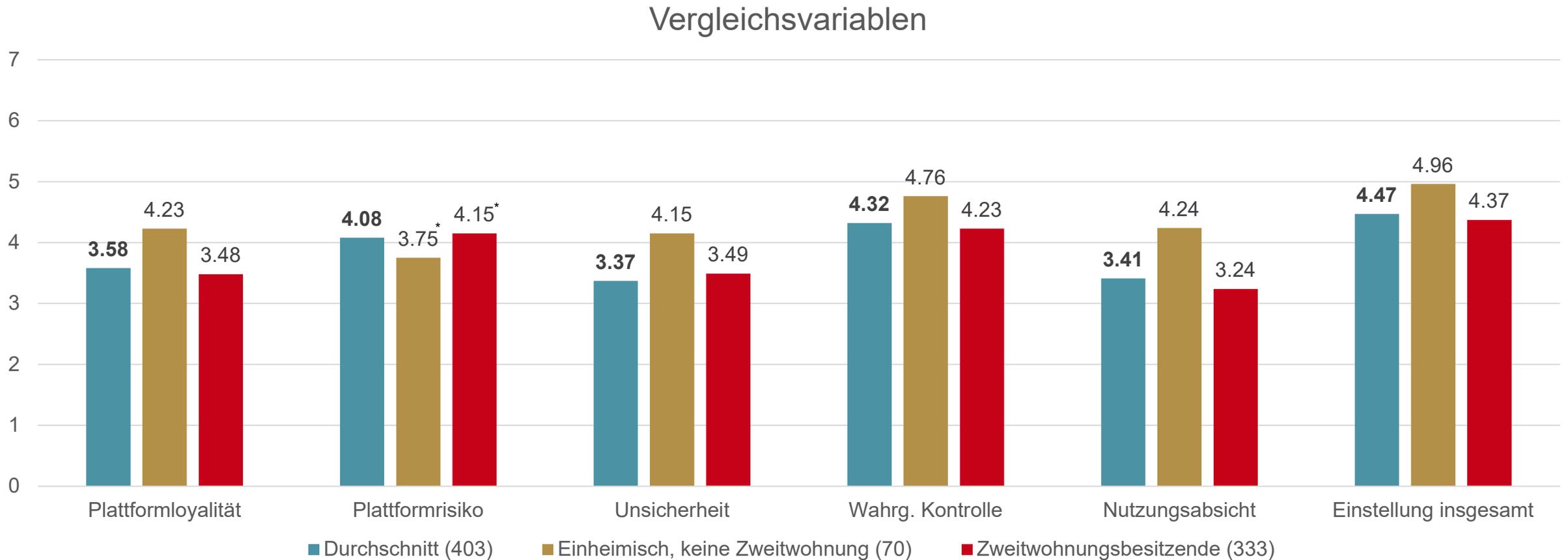
Wahrgenommene Kontrolle: Die Mietenden schätzen die wahrgenommene Kontrolle gegenüber der Plattform (Mittelwert: 4.76 von 7.00) signifikant höher ein als die Vermietenden (Mittelwert: 4.23 von 7.00).

Nutzungsabsicht: Im Verhältnis zu den weiteren Kategorien ist der Unterschied bei der Weiterempfehlungsabsicht besonders gross, wobei die Mietenden (Mittelwert: 4.24 von 7.00) die Plattform signifikant häufiger als die Vermietenden (Mittelwert: 3.24 von 7.00) weiterempfehlen würden. Die Vermietenden scheinen die Plattform als weniger empfehlenswert als die Mietenden einzuschätzen.

Einstellung insgesamt: Die Mietenden schätzen die Plattform insgesamt (Mittelwert: 4.96 von 7.00) signifikant mehr als die Vermietenden (Mittelwert: 4.37 von 7.00).

