

Der Deutsche Ferienhausverband ist der größte Branchenverband für Ferienimmobilien in Deutschland. Wir freuen uns, über die Gelegenheit, zur Short Term Rental Initiative ergänzend zum Fragebogen Stellung zu nehmen. Wir möchten diesbezüglich gerne auch auf die Stellungnahme unseres Europäischen Dachverbands, der European Holiday Home Association (EHHA) hinweisen. Wir werden uns im Folgenden weitgehend auf den deutschen Markt beschränken und verweisen für die gesamteuropäische Sicht gerne auf die Stellungnahme der EHHA.

### **Erfolgsfaktor Ferienhausmarkt**

Short Term Rentals (STR) sind keine neue Erfindung, die erst mit der Sharing Economy Verbreitung gefunden haben. Seit Generationen vermieten Gastgeberinnen und Gastgeber in Tourismusorten und Städten einzelne Zimmer (Messezimmer), Apartments, Ferienwohnungen und Ferienhäuser an Urlauber. Gleichwohl hat die Vermietung von Ferienimmobilien mit der Digitalisierung des Alltags und mit neuen Angeboten der Sharing Economy einen deutlichen Aufschwung genommen.

Die Vermietung von STR ermöglicht es Bürgerinnen und Bürgern niedrigschwellig unternehmerisch tätig zu sein, berücksichtigt die Bedürfnisse einer mobiler gewordenen Gesellschaft, und ist insbesondere auch in ländlichen Regionen ein wichtiger Wirtschaftsmotor. STR sind auch in strukturschwachen Regionen gut anzusiedeln, wo Hotels nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Die Branche schafft und sichert Arbeitsplätze und sorgt für Einnahmen nicht nur entlang der touristischen Wertschöpfungskette, mit signifikanten Abstrahleffekten auf andere lokale Branchen wie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk. Sie sorgt für Steuereinnahmen, befördert den Ausbau der Infrastruktur (digital und Mobilität) und schafft und erhält Kultur- und Freizeitangebote, die auch den Einheimischen zugutekommen. Wir haben dazu gemeinsam mit Fewo-direkt im Jahr 2015 eine Studie veröffentlicht, die die ökonomischen Effekte des Ferienhausmarkts untersucht und dabei insbesondere den privaten Ferienhausmarkt, der in den offiziellen deutschen Beherbergungsstatistiken keine Berücksichtigung findet, ins Blickfeld genommen<sup>1</sup>. Dieser macht in Deutschland 70% des Marktes aus.

Wir sehen STR nicht in Konkurrenz zu anderen Beherbergungsangeboten, sondern vielmehr als ein wichtiges alternatives Angebot, das perfekt auf die Bedürfnisse von Reisenden wie Familien, Urlaubern mit Haustier und kleinen und größeren Gruppen zugeschnitten ist. Gerade für Familien mit Kindern ist der Ferienhausurlaub essenziell, denn er erlaubt eine Auszeit in familienfreundlichem Ambiente, wo man den Bedürfnissen der großen wie kleinen Gäste gerecht werden kann, zu einem bezahlbaren Preis.

---

<sup>1</sup> Studie: Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und Ökonomische Bedeutung  
<https://www.deutscher-ferienhausverband.de/studie-ferienhausmarkt-in-deutschland/>

PM mit den wichtigsten Erkenntnissen aus der Studie:  
[https://www.deutscher-ferienhausverband.de/wp-content/uploads/2019/08/15-06-10\\_PM\\_Wirtschaftsfaktor\\_Ferienhaustourismus\\_2015\\_final.pdf](https://www.deutscher-ferienhausverband.de/wp-content/uploads/2019/08/15-06-10_PM_Wirtschaftsfaktor_Ferienhaustourismus_2015_final.pdf)

## **Vielfalt als Schlüssel zur Überwindung der Corona-Krise**

Eine große Vielfalt im touristischen Angebot sorgt für eine höhere Attraktivität von Tourismusregionen und ist beispielsweise in Deutschland ein maßgeblicher Faktor für den Erfolg der touristischen Standorte. Mit der zunehmenden Digitalisierung und dem Siegeszug der Online-Buchung konnten neue Zielgruppen von Gastgebern und Gästen erschlossen werden: Homesharing hat es ebenfalls schon seit Dekaden gegeben, durch Online-Plattformen wurden Buchung und Angebot aber so einfach und kundenfreundlich wie nie zuvor. Der Trend beschränkt sich dabei nicht allein auf die Städte, auch andernorts hat die Professionalisierung des Online-Angebots für einen Boom gesorgt.

