

Ferien im eigenen Land – Zweckentfremdung vermeiden

Urlaub im eigenen Land hat seit der Pandemie ein hohen Stellenwert. Die Übernachtungszahlen stiegen wieder deutlich und haben fast das Vorkrisenniveau erreicht. Ob sich die Vermietung an Feriengäste lohnt, hängt von der Auslastung, der Miethöhe und dem Geschick des Betreibers ab. Entscheidend ist aber auch, ob die Nutzung als Ferienwohnung überhaupt erlaubt ist.

Wer eine Ferienwohnung vermieten möchte, sollte sich vorher genau informieren. Wegen der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten wächst in einigen Städten der Widerstand gegen die Vermietung an Touristen. Unter dem Stichwort Zweckentfremdung stellen einige Städte strenge Regeln auf – nicht nur in Deutschland. In Amsterdam, Lissabon und Paris finden Einheimische in

einigen Stadtteilen kaum noch bezahlbaren Wohnraum.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat festgestellt: Durch eine zusätzliche Airbnb-Unterkunft steigen in Berlin die Angebotsmieten im direkten Umfeld um durchschnittlich 13 Cent je Quadratmeter. Ein Zweckentfremdungsverbot könne den Mietwohnungsmarkt zwar beeinflussen, aber die Wohnungsknappheit und den Mietpreisanstieg kaum verringern.

In Berlin gibt es schon länger restriktive Maßnahmen gegen die Vermietung an Touristen. Wer eine Wohnung anbieten will, braucht bereits seit 2014 eine Genehmigung. Neue Ferienwohnungen können nach dem „Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum" nur noch mit Genehmigung des Bezirksamtes entstehen. Wer nur ein Zimmer vermieten möchte, braucht dafür seit 2018 eine Registriernummer. Die Vergabe der Nummern verläuft schleppend. Kontrollen sind üblich. Bußgelder in Millionenhöhe gegen Anbieter ohne Nummer verstärken die Maßnahme.

In Hamburg werden seit 2019 ebenfalls Registriernummern vergeben, die in Anzeigen für die Ferienvermietung genannt werden müssen. Die Vergabe im Online-Verfahren läuft aber zügiger als in Berlin.

Auch in anderen Bundesländern wurden in jüngster Zeit Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung beschlossen – mit angedrohten Bußgeldern von bis zu 500.000 Euro. Besonders strenge Maßnahmen gibt es in München und Frankfurt am Main. Auf den ostfriesischen Inseln gelten unterschiedliche Regeln: Auf Norderney soll eine Regelung verhindern, dass Wohnraum für gewerbliche oder berufliche Zwecke umgewandelt wird. Auf Baltrum soll eine Satzung die Aufteilung großer Immobilien verhindern und Investoren abschrecken.

In Schleswig-Holstein ist man großzügiger. Allerdings haben Städte und Gemeinden die Freiheit, auf Grundlage des Baurechts durch Satzungen Einschränkungen für Gebiete zu bestimmen, in denen die Nutzungsänderung nur mit Genehmigung der Behörde zulässig ist. Beispielweise gibt es auf Sylt Erhaltungssatzungen. Die Stadt Eckernförde erließ 2018 eine Veränderungssperre für ein Gebiet am Hafen. Föhr und Amrum gehen andere Wege: Sie wollen bezahlbares, ökologisches und selbstbestimmtes Wohnen für Einheimische über den Weg der Genossenschaft sichern und waren damit bereits sehr erfolgreich.

Amsterdam hat im Kampf gegen illegale Ferienwohnungen aktuell einen riesigen Erfolg erzielt. Das Airbnb-Angebot ist nach Einführung einer Registrierungspflicht um 80 Prozent geschrumpft. Airbnb entfernte daraufhin alle Anzeigen ohne diese Nummer. Es sei aber damit zu rechnen, dass sich die

Zahlen nach einer Übergangszeit wieder erhöhen werden.

Passend dazu könnte Sie interessieren: Stadt, Rand, Land: Immobilienkäufer orientieren sich neu

Haben Sie Fragen dazu, ob sich die Ferienvermietung in Ihrer Region lohnt und ob sie erlaubt ist?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.