

## **Schwerpunkte des Ferienhaustourismus zur nationalen Tourismusstrategie des Bundes**

### **Wirtschaftliche Bedeutung des Ferienhaustourismus**

Tourismus ist eine wichtige Branche: Rund 3 Millionen Beschäftigte arbeiten im Tourismus deutschlandweit. Damit ist der Tourismus der drittgrößte Arbeitgeber in Deutschland. Mehr als 460 Millionen Übernachtungen kann die Branche verbuchen, die Bruttowertschöpfung beträgt rund 105 Mrd. Euro und liegt damit noch vor der Autoindustrie.

Auch der private Übernachtungsmarkt boomt. 20% der Übernachtungen in Deutschland finden in Ferienwohnungen und Häusern statt. Ein Großteil davon (70%) in privaten Urlaubsquartieren. Gesamt werden im Ferienhaussektor jährlich 8 Mrd. € Umsatz erwirtschaftet, davon 5,6 Mrd. € in privaten Ferienwohnungen. Davon profitieren nicht nur die Vermieter: Mehr als 60% der Ausgaben im Urlaub geben Ferienhausgäste in der lokalen Gastronomie, im Einzelhandel und bei Freizeitangeboten und Dienstleistungen aus.

Auch der Fiskus kann sich freuen: Allein aus Umsatzsteuer und Lohn- und Einkommensteuer der Beschäftigten ergeben sich Einnahmen in Höhe von 730 Mio. €. Für die Kommunen stellen Einnahmen aus Kurtaxen, Tourismusabgaben und Gewerbesteuer einen bedeutenden Faktor dar.<sup>i</sup> Dazu kommen 48,8 Mio. Übernachtungen im Sharing Sektor<sup>ii</sup>. Vor allem im ländlichen, strukturschwachen Raum sind Ferienwohnungen ein Wirtschafts- und Jobmotor.

Der Deutsche Ferienhausverband begrüßt die Absicht der Koalition, eine nationale Tourismusstrategie zu entwickeln und so der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung des Tourismus Rechnung zu tragen. Wir wünschen uns, dass die nationale Tourismusstrategie über eine reine Zustandsbeschreibung des Tourismus in Deutschland, wie es bisher in den tourismuspolitischen Berichten der Bundesregierung geschehen ist, hinausgeht und ein konkreter Vorhabenplan beschlossen wird, um den Tourismus angemessen zu fördern und die politischen Weichen richtig zu stellen, damit die Potenziale der Tourismuswirtschaft ausgeschöpft werden können.

**Folgende Schwerpunkte müssen aus der Perspektive des Deutschen Ferienhausverbands Teil der nationalen Tourismusstrategie sein:**

**1. Touristische Vielfalt erhalten – Individualtourismus stärken**

Die größte Stärke des Deutschlandtourismus ist seine Vielfalt: Die mannigfachen Angebote z. B. auf dem Übernachtungssektor machen Deutschland zu einem attraktiven Standort, der Gäste mit unterschiedlichsten Interessen, Vorlieben und Bedürfnissen zufriedenstellen kann. Deutschland ist ein Reiseziel für Individualtouristen, die sich ihren Urlaub selbst zusammenstellen. Nur 15% der Urlaubsaufenthalte inländischer Gäste in Deutschland wurden 2015/2016 laut tourismuspolitischem Bericht der Bundesregierung als organisierte Reise gebucht. Dennoch kommen Individualtourismus und der Ferienhausmarkt in den Berichten kaum vor. Wir sehen hier dringenden Handlungsbedarf, auch diese Formen des Tourismus zukünftig stärker zu berücksichtigen.

In den bisherigen tourismuspolitischen Berichten spielen Individualtourismus und Ferienwohnungen kaum eine Rolle. Die Bedeutung von privaten Ferienquartieren wurde bislang nicht ausreichend berücksichtigt.

Ferienhausurlaub ist seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil der Tourismuslandschaft in Deutschland. Durch die sozialen Medien gewinnt er noch einmal eine neue Dynamik und wächst. Durch günstige Reisemöglichkeiten, Digitalisierung und soziale Medien werden völlig neue Gästesichten für Städtetrips und Urlaub in Privatquartieren gewonnen. Es ist einfach hip auf einem privaten Balkon im Szenekiez zu dinieren, die Freiheit zu genießen, flexibel und privat in komfortablen Häusern Ferien zu machen und diese Erlebnisse mit den Freunden zu teilen. Ferienwohnungen sind insbesondere aber auch bei Familien beliebt, weil diese Unterbringungsform den besonderen Bedürfnissen gerecht wird und zugleich bezahlbar bleibt.

