



PERSPEKTIVE FERIENHAUSTOURISMUS

2019

Trends, Prognosen und Perspektiven vom Ferienhausmarkt

Herausgeber: Deutscher Ferienhausverband e. V., Berlin

4. Ausgabe, Juni 2019

VON AYE HELSIG, VORSITZENDER DES DFV



Vorsitzender Aye Helsing,
FeWo-direkt.de

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Ferienhaussegment erfreut sich wachsender Beliebtheit. 2018 erzielten die international agierenden Ferienhausanbieter mit Niederlassungen in Deutschland ein durchschnittliches Buchungswachstum von 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Großes Marktpotenzial sehen wir vor allem in der Zielgruppe der Familien. Die Zukunft gehört den reisefreudigen Millennials: Durch ein wachsendes Angebot an attraktiven Ferienhäusern und -wohnungen, flexible Reisezeiträume und unkomplizierte Buchungsprozesse werden zunehmend junge Urlaubsgäste angesprochen.

Der Markt entwickelt sich stetig weiter, die Qualität der Feriendomizile steigt. Laut einer Studie von Phocuswright wächst die Ferienhausbranche in Europa zwischen 2010–2020 doppelt so stark wie die Hotelbranche.¹ Ein Trend, den auch unsere Mitglieder bestätigen. Mit einer Wirtschaftsleistung von acht Mrd. Euro Umsatz im Jahr ist das Ferienhaussegment ein bedeutender Faktor für den deutschen Tourismus.² Urlauber lieben die Vorteile eines Ferienhauses: Mehr Platz, mehr Komfort, mehr Flexibilität und das zu einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis ist in sonst keinem anderen Segment zu finden. Um die Branche weiterhin zu stärken, setzen wir uns dafür ein, dass die Bedeutung des Ferienhaustourismus für Deutschland von Politik und Öffentlichkeit wahrgenommen wird. Daher ist es uns ein grundlegendes Anliegen, dass Belange dieser wichtigen Branche auch in die nationale Tourismusstrategie mit einfließen.

Doch neben den vielen positiven Entwicklungen gibt es auch jene, die wir mit Sorge betrachten. Waren es zunächst nur größere Städte, die Ferienwohnungen regulieren wollen, schwappt eine Flut von Regulierungen nun auch auf kleinere Städte und ländliche Tourismusregionen über. Das stellt die Vermieter und vor allem regionale Agenturen vor neue Herausforderungen. Erst kürzlich wurde in Niedersachsen mit seinen beliebten Küstenregionen ein Zweckentfremdungsgesetz erlassen, dessen Auswirkungen noch nicht absehbar sind. Regulierungsbestrebungen schießen wie Pilze aus dem Boden. Hier wünschen wir uns sorgfältigere Analysen der Gegebenheiten an einzelnen Standorten, einen frühzeitigen Dialog mit der Branche, um faire Lösungen zu finden und einen umfassenden Bestandsschutz für vorhandene Ferienwohnungen, die vielen Vermietern als Existenzsicherung dienen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Wir befinden uns in einem dynamischen Wachstumsmarkt und einem stark regulatorischen Umfeld, das sowohl Chancen als auch Herausforderungen birgt. Im vorliegenden Bericht haben wir zum vierten Mal diese Chancen

¹ Quelle: Private Accomodation in Europe: 2010-2020, Phocuswright

² Quelle: Der Ferienhausmarkt in Deutschland, Volumen und Ökonomische Bedeutung, FeWo-direkt und Deutscher Ferienhausverband

VORWORT

und Herausforderungen, Erfolge und Entwicklungen erfasst. Der DFV-Branchenbericht skizziert ein Stimmungsbild der Anbieter und informiert über aktuelle Trends im Ferienhaussegment.

Scheuen Sie sich nicht, uns zu kontaktieren, falls Sie Fragen und Anregungen zu unserem Branchenbericht haben. Sie erreichen uns per E-Mail an presse@deutscherferienhausverband.de oder telefonisch unter 01 78 - 40 77 695.

Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung und danken unseren Mitgliedern für die Teilnahme.

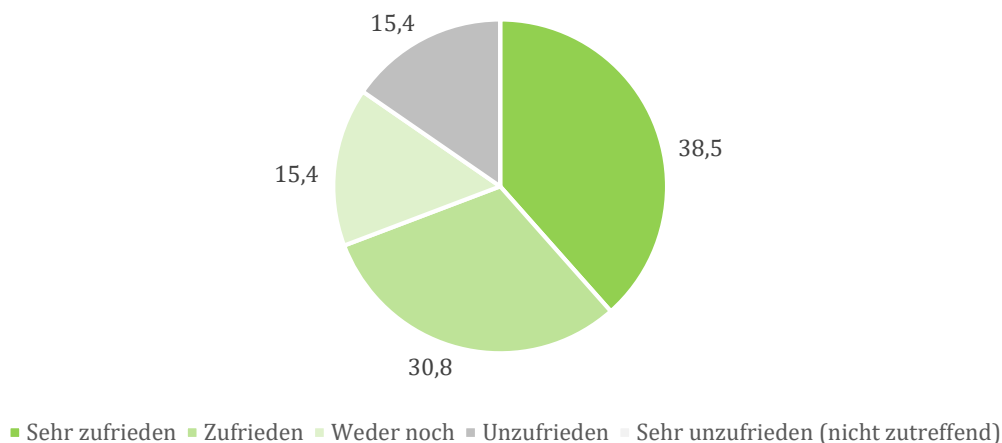
Herzlichst, Ihr Aye Helsing

BRANCHENZUFRIEDENHEIT AUF HOHEM NIVEAU

Das Branchenklima ist weiterhin gut: Die Anbieter sind zufrieden bis sehr zufrieden mit dem Buchungsjahr 2018. Frühzeitige Buchungen mit langem Vorlauf, aber auch eine gute Last-Minute-Auslastung aufgrund des warmen Sommers sorgten für eine steigende Nachfrage bei den Urlaubern. Einer der befragten Anbieter bezeichnete 2018 als Ausnahmejahr für Ferienhausbuchungen. Insbesondere bei innerdeutschen Reisen wurde ein Anstieg der Buchungen beobachtet.

Die international ausgerichteten Vermittler und Portale mit Standorten in Deutschland verzeichneten ein Umsatzwachstum von 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das Buchungswachstum lag bei 13 Prozent.³ 70 Prozent der befragten Ferienhausanbieter gaben an, mit dem abgeschlossenen Buchungsjahr 2018 mindestens zufrieden zu sein. 38,5 Prozent waren sogar sehr zufrieden.

