

Kurzzeitvermietung über Buchungsplattformen in Graubünden

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

Teilbericht A



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 **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.

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.

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. 5-8
2)	Grundlagen zur Kurzzeitvermietung	S. 9-17
3)	Volumina von Kurzzeitvermietungs-Plattformen in der Schweiz und Graubünden	S. 18-21
4)	Übersicht über die Vermietungstätigkeit in Graubünden	S. 22-35
5)	Übersicht über die Vermietungstätigkeit in einzelnen Regionen	S. 36-48
	Quellenverzeichnis & Anhang	S. 49-52



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.*

Datenquellen

Airbnb & Homeaway

Daten über Airbnb und Homeaway wurden über AirDNA (<https://www.airdna.co/>) gegen Bezahlung bezogen. Dabei handelt es sich um folgende Inhalte:

- **Datenpunkte:** Verfügbare Angebote, gebuchte Angebote, Übernachtungen pro Angebot, hotelähnliche Angebote, Übernachtungen pro Raum, Belegungsrate, durchschnittliche Tagesrate, durchschnittliche Tageseinnahmen*.
- **Dauer:** Seit Messbeginn ab 01.01.2016 – 31.12.2023
- **Granularität:** Aggregiert pro Monat
- **Märkte & Aggregation**:** Albula, Bernina, Davos, Engiadina Bassa, Imboden, Landquart, Maloja, Moesa, Plessur, Surselva, Viamala

Vereinzelte andere Datenpunkte, z.B. Vergleichswerte mit anderen Ländern, Definitionen von Kennzahlen und Details zu den Daten wurden auf der AirDNA Plattform oder auf dem entsprechenden Blog von AirDNA (<https://www.airdna.co/blog/>) oder Airbnb (<https://news.airbnb.com/>) abgerufen.

Literatur & Weitere Daten

Daten über den Tourismusmarkt Graubünden wurden über das Bundesamt für Statistik (bfs) und das unabhängige Schweizer Forschungsinstitut BAK Economics AG bezogen. Dabei handelt es sich um folgende Inhalte:

- **Datenpunkte:** Verfügbare Angebote, gebuchte Angebote, Übernachtungen pro Angebot, hotelähnliche Angebote, Übernachtungen pro Raum, Belegungsrate, durchschnittliche Tagesrate, durchschnittliche Tageseinnahmen.
- **Dauer:** Seit 2018
- **Granularität:** Jährliche Aggregation
- **Märkte & Aggregation:** Albula, Bernina, Davos, Engiadina Bassa, Imboden, Landquart, Maloja, Moesa, Plessur, Surselva, Viamala

Nachweise aus der Literatur oder aus Branchenquellen werden auf den einzelnen Seiten und im Verzeichnis individuell ausgewiesen.

**Die durchschnittlichen Tageseinnahmen setzen sich zusammen aus dem Angebotspreis inkl. Gebühren und allfälliger Abgaben. Im Rahmen dieses Berichts wird daraus die Average Daily Rate (ADR) abstrahiert, welche als Kennzahl geläufig ist.*

***Die Aggregation orientiert sich an den Regionen des Kantons Graubünden. Diese sind meistens, aber nicht immer deckungsgleich mit den touristischen Destinationen (bspw. gehört die Gde. Vaz/Obervaz zur Region Albula, während die Gde. Churwalden und Arosa zur Region Plessur gehören).*



2) Grundlagen zur Kurzzeitvermietung

Sharing-Economy

Die **Sharing Economy** basiert auf der **Grundidee des Teilens** von bereits vorhandenen und wenig genutzten Gütern. **Nicht ausgelastete Kapazitäten und Vermögenswerte** werden der Gemeinschaft zugänglich gemacht, wodurch diese Güter effizienter genutzt werden (Heinrichs, 2014). Diese werden meist über Vermittlungsplattformen im Internet bequem, kostengünstig und sicher bereitgestellt.

Werden Unterkünfte geteilt, wird auch von **«Homesharing»** gesprochen. Dabei können verschiedene Konzepte unterschieden werden: Der **temporäre Tausch von Wohnungen**, die **gemeinnützige Überlassung**, die auch als Couchsurfing bekannt ist, sowie die **kostenpflichtige Vermietung von privaten Unterkünften**.

Vor allem das zuletzt genannte Konzept hat die touristische Beherbergungsstruktur in der Schweiz stark verändert. Das Gastgewerbe gilt als eine der Branchen, die am stärksten durch die Sharing Economy beeinflusst wurden (Guttentag et al., 2018; Roma et al., 2019).

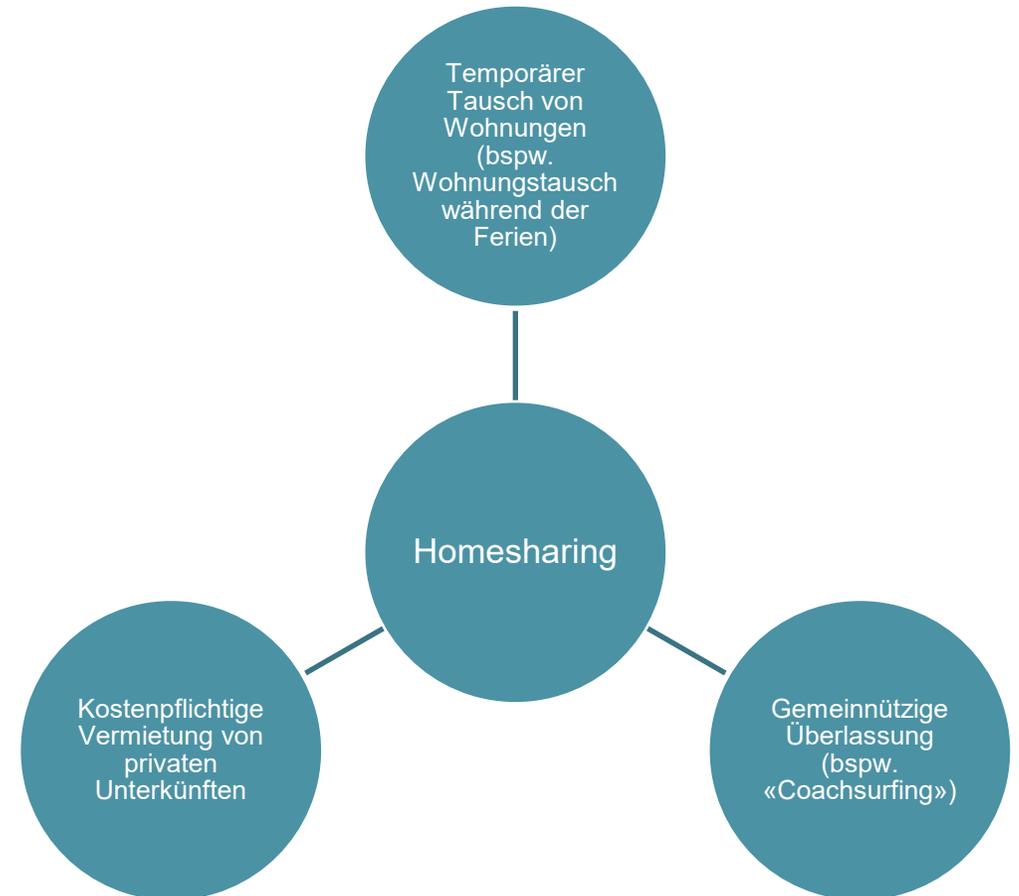


Abbildung 1: Die unterschiedlichen Ausprägungen von Homesharing (eigene Darstellung; Quelle: Guttentag et al., 2018; Roma et al., 2019)

Mechanismen von Kurzzeitvermietungs-Plattformen

Über Peer-to-Peer Plattformen (P2P) werden die Unterkünfte von Privatpersonen **zum Zweck der touristischen Beherbergung vermittelt und kurzfristig vermietet**. **Airbnb ist der grösste Akteur** zur kurzfristigen Vermietung von privaten Unterkünften. Eine **Kurzzeitvermietung (Short-Term Rental)** wird in der Regel als die **tage- oder wochenweise Vermietung** einer Unterkunft von bis zu maximal sechs Monaten gegen Entgelt definiert, deren Zeitraum vorab festgelegt wird (Schröder, 2015). In Graubünden werden diese über P2P-Plattformen wie Airbnb, FeWo-direkt (Teil des Vrbo-Netzwerks), Interhome und e-domizil vermietet. Auch auf booking.com können private Unterkünfte eingestellt werden. Wimdu und HomeToGo bieten Preisvergleiche zwischen den Plattformen an.

Eine **Kurzzeitvermietung** liegt per Definition auch bei **Hotels, Serviced Apartments** oder **Bed & Breakfasts** vor und stellt somit keine gänzlich neue Erscheinung dar. Zudem lässt sich das Phänomen nicht auf urbane Räume beschränken. Es hat eine Verlagerung des Angebots von den «Early Adoptern» in den Städten zu touristischen Bergdestinationen stattgefunden (Larpin et al., 2020).

Mechanismen von Kurzzeitvermietungs-Plattformen

Online-Plattformen ermöglichen, dass **private Anbieter (peer provider)** direkt an **private Nachfrager (peer consumer)** ungenutzte Zimmer oder ganze Unterkünfte vermieten können. Die Plattform bietet die Infrastruktur zur **weltweiten Zugänglichkeit und Interaktion** sowie ein **Reputationssystem**, um das nötige **Vertrauen und Sicherheit** zu gewährleisten. Sie fungiert als **Intermediär**, über den die Vermittlung und Kommunikation stattfindet und erhebt dafür **Vermittlungsgebühren**. Zudem wird durch die technologischen Möglichkeiten auch die kurzzeitige Vermietung rentabel: Das **Internet verringert Transaktionskosten** wie Such- und Informationskosten. Dadurch, dass die Plattform als Vermittler auftritt, ohne die Immobilien selbst zu besitzen, ist ihr **Wachstum nicht durch den Erwerb von Anlagegütern beschränkt**. Dies verschafft den Plattformen einen **Vorteil** im direkten Wettbewerb zu Anbietern von Unterkünften, welche die angebotenen Immobilien tatsächlich besitzen. Der langwierige Prozess des Grunderwerbs entfällt dabei, wodurch die Plattform an **Agilität** gewinnt.

Damit Online-Plattformen funktionieren, muss eine **kritische Masse** erreicht werden. Die Entscheidung des Beitritts ist von Kosten-Nutzen-Überlegungen bestimmt. Sobald mehr Personen eine Plattform nutzen, profitiert die Plattform neben **gewinnsteigernden Skaleneffekten** auch von **Netzwerkeffekten**: Der Nutzen wird beim Vorhandensein vieler Marktteilnehmer höher eingeschätzt. Der **Effekt wirkt selbstverstärkend**, da die Plattform für Anbietende und Nachfragende umso attraktiver wird, je mehr Marktteilnehmende diese nutzen. Dadurch entfällt beispielsweise eine aktive Nutzerakquise, wodurch Kosten für Werbung und Vertrieb sinken. Starke Netzwerkeffekte sind zudem die Ursache für die häufige **Monopolisierung von Plattform-Märkten** und damit einhergehende **Wettbewerbsbarrieren** wie Markteintritts- und Wechselbarrieren. Daraus resultieren auch **Abhängigkeiten**. Auf der anderen Seite kann auch das Phänomen des **Multi-Homings** auftreten: Gastgeber bieten ihre Unterkünfte auf mehreren Plattformen gleichzeitig an. Dieses Phänomen schwächt Netzwerkeffekte.

Auch weitere Trends tragen zum **Erfolg dieses Konzepts** bei: Die **Vielfalt an authentischer Beherbergung** und **individuellen Unterkünften** trifft die aktuell steigende **Nachfrage nach einzigartigen Erfahrungen**. Auch die Unterkunftswahl wird von der Suche nach authentischen sozialen Erlebnissen geleitet (OECD, 2017).

Professionalisierung durch Kurzzeitvermietungs-Plattformen

Auf den Plattformen haben sich einige **Anbieter** der Unterkünfte **professionalisiert** und verfolgen eine **Gewinnerzielungsabsicht**. Es gibt immer mehr Anbieter, die ganze Unterkünfte grundsätzlich auf die **touristische Beherbergung** ausgerichtet haben, Immobilien zu diesem Zweck beschaffen und mehrere Angebote gleichzeitig verwalten. Die **Abgrenzung zwischen professionellen und privaten Gastgebenden** ist dabei **nicht abschliessend** definiert. Li et al. (2015) und Larpin et al. (2020) betrachten die Verwaltung mehrerer Angebote gleichzeitig als professionelle Nutzung, während Brezina (2021) das regelmässige Vermieten von Wohnungen, die nicht im Sinne der Sharing Economy geteilt werden, als professionelle Nutzung einstuft. Die Definition, inwiefern die wiederholte kurzzeitige Vermietung über Vermittlungsplattformen eine gastwirtschaftliche Tätigkeit darstellt, obliegt aus rechtlicher Sicht den Kantonen (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2020).

Mit der zunehmenden Professionalisierung **schwindet** zudem der **Unterschied zwischen P2P-Plattformen** der Sharing Economy und dem **traditionellen Beherbergungsmarkt**. Die Grenzen zur traditionellen Hotellerie und Parahotellerie verschwimmen, da einige Angebote sowohl bei Vermittlungsagenturen als auch auf Airbnb oder auf Hotel-Plattformen aufgeführt sind (Ting, 2018). Gerade Immobilien- und Ferienvermietungsagenturen nutzen vermehrt **Airbnb als weiteren Vertriebskanal**. Der Unterschied besteht somit darin, dass auf der P2P-Plattform nicht ausschliesslich professionelle, sondern auch private Unterkünfte angeboten werden.

Die Definition einer solchen Vermietung als gastwirtschaftliche Tätigkeit hat grosse Auswirkungen auf den Betrieb der Beherbergung sowie den Wettbewerb, da der **professionelle Betrieb** den **Bedarf zur Betriebsbewilligung** und **weiteren Pflichten** mit sich bringt (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2020). Aus dieser Professionalisierung heraus ergeben sich also neue Dynamiken, die einerseits auf den Wohnungsmarkt, aber auch auf die Wettbewerbssituation im Gastgewerbe wirken.

Wirkungen auf den Wohnungsmarkt durch Kurzzeitvermietungs-Plattformen

Ein **professioneller Gebrauch** wird mit **negativen Auswirkungen** auf das **Wohnraumangebot** und den **Wohnraumangel** in Verbindung gebracht (Brezina, 2021). Die degradierte Grundidee der Sharing Economy wird insbesondere beim Erwerb von Immobilien zur Kurzzeitvermietung ersichtlich, bei denen keine Eigennutzung vorgesehen ist. Das **Kaufen von Mietobjekten** zur späteren **touristischen Vermietung** hat sich zu einer **Anlagestrategie** entwickelt, die eine **Weiterentwicklung des klassischen «Buy-to-let»** darstellt. Die Kurzzeitvermietungen bieten durch die **Möglichkeit einer dynamischen Preisgestaltung** mehr **Flexibilität** und können somit dem Nachfragevolumen angepasst werden. Neben dem Profit ist die Möglichkeit der **Selbst-Beschäftigung** und die **soziale Interaktion** ein potenzieller Nutzen für Anbieter.

Die Umgehung des Mietrechts und der Zonenplänen für gewerbliche Nutzungen, also die Zweckentfremdung von Wohnraum, führt zu Umstrukturierungsprozessen in Ortschaften und Städten. Diese **Ausrichtung auf die touristische Nachfrage** kann bis zur **«Tourism Gentrification»**, der Veränderung von Vierteln aufgrund des Tourismus, führen. Diese Veränderungen stehen in Konflikt zum verfassungsmässigen Sozialziel «Erhalt von Wohnraum». Im Rahmen dieses Handlungsauftrags haben Bund und Kantone unterschiedliche Kompetenzen und Verpflichtungen, mit denen Umnutzungen dieser Art reguliert werden können (BWO 2023).

Des Weiteren kann durch die touristische Nutzung die **Lebensqualität von Anwohnenden vermindert** werden: Dazu tragen **Emissionen** wie **Lärm** und die **Verschmutzung des öffentlichen Raums** bei. Zudem kann ein **vermindertes Sicherheitsgefühl** bei den Anwohnenden entstehen (Gurran & Phibbs, 2017).

**Anm.: Als «Buy-to-let» wird der Kauf von Immobilien zur anschliessenden Vermietung verstanden. Gerade im Nachgang zur Zweitwohnungsinitiative hat sich in der Schweiz auch das Modell «But-to-use-and-let» etabliert, bei welchem Käufer:innen die Wohnung während einiger Wochen (ca. 5-6 Wochen) im Jahr selbst nutzen können und während der restlichen Zeit einem Vermietungszwang unterstehen.*

Wirkungen auf den Beherbergungsmarkt durch Kurzzeitvermietungs-Plattformen

Die Professionalisierung **verändert** sowohl die **Wettbewerbssituation** auf den P2P-Plattformen als auch auf dem Beherbergungsmarkt allgemein. Auf den P2P-Plattformen entstehen **Nachteile für klassische «Homesharer»**, da die **hohe Servicequalität bei professionalisierten Angeboten** die **Erwartungen an die Qualität** der Dienstleistung steigert, während die Anbieter zu **niedrigeren Preisen** gezwungen sind (Ranchordás, 2017). Durch die Professionalisierung nähern sich die Anbieter zudem dem **Markt der klassischen Beherbergungsformen** an. Es wird diskutiert, ob die Plattform als Konkurrenz zur Hotellerie oder als Komplementäranbieter auftritt, der andere Kundensegmente anzieht (Larpin et al., 2020). Im Rahmen dieser Diskussion werden Plattformen als **Konkurrenz für vor allem niedrigpreisige Angebote** (Budgethotels) gesehen (Bosio et al., 2023).

Dabei bestehen für diese neuen Marktteilnehmer jedoch **nur vereinzelt Regulierungen**. Dies betrifft beispielweise Abgaben wie die Beherbergungs- und Kurtaxen, Sicherheitsvorkehrungen, Arbeitsrecht und Gesetze zu Steuerzahlungen. Letzteres bedeutet **Steuerausfälle** für die Gemeinden und Kantone, sowie **Vorteile für Airbnb-Anbieter auf dem Beherbergungsmarkt** (Hotelleriesuisse, o.D.). Der aus diesen **ungleichen Wettbewerbsbedingungen** resultierende Nachteil für die Hotellerie wirft Bedenken auf, dass die Branche durch unlauteren Wettbewerb Marktanteile verliert. Werden Kurzzeitvermietungen über Plattformen reguliert, führt dies tatsächlich zu einer gesteigerten Nachfrage von Logiernächten in Budgethotels. Gleichzeitig jedoch intensiviert sich der Preis-Wettbewerb bei den Budgethotels, wodurch die Angebotspreise für Übernachtungen insgesamt sinken (Steiner, 2022).