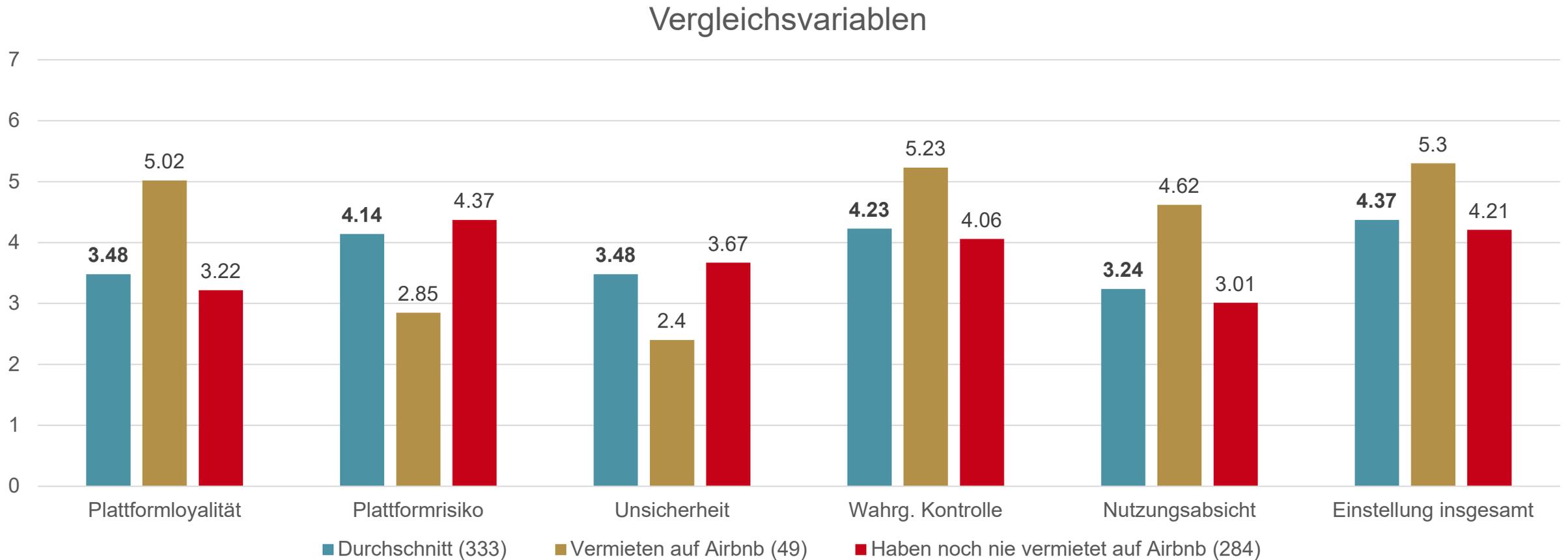
Gesamtbeurteilung: Insgesamt sind Mietende der Plattform gegenüber signifikant aufgeschlossener als Vermietende.

Mittelwertvergleiche zwischen Gruppen



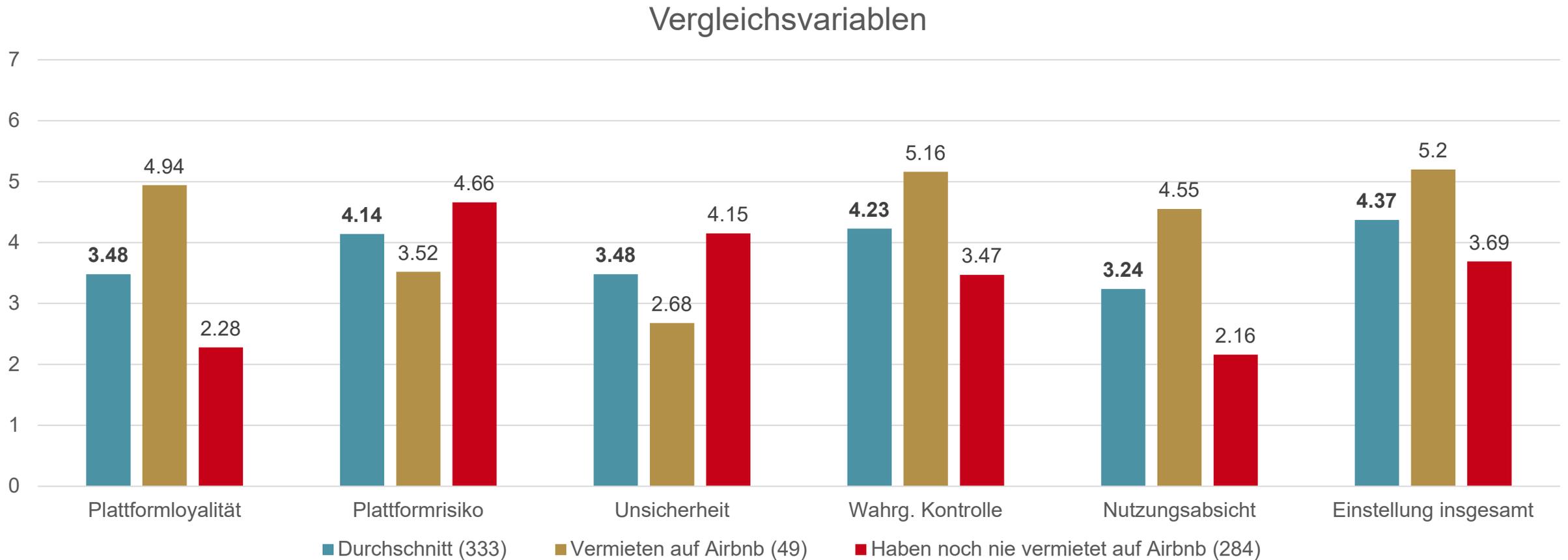
n=403 – alle Skalen normiert von 1=stimme nicht zu und 7=stimme zu; *Gruppenunterschiede ausser PR sind alle signifikant auf einem $p < 0.01$ Niveau

