

Der Trend zum Freizeitwohnen im ländlichen Raum

Walter Kuhn

Freizeitwohnungen – Wohnungen/sonstige Wohneinheiten, die vom Eigentümer oder Mieter als Zweitwohnung primär für Erholungszwecke oder über das Wochenende bzw. im Urlaub (Ferien) bewohnt werden

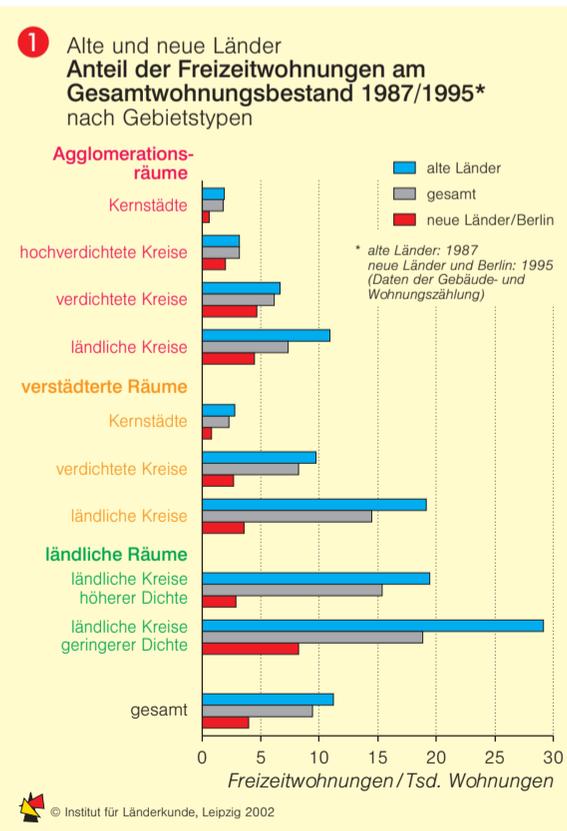
Freizeitunterkünfte – Gebäude mit ein oder zwei Freizeitwohneinheiten, die weniger als 50 m² Gesamtwohnfläche ausweisen

Korrelationskoeffizient – statistische Rechengröße, mit der der Zusammenhang zwischen den Verteilungen von zwei unabhängigen Variablen ausgedrückt wird; Werte um 0 bedeuten, dass kein Zusammenhang besteht, Werte bis +1 bedeuten einen positiven, Werte bis -1 einen negativen Zusammenhang.

Parahotellerie – kurzfristig an verschiedene Nutzer vermietete Wohneinheiten (Ferienwohnungen), die nicht als Freizeitwohneinheiten zählen, aber – bei weniger als 8 Zimmern – auch nicht zu Hotels und Pensionen gerechnet werden

Zweitwohneinheiten bzw. Zweitwohnungen – Wohneinheiten, die von keinem Haushaltsmitglied als Hauptwohnung benutzt werden und nicht Freizeitwohneinheiten sind

Trotz einer nur noch geringfügig steigenden Bevölkerungszahl hat sich die Anzahl der Wohnungen in Deutschland in den letzten Jahrzehnten deutlich vergrößert (1990: knapp 34 Mio.; 1998: 37 Mio.). Dies liegt zum einen daran, dass sich in der Bevölkerungsverteilung erhebliche Verschiebungen ergaben, so dass in bestimmten Abwanderungsgebieten Wohnungen leer zurückblieben, während andernorts zusätzlicher Wohnraumbedarf entstand. Auch die Verkleinerung der Haushalte sowie gestiegene Wohnansprüche führten zu zusätzlichem Wohnungsbedarf.



Schließlich haben mit wachsendem Wohlstand auch solche Lebensstile weitere Verbreitung gefunden, die mit einer Aufspaltung des Wohnstandorts verbunden sind, d.h. bei denen zusätzlich zur Hauptwohnung noch eine oder mehrere weitere Wohnungen unterhalten werden, sei es aus beruflichen Gründen oder – wie in der Mehrzahl der Fälle – aus Freizeitmotiven (▶ Beitrag Newig, Bd. 10, S. 68ff.).

Über den tatsächlichen Umfang des Zweitwohnungswesens in Deutschland gibt es leider keinerlei verlässliche Daten. Während über die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes regelmäßige Fortschreibungen der Gebäude- und Wohnungszählungen von 1987 (alte Länder) bzw. 1995 (neue Länder) durchgeführt werden, lassen sich weder aus der Wohnungsstatistik noch aus der Einwohnerstatistik Angaben über die Entwicklung der Zweitwohnungszahlen als Sonderform des Wohnens bzw. entnehmen.