Zufriedenheit mit dem Buchungsjahr 2018



Die Entwicklung auf dem Ferienhausmarkt schreitet stetig voran. Doch trotz der guten Nachfrage- und Umsatzergebnisse, stehen die Anbieter großen Herausforderungen gegenüber. Zunehmende gesetzliche Regulierungen und Pflichten dämpfen die Erwartungen. Einige Ferienhausanbieter lassen durchblicken, dass aufgrund des komplexer werdenden Wettbewerbsumfelds und der zunehmenden Regulierungen ein schwieriges Buchungsjahr folgen könnte.

Alle Anbieter sind sich darüber einig, dass vor allem Google zukünftig einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Branche nehmen wird. Die Befragten erwarten daher mehr Unterstützung von Seiten der Politik, um die monopolartige Vormachtstellung von Google zu regulieren. Diese könnte die Marktbedingungen nachhaltig zu Ungunsten von kleineren und mittelständischen Anbietern verschieben: Marketingkosten werden steigen und größere

³ Aufgrund der begrenzten Teilnehmerzahl kann das durchschnittliche Wachstum von Umsatz und Buchungen nur ein ungefährender Richtwert für die Branchenentwicklung sein.

Expertise wird notwendig sein, um Suchmaschinenplatzierungen zu optimieren. Erst kürzlich hat Google Ferienhäuser und Ferienwohnungen in die Hotelsuche eingefügt.

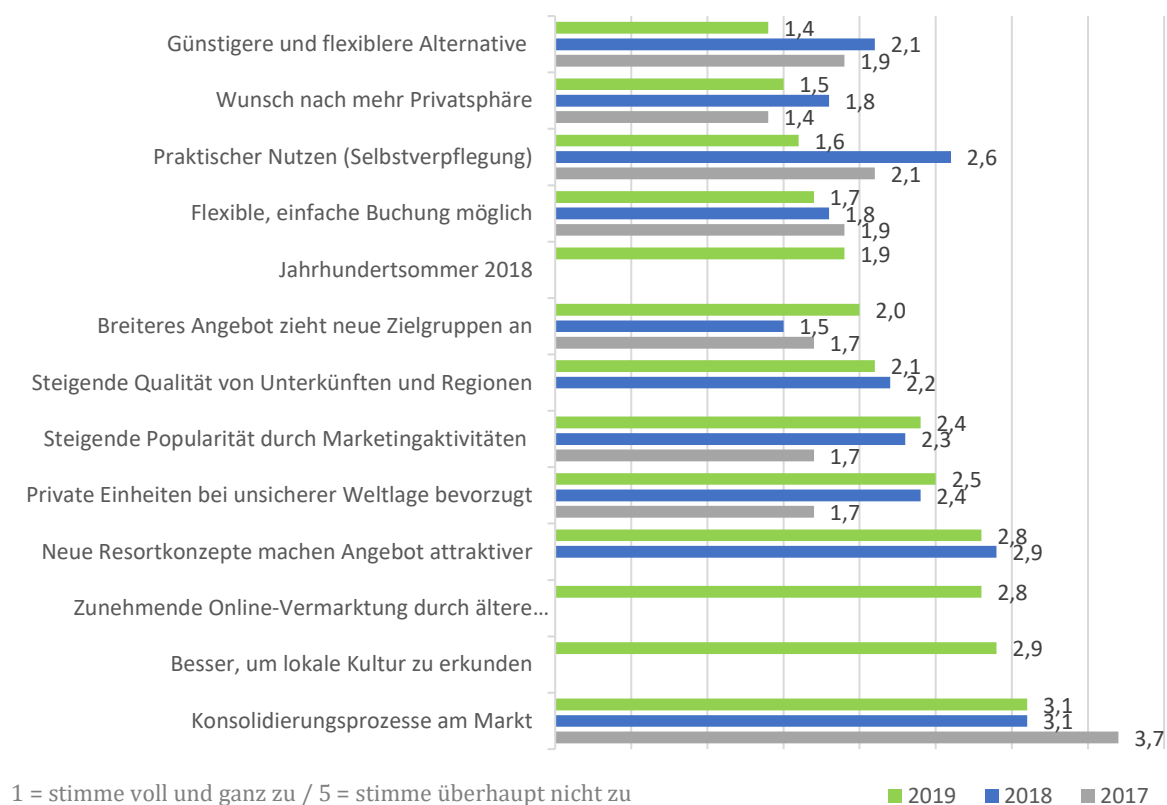
FERIENHAUSURLAUB STEHT FÜR FLEXIBILITÄT UND PRIVATSPHÄRE

Einigkeit bei den Anbietern herrscht bei der Frage, welche Kriterien für den Erfolg der Ferienhausvermietung verantwortlich sind. Ferienhäuser und Ferienwohnungen stellen laut der befragten Anbieter eine preisgünstige und flexible Urlaubsform dar. Sie sehen darin den Hauptgrund für den Erfolg von Ferienwohnungen. Platz zwei im Ranking der Erfolgsfaktoren nimmt nach Angaben der Ferienhausanbieter der Wunsch nach mehr Privatsphäre ein. Ferienhäuser und Ferienwohnungen gelten als komfortable Rückzugsorte, an denen sich Gäste frei bewegen können.

Neben diesen Freiheitsaspekten ist der praktische Nutzen einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses ein weiterer großer Vorteil im Vergleich zu anderen Unterkunftsformen. Die Möglichkeit, sich selbst zu verpflegen, belegt den dritten Platz.

Auch die Möglichkeit, ein Ferienhaus flexibel und einfach zu buchen, gilt als Erfolgsgarant für die steigende Nachfrage und hat sich unter den Top-5-Kriterien etabliert. Positive Effekte schreiben die Anbieter auch dem Jahrhundertssommer 2018 zu, der noch viele kurzfristige Buchungen mit sich brachte.

