

Berlin, den 31. Dezember 2018

Schriftliche Stellungnahme zum Antrag der SPD-Fraktion „Klare Regeln für Vermietung von Ferienunterkünften über Buchungsportale“, Drucksache 19/930 und dem Alternativantrag der Fraktionen von CDU, Bündnis90/Die Grünen und FDP „Fairer Wettbewerb bei der Vermietung von Ferienunterkünften“, Drucksache 19/979

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

Unsere Position im Kurzüberblick:

- Schleswig-Holstein ist ein Urlaubsland, für das der Ferienhaustourismus eine wichtige wirtschaftliche und gesellschaftliche Rolle spielt
- Die meisten Anbieter sind Privatvermieter, für die die Einkünfte aus der Vermietung an Touristen eine wichtige Rolle spielen
- Es gibt bereits ausreichend gesetzlichen Handlungsspielraum, unerwünschte Entwicklungen zu regulieren
- Eine umfassende Auskunftspflicht steht möglicherweise im Widerspruch zum geltenden Datenschutzrecht

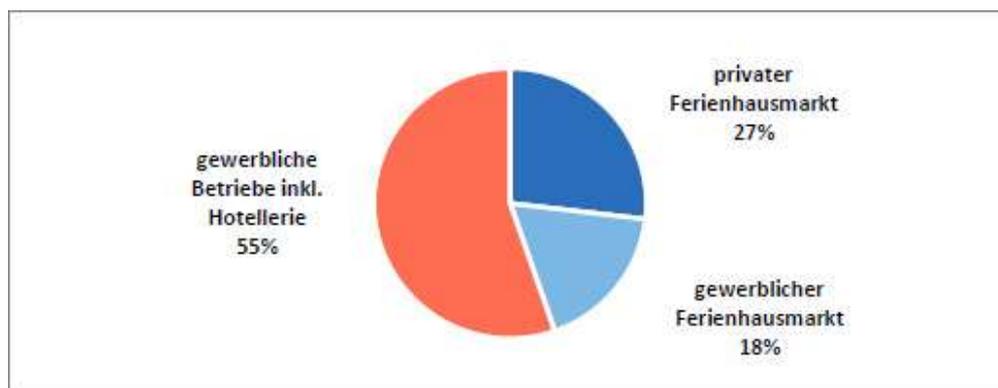
Bedeutung des Ferienhausmarktes in Schleswig-Holstein

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 – immerhin 70 % des Gesamtmarkts - werden durch Privatvermieter erbracht. Aber auch für die Gäste gehören Ferienwohnungen zu einem gelungenen Urlaub dazu: Insbesondere Familien schätzen Ferienwohnungen und -häuser sehr, weil sie ihren besonderen Bedürfnissen gerecht wird. Ferienwohnungen gehören zu den beliebtesten Übernachtungsformen der Deutschen beim Urlaub im Inland und stellen ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Urlaubsortes dar.

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.

Die Feriengäste beleben aber nicht nur die örtliche Wirtschaft: Zugleich können auch Anwohner vom Verkehrs- und Freizeitangebot für die Feriengäste profitieren.

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.deutscherferienhausverband.de/studie-ferienhausmarkt-in-deutschland-2015>

Ausreichend Handlungsspielraum für Kommunen

Es freut uns sehr, dass die Regierungskoalition in ihrem Alternativantrag unterstreicht, wie wichtig der Ferienhaustourismus für das Urlaubsland Schleswig-Holstein ist. Wir begrüßen ausdrücklich den ganzheitlichen Ansatz, die Situation genau zu evaluieren und beispielsweise zu prüfen ob und inwieweit ein Zusammenhang zwischen der Vermietung von Ferienwohnungen und den geschilderten Problemfeldern besteht, bevor gesetzgeberische Schritte eingeleitet werden.

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, beispielsweise durch an die jeweiligen lokalen Gegebenheiten und Herausforderungen angepasste Bebauungspläne oder die Regulierung von Bruchteilseigentum und Nebenwohnungen.

Auswirkungen von Ferienwohnungen auf den Wohnungsmarkt

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum resultiert vor allem aus dem starken Zuzug in attraktive Regionen und mangelnder Bautätigkeit. Um diese Problematik wirksam zu bekämpfen, müssen vor allem neue Wohnungen entstehen. In den meisten Kommunen, die von Wohnungsmangel betroffen sind, liegt der Anteil der Ferienwohnungen am Gesamtbestand bei unter 1%. Demzufolge könnte selbst ein Totalverbot kaum zu einer signifikanten Entlastung auf dem Mietmarkt führen. Eine Studie des Bundeswirtschaftsministeriums „Sharing Economy im Wirtschaftsräum Deutschland“ aus dem vergangenen Jahr ist ebenfalls zu der Überzeugung gekommen, dass die Nutzung von Privatwohnungen als Feriendomizil keine flächendeckenden signifikanten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt einer Kommune haben.²

In Tourismusorten, wo der Anteil höher liegt, machen diese Ferienwohnungen hingegen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor aus und tragen zur Attraktivität einer Destination bei unterschiedlichen Zielgruppen bei. Insbesondere Familien und Individualtouristen wissen die individuelle Unterbringung in einer Ferienwohnung zu schätzen und suchen ihr Urlaubsziel ganz bewusst u.a. danach aus.

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.

² Sharing Economy im Wirtschaftsräum Deutschland, Sept. 2018, <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/sharing-economy-im-wirtschaftsraum-deutschland.html>

Steuerehrlichkeit

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. Viele betreiben dieses Gewerbe seit langen Jahren und nutzen das Angebot der lokalen Tourismusinformationen, um ihre Immobilie anzubieten. Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass diese Vermieter sich mehr als andere Branchen nicht an Recht und Gesetz halten und ihrer Steuerpflicht nachkommen. Die oben bereits erwähnte Studie des BMWi hat ebenfalls keinen Anhaltspunkt gegeben, dass Anbieter auf Plattformen der Sharing Economy verstärkt ihre Steuerpflichten unterlaufen.

Beispiel Dänemark

Der Antrag der SPD-Fraktion nennt die gesetzliche Regelung in Dänemark als ein Vorbild für eine Regulierung, die zu mehr Steuerehrlichkeit und -gerechtigkeit führe. Dänemark bietet denjenigen Anbietern Steuernachlässe, die auf Buchungsportalen inserieren, mit denen die dänischen Behörden entsprechende Vereinbarungen über eine digitale, jährliche Berichterstattung über Einkommen aus der Vermietung u.a. von Ferienhäusern geschlossen haben. Zu beachten ist hier, dass dieses dänische Gesetz Teil einer Gesamtinitiative ist, um Dänemark im Bereich Digitales und Plattformökonomie zu stärken und die Ferienhausvermietung zu fördern.

Einen ähnlich positiven Ansatz würden wir uns auch für die deutsche Gesetzgebung wünschen.

Auskunftspflicht

Eine weitreichende verdachtsunabhängige Auskunftspflicht der Portale steht im Widerspruch zu datenschutzrechtlichen Regelungen wie der Datenschutzgrundverordnung. Es entspricht guter Ordnung, dass sensible Daten z.B. nur im konkreten Verdachtsfall an die Finanzbehörden weitergeben werden. Eine allgemeine Auskunftspflicht würde den Datenschutz konterkarieren und die Unternehmen nach derzeitiger Rechtslage in einen erheblichen Konflikt bringen.

Wir geben außerdem 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 18 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