

# Mietobjekte auf Campingplätzen - eine Marktlücke?

Eine Erhebung des ADAC zeigt, dass auf Deutschlands Campingplätzen deutlich weniger Mietobjekte angeboten werden als in anderen europäischen Ländern, insbesondere in den skandinavischen Ländern, den Niederlanden und auch in südeuropäischen Ländern wie Italien, Spanien oder Frankreich (Horst Nitschke, Vortrag ADAC-Forum 2003 auf der Messe Caravan Salon August 2003 in Düsseldorf).

Während europaweit durchschnittlich 58,4 Prozent der Campingplätze über Bungalows, Mobilheime oder Hütten verfügen, in einigen Ländern sogar deutlich über 90 Prozent der Plätze, bieten in Deutschland lediglich 23,5 Prozent diese Angebote.

Bei den Mietcaravans liegt Deutschland nach dieser Auswertung mit 38,4 Prozent der Plätze der Plätze zwar über dem europäischen Durchschnitt (27,9 Prozent), allerdings stehen laut ADAC auf insgesamt 404 Campingplätzen in Deutschland lediglich 2.442 Mietcaravans, also durchschnittlich sechs Mietwohnwagen pro Platz.

europäische Vergleich zeige, dass eine Nachfrage nach festen Unterkünften auf Campingplätzen vorhanden sei.

## Haben Deutschlands Campingunternehmer eine Marktentwicklung verschlafen?

Ein Blick auf die Zahlen zeigt, dass nicht nur in Deutschland die Zahlen deutlich vom Durchschnitt und dem Niveau der genannten Länder abweichen, sondern in Österreich und in der Schweiz noch niedriger liegen (17,4 bzw. 15,9 Prozent).

Die Ursache der oben aufgezeigten Unterschiede kann deshalb auch in den gesetzlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Länder liegen. Es ist anzunehmen, dass in Deutschland, vermutlich aber auch in Österreich und in der Schweiz, baurechtliche Fragen die Entwicklung eines vergleichbaren Angebots von Bungalows bzw. Mobilheimplätzen auf Campingplätzen stark behindert haben.

In der Tat sieht die Anfang der 80er Jahre von der ARGEBAU (Arbeitskreis „Bauaufsichtliche Vorschriften“



In den Mietmobilheimen auf dem Camping- und Ferienpark Havelberge in Groß Quassow in der Mecklenburgischen Seenplatte können auch Menschen ohne eigene Ausrüstung Campingurlaub machen.

ping- und Zeltplätze nicht vor, dass auf Campingplätzen Ferienhäuser oder z.B. die damals in Deutschland kaum verbreiteten Mobilheime aufgestellt werden dürfen. Viel-

mehr ist ausdrücklich festgelegt, dass auf Camping- und Zeltplätzen nur ein „vorübergehendes Aufstellen“ von Wohnwagen möglich ist und dass Wohnwagen bzw. Zelte

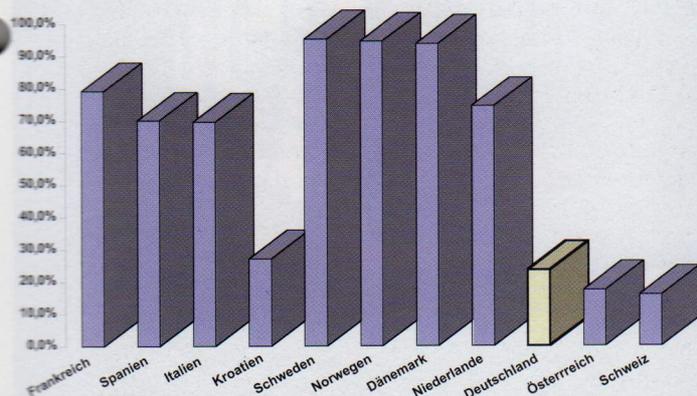
Sie wollen Ihren **Mietpark** erneuern?  
Bestellen Sie im Herbst, mit Lieferung im Frühjahr vor der Saison, zu günstigen Konditionen!