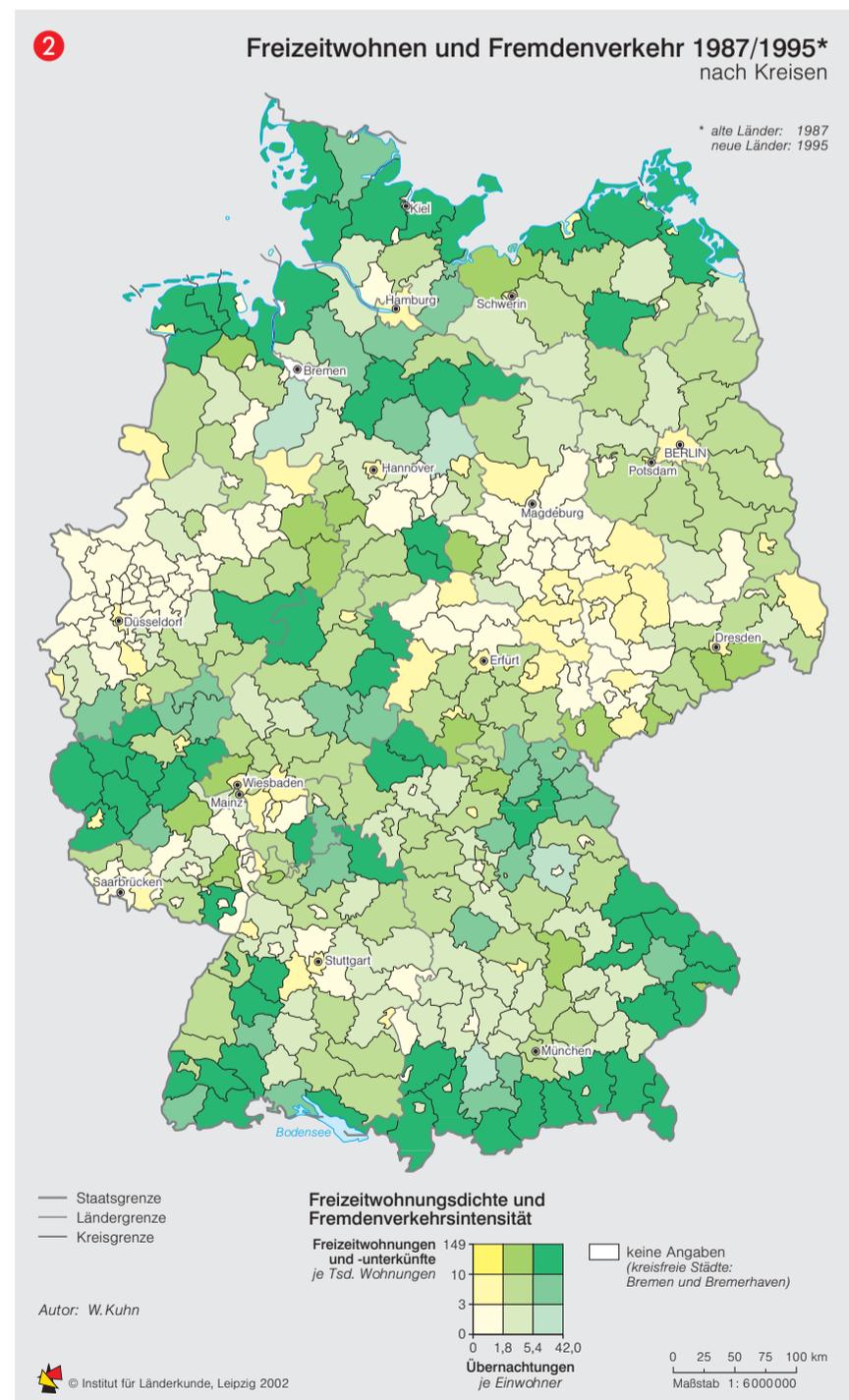
Auch in den erwähnten Großzählungen von 1987 und 1995 wurden lediglich Freizeitwohnungen und sonstige Freizeitwohneinheiten als Teilmenge aller Zweitwohnungen nachgewiesen, Fortschreibungen dazu gab es keine. Aber selbst die Angaben der Gebäude- und Wohnungszählungen können kaum mehr als einen groben Anhaltspunkt liefern. So wurden dort 1987 für die alten Länder insgesamt nicht einmal eine viertel Million Freizeitwohnungen und -unterkünfte nachgewiesen. Nach der Zählung für die neuen Länder von 1995 existieren dort lediglich 24.000 solche Wohnungen. Insgesamt betrüge die Zahl der Freizeitwohnungen also lediglich 1,2% des Gesamtwohnungsbestandes. Es besteht allerdings Grund zu der Annahme, dass die in den erwähnten Statistiken ausgewiesenen Zahlen durchschnittlich um mindestens den Faktor 5 bis 10 zu niedrig liegen. So ergab eine Telefonumfrage in München bereits 1984, dass von 1247 angerufenen Haushalten 9,7% Besitzer eines Freizeitwohnsitzes waren (KOCH u.a. 1984, S. 35). GRIMM und ALBRECHT schätzen in einem Aufsatz von 1990 „private Kapazitäten des Freizeitwohnens in der DDR“ auf ca. 250.000 Wochenendhäuser mit ca. 1 Mio. Bettplätzen. Hinzu kämen noch 120.000 bis 150.000 Gartenlauben mit Übernachtungsmöglichkeiten und 50.000 Einheiten auf Dauercampingplätzen (GRIMM und ALBRECHT 1990, S. 91). Auch RÖCK (1987, S. 178) zitiert Schätzungen, nach denen in der alten Bundesrepublik bereits 1981 mehr als 2 Mio. Freizeitwohnungen existierten und jährlich mit einem Zuwachs von ca. 50.000 gerechnet wurde.

