



# Analyse der Zweit- und Ferienwohnungen

LAG „100 Dörfer – 1 Zukunft“



**Ostbelgien**



Wallonie

## Inhalt

1	Ziel .....	3
2	Vorgehensweise .....	3
3	Wie werden Zweitwohnungen definiert - Begriffsbestimmungen .....	4
4	Unterschiede zwischen Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen.....	5
5	Interviews .....	7
5.1	Gemeindeggespräche.....	7
5.2	Steigerung der Immobilienpreise .....	9
6	Rechtliche Grundlagen .....	11
6.1	Raumordnung.....	11
6.2	Tourismusdekret .....	13
6.3	Polizeiverordnung.....	13
6.4	Sonderfall der Feriengebiete .....	14
7	Analyse der Zahlen .....	16
7.1	Bütgenbach.....	17
7.2	Büllingen .....	18
7.3	Amel.....	19
7.4	Sankt Vith .....	20
7.5	Burg-Reuland .....	21
8	Bewohnergespräche.....	22
9	Lösungsansätze.....	24
9.1	Rechtliche Lösungsansätze .....	25
10	Schlussfolgerung.....	26
11	Literaturverzeichnis .....	27
12	Anhang.....	30

Die vorliegende Analyse beschreibt die Verbreitung und Verteilung der Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen auf dem Gebiet der LAG 100 Dörfer – 1 Zukunft<sup>1</sup> und die entsprechenden Chancen und Risiken für das LAG-Gebiet.

Der Tourismus in den Eifelgemeinden steigt weiter an und das Phänomen der Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen weitet sich immer stärker aus. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen der touristischen Ankünfte<sup>2</sup> der fünf LAG-Gemeinden vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2021 zu sehen. Bis 2019 ist ein Anstieg zu erkennen, der 2019 besonders ausgeprägt war. Der Aufwärtstrend wurde jedoch höchstwahrscheinlich aufgrund der Corona-Pandemie gestoppt. Seitdem wurden die Zahlen von 2019 nicht mehr erreicht. Laut Statbel, dem belgischen Statistikportal, verzeichnete die Wallonische Region 2021 einen Anstieg der touristischen Ankünfte um 37 % im Vergleich zu 2020. Jedoch entspricht dies einem Rückgang von 20 % im Vergleich zu 2019. Wichtig ist anzumerken, dass es 2021 noch einige Einschränkungen wegen der Pandemie gab, wodurch die touristischen Unterkünfte ihr volles Potenzial nicht ausschöpfen konnten. Die Zahlen für 2022 liegen zum Zeitpunkt dieser Arbeit noch nicht vor (Statbel, 2022).

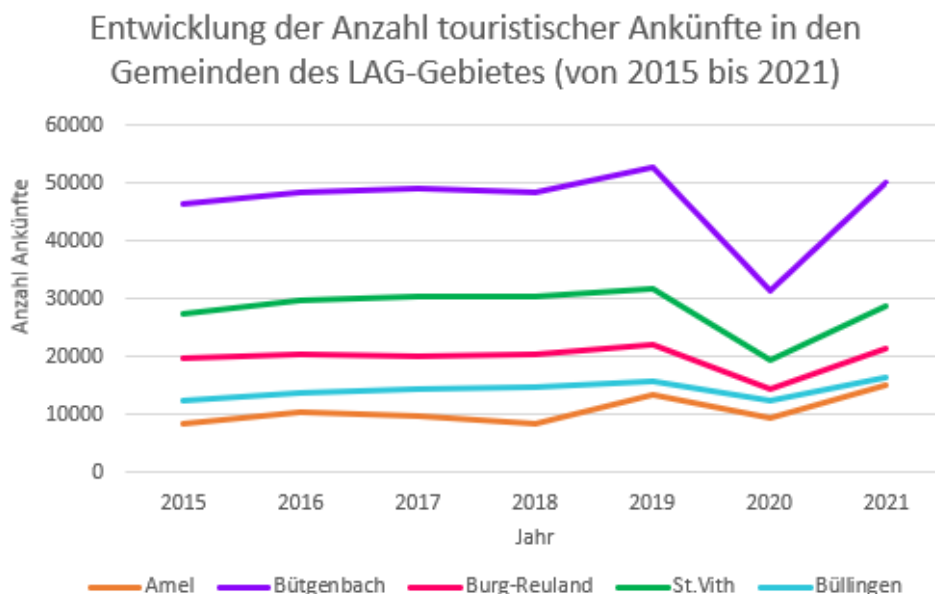


Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl touristischer Ankünfte im LAG-Gebiet (Quelle der Zahlen: Ostbelgien Statistik)

Diese Grafik zeigt, dass der Tourismus in Ostbelgien weiterhin zunimmt, da 2021 trotz Einschränkungen die Anzahl touristischer Ankünfte höher war als 2018.

Die Aufenthaltstage der Personen mit einem Zweitwohnsitz sind in diesen Zahlen nicht inbegriffen. Viele Stadtbewohner möchten am Wochenende ins Grüne fahren. Was historisch gesehen den wohlhabenderen Menschen vorbehalten war, wird zunehmend demokratisiert.

Mit dieser Arbeit wollen wir der Frage nachgehen, wie sich diese Entwicklung auf die Dörfer des LAG-Gebietes auswirkt, vor allem auf kleine Dörfer mit wenigen Einwohnern. Wie wirkt sich die Präsenz von Touristen auf das Leben in den Dörfern aus? Außerdem stellt sich die Frage, ob es notwendig ist, jetzt Lösungen zu finden, um möglicherweise später auftretende Probleme zu vermeiden.