Mittelwertvergleiche zwischen den Vermietenden



n=333 – alle Skalen normiert von 1=stimme nicht zu und 7=stimme zu; Gruppenunterschiede sind alle signifikant auf einem $p < 0.01$ Niveau

Mittelwertvergleiche zwischen Nutzenden vs. Nicht Nutzenden



n=333 – alle Skalen normiert von 1=stimme nicht zu und 7=stimme zu; Gruppenunterschiede sind alle signifikant auf einem $p < 0.01$ Niveau

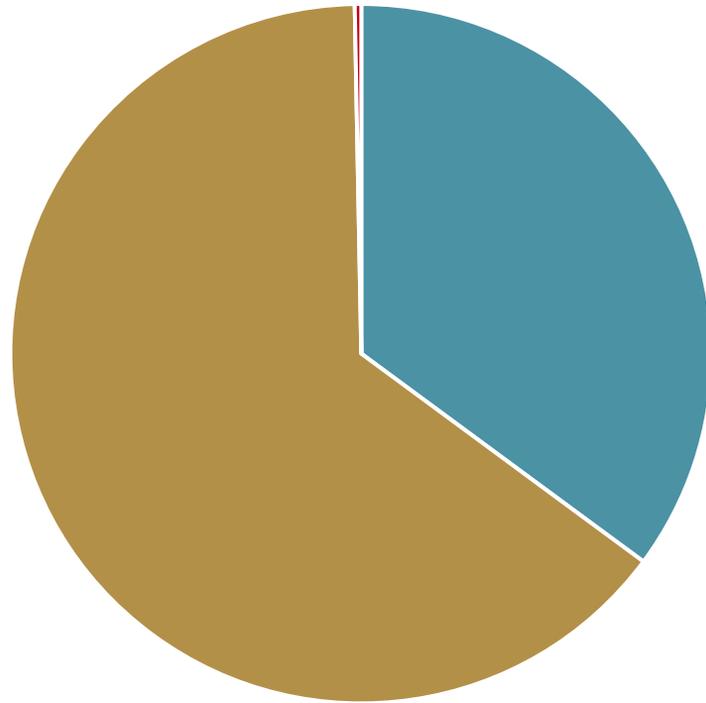