Die Corona-Krise hat den Trend zu naturnahem, individuellem Urlaub in STR weiter beflügelt. Menschen sehnen sich nach Lockdown, Home-Office und Homeschooling nach einer Auszeit und wollen diese bevorzugt dort verbringen, wo sie möglichst wenige nicht vermeidbare Kontakte haben. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind per se kontaktarm, es gibt keine Begegnungspunkte wie Rezeptionen, Lifts oder Frühstücksräume. Viele Quartiere liegen in der Natur, in dünn besiedelten Gebieten. Die Branche hat den Anforderungen durch Corona zusätzlich Rechnung getragen und nicht nur in umfassende und wirksame Hygiene-Protokolle investiert, sondern auch in kontaktlose Prozesse bei Buchung, Zahlung, Schlüsselübergabe und Service.

STR kommt dabei bei der Überwindung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise eine bedeutende Rolle zu: Die Schwellen, den Betrieb nach Beherbergungsverboten wieder hochzufahren, sind bei STR deutlich geringer als bei anderen Unterkunftsformen. Die Gäste fühlen sich in STR sicher, was sich 2020 und 2021 in den Buchungstrends niedergeschlagen hat, die einen Trend zu heimatnahem Urlaub mit individueller Anreise in kontaktarmen Quartieren zeigen.

Auch neue Trends wie Digital Nomads und Workation spielen hier eine Rolle.

## **Ein kleinteiliger und vulnerabler Markt**

Zugleich ist der Sektor mit seinen vielen mittelständischen, kleinen und kleinsten Anbietern aber auch besonders anfällig: Regulierungen treffen diese überproportional und können dafür sorgen, dass sie vom Markt verschwinden oder erst gar keinen Marktzugang bekommen, wie es beispielsweise durch Zweckentfremdungsverbote der Fall sein kann. Diese Kleinteiligkeit gilt nicht nur für Vermieter, auch die meisten Agenturen, viele Buchungsplattformen und Dienstleister sind Einzel- oder Kleinunternehmer, mittelständische Betriebe oder Start-Ups.

Aber auch mittlere und große Anbieter werden durch ein wachsendes Geflecht von unterschiedlichsten Regulierungen auf lokaler, regionaler und nationaler Ebene, durch Auskunftsbegehren und Auskunftspflichten zunehmend belastet.

Auch bei der Bewältigung der Corona-Krise zeigen sich Unterschiede: In Deutschland haben private Anbieter von Ferienwohnungen und -häusern, die immerhin 70% des Gesamtmarkts ausmachen, keinen Anspruch auf Corona-Hilfen, da sie kein Gewerbe betreiben, sondern ihre Immobilien als Vermögensverwaltung betreiben. Vermittler von Einzelreiseleistungen, wie es auf die meisten Agenturen und Plattformen zutrifft, konnten erst mit der

Überbrückungshilfe 3 entgangene Provisionen geltend machen. Verbundene Betriebe, wie Bauernhöfe, die als zusätzliches Standbein Feriengäste beherbergen, erhalten ebenfalls trotz hoher Verluste oftmals keine Hilfen.

Gatekeeper wie Google bedrohen darüber hinaus Marktzutritt und Marktteilhabe für alle Wettbewerber und stören das Level Playing Field des Single Market nachhaltig. Insofern begrüßen wir es sehr, dass die EU-Kommission dieses Problem bereits im Fokus hat.