<sup>1</sup> Das LAG-Gebiet umfasst die fünf Gemeinden Amel, Büllingen, Burg-Reuland, Bütgenbach und Sankt Vith.

<sup>2</sup> Die touristischen Ankünfte sind die „Zahl der Anmeldungen von Gästen in einem Beherbergungsbetrieb innerhalb des Berichtszeitraums, die zum vorübergehenden Aufenthalt eine Schlafgelegenheit belegten.“ (Destatis.de, 2023) Tagestouristen sind also in diesen Zahlen nicht inbegriffen.

## 1 Ziel

Das Hauptziel dieser Analyse ist die Erstellung der Ist-Situation bezüglich der Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen im LAG-Gebiet 100 Dörfer – 1 Zukunft. Diese Analyse soll die Verbreitung und Verteilung der Ferienunterkünfte in den verschiedenen Ortschaften deutlich machen.

Ein weiteres Ziel ist zu untersuchen, ob ein gemeinsamer Trend innerhalb des LAG-Gebietes festzustellen ist oder ob es in jeder Gemeinde bzw. Ortschaft unterschiedliche Entwicklungstrends und damit unterschiedliche Herausforderungen gibt. Es soll ebenfalls überprüft werden, welche Ortschaften prozentual besonders viele Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen aufweisen und wie sich deren hohe Dichte auf das Dorfleben auswirkt.

Außerdem soll diese Analyse zeigen, welche Haltung die jeweiligen Gemeinden zur Thematik einnehmen und ob sie den Wunsch haben, bestimmte Maßnahmen einzuführen, um die Entwicklung der touristischen Unterkünfte besser regulieren zu können.

## 2 Vorgehensweise

Neben der Analyse der Statistiken zum Thema wurden auch Gespräche mit Referenzpersonen gesucht. So konnten einige Punkte der Analyse vertieft werden:

- Der erste Schritt bestand darin, die Ziele der Analyse festzulegen.
- Um in das Thema und die Problematik einzusteigen und Fragen für die Interviews zu entwickeln, wurden Studien aus anderen Ländern und Provinzen als Informationsgrundlage zusammengetragen.
- Die ersten Ansprechpartner waren die Gemeinden und die zuständigen Schöffen. Bei den Gesprächen wurde erfragt, ob es in den jeweiligen Gemeinden viel Tourismus gibt und ob gegebenenfalls ein Regulierungsbedarf besteht.
- Im Anschluss daran wurde die rechtliche Handhabe der Deutschsprachigen Gemeinschaft und der Gemeinden ermittelt.
- Anschließend wurden die Immobilienpreise der Eifelgemeinden und Ortschaften verglichen.
- Um die Statistiken zu den Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen pro Ortschaft zu erstellen und die am stärksten betroffenen Gebiete auszumachen, wurden die Zahlen genutzt, die uns von den Gemeinden zur Verfügung gestellt wurden.
- Auch wurden Gespräche mit Einwohnern über das Zusammenleben im Dorf und ihre Wahrnehmung der Ferien- und Zweitwohnungen geführt.
- Schließlich wurden aus den gesammelten Informationen Ideen für umsetzbare Lösungen abgeleitet.

### 3 Wie werden Zweitwohnungen definiert – Begriffsbestimmungen

Zu Beginn dieser Arbeit werden einige Begriffe im Zusammenhang mit der Analyse definiert, so dass spätere Verwechslungen vermieden werden.

Zweitwohnsitze: Die Definition der Nebenwohnsitze ist heutzutage nicht mehr so einfach, da diese oft nicht klar vom Hauptwohnsitz<sup>3</sup> abgetrennt sind. Die Dauer der Nutzung ist meist ausschlaggebend. Ein Nebenwohnsitz ist ein „zweiter, zusätzlicher Wohnsitz, den jemand neben dem Hauptwohnsitz unterhält“ (Duden, 2023). Es gibt verschiedene Verwendungszwecke für Nebenwohnsitze. Häufig werden diese von Berufstätigen genutzt, deren Arbeitsstelle weit vom familiären Wohnsitz entfernt ist, um lange Fahrtwege zu vermeiden (Richter, 2023). Ein anderer, häufiger Grund für einen Nebenwohnsitz ist ein Studium oder eine Ausbildung. In Belgien leben 40 % der Studenten in einem „Kot“ (Collignon, 2021). Diese zwei Gründe sind jedoch sehr selten in den Eifelgemeinden anzutreffen. Hier werden Nebenwohnsitze zum größten Teil aus Freizeit- und Erholungszwecken genutzt. Diese Analyse wird sich also ausschließlich auf die zu diesem Zweck genutzten Nebenwohnsitze beziehen. Sie werden in dieser Arbeit „Zweitwohnsitze“ genannt.

Ferienwohnungen: Eine Ferienwohnung ist eine „für Ferienaufenthalte bestimmte Wohnung“ (Duden, 2023). In dieser Analyse wird die Bezeichnung jedoch auf mehrere Immobilienarten erweitert, z. B. Appartements, Häuser, Wohnungen, Frühstückspensionen (B&B), „gites“.

Ferienunterkünfte: Es handelt sich in dieser Arbeit um den Oberbegriff für Ferienwohnungen und Hotels<sup>4</sup>.

