

**Ausschuss für Tourismus**  
**Ausschussdrucksache**

18-20-32 a

**Stellungnahme der Sachverständigen**

zu der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Tourismus

am 16. März 2016

von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Berlin,  
Paul-Löbe-Haus, Saal 4.600

**„Ferienwohnungen in Wohngebieten“**

Seite

**Michelle Schwefel**

Leiterin der Geschäftsstelle Deutscher Ferienhausverband e.V.

2

**Stellungnahme**  
**des Deutschen Ferienhausverbands e.V.**  
**zur öffentlichen Anhörung**  
**des Ausschusses für Tourismus**  
**zu Ferienwohnungen in Wohngebieten**  
**am 16. März 2016**

**Kontakt: Deutscher Ferienhausverband e. V.**  
Michelle Schwefel Tel.: +49 (0)151 - 681 390 93  
E-Mail: [info@deutscher-ferienhausverband.de](mailto:info@deutscher-ferienhausverband.de)  
Schillstr. 9 - 10785 Berlin

## Problemaufriss

Die Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen ist in vielen Tourismusorten in Deutschland gang und gäbe. Dass diese Praxis gegen geltendes Recht – nämlich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) – verstößt, ist erst durch Rechtsstreitigkeiten in den letzten Jahren in den Fokus geraten. Stein des Anstoßes ist, dass in der BauNVO die Nutzung als Ferienimmobilie mit Ausnahme von §10 (Sondergebiete) nicht ausdrücklich aufgeführt ist. Dabei ist strittig, ob der Gesetzgeber damit tatsächlich besagen wollte, dass eine Nutzung auf Sondergebiete beschränkt und in Wohngebieten generell untersagt ist.

Insbesondere in Mecklenburg-Vorpommern wurde die Vermietung von Ferienwohnungen in Wohngebieten seit 2013 durch die unteren Baubehörden vermehrt bauaufsichtlich überprüft und auch untersagt – teils ohne Übergangsfrist.

Das Problem ist aber bundesweit von Relevanz, denn auch in anderen Bundesländern ist ein Nebeneinander von Ferien- und Dauerwohnen sowohl in planungsrechtlich festgesetzten Wohngebieten wie auch in Sondergebieten – oft seit Jahrzehnten – gelebte Praxis. Eine solche Mischnutzung erfasst dabei auch einzelne Gebäude wie Apartmentanlagen, die von Dauer- und Ferienwohnungen zugleich belegt sind. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Privatvermieter betroffen sind, da deren Immobilien häufig in Wohngebieten liegen.

Viele Vermieter von Ferienwohnungen befanden sich im guten Glauben, rechtskonform zu handeln. Sie haben fällige Abgaben entrichtet und über kommunale Tourismusorganisationen ihre Wohnung beworben und vermittelt. Aber allein daraus, dass eine Gemeinde durch Zahlung von Gewerbe- oder Umsatzsteuer oder Kurabgabe Kenntnis von der Nutzung als Ferienwohnung hat, ergibt sich keine rechtswirksame Duldung oder gar Genehmigung. Dazu bedarf es einer schriftlichen Genehmigung bzw. Duldung durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Auch die Gemeinden waren bislang der Auffassung, dass das Nebeneinander von Ferienwohnen und Dauerwohnen zulässig ist. Man hat die Nutzung als Ferienwohnung als in Wohngebieten zulässigen (kleinen) Beherbergungsbetrieb (dies allerdings hat die Rechtsprechung mittlerweile verneint), als sonstiges nicht störendes Gewerbe oder als Unterform der allgemeinen Wohnnutzung behandelt.

Alternativ wurden in Bebauungsplänen Sondergebiete ausgewiesen, in dem touristisches und Dauerwohnen parallel zugelassen ist.

Die Rechtsprechung sieht die Ferienwohnnutzung in Wohngebieten mittlerweile regelmäßig im Widerspruch zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung. Auch die Einrichtung von Mischgebieten besonderer Art verstößt nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.7.2013 gegen §10 und §11 BauNVO.

