

Wenn Wohnraum scheitert – aber Ferienwohnungen wachsen



Wohnraum wird in vielen Regionen immer knapper. Gleichzeitig erleben viele Bürger, dass Bauvorhaben sehr unterschiedlich behandelt werden. Während Projekte für dauerhaftes Wohnen oft auf zahlreiche Hürden stoßen, entsteht an manchen Orten der Eindruck, dass touristische Nutzungen – etwa Ferienwohnungen – deutlich leichter genehmigt werden.

Als Bürgerinitiative beobachten wir diese Entwicklung mit wachsender Sorge. Denn immer häufiger stellt sich die Frage: **Für wen wird eigentlich gebaut – für Bewohner oder für Gäste?**

Auslöser für diese Überlegungen ist unter anderem ein Bericht der **Badischen Zeitung vom 14. März 2026**. In dem Artikel „*Den Bau-Turbo flott ausgebremst*“ beschreibt Autor **Uwe Mauch**, wie ein Bauantrag in Freiburg sehr schnell abgelehnt wurde, obwohl ein neues Bundesgesetz eigentlich den Wohnungsbau beschleunigen sollte.

Wie Gemeinden Bauvorhaben bremsen können

Gemeindeverwaltungen und Gemeinderäte verfügen über verschiedene Möglichkeiten, Bauprojekte zu verzögern oder auch ganz zu verhindern.

Ein zentrales Instrument ist der **Bebauungsplan**. Er legt fest, welche Nutzung auf einem Grundstück erlaubt ist und wie gebaut werden darf. Wenn ein Bauprojekt nicht zu diesen Vorgaben passt, kann es relativ einfach abgelehnt werden.

Dazu kommen **Gestaltungssatzungen**, die bis ins Detail festlegen können, wie Gebäude aussehen sollen – etwa Dachform, Fassadenmaterial oder Fenstergrößen. Offiziell soll damit das Ortsbild geschützt werden. In der Praxis führen solche Vorgaben jedoch oft dazu, dass Bauprojekte immer wieder angepasst werden müssen – bis sie wirtschaftlich kaum noch realisierbar sind.

Auch **Infrastrukturargumente** werden häufig angeführt. Dabei wird beispielsweise auf fehlende Parkplätze, mehr Verkehr oder angeblich zu wenig Kapazitäten bei Schulen und Kindergärten verwiesen. Solche Punkte können Projekte erheblich verzögern.

Am Ende entscheidet meist der **Gemeinderat**, der damit auch die politischen Prioritäten einer Gemeinde festlegt.

Wenn Tourismus Vorrang bekommt

In stark touristisch geprägten Orten zeigt sich jedoch häufig ein anderes Bild. Ferienwohnungen oder touristische Projekte scheinen dort oft leichter umgesetzt zu werden als Wohnungen für Einheimische.

Der Grund liegt auf der Hand: **Tourismus bringt Einnahmen**. Gäste sorgen für Umsatz in Hotels, Restaurants und Geschäften. Auch die Gemeinde profitiert über Steuern und Abgaben.

Für Eigentümer sind Ferienwohnungen außerdem häufig deutlich lukrativer als eine dauerhafte Vermietung. Deshalb entstehen neue Bauprojekte oft eher im touristischen Bereich als im klassischen Wohnungsbau.

Doch diese Entwicklung hat Folgen. Wenn immer mehr Wohnungen als Ferienunterkünfte genutzt werden, stehen weniger Wohnungen für dauerhaftes Wohnen zur Verfügung. Die Nachfrage steigt – und damit auch die Preise für Mieten und Immobilien.

Gerade in stark touristisch geprägten Orten entsteht dadurch ein wachsender Zielkonflikt zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Wohnraum.

Auch in Rust hören wir von vielen Bürgern immer wieder dieselbe Wahrnehmung: Bauprojekte für dauerhaftes Wohnen stoßen auf zahlreiche Hürden, während touristische Projekte scheinbar deutlich leichter umgesetzt werden können.

Als Bürgerinitiative halten wir es deshalb für dringend notwendig, immer wieder diese Entwicklung offen anzusprechen. Tourismus ist ohne Frage ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor für unsere Region. Doch wirtschaftliche Interessen dürfen nicht dazu führen, dass die Bedürfnisse der eigenen Bevölkerung immer weiter in den Hintergrund geraten.

Wenn Einheimische kaum noch bezahlbaren Wohnraum finden, während gleichzeitig immer neue Ferienwohnungen entstehen, stellt sich zwangsläufig die Frage nach den Prioritäten. Gemeinden müssen sich fragen lassen, ob sie in erster Linie Lebensraum für ihre Bürger bleiben wollen – oder zunehmend zu Orten werden, die vor allem für Gäste gebaut werden.

Gerade deshalb braucht es eine klare Diskussion darüber, **welche Art von Entwicklung eine Gemeinde langfristig will**: eine lebendige Gemeinschaft mit ausreichend Wohnraum für ihre Einwohner – oder eine Entwicklung, bei der touristische Nutzung immer stärker Vorrang bekommt.

Quelle: Uwe Mauch, „Den Bau-Turbo flott ausgebremst“, Badische Zeitung, 14. März 2026.