Ganz klar lassen sich die beiden Begriffe „Zweitwohnung“ und „Ferienwohnung“ nicht trennen, da eine Zweitwohnung zum Teil als Ferienwohnung vermietet werden kann. In der Deutschsprachigen Gemeinschaft werden 16,5 % der Zweitwohnsitze als Ferienwohnung angeboten (Hunold & Bux, 2022). Da es keine Doppelversteuerung gibt, werden diese als Zweitwohnsitze versteuert, sobald sie mehr als vier Wochen vom Besitzer bewohnt sind (Gemeinde Burg-Reuland, 2023) und in dieser Studie daher auch in den Zahlen als Zweitwohnsitz gezählt. Mit touristischen Unterkünften sind daher sowohl Ferienunterkünfte als auch Zweitwohnsitze gemeint.

Vollständigkeitshalber müssen nicht nur die Gebäude, sondern auch ihre Nutzer definiert werden. Das sind die Urlauber. Ein Urlauber ist eine „Person, die gerade Urlaub macht [und ihn nicht an ihrem Wohnsitz verbringt]“ (Duden, 2023). Außerdem wird in dieser Arbeit das Wort „Zweitwohnsitzer“ verwendet, um die Besitzer eines Zweitwohnsitzes zu bezeichnen.

---

<sup>3</sup> Ein Hauptwohnsitz ist ein „Ort, an dem jemand seinen ersten Wohnsitz hat.“ (Duden, 2023)

<sup>4</sup> In dieser Arbeit wird wenig bis kaum von Hotels gesprochen, diese sind jedoch in den Statistiken inbegriffen. Es wäre interessant, diese nochmals separat zu analysieren. Campingplätze und Wohnmobilstellplätze sind hier ausgeschlossen.

## 4 Unterschiede zwischen Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen

Wie oben erläutert, sind die Unterschiede zwischen Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen nicht immer ganz klar. Sie haben viele Gemeinsamkeiten, die in diesem Kapitel erläutert werden. Darüber hinaus werden die verschiedenen Vor- und Nachteile für die Dörfer aufgeführt.

Ferienwohnungen sind aus Sicht der Gemeinde wirtschaftlich lukrativer, da sie das ganze Jahr (oder einen Großteil des Jahres) belebt werden – im Gegensatz zu Zweitwohnsitzen. Diese werden in der Regel nur ein paar Wochen im Jahr oder nur an den Wochenenden bewohnt. Zudem kaufen Zweitwohnsitzer zu 31 % fast immer die nötigen Verpflegungen in ihren Heimatgemeinden ein, bevor sie ein Wochenende in der Zweitwohnung verbringen (Gojceta, 1978). Gerade hiesige Unternehmen investieren viel in Ferienunterkünfte in der Deutschsprachigen Gemeinschaft (Hunold & Bux, 2022).

Eine Gemeinsamkeit wird von Thomas Streifeneder in seiner Arbeit zur Problematik der Zweitwohnsitze beschrieben: Das Auftreten von Zweitwohnsitzen kann, wie bei dem von Ferienwohnungen, zu einer Gentrifizierung<sup>5</sup> führen. Das bedeutet, dass Einwohner sich kein Haus oder keine Parzelle in ihrem Dorf mehr leisten können und wegziehen müssen. Dies ist besonders bei finanzschwachen Sozialgruppen (wie z. B. jungen Paaren) zu beobachten (Streifeneder, 1999). Eine französische Studie zeigt, dass 66 % der Besitzer der Zweitwohnsitze mehr als 60 Jahre alt sind (Châtel, Cochez, & de Bellefon, 2021). Diese nutzen ihre Zweitwohnung nach ihrer Pensionierung gern als Erholungsort und diese wird dann später zum Hauptwohnsitz. Dies führt zu einer Überalterung der Dorfbevölkerung. Der Ort könnte das Image eines Rentnerdorfes bekommen (Streifeneder, 1999). Auch diese Alterswohnsitze<sup>6</sup> tragen zur Verdrängung der Jugend bei.

Viele Gemeinsamkeiten beziehen sich auf die Häufigkeit der Nutzung, die jedoch meist unregelmäßig ist. Ein klarer Faktor zur Nutzung der Zweitwohnsitze ist die Distanz zum Hauptwohnsitz. Wenn diese weniger als drei Stunden beträgt, ist die Nutzung in der Regel wesentlich intensiver. Die Nutzung ist meist auch ein Faktor der Integration im Dorf. Besitzer, die mehr als 120 Tage im Jahr in der Gemeinde ihres Zweitwohnsitzes verbringen, werden sich viel besser in die Dorfgemeinschaft integrieren (Streifeneder, 1999).

Laut Hunold und Bux geht sowohl an Zweitwohnsitzen als auch an Ferienunterkünften Wohnraum für die Einheimischen verloren, jedoch beschreiben sie, wie oben genannt, dass Ferienunterkünfte eine Einnahmequelle für die Betriebe in Ostbelgien sind (Hunold & Bux, 2022). Andere Studien zeigen, dass Zweitwohnungen besonders für die Handwerkerberufe eine klare Einkommensquelle sind. In einer Studie in der Charente-Maritime in Frankreich gaben 77 % der Zweitwohnsitzer an, in den letzten Jahren Arbeiten an ihrem Haus mit Handwerkern aus der Ortschaft gemacht zu haben (CPDT, 2014-2015). Zudem vermeidet die Nutzung als touristische Unterkunft Leerstand, da Zweitwohnsitzer sehr gern alte Häuser kaufen, die sie renovieren oder direkt beziehen können. Dasselbe gilt für andere Ferienunterkünfte (CPDT, 2014-2015). Wenn sich die Ferienunterkunft im Dorfkern befindet, handelt es sich zu 90 % um einen Umbau oder eine Renovierung (Gojceta, 1978).

