

Ferienimmobilien in Deutschland – Marktbestimmungsfaktoren und regionale Strategien



Abbildung 1: Ferienhaus auf Sylt



Abbildung 2: Ferienhausanlage "Rehbergort"
auf Rügen



Abbildung 3: Ferienhaus im Allgäu

Ausgangslage

In der Vergangenheit waren Ferienimmobilien ausschließlich der vermögenden Oberschicht vorbehalten und stellten ein Luxusgut dar. Die zunehmende Mobilität, Vermögenszuwächse und der mit der Urbanisierung einhergehende Gegentrend, als Ausgleich Zeit im ländlichen Raum verbringen zu wollen, führen bis heute zu einer verstärkten Nachfrage nach Ferienimmobilien.

Der Terminus „Ferienimmobilie“ ist jedoch dahingehend problematisch, da hierunter unterschiedliche, teilweise schwer voneinander trennbare und konkurrierende Nutzungskonzepte zusammengefasst werden können. Rechtlich und ökonomisch kann so beispielsweise zwischen Dauerwohnraum, Zweitwohnungen und zur Vermietung vorgesehenen Anlageobjekten differenziert werden. Hier gewinnt die Freizeitimmobilie als Anlage- und Vermietungsobjekt zunehmend an Bedeutung. Im Verhältnis zum stetig wachsenden Interesse spielen Ferienimmobilien in der wissenschaftlichen Diskussion eine noch untergeordnete Rolle. Diese Wahrnehmung verstärkt sich durch eine heterogene Begriffswelt. So werden Ferienimmobilien international unter anderem als „summer home“, „vacation homes“, „cottage“, „lodge“ oder „seasonal home“ beschrieben. Letztere Bezeichnung als „seasonal home“ stellt einerseits ein Abgrenzungsmerkmal zu etablierten Immobilienarten sowie eine Kernherausforderung im Management von Ferienimmobilien dar. Durch saisonale Nachfrageschwankungen lassen sich Ferienimmobilien nur zeitweise vermieten, weshalb Leerstände zum einen den Anlageerfolg für den Investor schmälern und andererseits durch die ausbleibende Nachfrage nach Gütern und Leistungen die regionale Ökonomie geschwächt wird. In Urlaubsregionen stehen politische Entscheidungsträger damit regelmäßig vor der Herausforderung das Marktsegment dahingehend zu regulieren, dass trotz saisonalen Schwankungen und konkurrierenden Nutzungskonzepten einerseits der Tourismus floriert und andererseits auch dauerhafter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Rechtliche Eingriffe und Einschränkungen wie z.B. Zweitwohnungsverbote, Erbpachtgrundstücke für Dauerwohnen und Dauerwohnverpflichtungen stehen jedoch auch gleichzeitig in Konflikt zum grundsätzlichen Recht am Eigentum des Einzelnen. Dies verdeutlicht, dass ein näheres Verständnis von Ferienimmobilien nicht nur für Anleger, sondern auch für Gemeinden von Interesse ist.

Gleichzeitig lassen sich in Deutschland starke regionale Unterschiede erkennen. Regionen wie beispielsweise an der Nord- und Ostsee mit prominenten Urlaubszielen wie Sylt, Rügen und dem Timmendorfer Strand unterscheiden sich hinsichtlich der Preis- und Nachfragestruktur zu alpinen Gebieten ebenso wie zu weiteren deutschen Urlaubsregionen erheblich. Aus ökonomischer Sicht stellt sich damit die Frage, wie die Marktakteure mit den erheblichen Preisunterschieden umgehen und welche Bewertungsansätze (z.B. Sachwert- und Ertragswertansätze) herangezogen werden sollten. Ebenso von Interesse ist inwiefern Immobiliengröße, Bauart, technischen Ausstattung und Infrastruktur aber auch natürliche Lageeigenschaften wie Gewässernähe, Distanz zu Bergen oder die Bewaldung als preisbestimmende Faktoren zu berücksichtigen sind. Detailliertere Kenntnisse über den Einfluss unterschiedlicher Gebäude- und Standortfaktoren auf die Nachfrage und Preise könnten als Grundlage für verbesserte Anlagestrategien auf Investorenmehrheit ebenso wie zur Hebung von Potenzialen seitens der Gemeinden dienen.

Fragestellung und Aufgabenbeschreibung

Ziel dieses Projektes ist zum einen die Ermittlung von **wertbeeinflussenden Faktoren für Ferienimmobilien** in unterschiedlichen Regionen Deutschlands und zum anderen die Analyse von **regionalen Auswirkungen und gemeindlichen Strategien** im Zusammenhang mit diesem Immobiliensegment.

Eine Fokussierung auf im individuellen, privaten Eigentum befindliche Immobilien ist hierbei vorgesehen und lediglich die folgenden Typen sollten näher betrachtet werden: a) im privaten Eigentum stehende einzelne Ferienhäuser, b) im privaten Eigentum stehende Ferienhäuser in Ferienparks/-anlagen, c) im privaten Eigentum stehende Ferienwohnungen, d) im privaten Eigentum stehende Ferienwohnungen in Ferienparks/-anlagen.