Allerdings gibt es ein Urteil des OVG Lüneburg vom 18. September 2014 (Az 1 KN 123/12), das die Auffassung vertritt, dass eine Gemeinde in einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß §11 Satz 2 BauNVO Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen kann. Die BauNVO stehe dem nicht entgegen. Auch eine besondere Belastung der Anwohner durch eine Nutzung als Ferienwohnung wurde darin verneint.

Festzustellen ist eine rechtliche Unsicherheit mit gravierenden Folgen.

## Die Folgen

- Rechtsunsicherheit bei Kommunen, Anbietern, Gästen und Investoren
- Beschneidung der Vielfalt von Urlaubsquartieren und Verringerung des Angebots - insbesondere bei privaten Vermietern
- Wertverlust von Immobilien
- Vermieter werden in die Illegalität gedrängt
- Sozialer Aspekt: Vermietung von Ferienwohnungen stellt für viele Einheimische eine wichtige Einnahmequelle dar (Finanzierung der Wohnimmobilie, Altersversorgung)
- Investitionsstau und -stop auf dem Ferienwohnungssektor; Gemeinden werden in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung behindert - das gilt insbesondere für strukturschwache Regionen, in denen der Tourismus eine wichtige Einnahmequelle darstellt
- Massive Umsatzeinbußen durch den Ausfall von Gästen, auch bei anderen Branchen, die vom Tourismus profitieren
- Daraus resultierend geringere Einnahmen (Steuern, Kurtaxe) durch die Gemeinde

## Bedeutung des Ferienwohnungsmarkts

Eine Studie im Auftrag des Deutschen Ferienhausverbands und des Portals FeWo-direkt aus dem Jahr 2015 hat die besondere Bedeutung des **privaten Ferienwohnungsmarkts** eindrucksvoll belegt:

Acht Milliarden Euro Umsatz werden auf dem deutschen Ferienhausmarkt pro Jahr erwirtschaftet. Private und gewerbliche Ferienwohnungen und -häuser nehmen mit rund 100 Mio. Übernachtungen jährlich eine wichtige Rolle auf dem Beherbergungsmarkt in Deutschland ein. Jede fünfte Übernachtung findet in einer Ferienwohnung/einem Ferienhaus statt.

70% der Übernachtungen in Ferienhäusern und -wohnungen finden im privaten Ferienhausmarkt statt.

### Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung

Generierter Brutto-Umsatz auf dem Ferienhausmarkt:  
8 Milliarden Euro bei 103 Millionen Übernachtungen pro Jahr

	Privater Ferienhausmarkt (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)	Gewerblicher Ferienhausmarkt (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst)
Übernachtungen pro Jahr	71,4 Millionen	31,8 Millionen
Anteil am Gesamtmarkt	70,5 Prozent	29,5 Prozent
Bruttoumsatz in Euro	5,6 Milliarden	2,4 Milliarden

Jede fünfte Übernachtung findet in einem Ferienhaus statt.  
Damit hält die Ferienhausbranche einen Anteil von 20,8 Prozent am touristischen Gesamtmarkt.  
730 Millionen Euro fließen als Steuereinnahmen an die Finanzbehörden.  
4 Mrd. Euro direkte und indirekte Einkommen resultieren aus den Ausgaben von Urlaubern und Anbietern – dies entspricht 150.000 Arbeitsplätze mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen.

### Wirtschaftszweige profitieren von Milliarden-Umsätze im Ferienhaustourismus

Branchensektor	Privater Ferienhausmarkt	Gewerblicher Ferienhausmarkt	Gesamt
Unterkünfte	2,12	0,92	3,04
Gastronomie	1,43	0,57	2,00
Einzelhandel	1,15	0,49	1,65
Dienstleistungen	0,92	0,38	1,30
<b>Gesamt</b>	<b>5,63</b>	<b>2,35</b>	<b>7,98</b>

Angaben in Mrd. Euro, Erhebung über 1059 Gemeinden, Quelle: dwif Consulting GmbH

Detailzahlen zum Ferienwohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein finden Sie im Anhang

## Lösung

Der Deutsche Ferienhausverband e.V. setzt sich gemeinsam mit dem Deutschen Tourismusverband e.V. dafür ein, dass die teils über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen in Tourismusorten erhalten bleiben. Dazu gehört eine Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen. Der Ferienwohnungsmarkt braucht eine gesetzliche Grundlage, die die Nutzung vorhandener und den Neubau von Ferienwohnungen in Wohngebieten zulässt.