Kontakt: Adria-Deutschland, Importeur: Reimo Reisemobilcenter GmbH  
Tel.: 06103/400531 · Fax: 06103/400588 · Mail: kpohlmann@reimo.com

**ADRIA**  
www.adria-deutschland.com

Quelle: ADAC Campingführer 2003



Anteil der Campingplätze mit einem Angebot von Bungalows und/oder Mobilheimplätzen.

Die These von Horst Nitschke als Vertreter des größten Verbraucherverbandes in Deutschland lautet: Die Campingunternehmer in unserem Land haben es versäumt, ein ausreichendes Angebot an Mietobjekten auf ihren Plätzen zu schaffen. Der

der Fachkommission „Bauaufsicht“ - ARGEBAU, zitiert nach: ADAC, Der Campingplatz, Leitfaden für die Standortfindung, Errichtung, Erweiterung, Modernisierung und Betrieb von Campingplätzen, München 1992) entwickelte Musterverordnung für Cam-

so beschaffen sein müssen, dass diese jederzeit ortsveränderlich sind (§ 1 Abs. 1 sowie § 5 Abs. 4 ARGEBAU-Musterverordnung).

## Baurechtliche Regelungen der Bundesländer in Deutschland

Die einzelnen Bundesländer in Deutschland haben in der Folgezeit, zum Teil aber auch bereits früher, sehr unterschiedliche Regelungen auf dem Wege von Landesverordnungen getroffen. Es würde den Rahmen dieses Artikels sprengen, wenn hier auf alle Landesverordnungen im Einzelnen eingegangen würde.

Die bestehenden Regelungen lassen sich in drei Gruppen einteilen:

1. Verordnungen, die ausschließlich das Zelt- und Campingplatzwesen zum Gegenstand haben. Beispiele hierfür sind die Campingordnung (CPIVO) für Baden-Württemberg vom 15.07.1984 bzw. die Zelt- und Campingplatzverordnung des Landes Schleswig-Holstein in der neu gefassten Form vom 15.06.2001.
2. Verordnungen über Camping- und Wochenendplätze (z.T. auch Wochenendhäuser). Beispiele hierfür sind die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO) vom 10.11.1982 des Landes Nordrhein-Westfalen oder die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-VO) vom 12.04.1984 des Landes Niedersachsen. Auch die

Länder Saarland, Rheinland-Pfalz sowie alle neuen Bundesländer haben ähnlich zusammengefasste Verordnungen.

3. Bundesländer, die über keine eigene Campingver-

dies große Caravans oder auch kleinere bzw. mittlere Mobilheime. Allerdings sind bei der Aufstellung solcher Objekte besondere Anforderungen an den Brandschutz (Abstandsgrenzen etc.) zu be-

chenendhäusern in der Regel der baurechtlichen Genehmigung eines Wochenendplatzes als Voraussetzung. Alternativ käme auch die Ausweisung eines entsprechenden Ferienhaus-Bereichs im Bebauungsplan in Frage.

Die überwiegende Zahl der Verordnungen geht bei den Ferienhäusern von einer Grundfläche von nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> und einem überdachten Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche aus.

Falls auf einem Campingplatz bisher also noch keine Ferienhäuser/Bungalows aufgestellt waren, bedarf es normalerweise der Änderung des Bebauungsplans und eines gesonderten Ausweises von Ferienhäusern/Wochenendhäusern in dem Bebauungsplan, um für das Aufstellen der entsprechenden Ferienhäuser eine Genehmigung zu bekommen. Gerade bei Lagen im Außenbereich ist dies sicher nicht immer einfach.

