

Fragen und Antworten zu Ferien- und Zweit-/Nebenwohnungen in Friedrichstadt

Frage 1: In Friedrichstadt fehlt es an Wohnraum. Mit dieser Begründung wird derzeit ein Neubaugebiet in Friedrichstadt geplant. Wie groß ist der Fehlbedarf? Auf welchen Fakten beruht diese Annahme? Wie (auf welcher Datenbasis/Erhebung) wurde der Beweis für diese These erbracht?

Ein Unterzentrum ist per definitionem verpflichtet, sich weiter zu entwickeln. Die Planung des Neubaugebietes beruht auf einer seit Jahren andauernden hohen Nachfrage an verschiedenen Stellen des Amtes-Nordsee-Treene und des Rathauses in Friedrichstadt nach Grundstücken für den Einfamilien-Hausbau. Statistiken werden hierzu nicht geführt. Es wurde bislang keine Fehlbedarfsanalyse erstellt.

Frage 2: Welche Daten über die Nutzung von Häusern in Friedrichstadt liegen vor? Wer erhebt sie? Wer wertet sie mit welchen Fragestellungen aus?

Die Stadt erhebt keine Daten über die Nutzung von Wohnhäusern. Lediglich einmal jährlich werden in Zusammenarbeit mit der Touristinformation die Anbieter von Ferienquartieren incl. der Hotelkapazitäten ermittelt. Ausgewertet werden können nur die vorliegenden Daten, d.h. Objekte mit Vermittlungsvertrag der Touristinformation und Objekte, die über die gängigen Tourismusportale selbst vermarktet werden. Durch regelmäßige Zu- und Abgänge liegt hier die Ermittlungsgenauigkeit bei ca. 95 %. Weitere Datenerhebungen erfolgen nicht. Dafür besteht auch rechtlich keine Notwendigkeit.

Frage 3: Wie viele Häuser bzw. Wohnungen in Friedrichstadt sind Zweitwohnungen? Wie hoch ist der Anteil am Bestand in Prozent bezogen auf die Fläche?

Diese Frage kann nicht präzise beantwortet werden. Daten über Zweit- / Nebenwohnungen sind nur durch Zweitwohnungssteuerzahlungen zu ermitteln. Zur Zeit sind nach Auskunft des Amtes Nordsee-Treene 100 Zweitwohnungssteuerfälle bekannt. Alle weiteren Daten unterliegen dem Steuergeheimnis. Ein Anteil am Bestand bezogen auf die Fläche kann daher nicht ermittelt werden. Anmerkung: Nebenwohnsitze können auch für dort nicht überwiegend lebende Familienmitglieder angemeldet werden.

Frage 4: Wie viele dieser Häuser bzw. Wohnungen werden als Ferienwohnungen vermietet?

Ein direkter Bezug ist nicht möglich. Dies verhindert auch das Steuergeheimnis.

Frage 5: Wie viele Ferienwohnungen gibt es in Friedrichstadt?

Stand Januar 2020 gibt es 48 Ferienobjekte (< 10 Betten) in Friedrichstadt.

Frage 6: Wie viele dieser als Ferienwohnungen vermieteten Häuser/Wohnungen haben eine Erlaubnis?

Auf diese Frage erhalten wir – auch aus Datenschutzgründen – keine aussagekräftige Antwort.

Frage 7: Nach welchen Kriterien werden Genehmigungen zur Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung gewährt?

Zunächst muss sich aus dem B-Plan die Möglichkeit der Nutzung als Ferienwohnung ergeben. Im Einzelfall muss für eine Ferienwohnung eine baurechtliche Nutzungsänderung beantragt werden. Es erfolgt keine Kontrolle durch die Stadt Friedrichstadt hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung von Gebäuden. Dies wäre ggf. ein unzulässiger Eingriff ins geschützte Eigentum und darüber hinaus unverhältnismäßig und verwaltungsökonomisch nicht vertretbar.

Frage 8: Wie hoch ist der Anteil an nicht genehmigten Ferienwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen/Häuser, die als Ferienwohnungen genutzt werden?