## Ökosystem Ferienhausmarkt

Der Ferienhausesektor ist ein hochkomplexes Ökosystem, in dem viele einzelne Faktoren und Player ineinandergreifen bzw. voneinander abhängig sind. Es gibt nicht „den einen Ferienhausanbieter“. Unter den Gastgeber finden sich sowohl hochprofessionelle gewerbliche Anbieter mit einer Vielzahl von Immobilien, als auch kleinere gewerbliche Anbieter, private Vermieter mit ein oder mehreren Immobilien bis hin zu Gastgebern, die die Vermietung als Hobby betreiben oder solche, die nur gelegentlich an Gäste vermieten, beispielsweise, wenn sie selbst abwesend sind.

Gastgebern stehen vielfältige Services zur Verfügung, um Ausstattung, Verwaltung, Marketing und Vermietung/Gästebetreuung zu bewältigen (u.a. Anzeigen- und Buchungsportale, Channel Manager, Agenturen, Immobilienverwaltung, Reinigungsservices, Frühstücks- und Mobilitätsservices, Buchungsstrecken, Webseitenprogrammierung, schlüssellose Zugangssystemen, Lärmmonitoring, Klassifizierung, Zahlungssysteme).<sup>2</sup> Diese Services greifen in vielen Fällen ineinander. Es ist beispielsweise üblich, dass ein Gastgeber seine Immobilie nicht nur auf einem Weg vermarktet. Vielmehr sorgen Kooperationen zwischen Agenturen, Vermittlungsplattformen und der Einsatz von Channel Managern und spezialisierten Meta-Suchmaschinen für eine größere Reichweite. Die Angebote greifen dabei wie in einer Kette ineinander. Dabei sind viele dieser Dienstleister selbst kleine oder mittelständische Unternehmen.

Ein regulatorischer Eingriff, der bestimmte Akteure in diesem Sektor unverhältnismäßig belastet, kann damit unerwünschte Auswirkungen auf den Rest des Systems haben. Werden Gastgeber mit zu hohen Hürden für die Vermietung konfrontiert, so hat dies auch auf alle anderen Dienstleister in der Wertschöpfungskette negative Auswirkungen. Werden Auskunftspflichten, wie es z.B. bei der DAC7-Richtlinie der Fall ist, nicht klar genug gefasst, können daraus doppelte und dreifache Meldepflichten entstehen, die nicht nur für die Behörden Belastung statt Erleichterung darstellen, sondern ggf. sogar das Geschäftsmodell der Buchungsketten infrage stellen oder aber für eine massive Verteuerung sorgen. Generell sorgt die wachsende Verlagerung von staatlichen Aufgaben auf die Branche dafür, dass Preise anziehen, was nicht im Interesse der Verbraucherinnen und Verbraucher ist.

Aus unserer Sicht ist es deshalb unerlässlich, dass Gesetzgeber und Verwaltung den Sektor in seiner Komplexität verstehen, um zu gewährleisten, dass Regulierungen angemessen, verhältnismäßig und geeignet sind, den gewünschten Zweck zu erzielen und zugleich unerwünschte negative Auswirkungen zu vermeiden.

---

<sup>2</sup> Für eine ausführlichere Darstellung des Ökosystems STR möchten wir gerne auf die Stellungnahme der European Holiday Home Association, unseres Dachverbands, verweisen

## Zur Short Term Rental Initiative

Grundsätzlich begrüßen wir die Initiative der EU-Kommission, einen transparenten und maßvollen Rahmen zur Regulierung von STR zu schaffen und damit insbesondere auch das wachsende Problem von uneinheitlichen Regelungen auf kommunaler, regionaler oder nationaler Ebene zu adressieren. Wir begrüßen den Wunsch, den administrativen Aufwand und damit die Kosten für die Betroffenen zu minimieren und zugleich für Transparenz und verlässliche, harmonisierte Kriterien zu sorgen.

Wir erkennen selbstverständlich an, dass Kommunen das Recht und die Verpflichtung haben, Fehlentwicklungen, beispielsweise in der Stadtentwicklung, entgegenzuwirken und so übergeordneten Interessen der Bevölkerung Geltung zu verschaffen. Dies sollte jedoch fair und unter Abwägung der Interessen aller Betroffenen geschehen; der Eingriff muss zudem maßvoll, verhältnismäßig und dazu geeignet sein, das Problem zu lösen.