Eine umfassende, realistische und zufriedenstellende Lösung bietet aus unserer Sicht eine Änderung der Baunutzungsverordnung. Zuständig ist der Bund (BMUB).

Wir sprechen uns dafür aus, die Nutzung als Ferienimmobilien als allgemein zulässige Nutzungsart in die § 2 - 7 der BauNVO aufzunehmen. Eine solche Ergänzung würde für die gebotene Rechtssicherheit sorgen und den Gemeinden die Möglichkeit geben, bestehende Baupläne anzupassen, um Bestandsschutz zu gewähren und auch für die Zukunft wieder rechtssicher planen zu können. Sie stellt außerdem eine umfassende Lösung dar, die auch reine Wohngebiete mit einbezieht.

Zugleich kann Tourismus nicht ohne Akzeptanz der Anwohner gedeihen und es muss Rücksicht auf regionale Besonderheiten – z.B. des Wohnungsmarkts – genommen werden. Auch dem wird durch die von uns vorgeschlagene Änderung Rechnung getragen, denn die Kommunen haben durch §1 Absatz 5 BauNVO die Option, allgemein zulässige Nutzungsarten aufgrund von lokalen Erfordernissen zu beschränken.

In der Debatte um eine angemessene Lösung wird auch eine Klarstellung der BauNVO diskutiert, die vorsieht, Ferienwohnungen einem nicht störenden Gewerbebetrieb gleichzusetzen. Dieser Ansatz greift aus unserer Sicht zu kurz, weil er für reine Wohngebiete (§3 BauNVO) keine angemessene Lösung bietet, denn dort sind diese nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig. Es ist einsichtig, dass in reinen Wohngebieten besondere Anforderungen an den Lärmschutz bestehen. Allerdings sind dort auch Ferienwohnungen/-häuser häufig im Haus des Inhabers oder auf dessen Grundstück gelegen. Damit liegt im Regelfall eine ausreichende soziale Kontrolle vor, um eine unangemessene Lärmbelästigung zu unterbinden, oder falls doch kann dagegen – wie bei Dauermietverhältnissen – ordnungsrechtlich vorgegangen werden. Es besteht also aus unserer Sicht kein Grund, die Vermietung von Ferienimmobilien in reinen Wohngebieten generell zu untersagen und damit insbesondere private Anbieter zu treffen.

Michelle Schwefel (Deutscher Ferienhausverband e.V.)

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

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit 16 Mitgliedern Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Ziel des Verbandes 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.

## Anhang

### Ferienwohnungsmarkt

### in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein

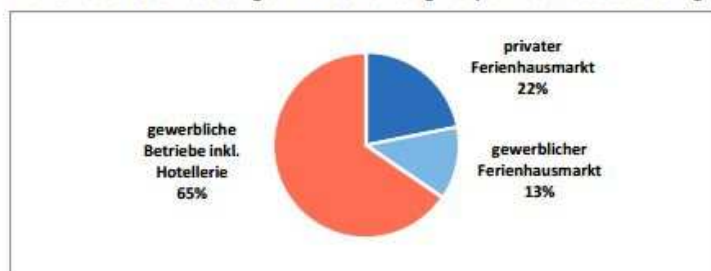
Die unten aufgeführten Zahlen stammen aus einer Studie des dwif aus dem Jahr 2015, die im Auftrag des Deutschen Ferienhausverbands und des Portals FeWo-direkt erstellt wurde. Diese erfasst den gesamten gewerblichen und privaten Ferienhausmarkt in Deutschland. Die Erhebung liefert aufschlussreiche Informationen zur wirtschaftlichen und touristischen Bedeutung von Urlaubsübernachtungen in Ferienimmobilien (Stand: Juni 2015).