3) Übersicht über die Vermietungstätigkeit von Zweitwohnungsbesitzenden

Demografische Daten

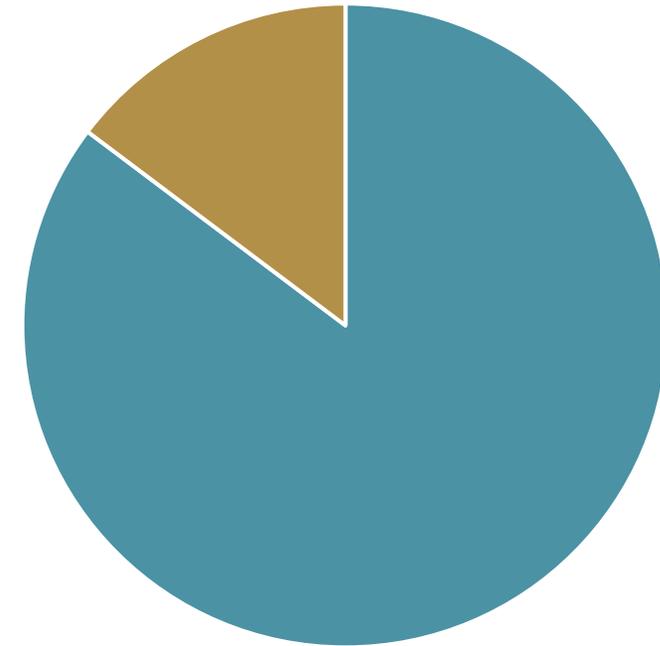
Zweitwohnungsbesitzende

Geschlecht



■ Weiblich ■ Männlich ■ Divers

Haben Sie schon einmal Ihre Zweitwohnung über Airbnb vermietet?

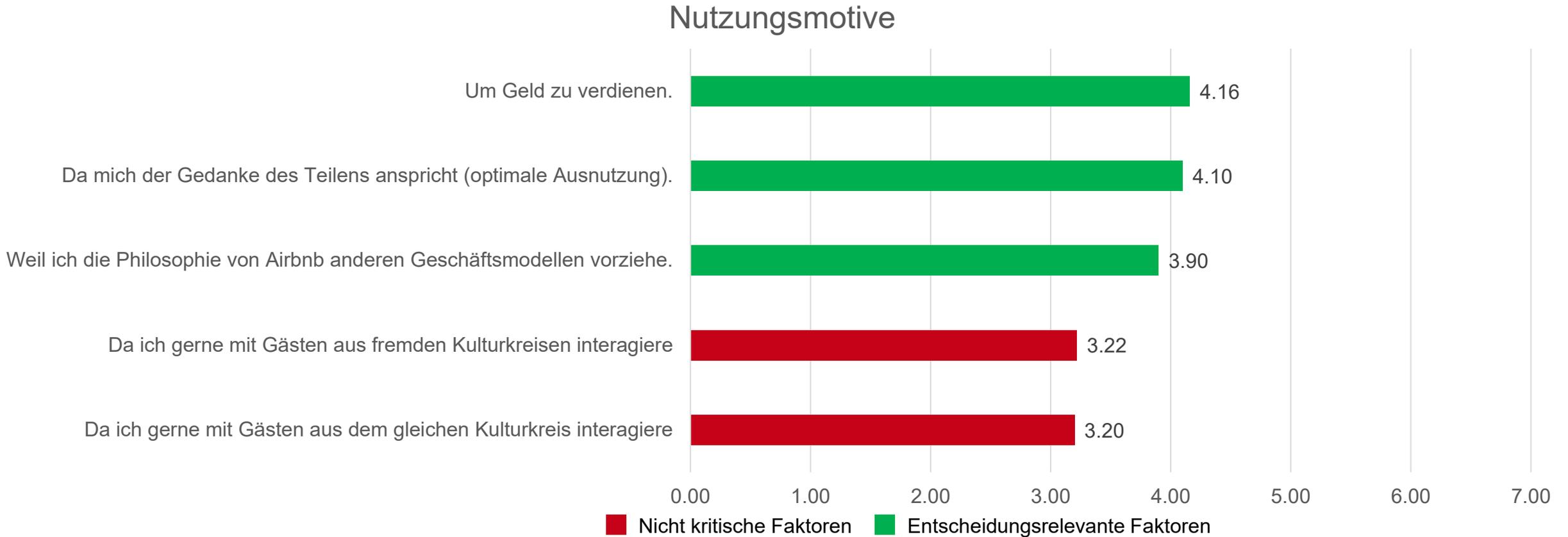


■ Nein ■ Ja

Durchschnittsalter 64.17

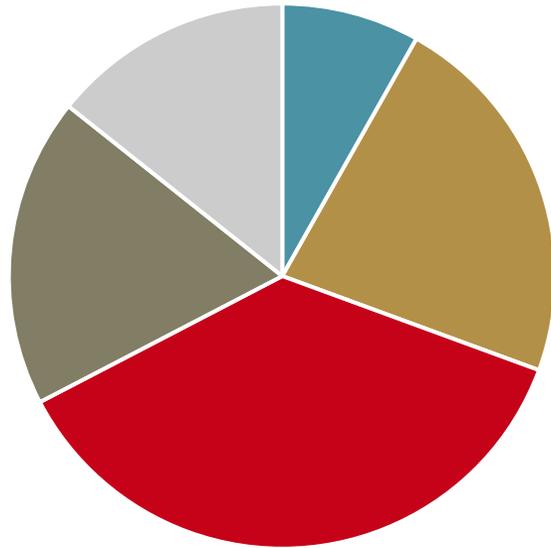
n=333

Warum nutzen Sie Airbnb zur Vermietung?