Eine weitere französische Studie im Departement Hérault hat errechnet, dass für 20 Zweitwohnsitze ein Arbeitsplatz entsteht, u. a. in den Bereichen Bauwesen, Instandhaltung (Pflege) und Dienstleistungen. Diese Rechnungen wurden für eine Nutzung der Zweitwohnsitze an 35 Tagen im Jahr

---

<sup>5</sup> Unter Gentrifizierung versteht man die „Aufwertung eines Stadtteils durch dessen Sanierung oder Umbau mit der Folge, dass die dort ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt wird“ (Duden, 2023)

<sup>6</sup> Ein Alterswohnsitz ist ein „Wohnsitz, Ort, an den sich jemand im Alter zurückzieht“ (Duden, 2023)

gemacht. Zum Vergleich liegt der französische Durchschnitt bei 58 genutzten Tagen im Jahr (CPDT, 2014-2015).

Ein Vorteil von Zweitwohnsitzen ist, dass sie den Eigentümern meist die Möglichkeit bieten, Häuser mit Gärten zu besitzen. Dies ist z. B. in Brüssel oder in den Niederlanden oft nicht möglich oder nicht bezahlbar. In ihrem Zweitwohnsitz können die Eigentümer ihren Hobbys nachgehen, wie Werkeln oder Gartenarbeit (Schmitz, 2008).

Es liegen keine Zahlen zur Herkunft der Zweitwohnsitzer in den Eifelgemeinden vor. Deshalb wird ein kurzer Vergleich mit der Provinz Luxemburg gezogen, da diese sich ähnlichen Herausforderungen des Tourismus stellen muss. Im Jahr 2008 waren in der Provinz Luxemburg 39 % der Zweitwohnsitzer Flamen und 10 % Niederländer. Studien zeigen einen Unterschied zwischen Flamen und Niederländern bezüglich ihres Willens nach Geselligkeit. Die aus den Niederlanden stammenden Zweitwohnsitzer suchen im Allgemeinen mehr Kontakt mit der einheimischen Bevölkerung als die aus Belgien stammenden Zweitwohnsitzer. Niederländer nehmen z. B. gern an Dorffesten teil und bringen Schwung in das Dorf (Schmitz, 2008). In der Arbeit von Schmitz wird ebenfalls gezeigt, dass immer mehr von ihnen ihren Hauptwohnsitz in das „neue“ Dorf verlegen, und dies immer früher (manchmal sogar vor der Pension). In einigen Dörfern der Ardennen gibt es genauso viele Niederländer mit Zweitwohnsitzen wie Niederländer, die dort wohnhaft geworden sind. Einige von ihnen haben in den Dörfern selber Ferienunterkünfte und Touristenaktivitäten eröffnet (Schmitz, 2008).

Jedoch integrieren sich laut Danielle Gojceta die Zweitwohnsitzer nie ganz in eine Dorfgemeinschaft. Das liegt ihrer Meinung nach vor allem daran, dass die beiden Gruppen die Region völlig unterschiedlich wahrnehmen. Für die einen ist sie ein Ort des Urlaubs und der Erholung und für die anderen ein Ort der Arbeit und des Lebens (Gojceta, 1978). Daher stellt sich die Frage, wie die Integration in den Gemeinden des LAG-Gebietes verläuft.

Aus diesem Grund wurden nach der Behandlung des theoretischen Aspekts der Problematik Interviews geführt, um die Thematik in den Eifelgemeinden besser zu verstehen. Es wurden Interviews mit diversen Akteuren geführt, die sich mit dem Themenbereich auskannten und mit dem Untersuchungsgebiet vertraut waren.

In der folgenden Abbildung sind schlussfolgernd einige Vor- und Nachteile aufgezählt, die in diesem Kapitel durch die verschiedenen Studien weiter erläutert wurden.