In vielen Bundesländern ist es also grundsätzlich möglich, Ferienhäuser/Mobilheime auf bzw. angrenzend



Foto: Dr. Riechey

Ein gut ausgestattetes Chalet kann auch einen Campingmuffel von den Vorzügen der Urlaubsform Camping begeistern.

ordnung verfügen und die lediglich auf das Landesbaurecht Bezug nehmen. Beispiele hierfür sind Hessen bzw. Bayern. In Bayern sind die baurechtlichen Anforderungen an Campingplätze aus der am 30.09.1998 ersatzlos außer Kraft gesetzten Campingplatzverordnung (CPIV) vom 22.09.1995 durch Hinweise zum Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bezüglich der bauaufsichtlichen Behandlung von Campingplätzen ersetzt worden.

Durch alle Verordnungen zieht sich bezogen auf Campingplätze als Regelung durch, dass im Prinzip auf Campingplätzen nur jederzeit ortsveränderliche Zelte bzw. Wohnwagen aufgestellt werden dürfen. Ob Mobilheime – weil auf eigenen Rädern vom Standplatz abzutransportieren – als jederzeit ortsveränderlich zu bezeichnen sind, war (und ist z.T.) in den einzelnen Bundesländern umstritten und teilweise nicht eindeutig geregelt. In der neuen Zelt- und Campingplatzverordnung des Landes Schleswig-Holstein vom 15.06.2001, wurden erstmals ausdrücklich „Wohnanhänger“ aufgenommen, die nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können und eine Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Prinzip sind

achten und somit ist ein größerer Flächenverbrauch einzukalkulieren.

Auch in den Ländern, in denen Camping- und Wochenendplätze gemeinsam geregelt sind, bedarf die Aufstellung von Ferienhäusern/Wo-

## Grave H O L Z H Ä U S E R



### Unser Angebot:

Holz Häuser von 5-200 qm:  
Blockhäuser,  
Elementhäuser,  
zzgl. Carports,  
Pavillons,  
Sonderbauten

### Musterausstellungen:

Heilswannenweg 48  
31008 Elze  
Tel. (0 50 68) 92 91-0  
Fax (0 50 68) 92 91-29  
Im Klingenkampe 46  
30659 Hannover  
Tel./Fax (05 11) 61 30 38



[www.grave-holzhaeuser.de](http://www.grave-holzhaeuser.de)  
[info@grave-holzhaeuser.de](mailto:info@grave-holzhaeuser.de)



Quelle: ADAC-TourPress/Gräber

Miet-Caravans können den Einstieg ins Camperleben erleichtern. Beim ADAC-Erlebniscamping muss nicht einmal die Bettwäsche mitgebracht werden. Eine Familie mit zwei Kindern findet bequem im Caravan Platz. Zu jedem der beiden getrennten Schlafzimmer gehört ein eigenes kleines Bad mit Dusche und Toilette.

an Campingplätze aufzustellen, wenn die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen konkret geschaffen werden können. Ob dies im Einzelfall möglich ist, bedarf der konkreten Analyse der örtlichen Situation.

### Rechnet sich das zusätzliche Angebot?

Ob sich die Aufnahme von Mietcaravans, Miet-Mobilheimen bzw. mietbaren Bungalows in das Leistungsangebot „rechnet“, also den betriebswirtschaftlichen Ertrag des Unternehmens steigern kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zunächst einmal von den erforderlichen Investitionskosten, also den Anschaffungskosten des Objektes. Dabei müssen beispielsweise bei einem Mietwohnwagen auch die Anschluss-

schaftlichkeitsbetrachtung sind wir von einer AfA (Abschreibung für Abnutzung) von acht Jahren ausgegangen. Die tatsächliche Nutzungsdauer von Mietwohnwagen/Mobilheimen dürfte aber höher sein, so dass noch ein Restwert verbleibt bzw. eine längere Nutzungsdauer, allerdings mit erhöhten Instandsetzungskosten, in Betracht gezogen werden kann. Dies verbessert die Rentabilität. Bei Mietwohnwagen mit Vorzelten dürften die Vorzelte alle vier Jahre zu erneuern sein.