Aus unserer Sicht ist es deshalb wichtig, dass Beschränkungen von STR nur dann erfolgen, wenn zuvor evidenzbasiert nach transparenten Kriterien ermittelt wurde, dass eine Fehlentwicklung (z.B. Wohnraummangel) vorliegt und dass eine Regulierung von STR zur signifikanten Linderung oder Behebung dieses Missstands geeignet ist. Die Wirksamkeit einer Regulierung sollte regelmäßig nach klaren Kriterien überprüft und ggf. angepasst oder ausgesetzt werden, falls der gewünschte Effekt nicht erzielt wird. Zuvor sollten zudem zunächst mildere Mittel angewandt werden (z.B. Mediation) und der Dialog mit den betroffenen Unternehmen und Gastgebern gesucht werden, um etwaige Fehlentwicklungen abzustellen.

Ein EU-weiter Rahmen sollte dies berücksichtigen, denn allzu oft ist das bei den bereits bestehenden Gesetzen und Verordnungen bislang nicht oder nur eingeschränkt der Fall.

Die Kleinteiligkeit des Marktes und der Umstand, dass es sich um viele Einzel- und Kleinstunternehmen handelt, macht es politisch Verantwortlichen dabei leicht, weil der Widerstand gegen geschäftsbedrohende Regulierungen aufgrund des geringen Organisationsfaktors der Betroffenen häufig geringer ausfällt als seitens gut organisierter Branchen. Diese scheuen häufig auch den Gang vor Gericht, um eine Regulierung auf den Prüfstand zu stellen, denn Verfahren sind nicht nur langwierig, sondern auch mit einem hohen Kostenaufwand behaftet, der die meisten überfordert.

Anbieter von Ferienwohnungen und -häusern werden häufig benachteiligt und sehen sich oft unbegründeten Vorwürfen ausgesetzt, wie beispielsweise, dass es durch ihre Gäste zu hoher Lärmbelästigung oder Vermüllung kommt. Eine Unterstellung, die selten belegt wird und gegenüber anderen Anbietern von touristischen Beherbergungen nicht oder seltener vorgebracht werden.

Auch bei Regulierungen werden Anbieter von Ferienimmobilien im Vergleich zu Mitbewerbern oft anders behandelt als andere Branchen. Als Beispiel sei das Zweckentfremdungsverbots-Gesetz von Berlin genannt, das für alle Branchen einen Bestandsschutz für Wohnimmobilien vorsieht, die vor Inkrafttreten des Gesetzes bereits für andere als Wohnzwecke genutzt wurden, für Ferienwohnungen wurde dieser

Bestandsschutz jedoch auf zwei Jahre begrenzt<sup>3</sup>. Alle anderen Branchen können zweckentfremdete Flächen bis zur Aufgabe des Gewerbes nutzen bzw. sogar noch an einen Nachfolger weitergeben, Ferienwohnungsvermieter müssen dazu erst eine Genehmigung bzw. einen Negativtest einholen, was in der Regel verwehrt wird. Diese Ungleichbehandlung hat das Oberverwaltungsgericht von Berlin dazu bewogen, die Verfassungsmäßigkeit dieser Regelung anzuzweifeln und die Angelegenheit 2017 an das Bundesverfassungsgericht weiterzuleiten (OVG 5 B 14.16 vom 06.04.2017)<sup>4</sup>. Die höchstinstanzliche Entscheidung steht noch aus.

## Registrierung

Ein europaweit einheitliches Registrierungssystem ist grundsätzlich zu begrüßen, um eine bessere Übersicht über den Markt zu bekommen und für größere Transparenz zu sorgen, aber auch um die wachsende Belastung für Anbieter und Vermittler zu minimieren und die Compliance für alle zu erleichtern. Dem Gesetzgeber erlaubt eine solche Übersicht die Situation besser zu bewerten, um angemessene gesetzgeberische Initiativen zu ergreifen. Mit einer Registrierung hätten die Behörden zudem selbst Zugriff auf die Kontaktdaten eines Anbieters/Gastgebers.