Weltweit, wie auch in der Schweiz, zählt **Airbnb** bereits zu den **wichtigsten Anbietern von Ferienunterkünften** (Bosio et al., 2023). Durch die mangelnde Regulierung, das Konfliktpotenzial und die schnelle Veränderung des Marktes wird die Etablierung des Monitorings dieses Sektors als wichtiges Instrument für die Tourismuspolitik hervorgehoben (Larpin et al., 2020). Zur **positiven Entwicklung** können die Plattformen beitragen, da **kalte Betten vermindert** werden können, die aus einer zunehmend **multilokalen Lebensführung** resultieren: In Tourismusregionen können Ferienhäuser und unterbelegte Zweitwohnungen über Airbnb vermietet und somit kalte Betten zur touristischen Nutzung erschlossen werden (Larpin et al., 2020). Zudem gibt es eine erweiterte Bettenkapazität, die vor allem bei Grossanlässen zu Entzerrungen führt. Unterkünfte der Parahotellerie stehen auf den P2P-Plattformen einem grösseren Nachfragemarkt gegenüber als bei traditionellen Anbietern in Ferienregionen mit schwächeren Netzwerkeffekten (Hotelleriesuisse, o.D.)

Regulierungen der Kurzzeitvermietung über Plattformen (1/2)

Durch die Professionalisierung besteht mehr und mehr Bedarf an Regulierungen. In der Schweiz finden sich bereits einige Städte, Gemeinden und Kantone, die Regulierungen planen oder bereits durchgesetzt haben. Nachfolgend werden einzelne Massnahmen exemplarisch erläutert (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit).

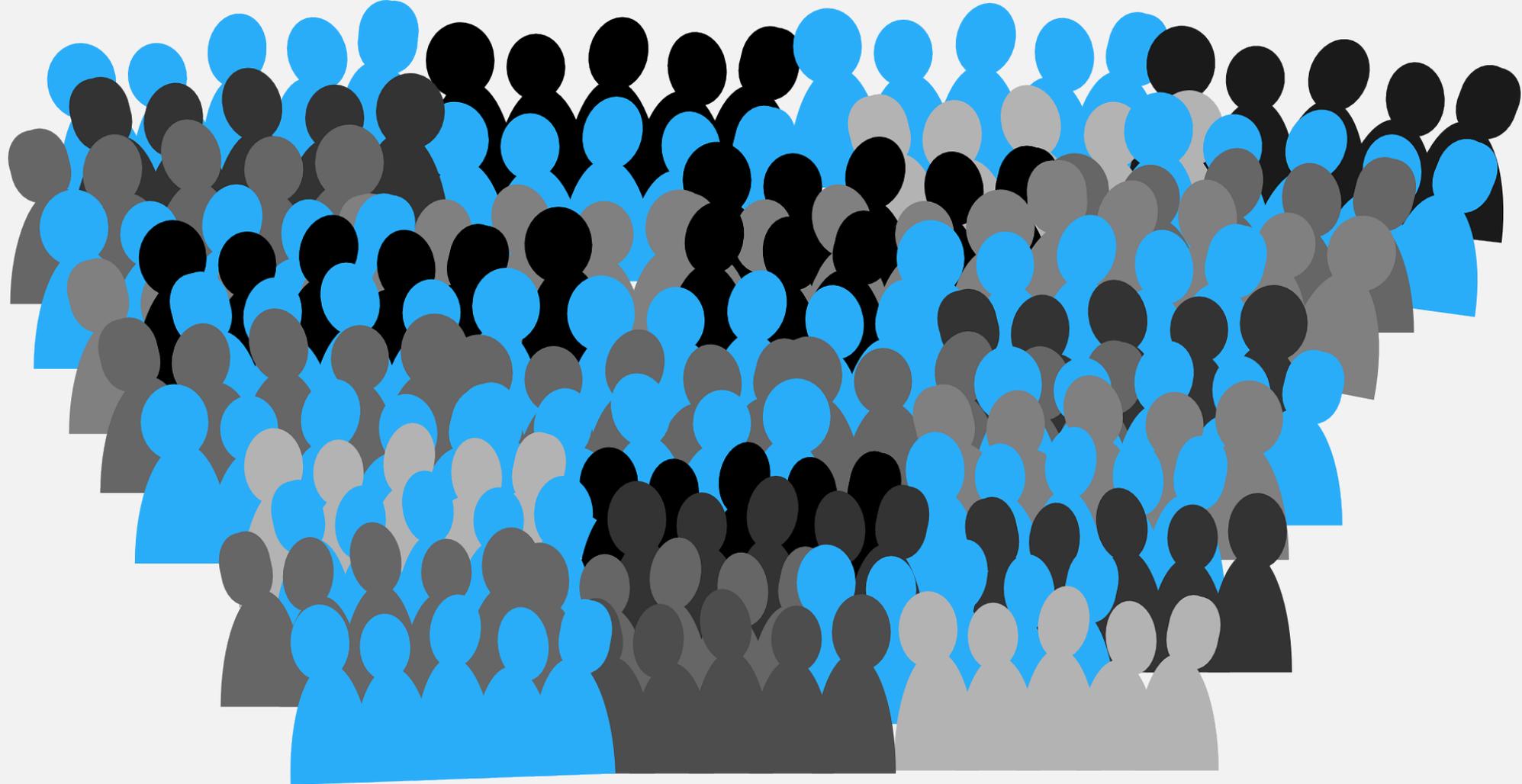
	Steuern	Richtlinien
Kanton Basel-Stadt	<ul style="list-style-type: none">• Gasttaxe auf alle Übernachtungen	<p>Im Falle einer Zweckentfremdung von Wohnraum bedarf es einer Baubewilligung (§ 26 Abs. 2 lit. c BPV i.V.m. § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 8 Abs. 1 WRFG), auch wenn keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden (§ 26 Abs. 2 lit. a BPV).</p> <p>Die Kurzzeitvermietung gilt als Zweckentfremdung, wenn...</p> <ul style="list-style-type: none">• ...die Infrastruktur auf eine gewerbliche Nutzung schliessen lässt (AppG, E. 2.1),• ...beherbergungsähnliche Dienstleistungen angeboten werden (AppG, E. 3.4),• ...hotelähnliche Internetauftritte und Buchungsportale genutzt werden (AppG, E. 2.2 und 3.4),• ...kurzzeitige Vermietungen (AppG, E. 2.1 und 3.3 f.), sowie der Charakter der Nutzung (AppG, E. 3.3 und 3.5) für die gewerbliche Verwendung sprechen.
Stadt Bern	<ul style="list-style-type: none">• Kantonale Tourismusabgabe auf alle Übernachtungen• Kurtaxe und/oder Tourismusförderungsabgabe je nach Gemeinde	<p>Teilrevision der Bauordnung betreffend Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt (Regelung wurde nicht in Artikel 16a BO integriert, da hauptsächlich die Altstadt betroffen ist):</p> <ul style="list-style-type: none">• Zweitwohnungen in der Altstadt sind nicht zulässig, wenn sie wiederholt für weniger als drei Monate vermietet werden und pro Kalenderjahr mehr als 90 Tage vermietet werden,• das klassische «Homesharing» in Erstwohnungen bleibt zulässig (Art. 78 und 80 BO).

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2023

Regulierungen der Kurzzeitvermietung über Plattformen (2/2)

	Steuern	Richtlinien
Gemeinde Interlaken	<ul style="list-style-type: none">• Zahlung der Kurtaxe	<ul style="list-style-type: none">• Änderung des Kurtaxenreglements: Beherbergende sind meldepflichtig. An Gebäuden muss die einheitliche Beschilderung mit Anzahl der Zimmer und Betten angebracht sein (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2022).• Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» mit unterschiedlichen Massnahmen• ... für Zentrum und Mischzonen: Einführung eines Erstwohnungsanteils (gültig für Neu- und Erweiterungsbauten).• ... für Wohnzonen: Verbot kurzzeitiger Vermietungen von weniger als 3 aufeinanderfolgenden Nächten, ausser bei Fällen, bei denen ein oder mehrere Zimmer einer vom Vermieter bewohnten Wohnung vorliegt, sowie bei zugelassenen Beherbergungsbetrieben (gültig auch bei bestehenden Wohnungen).
Kanton Genf	<ul style="list-style-type: none">• Verpflichtende Tourismusabgabe (Gäste erhalten die digitale «Geneva Transport Card»),• Tourismusförderungsabgabe	<ul style="list-style-type: none">• Die entgeltliche Überlassung einer ganzen Wohnung ist eine Nutzungsänderung im Sinne einer «möblierten Wohnung», wenn die Vermietung über eine Plattform wie Airbnb erfolgt und mehr als 90 Tage pro Jahr vermietet wird (Artikel 4A RDTR (Verordnung)),• die Plattform entspricht dem Typ Airbnb, wenn eine kurzzeitige und touristische Vermietung von möblierten Wohnungen erwirkt wird, die meist den Haupt- oder auch den Zweitwohnungssitz eines Eigentümers oder Mieters darstellen (CdJ, E. 5),• diese Nutzungsänderung muss bewilligt werden, die Bewilligung bedarf i.d.R. eine Kompensationsleistung in Form der Bereitstellung einer Ersatzfläche für die Wohnnutzung.

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2023



3) Volumina von Kurzzeitvermietungs-Plattformen in der Schweiz und Graubünden

Volumen von Kurzzeitvermietungs-Plattformen in der Schweiz

Logiernächte-Entwicklung Schweiz

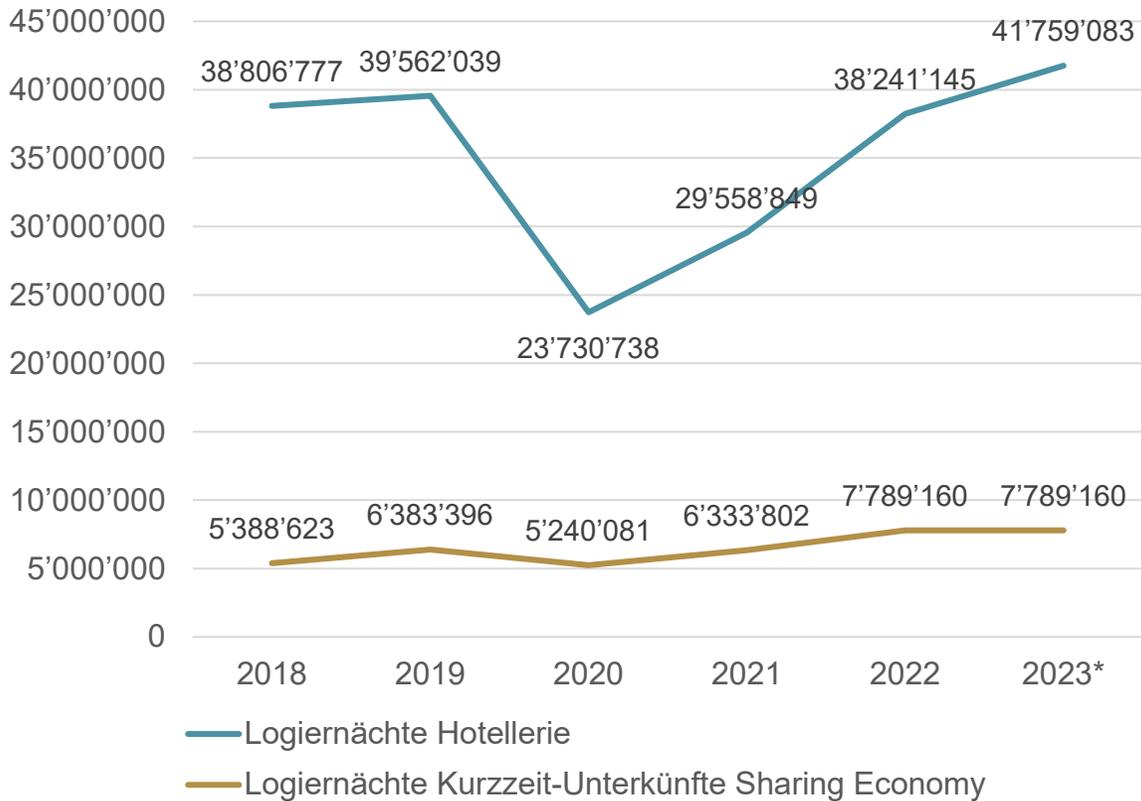
Der Einbruch der Logiernächte ist besonders in den Jahren 2020 und 2021, den Höhepunkten der Covid-19-Pandemie, drastisch und dies v.a. in der Hotellerie. Während die Hotellerie erst im Jahr 2023 wieder Werte wie vor der Covid-19-Pandemie erreichte, haben sich die Angebote auf Online-Plattformen der Sharing Economy rascher erholt. Zwar haben auch diese – besonders im Jahr 2020 – einen kleinen Einbruch erlitten, allerdings hat sich die Situation rasch verbessert und im Jahr 2022 wurden deutlich mehr Übernachtungen über Plattformen gebucht als noch vor der Covid-19-Pandemie.

Logiernächte-Entwicklung Graubünden

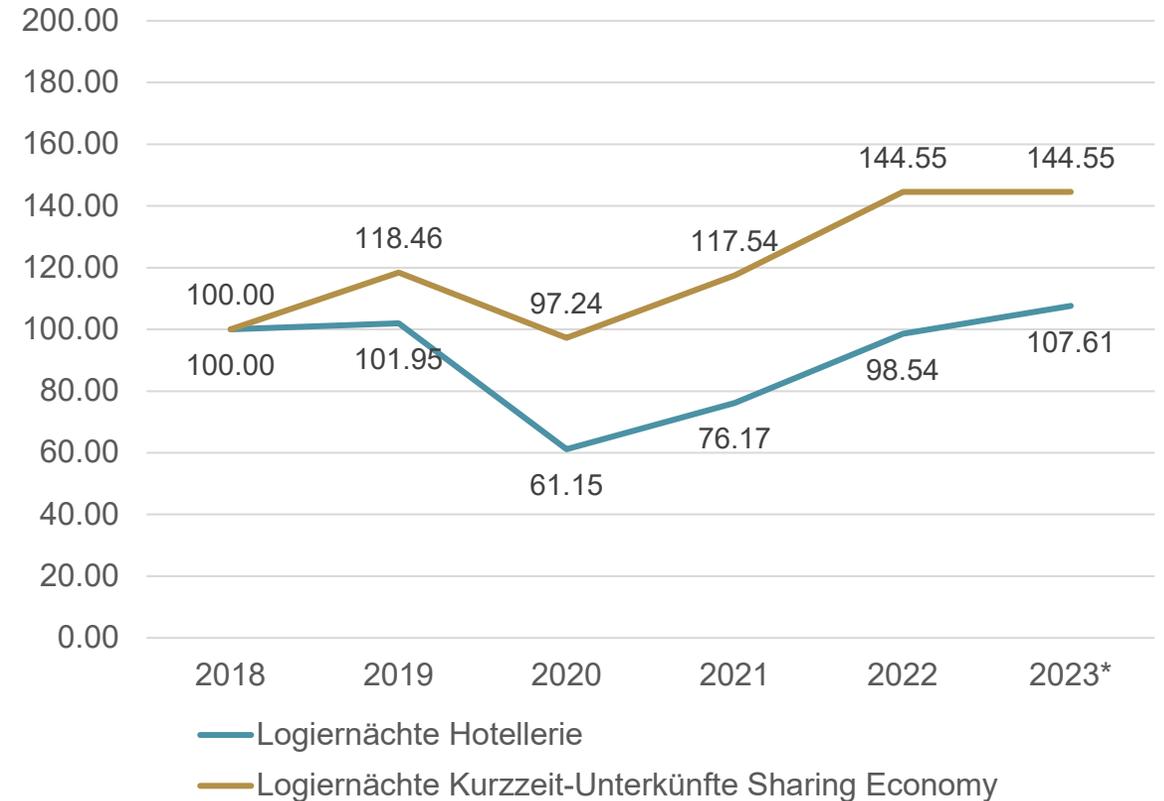
Der Kanton Graubünden liegt in der Schweiz mit ca. 820'000 Logiernächten aus Kurzzeitunterkünften auf dem vierten Platz aller Kantone. Der Einbruch bei den Logiernächten während der Covid-19-Pandemie ist weit weniger drastisch als gesamtschweizerisch. Das hat damit zu tun, dass Graubünden einerseits bereits davor bereits stark auf den Schweizer Markt gesetzt hat und dass dadurch die wegfallenden ausländischen Gäste zu einem grossen Teil mit einheimischen Gästen ersetzt werden konnten. Während die Logiernächtezahlen der Hotellerie seit dem Jahr 2018 jedoch mehr oder weniger stabil geblieben sind, haben sich die Logiernächte, welche auf Online-Plattformen der Sharing Economy zurückzuführen sind, stark erhöht und sind im Jahr 2022 ggü. dem Jahr 2018 um 75% gestiegen.