In Anbetracht der geschilderten Probleme sind die aus den Großzählungen zitierten Daten also höchstens dazu geeignet, Relationen in der räumlichen Verteilung von Freizeitwohnungen anzudeuten. Bei aller gebotenen Vorsicht lassen sich zumindest einige markante Räumuster in der Verteilung von Freizeitwohnungen erkennen (3).

Nur ein sehr geringer Teil der Bevölkerung hält sich als Freizeitwohnsitz eine Stadtwohnung (z.B. als Ausgangspunkt für Theaterbesuche etc.); in den meisten Fällen liegen Freizeitwohnungen eher außerhalb von Verdichtungsräumen, vorwiegend in landschaftlich

besonders reizvollen und relativ dünn besiedelten Gebieten (1).

Betrachtet man die Verteilung von Freizeitwohnungen auf einzelne Kreise, so nimmt der Landkreis Wittmund (Niedersachsen) mit einem statistisch ausgewiesenen Anteil der Freizeitwohnungen an der Gesamtzahl aller Wohnungen in Höhe von fast 15% den absoluten Spitzenwert ein. Auf den weiteren Plätzen rangieren das Oberallgäu (13%) und Ostholstein (10%). Bei Betrachtung auf Gemeindeebene würden dabei teilweise noch wesentlich höhere Werte erreicht werden. So betrug der Anteil der Freizeitwohnungen in Hindelang



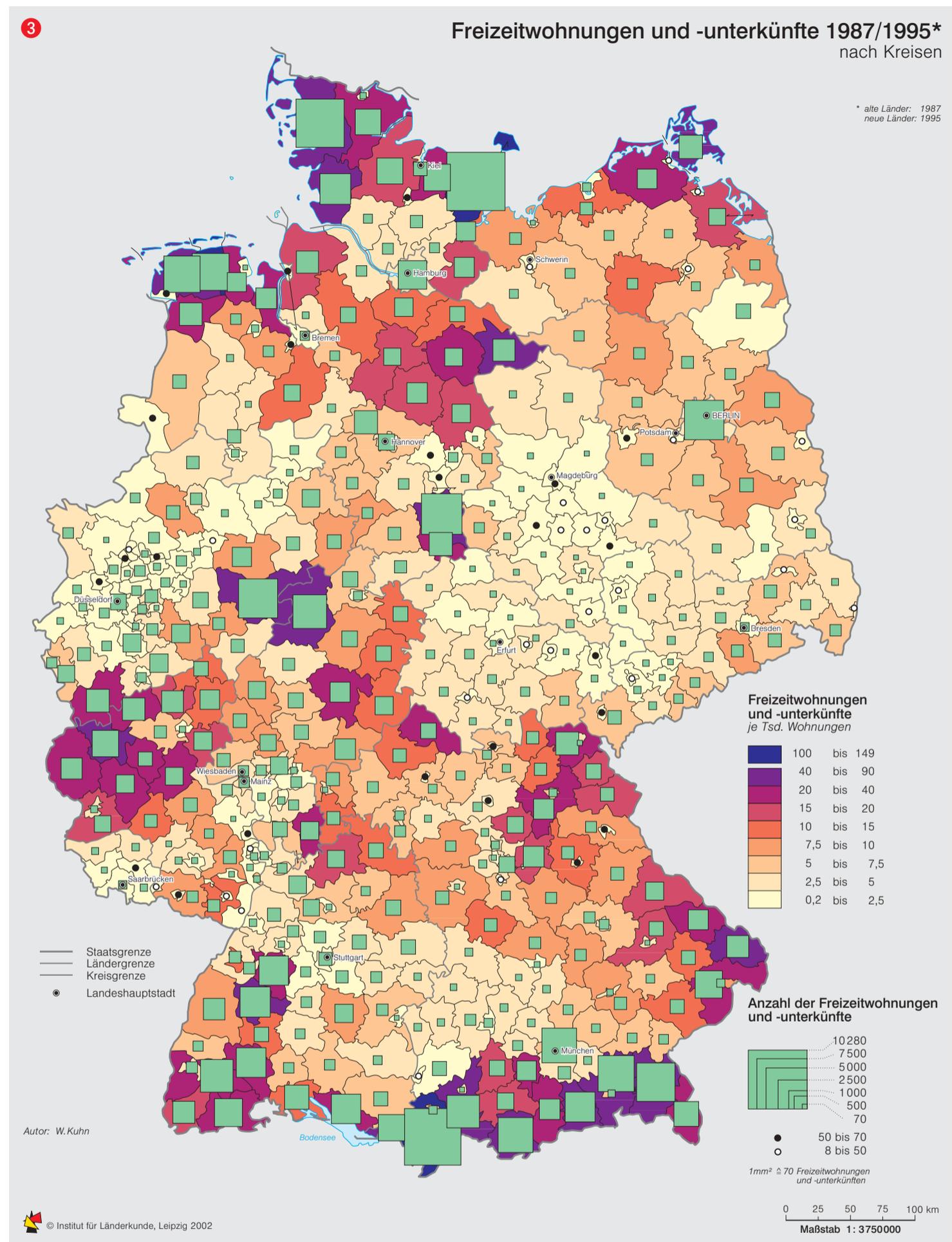
1979 bereits ca. 30% (Röck 1987, S. 177).

