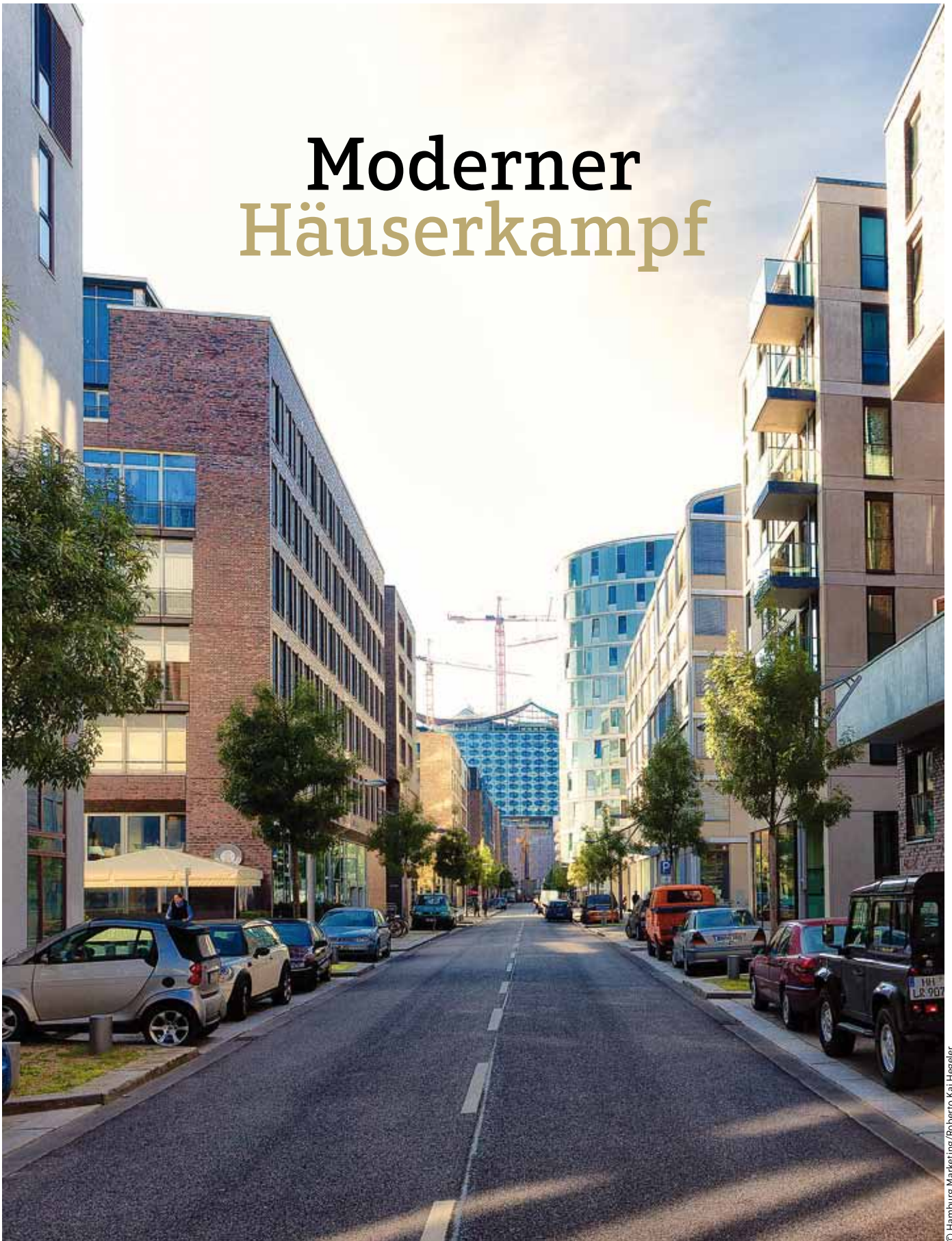


Moderner Häuserkampf



In vielen **Großstädten** tobt ein Konflikt um die Vermietung von Ferienwohnungen. Immer mehr Kommunen arbeiten an Maßnahmen, um die Zahl der Urlaubsdomizile zu verringern.