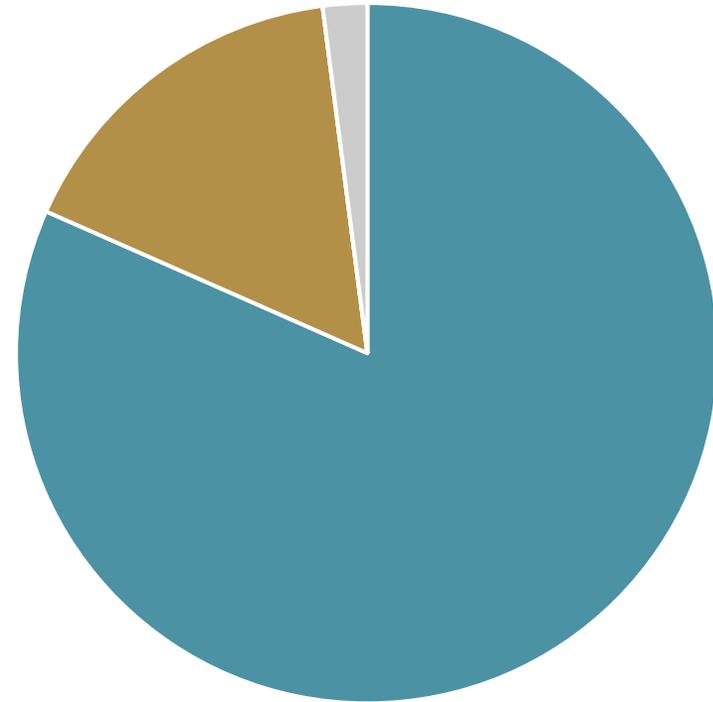
Objektgrösse und Anzahl Vermietungstage

Wie gross ist das von Ihnen vermietete Objekt?



- 1 Zimmer oder Tiny House
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer und mehr

Wieviele Objekte vermieten Sie zurzeit?



- 1 Objekt
- 2 Objekte
- 3 Objekte
- 4 Objekte
- 5 Objekte oder mehr

Wieviel wird vermietet pro Jahr?

Anzahl Vermietungen:

- Mittelwert; 69
- Std.-Abweichung; 96
- Minimum: 1
- Maximum 538

Durchschnittliche Rendite für eine Nacht:

- Mittelwert; CHF 272.-
- Std.-Abweichung; CHF 409.-
- Minimum: 45
- Maximum 2800