Ranking der Erfolgsfaktoren 2019



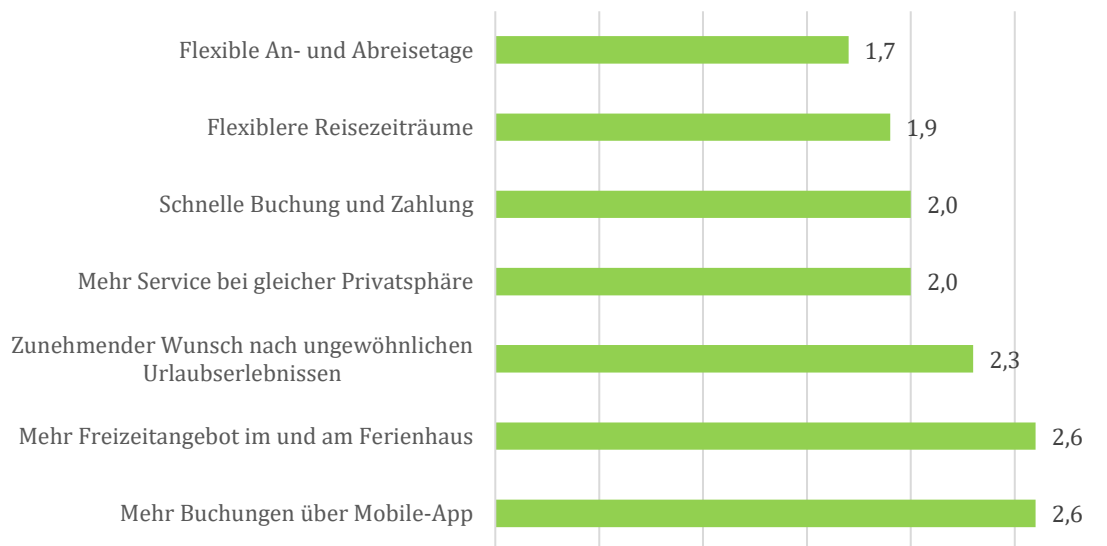
FLEXIBILITÄT GEFRAGTER DENN JE

Der Ferienhausmarkt hat sich in den letzten Jahren massiv verändert. Die Urlauber wünschen sich zunehmend mehr Flexibilität bei den An- und Abreisetagen. Klassischerweise gilt der Samstag seit Jahrzehnten als fester Wechseltag. Nun müssen die Anbieter umdenken und zumindest in der Nebensaison wahlweise auch andere Anreisetage anbieten.

Ferienhausportale, -vermittler und Agenturen wählten den Wunsch nach einer größeren Flexibilität bei An- und Abreise auf Platz eins der Trends auf dem Ferienhausmarkt.

Flexiblere Reisezeiträume werden nach Angaben der Anbieter ebenfalls verstärkt nachgefragt. Vermehrt kommen die Urlaubsgäste für ein verlängertes Wochenende aus der Großstadt in das Feriengebiet. Dabei spielt auch das Bedürfnis nach einer schnellen Buchung und Zahlung eine wichtige Rolle und belegt den dritten Platz beim Ranking der wichtigsten Trends aus der Ferienhausbranche. Auf Platz vier liegt der Wunsch nach mehr Service bei gleichbleibender Privatsphäre. Ferienhausgäste wissen den Brötchenservice am Morgen durchaus zu schätzen. Auch der Reiz, außergewöhnliche Urlaubserlebnisse zu sammeln, gewinnt für den Ferienhausmarkt zunehmend an Bedeutung. Noch etwas weniger gefragt sind Buchungen über Mobile-Apps und zusätzliche Freizeitangebote im und am Ferienhaus.

Trends auf dem Ferienhausmarkt



1 = stimme voll und ganz zu / 5 = stimme überhaupt nicht zu

WLAN WICHTIGSTES KRITERIUM

Im Schnitt buchten Urlauber ein Feriendomizil mit zwei Schlafzimmern und mit einer Wohnfläche von 69 Quadratmetern. Die durchschnittlichen Urlaubsmieten lagen in den Sommerferien bei 711 Euro pro Woche. Der Aufenthalt betrug im Mittel sieben Tage. Drei Personen teilten sich eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus.

Top-Kriterium bei der Suche nach dem passenden Feriendomizil war der WLAN-Anschluss. Das Ferienhaus sollte zudem auf den Urlaub mit Hund & Co. ausgerichtet sein. „Haustiere erlaubt“ war das zweitwichtigste Filterkriterium bei der Suche nach dem passenden Ferienhaus. Eine Terrasse oder Balkon stehen auf Platz drei der Wunschliste deutscher Ferienhausurlauber. Wer ein Ferienhaus bucht, mag es praktisch, sodass sich der Geschirrspüler, wie im letzten Jahr, den vierten Platz der am häufigsten gefilterten Extras sichert. Wer ein Ferienhaus an Nord- und Ostsee oder in den Bergen bucht, mag es kuschelig. Der Kamin rutscht in die Top fünf und löst damit die Sauna ab, die im letzten Jahr den fünften Platz belegte.

PLATZIERUNG	AUSSTATTUNG
1	WLAN
2	Haustiere erlaubt
3	Terrasse/Balkon
4	Geschirrspüler
5	Kamin

BRANCHENKLIMA WEITERHIN GUT

Familien bleiben Kernzielgruppe bei der Buchung von Ferienhäusern: Das größte Wachstumspotenzial sehen die Anbieter in dieser Zielgruppe, gefolgt von den Reisenden mit Haustieren. Paare, Senioren und große Gruppen belegen die Plätze drei bis fünf.

PLATZIERUNG	ZIELGRUPPE
1	Familien
2	Reisenden mit Haustieren
3	Paare
4	Senioren
5	Große Gruppen

DEUTSCHLAND BLEIBT UNANGEFOCHTEN AN DER SPITZE

Die eigene Heimat bleibt der Favorit für deutsche Ferienhausurlauber. Alle Befragten haben angegeben, dass die meisten Buchungen 2018 in Deutschland blieben. Meist gebuchtes Auslandsreiseziel 2018 war Spanien, gefolgt von unserem Nachbarn den Niederlanden, die sich auf Platz drei platzierten. Den vierten Platz belegte Österreich – die Alpendestination ist durch die wachsende Zahl an komfortablen, familienfreundlichen Almhütten und -dörfern als Ganzjahresdestination gefragter denn je. Kroatien, eines der aufstrebenden Urlaubsländer der letzten Jahre, rundet die TOP fünf der beliebtesten Ferienhausländer 2018 ab.