Auf den ersten Blick sind es recht erstaunliche Allianzen, die in der aktuellen Diskussion um die Ferienhausvermietung in Metropolen den Ton angeben. Regierungen und städtische Verwaltungen, empörte Bürger, Hoteliers und jüngst sogar der europäische Dachverband der Timeshare-Branche – alle stoßen sie in dasselbe Horn. Die private Vermietung von Ferienwohnungen und -häusern führe in Ballungsräumen zu einer Verknappung des Wohnraums und treibe die ohnehin schon hohen Mietpreise noch weiter in die Höhe, lautet ihr Vorwurf. Davon profitierten vor allem wohlhabende Besitzer von Zweitwohnungen, die aus dem Geschäft mit Urlaubern eine höhere Rendite erzielen könnten als mit Vollzeitmietern. Leidtragende seien neben der Gesamtbevölkerung auch die unmittelbaren Nachbarn, die einen ständigen Wechsel der Bewohner ertragen müssten.

Besonders zugespitzt hat sich die Debatte um Ferienwohnungen in Berlin. In der Bundeshauptstadt soll es rund 12.000 Ferienwohnungen geben, manche Schätzungen gehen von noch höheren Zahlen aus. Weil den Stadtvätern diese Zahl angesichts massiv gestiegener Mietpreise ein Dorn im Auge war, erließen sie zum 1. Mai eine »Zweckentfremdungsverbotverordnung«. Wer Wohnraum nicht zu Wohnzwecken nutzt, braucht demnach eine Genehmigung. Betreiber von Ferienwohnungen sollten ihre Unterkünfte bei den Bezirksverwaltungen anmelden, um ihr Geschäft für eine Übergangsfrist von zwei Jahren fortsetzen zu können. Weil daraufhin nur ein kleinerer Teil der Wohnungsbesitzer seine Immobilie anmeldete, kündigten die Bezirke strengere Kontrollen an.

Auch in Hamburg wird das Thema heiß diskutiert. Dort verschärften rund 1.500 als Ferienwohnungen vermietete Objekte die Wohnungsnot und brächten Lärm und Unruhe in die Häuser, heißt es. Eine im vergangenen Jahr erlassene Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes soll die »Zweckentfremdung« als Ferienwohnung nun erschweren.

Aggressive Töne.

Lauten Applaus erhalten die Regulierungsmaßnahmen der kommunalen Behörden von der Hotellerie. Deren Lobbyisten fahren mittlerweile in ihrer Argumentation zweigleisig. Zum einen unterstützen sie nicht ganz uneigennützig die These, dass zu viele Ferienwohnungen zur Wohnraumverknappung

beitragen. Und zum anderen haben sie sich auf Online-Plattformen wie Airbnb eingeschossen, deren Vermittlungsdienste eigentlich nicht auf Zweitwohnungen, sondern auf die Untervermietung von Zimmern in Erstwohnsitzen oder auf die Vermietung ganzer Einheiten bei vorübergehender Abwesenheit ausgerichtet ist. Der rasante Aufstieg dieser Portale scheint die Hotelvertreter derart zu erschrecken, dass sie ungehemmt auskeilen. So schreibt es der Hauptgeschäftsführer des Hotelverbands Deutschland, Markus Luthé, im März in einem Blog: »Ich werde auch weiterhin breit grinsend jeden der Sharing Economy immanenten Skandal nur zu gerne ans Licht der Öffentlichkeit befördern. Das können verwüstete und ausgeraubte Wohnungen, temporäre Bordelle, mobile Massagestudios, Drogenerfahrungen oder auch fauchende Haustier-Restanten sein. Fortsetzung folgt bestimmt.«

Schützenhilfe erhalten die Airbnb-Hasser durch eine Untersuchung der Zeitschrift »Capital«. Sie ergab, dass allein in Berlin im Angebot von Airbnb fast 6.000 Wohnungen »dauerhaft und vermutlich gewerblich als Ferienwohnungen angeboten werden«. Auch in München, Hamburg und Köln hätten sich bei der Untersuchung jeweils weit mehr als 1.000 solcher Wohnungen gefunden – »die meisten jeweils in den beliebtesten Innenstadtvierteln«.

