

Berlin, den 05. Januar 2017

Der Deutsche Ferienhausverband vertritt als größter Branchenverband die Interessen der Ferienimmobilienbranche in Deutschland. Gerne möchten wir folgende Stellungnahme zur Anhörung im Innen- und Rechtsausschuss zum Gesetzentwurf der Fraktion der Piraten zum Wohnraumsicherungsgesetz abgeben.

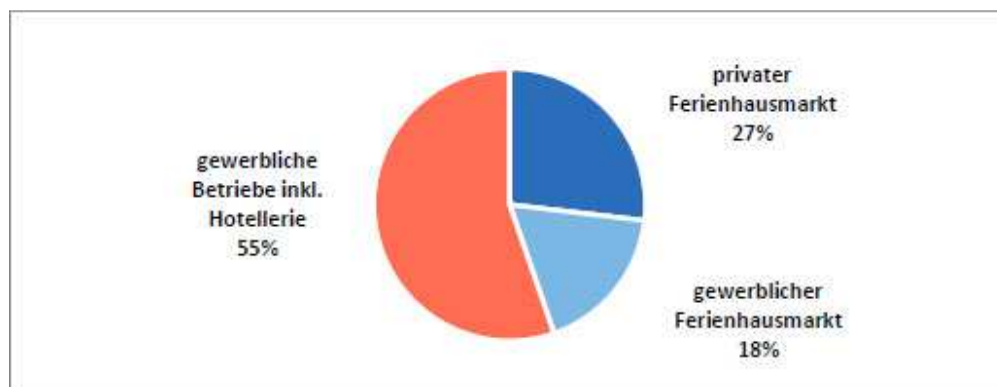
Das Land Schleswig-Holstein ist ein Urlaubsland; der Tourismus ist von herausragender wirtschaftlicher Bedeutung für das Land und die Kommunen – insbesondere auch im ländlichen Raum. Einen wichtigen Anteil hat daran die Vermietung von Ferienwohnungen und -häusern. Gerade die Vielfalt auf dem Übernachtungsmarkt ist eine Stärke des Tourismusstandorts Deutschland. Dabei nehmen private Vermieter einen besonderen Stellenwert ein, denn ein Großteil der Angebote auf dem Ferienhausmarkt werden durch Privatvermieter erbracht. Viele Urlauber schätzen diese familiäre Form der Unterbringung sehr. Sie gehört zu den beliebtesten Übernachtungsformen der Deutschen beim Urlaub im Inland und stellt ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Urlaubsortes dar.

### **Bedeutung des Ferienwohnungsmarkts in Schleswig-Holstein**

Acht Milliarden Euro Umsatz werden auf dem deutschen Ferienhausmarkt pro Jahr erwirtschaftet. Private und gewerbliche Ferienwohnungen und -häuser nehmen mit rund 100 Millionen Übernachtungen jährlich – davon mehr als 70 Mio. im nicht-gewerblichen Sektor – eine wichtige Rolle auf dem Beherbergungsmarkt in Deutschland ein.

Dies gilt in besonderem Maße für Schleswig-Holstein. Laut einer Studie des Deutschen Ferienhausverbands und des Internetportals Fewo-Direkt<sup>1</sup> finden 45% aller Übernachtung von Feriengästen im Land in einer Ferienimmobilie statt. Der Anteil von Übernachtungen in privaten Ferienwohnungen liegt bei knapp 10 Millionen Übernachtungen. Hinzu kommen weitere 6 Millionen Übernachtungen bei gewerblichen Ferienwohnungsanbietern.

### **Übernachtungen in Schleswig-Holstein laut Studie – gewerbliche und private Anbieter**



<sup>1</sup> Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung. <http://www.deutscher-ferienhausverband.de/studie-ferienhausmarkt-in-deutschland-2015/>

Urlaubsgäste in privaten Ferienunterkünften in Schleswig-Holstein geben durchschnittlich 74 Euro pro Tag am Urlaubsort für Unterkunft, Verpflegung, Einkäufe und Dienstleistungen im Bereich aus Freizeit, Kultur und Mobilität aus. Daraus generiert allein der private Ferienhausmarkt 719 Millionen Euro Bruttoumsatz.

<b>Der Ferienhausmarkt in Schleswig-Holstein (2014)</b>		
Generierter Bruttoumsatz auf dem privaten Ferienhausmarkt: 719 Millionen Euro bei 10 Millionen Übernachtungen pro Jahr		
	<b>Privater Ferienhausmarkt</b> (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)	<b>Gewerblicher Ferienhausmarkt</b> (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst)
Übernachtungen pro Jahr	9,7 Millionen	6,4 Millionen
Betten	93.800	68.957
Anteil am Gesamtmarkt	27 Prozent	18 Prozent
Jede zweite Übernachtung in Schleswig-Holstein findet in einer Ferienimmobilie statt. Mit 16 Millionen Übernachtungen hält die Ferienhausbranche einen Anteil von 45 Prozent am touristischen Gesamtmarkt in Schleswig Holstein.		