PLATZIERUNG	DESTINATIONEN
1	Deutschland
2	Spanien
3	Niederlande
4	Österreich
5	Kroatien
6	Italien
7	Dänemark
8	Frankreich
9	Portugal
10	Griechenland

Ein Blick in die deutschen Regionen verrät, dass die Küstengebiete auch 2018 wieder das beliebteste Reiseziel deutscher Ferienhausurlauber waren. Unangefochten auf Platz eins liegt die Ostseeregion, gefolgt von der Nordsee. Die Ostseeküste gilt als ausgesprochen kinderfreundlich und überzeugt durch mildes Klima. Gemäß den Anbietern ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Reisziels. Gezielte Investitionen in den Ausbau touristischer Angebote sind ebenfalls verantwortlich für den Erfolg der Küstenregionen sein. Zudem ist – aufgrund der weltweiten Krisen der Urlaub im eigenen Land gefragter denn je. Der lange Sommer trug ein Übriges dazu bei. Zum

BRANCHENKLIMA WEITERHIN GUT

ersten Mal konnten sich 2018 drei Wander- und Bergregionen unter den Top fünf der beliebtesten Regionen platzieren. Die Alpenregion belegte Platz drei, vor den Mittelgebirgen Bayerischer Wald und Harz. Die Ergebnisse mit der starken Nachfrage nach Unterkünften an Ost- und Nordsee unterstreichen noch einmal, wie wichtig der Erhalt von Ferienwohnungen in den beliebten Regionen Deutschlands ist, allein um die touristische Angebotsvielfalt zu sichern.

PLATZIERUNG	REGIONEN
1	Ostsee
2	Nordsee
3	Alpenregion
4	Bayerischer Wald
5	Harz

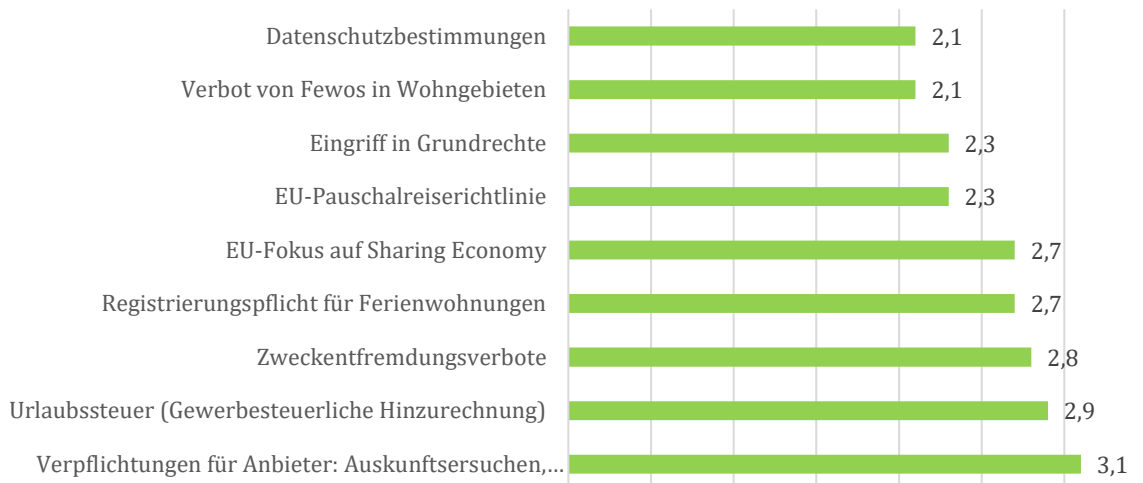
KOMPLEXE HERAUSFORDERUNGEN IM SCHWIERIGEN MARKTUMFELD

Das Tourismusgeschäft ist in einem schwierigen Marktumfeld angesiedelt, das umso komplexer wird, je mehr die Unternehmen mit Bürokratie und Auflagen konfrontiert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Geschäftsmodelle – vom Anfragenportal bis zur Buchungsagentur – gehen die Auffassungen darüber, welche Faktoren das eigene Business beeinträchtigen, erheblich auseinander. Dennoch kann an dieser Stelle ein Querschnitt gebildet werden, der ein generelles Stimmungsbild zeichnet.

In der neuen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die am 01. Mai 2018 in Kraft getreten ist, sehen die Anbieter die größte Herausforderung für das eigene Business. Auch das mögliche Verbot von Ferienwohnungen in Wohngebieten schätzen die Anbieter als hohen Risikofaktor ein. Trotz der Klarstellung in der Baunutzungsverordnung 2017, die Ferienwohnungen mit nicht-störenden Gewerbe- und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichstellt und damit in Wohngebieten erlaubt, gibt es mancherorts Diskussionen, wie man mit Ferienwohnungen in Wohngebieten zukünftig verfahren soll. Zudem gehen Änderungen in den Bebauungsplänen nicht so rasch wie gewünscht voran. Das führt dazu, dass das Angebot an Ferienwohnungen mancherorts zurückgegangen ist. In den oft auch komplizierten gesetzlichen Beschränkungen sehen die Anbieter generell einen Eingriff in die verfassungsrechtlich garantierten Grundrechte auf Eigentum und freie Berufsausübung.

Je nachdem, ob es sich beim befragten Anbieter um ein Portal oder eine Agentur handelt, bewerten sie den Einfluss der Pauschalreiserichtlinie auf das eigene Business unterschiedlich stark ein. Ähnlich verhält es sich mit der Urlaubssteuer, die besonders für Ferienhausagenturen mit hohem Mehraufwand verbunden sind.

Welche Faktoren beeinträchtigen das Business?



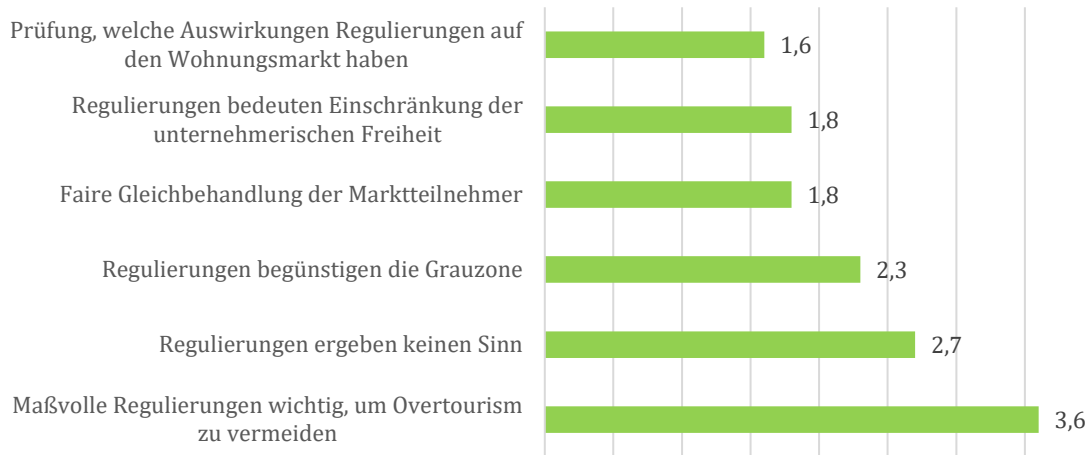
1 = stimme voll und ganz zu / 5 = stimme überhaupt nicht zu

