

Grundlinien der Plattform für die Regulierung der Ferienvermietung

1.- Ziele der Plattform

Das Ziel der Plattform ist, eine Legalisierung und Regulierung der privaten Vermietung von Ferienwohnungen für die Kanarischen Inseln zu bewirken.

In diesem Zusammenhang ist unter Vermietung von Ferienwohnungen die wiederholte, kurzfristige, direkte oder indirekte Überlassung eines Objekts an Dritte gegen Bezahlung für einen begrenzten Zeitraum (Tage, Wochen oder Monate) zu verstehen.

Der Begriff "Ferienwohnungen" soll ausdrücklich im Dekret 142/2010 vom 4ten Oktober, welches die "Actividad Turística de Alojamiento" (Aktivität der Touristischen Unterbringung) regelt aufgenommen werden, per Auflistung im Artikel 2 des erwähnten Gesetzes.

Die touristische Ferienwohnung ist in der kanarischen Rechtssprechung nichts Neues. Das „Real Decreto“ (Königlicher Erlass) 2877/1982 (überarbeitet und ersetzt durch das Dekret 142/2010), berücksichtigte damals schon diese Möglichkeit unter den folgenden Gesichtspunkten:

Art 17: Einzelne Apartments, Bungalows, Villas, Chalets oder Ähnliche und generell jede Wohnimmobilie die unabhängig von Ihrer Möblierung, Ausstattung oder verbundener Dienstleistungen zur Anmietung als touristisches oder Feriendomizil angeboten werden, fallen nicht unter die gesetzliche Kategorie der touristischen Apartments sondern gelten als "vivienda turística vacacional" (touristische Ferienwohnungen).

Art. 18: Für die Vermietung einer einer touristischen Ferienwohnung bedarf es lediglich einer Anmeldung bei der zuständigen Behörde.

Diese Massnahme würde auch der Direktive Bolkenstein des Europäischen Parlaments über die freie Zirkulation von Dienstleistungen innerhalb der Mitgliedsstaaten entsprechen. Daher auch der Grund, weswegen die Kanarische Regierung die Überlassung von privaten Ferienwohnungen an Touristen nicht bestrafen darf. Dies veranlasst, dass aktuell die Strafen an die Eigentümer auch nicht wegen fehlender touristischer Lizenz verhängt werden, sondern ausschliesslich weil diese keine Inspektionsbücher oder Beschwerdeblätter vorweisen können.

DIE PLATTFORM IST IN KEINEM FALL GEGEN DAS GEFORDERTE PRINZIP DER „UNIDAD DE EXPLOTACIÓN“ (VERMIETUNGSEINHEIT FÜR TOURISTISCHE APARTMENTKOMPLEXE) WIE ES IM TOURISMUSGESETZ ZUR REGULIERUNG DES TOURISMUS AUF DEN KANAREN VORGESEHEN IST. DIES BEDEUTET, DASS WOHNHEITEN IN TOURISTISCHEN APPARTMENTANLAGEN NUR ÜBER EINE TOURISTISCHE VERMITTLUNGSFIRMA MIT LIZENZ VERMITTELT WERDEN KÖNNEN.

2.- GRUNDLAGEN

Vom Standpunkt der Besitzer aus: auf den Kanaren gibt es z. Z. ca. 53.000 Ferienwohnungen, die zum Teil die einzige Einkommensquelle von vielen Familien darstellen.

Auch ist zu beachten, dass diese Art der Vermietung ein wichtige wirtschaftliche Aktivität im Umkreis der Ferienwohnung entwickelt, da der Feriengast alle notwendigen Produkte und Dienstleistungen im Umfeld der Ferienimmobilie erwirbt: Restaurants, Supermärkte, Geschäfte und Läden, Mietauto etc. Im Gegensatz zum "All Inclusive", bewirkt diese Art der Ferienvermietung einen beträchtlichen wirtschaftlichen Impuls für die kanarische Bevölkerung.

Dementsprechend bleibt der wirtschaftliche Ertrag dieser Art von Tourismus auf den Kanaren, zum Nutzen der Bevölkerung. Der gesamte Konsum erfolgt auf den Inseln (die Bezahlung der Unterkunft und alle Produkte und Serviceleistungen die der Feriengast benötigt). Dies bedeutet auch eine wichtige und notwendige Einnahmequelle für die abgelegendsten und benachteiligten Orte, die nicht vom Haupttourismus profitieren und generell für die Kanaren. Die einzige Leistung, die ausserhalb der Kanaren erworben wird ist der Flug. Im Übrigen muss noch erwähnt werden, dass selbst die Reiseveranstalter als touristische Vermittler, Ferienwohnungen seit Jahrzehnten alternativ anbieten.

Das Hauptargument eines Feriengastes, der eine private Ferienunterkunft bucht, ist nicht der Preis. Im Normalfall ist die Anmietung einer Ferienwohnung, zuzüglich des Fluges, Mietauto, Ernährung und der weiteren Ausgaben wesentlich teurer als der Urlaub in einem All-Inclusive-Hotel.

