



An der bretonischen Atlantikküste vollzieht sich derzeit ein bemerkenswerter Wandel. In Gemeinden wie La Trinité-sur-Mer, Carnac oder Saint-Philibert öffnen Besitzer von Zweitwohnsitzen ihre Häuser zunehmend für Einheimische – zumindest außerhalb der Ferienzeiten. Was zunächst wie eine pragmatische Nachbarschaftshilfe erscheint, verweist auf ein tiefer liegendes Problem vieler europäischer Küstenregionen: Die touristische Attraktivität bedroht zunehmend die soziale und demografische Stabilität der Orte selbst.

In Teilen des Morbihan bestehen inzwischen bis zu 70 Prozent des Wohnungsbestands aus Zweitwohnungen. Während die Sommermonate die Küstenorte mit Leben, Konsum und touristischer Dynamik füllen, kehrt im Winter vielerorts eine fast gespenstische Leere ein. Geschlossene Fensterläden, reduzierte Öffnungszeiten, sinkende Schülerzahlen und ein schrumpfendes Vereinsleben prägen dann den Alltag. Besonders betroffen sind junge Familien und Beschäftigte des öffentlichen Dienstes, die sich das Wohnen in Arbeitsplatznähe kaum noch leisten können.

## Ein Modell zwischen Solidarität und Wohnungsnot

Vor diesem Hintergrund entstand die Initiative „Les Volets ouverts“ – auf Deutsch etwa „Die geöffneten Fensterläden“. Das Prinzip ist einfach: Eigentümer von Ferienhäusern stellen ihre Immobilien während ihrer Abwesenheit Familien aus der Region zur Verfügung. Die Bewohner zahlen eine moderate Miete und verpflichten sich, die Häuser während der Ferienzeiten oder im Sommer wieder freizugeben.

Das Modell unterscheidet sich bewusst von klassischen Mietverhältnissen. Es basiert weniger auf maximaler Rendite als auf gegenseitigem Vertrauen und einem gewissen Gemeinsinn. Für viele Familien bedeutet dies dennoch einen entscheidenden Unterschied. In zahlreichen Küstengemeinden haben sich die Immobilienpreise in den vergangenen zehn Jahren nahezu verdoppelt. Besonders seit der Covid-Pandemie hat sich der Druck verschärft, als viele wohlhabendere Städter Zweitwohnsitze in landschaftlich attraktiven Regionen suchten.

Die Folge ist eine schleichende Verdrängung jener Berufsgruppen, die für das Funktionieren der lokalen Infrastruktur unverzichtbar sind: Pflegekräfte, Lehrer, Angestellte im Einzelhandel, kommunale Mitarbeiter oder Saisonarbeitskräfte. Viele pendeln inzwischen aus dem Landesinneren an die Küste, weil Wohnraum vor Ort kaum noch erschwinglich ist.



## Die Schattenseite des touristischen Erfolgs

Die Bretagne steht mit diesem Problem keineswegs allein da. Ähnliche Entwicklungen zeigen sich entlang der französischen Atlantikküste, im Baskenland, auf Korsika oder an Teilen der Mittelmeerküste. Auch in Spanien, Portugal oder Italien kämpfen touristisch attraktive Regionen mit der Verdrängung der einheimischen Bevölkerung.

Doch in der Bretagne erhält die Debatte eine besondere kulturelle Dimension. Viele Küstenorte definieren ihre Identität über gewachsene lokale Gemeinschaften, bretonische Traditionen und ein starkes Vereinsleben. Wenn ganze Straßenzüge außerhalb der Ferienmonate verweisen, verändert sich nicht nur die wirtschaftliche Struktur, sondern auch das soziale Gefüge.

In manchen Gemeinden übersteigt die Zahl der Zweitwohnungen inzwischen jene der Hauptwohnsitze. Kritiker sprechen deshalb von einer „Musealisierung“ der Küstenorte: Die Dörfer bleiben äußerlich intakt und malerisch, verlieren aber schrittweise ihre alltägliche Lebendigkeit. Schulen schließen mangels Schülern, Bäckereien und kleine Geschäfte finden keine ganzjährige Kundschaft mehr, medizinische Versorgung wird schwieriger.

Mehrere Bürgermeister warnen inzwischen offen vor einem „mur du vieillissement“ – einer demografischen Wand des Alterns. Denn dort, wo junge Familien fehlen, steigt der Altersdurchschnitt rapide an. Die Gemeinden drohen langfristig ihre wirtschaftliche und gesellschaftliche Dynamik zu verlieren.

