

Die Mög- *lichkeit*

TEXT VON CHRISTOPH SOMMER
FOTOS VON ARAS GÖKTEN

einer Zweit- wohninsel

Geldanlage plus Urlaubsdomizil gleich Zweitwohnung auf einer Nord- oder Ostfriesischen Insel. Diese Gleichung rechnet sich für Kapitalanleger, nicht jedoch für die *Inseln*. Wangerooge & Co leiden unter dem Ferienimmobilienboom und setzen aufs Planungsrecht. Ob das reicht?

Im Watt wandern, in den Dünen dämmern – die Nord- und Ostfriesischen Inseln stehen für Ruhe und Entspannung. Alles andere als beruhigend ist indes die Rede von „Geisterstraßenzügen“ oder „toten Zonen“. Diese Szenarien werden in Verwaltungsdrucksachen nicht etwa aufgerufen, um Entwicklungsperspektiven für schrumpfende Kleinstädte zu illustrieren. Nein, es geht ausgerechnet um die als Reiseziel äußerst beliebten Nordseeinseln. Sich für einen Urlaub in ein Hotel, eine Pension oder eine Ferienwohnung einzumieten, ist dort nach wie vor die gängige Form „temporären touristischen Wohnens“. Immer beliebter wird, sich ein dauerhaft verfügbares Feriendomizil auf den Inseln vorzuhalten. Das heißt: Immer mehr Menschen verwirklichen ihren Traum von der eigenen Bleibe am Meer. Problematisch ist das dann, wenn die neuen Eigentümer diese Zweitwohnungen ausschließlich selber und nur ein paar Wochen im Jahr als private Ferienwohnung nutzen. Es drohen und existieren bereits: „Rollsadieslungen“. Das ist ein weiterer Begriff aus der Debatte um den Inselwohnungsmarkt, auf dem Kapitalanleger mit guten Renditen und schönen Urlaubserlebnissen kalkulieren. Doch, wer kauft sich auf den Inseln ein? Was genau sind die Ursachen für den Immobilienboom? Und vor allem: Lässt sich das Ganze irgendwie steuern?

Zweitwohnungen auf den Nordseeinseln sind kein neues Phänomen. Auf Wangerooge beispielsweise stehen sie schon sehr lange auf der kommunalpolitischen Agenda: „In einem überschaubaren Rahmen können Zweitwohnungen zu einer besseren Grundbelegung eines Fremdenverkehrsortes beitragen. Keineswegs positive Auswirkungen werden spätestens dann deutlich, wenn diese Eigentumsform von ihrer Zahl, der Art und Weise der Ausbreitung, dem Erscheinungsbild usw., in der gewachsenen Bau-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur auffällig wird“, heißt es spröde in einer Gemeindefassung aus den 1990er Jahren, die die Zweitwohnungsentwicklung seit den 1970er Jahren problematisiert.

Bald 50 Jahre später ist die „Eigentumsform“ Zweitwohnung nun „auffälliger“ denn je – und das vor allem auch deshalb, weil Zweitwohnungen als Kapitalanlage enorm beliebt sind. Das sagt eine vom Ferienwohnungsvermittler FeWo-Direkt und dem Immobilienhändler Engel & Völkers beauftragte Befragung von knapp 4.500 Ferienimmobilienbesitzern aus Deutschland. Die „Marktstudie Private Ferienimmobilien 2015“ zeigt, dass die Eigennutzung der Ferienimmobilie auch der am häufigsten genannte Kaufgrund ist. Am häufigsten heißt: Knapp 60 Prozent der Käufer, die zwischen 2011 und 2015 eine Ferienimmobilie erwarben, kauften diese, um sie selbst zu nutzen oder zu vermieten. Im Umkehrschluss spielt für 40 Prozent der Käufer die Eigennutzung allerdings explizit keine Rolle. Die Ferienimmobilie stellt lediglich eine Kapitalanlage dar, als Absicherung gegen Inflation, als Altersvorsorge oder um im Zinstief Vermögen aufzubauen: Jedes fünfte Investment zwischen 2011 und 2015 war zu 100 Prozent kreditfinanziert. Das geht nur auf Basis eines bereits vorhandenen Vermögens, ohne das man einen solchen Kredit gar nicht erst bekommen würde. Der Run auf die Inseln spiegelt sich schließlich in den Preisen – dort kostet ein Quadratmeter Wohnfläche mittlerweile 6.000, auf dem Festland 1.800 Euro.