Entwicklung Logiernächte Schweiz

Logiernächte: Absolute Entwicklung



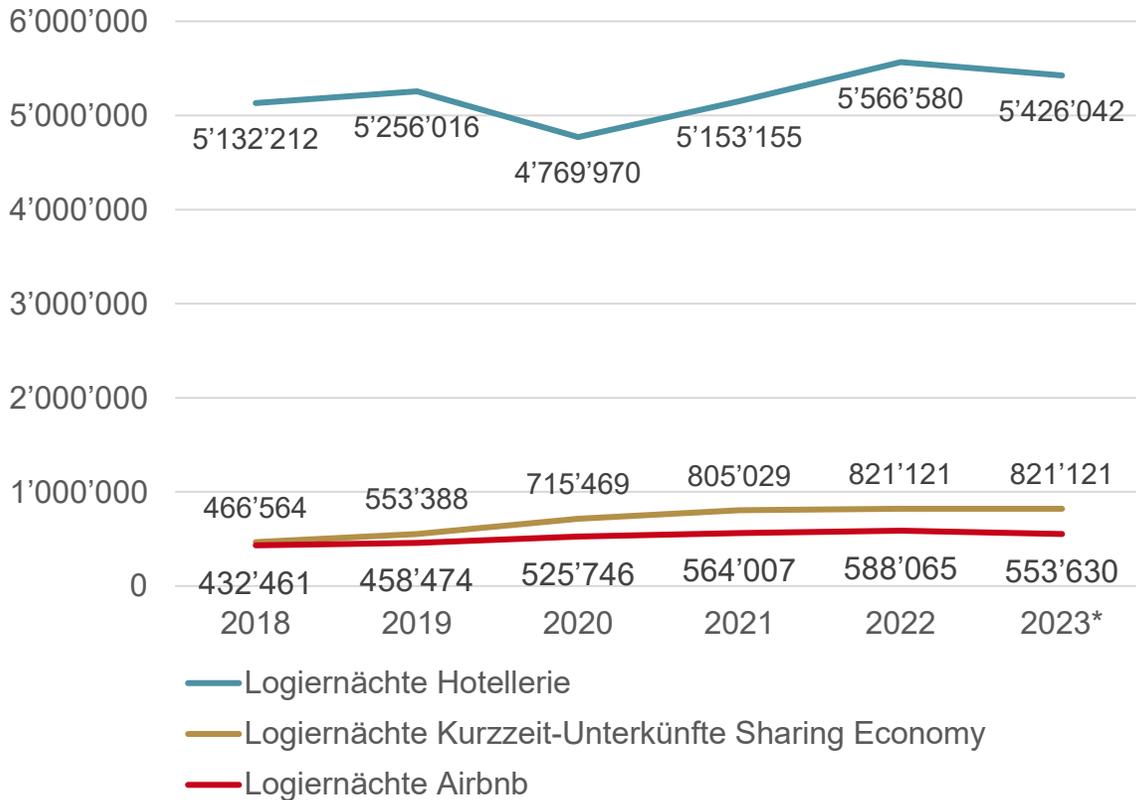
Logiernächte: Relative Entwicklung



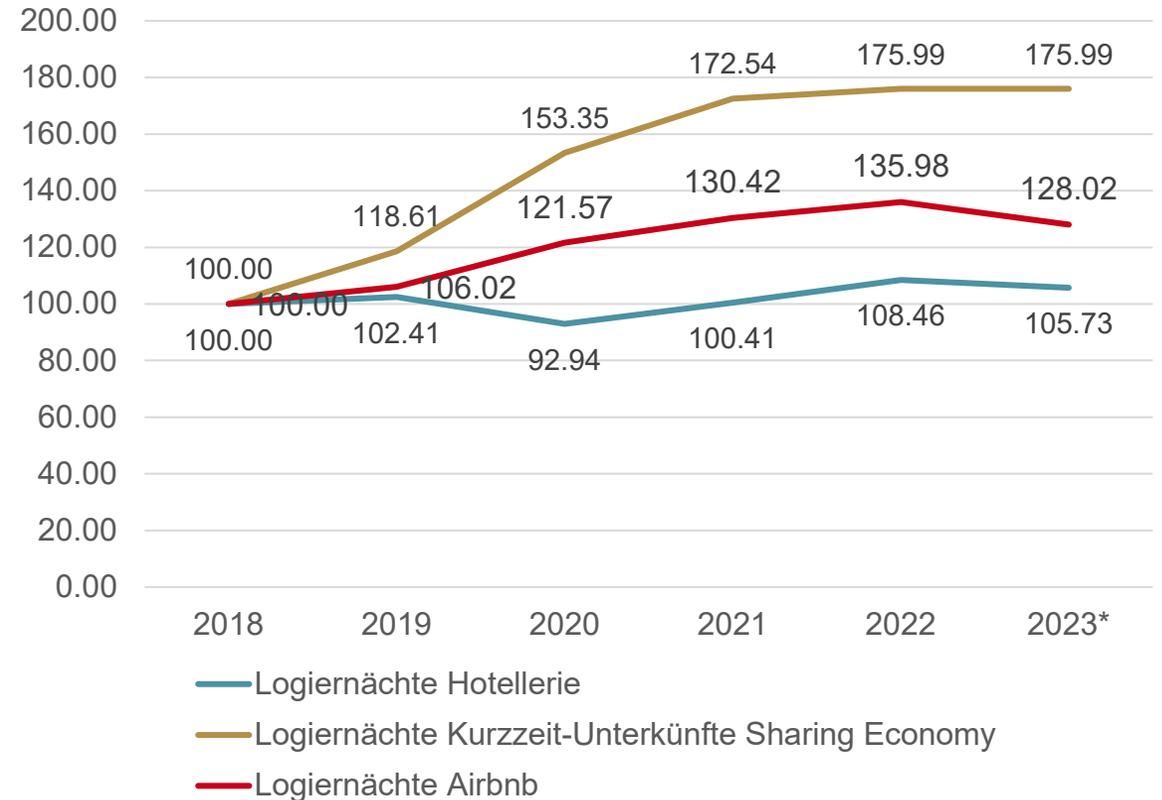
*Die Daten der Kurzzeit-Unterkünfte Sharing Economy gehen zum aktuellen Zeitpunkt nur bis Ende 2022; für das Jahr 2023 wurden aus Vergleichsgründen die Werte per Ende 2022 eingesetzt.

Entwicklung Logiernächte Graubünden

Logiernächte: Absolute Entwicklung



Logiernächte: Relative Entwicklung



*Die Daten der Kurzzeit-Unterkünfte Sharing Economy gehen zum aktuellen Zeitpunkt nur bis Ende 2022; für das Jahr 2023 wurden aus Vergleichsgründen die Werte per Ende 2022 eingesetzt.



4) Übersicht über die Vermietungstätigkeit in Graubünden

Kommentierung der Ergebnisse

Anzahl aktive Angebote & Durchschnittliche Aufenthaltsdauer

Im ganzen Kanton Graubünden waren im Jahr 2023 durchschnittlich* 4'988 Angebote gelistet. Die meisten davon waren in der Region Prättigau/Davos mit 1'080 Angeboten und in der Region Maloja (u.a. Gde. St. Moritz, Pontresina) mit 1'044 Angeboten vorhanden. Interessant ist, dass gerade auch in kleineren Destinationen ein verhältnismässig grosses Angebot vorhanden ist: So sind in der Region Surselva 759 Angebote (u.a. Gde. Laax und Falera, jedoch ohne Gde. Flims / Region Imboden) und in der Region Albula 526 Angebote (u.a. Gde. Surses, Lantsch/Lenz) aufgeführt.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt im Jahr 2023 4.0 Tage. Dies liegt somit deutlich über der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Hotellerie, welche im Kanton Graubünden im Jahr 2023 2.6 Tage betrug (Bundesamt für Statistik, 2024). Auch hier zeigen sich regionale Unterschiede, wobei die längste Aufenthaltsdauer mit 4.9 Tagen in der Region Engiadina Bassa erzielt wird. Insgesamt liegt Graubünden ein bisschen unter dem weltweit verzeichneten Durchschnitt von 4.3 Tagen Aufenthaltsdauer.

**Anm.: Die Anzahl der Angebote fluktuiert laufend. Es handelt sich hierbei um einen Durchschnitt, welcher auf das Jahr hochgerechnet wurde.*

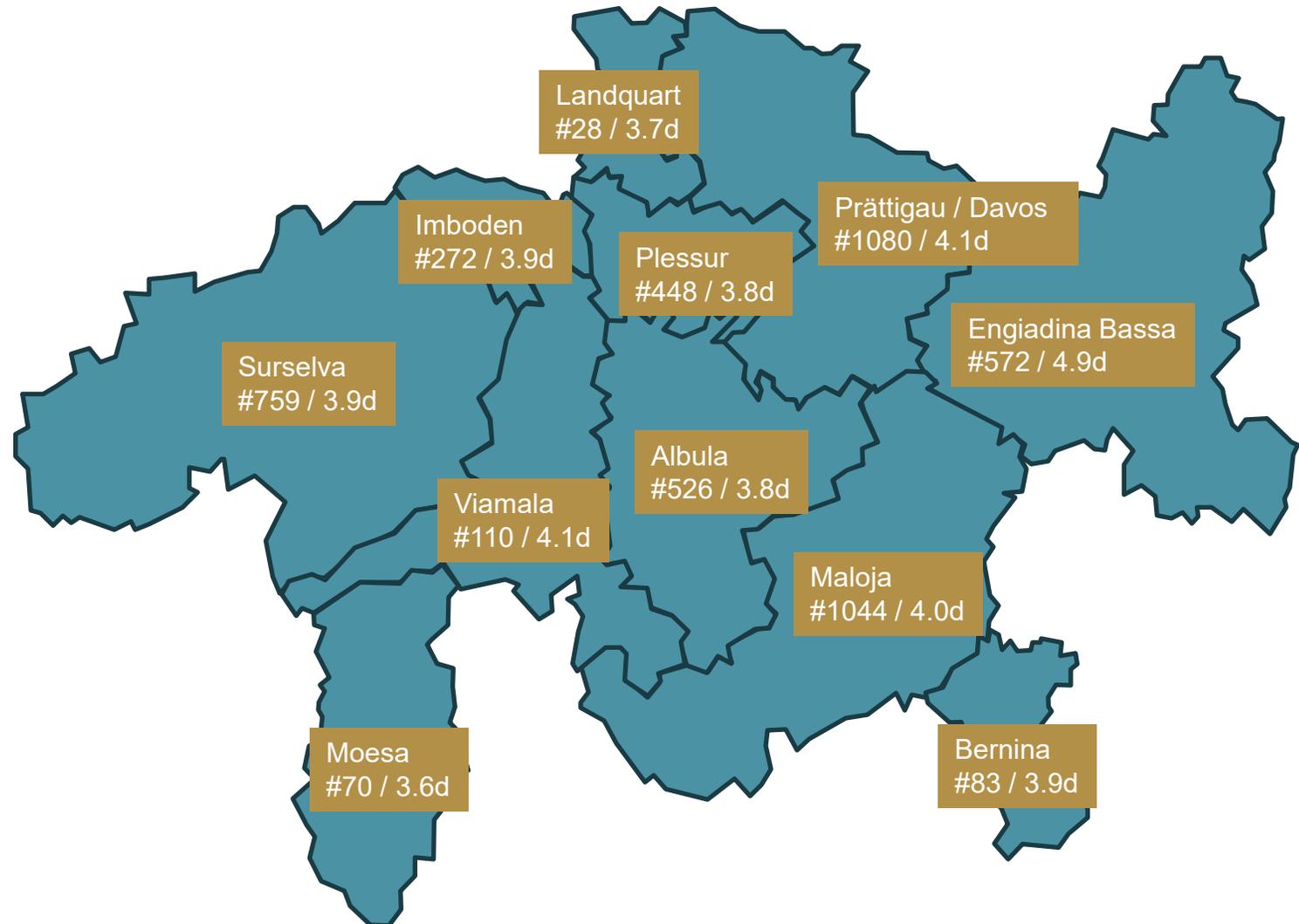
Average Daily Rate (ADR) & Buchungsrate pro Angebot

Die Buchungsrate ergibt sich aus der Anzahl gebuchter Nächte pro Raum geteilt durch die Anzahl der total verfügbaren Räume pro Monat. Anders als in der Hotellerie werden Angebote ohne Raumunterteilung (z.B. ein Chalet oder besondere Unterkünfte) als ein «Raum» gezählt. Bei Häusern, deren Räume einzeln angeboten werden, werden Kennzahlen wie die Buchungsrate pro Raum berechnet. Die durchschnittlichen, täglichen Einnahmen werden pro Angebot erhoben und enthalten die tatsächlichen Geldflüsse von Gästen an die Angebotsstellenden (inkl. Reinigungskosten, exkl. zusätzliche Servicekosten).

Die Buchungsrate in Graubünden 2023 ist mit 52% vergleichbar mit den von kompetitiven Airbnb Märkten wie den USA (55.4%), aber weit unter den höchsten Buchungsraten einzelner Destinationen wie Hawaii (73%). Dasselbe gilt für die durchschnittlichen Einnahmen, welche über dem EU-Durchschnitt von 114\$ liegen und ca. auf dem weltweiten Durchschnitt von 127\$.

Situation 2023: Anzahl aktiver Angebote (#) & Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (d)

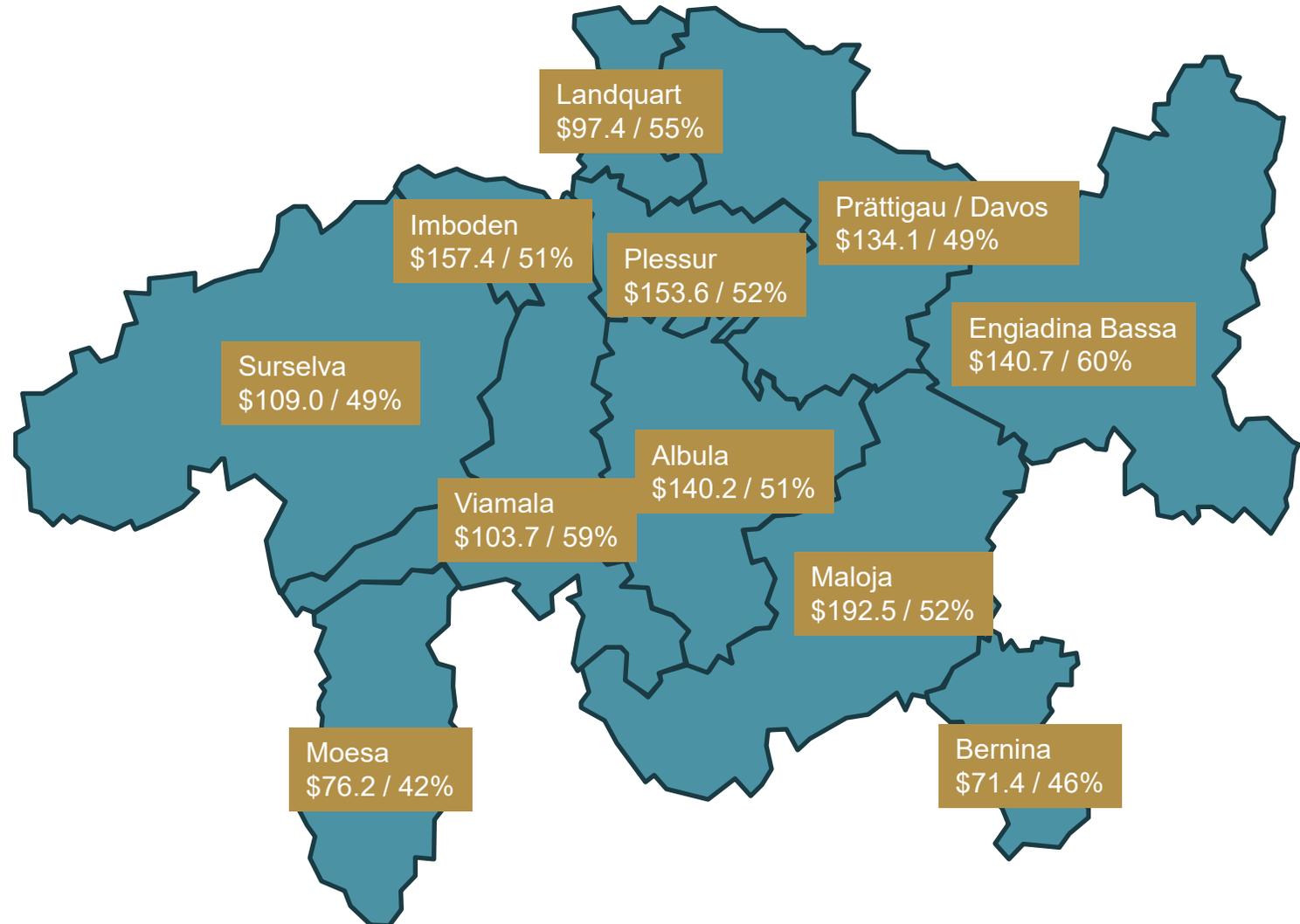
Graubünden Total
#4988 / 4d



Situation 2023: Average Daily Rate (ADR)* & Buchungsrate pro Angebot

Graubünden Total
\$125.9 / 52%

**Anm.: Die Daten zur Average Daily Rate werden von AirDNA in USD ermittelt. Diese Beträge werden zum Erhebungsdatum von CHF nach USD konvertiert, um eine internationale Vergleichbarkeit aller AirDNA Berichte zu gewährleisten. Im Rahmen dieses Berichts verzichten wir daher darauf, die Daten (zurück) nach CHF zu konvertieren, um Ungenauigkeiten bei der Konversion zu vermeiden.*



Kommentierung der Ergebnisse

Anzahl hotelähnlicher Angebote als Prozent des Gesamtangebots

In den Daten werden hotelähnliche Angebote spezifisch ausgeschieden. Solche Angebote bieten vergleichbare Einrichtungen und einen vergleichbaren Komfort wie Hotelzimmer. Bei hotelähnlichen Angeboten kann somit von professionellen Vermietenden* ausgegangen werden. Der Anteil ist mit 40% in der Region Plessur und mit 38% in der Region Prättigau/Davos am höchsten, während er mit 27% in der Region Bernina am geringsten ist.

**Anm.: Im Gegensatz zur professionellen Vermietung steht das «Homesharing».*

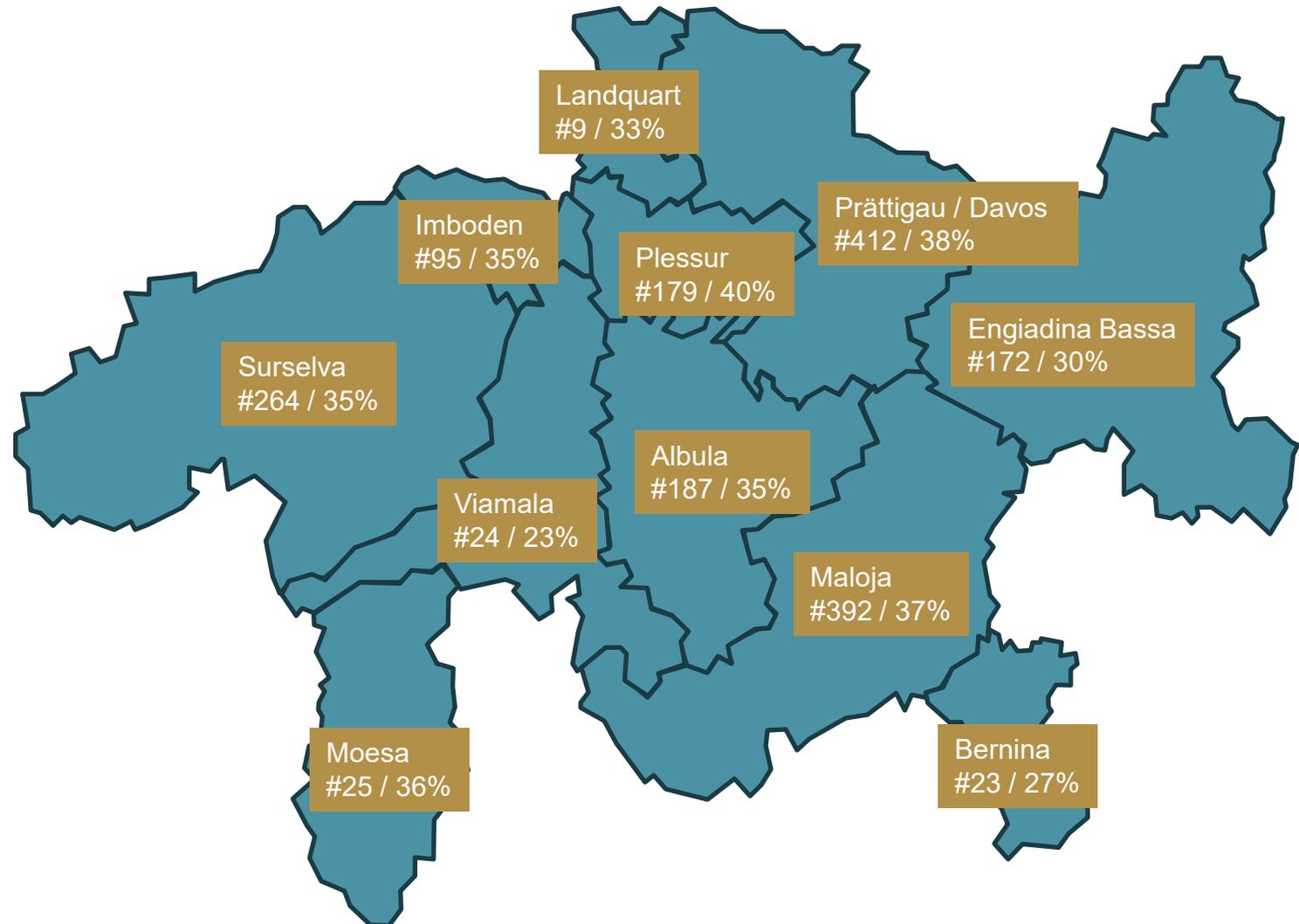
Airbnb Marktanteil pro Region

Der Marktanteil pro Region hat sich über die Jahre stabilisiert. Der Marktanteil berechnet sich aus den jährlich durchschnittlichen Buchungen pro Region geteilt durch die jährlich durchschnittlichen Buchungen in Graubünden. Aufgrund der Heterogenität des Angebots wurde auf eine zusätzliche Gewichtung anhand der Einnahmen pro Region verzichtet.

