



## 1.Mai – Chaostage auf dem Berliner Wohnungsmarkt?

- **EHHA warnt vor dem Verbot der 24.000 Betten in Ferienwohnungen**
- **„Innovation Hub Berlin“ widersetzt sich Sharing Economy Trend**
- **Klage gegen Berliner Senat - unzulässiger Eingriff in Eigentumsrecht**

### Kontakt:

Carlos Villaro Lassen,  
Secretary General  
+45 3110 1090  
[info@ehha.eu](mailto:info@ehha.eu)

Zum 1. Mai 2015 tritt das geänderte Zweckentfremdungsgesetz in Berlin in Kraft - mit gravierenden Auswirkungen für die gesamte Ferienwohnungsbranche. Danach wird es in der Hauptstadt zu weiten Teilen illegal sein, private Wohnungen für Kurzurlaube zu vermieten. Die European Holiday Home Association (EHHA) unterstellt dem Berliner Senat Aktionismus und verurteilt die Änderung des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes durch den Berliner Senat.

Das Gesetz verstößt nach Auffassung der EHHA gegen das im Grundgesetz verbriefte Eigentumsrecht der Bürger. Es beeinträchtigt dringend benötigte Investitionen in den Neubau von Immobilien und bedeutet für private und mittelständische Anbieter das wirtschaftliche Aus. Ausnahmeregelungen z. B. bei schutzwürdigen privaten Interessen werden den Äußerungen der verantwortlichen Politiker zur Folge gar nicht erst angewendet werden.

„Statt wie in anderen Städten nach einem Kompromiss zu suchen, der Mietern, Reisenden und Anbietern von Ferienwohnungen gerecht wird, beabsichtigt Berlin durch eine rigorose Verbotspolitik die Kurzzeitvermietung zu unterbinden. Der Senat ignoriert damit, dass der Boom im Berlintourismus auch dem Angebot an Ferienwohnungen zu verdanken ist,“ sagte Carlos Villaro Lassen, Vorsitzender der European Holiday Home Association.

Zwar lässt das Gesetz Ausnahmen zu, doch sind diese schwammig formuliert. „Was ein schutzwürdiges privates Interesse ist, das das öffentliche Interesse überwiegt, ist nicht definiert“, so Göran Holst vom Deutschen Ferienhausverband. „Rechtssicherheit werden hier wohl nur die Gerichte herstellen können.“

Berlin ist heute eine der gefragtesten Urlaubs- und Kulturdestinationen Europas und gilt als weltoffene, interkulturelle Stadt. Kurzzeitvermietung und Sharing Economy liegen im Trend, sie bedienen das wachsende Bedürfnis von Reisenden nach Individualität.

„Hotels können nicht bieten, was eine Ferienwohnung auszeichnet: größte Flexibilität bei der Tagesgestaltung sowie preisgünstige Quartiere, die den Ansprüchen von Familien oder gemeinsam verreisenden Freunden gerecht werden. Statt die Potenziale zu nutzen, die die Sharing Economy ermöglicht, wählt Berlin einen rückwärtsgerichteten Weg, der die sich ändernden Bedürfnisse der Menschen ignoriert. Über lange Jahre haben gewerbliche und private Vermieter Wohnungen als Ferienwohnungen angeboten, Steuern bezahlt und Arbeitsplätze geschaffen. Diesen Bürgern gilt es einen Kompromiss zu bieten und ihnen die Fortführung ihres Gewerbes zu ermöglichen“, so Lassen weiter.

Das Verbot wird auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt haben. Bereits jetzt sind Unternehmen aus dem Vermietungsgewerbe aus Berlin abgezogen. Es steht zu befürchten, dass sich dieser Trend fortsetzt und den Verlust von weiteren Arbeitsplätzen nach sich zieht. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in Berlin, der attraktive Arbeitsplätze in Gastronomie, Kultur, Dienstleistung und Handwerk schafft.



### **Realitätsfern - Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden nicht gelöst**

Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln aus dem Jahr 2015 fehlen in Berlin bis 2020 20.000 Wohnungen pro Jahr. Im Gegenzug wurden 2014 beispielsweise lediglich 9.000 Wohnungen gebaut. Der zusätzliche Druck auf den Wohnungsmarkt, der durch den Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen entsteht, ist in diesen Prognosen nicht eingerechnet. Die Faktenslage verdeutlicht, dass das Verbot von Ferienwohnungen den Wohnungsmangel in Berlin keineswegs beheben wird. Insbesondere im sozialen Wohnungsbau hat es in Berlin jahrzehntelang Versäumnisse gegeben.

