

Berlin, den 14. September 2018

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz), Drucksache 19/721

Der Deutsche Ferienhausverband vertritt als größter Branchenverband die Interessen der Ferienimmobilienbranche in Deutschland. Wir danken an dieser Stelle herzlich für die Gelegenheit, zum vorliegenden Gesetzentwurf Stellung zu nehmen.

Unsere Position im Kurzüberblick:

- Der Gesetzentwurf wird den Gegebenheiten und Bedürfnissen des Tourismuslands Schleswig-Holstein nicht gerecht
- Es gibt bereits ausreichend Handlungsspielraum, unerwünschte Entwicklungen zu regulieren
- keine Zweckentfremdungsverbote ohne faktenbasierte Evaluierung und regelmäßige Überprüfung
- Das Gesetz sieht keinen Bestandschutz für Ferienwohnungen vor
- Es gibt keine Ausnahmeregelung für Zweitwohnungen
- Eigentumsrecht und das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung müssen geachtet werden

Bedeutung des Ferienhausmarktes in Schleswig-Holstein

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. Insbesondere Familien schätzen diese Form der Unterbringung sehr, weil sie ihren besonderen Bedürfnissen gerecht wird. Ferienwohnungen gehören zu den beliebtesten Übernachtungsformen der Deutschen beim Urlaub im Inland und stellt ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Urlaubsortes dar.

Deutscher Ferienhausverband e.V. - Rhabarberweg 25 a - 12357 Berlin

Kontakt:

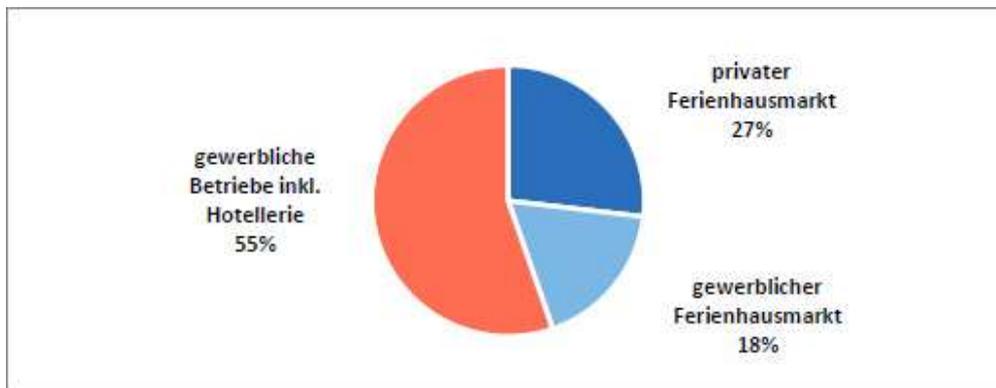
Katja Holland - Leiterin der Geschäftsstelle - Tel: 0162/6459173 - Email: k.holland@deutscher-ferienhausverband.de

Michelle Schwefel – Referentin für Tourismuspolitik - Tel: 0151/681 39 093 - Email: m.schwefel@deutscher-ferienhausverband.de

Laut einer Studie des Internetportals Fewo-Direkt¹ und des Deutschen Ferienhausverbands werden pro Jahr acht Milliarden Euro Umsatz auf dem deutschen Ferienhausmarkt 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. 45 Prozent aller Übernachtung von Feriengästen im Land finden 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



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 in Schleswig-Holstein 719 Millionen Euro Bruttoumsatz pro Jahr.

Der Ferienhausmarkt in Schleswig-Holstein (2014)		
Generierter Bruttoumsatz auf dem privaten Ferienhausmarkt: 719 Millionen Euro bei 10 Millionen Übernachtungen pro Jahr		
	Privater Ferienhausmarkt (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)	Gewerblicher Ferienhausmarkt (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.		

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

Ausreichend Handlungsspielraum für die Kommunen

In Schleswig-Holstein ist 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.

Die bestehenden rechtlichen Regelungen in Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung geben den Kommunen bereits ein Instrumentarium an die Hand, um unerwünschte Entwicklungen zu regulieren oder zu unterbinden.

Gesetzesentwurf berücksichtigt nicht die Bedürfnisse Schleswig-Holsteins

Der vorliegende Gesetzesentwurf der Fraktion des Südschleswigschen Wählerverbands (SSW) sieht ein Zweckentfremdungsgesetz auf Landesebene vor. Dabei orientiert sich der Entwurf am Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz. Dieses ist jedoch auf die spezifischen Bedürfnisse des Stadtstaates Hamburg zugeschnitten, die nicht auf das Flächen- und Tourismusland Schleswig-Holstein übertragbar sind. Wir haben es in Kiel, Kampen, St. Peter-Ording, Schleswig oder Burg auf Fehmarn mit höchst unterschiedlichen Voraussetzungen, Interessen und Bedürfnissen zu tun. Wohnraumangel und Leerstände sind regional sehr unterschiedlich. In Tourismusorten kommt Ferienwohnungen zudem eine hohe wirtschaftliche Bedeutung zu. Der Gesetzesentwurf wird diesen Unterschieden nicht gerecht, und lässt den Kommunen kaum Spielraum, Regelungen auf die Situation vor Ort anzupassen. Es erscheint nicht sinnvoll, dass das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration zentral feststellen soll, ob und wo ein so starker Wohnungsmangel herrscht, dass eine Zweckentfremdung genehmigungspflichtig wird.