Da aus Datenschutzgründen keine rückwirkende Auskunft darüber erteilt wird, bei welchen Wohnungen eine Nutzungsänderung beantragt wurde, kann diese Frage nicht abschließend beantwortet werden. Bei den in der Bauabteilung gegenwärtig bekannten Objekten wurde jeweils die Nutzungsänderung beantragt.

Frage 9: Wie viele Ferienwohnungen, die vom Tourismusverband vermarktet werden, haben eine Genehmigung?

Zur Antwort verweisen wir auf die Antwort zu Frage 8. Die Stadt geht davon aus, dass die Eigentümer der vermarkteten Objekte rechtskonform vorgegangen sind.

Frage 10: Verlangt die Tourismuszentrale von den Vermietern, die sie vermarktet, die Vorlage einer Genehmigung?

Es besteht keine rechtliche Verpflichtung der Vermieter von Ferienwohnungen, die Genehmigung der Nutzungsänderung vorzulegen. Sie wird auch nicht verlangt, da es keine rechtliche Grundlage für eine diesbezügliche Ermächtigung des Tourismusvereins gibt.

Frage 11: Wie viele Häuser stehen leer?

Privat oder gewerblich genutzte Immobilien unterliegen dem weitreichenden Schutz des Grundgesetzes Art. 14. Hier hat die Stadt Friedrichstadt gegenüber den Eigentümern weder ein Recht noch einen Anspruch auf Auskunft als Basis für eine Datenerhebung.

Frage 12: Wie plant die Stadt dagegen vorzugehen?

Einen unmittelbaren Einfluss auf die Vermarktung hat die Stadt nicht, da die Immobilien im Privateigentum stehen. Die Stadt kann lediglich die Rahmenbedingungen – z.B. die Infrastruktur, Schulen, KITAS, attraktive Stadt, attraktives Umfeld – bewerben, um damit die Vermarktungsfähigkeit der Gebäude zu steigern.

Frage 13: Wie oft wird vom Kreis kontrolliert, ob Wohnraum (Häuser/Wohnungen) ungenehmigt als Ferienwohnung vermietet werden?

Diese Frage kann die Stadt Friedrichstadt nicht beantworten. Zuständigkeitshalber teilt der Kreis Nordfriesland mit: „Eine turnusmäßige/regelmäßige Kontrolle des Gebäudebestandes in Friedrichstadt auf ungenehmigte Nutzungen als Ferienwohnungen durch die Bauaufsicht des Kreises findet nicht statt. Eine solche repressive Bauaufsicht wäre unverhältnismäßig und verwaltungsökonomisch nicht vertretbar.“

Frage 14: Beabsichtigt die Stadt/der Kreis die Umwandlung von Häusern und Wohnungen in Zweitwohnungen genehmigungspflichtig zu machen?

Diese Frage lässt die Stadt Friedrichstadt zur Zeit juristisch prüfen. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Für den Kreis Nordfriesland kann die Stadt nicht antworten. Die Frage ist bitte dorthin zu richten.

Frage 15: Wie hoch sollte nach Ansicht der Stadt, des Kreises der Anteil von Wohnraum am Gebäude-Gesamtbestand sein?

Friedrichstadt ist Unterzentrum. Dies beinhaltet, dass die Wohnnutzung immer überwiegen muss.

Frage 16: Wie hoch darf nach Ansicht der Stadt, der Anteil von Ferienwohnungen sein?

Genaue Zahlen wurden hierzu nicht festgelegt. Maßstab aller Dinge für Friedrichstadt ist eine lebendige Stadt, die alle Aufgaben eines Unterzentrums erfüllen und selbst nutzen kann.

Frage 17: Wie hoch darf nach Ansicht der Stadt, der Anteil an Zweitwohnungen sein?

Diese Frage ist Gegenstand der derzeit laufenden juristischen Prüfung.

Frage 18: Wie wirkt sich nach Ansicht der Stadt ein sehr hoher Anteil an Zweitwohnungen und an Ferienwohnungen auf die Entwicklung der Stadt (und) auf die Entwicklung des Gewerbes aus?

Friedrichstadt hat keinen „sehr hohen“ Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen. Derartige Kennzahlen stehen der Stadt nicht zur Verfügung.