Im Ergebnis errechnet sich ein Deckungsbeitrag, der einen ersten Überblick über die Rentierlichkeit der Investitionen zulässt. Nicht berücksichtigt wurden bisher die später auftretenden Instandsetzungskosten, Personalkosten in Verbindung mit der Reini-

### Musterbeispiel: Mietcaravan

Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Anschluss, Vorzeit und Einrichtung	15.000 €
Steuerliche Nutzungsdauer	8 Jahre
Laufzeit der Fremdfinanzierung	8 Jahre
angenommener Nominalzins	6,0 %
Durchschn. Bruttopreis/verm. Tag	45,00 €
Durchschn. Nettopreis/verm. Tag	38,79 €

Auslastung	Nettoerlös p.a.	durchschn. Zinsen p.a.	AfA	variable Kosten <sup>1)</sup>	Gesamtkosten	Deckungsbeitrag <sup>2)</sup>
50	1.940 €	775 €	1.875 €	185 €	2.835 €	-896 €
70	2.716 €	775 €	1.875 €	259 €	2.909 €	-194 €
90	3.491 €	775 €	1.875 €	333 €	2.983 €	508 €
110	4.267 €	775 €	1.875 €	408 €	3.057 €	1.210 €
130	5.043 €	775 €	1.875 €	482 €	3.132 €	1.912 €

<sup>1)</sup> Strom, Wasser, Gas

<sup>2)</sup> vor Zusatzkosten für z.B. Personal, Instandhaltung usw.

glicherer Struktur pro Standplatz bei etwa 1.200 Euro (Hrsg. ADAC, Betriebsvergleich für Campingplätze, München 1999, S.34; die Orientierungswerte wurden ermittelt auf der Basis der besten Betriebe der Gruppe. Sie können aus diesem Grund als besonders anspruchsvolle Orientierungswerte gelten, die auch für das Management erfolgreicher Betriebe Maßstäbe setzen). In den beiden Beispielen müsste also die Auslastung der Objekte deutlich über 110 Tage im Jahr liegen, um zumindest den gleichen Erlös wie bei einem durchschnitt-

lichen Tourismusplatz zu erreichen, ohne dass bereits Instandsetzungskosten, zusätzliche Personalkosten bzw. zusätzlicher Werbeaufwand berücksichtigt sind. Voraussetzung ist auch, dass der Flächenverbrauch für das Mietobjekt nicht höher ist als für einen durchschnittlichen Camping-Standplatz. Bei einem Wohnmobil muss eine Fläche von mindestens 120 m<sup>2</sup> bereit gestellt werden. Bei guten bis sehr guten Campinganlagen und entsprechenden Freizeitangeboten sind Auslastungen von 130 Tagen und mehr möglich. Dies ist aber keineswegs

Foto: ewis



Das Interesse an Mietobjekten steigt, nicht nur bei den Gästen, sondern auch bei den Campingunternehmern. Birgit Ingenlath vom Campingpark Kerstgenshof zeigt ihren Kolleginnen und Kollegen eines der Mobilheime, die vermietet werden.

kosten an das Wasser- und Abwassernetz sowie die Stromverteilung, das Vorzelt sowie die Einrichtung und Geschirr mit berücksichtigt werden. Daneben spielen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung der an dem konkreten Standort und in Verbindung mit der Ausstattung des vorhandenen Campingplatzes erzielbare durchschnittliche Bruttopreis pro Tag sowie die erzielbare Auslastung in Tagen die zentrale Rolle.

