



## Wohnraum statt Ferienidylle: Wie die Île d'Oléron gegen die Airbnb-Inflation kämpft

Auf der französischen Atlantikinsel Oléron erhalten Vermieter bis zu 10.000 Euro Prämie, wenn sie ihre Immobilie dauerhaft statt an Touristen vermieten. Die ungewöhnliche Maßnahme soll helfen, dem akuten Wohnungsmangel entgegenzuwirken – und ist Teil eines größeren Trends in Frankreichs Ferienregionen.

Die Île d'Oléron gilt als Postkartenidylle: endlose Strände, Pinienwälder, Austernzucht, maritimer Charme. Doch hinter der attraktiven Fassade herrscht eine Wohnungsnot, wie sie für viele touristisch übernutzte Regionen typisch geworden ist. Auf der zweitgrößten französischen Atlantikinsel stehen 60 % der rund 30.000 Wohnungen die meiste Zeit des Jahres leer – es sind Zweit- oder Ferienresidenzen, viele davon über Plattformen wie Airbnb vermietet. Für Einheimische, Saisonarbeiter oder junge Familien bleibt kaum bezahlbarer Wohnraum. Die Kommune zieht deshalb nun die Reißleine.

### Geld gegen Kurzzeitvermietung

Bis zu 10.000 Euro erhalten Eigentümer, wenn sie ihre Immobilie für mindestens ein Jahr an ortsansässige Mieter vergeben – eine beachtliche Summe, die aus einem Rechtsstreit mit großen Online-Vermietungsplattformen finanziert wird. Der Anreiz zeigt Wirkung: Bereits zwanzig Vermieter haben sich dem Programm angeschlossen.

Ein Beispiel: In Saint-Georges-d'Oléron hat eine Eigentümerin ihre 110 m<sup>2</sup> große Wohnung, die bislang wochenweise an Touristen ging, für fünf Jahre an ein junges Paar vermietet. Sie erhält dafür die kommunale Prämie und zusätzlich eine monatliche Miete von 900 Euro. Für die Vermieterin sei das nicht nur wirtschaftlich lohnend, sondern auch organisatorisch einfacher: „Die Kurzzeitvermietung war mit meinem Beruf nicht vereinbar – es war zu viel Aufwand“, sagt sie im Interview mit *France 2*.

### Tourismus gegen Lebensqualität

Die Insel ist kein Einzelfall: In vielen Küstenregionen Frankreichs – von der Bretagne bis zum Pays Basque – hat sich die exzessive touristische Nutzung des Wohnraums zur sozialen Herausforderung entwickelt. Laut einer Untersuchung des französischen Statistikamts INSEE (2023) hat sich die Zahl der Kurzzeitvermietungen in beliebten Küstenorten innerhalb eines Jahrzehnts mehr als verdoppelt. Die Folge: steigende Immobilienpreise, fehlende Mietangebote, eine Verdrängung der lokalen Bevölkerung.

Die Auswirkungen treffen nicht nur Einzelpersonen, sondern auch die lokale Wirtschaft. Michel Parent, Präsident der Communauté de communes de l'Île d'Oléron, beschreibt das



Problem deutlich: „Wir können auf der Insel keine Arbeitskräfte mehr rekrutieren – weder in Unternehmen noch im Pflegebereich oder bei den Kommunen selbst.“ Die Folge ist ein struktureller Arbeitskräftemangel, der die wirtschaftliche und soziale Infrastruktur der Insel untergräbt.

## Regulierung statt Marktromantik

Frankreich ringt seit Jahren mit der Frage, wie die soziale Funktion von Wohnraum gegenüber dem lukrativen Ferienmarkt verteidigt werden kann. Zwar erlaubt ein 2014 eingeführtes Gesetz Kommunen, die kurzfristige Vermietung zu regulieren – etwa durch Registrierungspflichten, Genehmigungsvorbehalte oder Obergrenzen für Plattformen. Doch vielerorts fehlt es an Durchsetzung oder politischem Willen.

Oléron geht nun einen anderen Weg: Statt nur auf Restriktionen zu setzen, werden gezielt Anreize für langfristige Vermietung geschaffen – ein marktwirtschaftlicher Hebel im Dienste des Gemeinwohls. Die Finanzierung über Strafzahlungen von Plattformen wie Airbnb verleiht dem Modell eine gewisse Symbolik: Das Geld der Tourismusökonomie fließt zurück in die lokale Daseinsvorsorge.

Gleichzeitig setzt die Kommune auf ergänzende Maßnahmen. So wurde eine stillgelegte Altenpflegeeinrichtung zu temporären Unterkünften für Auszubildende und Saisonarbeiter umgebaut – eine pragmatische Antwort auf die strukturelle Wohnungsnot.

## Frankreichs Ferienregionen unter Druck

Die Initiative von Oléron reiht sich ein in eine wachsende Zahl lokalpolitischer Reaktionen auf die Dysfunktionalitäten des Ferienimmobilienmarkts. In Städten wie Biarritz, La Rochelle oder Annecy wurden bereits restriktive Maßnahmen beschlossen. Auch auf nationaler Ebene ist die Debatte präsent: Die Regierung unter Präsident Macron hatte im Rahmen ihres Wohnungspakets 2023 angekündigt, steuerliche Vorteile für Kurzzeitvermieter zu kürzen und Kommunen mehr Regulierungsspielraum zu geben.

Doch die zentralstaatlichen Initiativen stoßen an Grenzen. Es sind die Kommunen, die die sozialen Auswirkungen der touristischen Übernutzung am unmittelbarsten spüren – und deshalb zunehmend selbst aktiv werden. Olérons Modell zeigt dabei, dass Regulierung nicht immer repressiv sein muss: Auch positive Anreize können Märkte in sozial gewünschte Bahnen lenken, wenn sie klug ausgestaltet und zielgerichtet eingesetzt werden.



## Wohnraum statt Ferienidylle: Wie die Île d'Oléron gegen die Airbnb-Inflation kämpft

Der langfristige Erfolg des Programms wird sich daran messen lassen, ob es gelingt, den Wohnungsmarkt dauerhaft zu entspannen, die Abwanderung der Bevölkerung aufzuhalten und ein Gleichgewicht zwischen touristischer Attraktivität und lokaler Lebensqualität wiederherzustellen. Noch ist das Projekt jung – aber es könnte als Blaupause für andere Regionen dienen, die nicht nur ein Urlaubsparadies sein wollen, sondern auch ein echter Lebensraum.

**Autor: P. Tiko**