

---

## Diskontinuitäten im Ferienhausmarkt –

### Mögliche Szenarien zukünftiger Short-Term Rentals zur frühzeitigen Erkennung von Bedrohungen und Trends für Online Travel Agencies

---

#### Abstract

##### **Kurzzusammenfassung:**

Durch Regulierungen von Short-Term Rentals sind zahlreiche Ferienwohnungen als illegal eingestuft worden. Einige Behörden haben bereits weitere Massnahmen angekündigt. Für Unternehmen, deren Geschäftsmodell auf die Vermittlung von Short-Term Rentals ausgerichtet ist, gilt es, die zukünftigen Entwicklungen genau zu beobachten, um mögliche Chancen und Bedrohungen rechtzeitig zu erkennen. In dieser Masterthesis wurden Experteninterviews durchgeführt. Die Forschungsergebnisse stellen die Basis der im Anschluss durchgeführten Szenario-Analyse dar. Dabei wurde untersucht, wie sich der Ferienhausmarkt in Zukunft entwickeln könnte. Die daraus ermittelten Handlungsempfehlungen zeigen auf, wie das Geschäftsmodell von Online Travel Agencies gestaltet werden könnte, um den Entwicklungen des Ferienhausmarktes erfolgreich gegenüber zu treten.

**Verfasserin:** Margarete Neumüller

**Herausgeberin:** Prof. Dr. Sibylle Minder Hochreutener

**Veröffentlichung (Jahr):** 2019

**Zitation:** Neumüller, M. (2019). *Diskontinuitäten im Ferienhausmarkt. Mögliche Szenarien zukünftiger Short-Term Rentals zur frühzeitigen Erkennung von Bedrohungen und Trends für Online Travel Agencies*. FHS St.Gallen - Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterthesis.

**Schlagworte:** Sharing Economy, Online Travel Agency, Short-Term Rental, Short-Term Rentals Regulierung, Airbnb

## **Ausgangslage**

Am 01. Mai 2014 trat in Berlin das sogenannte Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Kraft. Auch die Regierungen in San Francisco und New York City haben Gesetze zur Regulierung von Kurzzeitvermietungen verabschiedet. In Spanien ist eine Lizenzpflicht für Ferienhäuser eingeführt worden. Vermietenden von Ferienhäusern und -wohnungen drohen hohe Bussen, falls sie ohne Genehmigung vermieten. Als Auslöser für die Verabschiedung dieser sogenannten STR-Regulierungen wird vielfach Airbnb gehandelt. So war bei Berichterstattungen zu STR-Regulierungen in den letzten Jahren häufig von «Airbnb-Gesetzen» die Rede.

Durch Regulierungen von Short-Term Rentals sind bereits zahlreiche Ferienwohnungen als illegal eingestuft worden. Dies hatte zur Folge, dass das private Ferienhausangebot für betroffene Städte und Regionen drastisch gesunken ist.

Zahlreiche Destinationen haben gerade erst begonnen auf den zunehmenden Druck dieser informellen Anbieter zu reagieren, sodass es wichtig ist, die weiteren Entwicklungen im Auge zu behalten und zu analysieren. Besonders schwierig ist diese Aufgabe, wenn zukünftige Entwicklungen auf Umweltveränderungen beruhen, die kaum vorherzusagen sind; sogenannten Diskontinuitäten. STR-Regulierungen wirken sich auf alle Unternehmen aus, deren Geschäftsmodelle auf Ferienhäuser ausgerichtet sind. Für die Zukunft von OTAs wird es entscheidend sein, weitere Diskontinuitäten am Ferienhausmarkt zu kennen, um mögliche Chancen und Bedrohungen für ihr Geschäftsmodell und somit ihren Unternehmenserfolg rechtzeitig zu erkennen.

## **Ziel**

Ziel der Arbeit ist es, mögliche zukünftige Entwicklungen des Ferienhausmarktes zu erarbeiten und daraus Handlungsempfehlungen für das Geschäftsmodell von Online Travel Agencies abzuleiten. Hierfür wurden folgende Forschungsfragen formuliert:

1. Welche Entwicklungen des Ferienhausmarktes sind anzunehmen und welche Auswirkungen haben diese auf Online Travel Agencies?
2. Welche Elemente sollte das neue Geschäftsmodell von Online Travel Agencies beinhalten, um unter Berücksichtigung der zu erwartenden Diskontinuitäten erfolgreich zu sein?

## **Vorgehen**

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurden sowohl Methoden der Primär- als auch der Sekundärforschung angewendet. Im Rahmen der qualitativen Datenerhebung wurden leitfadengestützte Experteninterviews geführt mit Fachkundigen aus folgenden Bereichen geführt:

- Online Travel Agency
- Tourismusorganisation
- Tourismusforschung
- Zukunftsforschung
- Regulierende Behörde

Die Forschungsergebnisse wurden mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse ausgewertet und dienten als Basis für die Durchführung einer Szenario-Analyse sowie für die daraus resultierende Ableitung von Handlungsempfehlungen für Online Travel Agencies.

### **Erkenntnisse**

Bei der Befragung stellte sich heraus, dass der Erfolg der Sharing Economy für Short-Term Rentals wieder rückläufig ist und sich verstärkt an klassische Online Travel Agencies annähert. Diese wiederum werden in den nächsten Jahren weiterhin grosses Wachstum verbuchen können. Bedrohungen für den Markt sind durch weitere Short-Term Rentals Regulierungen und eine zunehmende Wettbewerbsintensität zu erwarten. Letztere wird insbesondere durch Global Player aus unterschiedlichen Branchen herbeigeführt (z.B. Google oder Amazon).

Für das Geschäftsmodell wurden die Elemente Kundschaft, Nutzenversprechen, Wertschöpfungskette sowie Ertragsmechanik betrachtet. Online Travel Agencies werden in Zukunft das gesamte Beherbergungsangebot auf ihrer Plattform anbieten sowie den gesamten Reiseprozess der Reisenden abbilden. Zusatzleistungen werden eine zentrale Rolle spielen. Dies umfasst sowohl Dienstleistungen, die Vermietende im Bereich Property Management dazu buchen können als auch zusätzliche Dienstleistungen für Gäste wie beispielsweise Reinigungsleistungen und Einkaufsservice. Ebenso werden Online Travel Agencies in Zukunft durch buchbare Erlebnisse geprägt. Aus technologischer Sicht werden Virtual Reality und die Begehbarkeit des Angebots für Online Travel Agencies an Bedeutung zunehmen. Bezüglich Short-Term Rentals Regulierungen werden Online Travel Agencies zunehmend Kooperationen mit Tourismusorganisationen und Behörden eingehen, sowie Elemente der Melde- und Kurtaxe-Pflicht über ihre Plattformen abdecken.