Wir haben das Ganze an zwei Beispielen stark vereinfacht durchgerechnet und zunächst lediglich Zins und Abschreibung sowie die variablen Verbrauchskosten wie Strom, Wasser, Abwasser berücksichtigt. Bei der Wirt-

gung und Vermietung, zusätzliche Werbeaufwendungen und Ähnliches. Ebenfalls unberücksichtigt blieben die erforderlichen Aufwendungen für die Bereitstellung des Grundstücks. Wenn auf einem bestehenden Campingplatz Mietobjekte aufgestellt und Campingflächen umgewidmet werden, sollte der Deckungsbeitrag inklusive der zusätzlich zu erwartenden Kosten zumindestens deutlich höher sein als der Durchschnittsertrag der vormals für die Camping-Standplatzvermietung genutzten Flächen. Bei touristischer Nutzung lag der durchschnittsertrag lt. Betriebsvergleich des ADAC aus dem Jahre 1999 bei Campingplätzen mit ausge-

### Musterbeispiel: Mobilheim mit vier Betten

Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Anschluss, Vorzeit und Einrichtung	22.500 €
Steuerliche Nutzungsdauer	8 Jahre
Laufzeit der Fremdfinanzierung	8 Jahre
angenommener Nominalzins	6,0 %
Durchschn. Bruttopreis/verm. Tag	65,00 €
Durchschn. Nettopreis/verm. Tag	56,00 €

Auslastung	Nettoerlös p.a.	durchschn. Zinsen p.a.	AfA	variable Kosten <sup>1)</sup>	Gesamtkosten	Deckungsbeitrag <sup>2)</sup>
50	2.802 €	1.875 €	2.813 €	185 €	4.873 €	-2.071 €
70	3.922 €	1.875 €	2.813 €	259 €	4.947 €	-1.024 €
90	5.043 €	1.875 €	2.813 €	333 €	5.021 €	22 €
110	6.164 €	1.875 €	2.813 €	408 €	5.095 €	1.069 €
130	7.284 €	1.875 €	2.813 €	482 €	5.169 €	2.115 €

<sup>1)</sup> Strom, Wasser, Gas

<sup>2)</sup> vor Zusatzkosten für z.B. Personal, Instandhaltung usw.

die Regel. Der ADAC hat in seinem Betriebsvergleich für den Betriebstyp „Familienbetrieb“ für Mieteinheiten/Bungalows eine durchschnittliche Auslastung von 30,5 Prozent (= 111 Tage) und einen Orientierungswert von 40 Prozent (= 146 Tage) ermittelt (*ADAC-Betriebsvergleich a.a.O., S. 54*). Zudem wird von einem Durchschnittstrag je Mieteinheit von 33,6 Euro ausgegangen. Die Werte beim Betriebstyp GmbH liegen deutlich höher. Welche Auslastungen und welche Preise im konkreten Einzelfall realistisch erscheinen, kann nur aufgrund der individuellen örtlichen Verhältnisse bezüglich der Campinganlage sowie der Wettbewerbssituation beurteilt werden.

### Finanzierungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Beispiel sind wir von einer Bankfinanzierung ausgegangen. Es gibt Möglichkeiten, durch Einbeziehung von Förderdarlehen der KfW-Mittelstandsbank

(kfw-mittelstandsbank.de) die Finanzierungskosten zu verbilligen. Falls der Hausbank bei der Besicherung der Darlehen die Caravans bzw. Mobilheime als dingliche Sicherung nicht ausreichen und Beleihungsmöglichkeiten durch werthaltige Grundschulden nicht zur Verfügung stehen, käme gerade bei mobilen Objekten auch ein Mietkauf bzw. Leasing in Betracht. Es gibt verschiedene Leasinggesellschaften oder auch Banken, die an eine Finanzierung von Caravans bzw. Mobilheimen auf Campingplätzen aufgeschlossen herangehen. Voraussetzung bei jeder Finanzierung ist in der Regel, dass ein schlüssiges Konzept vorgelegt wird, aus dem die Kapitaldienstfähigkeit hervorgeht.