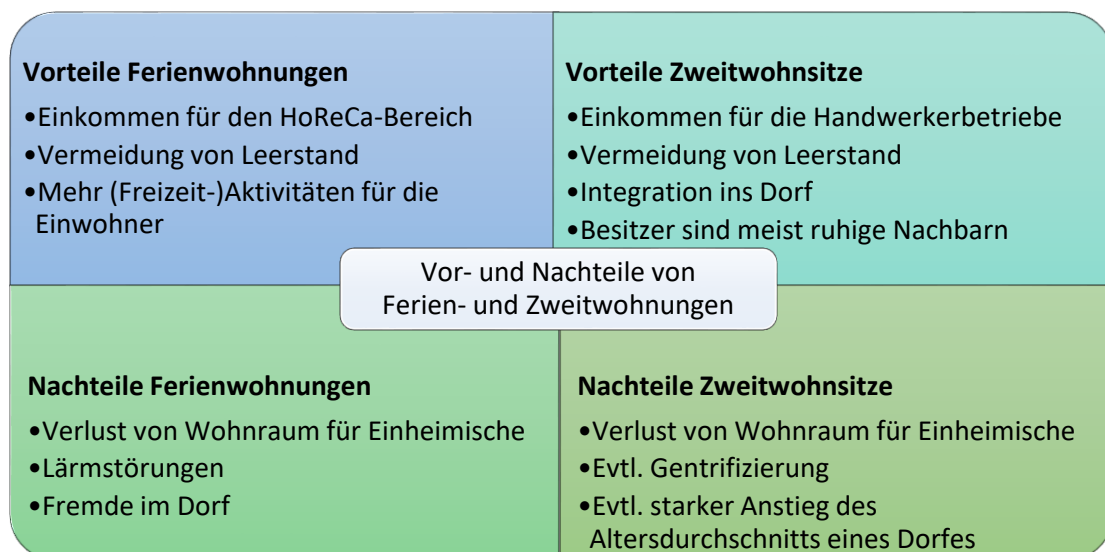


Abbildung 2: Die Vor- und Nachteile von Zweitwohnsitzen

## 5 Interviews

Der erste Schritt der Analyse bestand darin, Kontakt zu den Gemeinden aufzunehmen, um über ihre Erfahrungen mit den touristischen Unterkünften auszutauschen. Zu diesem Zweck wurden in den fünf Gemeinden (Amel, Büllingen, Burg-Reuland, Bütgenbach und Sankt Vith) Gespräche mit den zuständigen Schöffen geführt. Anschließend wurde der rechtliche Aspekt berücksichtigt. Zu diesem Zweck wurden Interviews mit Lucyna Zalas<sup>7</sup> und dem Kabinett des Ministers für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Antonios Antoniadis, geführt. Um ein Bild vom Immobilienmarkt im LAG-Gebiet zu bekommen, wurde ein Gespräch mit Lucas Reul, Geschäftsführer von EU-Immobilien, geführt. Zum Schluss wurde das Gespräch mit Bewohnern des LAG-Gebietes gesucht, um deren Gefühle und Wahrnehmung in Erfahrung zu bringen.

### 5.1 Gemeindegespräche

#### a. Gespräche mit den Gemeinden

Im Februar 2023 fanden einzelne Gespräche mit den Vertretern der 5 Eifelgemeinden statt. Die Ergebnisse und Erkenntnisse werden hier kurz zusammengefasst:

**Bütgenbach** (Schöffe Stéphan Noel<sup>8</sup> und Schöffin Nadia Sarlette<sup>9</sup>).

In der Gemeinde Bütgenbach gibt es mehr Ferienwohnungen als Zweitwohnsitze. Es handelt sich um eine sehr touristische Gemeinde, vor allem rund um den Bütgenbacher See. Daraus ergeben sich für die Gemeinde einige Herausforderungen, u. a. in Leykaul und Kuchelscheid. Sie befinden sich im Norden der Gemeinde an der Grenze zu Deutschland und haben beide weniger als 100 Einwohner. Diese zwei Ortschaften sind sehr stark von touristischen Unterkünften betroffen.

**Büllingen** (Schöffen Reinhold Adams<sup>10</sup> und Michael Schmitt<sup>11</sup>).

Die Schöffen zogen einen Vergleich zu Bütgenbach. Büllingen hat weniger Probleme mit den Touristen; nur in Wirtzfeld (Ortschaft am See) ist der Tourismus stärker ausgeprägt. Im Sommer gibt es in der Gemeinde große Ferienlager (Pfadfinder). Diese erhöhen die Anzahl Personen pro Dorf sehr stark, was verschiedene Herausforderungen mit sich bringt. Für die Schöffen ist das Hauptproblem der steigende Preis der Baustellen. Sie erklärten, dass Auswärtige die Preise in die Höhe treiben und oft das Doppelte zahlen. Dies führt dazu, dass junge Paare wegziehen, was wiederum Auswirkungen auf das Dorfleben hat. Als positiven Punkt nannten sie jedoch, dass Zweitwohnsitze den Leerstand verringern und Häuser nicht zu Ruinen verfallen.

---

<sup>7</sup> Dr. Lucyna Zalas ist die Referatsleiterin Regionalplanung des Bereiches Raumordnung der Deutschsprachigen Gemeinschaft. (Ostbelgien, 2023)

<sup>8</sup> Stéphan Noel ist der 1. Schöffe in Bütgenbach und zuständig für öffentliche Arbeiten, Wasser, Abwässer, Ländliche Entwicklung, Raumordnung, Energie, Digitalisierung, Mobilität (Gemeinde Bütgenbach, 2022).

<sup>9</sup> Nadia Sarlette ist die 2. Schöffin in Bütgenbach und zuständig für Umwelt, Schulwesen, Jugend, Familie & soziale Angelegenheiten, Wohnungswesen (Gemeinde Bütgenbach, 2022).

<sup>10</sup> Reinhold Adams ist der 2. Schöffe in Büllingen und zuständig für Forstwesen, Erneuerbare Energien, Umwelt, Abwasserklärung, Mobilität & Tourismus (Gemeinde Büllingen, 2023).

<sup>11</sup> Michael Schmitt ist der 3. Schöffe in Büllingen und zuständig für Raumordnung, Gemeindeseigentum, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Kommunikation & Sportvereine (Gemeinde Büllingen, 2023).



**Amel** (Schöffin Anna Pauels<sup>12</sup> und Bürgermeister Erik Wiesemes<sup>13</sup>)

Die Gemeinde Amel sieht in dem Bereich keine Probleme. Touristen sind dort sehr willkommen. Die Gemeinde ist im Vergleich zu den Nachbargemeinden nicht besonders touristisch geprägt. Die großen Ferienwohnungen, die Probleme verursachen könnten, liegen meist außerhalb der Dörfer. In jeder Ortschaft sind noch Baustellen frei und es gibt dort günstiges Bauland.

**St. Vith** (Schöffe Roland Gilson<sup>14</sup>)

Für die Gemeinde Sankt Vith wurden die großen Unterschiede je nach Ortschaft betont. So gibt es beispielsweise wenig Tourismus in Neundorf und Crombach, wo die lokale Bevölkerung eine große Mehrheit der Einwohner darstellt. In anderen Orten, wie z. B. Schönberg und Recht, spielt der Tourismus eine wichtige Rolle, da sie viel mehr von Touristen besucht werden.