Für die Ferienhausbranche stellt das Fehlen kontinuierlicher verlässlicher Zahlen zum Markt ein erhebliches Problem dar. So beschränkt sich die deutsche Beherbergungsstatistik allein auf Betriebe ab zehn Betten; der Großteil der Ferienhausanbieter in Deutschland wird damit nicht erfasst. Daraus resultiert auch eine gewisse „Unsichtbarkeit“ in der Wahrnehmung von Politik und Öffentlichkeit, weil Marktdaten fehlen oder nur rudimentär vorhanden sind, wird der Sektor oft falsch eingeschätzt und in seiner wirtschaftlichen Bedeutung nicht angemessen wahrgenommen.

Eine solche Registrierung sollte bevorzugt auf nationaler Ebene geschehen. Kommunen sollten an einem solchen System per Opt In teilnehmen können, denn diese können am besten beurteilen, ob die Situation nach einer Regulierung verlangt und in welchem Umfang. So ist gewährleistet, dass Kommunen kein unnötiger administrativer Aufwand entsteht. Spricht eine Kommune sich für eine Regulierung aus, sollte diese sich aber im Rahmen der Vorgaben der EU bewegen, um Aufwand und Belastung für die Betroffenen zu minimieren. Es wäre darüber hinaus wünschenswert, wenn Kommunen sich zunächst milderer Mittel bedienen würden, um Abhilfe für ein Problem zu schaffen.

Ein (einheitliches) Registrierungssystem muss einfach, schnell und günstig (bevorzugt kostenlos) sein. Die Registrierung muss außerdem online möglich sein, um die Hürden niedrig zu halten. Die Zuteilung der Registriernummer sollte umgehend erfolgen und zeitlich nicht befristet werden. Die Registrierung darf nicht an einen etwaigen Genehmigungsprozess gebunden sein. Nur so ist gewährleistet, dass Gastgeber, denen die legale Vermietung auch unter dem Einfluss einer Regulierung erlaubt wäre, nicht wochen- oder gar monatelang auf

---

<sup>3</sup> Zweckentfremdungsgesetz Berlin: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrGBErahmen>

<sup>4</sup> Pressemitteilung zur Entscheidung des OVG Berlin  
<https://www.berlin.de/gerichte/oberverwaltungsgericht/presse/pressemitteilungen/2017/pressemitteilung.580496.php>

Volltext Urteil OVG Berlin (OVG 5 B 14.16 vom 06.04.2017): <https://openjur.de/u/2313237.html>

die Zuteilung einer Registrierungsnummer und damit die Aufnahme der Vermietungstätigkeit warten müssen. Ein solches getrenntes Verfahren stellt auch keinen Nachteil für die administrative Seite dar: Durch die Registrierung ist der Gastgeber bekannt, sollte keine Genehmigung erteilt werden, kann dieser umgehend kontaktiert und um Einstellung der Tätigkeit ersucht werden. Schlimmstenfalls würde eine solche Immobilie lediglich für die Dauer des Genehmigungsverfahrens an Urlaubsgäste vermietet – eine dauerhafte Umwandlung von Wohnraum ist auf dieser Basis nicht zu befürchten.

## **Genehmigung**

Umständliche und langwierige Verfahren sind, zumal, wenn diese mit hohen Bußgeldforderungen im Fall eines Verstoßes gekoppelt sind – dazu geeignet, potenzielle Anbieter von Ferienwohnungen und -häusern zu entmutigen und von einer Vermietung abzusehen, selbst wenn das im legalen Rahmen möglich wäre.

Entsprechend sollten Genehmigungsverfahren ebenfalls bürgerfreundlich ausgestaltet werden und online, sowie einfach, schnell und kostengünstig erfolgen. Genehmigungen sollten nicht zeitlich begrenzt sein und mit einem Bestandsschutz für den Fall sich ändernder regulatorischer Voraussetzungen verbunden sein.

Die Voraussetzungen für eine Genehmigung müssen außerdem verhältnismäßig sein. Als Negativbeispiel sei hier die Stadt Berlin genannt. Das Verfahren kann (ausgenommen für gewerbliche Anbieter) nur analog erfolgen, ist umständlich und teuer. Bei Mietern muss u.a. eine Einwilligungserklärung des Eigentümers der Immobilie vorgelegt werden. Diese ist in der Regel nicht einfach beizubringen, weil der Eigentümer nicht verpflichtet ist, auf Begehren eine solche Bescheinigung auszustellen, selbst dann, wenn er in die Untervermietung einwilligt. Es ist für die Stadt für die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung aber irrelevant, ob der Eigentümer einer solchen Vermietung zustimmt, das ist eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Eigentümer und Mieter.