### **Ausreichend Handlungsspielraum für Kommunen**

Nicht zuletzt mit der anstehenden Baurechtsnovelle und der Änderung der Baunutzungsverordnung wird sichergestellt, dass die Kommunen weitreichende Entscheidungshoheit bei der Ausgestaltung von Planungsgebieten und damit auch dem Angebot von Ferienwohnungen haben.

Um das Recht der Kommunen, Zweitwohnungen zu regulieren, zu stärken, enthält das Gesetzkpaket außerdem eine Neuregelung zum Bruchteilseigentum. Dies schließt eine Gesetzeslücke, die unter anderem auf Sylt und anderen Nordseeinseln zu Problemen geführt hat.

In Schleswig-Holstein ist es das einvernehmliche Miteinander von Ferien- und Dauerwohnen seit Jahrzehnten gelebte Wirklichkeit. In der Regel verläuft dies konfliktfrei bzw. lassen sich Konflikte auf Grundlage bestehender Gesetze lösen.

Der vorliegende Gesetzentwurf der Piratenfraktion sieht detaillierte Regelungen bereits auf Landesebene vor. Es werden keine Unterschiede gemacht für die diversen Ausgangslagen und Bedürfnisse der einzelnen Kommunen. Wir haben es aber in Kiel, Kampen, St. Peter-Ording, Schleswig oder Burg auf Fehmarn mit höchst unterschiedlichen Voraussetzungen zu tun. Mit diesem Gesetzentwurf wird den Kommunen jedoch kaum Spielraum gelassen, Regelungen auf die Situation vor Ort anzupassen.

### **Gesetzentwurf berücksichtigt nicht die besonderen Anforderungen in Schleswig-Holstein**

Der Gesetzentwurf der Piratenfraktion ist vornehmlich auf große Städte wie Berlin zugeschnitten, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist und man es zugleich mit einem größerem Angebot an Kurzzeitvermietungen auf Portalen von Sharing Economy-Anbietern zu tun hat.

Wir möchten den Augenmerk jedoch auf private Anbieter von Ferienwohnungen lenken, die bereits vor der Digitalisierung Wohnungen als touristische Unterkünfte vermietet haben, denn diese machen das Gros der Vermieter in Schleswig-Holstein aus. Anders als bei vielen Homesharing-Angeboten handelt es sich häufig um Wohnungen, die ausschließlich oder vornehmlich als Ferienunterkunft genutzt werden, und deren Anbieter dies als Haupt- oder Nebenerwerb betreiben.

Der vorliegende Gesetzentwurf wird weder der Situation in den meisten Kommunen des Landes, noch der besonderen Bedeutung des Ferienhaustourismus in Schleswig-Holstein gerecht. So soll bestehenden Ferienwohnungen zwar ein Bestandsschutz gewährt werden – allerdings nur für eine Frist von zwei Jahren. Auf einen Schlag würden damit alle betroffenen Vermieter, die sich durch die Vermietung an Feriengäste eine Existenz aufgebaut haben, die ihre Wohnhäuser durch die Ferienvermietung finanzieren oder deren Altersversorgung darauf beruht, in die Illegalität gedrängt werden. Das, was zuvor legal war, das sogar für die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune oder Region gefördert wurde, stünde mit einem Mal unter Genehmigungsvorbehalt. Mit entsprechender Unsicherheit für die Betroffenen und hohem Prüf- und Verwaltungsaufwand für die Kommunen.

Eine solche Regelung ginge mit massiven Auswirkungen einher:

- Verringerung des Angebots und Beschneidung der Vielfalt von Urlaubsquartieren insbesondere in Orten mit hohem Ferienwohnungsanteil
- Für viele Einheimische stellt die Vermietung von Ferienwohnungen eine wichtige Einnahmequelle dar (Finanzierung der Wohnimmobilie, Altersversorgung)
- Massive Umsatzeinbußen durch den Ausfall von Gästen, auch bei anderen Branchen, die vom Tourismus profitieren
- Daraus resultierend geringere Einnahmen (Steuern, Kurtaxe) durch die Gemeinde
- Investitionsstau und -stop auf dem Ferienwohnungssektor
- Attraktivitätsverlust des Tourismusstandorts

Der Ferienhaustourismus hat für Schleswig-Holstein eine herausragende Bedeutung. Die einzelnen Kommunen haben heute schon die Möglichkeit eigene Regelungen zu schaffen, die den besonderen Anforderungen vor Ort gerecht werden. Dies wird durch die bevorstehende Änderung der Baunutzungsverordnung noch gestärkt. Vor diesem Hintergrund halten wir den vorliegenden Gesetzentwurf weder für sinnvoll noch für erforderlich.

### **Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.**

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit 17 Mitgliedern Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Ziel des Verbands ist es, die Interessen der Ferienimmobilienbranche gegenüber Wirtschaft und Politik zu vertreten und Urlaubern durch die Entwicklung einheitlicher Qualitätsstandards Hilfestellung bei der Online-Buchung von Feriendomizilen an die Hand zu geben.

Weitere Informationen unter [www.deutscher-ferienhausverband.de](http://www.deutscher-ferienhausverband.de)