***Unser Anliegen***

Ein Ziel der Tourismusstrategie muss es sein, den Individualtourismus zu fördern, um die Attraktivität Deutschlands als Reiseland und die touristische Vielfalt zu erhalten. Wir müssen unnötige Verbote, Überregulierungen und Einschränkungen vermeiden, die eine Ausübung der Ferienwohnungsvermietung kaum mehr möglich machen und dem Zeitgeist des Reisens entgegenstehen. Wir fordern Bestandsschutz und Erhalt von touristischen Strukturen, unter Berücksichtigung des ökonomischen Werts von privaten und gewerblichen Ferienwohnungen sowie der Sharing Economy für einzelne Regionen und für Deutschland

als Ganzes, als Sinnbild für eine freie und gastfreundliche Gesellschaft und zum Ausbau eines positiven Images als eines der beliebtesten Reiseländer Europas.

## **2. Tourismusförderung ist Mittelstandsförderung**

Die Tourismuswirtschaft in Deutschland ist überwiegend von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt. Das ist eine nationale Besonderheit, in der eine große Stärke und Innovationskraft liegt. Allerdings sind klein- und mittelständische Unternehmen auch überproportional von Regulierung betroffen. Für einen weltweit agierenden Konzern ist es bedeutend einfacher, gesetzliche Vorgaben wie die Datenschutzgrundverordnung oder die Pauschalreiserichtlinie umzusetzen oder sich gar der Regelung durch Standortverlagerung ganz oder teilweise zu entziehen (z. B. bei der Gewerbesteuerhinzurechnung oder Auskunftsersuchen). Es ist aber weder im Interesse des Staates, der Wirtschaft, noch der Verbraucher, wenn Kleinunternehmer und Mittelständler durch überbordende Regulierung und Bürokratisierung vom Markt gedrängt werden und eine zunehmende Konzentration der Branche auf wenige große „Player“ erfolgt oder Unternehmer sich genötigt sehen, Deutschland den Rücken zu kehren.

### ***Unser Anliegen***

Wir wünschen uns von der Bundesregierung, bei Gesetzesvorhaben und Regulierungen die Interessen der klein- und mittelständischen touristischen Unternehmen stärker zu berücksichtigen. Insbesondere bei Regulierungsvorgaben durch die EU ist es dringend notwendig, dass Deutschland die besondere unternehmerische Situation vermittelt und Regulierungen verhindert, die zulasten der KMU gehen und die gewachsene wirtschaftliche Kultur in Deutschland gefährden.

## **3. Regulierung nur bei Marktversagen und nur evidenzbasiert**

Zu häufig fehlt es an Augenmaß oder wird ohne ausreichende Faktenlage reguliert. So wird die Regulierung von Kurzzeitvermietungen auf EU- wie auch auf kommunaler Ebene hauptsächlich an der Sharing Economy ausgerichtet, die Einschränkungen treffen aber vornehmlich traditionelle Vermieter von Ferienwohnungen, die zudem von Ausnahmeregelungen nicht profitieren können.

Zweckentfremdungsverbote werden beispielsweise erlassen, ohne dass zuvor ausreichend belegt worden ist, dass Wohnungsmangel oder Overtourism tatsächlich in relevantem Ausmaß durch Ferienwohnungen verursacht werden. Durch solche Verbote werden Existenzen vernichtet und Wohnungseigentümer in ihrem Grundrecht auf Eigentum eingeschränkt. Statt bestehende bürokratische Regelungen für Beherbergungsbetriebe auf

den Prüfstand zu stellen und unnötige Bürokratie abzubauen, wird gefordert, diese auf Privatquartiere auszudehnen. Das hätte zur Folge, dass viele Anbieter ihr Gewerbe aufgeben müssten.

### ***Unser Anliegen***

Wir fordern, dass Verbote und Regulierungen nur angemessen und evidenzbasiert erfolgen. Wir halten es für wichtig, dass die Branchenvertreter rechtzeitig in den Dialog über geplante Regulierungen und Gesetze mit einbezogen werden, um ihr Knowhow zu teilen und mögliche Probleme aufzuzeigen. Damit wird auch eine zügige Umsetzung gesetzlicher Vorgaben erleichtert. Leider ist das nicht auf allen politischen Ebenen der Fall.

Das verfassungsmäßig garantierte Recht auf Eigentum muss gewahrt bleiben. Bestehenden Ferienwohnungen muss bei Regulierung ein großzügiger Bestandsschutz gewährt werden, so wie es bei anderen Branchen gang und gäbe ist. Auch für selbst genutzte Zweitwohnungen sollte die zwischenzeitliche Vermietung an Feriengäste generell erlaubt werden, denn diese Wohnungen werden nicht dem Wohnungsmarkt entzogen.

Registrierungen von Ferienwohnungen sollten unkompliziert, schnell und kostengünstig für die Bürger sein. Sie sollten nicht an Genehmigungen gekoppelt werden.