## **Auskunftspflichten**

Wir sehen eine wachsende Tendenz, staatliche Aufgaben auf private Unternehmen zu verlagern. Dies schafft nicht nur zusätzliche Kosten für die Betroffenen, es ist zudem mit mannigfachen Problemen verbunden.

1. Unternehmen werden dazu verpflichtet, staatliche Aufgaben zu erledigen. Dies führt zu einer stetig wachsenden Belastung der Unternehmen und damit letztendlich auch der Verbraucherinnen und Verbraucher
2. dies potenziert sich durch eine Vielzahl von Auskunftsverpflichtungen, die dazu führen, dass Auskünfte doppelt oder vielfach erteilt werden müssen
3. Auskunftsverpflichtungen werden immer umfangreicher und umfassen selbst persönliche Daten, die für die Geschäftsbeziehung nicht notwendig sind. Es wird also zusätzlicher Aufwand für die Unternehmen erzeugt, obwohl es vielfach ausreichen würde, z.B. den Namen des Eigentümers und die Kontaktdaten zu übermitteln, sodass Behörden auf dieser Basis weiter ermitteln können

4. Unternehmen haben, anders als Verwaltungen, keine rechtliche Handhabe, ihre Kunden zur Compliance mit Regularien zu verpflichten. Konkret bedeutet das beispielsweise, dass eine Plattform einen Gastgeber zwar auffordern kann, persönliche Daten, die von behördlicher Seite gefordert werden, zu übermitteln. Das Unternehmen hat aber keine Sanktionsmöglichkeiten mit Ausnahme einer Löschung des Angebots, was wiederum das Unternehmen, das keinen Rechtsverstoß begangen hat, „bestraft“.
5. Auskunftersuchen stehen häufig in Konflikt mit anderen Rechtsnormen wie E-Commerce-Richtlinie und Datenschutzbestimmungen wie der Datenschutzgrundverordnung sowie dem Gebot zur Datenminimierung

Es sollte für die Short Term Rental Initiative dringend in Betracht gezogen werden, dass Gastgeber und Plattformen bereits weitreichenden Auskunftspflichten unterliegen (u.a. DAC7, VAT Directive, Digital Services Act bzw. Data Act). Bevor neue Verpflichtungen erhoben werden, ist es angeraten, bereits bestehende und bereits geplante Berichtspflichten in die Evaluierung miteinzubeziehen und sich gegebenenfalls auf etwaige Lücken zu beschränken. Auskunftspflichten sollten harmonisiert und gebündelt werden, um die Belastung der Unternehmen zu begrenzen, Doppel- und Mehrfachabfragen zu vermeiden und keine Konflikte mit Datenschutzregelungen zu verursachen. Zugleich ist es essenziell, dass das Prinzip der Datenminimierung beibehalten bleibt, der Datenschutz gewährleistet wird und eine etwaige Datenweitergabe an andere Behörden transparent erfolgt.

Durch die DAC7-Richtlinie sind Plattformen beispielsweise bereits zu umfangreichen Auskünften an die Finanzbehörden verpflichtet. Dabei ist zum einen der Plattformbegriff sehr weit gefasst, selbst Webseitenbetreiber, kleine Agenturen, aber auch Anbieter von Software zur Vermittlung von Ferienimmobilien sind davon betroffen. Zudem werden umfangreiche, auch persönliche Daten der Gastgeber eingefordert, darunter auch solche, die für die Geschäftsbeziehung nicht notwendig sind, also für die Auskunftserteilung erst eigens in Erfahrung gebracht werden müssen.