Weltweite Diskussion.

Der Ruf nach Regulierung im Ferienwohnungsmarkt der Metropolen ist dabei kein deutsches Phänomen. Nicht immer, aber oft, eskaliert der Streit durch den Erfolg von Airbnb & Co. und weitet sich dann unvermeidlich auf den Ferienwohnungsmarkt insgesamt aus. So beschlossen die Stadtväter der spanischen Hauptstadt Madrid jüngst, dass nur eine Unterkunft als legale Ferienwohnung gilt, die mindestens für fünf Nächte am Stück vermietet wird. Das schließt das Geschäft mit den beliebtesten Wochenend-Städtetrips aus.

In Österreich dürfen Wohnungen nur dann an Urlauber vermietet werden, wenn die gesamte Hausgemeinschaft dem zustimmt. Ähnliche Überlegungen gibt es auch auf Mallorca.

Die spanische Metropole Barcelona will die private Vermietung von Wohnraum, der nicht im offiziellen katalanischen Tourismusregister gelistet ist, an Touristen generell verbieten. Airbnb wurde wegen der Vermittlung nicht registrierter Unterkünfte zu 30.000 Euro Strafe verurteilt. >>

»Ich werde breit grinsend jeden der Sharing Economy immanenten Skandal nur zu gerne ans Licht der Öffentlichkeit befördern.«

MARKUS LUTHE, HOTELVERBAND

In Paris gehen die Behörden mit einem verstärkten Personalaufgebot gegen die illegale Vermietung privater Wohnungen an Touristen vor. Und in New York musste sich Airbnb verpflichten, die Daten von Vermietern an die örtlichen Behörden herauszurücken.

Hier wie dort argumentieren die Gegner der »Sharing Economy« auch mit der vermeintlichen oder echten Sorge um Qualitätsstandards und die Sicherheit von Besuchern und Gastgebern. Airbnb hingegen versichert, das System sozialer Kontrolle, das auf der gegenseitigen Bewertung von Gästen und Gastgebern basiert, und der Zurückhaltung von Zahlungen bis 24 Stunden nach der Ankunft der Gäste, funktioniere ausgezeichnet. Zudem versicherte Airbnb-Chef Brian Chesky jüngst mehrfach, das Unternehmen habe tausende unseriöser Nutzer von seiner Website entfernt und arbeite intensiv mit den Städten zusammen, um eine Anpassung der eigenen Konditionen an deren Gesetze zu erreichen.

Späte Gegenwehr.

Während sich die Anti-Ferienhaus-Lobby in aller Ruhe formieren konnte, ist der Organisationsgrad auf der anderen Seite bescheiden. Der VDFA, ein Fachverband für inhabergeführte Ferienhaus-Agenturen, war in jüngerer Zeit zerstritten und steht mit seinen 40 Mitgliedern nur für einen geringen Teil der Umsätze im Markt. Ob die im Mai gewählte neue Präsidentin Christina Olboeter-Zorn daran etwas ändern kann, wird sich zeigen.

Erst im Dezember 2013 gründeten fünf Online-Ferienhausportale den Deutschen Ferienhausverband, der sich nach eigenem Bekunden das Ziel gesetzt hat, »die Interessen der rasant wachsenden Ferienimmobilienbranche zu vertreten sowie Vermieter und Urlauber zu unterstützen«.

Der Vorstandsvorsitzende Tobias Wann, im Hauptberuf Deutschland-Chef des Online-Portals Fewo-Direkt, bestätigt, dass es für die Branche höchste Zeit sei, »ihre Belange selbst in die Hand zu nehmen«. Angesichts des Gegenwindes und der Regulierungsbemühungen der Politik müsse die Ferienhausbranche hervorheben, dass sie »schon seit Jahren nicht nur beachtliche Umsätze erwirtschaftet, sondern auch jede Menge Arbeitsplätze schafft«. Dies gelte auch für Großstädte, in denen die Nachfrage nach Ferienwohnungen kontinuierlich wachse.