„Das neue Gesetz ist realitätsfern und letztlich politischer Aktionismus der zu keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen wird. Wohnungen fehlen in Berlin vor allem im Niedrigpreissegment, die auch durch Ferienunterkünfte kaum ersetzt werden können. Viele Ferienwohnungen verfügen über eine gehobene Ausstattung und eine gute Lage im Innenstadtbereich oder in Szenekiesen. Diese werden zu entsprechenden höheren Mieten angeboten werden und dem sozialen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen“, ergänzte Tobias Wann, Vorsitzender des deutschen Ferienhausverbandes.

Der Senat beziffert die Gesamtzahl an Ferienwohnungen in Berlin mit ca. 14.000 Wohnungen. Selbst wenn diese in vollem Umfang dem Wohnungsmarkt zufließen, stellt dieses Vorgehen keine nachhaltige Lösung dar. Nachhaltig allerdings sind die Auswirkungen auf die Ferienimmobilienbranche, die dauerhaft aus der Stadt verbannt werden würde.

Derweil bleibt die Zweckentfremdung durch andere Gewerbe - beispielsweise Anwalts- und Steuerberatungskanzleien oder Arztpraxen - außen vor. Diesen wird eine großzügige Ausnahmeregelung gewährt, die de facto einer dauerhaften Zweckentfremdungserlaubnis gleich kommt. Berlinbesuch wird insbesondere für Familien teurer werden

„Die Vermietung von Ferienwohnungen stellt für viele private Anbieter eine wichtige Einnahmequelle dar. Für Vermieter kann das Verbot das wirtschaftliche Aus bedeuten und gravierende soziale Probleme nach sich ziehen. Das gilt zum Beispiel, wenn eine Wohnung zur Finanzierung der eigenen Altersvorsorge erworben wurde, und die zu erwartenden geringeren Einkünfte aus einem Dauermietverhältnis dafür nicht ausreichen. Das gilt aber auch, wenn die Finanzierung einer Wohnung durch geringere Einnahmen ihre Grundlage verliert, und Banken Kredite kündigen“, so Bernd Muckenschnabel, Vorstandsvorsitzender von Novasol A/S, einem der führenden Ferienhausanbieter in Europa.

Betroffen sind auch Eigentümer, die eine Zweitwohnung unterhalten, die nur zeitweise als Quartier z. B. für Besuche der erwachsenen Kinder genutzt wird und darüber hinaus zur Kurzzeitvermietung zur Verfügung steht.

Ferienwohnungen sind insbesondere bei Familien beliebt, denn sie bieten eine bezahlbare und für die besonderen Bedürfnisse einer Familie geeignete Alternative zu Hotels.

### **Info über EHHA:**

Die European Holiday Home Association (EHHA) wurde 2013 gegründet, um der Kurzzeitvermietungsbranche eine Stimme zu geben. Mitglieder der EHHA sind unter anderem nationale Privateigentümer-Vereinigungen, Mittlervereinigungen und Vermietungsplattformen. Handelsvereinigungen und Mitgliedsfirmen operieren in allen EU-Mitgliedstaaten. Fokus der EHHA ist die Kurzzeitvermietung von Privathäusern und Apartments. In der neuen gemeinsamen EU-Marktwirtschaft sind die Grenzen zwischen Privat- und kommerziellem Eigentum fließend. Im europäischen Tourismus stellen private Eigentümer, Mietmittler, Portale und Listing-Seiten insgesamt 20 Millionen Betten - das sind doppelt so viel wie alle Betten der Hotellerie. Laut einer PhoCus-Wright-Studie haben 45 Mio. Europäer in den letzten 2 Jahren in einer Kurzzeitmietunterkunft gewohnt. Die Kurzzeitvermietungsbranche weist einen Gesamtumsatz von 80 Mio EUR jährlich auf.

### **Kontakt:**

Carlos Villaro Lassen,  
Secretary General  
+45 3110 1090  
[info@ehha.eu](mailto:info@ehha.eu)