Welche Konsequenzen hat der Boom von Zweitwohnungen, die als private Ferienwohnungen nur wenige Male im Jahr genutzt werden? Dass aufgrund dieser „Wohnform“ mancher Straßenzug über weite Strecken im Jahr entleert er-

scheint, ist die im Ortsbild sichtbare Schattenseite der sich wandelnden Eigentumsverhältnisse. Von diesem Symptom aus lassen sich die Risiken und Nebenwirkungen des Immobilienhypes für das Leben auf den Inseln erahnen: Zunächst treten wenige Inselbewohner mit vielen vermögenden Ferienobjektkäufern in einen Wettbewerb um Wohneigentum. In dieser Konstellation steigen die Preise, woran freilich auch die Inselbewohner ihren Anteil haben – etwa dann, wenn sie ein ererbtes Haus zum Höchstpreis versilbern, weil sie die Insel ohnehin verlassen. Mit durchschnittlichen Einkommen ist es nun kaum mehr möglich, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. Auf dem Mietmarkt sieht es nicht besser aus, zum Zeitpunkt der Recherche ist auf den üblichen Immobilienportalen nicht ein einziges Angebot zu finden. Manche Insulaner, zum Beispiel junge Familien, die einen eigenen Haushalt gründen oder eine größere Wohnung brauchen, müssen als Folge aufs Festland ziehen und auf die Inseln pendeln.

Darunter *leidet* das soziale Leben auf den Inseln, weil der freiwilligen Feuerwehr die Feuerwehrleute und den Sportvereinen die Sportler abhandenkommen.

Auch der für die Inseln so wichtigen Tourismuswirtschaft drohen Probleme, da es für ihr ohnehin schon eher spärlich entlohntes Personal immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die problematische Wohnraumverknappung kann nicht allein auf die Zweitwohnungen zurückgeführt werden. Fest steht jedoch, dass Ferienimmobilien – normale Ferienwohnungen und Zweitwohnungen, die von ihren Eigentümern als Ferienwohnungen vermietet oder selbst genutzt werden – eine deutlich höhere Rendite abwerfen als normale Mietwohnungen. Es drängt sich daher die Frage auf, was eigentlich wo gebaut werden darf und ob sich im Planungsrecht vielleicht die Lösung für die Zweitwohnungsproblematik findet?

Die schnelle Lösung scheint mit dem Planungsrecht jedenfalls nicht zu machen zu sein – auf Wangerooge ist das Problem schließlich schon seit den 1970er Jahren bekannt. Laut Zensus 2011 gibt es dort insgesamt 1.873 Wohnungen. 830 dieser Wohnungen werden dauerhaft von den etwa 1.300 Insulanern bewohnt oder als Ferienwohnungen vermietet. Die weiteren 1.043 Wohnungen sind Wohnungen, die von „Fremden“ als Ferienwohnungen und/oder als Zweitwohnungen genutzt werden. Wie genau diese Wohnungen und auch die der Insulaner genutzt werden, weiß man nicht. Hier liegt das Problem: „Wir müssen erstmal feststellen, was wir tatsächlich haben, um dann definieren zu können, was wir in Zukunft wollen“, sagt Tina Mißmahl vom Bauamt der Gemeinde.

Aber warum sind in den vergangenen Jahren immer wieder Zweitwohnungen entstanden? Laut Baugesetzbuch kann das zuständige Bauamt schließlich Zweitwohnungen die Baugenehmigung vorenthalten, da sie der „Fremdenverkehrsfunktion“ →



im jeweiligen Gemeindegebiet entgegenstehen. Der Trick der Investoren, um diese Genehmigung zu umgehen, funktioniert so: Es wird ein älteres Haus mit Dauerwohnungen gekauft, abgerissen und ein neues Haus errichtet, mit zum Beispiel vier Ferienwohnungen. Jede dieser vier Ferienwohnungen wird als eigenständiger Beherbergungsbetrieb und als Bruchteilseigentum verkauft. Bruchteilseigentum heißt: Jeder der vier neuen Eigentümer besitzt je ein Viertel der vier Wohnungen, hat aber das Nutzungsrecht für eine komplette Wohnung. Durch die Bildung von Bruchteilseigentum wird der Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde umschifft – denn dieser bezieht sich nur auf die Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum, nicht jedoch auf Bruchteilseigentum. Dadurch, dass die Wohnungen als Beherbergungsbetriebe deklariert werden, wird der „Fremdenverkehrsfunktion“ entsprochen. Dass dieses Schlupfloch im Gesetz zügig geschlossen werden muss, darauf haben sich die Inselverwaltungen schon Anfang 2014 auf einer Inselkonferenz verständigt. „Auf der Ebene der Kommunen und des Landes haben wir sehr schnell die notwendige Gesetzesänderung definiert, die es den Inselkommunen ermöglichen würde, die Bildung von Bruchteilseigentum zu unterbinden“, sagt Holger Heymann, der als SPD-Abgeordneter im niedersächsischen Landtag sitzt. Laut Heymann ist jetzt die Bundesebene am Zug. Der Bundesrat hat auf Initiative von Niedersachsen die Bundesregierung schon Mitte 2015 gebeten, § 22 des Baugesetzbuches um die entscheidenden fünf Wörter „sowie der Begründung von Bruchteilseigentum“ zu ergänzen, die den kommunalen Genehmigungsvorbehalt auf die Bildung von Bruchteilseigentum ausweiten würden. Das geht aber nicht ohne weiteres. Im Sinne effizienter Gesetzgebungsverfahren werden mehrere Änderungen des Städtebaurechts in Novellen gesammelt umgesetzt – außer es besteht eine außerordentliche Dringlichkeit, wie es bei den Gesetzesänderungen für eine schnellere Unterbringung Geflüchteter der Fall war. Aktuell wird die Änderung von § 22 BauGB im Zuge der Städtebaurechtsnovelle noch in einem vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) durchgeführten Planspiel auf seine Anwendbarkeit geprüft. „Das heißt, wir bitten beispielhafte Kommunen – in diesem Fall Sylt – anhand konkreter Bauvorhaben zu prüfen, ob sich diese mit dem angepassten Gesetz gut bearbeiten lassen“, erklärt Arno Bunzel vom Difu. „Dann fließen die Erfahrungen der Planspiel-Kommune in den Gesetzgebungsprozess ein, ehe das Gesetz voraussichtlich im Frühjahr 2017 in Kraft treten wird“, so Bunzel weiter.