### **4. Eine bessere Koordinierung der politischen Akteure**

Der Tourismus ist eine Querschnittsbranche. Ziel einer Tourismusstrategie muss es sein, die Zusammenarbeit und Koordination zwischen den zuständigen Bundesministerien und zwischen Bund, Ländern und Kommunen zu verbessern. Regionale und kommunale Vielfalt ist gut, wenn es der lokalen Wirtschaft förderlich ist, weil man auf regionale Besonderheiten und Bedürfnisse Rücksicht nehmen kann. Es ergibt aber keinen Sinn, wenn beispielsweise Buchungsportale für mehrere Dutzend Kommunen allein in Deutschland unterschiedliche Registrierungssysteme für Ferienwohnungen umsetzen müssen, wenn eine bundesweit einheitliche Regelung möglich und sinnvoll ist. Auch Gewerbesteuerhinzurechnung, §34cc GewO, die Umsetzung des neuen EU-Reiserechts (Pauschalreiserichtlinie) oder die Datenschutzgrundverordnung haben teils unerwartete und nicht intendierte Effekte, die bei einer besseren Koordinierung und Prüfung gegebenenfalls hätten vermieden werden können.

### ***Unser Anliegen***

Gesetzliche Regelungen müssen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Tourismuswirtschaft überprüft werden. Eine kurzfristige Evaluierung von Gesetzen ist wünschenswert, um zu prüfen, ob die gewünschten Effekte eingetreten sind oder ob sich Verwerfungen ergeben.

## **5. Amtliche Tourismusstatistik anpassen**

Übernachtungen in Privatquartieren werden nur unzureichend statistisch erfasst: Die amtlichen Beherbergungsstatistiken beschränken sich auf Quartiere mit mehr als zehn Betten. Damit werden weder neue Entwicklungen wie die Sharing Economy, noch der traditionelle Vermietungsmarkt für Ferienwohnungen abgebildet und in politische Überlegungen angemessen miteinbezogen.

### ***Unser Anliegen***

Die amtliche Tourismusstatistik muss an diese Bedürfnisse angepasst werden und die durch die Tourismuswirtschaft erzielten Einkommens- und Beschäftigungseffekte regelmäßig evaluiert werden, wie es für andere Branchen üblich ist.

## **6. Der private Übernachtungsmarkt stärkt strukturschwache Regionen**

Insbesondere in strukturschwachen Regionen bietet der Ferienwohnungsmarkt wichtige Potenziale, um Einkommen und Arbeitsplätze zu generieren. Nord- und Ostseeküste, Schwarzwald und die Eifel, Harz und Sauerland wären nicht dasselbe ohne Ferienwohnungen. Ferienwohnungen sind nicht nur bei Gästen aus dem Inland, sondern auch besonders bei Urlaubern z. B. aus Skandinavien und den Benelux-Ländern beliebt. Für viele Privatleute ist der Betrieb der Ferienwohnung unabdingbar, um die eigenen Wohnimmobilie zu finanzieren, das Haushaltseinkommen aufzubessern oder einen Beitrag zur eigenen Altersversorgung zu leisten. Ferienwohnungen führen zu Investitionen, die der ganzen Region zugutekommen. Sie haben einen hohen Wert für Urlauber, Vermieter und Gemeinden, die lokale Wirtschaft profitiert von den Ausgaben der Gäste. Der Ferienhaustourismus sorgt für eine höhere Attraktivität einer Region und fördert und ermöglicht Investitionen in die lokale Infrastruktur, die auch den Einheimischen zugutekommt. Mit den Gästen fällt es leichter, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitangebote vor Ort zu erhalten oder neu zu schaffen. Durch die Neuregelung der Baunutzungsverordnung, für die keine Rückwirkung vorgesehen ist, kommt es mancherorts zu Problemen bezüglich des Bestandsschutzes. So werden von Inhabern Genehmigungen gefordert, die die Behörden bei Bau oder Nutzungsänderung nicht erteilt haben, weil man diese nach damaliger Rechtsauffassung für nicht notwendig erachtete. Manche Behörden weigern sich, einmal erteilte Verbote wieder aufzuheben, obwohl die Ferienwohnung nun den gesetzlichen Anforderungen genügt.

Für einige Kommunen bedeutet es einen zu hohen finanziellen Aufwand, bestehende Bebauungspläne zu ändern. Das gilt besonders dann, wenn nur wenige Ferienwohnungen in einem Planungsgebiet liegen.

### ***Unser Anliegen***

Ferienwohnungen dürfen nicht durch unnötige Regulierung be- oder verhindert werden. Bei Gesetzgebungsverfahren muss ein besonderes Augenmerk auf die Bedeutung von Ferienwohnungstourismus für strukturschwache Regionen gelegt werden. Bestehenden Ferienwohnungen sollte großzügig Bestandsschutz gewährt werden. Die Baunutzungsverordnung sollte um eine Rückwirkung der Neuregelung ergänzt werden. Auch für reine Wohngebiete wünschen wir uns eine flexible Regelung, Ferienwohnungen zu genehmigen. Statt einer generellen Schwellenregelung von 50% der Wohnfläche schlagen wir vor, die betroffenen Kommunen entscheiden zu lassen, ob sie in Einzelfällen auch eine Nutzung als Ferienunterkunft für mehr als 50% zulässt.