Bevor weitere Auskunftsverpflichtungen verankert werden, sollte deshalb eine umfassende Evaluierung vorgenommen werden, welche Auskunftsverpflichtungen bereits bestehen und was diese umfassen. Zudem sollte der Dialog mit den betroffenen Unternehmen gesucht werden, wie aufwendig sich die Auskunftserteilung gestaltet, damit Unternehmen nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Einem Unternehmen sollte auch kein Nachteil daraus entstehen, wenn Daten nicht vorliegen. Wir denken hier beispielsweise an Buchungszeiträume. Viele Vermittlungsportale können aufgrund eines Belegungskalenders zwar nachvollziehen, wann eine Immobilie belegt oder frei war. Sie können aber nicht abschätzen, ob die Belegung deshalb erfolgt ist, weil dort zahlende Gäste logiert haben, ob der Eigentümer selbst dort Zeit verbracht hat, ob er die Immobilie Freunden oder Verwandten unentgeltlich zur Verfügung gestellt hat oder ob die Immobilie z.B. wegen Renovierungsarbeiten „belegt“ war.

## **Trennung Peers and Professionals**

Den Versuch einer Trennung zwischen Peers und Professionals sehen wir kritisch. Wie bereits erwähnt stellt sich der Ferienhausmarkt als äußerst komplex dar. Eine Trennung zwischen Peers und Professionals erscheint deshalb nicht zielführend. Es besteht vielmehr die Gefahr, dass eine solche Unterscheidung der Komplexität und Vielfalt des Marktes nicht gerecht wird und sich potenziell eher als schädlich erweist, weil die Kategorien auf viele Marktteilnehmer nicht passen und eine darauf fußende Regulierung diese zwangsläufig benachteiligen würde.

In Deutschland gibt es für private und gewerbliche Vermieter von Ferienimmobilien bereits eine Reihe von Kriterien, je nach Sachverhalt, die keineswegs deckungsgleich sind. Nach den Beherbergungsstatistiken ist gewerblicher Ferienimmobilienvermieter, wer mehr als zehn Betten anbietet, alle darunter gelten als privat. Steuerrechtlich wird die Grenze ganz woanders gezogen, da kommt es darauf an, ob die Einnahmen als Gewerbe versteuert werden oder als Vermögensverwaltung (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung), unabhängig von der Anzahl der Immobilien oder der Höhe des Umsatzes. Vielmehr gilt das Kriterium der Gewerblichkeit, das wiederum auf verschiedensten Kriterien basiert, die viel Spielraum zur Interpretation lassen.

70 % der Anbieter von STR in Deutschland sind solche Privatvermieter. Diese bilden in vielen Regionen das Rückgrat der Branche und stellen nicht zuletzt einen bedeutenden Teil des touristischen Übernachtungsangebots vor Ort. Die fehlende Gewerblichkeit bedeutet aber nicht etwa, dass nur gelegentlich vermietet würde. Vielmehr handelt es sich vielfach um Nebeneinkünfte, die einen signifikanten Anteil des Einkommens ausmachen, bei etlichen Anbietern stellt es sogar die Haupteinkahmequelle dar (z.B. Alterseinkünfte). Manche nutzen die Immobilie auch neben der Vermietung selbst, andere vermieten nur an Dritte, aber beide können nach deutschem Steuerrecht sowohl privat als auch gewerblich agieren.

Zudem haben die meisten Vermieter einen professionellen Anspruch an ihre Tätigkeit, selbst wenn sie dieses nur gelegentlich betreiben: Sie wollen den Gästen das bestmögliche Urlaubserlebnis bieten und gestalten Ausstattung, Auswahl, Buchung, Zahlung und Aufenthalt in ihrem Domizil durch Inanspruchnahme der bereits beschriebenen Dienstleistungen auf qualitativ hohem Niveau.

Welches Kriterium sollte man also sinnvollerweise anwenden, um eine Trennung von Peers and Professionals vorzunehmen? Genaugenommen müsste jeder Privatvermieter als Peer gelten, weil er die Vermietung nicht gewerblich betreibt. Viele üben ihre Tätigkeit aber wie ein Gewerbe aus, heißt, sie vermieten nicht hin und wieder, sondern saisonal bis ganzjährig. Würde beispielsweise bei einer Regulierung von Ferienwohnungen eine Tagesobergrenze (die wir generell für keine gute Regulierung erachten) von wenigen Wochen gezogen, bis zu der Peers genehmigungsfrei vermieten könnten, käme das für diese Betroffenen quasi einem Berufsverbot gleich, denn eine solche Beschränkung macht die Vermietung für diese Betreiber nicht länger wirtschaftlich. Für Tourismusregionen, in denen Ferienhäuser und Ferienwohnungen einen wichtigen Teil des Angebots ausmachen, käme das einer Katastrophe gleich.