## Zweitwohnsitze als politisches Konfliktthema

Die Diskussion um Zweitwohnungen hat sich deshalb längst zu einem politischen Streitpunkt entwickelt. Französische Kommunen verfügen inzwischen über Instrumente, um gegen die Verknappung des Wohnraums vorzugehen. Dazu gehören höhere Steuern auf Zweitwohnungen oder strengere Regulierungen bei Ferienvermietungen.

Allerdings stoßen solche Maßnahmen schnell an Grenzen. Der Tourismus bleibt für viele Küstenregionen ein zentraler Wirtschaftsfaktor. Viele Gemeinden profitieren erheblich von wohlhabenden Zweitwohnungsbesitzern, die lokale Unternehmen stärken, Immobilien renovieren und Kaufkraft in die Region bringen.

Zudem ist das Eigentumsrecht in Frankreich politisch sensibel. Ein generelles Vorgehen



gegen Zweitwohnsitze wäre rechtlich und gesellschaftlich kaum durchsetzbar. Genau deshalb gewinnen freiwillige Modelle wie „Les Volets ouverts“ an Bedeutung. Sie vermeiden Konfrontation und setzen stattdessen auf Kooperation zwischen Eigentümern und lokalen Bewohnern.

Interessant ist dabei der Mentalitätswandel mancher Besitzer. Mehrere Teilnehmer der Initiative erklären offen, dass sie nicht länger zur Verwandlung bretonischer Dörfer in reine Ferienkulissen beitragen möchten. Hinter dieser Haltung steht auch die Erkenntnis, dass die Attraktivität der Bretagne gerade aus ihrer Authentizität entsteht – aus lebendigen Häfen, geöffneten Schulen, lokalen Märkten und funktionierenden Dorfgemeinschaften.

## Ein europäisches Strukturproblem

Die Entwicklung verweist auf einen breiteren europäischen Trend. In vielen touristischen Regionen kollidieren heute drei Dynamiken miteinander: steigende Immobilienpreise, demografischer Wandel und die zunehmende Mobilität wohlhabender Bevölkerungsschichten.

Digitale Arbeitsformen verstärken diesen Prozess zusätzlich. Wer dauerhaft im Homeoffice arbeiten kann, entscheidet sich häufiger für attraktive Küstenregionen – oft mit Einkommen, die deutlich über dem lokalen Durchschnitt liegen. Für die ursprüngliche Bevölkerung entsteht dadurch ein massiver Wettbewerbsdruck auf dem Wohnungsmarkt.

Gleichzeitig verändert sich die Funktion des Wohnens selbst. Immobilien dienen nicht mehr nur als Lebensmittelpunkt, sondern zunehmend als Kapitalanlage, Ferienobjekt oder Zweitdomizil. Für Gemeinden entsteht daraus ein strukturelles Dilemma: Häuser existieren zwar physisch, stehen aber große Teile des Jahres leer.

Die Bretagne reagiert darauf bislang eher pragmatisch als ideologisch. Statt radikaler Verbote entstehen lokale Lösungen, die versuchen, touristische Nutzung und dauerhafte Besiedlung miteinander zu verbinden. Ob solche Modelle langfristig ausreichen, bleibt allerdings offen.

Denn die grundlegende Entwicklung dürfte anhalten. Küstenregionen mit hoher Lebensqualität werden weiterhin begehrt bleiben – nicht nur in Frankreich, sondern europaweit. Die entscheidende Frage lautet daher zunehmend: Wie lässt sich wirtschaftlicher Erfolg mit sozialer Stabilität verbinden?



Die bretonischen Gemeinden liefern darauf bislang keine endgültige Antwort. Doch Initiativen wie „Les Volets ouverts“ zeigen zumindest, dass sich das Bewusstsein verändert. Immer mehr Eigentümer erkennen offenbar, dass attraktive Regionen nicht allein von Landschaften leben, sondern von Menschen, die dort ganzjährig arbeiten, Kinder großziehen und Gemeinschaft organisieren.

Die Zukunft der Bretagne entscheidet sich deshalb womöglich weniger an ihren Stränden als in der Frage, ob ihre Dörfer auch außerhalb der Urlaubssaison lebendige Orte bleiben.

Autor: P. Tiko