Die Regionen Maloja (21%), Prättigau/Davos (19%) und Surselva (15%) repräsentieren die Mehrheit der gebuchten Angebote in Graubünden. Das Angebot in den kleinen Regionen Landquart (0.4%), Moesa (1%) und Bernina (1%) hat hingegen praktisch keinen Einfluss auf die kantonale Statistik.

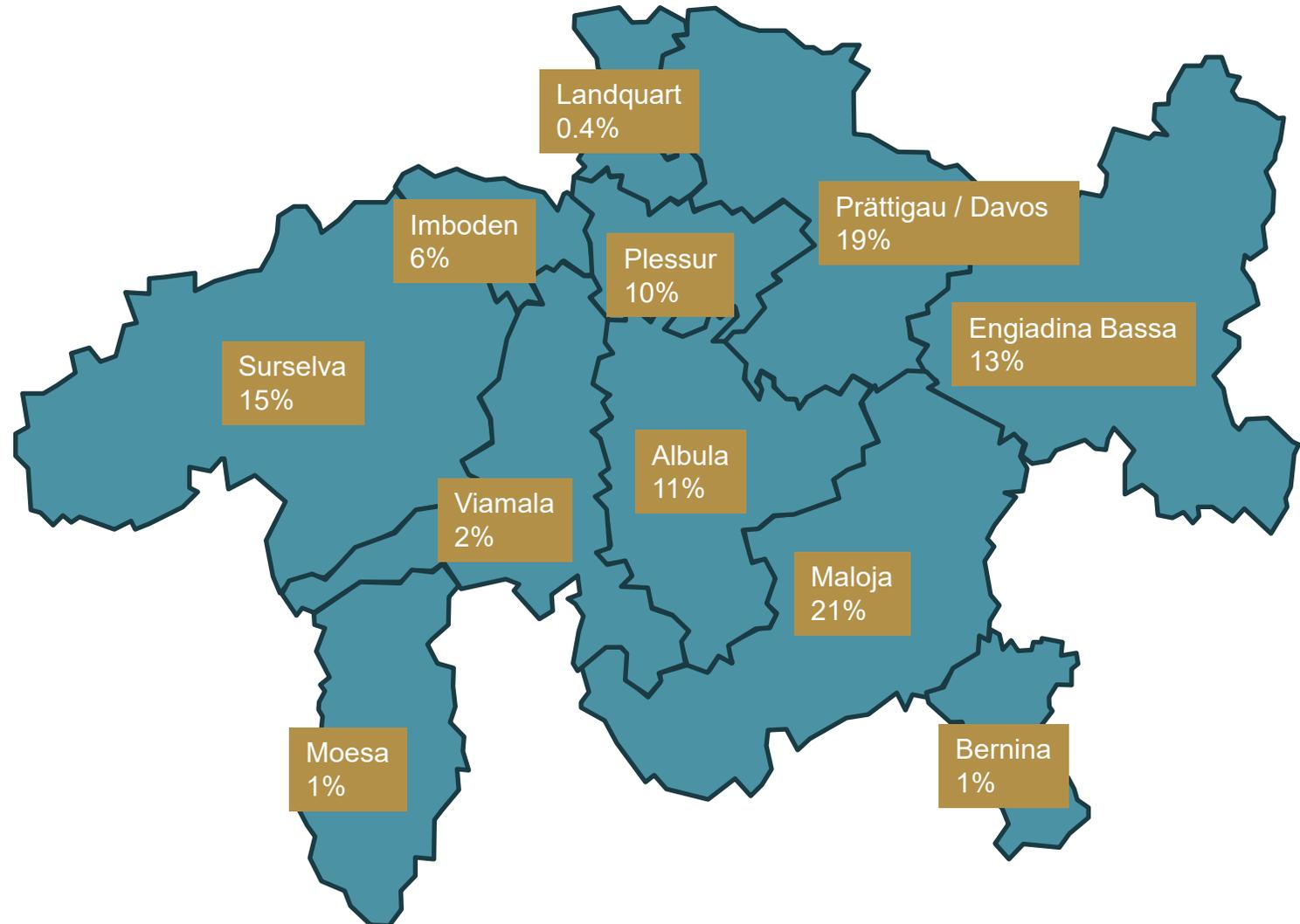
Situation 2023: Anzahl hotelähnlicher Angebote (#) in Prozent des Gesamtangebots

Graubünden Total
#1780 / 34%



Situation 2023: Airbnb Marktanteil pro Region

Graubünden Total
100%



Kommentierung der Ergebnisse

Entwicklung der Marktanteile

Mit Ausnahme der überall wachsenden Anzahl an Angeboten seit Messbeginn, verhält sich die Entwicklung der Marktanteile unter den Regionen einigermassen stabil. Der Markt wurde und wird geprägt durch das Angebot in den drei Regionen Maloja, Prättigau/Davos und Surselva. Letztere wurde aufgrund des Wegfalls einiger Angebote während der Covid-19-Pandemie am stärksten eingeschränkt.

Interessant ist, dass die Region Maloja seit dem Jahr 2016, als das Angebot 46% des Angebots im gesamten Kanton ausgemacht hat, auf einen Anteil von 21% im Jahr 2023 zurückgegangen ist. Es scheint, als ob die international ausgerichtete Region rund um St. Moritz als Einfallstor für Airbnb gedient hat und sich die Plattformen nach und nach auch in weiteren Regionen etabliert haben. Dies erscheint insofern plausibel, als dass Airbnb aus dem englischen Sprachraum kommend sich zuerst in internationalen Destinationen und anschliessend auch in nationalen und regionalen Destinationen ausgedehnt hat.

**Anm.: Im Gegensatz zur professionellen Vermietung steht das «Homesharing».*

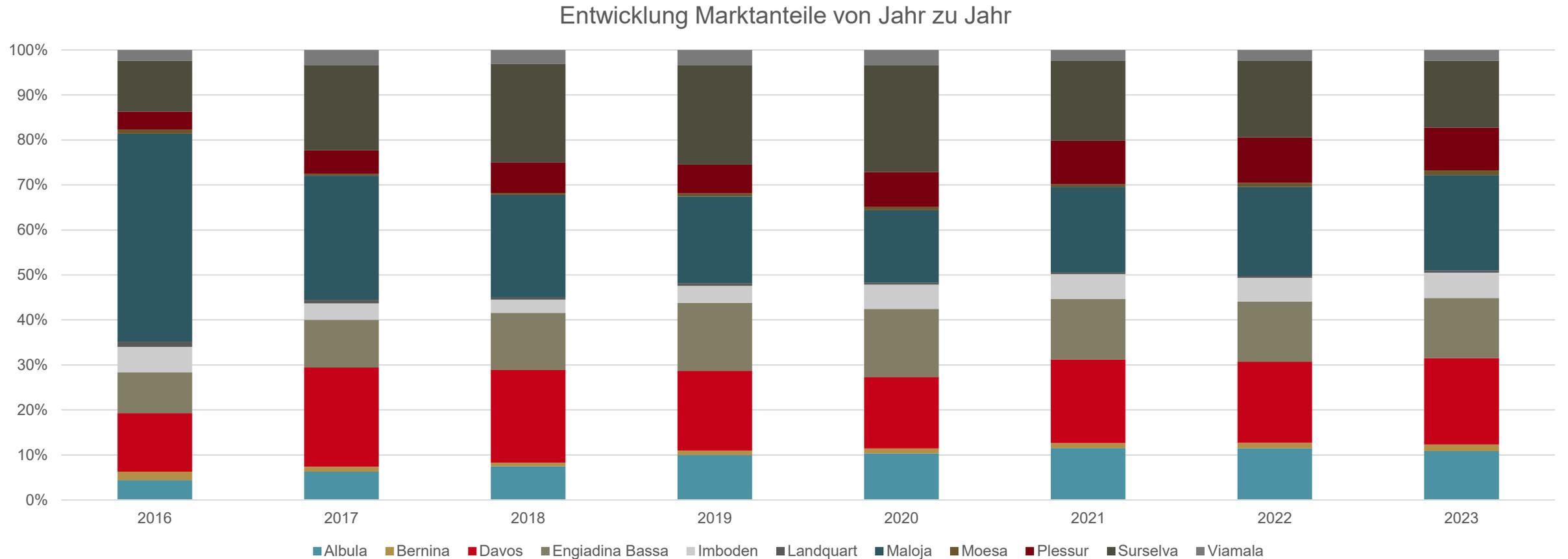
Saisonalität

Die Belegung im Laufe des Jahres ist in allen Regionen nahezu identisch*: Die höchsten Belegungen werden während der Wintermonate (Dezember-Februar) erzielt. Ein zweiter Peak ist während der Sommermonate (Juni-August) auszumachen. In den weiteren Monaten ist die Nutzung deutlich tiefer. Die Saisonalität ist somit für alle Regionen Graubündens gleich verteilt mit einem grossen Peak im Winter und einem zweiten, kleineren Peak im Sommer.

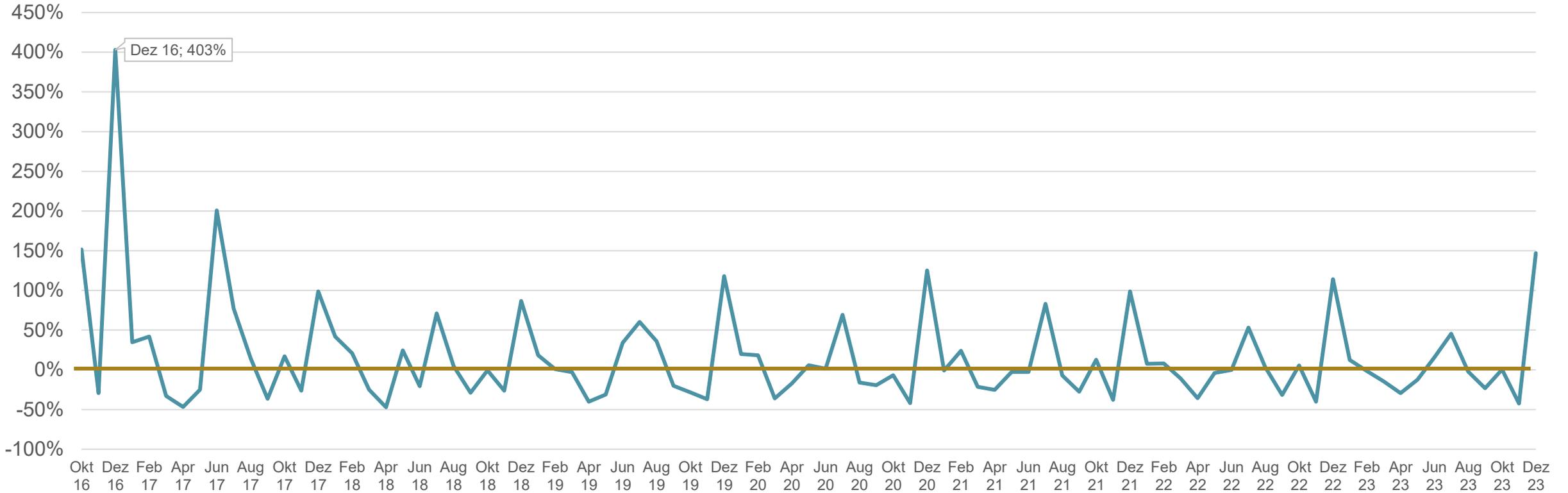
Dies ist insofern interessant, als dass die Bemühungen seitens der Tourismusorganisationen dahingehend sind, die Spitzen zu brechen und die Gästeströme gleichmässiger über das Jahr zu verteilen. Zumindest bei den Buchungen von Kurzzeit-Unterkünften der Sharing Economy schlagen sich diese Bemühungen noch nicht nieder.

**Anm.: Die Daten des Jahres 2016 sind für die Untersuchung nicht repräsentativ, da aufgrund des geringen Angebots zu dieser Zeit Ausschläge von einzelnen Datenpunkten überproportional stark ins Gewicht fallen.*

Entwicklung der Marktanteile (jährlich)



Saisonalität aller Angebote seit 2016 (kumuliert) – Graubünden



Kommentierung der Ergebnisse

Angebotsentwicklung

Als gelistetes Angebot gilt jedes Inserat, das auf der Plattform geführt wird. Dabei kann es auch sein, dass es sich bspw. um mehrere Zimmer in der gleichen Wohnung handelt. Ein Angebot entspricht somit nicht immer einer Wohnung.

Die grösste Ausdehnung des Angebots hat zwischen Anfang 2016 und Ende 2017 stattgefunden. Anschliessend ist das Angebot in den Jahren 2018 bis 2023 nur noch leicht angestiegen resp. hat sich auf einem Niveau von 4'000 bis 5'000 Angeboten stabilisiert. Nebst den «normalen Angeboten» haben sich die sog. «hotelähnlichen Angebote»* in gleichem Umfang entwickelt und machen rund 1/3 des Angebots aus.

Interessant ist trotzdem, wenn man den Wohnungsbestand von rund 181'000 Wohnungen per Ende 2022 (Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, o.D.) ins Verhältnis zu den rund 5'000 Angeboten auf Airbnb setzt: Unter der (fiktiven) Annahme, dass jedes Angebot eine Wohnung ist, betrüge der Anteil von Wohnungen, welche über Airbnb vermittelt werden, nur rund 2.8% des Gesamtbestands. Diese Berechnung ist jedoch lediglich indikativ zu verstehen.

**Anm.: Nach Definition von AirDNA bieten hotelähnliche Angebote vergleichbare Einrichtungen und einen vergleichbaren Komfort zu Hotelzimmern.*

Aufenthaltsdauer

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich in den vergangenen Jahren von teilweise bis zu 6 Tagen auf 4 Tage reduziert. Dies entspricht dem Trend weg von klassischen Wochenaufenthalten hin zu (mehreren) Kurz-Trips. Die Aufenthaltsdauer ist in den Monaten Februar (Ski-Ferien) und Juli (Sommerferien) am längsten; die Saisonalität hat einen direkten Einfluss auf die Aufenthaltsdauer: Es zeigen sich saisonale Unterschiede, wobei zu den klassischen Saison-Zeiten (Winter/Sommer) die längsten Aufenthaltsdauern erzielt werden.

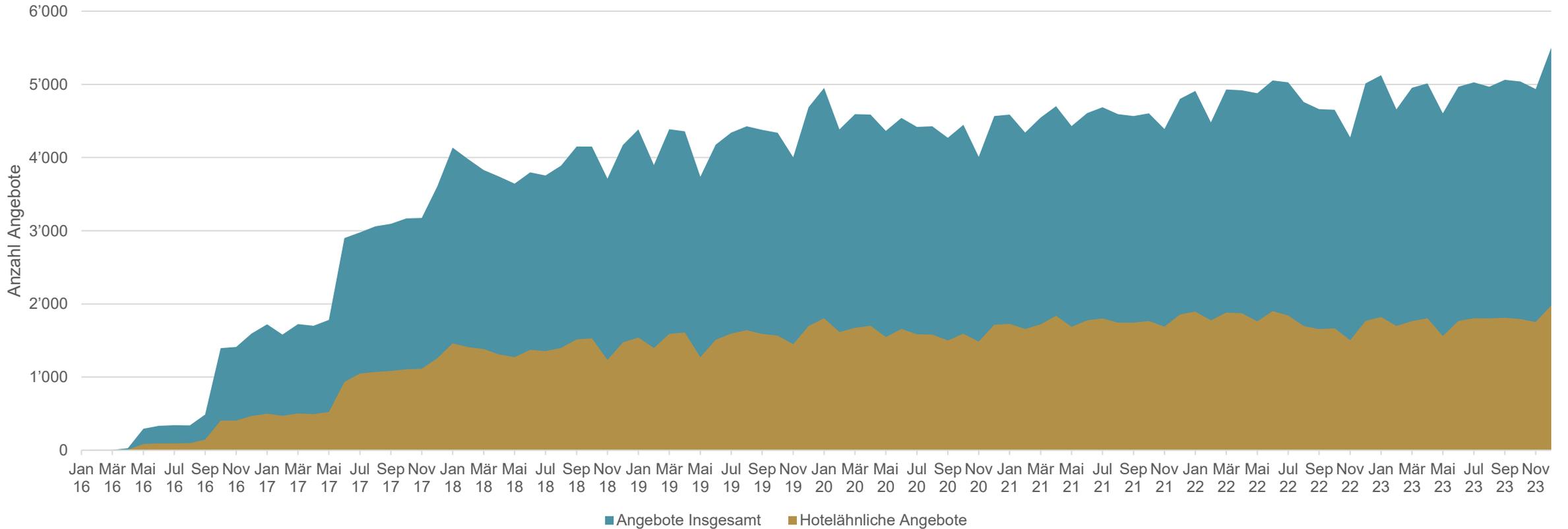
Average Daily Rate (ADR)

Die ADR pro Zimmer (inkl. Gebühren und allfälligen Abgaben) ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen: Während zu Spitzenzeiten im Februar 2017 noch rund CHF 130 Ertrag pro Zimmer verlangt wurden, ist dieser Betrag bis im Februar 2023 auf rund CHF 180 angestiegen. Die ADR ist in den Monaten Februar (Ski-Ferien) und Juli/August (Sommerferien) am höchsten; die Saisonalität hat einen direkten Einfluss auf den Preis resp. den Ertrag der Gastgebenden. Es zeigen sich auch hier saisonale Unterschiede, wobei zu den klassischen Saison-Zeiten (Winter/Sommer) auch die höchste ADR erreicht wird (grosse Nachfrage, verhältnismässig kleineres Angebot). Interessant ist, dass sich bei nicht-entwickelten Märkten die Erträge losgelöst von der Aufenthaltsdauer entwickeln (siehe Zeitraum 2016 bis 2017).