Würde man solche Klein- und Kleinstanbieter wiederum als Professional betrachten, stünde hingegen zu befürchten, dass diese durch die damit verbundenen Regulierungen überproportional und unverhältnismäßig belastet würden. In diesem Fall wäre damit zu

rechnen, dass dies Marktzugang und Marktverweilen dieser Anbieter empfindlich stört oder gar verhindert und sie nicht länger konkurrenzfähig sind.

### **Vielfalt des Marktes beachten**

Der STR-Markt (nicht nur) in Deutschland ist äußerst vielfältig. Anbieter finden sich in großen und kleinen Städten, in Metropolen wie im strukturschwachen, ländlichen Raum, wo STRs oft die einzige touristische Beherbergung neben Campingplätzen darstellen.

Wir beobachten, dass die Diskussion stark durch die urbane Sichtweise geprägt wird.

Unfraglich sehen sich insbesondere Großstädte und Metropolen mit wachsendem Druck auf Wohnungsmärkte und dem Wandel der Innenstädte mit großen Herausforderungen konfrontiert. Es wäre aber verfehlt, würde man die Situation in den großen Städten zur vornehmlichen Grundlage für eine Regulierung machen. In Deutschland befindet sich der überwiegende Teil der Ferienimmobilien in touristisch geprägten Kleinstädten und im ländlichen Raum. Für diese ist der Ferienhaustourismus von herausragender wirtschaftlicher Bedeutung. Eine Regulierung, die in einer Großstadt angemessen erscheint, kann in einer kleinen oder mittelgroßen Tourismuskommune hochgradig negative Auswirkungen haben. Es darf aber weder zu der Situation kommen, dass diese Kommunen nur die Wahl zwischen einer für sie nachteiligen oder gar keiner Regelung haben.

### **Sicherheit von Ferienimmobilien**

Ferienwohnungen und -häuser sind kein rechtsfreier Raum. Vielmehr unterliegen sie in Deutschland den jeweiligen landes- und bundesrechtlichen bau- und brandschutzrechtlichen Regularien. In Bezug auf Brandschutz werden Ferienwohnungen und -häuser beispielsweise wie Wohnhäuser mit langfristiger Nutzung behandelt (beispielsweise Mietshäuser). Das heißt, dass die bau- und brandschutzrechtlichen Vorgaben für den jeweiligen Gebäudetyp und das jeweilige Baujahr gelten. Das ist auch sachgerecht, denn die Risiken, die bei der Nutzung einer Ferienwohnung durch Gäste entstehen, entsprechen denen der Nutzung durch einen Wohnungseigentümer bzw. Mieter. Entsprechend ist keine höhere Gefährdung durch die Nutzung als Feriendomizil bekannt.

Eine Anwendung von Sicherheitsstandards, wie sie für Beherbergungsbetriebe vorgesehen sind, wäre weder verhältnismäßig noch sachgerecht. Die Vermietung von Ferienwohnungen und -häusern erfolgt in der Regel auch ohne Versorgung mit Speisen, wie beispielsweise Frühstück. Dies ist ein grundlegendes Charakteristikum von Ferienimmobilien, die sie von Hotels und Pensionen grundlegend unterscheiden. Eine Ferienwohnung ist kein Hotel und in der Risikobewertung anders zu betrachten.

Ein solches Vorgehen würde aber Aufwand und Kosten für die Gastgeber in einem solchen Maß erhöhen, dass der Betrieb in den meisten Fällen nicht länger wirtschaftlich wäre. Eine Angleichung der Kriterien würde damit den Sektor unangemessen benachteiligen und zu einer Verdrängung der Gastgeber vom Markt führen – mit allen bereits beschriebenen Auswirkungen auf den gesamten Sektor und die Wertschöpfungskette.