Die Kanaren verfügen über den Grossteil aller Ferienunterkünfte in Spanien (53.979), lt. Angaben der touristischen Consulting-Agentur Magma. Allein im Jahr 2012 haben 1.159.037 Touristen eine private Ferienunterkunft gemietet, 8% mehr als 2011 – eine beträchtliche Anzahl die bedeutet, dass 10% aller Touristen in diesem Jahr die Ferienvermietung in Anspruch genommen haben. In ganz Spanien profitieren ca. 436.000 Personen von diesem Geschäft, 30.321 Arbeitsplätze hängen davon ab und ca. 2.000 Millionen Euro Umsatz werden dadurch generiert. Angesichts der komplizierten wirtschaftlichen Situation und der hohen Arbeitslosigkeit können es sich die Kanaren nicht erlauben, dieses wichtige Tourismussegment zu ignorieren.

In vielen Fällen werden die Ferienwohnungen seit über 30 Jahren mit grossem Erfolg und Akzeptanz vermarktet. Es existiert eine enorme Nachfrage und diese Tourismusvariante ist weltweit im Aufschwung. Diese sind ökologisch sinnvoll und beständig und hängen nicht von Neubauten ab, die die Umwelt zerstören. Lt. Angaben von Euromonitor auf der WTM in London im November 2013 ist in Spanien mit einer Zunahme von 14% in den nächsten 3 Jahren zu rechnen.

Auf den Kanaren gibt es eine grosse Anzahl von unverkauften und leerstehenden Immobilien. Die Ferienvermietung könnte hierfür eine gute Lösung darstellen, da sicherlich mehr auf den Insel investiert werden würde.

Private Ferienwohnungen sind keine Konkurrenz für Hotels oder Landhotels (Casas Rurales). Wer eine solche Unterkunft für seinen Urlaub sucht, würde nie in ein Hotel gehen. Dieser Gast meidet die Urlaubszentren, sucht die Natur, die Ruhe und die Nähe zur lokalen Bevölkerung. Die Casas Rurales ihrerseits, sind ein anderes und sehr konkretes Produkt mit entsprechenden Qualitätskriterien und -Garantien. Selbst der Verband der Casas Rurales, Attur, verlangt seit Jahren eine Regulierung der Ferienwohnungen.

Die Besitzer von Ferienwohnungen zahlen Steuern für die Mieteinnahmen, die in der jährlichen Steuererklärung angegeben werden, genauso wie jeder Eigentümer eines kleinen Betriebes.

Die Besitzer von Ferienwohnungen beantragen, dass ihre Objekte in einem öffentlichen Register eingetragen werden, genauso wie die restliche Art von Unterkünften und dass diese von der öffentlichen Verwaltung kontrolliert werden, um die Qualität des Tourismus zu gewährleisten. Die gegenwärtige Situation, die eine Eintragung nicht ermöglicht, bedeutet eine Abdrängung in die A-legalität, die niemandem nützt.

Die Ausstehende Regulierung der Ferienwohnungen auf den Kanaren, trotz der weltweiten Bedeutung und Akzeptanz, bewirkt nur ein deutlich negatives Image für die Kanarischen Inseln als Urlaubszielgebiet. Das geht so

weit, dass zahlreiche internationale Medien dieses Thema bereits aufgreifen, da die Vermittlung von Ferienwohnungen für diese etwas Selbstverständliches darstellt.

Vom Standpunkt der Feriengäste: Die Anmietung einer privaten Ferienwohnung ist seit vielen Jahren sehr begehrt und selbstverständlich, sowohl auf den Kanaren als auch in anderen Urlaubszielen.

Die Mieter dieser Ferienwohnungen haben keinerlei Interesse an einer Hotelbuchung oder ähnlichem. Sie suchen ein ganz anderes Produkt, und zwar sich in ihrem privaten Feriendomizil wie zu Hause zu fühlen, fernab von der Unpersönlichkeit von grossen Tourismushochburgen und Hotelketten.

Mit dem aktuellen Gesetz müssten auch die kanarischen Inselbewohner ein Hotel o.ä. buchen, wenn sie bedingt durch die Arbeit, Studien, Gesundheit oder anderer Motive für einen geringeren Zeitraum von Monaten auf eine andere Insel wechseln müssen.

Die Ferienimmobilie ist keine Konkurrenz für die grossen Hotels und Ferienanlagen ganz einfach aus dem Grund, dass der entsprechende Tourist keinen Hotelaufenthalt sucht. Wie zuvor erwähnt, sucht er definitiv ein anderes Produkt.

Die Qualität ist Grundvoraussetzung dieser Unterkünfte. Die Eigentümer von Ferienwohnungen sind gezwungen, optimale Qualität anzubieten. Der Grund für die ständige Suche nach Verbesserung Ihrer Unterkünfte ist, dass der zufriedene Gast mit grosser Wahrscheinlichkeit ein potentieller Wiederholer ist und dass eine gute Mieterbewertung auch die beste Werbung darstellt. Der Besitzer einer Ferienimmobilie kann sich keinen unzufriedenen Gast leisten, sodass sowohl die Ferienwohnung, wie auch die freundliche Betreuung des Gastes, optimal sein muss.

Die Qualität von privaten Ferienunterkünften wird auch durch die Notwendigkeit von positiven Bewertungen in den verschiedenen Webseiten garantiert, die zusätzlich zu den Wiederholern neue Kunden bringen. Nur eine einzige negative Mieterbewertung bewirkt spürbar negative Folgen in der Auslastung.