## **7. Infrastruktur**

Urlaubsziele sind nur dann attraktiv, wenn man sie gut erreichen kann und wenn es attraktive Freizeitangebote in der Region gibt, die gut erreichbar sind. In Zeiten eines wachsenden Bewusstseins für Umwelt und Nachhaltigkeit, bedeutet das, dass nicht allein die Anbindung an Straße und Individualverkehr ausreicht.

### ***Unser Anliegen***

Wir müssen uns dafür einsetzen, dass Bahn und öffentliche Verkehrsmittel auch die ländlichen Räume (wieder) erschließen. Das kommt auch den Menschen vor Ort zugute. Gefragt sind intelligente und innovative Konzepte, die die Interessen und Bedürfnisse von Anwohnern und Gästen bündeln. Ein Ausbau des Radwegenetzes ist ebenso wünschenswert wie der Erhalt der Binnenwasserstraßen mit ihren vielen Freizeitmöglichkeiten.

## **8. Digitalisierung**

Die Digitalisierung macht Buchungen so einfach wie noch nie und hat für eine weitgehende Markttransparenz gesorgt. Der Verbraucher kann sich schnell und umfassend über konkurrierende Angebote informieren und so für sich das beste Angebot herausuchen.

Die Digitalisierung stellt für den Tourismus eine Riesenchance dar. Der Erfolg von Portalen wie AirBnB, die Zunahme von Online-Buchungen zeigen, wie wichtig die Digitalisierung für den gesamten Tourismusmarkt ist. Durch die Digitalisierung können neue Zielgruppen

erschlossen werden; das Urlaubsland Deutschland steht Gästen aus aller Welt offen. Tourismusunternehmen vom privaten Vermieter bis zum Reiseveranstalter nutzen Online-Portale. Die Gäste schätzen es, unmittelbar zu wissen, ob das Traumquartier frei ist und dieses unkompliziert zu buchen. Für internationale Reisende liegen die Informationen mehrsprachig vor. Neue Ideen brauchen innovative Lösungen, Start-Ups schaffen neue Jobs und stärken Deutschland als Innovationsland. Aber gerade im ländlichen Raum sieht die Breitbandversorgung schlecht aus. Das ist schlecht für die Unternehmen. Das ist auch schlecht für die Gäste, denn Online-Erreichbarkeit ist für viele Reisende auch im Urlaub eine Selbstverständlichkeit.

### ***Unser Anliegen***

Der Breitbandausbau muss flächendeckend vorangebracht werden. Der Ausbau eines flächendeckenden freien WLAN-Netzes ist wünschenswert. Zugleich muss für Vermieter Rechtssicherheit herrschen, wenn sie ihren Gästen Zugang zum WLAN bieten.

## **9. Tourismus als Chance betrachten**

Der Tourismus boomt und daraus ergeben sich mancherorts auch Probleme. Anwohner fühlen sich durch Touristen gestört. Man befürchtet Mietsteigerungen und den Verlust des regionalen Flairs, wenn vornehmlich Feriengäste ein Quartier besiedeln oder ärgert sich über Tagesgäste, die Altstädte fluten und für Lärmbelästigung verantwortlich sind.

Fehlentwicklungen muss man selbstverständlich entgegensteuern, allerdings sollte auch hier Augenmaß vorherrschen.

### ***Unser Anliegen***

Aus unserer Sicht ist es wichtig, Tourismus nicht nur als Problemfall anzusehen, sondern als Chance. Problemen sollte man mit Ideen und nicht allein mit Verboten begegnen. So könnten Einnahmen aus dem Tourismus in den Erhalt von Natur und lokaler Infrastruktur fließen, wie es in Neuseeland geplant ist, sodass alle Bürger vom Tourismus direkt oder indirekt profitieren. Auch eine intelligente Lenkung von Besucherströmen ist ein positiver Ansatz, die Interessen von Bewohnern und Gästen unter einen Hut zu bringen, ohne Verbote auszusprechen.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit 22 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).

Berlin, November 2018

---

<sup>i</sup> Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung, Studie des Deutschen Ferienhausverbands und FeWo direkt, 2015 <http://www.deutscher-ferienhausverband.de/studie-ferienhausmarkt-in-deuschland-2015/>

<sup>ii</sup> „Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland“, Studie des BMWi, Institut der Deutschen Wirtschaft Köln in Zusammenarbeit mit DICE Consult, 2018