**Burg-Reuland** (Bürgermeisterin Marion Dhur<sup>15</sup>)

In dieser Gemeinde gibt es viele Zweitwohnsitze, in einigen Orten sogar nur noch Zweitwohnsitze. Am ehesten ist die Altgemeinde Reuland betroffen, denn dort ist der Tourismus sehr stark ausgeprägt. Die Ortschaften Ouren und Steffeshausen sind ebenfalls betroffen.

#### b. Analyse der Gespräche mit den fünf Gemeinden

Die Herausforderungen sind nicht nur von Gemeinde zu Gemeinde, sondern auch zwischen den einzelnen Ortschaften sehr unterschiedlich.

Aus den Gesprächen geht hervor, dass die Problematik sich in den kleinen Dörfern verschärft. In der Tat steigen durch das Interesse aus dem In- und Ausland die Preise für Baustellen, was dazu führt, dass junge Einheimische wegziehen und das Dorfleben abnimmt. In einigen Ortschaften mussten aus diesem Grund sogar Schulen geschlossen werden.

Die Gespräche haben aber auch ergeben, dass die Einwohner die Zweitwohnsitzer meist kennen. Im Gegensatz zu Ferienwohnungen sind es immer die gleichen Menschen im Dorf, die sich zum kleinen Teil sogar in die Dorfgemeinschaft integrieren. Die Zweitwohnsitzer sind meist sehr ruhig, da sie Entspannung und Ruhe suchen, was sie von Urlaubern in großen Ferienunterkünften unterscheidet. Große Ferienwohnungen im Dorf können zu Lärmbelästigungen führen. Viele Gemeinden wünschen sich Ansprechpartner im Dorf, um die Kommunikation zu vereinfachen, da einige Besitzer Investoren sind, die nicht aus der Gegend kommen. Diese sind selten selbst vor Ort anzutreffen und daher schwer zu erreichen, wenn es von Nöten ist.

Im Allgemeinen werden die Ferienunterkünfte und Zweitwohnsitze jedoch als Chance gesehen, um den Tourismus zu fördern, die lokale Wirtschaft anzukurbeln und den Geschäften zusätzliche Kundschaft zu bringen.

---

<sup>12</sup> Anna Pauels ist die 4. Schöffin in Amel und zuständig für Jugend, Vereinswesen, Kultur, Familien, Senioren, Gesundheit, Sport, Dorf- und Naturentwicklung (Gemeinde Amel, 2018).

<sup>13</sup> Erik Wiesemes ist der Bürgermeister von Amel und zuständig für Finanzen, Verwaltung, Standesamt, öffentliche Sicherheit, Feuerwehr, Polizei, Friedhöfe, Kirchen (Gemeinde Amel, 2018).

<sup>14</sup> Roland Gilson ist der 4. Schöffe in Sankt Vith und zuständig für Raumordnung und Städtebau, Liegenschaften, Sport und Kultur (inkl. Vereine), Gesundheit und Soziales (Gemeinde Sankt Vith, 2015)

<sup>15</sup> Marion Dhur ist die Bürgermeisterin von Burg-Reuland und zuständig für Allgemeine Verwaltung, Standesamt, Öffentliche Arbeiten, Öffentliche Sicherheit/Polizeizone/Hilfeleistungszone, Gesundheitsfürsorge (Krankenhaus), Raumordnung und Urbanismus, Kommunikation, Grenzüberschreitende Kontakte (Gemeinde Burg-Reuland, 2023)

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der angesprochenen Themen:

	Bütgenbach	Büllingen	Amel	Sankt-Vith	Burg-Reuland
Viele Zweitwohnsitze		X			X
Viele Ferienwohnungen	X	X		X	X
Viele große Ferienhäuser	X		X	X	X
Viele Ferienlager		X			X
Viel Tourismus (erhöht die Wirtschaft)	X	X		X	X
Bauland ist verfügbar		X	X		X
Leerstand wird vermieden (durch zweitwohnungen)			X		(X)
Freizeitzonen werden verkauft				X	
Grundstückspreise steigen	X	X			
Es gibt Leerstand (und Ruinen)		X			X
Junge Leute ziehen weg		X	X		
Schulen schließen		X	(X)		
Dörfer mit großen Problemen	X	X			X
Lärmbelästigungen	X				
Bevölkerung steigt im Sommer stark		X			X
Probleme mit der Infrastruktur					X
Mangel an Rechtsgrundlagen	X	X			

Abbildung 3: Zusammenfassende Tabelle der Gemeindegespräche

## 5.2 Steigerung der Immobilienpreise

In den Gesprächen mit den Mitgliedern der Gemeindegremien wurden die steigenden Immobilienpreise in einigen Dörfern genannt. Wenn die Preise für Bauland steigen, wird es für Einheimische schwieriger, Häuser zu bauen (Streifeneder, 1999). Laut Danielle Gojceta geben Zweitwohnsitzer im Schnitt mehr als das 2,7-fache des Preises für Renovierungen aus als Einheimische (Gojceta, 1978). Sie greifen fast immer auf lokale Handwerker zurück. Zudem ist wichtig anzumerken, dass Einheimische öfter neu bauen, statt alte Bauten zu renovieren (Reul, 2023).