Ganz allgemein konzentriert sich hoher Freizeitwohnungsbesatz vor allem auf die Küstenregionen von Nord- und Ostsee, den bayerischen Alpenraum, die Lüneburger Heide und Teile der Mittelgebirge. Landschaftliche Schönheit spielt hierbei für die Standortwahl ebenso eine Rolle wie auch die Erreichbarkeit der großstädtischen Ballungsräume. Die schon erwähnte Studienarbeit über die Wochenend- und Ferienwohnungen von Münchnern hat ermittelt, dass sich knapp zwei Fünftel von ihnen in einer Entfernung von 100 km oder weniger befinden und rund ein Fünftel mehr als 200 km (einfache Fahrtstrecke) entfernt ist, weshalb von der Nutzung dieser Freizeitwohnungen auch eine erhebliche Verkehrsbelastung ausgeht (Koch 1984, S. 76). In den neuen Ländern ist die Verbreitung von Freizeitwohnsitzen – zumindest nach der amtlichen Statistik – derzeit noch relativ gering. Dennoch lässt sich in Ansätzen bereits erkennen, dass auch dort vor allem entlang der Ostseeküste, im Umland von Berlin und im Erzgebirge in absehbarer Zeit mit verstärkter Nachfrage zu rechnen sein dürfte.

Nutzungskonflikte durch Freizeitwohnen

Oft decken sich die Standorte hohen Tourismusaufkommens mit jenen überdurchschnittlicher Freizeitwohnbebauung **2**. Zwischen den Kenngrößen Gästeübernachtungen pro 1000 Einwohner und Freizeitwohngelegenheiten pro 1000 Wohnungen errechnet sich insgesamt ein sehr hoher **Korrelationskoeffizient** von 0,855. Aus dieser Überlagerung ergeben sich vielfach erhebliche Nutzungskonflikte, nicht nur wegen des Phänomens der **Parahotelrie** als Konkurrenz zum Beherbergungsgewerbe, sondern auch durch die Nachfrage Ortsfremder, die die Preise auf dem heimischen Immobilien- und Mietwohnungsmarkt in die Höhe treiben. Darüber hinaus sind mit einem hohen Besatz temporär genutzter Wohnungen oft auch noch spezifische Probleme der Siedlungsentwicklung sowie soziale Probleme verbunden. Durch die Instrumente der Regionalplanung wird deshalb gelegentlich versucht, lenkend und steuernd auf die Nachfrage nach Freizeitwohnsitzen einzuwirken.

Auch wenn nicht immer zu verhindern ist, dass auf dem freien Mietwohnungs- und Kaufimmobilienmarkt auswärtige Interessenten zum Zuge kommen, so kann mit einer behutsamen Ausweisung von Bauland – evtl. gekoppelt an so genannte Einheimischenprogramme – oftmals doch der „Ausverkauf



der Landschaft“ an auswärtige Interessenten erheblich erschwert werden. Im Übrigen bemühen sich viele Gemeinden auch, aus den Besitzern von Zweitwohnsitzen eines Tages Bürger mit erstem Wohnsitz zu machen bzw. diese dazu zu bewegen, den ständigen Altersruhesitz auf ihr Territorium zu verlegen. Hiermit sind nicht zuletzt auch finanzi-

elle Vorteile verbunden, die manchen Gemeindepolitiker andere Probleme mit den Neubürgern bzw. ihren Behausungen leichter vergessen lassen. ♦