Je Team gilt es eine der 6 vorgegebenen Regionen (**Sylt – Nordseeküste – Rügen – Ostseeküste – Allgäu – Chiemgau & Berchtesgadener Land**) auszuwählen und nach einer intensiven Literaturrecherche bezüglich wertbeeinflussender Faktoren (z.B. Landschaftstypen, Nähe zum Meer und Gewässer, Erreichbarkeit, Nähe zur Nahversorgung etc.), diese in der Region anhand von Fallstudien nachzuprüfen. Welches Team welche Region bearbeitet, wird bei der Auftaktveranstaltung abgestimmt. Es sollten je Region mindestens **3 Gemeinden** bzw. Ortsteile bestimmt werden, die von Ferienimmobilien besonders geprägt sind und deren Immobilienmarkt näher betrachtet wird. Mindestens **30 Immobilienobjekte** sind anschließend in Steckbriefform bezüglich der identifizierten Faktoren zu erfassen und zu überprüfen.

Auch eine Untersuchung der gemeindlichen Strategien zum Umgang mit der Saisonabhängigkeit (jahreszeitlicher Leerstand), z.B. Einsatz der Fremdenverkehrsatzung nach § 22 BauGB ist vorgesehen.

Zur Verifizierung der erarbeiteten Erkenntnisse können gerne **Interviews mit Fachexperten** für Ferienimmobilien (z.B. lokalen Vermietungsagenturen) und Gemeinden angestrebt werden. Sollten Experteninterviews geführt werden, ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Projektbetreuern vor der Ansprache der Experten vorzunehmen. Wir würden dann mit entsprechenden Anschreiben unterstützen.

Die spezifische Aufgabenstellung jeder Arbeit wird in enger Kooperation mit den Projektbetreuern selbstständig konkretisiert und gemäß der einschlägigen Literatur sowie der Ergebnisse der empirischen Fallstudien weiter ausgearbeitet.

Anforderungen

Die Projektarbeit erfolgt in **Teamarbeit mit 3 Personen** und in hohem Maße selbstständig. Zu Beginn der Projektarbeit ist ein Arbeits- und Zeitplan zu erstellen, der im Laufe der Projektarbeit weiterentwickelt wird. An die Bearbeitung werden folgende Anforderungen gestellt:

- Eigenständige und umfassende Literaturrecherche zu den Themengebieten
- Präzisierung der Problemstellung, Untersuchungsziele und -fragen
- Vollständige und methodisch durchdachte Bearbeitung der Aufgabenstellung
- Erstellung eines fachlich richtigen und nachvollziehbaren Projektberichtes in Form einer wissenschaftlichen Ausarbeitung sowie einer Zwischen- und Endpräsentation
- Regelmäßige Absprachen mit den Betreuern (Gliederung, Arbeitsschwerpunkte, Methodik, Arbeitsfortschritte u.ä.).

Betreuung

FB 13, Fachgebiet Landmanagement:

Prof. Dr.-Ing. Hans Joachim Linke

Anna Dell, M.Sc., Tel.: 06151/16-21962, E-Mail: dell@geod.tu-darmstadt.de

Franziska-Braun-Str. 7, Gebäude L5 01, Raum 144

FB 1, Fachgebiet für Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre:

Prof. Dr. Andreas Pfnür

Julian Seger, M.Sc., Tel.: 06151/16-24514, E-Mail: seger@bwl.tu-darmstadt.de

Hochschulstraße 1, Gebäude S1 02, Zimmer 38

Terminplanung (jeweils in Raum L501/42)

16.04.18	9.00-11.00 Uhr	Vorstellung des Projekts und Einführung in das Thema
18.05.18	9.00-12.00 Uhr	1. Zwischenpräsentation/Werkstatttermin
15.06.18	9.00-12.00 Uhr	2. Zwischenpräsentation/Werkstatttermin
13.07.18	bis 12.00 Uhr	Abgabe der Projektberichte
20.07.18	9.00-13.00 Uhr	Präsentation der Projektergebnisse

Anmeldung per Email an seger@bwl.tu-darmstadt.de

Einstiegsliteratur

- Engel&Völkers (Hrsg.) 2015: Ferienimmobilien – Marktbericht Deutschland 2015 (https://www.engelvoelkers.com/wp-content/uploads/2014/05/Ferienimmobilien_Marktbericht_Deutschland_2015_final_web.pdf)
- Schulze; Stein; Tietgen; Möller 2017: Immobilien als Geldanlage, Kap. 4.1 Ferienimmobilien
- Wüstemann; Coppel; Masin 2015: Landnutzung und ländlicher Tourismus: Eine hedonische Analyse, in Journal of Socio-Economics in Agriculture, (https://www.researchgate.net/profile/Henry_Wuestemann/publication/270574681_Wuestemann_H_Coppel_G_Masin_M_2014_Landnutzung_und_landlicher_Tourismus_Eine_hedonische_Analyse/links/5506d46a0cf27e990e040993/Wuestemann-H-Coppel-G-Masin-M-2014-Landnutzung-und-laendlicher-Tourismus-Eine-hedonische-Analyse.pdf)
- Olaf Reidt, § 22 BauGB – Satzungen zur Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen in: Stephan Mitschang (Hrsg.) Erhaltung und Sicherung von Wohnraum, Seite 159 – 170, Fach- und Rechtsfragen der Planungs- und Genehmigungspraxis, 1. Auflage 2017, ISBN print: 978-3-8487-4218-9, ISBN online: 978-3-8452-8520-7, DOI: 10.5771/9783845285207-159, Reihe: Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung, Bd. 32



Abbildung 4: Ferienpark Hage/Berumbur in Ostfriesland



Abbildung 5: Ferienimmobilien im Berchtesgadener Land