Anders als die Hotellerie sehe der Ferienhausverband Portale wie Airbnb nicht als natürlichen Feind, unterstreicht Detlef Schäferjohann, Chef des Ferienhausportals E-Domizil. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen in urbanen Zielen sei ungebrochen. Die Strategie der Sharing-Communities ziele vor allem auf die Untervermietung von Erstwohnsitzen ab, so Schäferjohann. Deren Kunden seien in erster Linie abenteuerlustige junge Leute, die neben der Unterkunft auch den »Familienanschluss« schätzten, den die

Verdrängen Touristen die Einwohner?

In einigen Großstädten wollen die Behörden den Ferienwohnungsmarkt eindämmen



© Hamburg Marketing/S.Schwarze



© Shutterstock

Platz und **Komfort:** Ferienapartments sind eine Alternative zum Hotelaufenthalt

Objekte meist bieten. Die Klientel unterscheidet sich deutlich von den klassischen Ferienhausgästen, zu denen vor allem Familien und Paare zählten, die bei ihrem Städte-Kurzurlaub ihre Ruhe haben wollten. So gesehen seien die Geschäftsmodelle von Ferienhausanbietern und Sharing-Portalen eher ergänzend als konkurrierend.

Die Probleme, denen sich beide in vielen Städten konfrontiert sehen, sind einander hingegen ähnlich. Der Vorwurf, Touristen schnappten Einheimischen den Wohnraum weg, ist allgegenwärtig. Ob das Argument, dass auch Ferienwohnungsgäste in der Gastronomie, im Einzelhandel und durch den Besuch von Museen und Veranstaltungen für erhebliche Zusatzeinnahmen in den Städten sorgen, gegen die Wucht der Empörung ankommt, ist fraglich.

Auch innerhalb der Tourismusbranche kämpft die Ferienhauslobby mit Gegenwind. Während sich der Deutsche Tourismusverband laut Geschäftsführerin Claudia Gilles dem Ferienhausverband anschließen will, wettern Hotelverband und lokale Tourismusorganisationen wie Visit Berlin einträchtig gegen die vermeintliche Überzahl privat vermieteter Unterkünfte. Ohne regulierende Maßnahmen seitens der Kommunen werden wohl weder die städtischen Ferienhausvermieter noch die Sharing-Portale wie Airbnb davon kommen. Dass Ferienapartments der einen oder anderen Art ganz aus dem Angebotsspektrum der Großstädte verschwinden, ist allerdings auch nicht zu erwarten.

Christian Schmicke

Serviced Apartments

► Auf 429 Apartmenthäuser mit insgesamt 22.364 Apartments schätzt **Anett Gregorius** (Foto), Inhaberin des Beratungsunternehmens Boardinghouse Consulting, den Markt der Apartmenthäuser in Deutschland. Erfasst werden in ihrer Erhebung allerdings nur die Anlagen mit mindestens 15 Apartments. Die Bandbreite der Angebote ist groß. Sie reicht von Apartments innerhalb eines Hotels über Apartmenthäuser, in denen praktisch der gesamte Hotelservice auf Wunsch verfügbar ist, bis hin zu reinen Apartmenthäusern. Entsprechend unterschiedlich sind auch die Kundenprofile – von Touristen über »normale« Geschäftsreisende bis hin zu Projektmanagern, die oft länger als einen Monat in den Apartments wohnen. Marktführer in Deutschland ist Derag Living mit 14 Häusern vor Lindner Hotels, Adina, Adagio, Arcona und Citadine. Da der Markt stark in Bewegung sei und sich zunehmend auch große Ketten für den deutschen Markt interessieren, werde sich das Ranking in den nächsten Jahren stark verschieben, mutmaßt die Beraterin, die zudem das Vermittlungsportal Apartmentservice.de betreibt. Gregorius rechnet für die nächsten Jahre mit einem Angebotszuwachs von jeweils vier bis fünf Prozent. Während die meisten Anbieter zugunsten der Flächenausnutzung kleinere Apartments bevorzugten, wachse die Nachfrage nach Unterkünften mit zwei bis drei Schlafzimmern. Dies gehe vor allem auf das Konto ausländischer Gäste. »Kunden aus den USA wollen kein Studio«, so die Beraterin.