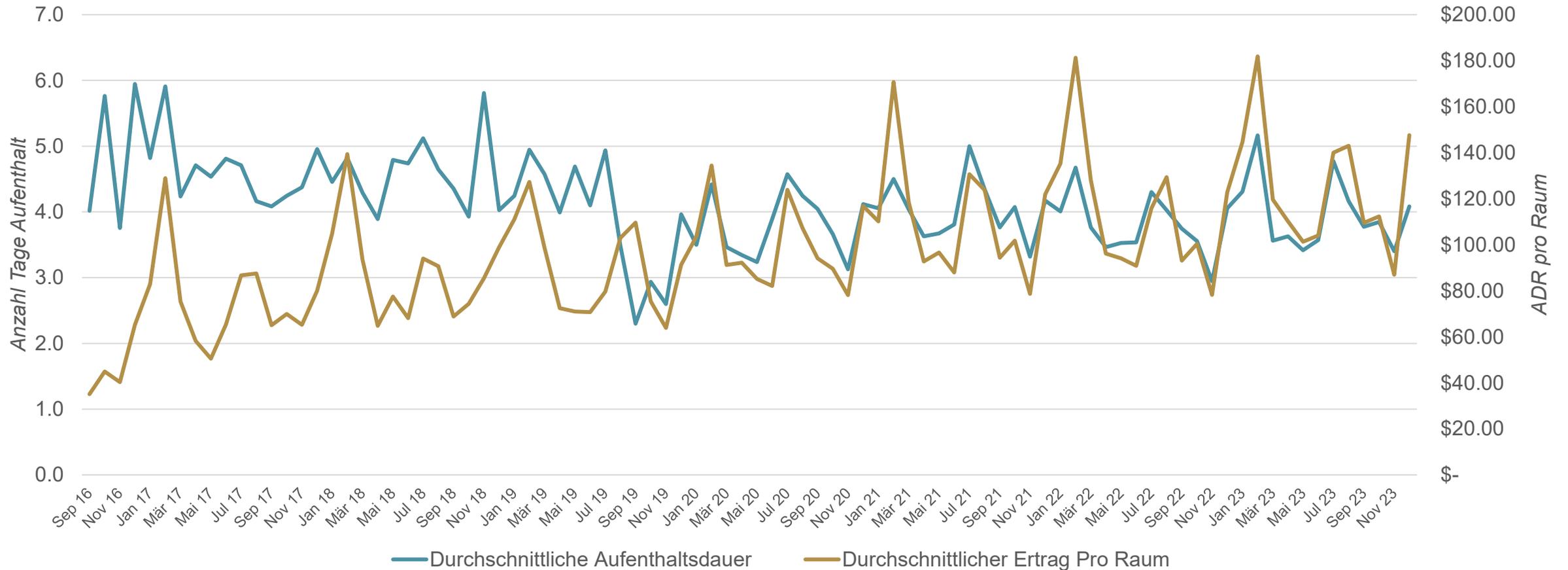
**Anm.: Die Preise sind in den Daten in USD ausgewiesen. Mit dem Umrechnungskurs ergeben sich somit geringfügige Abweichungen zu den beschriebenen Beträgen in CHF.*

Angebotsentwicklung Airbnb in Graubünden

Entwicklung Angebot Graubünden



Die Saisonalität prägt Aufenthaltsdauer und ADR (pro Raum) in Graubünden



Daten bis 31.12.2023 berücksichtigt.
 Durchschnittlicher Ertrag pro Raum pro Monat – Häuser ohne Raumangabe zählen als einen Raum. Durchschnitt der Aufenthaltstage über alle Angebote hinweg.

Erkenntnisse bezüglich die Vermietungstätigkeit in Graubünden

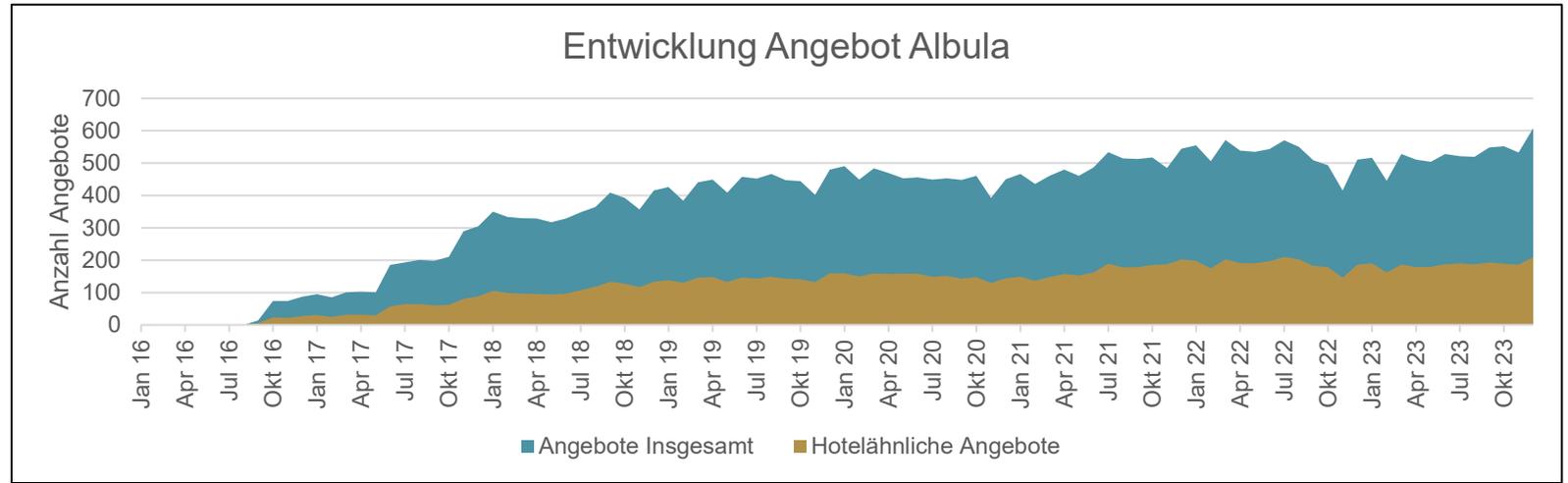
Marktfähigkeit

Der Jahresdurchschnitt zeigt, dass Airbnb-Angebote in Graubünden ungefähr im globalen Durchschnitt bei fast allen Kennzahlen liegen: Aufenthaltsdauer, Buchungsrate und ADR resp. durchschnittlicher Ertrag. Allerdings ist sowohl das Buchungsverhalten als auch das Angebot stark geprägt durch Saisonalität. Im Winter sind sowohl die durchschnittliche Aufenthaltsdauer als auch der Ertrag pro Buchung um einiges höher.



5) Übersicht über die Vermietungstätigkeit in einzelnen Regionen

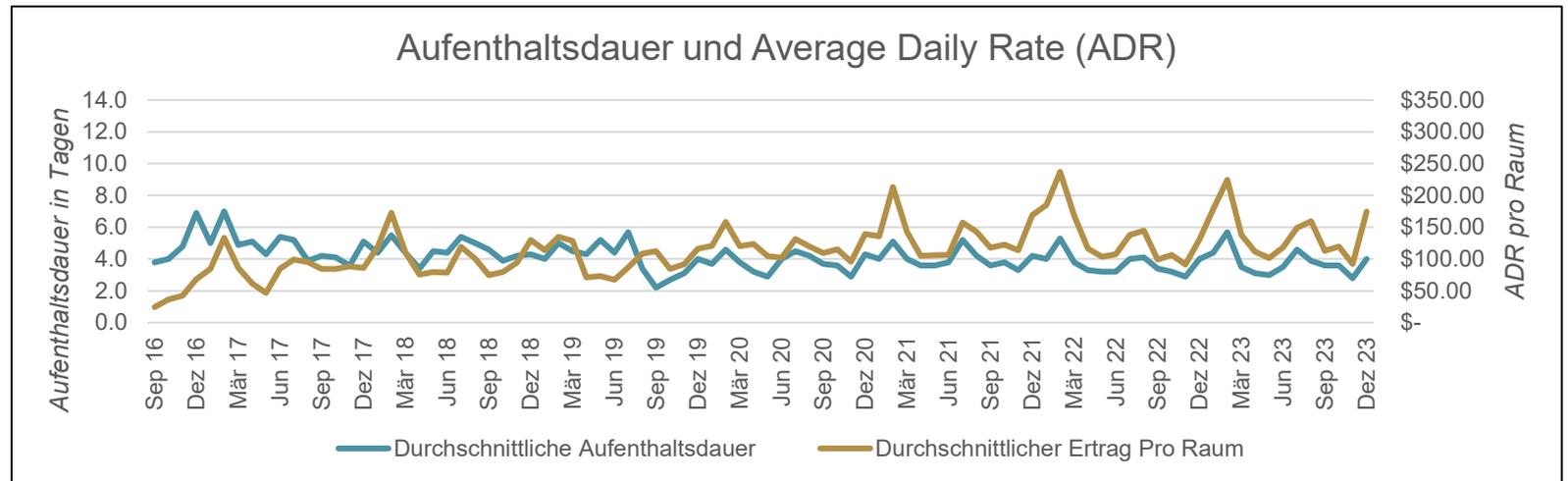
Airbnb in der Region Albula – Stabile Angebotsentwicklung



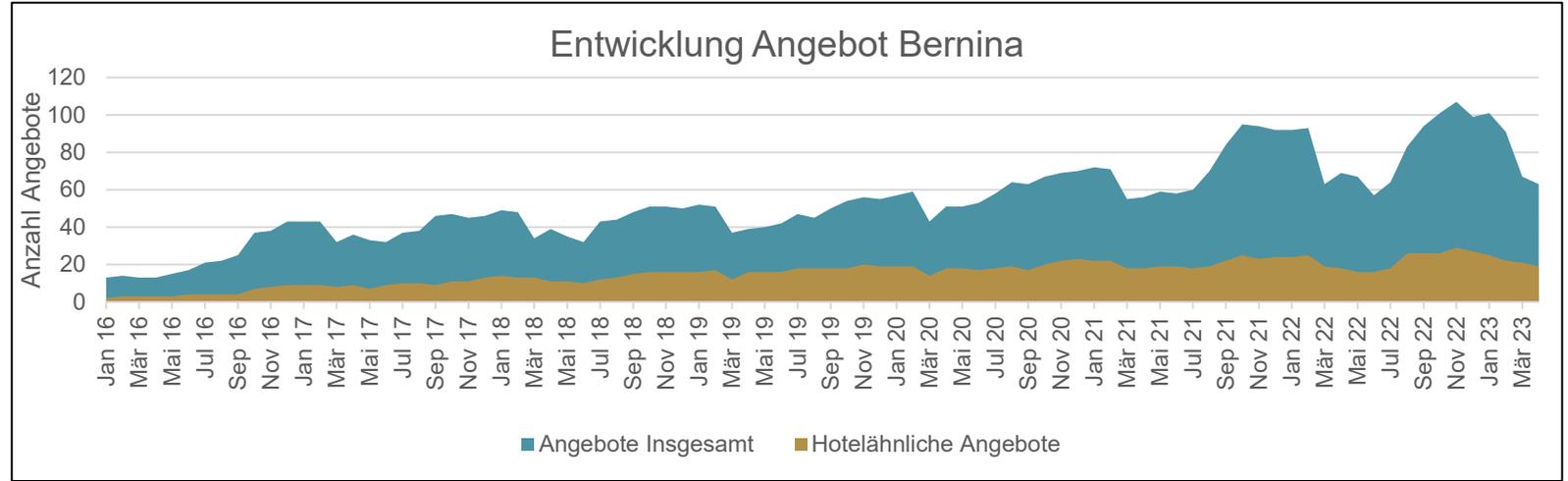
Angebote: Die Zahl der Angebote ist von 2016 bis 2020 kontinuierlich angestiegen und hat sich ab Sommer 2021 bei 500-600 eingependelt.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 3.8 Tage).

ADR: Die ADR ist im Februar mit rund CHF 230 am höchsten. Im Sommer (Juli, August) beläuft sich diese auf rund CHF 150.



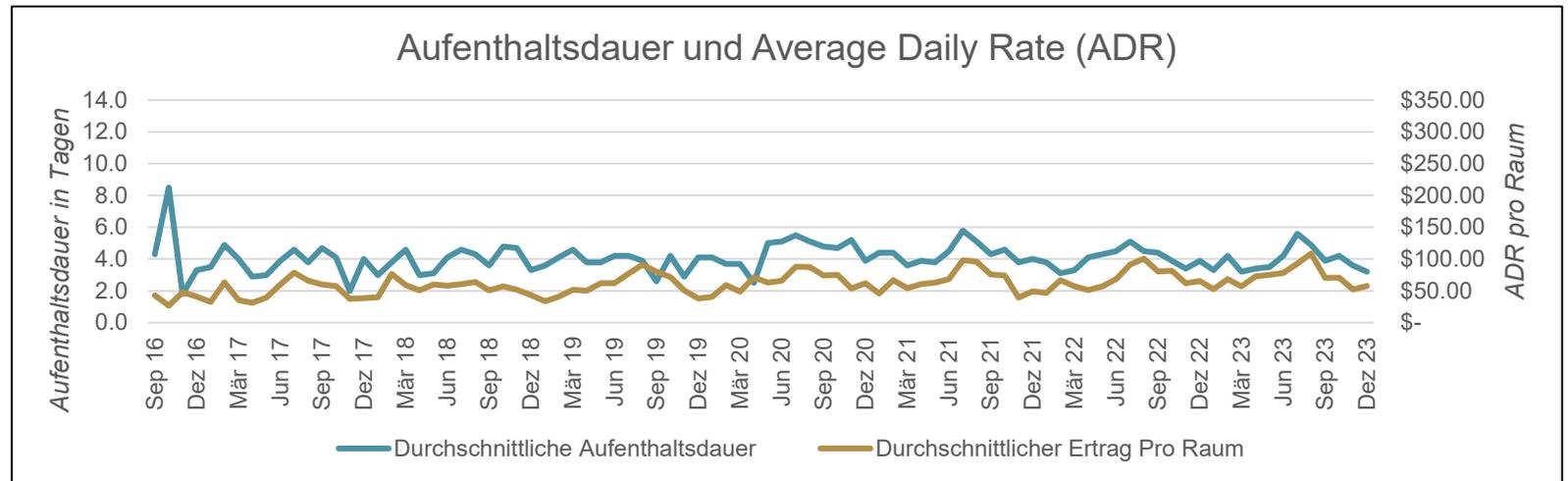
Airbnb in der Region Bernina – Unterdurchschnittliche Erträge und Kurzferien



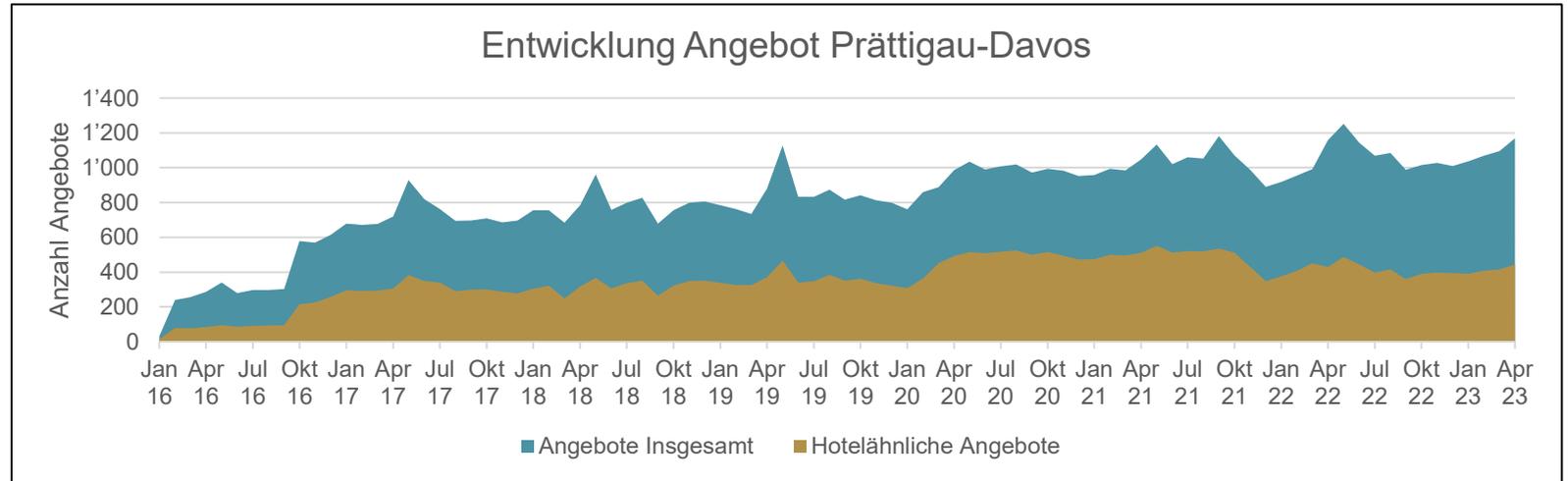
Angebote: Die Zahl der Angebote schwankt auf einem Niveau von 50 bis 100 Angeboten (je nach Saison).

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 3.9 Tage).

ADR: Die ADR unterliegt keinen grösseren jahreszeitlichen Schwankungen und ist mit CHF 50-100 im kantonalen Vergleich tief.