BEDARF FÜR REGULIERUNGEN PRÜFEN

Auf Länderebene werden Ferienwohnungen zunehmend vor dem Hintergrund der Zweckentfremdung von Wohnraum diskutiert. In einigen, auch tourismusstarken Bundesländern wie Niedersachsen und Bayern wurde bereits ein Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beschlossen. In anderen Bundesländern wie Sachsen oder Schleswig-Holstein wird über ein mögliches Gesetz diskutiert. Aktuell gibt es lediglich noch drei Bundesländer, die kein Zweckentfremdungsgesetz haben oder darüber diskutieren: Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Die Mitglieder des Deutschen Ferienhausverbands sehen diese Entwicklung kritisch. Ferienwohnungen sichern das vielfältige touristische Übernachtungsangebot an beliebten Reisezielen. Für Familien mit mehr als einem Kind sind sie eine beliebte und oft die einzig adäquate Möglichkeit einer komfortablen und familienfreundlichen Unterbringung zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis. 80 Prozent der Anbieter schätzen das Risiko hoch bzw. sehr hoch ein, dass Zweckentfremdungsverbote, die ihren Ursprung in den Städten haben, um dort dem Wohnungsmangel zu begegnen, auf touristische Regionen überschwappen könnten. Bei zwei der befragten Anbieter hat sich das Angebot in stark regulierten Regionen bereits verringert.

Die befragten Anbieter wünschen sich daher eine sorgfältige Evaluierung des Bedarfs von Regulierungen in den jeweiligen Ländern, bevor gesetzliche Schritte eingeleitet werden. Es ist zu überprüfen, welchen Einfluss Ferienwohnungen auf den Mietmarkt einer Kommune haben, die eine Zweckentfremdungssatzung erwägt und ob eine Rückführung dazu beitragen kann, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Mietsteigerungen zu begegnen. Nicht alle Ferienwohnungen eignen sich zum Dauerwohnen (Stichwort „Lübecker Gänge“) und die touristische Nutzung kann helfen, den teuren Erhalt denkmalgeschützter Häuser zu gewährleisten und historische Bausubstanz zu erhalten.

Ranking zu Regulierungen von Ferienwohnungen 2019



1 = stimme voll und ganz zu / 5 = stimme überhaupt nicht zu

Misstände auf dem Wohnungsmarkt sind nach Auffassung des Verbands kaum auf Ferienwohnungen zurückzuführen. Zudem sind ein Großteil der angebotenen Wohnungen nicht auf Dauervermietung ausgelegt. In den Städten und Gemeinden, in denen Daten erhoben wurden, war der Anteil von Ferienwohnungen am Gesamtwohnungsmarkt bisher marginal. In vielen Städten liegt er zwischen 0,2 und 0,4 Prozent. Selbst ein touristischer Hotspot wie Berlin verzeichnet weniger als ein Prozent Ferienwohnungen am Wohnungsgesamtbestand. Es ist also davon auszugehen, dass auch eine strikte Regulierung von Ferienwohnungen keinen spürbaren Einfluss auf den Mietmarkt haben würde. Das Problem der Wohnungsknappheit lässt sich auch dann nicht lösen, wenn der überwiegende Teil der Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt würde.

Regulierungen sind immer auch als Angriff auf das verfassungsmäßig garantierte Recht auf Eigentum zu verstehen. Daher sollte in einer Kommune genau evaluiert werden, ob eine Regulierung von Ferienwohnungen den gewünschten Effekt bringen wird und welche negativen Effekte dem entgegenstehen, bevor man gesetzgeberisch tätig wird. Dabei muss immer eine Interessen- und Kosten-Nutzenabwägung vorgenommen werden: Rechtfertigt ein geringer Einfluss auf den Mietmarkt die Einschränkung eines Grundrechts? Welche negativen Folgen kann eine Regulierung haben? Werden Existenzen bedroht und in welchem Umfang? Werden Gäste beeinflusst – beispielsweise durch eine negative Berichterstattung? Sonst könnte der Schaden nicht nur für Vermieter, sondern auch für den Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor vor Ort, höher sein als der Nutzen.

Viele der Anbieter sehen in Regulierungen eine Einschränkung der unternehmerischen Freiheit. Insbesondere kleinere, gewerbliche Anbieter fühlen sich in ihrer Existenz bedroht. Viele Zweckentfremdungsverbote sehen keinen oder keinen ausreichenden Bestandsschutz vor. Ein Zweckentfremdungsverbot kann selbst Vermieter treffen, die seit vielen Jahren an Feriengäste vermieten. Vielerorts wurde lange Jahre von behördlicher Seite darauf verzichtet, schriftliche Genehmigungen für die Nutzung als Ferienwohnung zu erteilen. Für Vermieter,

die bisher keine Genehmigung für die Nutzung ihres Objekts als Ferienwohnung brauchten, kann das von heute auf morgen das Aus bedeuten. Insbesondere auf Tourismusorte hätte ein rigoroses Verbot gravierende Auswirkungen. Wenn über Generationen gewachsene touristische Strukturen zerschlagen würden. Die Anbieter wünschen sich bei Zweckentfremdungsverboten eine faire Gleichbehandlung aller Marktteilnehmer. Während andere Gewerbe wie Kanzleien oder Arztpraxen einen weitreichenden Bestandschutz genießen, wird dieser Ferienwohnungen oft vorenthalten.

Regulierungen halten die Anbieter darüber hinaus nur dann für sinnvoll, wenn das Gleichgewicht zwischen Dauer- und Ferienwohnen gefährdet ist. Es sei allerdings davon auszugehen, dass sich der Markt in der Regel von selbst reguliert und staatliche Eingriffe nicht erforderlich sind. Diese ließen nur neue Grauzonen entstehen.