### Wichtig: Erweiterung des Serviceangebotes

Ein Campingunternehmer, der zusätzlich auch Mietcaravans, Mobilheime oder Ferienhäuser vermieten will, muss sich darüber im Klaren sein, dass er sein Leistungs-

### Eigenes WC wichtig

Eher als „Trauerfall“ bezeichnete Horst Nitschke beim ADAC/CIVD-Forum auf dem Caravan Salon in Düsseldorf die Mietsituation auf Campingplätzen in Deutschland: Nicht nur die Zahl, auch die Ausstattung der Mietmobilheime und Mietcaravans lässt nach seiner Auffassung zu wünschen übrig. So verfügen laut Datenbank des ADAC Camping-Caravanning-Führers 2003 zwar immerhin fast zwei Drittel (64,6 Prozent) der Mietmobilheime, aber nur 7,2 Prozent der Miet-

caravans hierzulande über Sanitärausstattung bzw. eigenes WC. Mietobjekte ohne eigene Sanitärausstattung sind nach Einschätzung Horst Nitschkes wenig geeignet, Nichtcamper von den Vorteilen der Urlaubsform Camping zu überzeugen. Denn Campingneulinge sind – anders als erfahrene Camper – meist nicht an gemeinschaftlich genutzte Sanitärräume gewöhnt und legen daher auf den eigenen Sanitärbereich größeren Wert.

ews

spektrum in Richtung eines klassischen Beherbergungsbetriebs wesentlich erweitern sollte. Hierzu gehören u.a.: Übergabe und Abnahme der Mietobjekte, Reinigung der Mietobjekte, Angebot zusätzlicher Serviceleistungen wie Frühstücksangebot etc.

### Inanspruchnahme externer Unterstützung

Bei der Planung größerer Projekte kann es sinnvoll sein, externe Hilfe von einem professionellen Berater in An-

spruch zu nehmen. Dies gilt insbesondere bei der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie mit Standortprüfung, Rentabilitätsberechnung und Finanzierungs-konzeption. Häufig können solche Untersuchungen aus Bundes- bzw. Landesmitteln bezuschusst werden, wodurch sich die Kosten deutlich verringern.

### Information:

Dr. Gunter Riechey  
Elmshorn  
Tel.: 0 41 21/2 52 52



### Serienmäßige Ausstattung

- 42,5 qm + überdachte Terrasse
- Diele
- Abstellraum
- luxuriöses Badezimmer
- moderne Einbauküche mit Markengeräten
- großzügiges Wohnzimmer

- Kinderzimmer leer
- komfortables Schlafzimmer
- hochwertige Bodenbeläge
- alle Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag
- zweiläufige Gardinenstangen
- Beleuchtung
- Isolierverglasung
- Warmwasserzentralheizung
- Speicher mit Luke
- Fassade im Schwedenhaus-Look
- Dacheindeckung in Pfannenoptik



Mobilheim Schwedenlook

### Mobiles Wohnen im Grünen

Im TOBS-Mobilheim wird dieser Traum sehr schnell Wirklichkeit. Die individuell geplanten Grundrisse, die Top-Isolierung und die Annehmlichkeiten eines Massivhauses garantieren eine ganzjährige Wohnbarkeit. Neben der ausführlichen Beratung können wir auch diverse Grundstücke in vorhandenen sowie in der Planung befindlichen Parks für Interessenten ausweisen. Sie können uns gerne unverbindlich im Werk besuchen. Hier können Sie sehen, wie und woraus unsere Mobilheime gefertigt werden,

und sich an Ort und Stelle von der Qualität der verwendeten Materialien und der Fertigungsweise überzeugen.

**Bitte rufen Sie uns zwecks Terminabsprache kurz an!**

**Ständige Mobilheimausstellung auf unserem Firmengelände: Montags bis freitags von 8.00 bis 16.30 Uhr (oder nach Vereinbarung auch samstags und sonntags).**



Rudolf-Diesel-Straße 4  
52525 Heinsberg  
Telefon (0 24 52) 37 61  
Telefax (0 24 52) 39 66  
info@mobilheimbau.de  
www.mobilheimbau.de