Laut der Veröffentlichung der Statistiken der Immobilienverkäufe für das Jahr 2022 (Verband der Notare – siehe Grenz Echo-Artikel vom 22. Februar 2023 von Petra Förster zu den Immobilien in der Eifel) sind in Bütgenbach und Büllingen die Durchschnittspreise (ohne Kosten und Mehrwertsteuer) für ein Haus um jeweils 36,8 % und 35,7 % gestiegen. In Sankt Vith und in Burg-Reuland sind die Kaufpreise jedoch respektive um 8,3 % und 10,6 % gesunken (Förster, 2023).

Laut den vom Grenz-Echo befragten Immobilienmaklern Heinz Keul und Vanessa Rauw sind diese Zahlen in der Eifel nicht repräsentativ. Beide bestätigen einen Anstieg, jedoch nicht von fast 40 %. Ebenso spricht Vanessa Rauw von einem allgemeinen Anstieg in der Eifel und nicht von einem Rückgang wie z. B. in Sankt Vith. Beide heben die schnellen Veränderungen auf dem Markt und die extreme Nachfrage nach Immobilien hervor. Wie Keul dem Grenz-Echo gegenüber betonte, verändern sich die Durchschnittspreise sehr schnell. Der Durchschnitt variiert insbesondere aufgrund von Extremen, das heißt, er hängt davon ab, welche Art von Immobilien im Laufe des Jahres verkauft werden. Er wird umso höher sein, wenn viele große Häuser oder Villen verkauft werden, und niedriger, wenn in einem Jahr viele Apartments verkauft werden. Diese Schwankungen sind umso größer, wenn auf dem Gebiet insgesamt nur wenige Immobilien verkauft werden (Förster, 2023).

Lucas Reul sieht in den letzten Jahren ebenfalls einen Preisanstieg. In der Eifel erfolgte der Preisanstieg viel schneller und höher als im Norden der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Besonders seit der Corona-Pandemie ist bei den Menschen der Wunsch, das Wochenende in der Natur zu verbringen, sehr präsent. Flüge sind zudem in den letzten Jahren teurer geworden, weshalb viele Menschen aus den Städten der Umgebung die Ruhe der belgischen Eifel suchen. In den Immobilienagenturen erhalten sie spezifische Anfragen (80 % Flamen und Niederländer) nach Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen. Die Nachfrage ist jedoch in der Regel größer als das Angebot (Reul, 2023).

Reul betont, dass aktuell nur wenige Grundstücke zum Verkauf stehen. Einige der in den letzten beiden Jahren auf dem Markt angebotenen Grundstücke wurden von Auswärtigen erworben. Früher wollten die Einwohner der Eifelgemeinden alle neu bauen und keine bestehenden Häuser kaufen und renovieren. Dies hat in der Vergangenheit zu Leerständen geführt, doch mittlerweile kaufen nicht nur Flamen und Niederländer diese teilweise sehr großen Anwesen. Heute erwerben auch die Einwohner der Eifelgemeinden renovierungsbedürftige Häuser, statt neue Grundstücke zu bebauen. Leider verfügen nicht alle jungen Familien über die finanziellen Mittel, um zum selben Preis Wohnraum zu kaufen, wie die Auswärtigen es für Zweitwohnsitze tun (Reul, 2023). Für Reul wäre es jedoch schwierig, die Interessen der einheimischen Bevölkerung zu priorisieren, da die Verkäufer den höchsten Verkaufspreis erzielen möchten. Ein öffentlicher Dienst hätte laut Reul mehr Möglichkeiten, Einwohner beim Kauf einen Vorteil zu verschaffen, z. B. durch die Anwendung von Steuern oder die Umsetzung von Sozialmodellen, wie sie im Kapitel zu den rechtlichen Lösungsansätzen beschrieben werden.

Lucas Reul erinnert jedoch daran, dass der Tourismus auch weiterhin eine wichtige Rolle für die Wirtschaft der Eifel spielt und deshalb erhalten bleiben muss.

## 6 Rechtliche Grundlagen

### 6.1 Raumordnung

Seit dem 1. Januar 2020 ist die Deutschsprachige Gemeinschaft für Stadtplanung und Raumordnung zuständig.

Durch die Gespräche mit Dr. Lucyna Zalas und dem Kabinett des Ministers Antoniadis wurden rechtliche Fragen zur Raumordnung beantwortet.

Seit dem 1. Februar 2023 gilt ein neues Gesetz in der Deutschsprachigen Gemeinschaft, das eine Baugenehmigung zwingend vorschreibt, wenn man einen Wohnraum in eine Ferienwohnung umwandeln möchte (Zalas, 2023).

In der Wallonie gibt es ein sehr ähnliches Gesetz, welches am 30. Januar 2023 in Kraft getreten ist (Ceder, 2022). Dort wurden während der Corona-Pandemie und durch den „Staycation“-Trend<sup>16</sup> sehr viele neue Ferienwohnungen aus existierendem Wohnraum geschaffen. Daher hat die Wallonische Region entschieden, diese Veränderung genehmigungspflichtig zu machen (Antoniadis, 2023). Um einige rechtliche Informationen zum wallonischen Gesetz zu bekommen, wurde der Jurist Thibault Ceder von der „Union des Villes et Communes de Wallonie“ kontaktiert. Zum Ende dieser Analyse blieb eine Antwort jedoch aus.

Auf den Wunsch der Gemeinden, ein ähnliches Gesetz wie in der Wallonie zu bekommen, hat das Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft ebenfalls ein Dekret erarbeitet. Es gab am 1. Februar 2023 eine Infoveranstaltung des Ministeriums für die verantwortlichen Verwaltungen (Zalas, 2023). Zusätzlich fand am 10. März 2023 eine Schulung zu den Dekretanpassungen statt, u. a. für Juristen, Landmesser, Anwälte und weitere relevante Akteure.