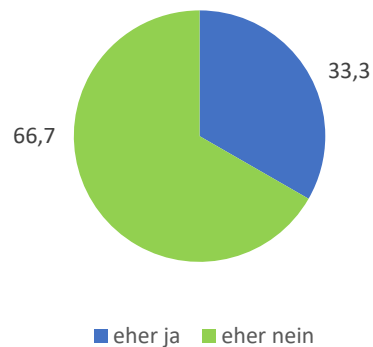
BUZZWORD OVERTOURISM

Überfüllte Städte, volle Strände und Touristenmassen an beliebten Sehenswürdigkeiten: Overtourism ist ein Phänomen, das in den letzten Jahren zu einer echten Herausforderung herangewachsen ist. Eng verknüpft mit der Vorstellung vieler Millennials, dass das Erleben wichtiger als Besitz und der Motivation das Erlebte in einem Selfie für Instagram und Facebook festzuhalten, sind die Besucherzahlen an beliebten und ungewöhnlichen Hotspots nahezu explodiert. Social-Media hat das Problem in doppelter Weise verschärft. Dann, wenn die Freunde und Influencer mit ihrer persönlichen Fotostory auf ein bestimmtes Reiseziel neugierig machen und damit in der Fangemeinde die Begierde wecken, gleiches erleben zu wollen. Eine unaufhaltsame Spirale, die sich an beliebten Hotspots zugespitzt hat.

Einige Städte haben bereits Maßnahmen ergriffen, um dem entgegen zu wirken. In Städten wie Amsterdam wurden u. a. kurzerhand die Tourismusabgaben erhöht, neues touristisches Gewerbe darf sich in der Innenstadt nicht mehr niederlassen und Homesharer werden strenger reguliert. Besucher von Venedig zahlen Eintritt. Ein anderer Weg ist eine intelligente Besuchersteuerung: Durch gezieltes Marketing werden Zielgruppen über verschiedene Freizeit- und Sightseeing-Aktivitäten informiert und erhalten damit alternative Vorschläge für den Aufenthalt.

Nicht nur die boomende Kreuzfahrtbranche, auch die Möglichkeit mit Billigfliegern die Metropolen Europas zu bereisen und nicht zuletzt das Angebot von Airbnb sollen in den letzten Jahren zu einer drastischen Verschärfung des Problems geführt haben. Ein Drittel der Befragten glaubt allerdings nicht, dass Ferienwohnungen für das Phänomen „Overtourism“ verantwortlich gemacht werden können.

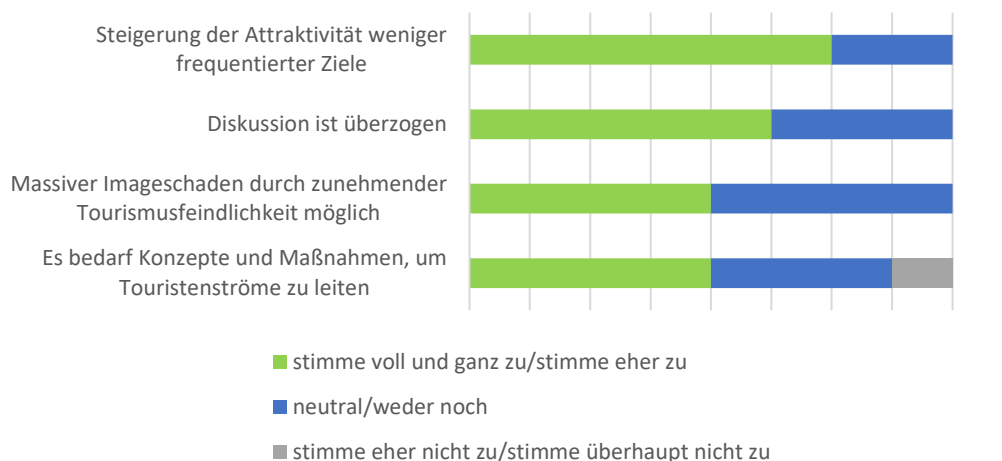
Haben Ferienwohnungen Deiner Meinung nach einen signifikanten Einfluss auf die Förderung von Overtourism?



Angaben in Prozent

Ein Großteil der befragten Anbieter fasst Overtourism als Chance für die beliebten Urlaubsregionen auf. Destinationen können die große Reiselust und Aufmerksamkeit durch gezielte Marketingaktivitäten lenken und damit auf weniger frequentierte Gebiete und Städte aufmerksam machen. Etwas mehr als die Hälfte der Anbieter halten die Diskussion im Ganzen für überzogen, insbesondere in Deutschland, wo die Tourismusmassen weit von jenen entfernt sind, wie man sie aus Barcelona oder Venedig kennt.

Perspektiven zu Overtourism



Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass der Begriff „Overtourism“ emotional aufgeladen ist. Schlimmstenfalls kann das Unbehagen von Einheimischen gegenüber Urlaubsgästen in Tourismusfeindlichkeit umschlagen und sich in Protesten manifestieren, die auch Touristen langfristig abschrecken und dem Image einer Region schaden können – mit nachhaltigen negativen wirtschaftlichen Folgen. Tourismus kann nur dort erfolgreich stattfinden, wo Gäste sich willkommen fühlen. Zugleich dürfen Einwohner durch Tourismus nicht derart

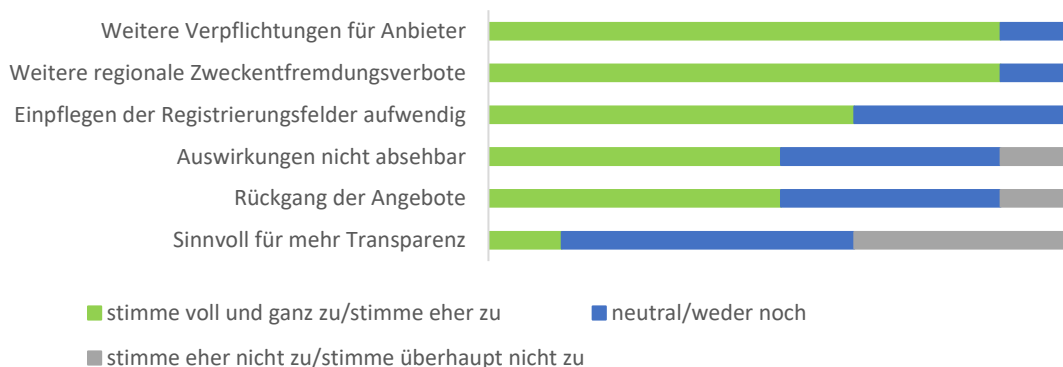
beeinträchtigt werden, dass ein normales Leben kaum mehr möglich ist. Ziel muss es sein, hier ein gesundes Gleichgewicht zu finden. Dazu kann auch beitragen, dass mehr Menschen in einem Tourismusort vom Tourismus profitieren.