Mit der Umsetzung des Entwurfes würden Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht gelöst. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum resultiert vor allem aus dem starken Zuzug in die Städte und fehlender Bautätigkeit. Um diese Problematik wirksam zu bekämpfen, müssen vor allem neue Wohnungen entstehen.

Allerdings würde das Gesetz mit weitreichenden negativen Folgen einhergehen: Zunahme der Bürokratie, erhöhter Verwaltungsaufwand, Unsicherheit unter Ferienwohnungsinhabern und Investoren, bis hin zum Verlust der Lebensgrundlage. Tourismusorte hätten mit Attraktivitätseinbußen und sinkenden Einnahmen zu rechnen.

Kein Bestandschutz – keine Ausnahmeregelung für Zweitwohnungen

Der Gesetzesentwurf sieht keine Regelung zum Bestandschutz vor. In der Begründung wird lediglich ein Bestandschutz für Arztpraxen, Kanzleien und Kindertagesstätten genannt, nicht aber für Ferienwohnungen. Damit würden diese nicht nur gegenüber anderer gewerblicher Nutzung schlechter gestellt. Es wird auch nicht dem Umstand Rechnung getragen, welche wirtschaftliche Bedeutung der Ferienhaustourismus für Schleswig-Holstein hat.

Ein Großteil der Ferienwohnungen in Schleswig-Holstein wird von Privatleuten angeboten. Für viele stellt die Vermietung von Ferienwohnungen eine wichtige Einnahmequelle dar, als Haupt- oder Nebenerwerb, Beitrag zur Altersversorgung oder zur Finanzierung der eigenen Wohnimmobilie. Ein Verbot ginge mit gravierenden Auswirkungen für die Betroffenen einher. Gleiches gilt auch für die Kommunen und die lokale Wirtschaft. Denn die Vielfalt des Übernachtungsangebots ist ein maßgeblicher Faktor für die Attraktivität eines Tourismusstandorts.

Selbst wenn die Nutzung als Ferienwohnung grundsätzlich genehmigungsfähig wäre, würde das zu einem bürokratischen Mehraufwand für Anbieter und Kommunen führen.

Der Gesetzentwurf sieht außerdem keine Ausnahmeregelung für Zweitwohnungen vor. Diese entziehen dem Wohnungsmarkt bei zwischenzeitlicher Nutzung als Ferienwohnung aber keinen Wohnraum. Wie das Verwaltungsgericht Berlin im November 2017 (VG 6 K 1569.16) geurteilt hat. Weswegen eine Nutzung zur kurzzeitigen Vermietung keine Zweckentfremdung darstellt und genehmigt werden muss.

Zweckentfremdungsverbote müssen sinn- und maßvoll sein

Dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen muss, steht außer Frage. Andererseits darf das in Art. 14 GG Eigentumsrecht nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Ein Zweckentfremdungsverbot stellt in der Regel einen weitreichenden Eingriff in dieses Eigentumsrecht dar. Eine solche Maßnahme sollte deshalb nur dann ergriffen werden, wenn ein gravierender Wohnungsmangel besteht und die Zweckentfremdung von Wohnraum maßgeblich zu dieser Misere beiträgt. Ob dies der Fall ist, sollte faktenbasiert ermittelt und regelmäßig in angemessenen Abständen (nicht länger als 5 Jahre) überprüft werden. Ebenso sollte überprüft werden, ob ein Zweckentfremdungsgesetz signifikant zur Behebung des Missstandes beiträgt. Eine unbefristete Gültigkeit wie in §3 des Entwurfs u.a. genannt wird, ist abzulehnen.

Unverletzlichkeit der Wohnung achten

Die in §16 verfügte Bestimmung, dass einem Beauftragten der Gemeinde bzw. Kommune Zutritt zur Wohnung zu gewähren ist, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die in Art. 13 GG garantierte Unverletzlichkeit der Wohnung dar. Selbst beim Verdacht auf schwere Straftaten geht die Unverletzlichkeit der Wohnung so weit, dass ein richterlicher Beschluss vorliegen muss, sofern nicht Gefahr im Verzug ist. Ein solch weitreichender Eingriff ist nicht zu rechtfertigen.

Auskunftspflichten

Die in §15 des Entwurfs benannten Auskunftspflichten betreffen auch Vermittlungsplattformen. Es gibt keine konkrete Benennung, welche Informationen an die Behörden weiterzugeben sind. Wir geben zu bedenken, dass Vermittlungsportale unterschiedliche Geschäftsmodelle unterhalten. Portale, die als reine Vermittler fungieren, verfügen beispielsweise nicht über Informationen wie die tatsächliche Belegung einer Wohnung durch zahlende Gäste.

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit 19 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