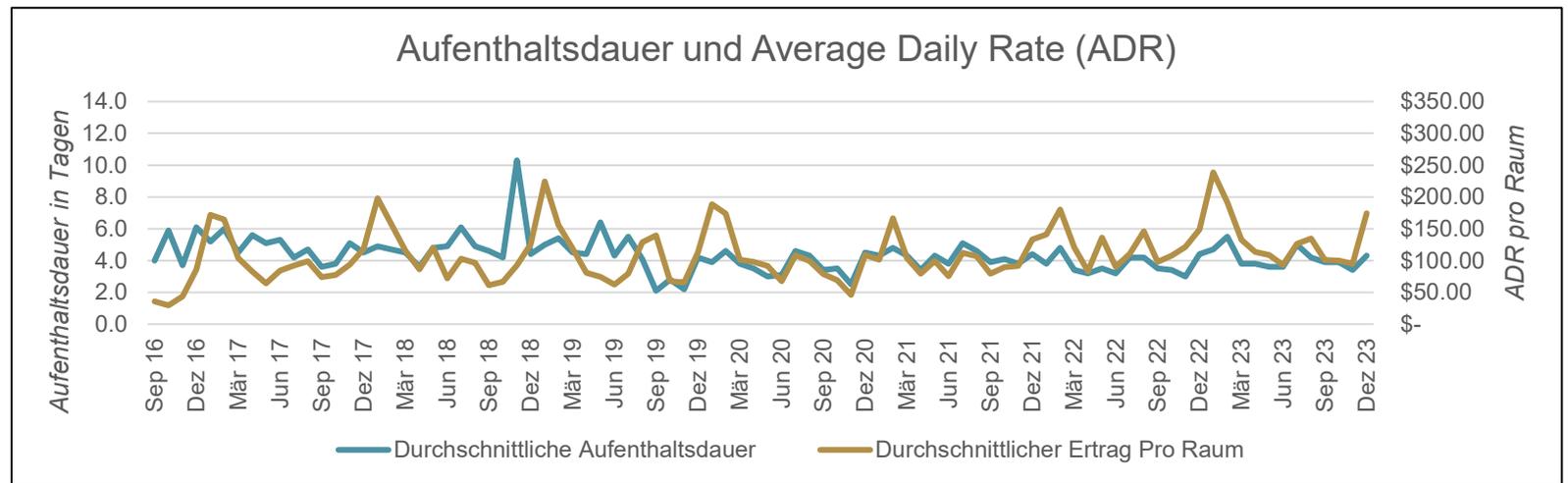
Airbnb in der Region Prättigau-Davos – wachsendes, profitables Angebot



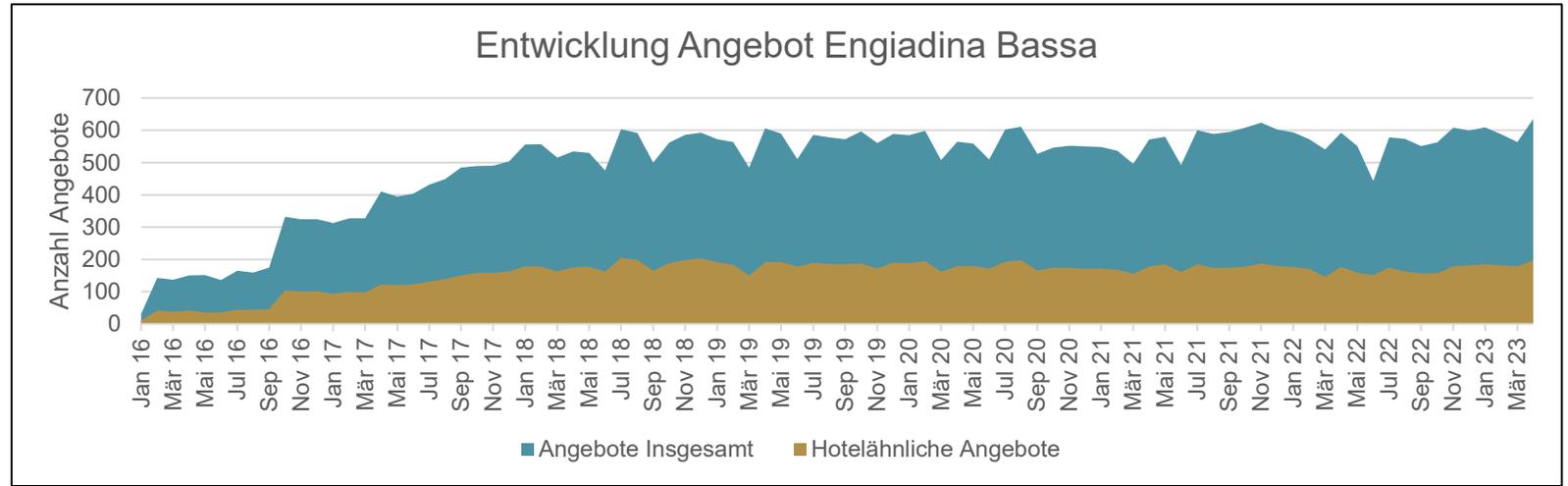
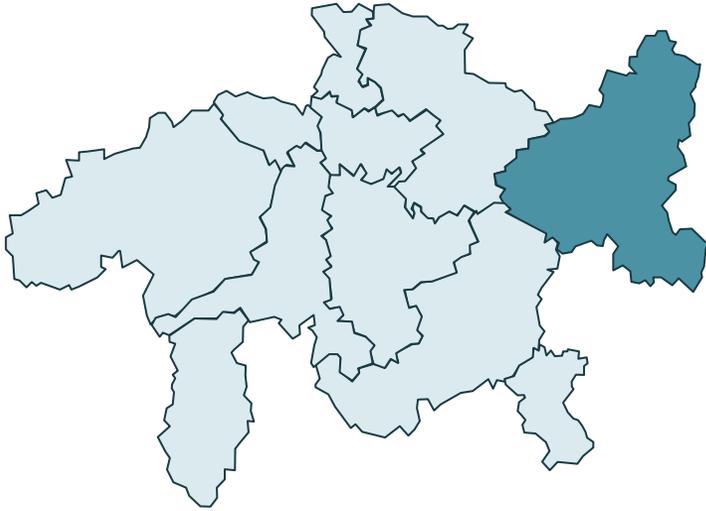
Angebote: Die Zahl der Angebote ist bis Mitte 2017 stark gestiegen. Nach einem nochmaligen Schub während des ersten Corona-Lockdowns hat sich die Zahl bei 1'000-1'200 eingependelt.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 4.1 Tage).

ADR: Die ADR ist im WEF-Monat Januar am höchsten. Ausnahmen bilden die Jahre 2021 und 2022, als kein WEF stattfand.



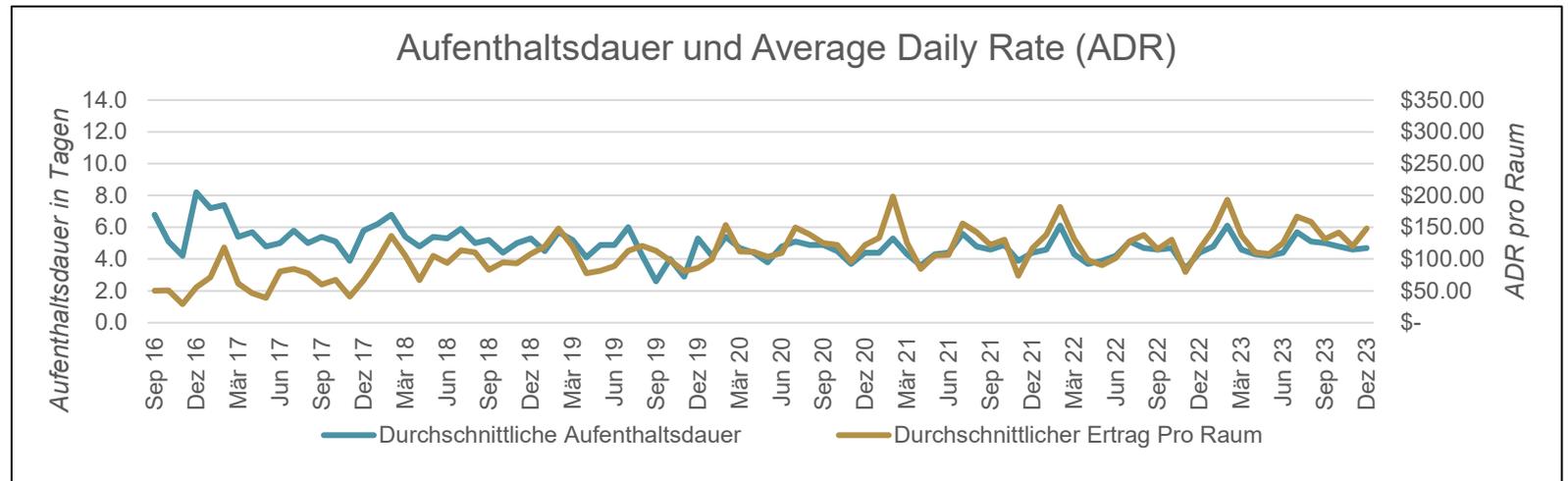
Airbnb in der Region Engiadina Bassa – profitable, nicht hotelähnliche Angebote



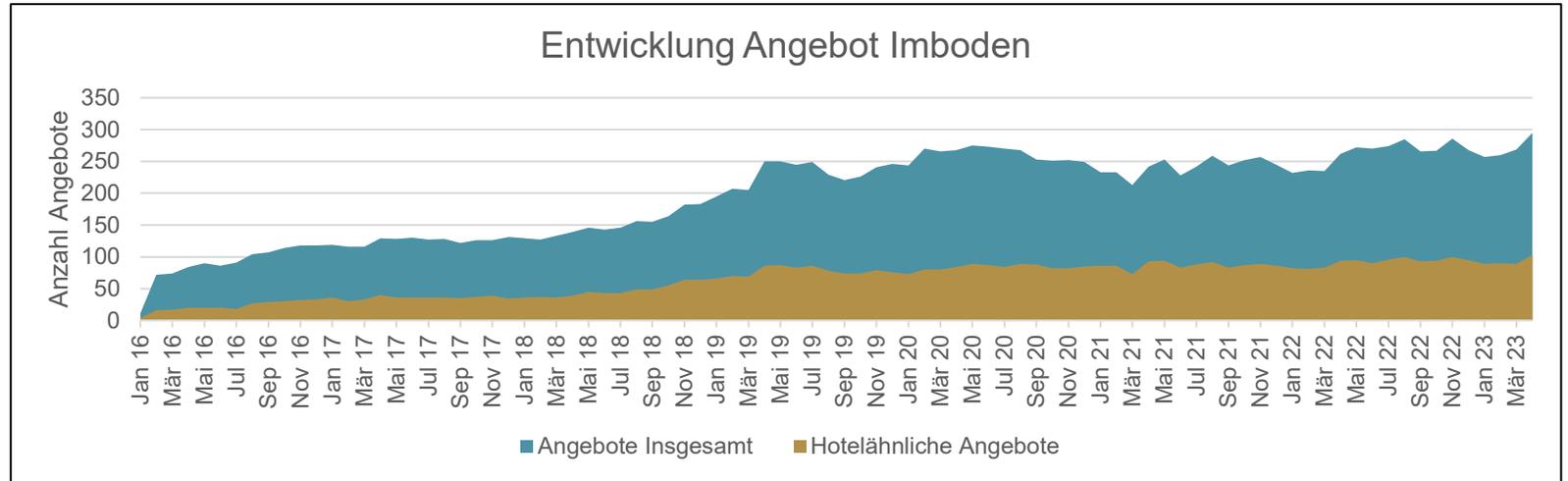
Angebote: Die Zahl der Angebote ist bis Mitte 2018 stetig angestiegen und hat sich bei 500-600 eingependelt.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 5.0 Tagen eingependelt (2023: 4.9 Tage).

ADR: Die ADR ist im Februar mit knapp CHF 200 am höchsten. Im Sommer (Juli, August) beläuft sich diese auf rund CHF 150.



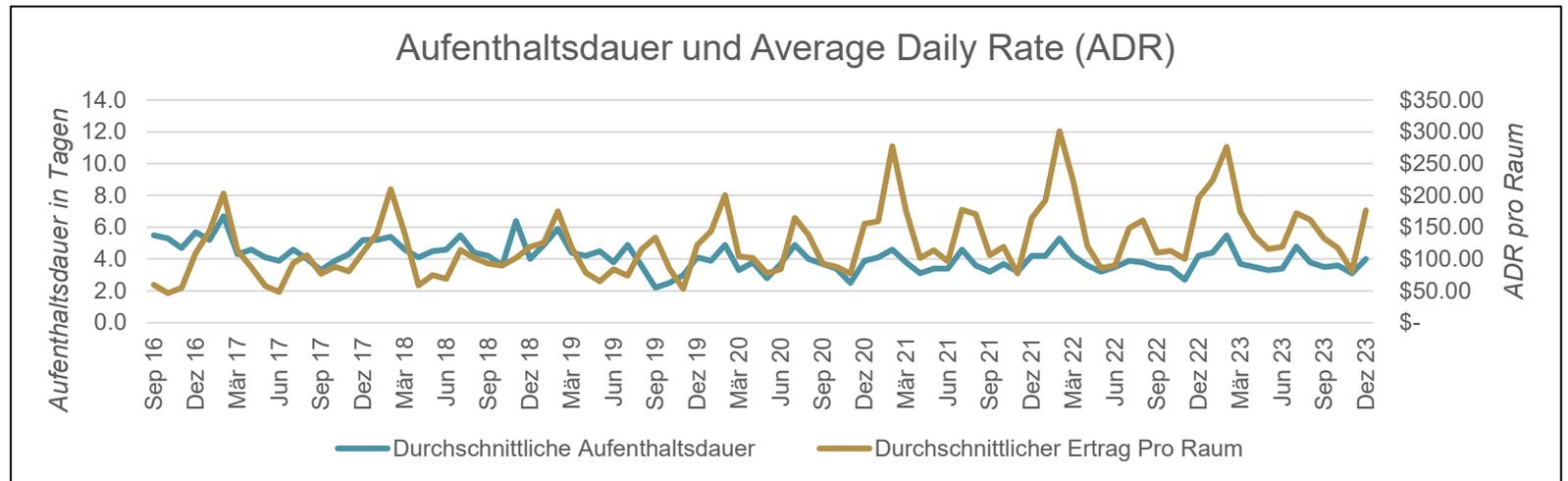
Airbnb in der Region Imboden – Wachsendes, saisonabhängiges Angebot



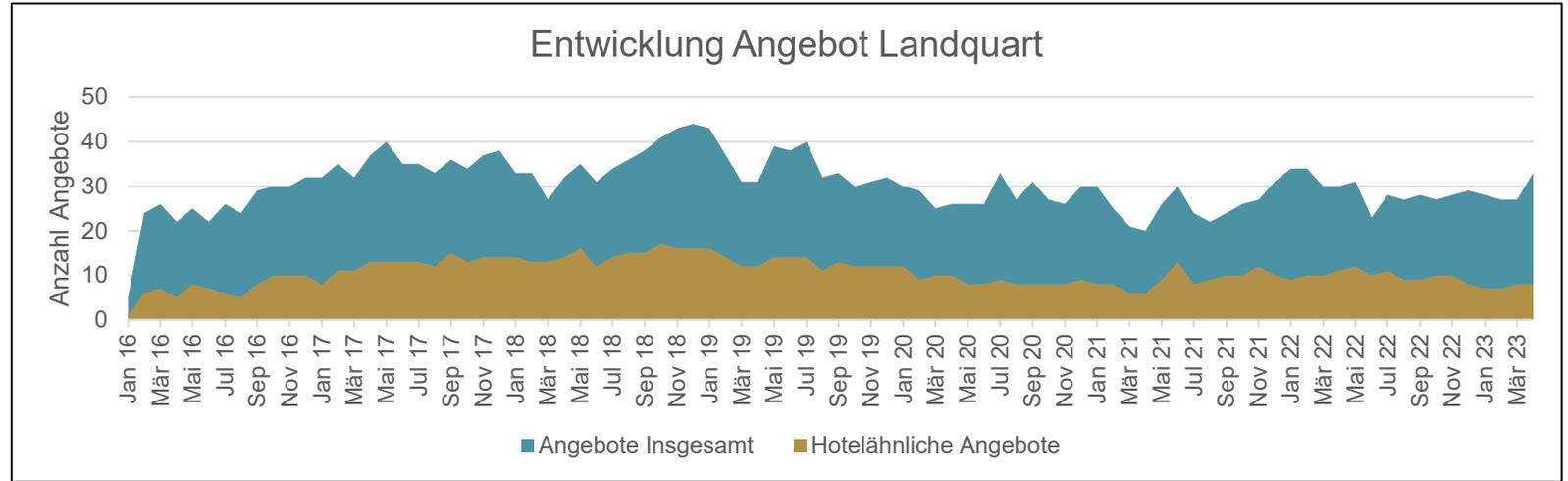
Angebote: Die Zahl der Angebote ist bis Mitte 2019 stetig angestiegen und hat sich bei 250-300 eingependelt.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 3.9 Tage).

ADR: Die ADR ist im Februar mit am höchsten, wobei bis zu CHF 300 erzielt werden. Die Region dürfte stark von der Entwicklung in der Gemeinde Flims beeinflusst sein.