FOLGEN VON REGISTRIERUNGEN NOCH NICHT ABSEHBAR

Immer mehr Länder fordern eine Registrierungspflicht für Ferienwohnungen. Hamburg und Berlin haben bereits entsprechende Maßnahmen ergriffen. Ferienwohnungsportale und -vermittler sind verpflichtet, bei den entsprechenden Angeboten Registriernummern zu veröffentlichen. Die Anbieter stehen einer Registrierungspflicht grundsätzlich kritisch gegenüber. Das gilt insbesondere dann, wenn die Registrierung zugleich auch mit der Genehmigung gekoppelt ist, wie es in Berlin und Hamburg der Fall ist. 88 Prozent befürchten, dass Registrierungen mit hoher Wahrscheinlichkeit mit weiteren Verpflichtungen für die Anbieter einhergehen werden. Insbesondere erweiterte Auskunftspflichten zu den auf den Portalen geführten Vermietern könnten zukünftig eine stärkere Rolle spielen. Das ist nicht zuletzt aus Datenschutzgründen dann kritisch, wenn ohne konkreten Verdacht Auskünfte zu sensiblen persönlichen Daten verlangt werden.

Die Hälfte der Befragten ist der Meinung, dass die Auswirkungen von Registrierungen noch gar nicht absehbar sind und rechnen eher mit negativen Folgen wie einem Rückgang des Vermietungsangebots in der jeweiligen Region. Die Mehrheit glaubt nicht daran, dass Registrierungen ein probates Mittel sind, um für mehr Transparenz auf dem kleinteiligen Ferienwohnungsmarkt zu sorgen.

Registrierungspflicht für Ferienwohnungen



Der Verband zeigt grundsätzlich Verständnis für den Wunsch der Kommunen und Länder, sich einen Überblick darüber zu verschaffen, in welchem Umfang Wohnungen als Ferienwohnung vermietet werden. Allerdings sieht dieser auch die Gefahr, dass mit einer zunehmenden Registrierungspflicht, ein Bürokratiemonster geschaffen wird: Für die Anbieter bedeutet es einen erheblichen Mehraufwand, Registrierungsfelder entsprechend einzurichten und die Vermieter korrekt zu informieren, je unterschiedlicher die Voraussetzungen einer Registrierung sind. Zudem ist die Aussagekraft nur eingeschränkt.

Eine Registriernummer benötigen in der Regel alle Anbieter, ganz gleich, ob sie einmal im Jahr während des eigenen Urlaubs ihre Wohnung an Feriengäste vermieten oder ob eine Wohnung ganzjährig an Gäste vermietet wird.

Den Anbietern, Vermittlern und Portalen sollte es daher so einfach wie möglich gemacht werden, Registrierungsfelder einzufügen. Zudem sollten Registrierungen ohne großen, zusätzlichen Verwaltungsaufwand für den Vermieter durchgeführt werden. Wenn eine Registrierung eingeführt wird, so ist es unerlässlich, dass diese einfach, schnell, kostengünstig und möglichst online durchzuführen ist. In Hamburg ist die Registrierung beispielsweise gratis. Berlin erhebt hingegen eine Gebühr von 100 bis 150 Euro pro Registrierung. Eine mögliche Kopplung der Registrierung an eine Genehmigung des Vermieters lehnt der Verband ab. Der Grat zwischen mehr Transparenz und Überwachung ist schmal, daher sollten Registrierungen nicht an weitere Pflichten gebunden sein. Zudem sollten Branchenvertreter frühzeitig in den Prozess einbezogen werden, um mögliche Probleme bei der Umsetzung rechtzeitig zu identifizieren.

FERIENHÄUSER ALS CHANCE FÜR DIE REGIONEN

Ginge es nach den befragten Anbietern, sollten Regionen Ferienwohnungen vor allem als langfristige Chance betrachten. Das gilt insbesondere auch für den strukturschwachen ländlichen Raum, wo der Ferienhaustourismus einen besonderen Stellenwert als Wirtschaftsfaktor einnimmt. Für viele Regionen und deren Bewohner sind Ferienwohnungen von hohem und bis heute oftmals unterschätztem Wert. Ortsansässige Vermieter, kleinere und mittlere Agenturen schaffen und sichern Arbeitsplätze und Einnahmen für die Kommunen.

Wie eine Studie des Deutschen Ferienhausverbands e. V. gemeinsam mit FeWo-direkt herausgefunden hat, generiert allein der private Ferienhausmarkt aus den Umsätzen durch Ferienhausgäste Einkommen in Höhe von vier Mrd. Euro, die rein rechnerisch rund 150.000 Personen ein durchschnittliches Vollzeiteinkommen pro Kopf und Jahr sichern könnten. Darunter fallen die Ausgaben der Gäste und die relevanten Ausgaben der Anbieter für Bau, Unterhaltung, Energie und Wareneinsatz etc. Da viele Menschen nur teilweise im Tourismus tätig sind und sich damit einen Teil ihres Lebensunterhalts verdienen, dürfte die Zahl der Beschäftigten weitaus höher liegen.⁴ Hinzu kommt der Abstrahleffekt auf die lokale Wirtschaft durch die Ausgaben der Gäste für Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Freizeitangebote. Nicht zuletzt partizipieren auch die Kommunen durch höhere Steuereinnahmen am Ferienhaustourismus. Einheimische finden nicht nur Arbeit durch die Touristen, zugleich profitieren sie auch von besseren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und