#### Daten & Fakten zum Ferienhausmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Der Ferienhausmarkt in Mecklenburg-Vorpommern		
Generierter Bruttoumsatz auf dem privaten Ferienhausmarkt: 613 Millionen Euro bei 8 Millionen Übernachtungen pro Jahr		
Privater Ferienhausmarkt (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)		Gewerblicher Ferienhausmarkt (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst)
Übernachtungen pro Jahr	8,0 Millionen	4,7 Millionen
Betten	78.900	51.680
Anteil Übernachtungen am Gesamtmarkt	22 Prozent	13 Prozent
Jede zweite Übernachtung in Mecklenburg-Vorpommern findet in einer Ferienimmobilie statt. Mit rund 13 Millionen Übernachtungen hält die gesamte Ferienhausbranche einen Anteil von 35 Prozent am touristischen Gesamtmarkt in Mecklenburg-Vorpommern.		

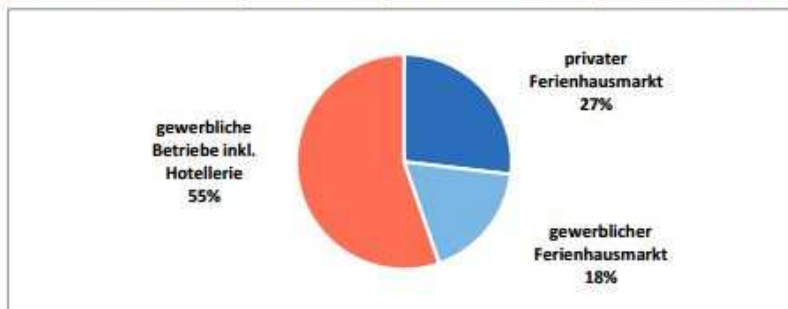
#### Marktanteile Übernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern laut Studie – gewerbliche und private Anbieter:



## Daten & Fakten zum Ferienhausmarkt in Schleswig-Holstein

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
<p>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.</p>		

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



#### Über die Studie:

Die Studie zum Volumen und zur ökonomischen Bedeutung des Ferienhausmarktes in Deutschland wurde von der dwif-Consulting GmbH, einem Beratungsunternehmen für die Tourismus- und Freizeitwirtschaft, erstellt. Zwischen August 2014 und März 2015 wurden in 1.059 Gemeinden in Deutschland alle Ferienwohnungen und -häuser erhoben und die Ergebnisse auf Bundesländerebene hochgerechnet, um Aussagen zu Angebot, Nachfrage, Umsätzen, Profiteuren und Steuereffekten des Ferienhausmarktes treffen zu können. Download: [www.fewo-direkt.de/wirtschaftsfaktor-ferienhaustourismus-2015](http://www.fewo-direkt.de/wirtschaftsfaktor-ferienhaustourismus-2015)

#### Über FeWo-direkt

FeWo-direkt ist Deutschlands Nummer 1 in der Online-Ferienhausvermietung. Pro Jahr suchen Millionen deutschsprachige Besucher auf [www.fewo-direkt.de](http://www.fewo-direkt.de) nach ihrem Urlaubsdomizil. FeWo-direkt ist eine 100-prozentige Tochter des weltweiten Marktführers HomeAway, Inc. ([www.homeaway.com](http://www.homeaway.com)). Unter der Dachmarke HomeAway sind die führenden Ferienhausportale in Europa, Australien und Amerika vereint. Damit bildet die HomeAway-Familie ein globales Netzwerk für private Ferienhausvermieter und Urlauber. Mehr als eine Million Feriendomizile in 193 Ländern stehen im HomeAway-Netzwerk weltweit zur Auswahl. Weitere Infos unter [www.fewo-direkt.de/pressecenter](http://www.fewo-direkt.de/pressecenter)