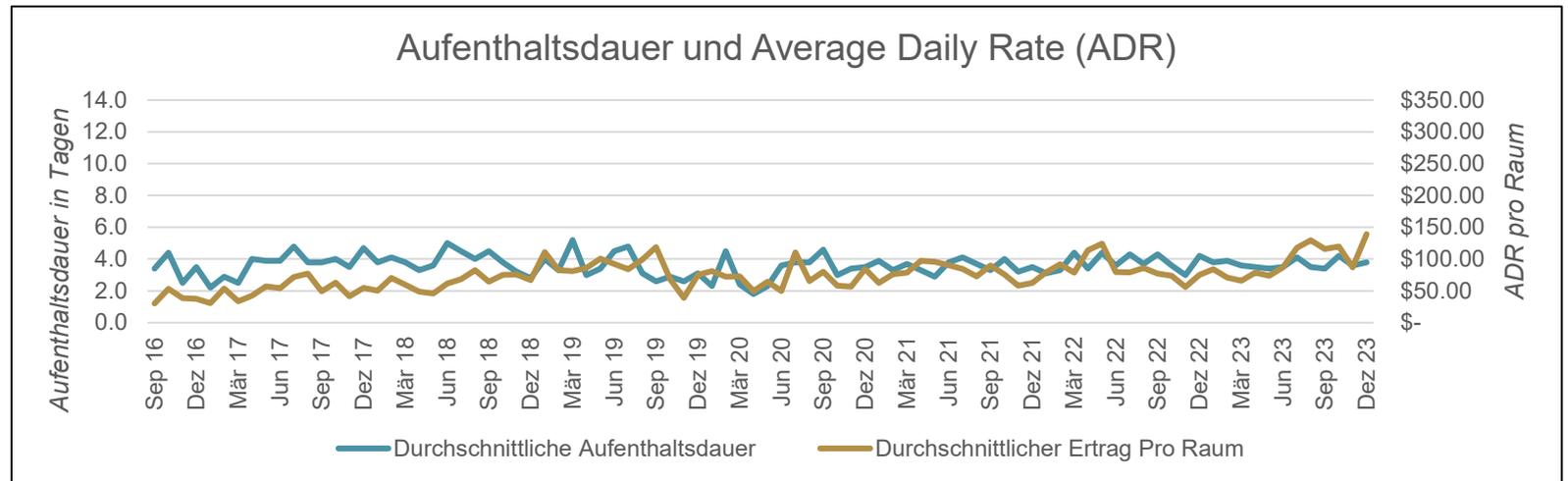
Airbnb in der Region Landquart – rückläufiges, kleines Angebot



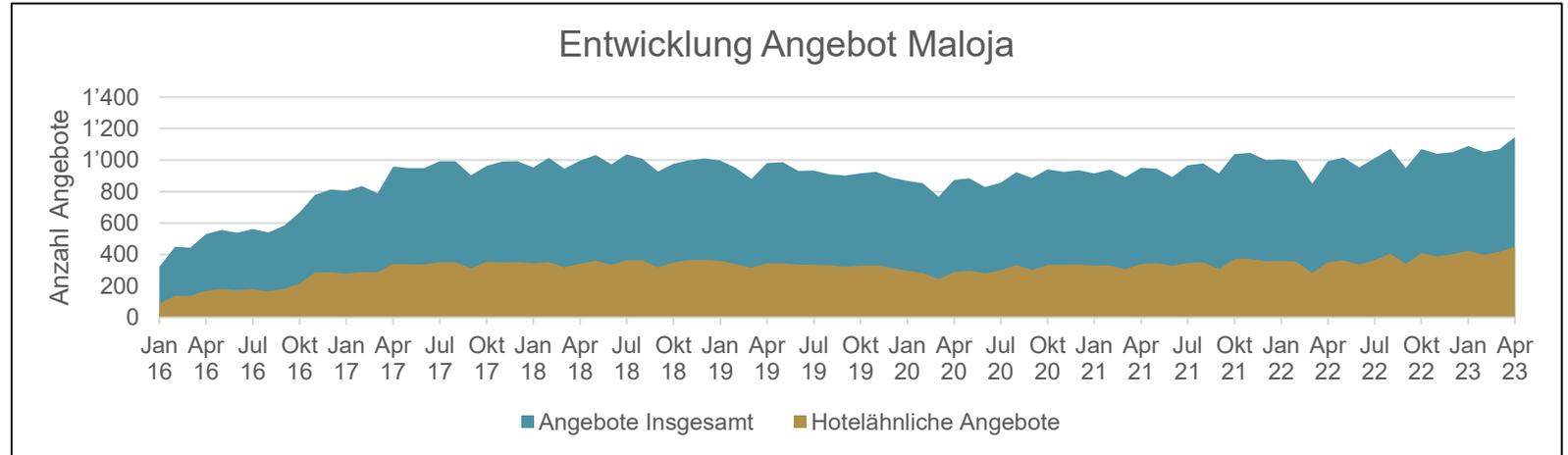
Angebote: Die Zahl der Angebote ist auf sehr tiefem Niveau schwankend (zw. 20-30 Angebote).

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 3.7 Tage).

ADR: Die ADR bewegt sich zwischen CHF 50-150, wobei bereits einzelne Ausreisser diesen Wert beeinflussen dürften.



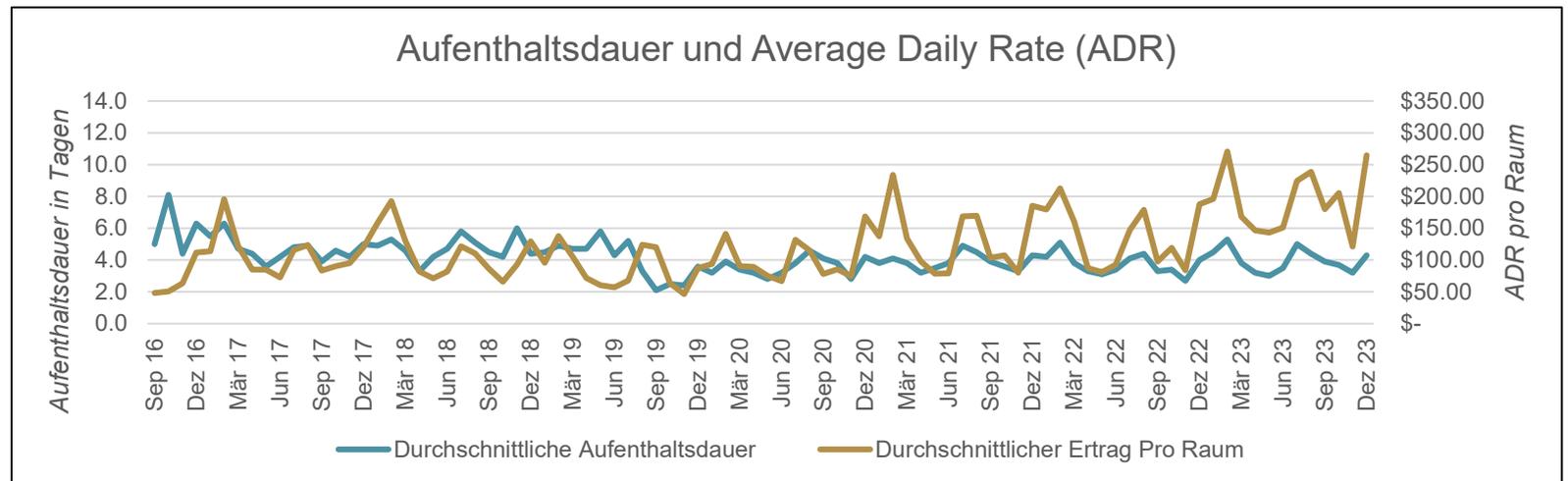
Airbnb in der Region Maloja – wachsende Profitabilität



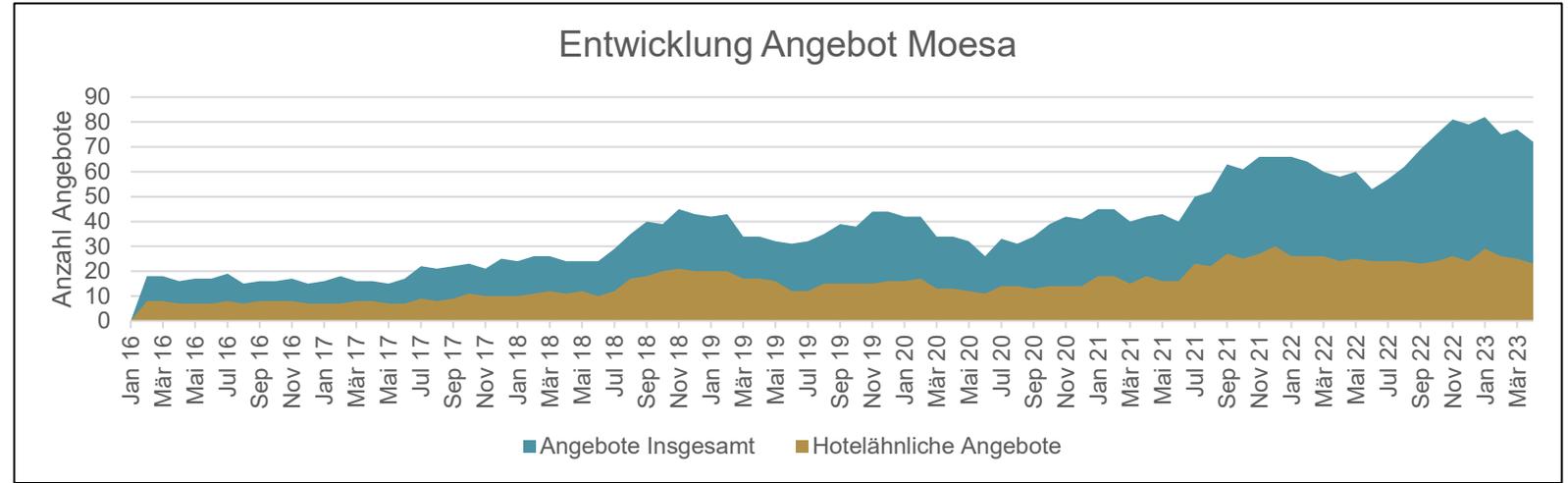
Angebote: Die Zahl der Angebote ist bis Mitte 2017 stetig angestiegen, bevor die Zahl wieder etwas abgeflacht ist. Aktuell hat sich die Zahl bei 1'000-1'200 eingependelt.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 4.0 Tage).

ADR: Die ADR ist im Februar am höchsten, wobei u.U. auch schon im Dezember hohe Erträge erzielt werden können.



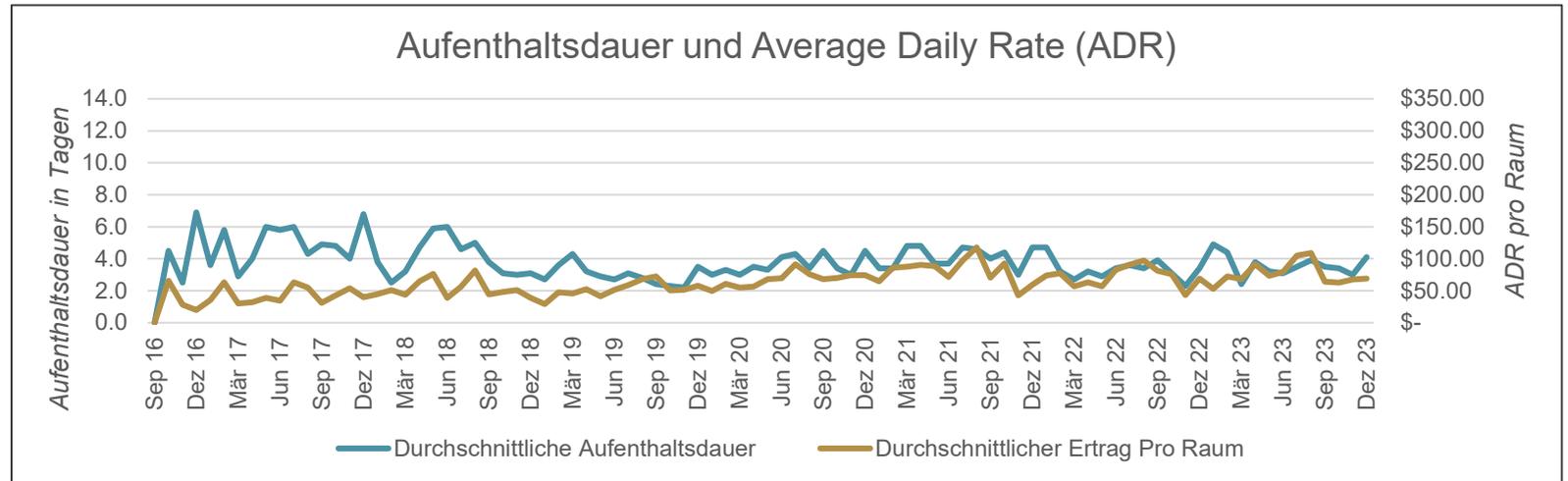
Airbnb in der Region Moesa – Sommer Wachstum auf tiefem Niveau



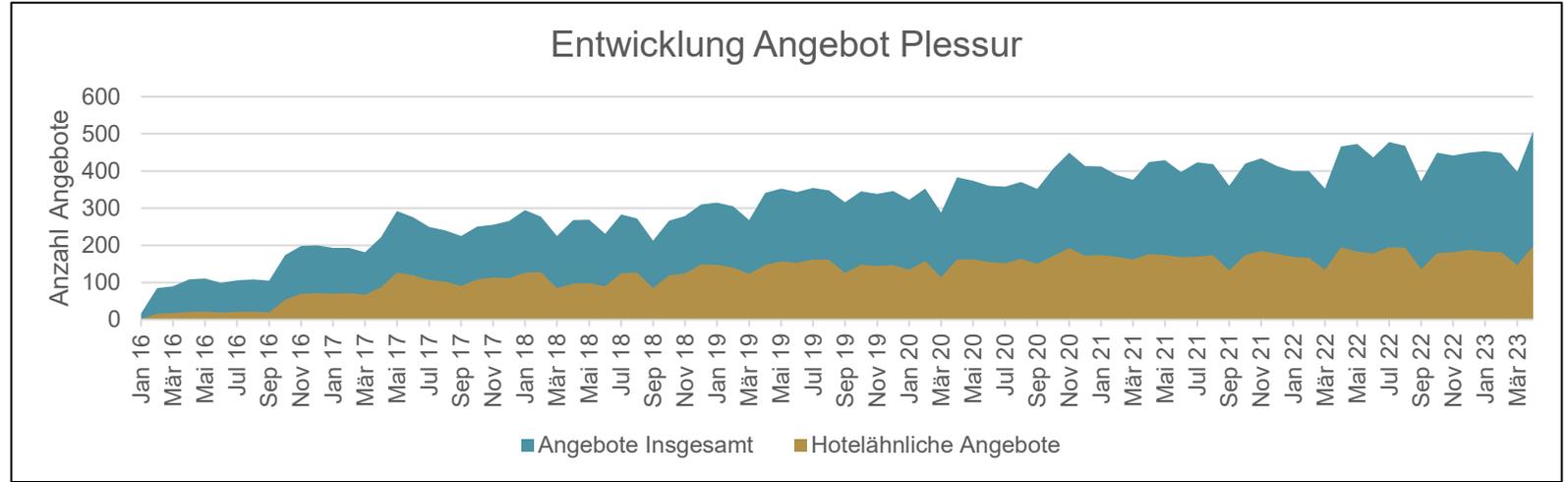
Angebote: Die Zahl der Angebote in der Region stagnierten bis zur Pandemie auf tiefem Niveau. Seit der Pandemie hat sich das Angebot mehr als verdoppelt.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 3.5 Tagen eingependelt (2023: 3.6 Tage).

ADR: Die ADR ist im Vergleich zu den anderen Regionen im Sommer höher. Das Angebot verhält sich auf tiefem Preisniveau antizyklisch.



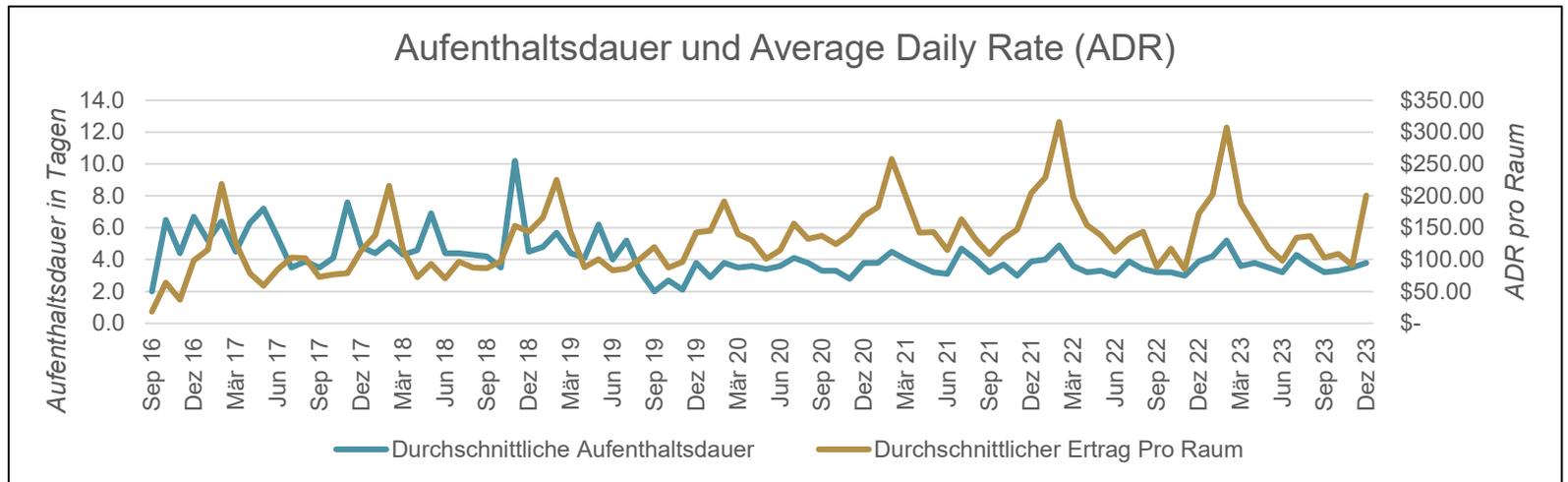
Airbnb in der Region Plessur – Profitabel für Kurzferien



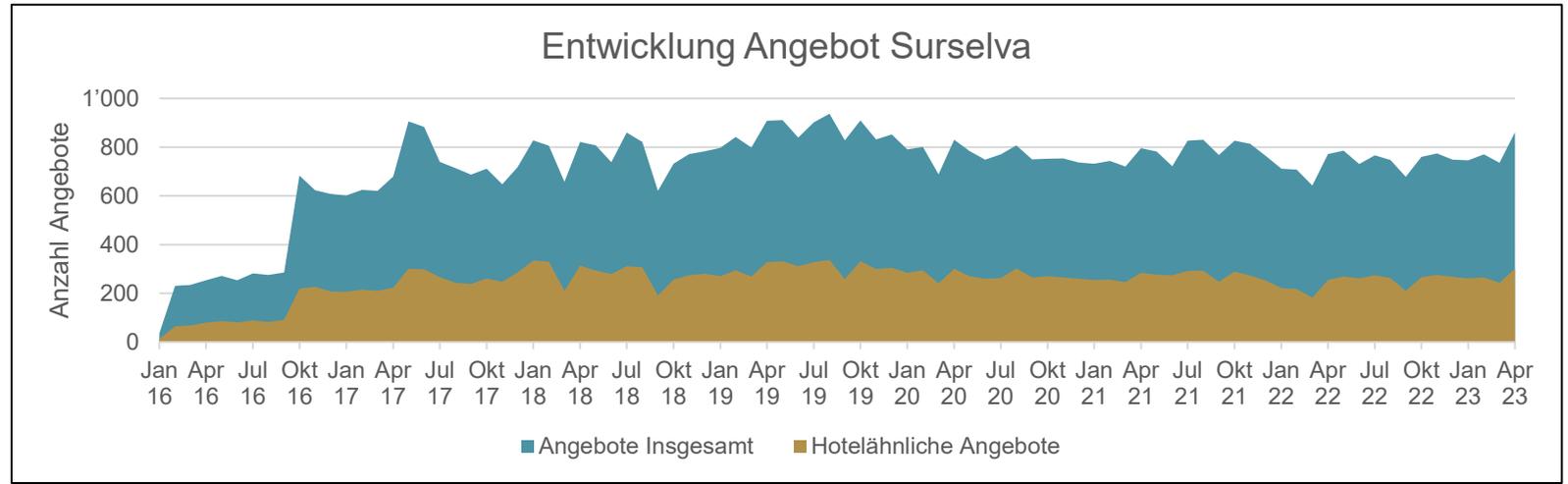
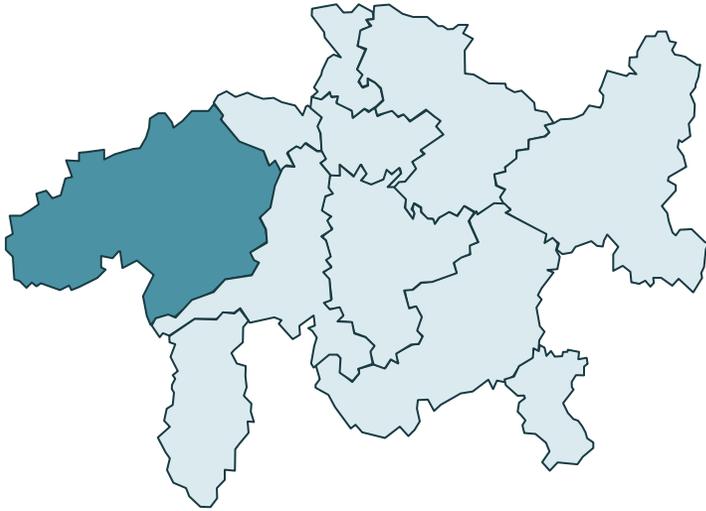
Angebote: Die Zahl der Angebote ist bis ins Jahr 2023 stetig gestiegen.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 3.8 Tage).