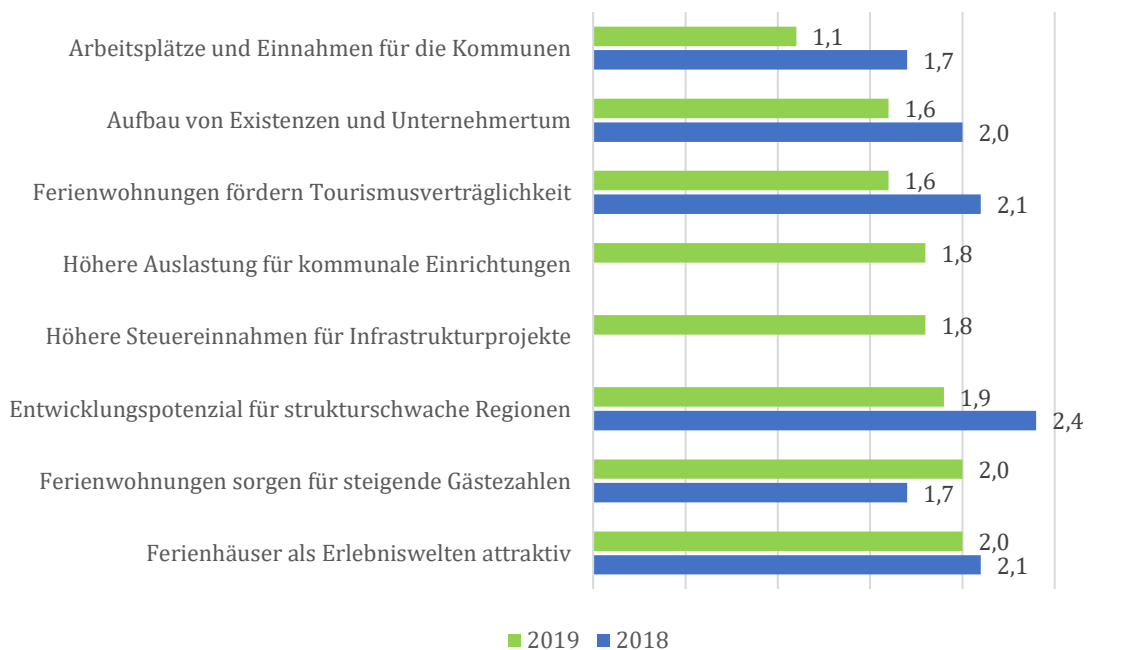
⁴ Quelle: Der Ferienhausmarkt in Deutschland, Volumen und Ökonomische Bedeutung, FeWo-direkt und Deutscher Ferienhausverband

BRANCHENKLIMA WEITERHIN GUT

einer besseren Verkehrsinfrastruktur, deren Errichtung oder Erhalt ohne die Touristen nicht möglich wäre.

Diese Ergebnisse spiegeln die Auffassung der befragten Unternehmen wider, die die größte Chance eines gesunden Ferienwohnungsmarkts in einer Region in der Schaffung von Arbeitsplätzen sehen. Eine Ferienwohnung zu betreiben ist außerdem ein Weg für Privatleute, unternehmerisch tätig zu sein und ihre Existenz zu sichern. Das gilt für touristisch geprägte Hotspots, aber auch für strukturschwache Regionen, wo das Angebot an Arbeitsplätzen oft rar ist. Im Gegensatz zu Bettenburgen fördert die individuelle Art der Unterbringung in Ferienwohnungen die Tourismusverträglichkeit in den Regionen. Ferienwohnungen und deren Gäste fügen sich besser ein – nach Ansicht der Anbieter Platz drei der Chancen für die Regionen.

Chancen für Regionen



1 = stimme voll und ganz zu / 5 = stimme überhaupt nicht zu

Da immer mehr Urlauber ein privates Feriendomizil bevorzugen, sorgen Ferienwohnungen zudem für eine höhere Auslastung von kommunalen Einrichtungen wie Bäder und Museen. Zudem sind sich die Anbieter einig, dass Ferienwohnungen entsprechend zu höheren Steuereinnahmen in den Kommunen führen. Auch für strukturschwache Regionen bedeuten Ferienwohnungen eine große Chance. Investitionen werden gezielt dafür eingesetzt, bislang benachteiligte Regionen, durch den Ferienhaustourismus zu beleben.

AUSBLICK AUF 2019

Mit 2018 wurde ein weiteres Wachstumjahr abgeschlossen. Die Anbieter schauen generell positiv auf die Reisesaison 2019 und erwarten eine weitere Steigerung bei Nachfrage und Buchungen im Vergleich zum Vorjahr. Ausschlaggebend für eine weitere erfolgreiche Vermietungssaison ist für die Befragten unter anderem eine stetige Qualitätssicherung der Wohnungen. Da Ferienhausurlaub zunehmend als hochwertige Alternative zum Massentourismus und Hotelurlaub angesehen wird, ist Qualität für den Buchungserfolg maßgeblich. „Gut ausgestattete Küchen werden mit Genuss genutzt und gelegentliches Essen im Restaurant sorgt für Abwechslung“, beschreibt ein Anbieter den Wunsch nach mehr Qualität. Auch bei den Gruppenreisenden werden Ferienhäuser immer beliebter, versprechen Quality time und Privatsphäre beim Urlaub mit der Großfamilie oder Freunden.

Für alle, die jetzt investieren und vom anhaltenden Nachfrageboom profitieren wollen, halten die Anbieter noch einige Tipps für das Ferienimmobilieninvestment bereit: Demnach sollten Anleger auf Lage und Qualität des Ferienobjekts sowie eine hochwertige Ausstattung achten, damit sich das Objekt gut vermieten lässt. Sie sollten auf Nummer sicher gehen und nur in eine baurechtliche genehmigte Ferienwohnung investieren. Zu guter Letzt: keine Investitionen auf überhitzten Märkten tätigen und das eigene Feriendomizil nicht zu günstig auf dem Mietmarkt anbieten.

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist 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 gibt es unter www.deutscher-ferienhausverband.de.

Profil im Netz: [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#)

ÜBER DIE BRANCHENUMFRAGE

Die Branchenumfrage wurde vom Deutschen Ferienhausverbands e. V. in Zusammenarbeit mit Pamela Premm – Public Relations, Konzeption und Text entwickelt und durchgeführt. Die ermittelten Ergebnisse sind Grundlage für die vierte Ausgabe von „Perspektive Ferienhaustourismus“. 13 Vermittler, Agenturen und Portale haben an der anonymen Online-Umfrage teilgenommen. Sie wurden zu Themen wie die Entwicklung von Umsatz- und Buchungszahlen, Trend-Destinationen, Buchungskriterien, Herausforderungen und Chancen befragt. Der Ergebnisbericht kann kostenlos heruntergeladen werden: www.deutscher-ferienhausverband.de/branchenumfrage-2019

GESCHÄFTSSTELLENLEITUNG

Michelle Schwefel
Rhabarberweg 25a
12357 Berlin
Tel.: 01 51 – 68 13 90 93

PRESSEKONTAKT

Pamela Premm – Public Relations, Konzeption & Text
Tel.: 01 78 – 4 07 76 95
Wilhelm-Busch-Straße
34134 Kassel
www.premm-pr.de

E-Mail: presse@deutscher-ferienhausverband.de oder kontakt@premm-pr.de
www.deutscher-ferienhausverband.de/presse

Fotoquelle Cover: pixabay, Fotograf: Efraimstochter