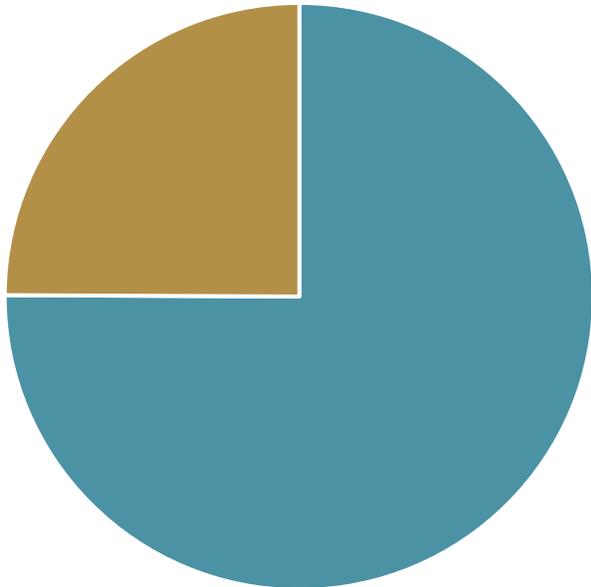


Anhang

Gebrauch von Airbnb

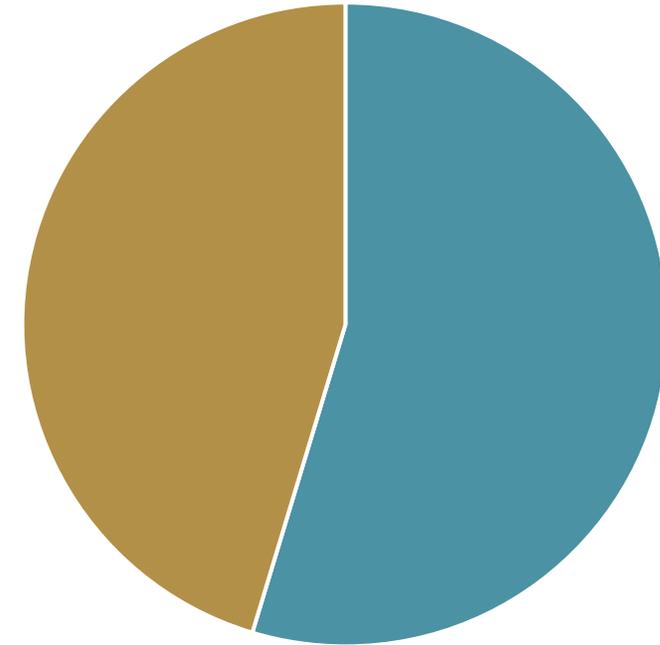
Zweitwohnungsbesitzende

Haben Sie schon einmal in einer gemieteten Airbnb-Wohnung übernachtet, die jemand für Sie gemietet hat?



■ Nein ■ Ja

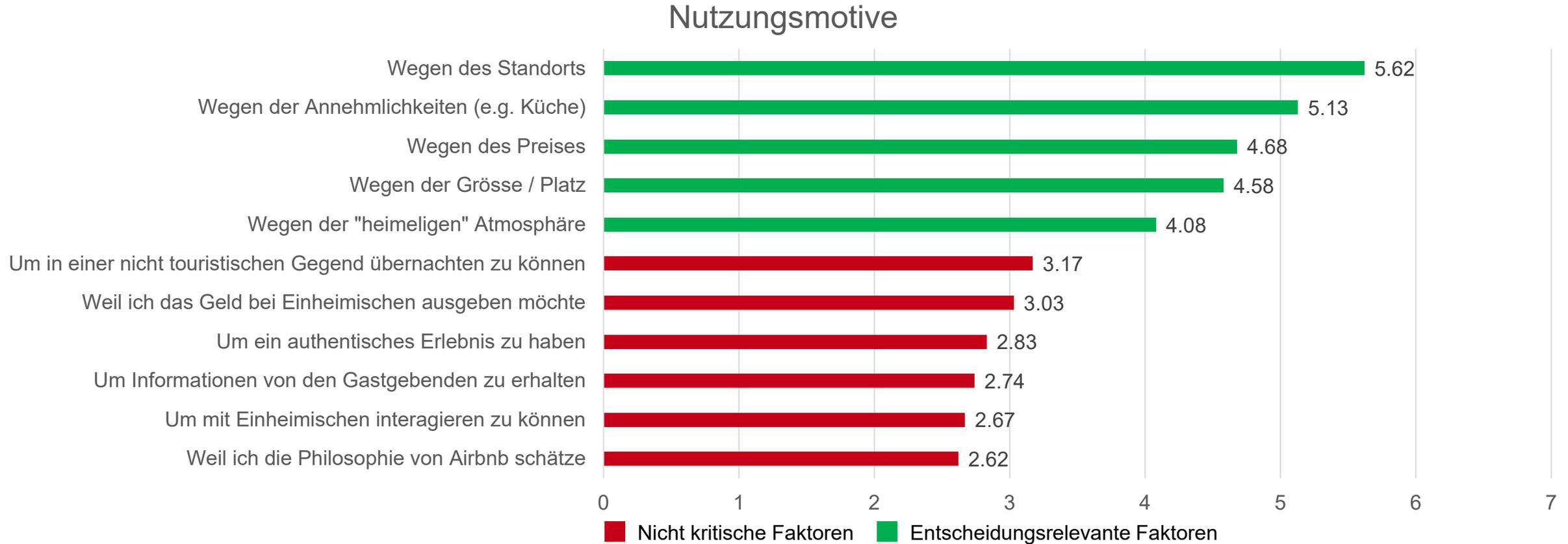
Haben Sie schon einmal eine Wohnung auf Airbnb gemietet?



■ Nein ■ Ja

n=333

Warum nutzen Sie Airbnb zu Miete?



**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