ADR: Die ADR ist im Februar mit über CHF 300 am höchsten. Im Sommer werden deutlich tiefere Erträge erzielt. Die Saisonalität ist verhältnismässig hoch.



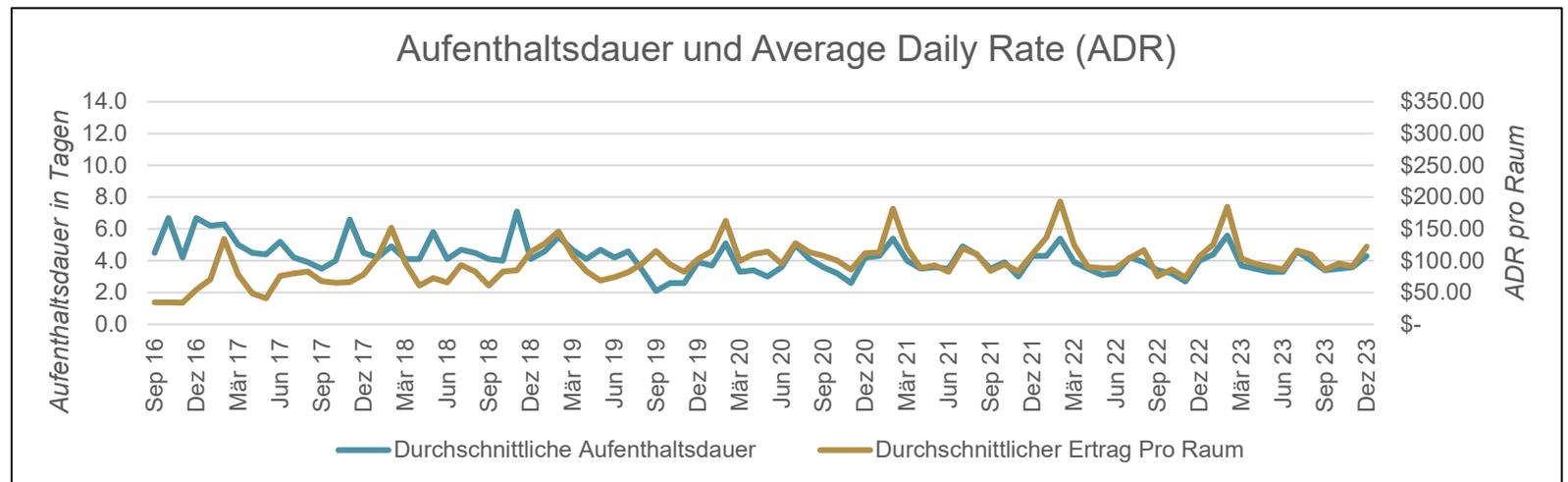
Airbnb in der Region Surselva – stagnierendes Angebot auf hohem Niveau



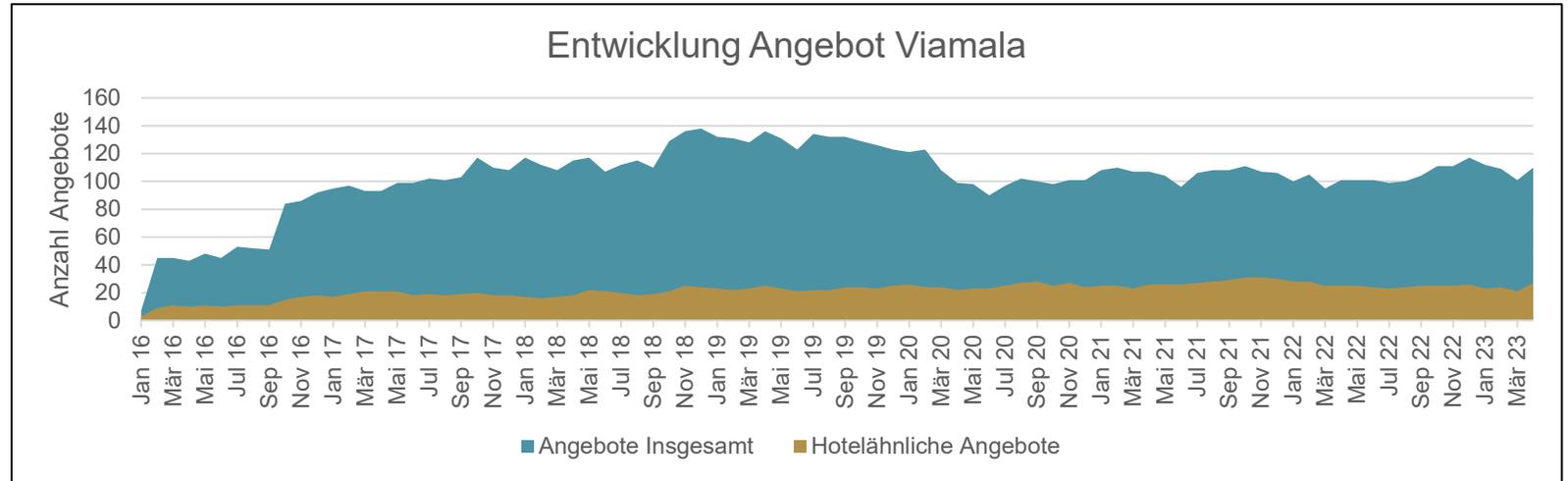
Angebote: Die Zahl der Angebote ist bis Mitte 2017 stark gestiegen und anschliessend leicht abgeflacht. Zwischenzeitlich hat sich die Zahl bei knapp 800 Angeboten eingependelt.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 3.9 Tage).

ADR: Die ADR ist im Februar mit knapp CHF 200 am höchsten. Die Preise im Sommer sind deutlich tiefer.



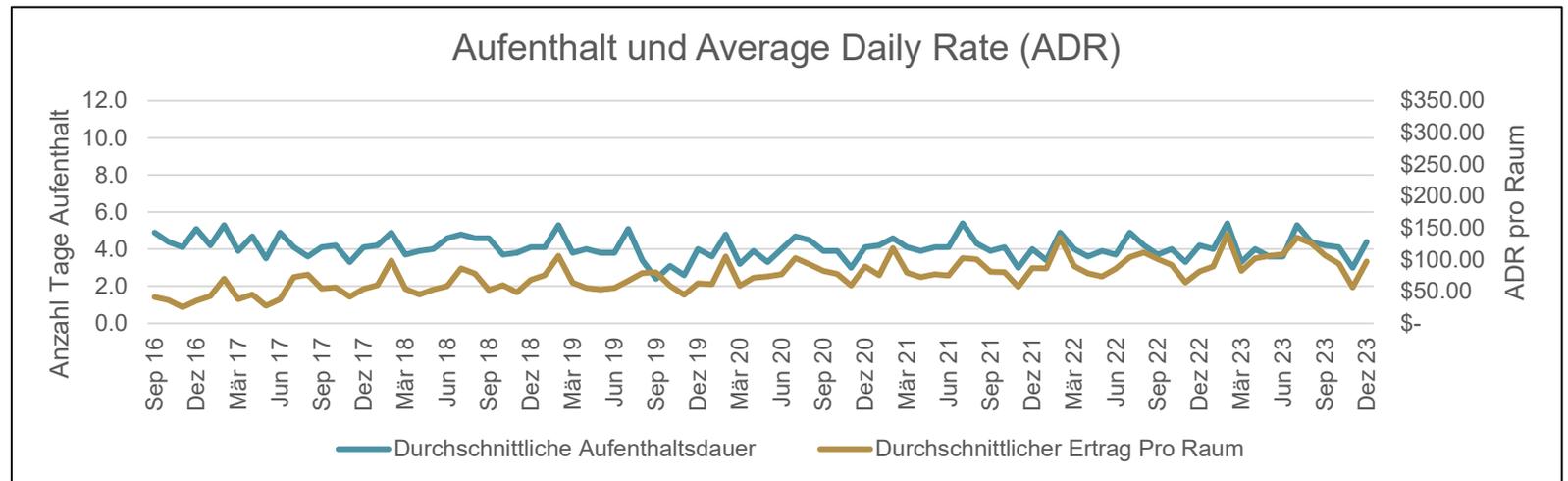
Airbnb in der Region Viamala – praktisch keine hotelähnlichen Angebote



Angebote: Die Zahl der Angebote ist bis Mitte 2019 kontinuierlich gestiegen und anschliessend leicht abgeflacht. Zwischenzeitlich hat sich die Zahl bei 80-120 Angeboten eingependelt.

Aufenthaltsdauer: Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei rund 4.0 Tagen eingependelt (2023: 4.1 Tage).

ADR: Die ADR ist im Februar mit knapp CHF 140 am höchsten. Im Sommer bewegen sich die Preise zwischen CHF 50-100.



Erkenntnisse bezüglich die Vermietungstätigkeit in einzelnen Regionen

Entwicklung im Vergleich

Insgesamt entwickelt sich das Angebot in allen Regionen etwa gleich, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau. So erlebten praktisch alle Regionen einen Anstieg bei den Angeboten im Zeitraum 2016 bis 2020. Die Pandemie führte bei allen Regionen zu einem Angebotswegfall, der bis 2023 noch nicht aufgeholt wurde. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich in dem Angleich von Aufenthaltsdauer und ADR. Erstere ist leicht rückläufig in allen Gebieten, während die grösseren Gebiete die ADR und somit auch den durchschnittlichen Ertrag leicht steigern konnten.



Quellenverzeichnis & Anhang

Quellen

- Bosio, B.; Fecker, D.; Nadegger, M.; Schegg, R. (2023): Airbnb im ländlichen Raum Eine länderübergreifende Analyse Tirol – Wallis. In: Alpiner Tourismus in disruptiven Zeiten. St. Galler Schriften für Tourismus und Verkehr, vol 14. Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin.
- Brezina, V. (2021): Raumplanung und die Macht des Schwarms: kommunale Ansätze zur Steuerung von Kurzzeitvermietungen. Nomos, Baden-Baden.
- Bundesamt für Statistik (2022): Schweizer Tourismusstatistik 2022:
<https://www.swissstats.bfs.admin.ch/collection/ch.admin.bfs.swissstat.de.issue241010712200/article/issue241010712200-10>
- Bundesamt für Statistik (2024): Hotels und Kurbetriebe: Ankünfte und Logiernächte in der Schweiz nach Gästeherkunftsland (kumulierte Ergebnisse).
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/beherbergung/hotellerie.html>. Letzter Zugriff: 02.04.2024
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2020): Rechtsgebiete. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen/themen.html> Letzter Zugriff: 02.04.2024
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2023): Erhalt von Wohnraum. https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen/themen/erhalt_von_wohnraum.html Letzter Zugriff: 15.04.2024
- Deuber, A.; Hörburger, N.; Schläppi, F. (2015): Design to Cost in der Schweizer Ferienhotellerie - Ausrichtung an tragbaren Zielkosten bei der Entwicklung von kommerziellen Beherbergungsangeboten am Beispiel Graubündens. HTW, Chur.
- Deuber, A.; Trepp, G.-R.; Christen Einsiedler, M. (2020): Was ist ein Hotel? Fachhochschule Graubünden, Chur.
- Eurostat (2024): Guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms by NUTS 3 regions - experimental statistics.
https://doi.org/10.2908/TOUR_CE_OAN3
- Gurran, N.; Phibbs, P. (2017): When Tourists Move in: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association* 83 (1): 80–92.
- Guttentag, D.; Smith, S.; Potwarka, L.; Havitz, M. (2018): Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57 (3) (2018), S. 342-359.

Quellen

Heinrichs, H. (2014): Sharing Economy: Potenzial für eine nachhaltige Wirtschaft. ifo Schnelldienst, 67 (21/2014), S. 15-17.

Hotelleriesuisse (o.D.): Sharing Economy und Airbnb: gleiche Spiesse für alle. <https://www.hotelleriesuisse.ch/de/branche-und-politik/wirtschaftspolitik/digitale-wirtschaft/sharing-economy>

Larpin, B.; Mabillard, J.; Scaglione, M.; Schegg, R.; Juoan, D.; Fux, M. (2020): Eine Analyse der regionalen Entwicklungen von Airbnb in der Schweiz: Erkenntnisse über die Wachstumsmuster einer P2P-Plattform. In: Bieger, T.; Beritelli, P.; Laesser; C. (Hrsg.): Schweizer Jahrbuch für Tourismus: 2019/2020. Innovative Konzepte im alpinen Tourismus, Berlin, Erich Schmidt Verlag, 121–130.

OECD (2017). OECD digital economy outlook 2017. Paris: OECD Publishing.

Ranchordás, S. (2017) Peers or Professionals? The P2P-Economy and Competition Law. European Competition and Regulatory Law Review 1: S. 320-333.

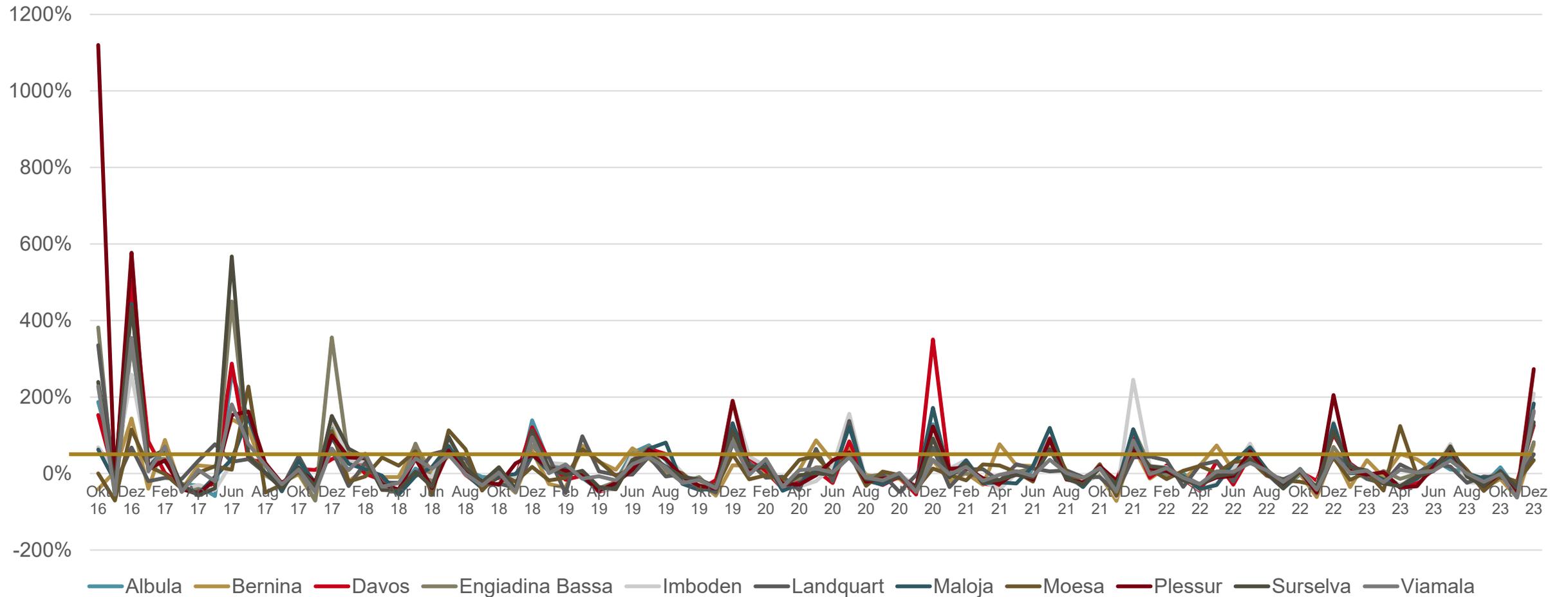
Roma, P.; Panniello, U.; Nigro, G.L. (2019): Sharing economy and incumbents' pricing strategy: The impact of Airbnb on the hospitality industry. International Journal of Production Economics, 214 (2019), S. 17-29.

Schröder, M. (2015). Bau- und ordnungsrechtliche Fragen der kurzzeitigen Wohnraumvermietung über Internetportale im Rahmen der Sharing Economy. Gewerbearchiv (10), S. 392–398.

Steiner, S. (2022). Regulation of the Sharing Economy in the Accommodation Sector and Its Impact on the Hotel Industry in Urban Markets. Quantifying the Regulatory Measures Governing Short-Term Rentals and Their Impact on Hotel Performance in the Case of Airbnb (Unveröffentlichte Masterarbeit). Fachhochschule Graubünden.

Ting, D. (2018): This Is How Airbnb Plans to Win Over Hotels. Skift, <https://skift.com/2018/02/27/this-is-how-airbnb-plans-to-win-over-hotels/>

Saisonalität aller Angebote seit 2016 (kumuliert) – Alle Regionen



**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