Bis das Bauamt auf Wangerooge mit dem novellierten Gesetz arbeiten kann, wird es also noch etwas dauern. Tina Mißmahl sieht in diesem planungsrechtlichen Hebel nicht das Allheilmittel: „Findige Bauträger würden sicherlich auch andere Möglichkeiten finden, Eigentum so aufzuteilen, dass sich der Genehmigungsvorbehalt umgehen lässt – zum Beispiel durch die Gründung einer Firma mit mehreren Anteilseignern.“ Vielmehr müsste man über die Bauleitplanung gehen und entsprechend sämtliche Bebauungspläne, die zurzeit „Allgemeine Wohngebiete“ ausweisen, etwa in „Sonstige Sondergebiete“ umwandeln. „Dieser Schachzug würde es zumindest ermöglichen, den zulässigen, prozentualen Anteil der Ferien- beziehungsweise Eigentumswohnungen genau zu definieren.“

Eine Anpassung des Planungsrechts, um die Zweitwohnungsproblematik einzudämmen, ist unumgänglich – braucht aber offensichtlich seine Zeit. Dass es Alternativen gibt, zeigt das britische Modell des Community Land Trusts, welches im be-

liebten Urlaubsort und Zweitwohnungs-Hotspot St Minver in Cornwall angewendet wurde. Die Idee des Community Land Trusts besteht im Kern darin, Wohnraum jenseits des freien Marktes zu schaffen und langfristig sowie gemeinwohlorientiert vorzuhalten. Im Fall St Minver stellte die Kommune einen zinsfreien Kredit für den Grunderwerb, der als Hypothek auf die einzelnen Grundstücke gelegt wurde. Die jungen Bauherren und heutigen Bewohner zahlen den Kredit zurück, indem sie die Hypotheken tilgen.

Die Baukosten drückten sie, indem sie die Bungalows zu großen Teilen in *Eigenregie* errichteten.

Insgesamt zwanzig Bungalows für junge Einheimische wurden so gebaut. Der für das Projekt gegründete Community Land Trust, ähnlich einer gGmbH als gemeinnütziges Unternehmen organisiert, hat nun ein Vorkaufsrecht auf die neuen Häuser, damit diese nicht wieder auf den freien Markt zurückgespült werden können. Damit der Community Land Trust von diesem Vorkaufsrecht auch tatsächlich Gebrauch machen kann, ist der Verkaufspreis für die Häuser gedeckelt, das heißt, er darf nicht mehr als 31,3 Prozent des regulären Marktwertes betragen. Eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg des Projekts war, dass Landwirt David Mills, der das Grundstück verkaufte, es deutlich unter dem Marktpreis abgab und gleich noch die Planungskosten übernahm. „Wir brauchen die jungen Leute, um unsere Gemeinschaft lebendig zu halten“, sagt Mills in einem Video-clip über das Projekt. Eigentum verpflichtet eben.

Die einfache Lösung, der Verknappung bezahlbaren Wohnraums entgegenzuwirken, gibt es für Wangerooge und die anderen Ost- und Nordfriesischen Inseln nicht. Eine Mischung aus Planungsrecht, öffentlichem Wohnungsbau und einem auch dem Gemeinwohl verpflichteten Umgang der Insulaner mit dem eigenen Grund und Boden wäre eine Möglichkeit. Dafür alle Akteure in ein Boot zu holen ist nicht einfach, aber definitiv besser als die Möglichkeit einer Zweitwohninsel – die im Moment leider noch besteht.

Christoph Sommer ist Redakteur bei Stadtaspekte und promoviert am Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung. Er beschäftigt sich mit der politisch-verwalterischen Einflussnahme auf den konflikthaften Stadt-tourismus in Berlin.