Das ab dem 1. Februar 2023 geltende Dekret sieht vor, dass neue Ferienwohnungen genehmigungspflichtig sind, selbst wenn sie keine Umbauarbeiten benötigen. Dies bedeutet, dass die Umwandlung von bestehendem Wohnraum in eine Ferienwohnung eine Städtebaugenehmigung erfordert. Dies ist im „Wallonischen Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung – dekretaler Teil (Fassung DG)“ zu lesen. Im „Buch IV – Genehmigungen und Städtebaubescheinigungen, Kapitel IV“ befindet sich im Artikel D.IV.4 eine Liste der Handlungen und Arbeiten, die eine Städtebaugenehmigung erfordern. Im gleichen Artikel sind einige davon definiert. Hier ein Auszug:

*„Definition: Unter „eine neue touristische Beherbergungsstätte in einem bestehenden Gebäude schaffen“ im Sinne von Nummer 6.1° versteht man, einen neuen Komplex mit oder ohne Handlungen und Arbeiten schaffen, der aus einem oder mehreren Zimmern besteht, die mindestens die Grundfunktionen des Wohnens - d. h. Küche, Badezimmer oder Duschaum, WC, Zimmer - gewährleisten und der einem oder mehreren Touristen gegen Entgelt zur Übernachtung angeboten wird.*

*Die Schaffung eines oder mehrerer als touristische Beherbergungsstätte im Sinne von Nummer 6.1° benutzten Zimmer ohne separate Grundfunktionen bei dem Bewohner bedarf keiner Genehmigung.“ (Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Gesetzbuch über die Räumliche Entwicklung, 2016)*

---

<sup>16</sup> „Staycation“ bedeutet, den Urlaub zu Hause oder ganz in der Nähe des Hauptwohnsitzes zu verbringen. Dieser Trend wurde durch die Corona-Pandemie verstärkt. Man genießt die Ruhe des Urlaubs ohne den Stress des Reisens, was umweltfreundlicher ist (Anglizismen und englische Ausdrücke, 2020).

Es ist allerdings anzumerken, dass dieser Artikel nicht rückwirkend gilt.

Durch die Genehmigungspflicht sollen die Gemeinden einen Überblick über die Ferienwohnungen auf ihrem Gebiet bekommen. Außerdem soll es eine gewisse Handhabe über neue Ferienwohnungen im Rahmen einer Baugenehmigungspflicht gewährleisten. Es ermöglicht auch mehr Planungssicherheit und vermeidet Übertretungen. Jede Gemeinde kann demnach Ferienhäuser ablehnen, wenn die bestehende Situation im Dorf es verlangt (Antoniadis, 2023). Zudem kann so das Wohnungsangebot besser verteilt werden und es wird verhindert, dass Dörfer oder Stadtteile zu bestimmten Zeiten des Jahres leer stehen. Es ist jedoch möglich, eine Wohnung kostenlos zu vermieten.

Die Erarbeitung eines ähnlichen Gesetzes ist für die Zweitwohnsitze nicht möglich, da es bei ihrer Schaffung keine Veränderung der Zweckbestimmung (weiterhin die Funktion „Wohnen“) dieser Immobilien gibt. Die Zweitwohnsitze haben außerdem keinen kommerziellen Nutzen. Sie sind privater Wohnraum und fallen daher unter das Privatrecht. Die Untervermittlung ist jedoch genehmigungspflichtig (Antoniadis, 2023).

Mit Dr. Lucyna Zalas wurde über die Reform der Raumordnung gesprochen. Da die Deutschsprachige Gemeinschaft nun für die Raumordnung verantwortlich ist. In einer ersten Phase hat die DG bei Übernahme der Zuständigkeit durch die Wallonische Region auch den CoDT<sup>17</sup> übernommen, so wie er seit 2017 in Gebrauch war. In einer zweiten Phase werden derzeit die Dekrete durch die DG angepasst. Zu diesen Änderungen gehört u. a. das oben beschriebene Gesetz. Seit dem 1. Februar 2023 sind alle Anpassungen rechtswirksam. In einer dritten Phase wird es eine globale Reform zur Aufstellung einer neuen Raumordnungsgesetzgebung geben. Dazu gehört u. a. ein neuer Sektorenplan.

Der Sektorenplan ist ein ordnungspolitisches Instrument der wallonischen regionalen Raum- und Stadtplanung. Auf wallonischem Gebiet gibt es 23 Sektorenpläne, die zwischen 1977 und 1987 verabschiedet wurden. Der Sektorenplan legt die Art der Bodennutzung fest, um einen übermäßigen Flächenverbrauch zu vermeiden. Seit seiner Verabschiedung wurde er mehrfach überarbeitet. Die letzte Überarbeitung stammt aus dem Jahr 2017 und mit dieser Fassung wird zurzeit sowohl in der Wallonie als auch in der Deutschsprachigen Gemeinschaft gearbeitet (SPW, 2017).

Inwiefern die Flächennutzung mit einem neuen, eigenen Sektorenplan der Deutschsprachigen Gemeinschaft geändert wird, steht noch nicht fest und wird nicht vor der nächsten Legislaturperiode entschieden (Zalas, 2023) (Ostbelgien, 2023). Es stellt sich die Frage, ob und wie die ökologisch wertvollen Zonen geschützt werden und wie den Gemeinden die Möglichkeit gegeben wird, Ferienunterkünfte zu regularisieren.

Es wird jedoch nicht möglich sein, Zweitwohnsitze raumordnerisch zu verbieten, da diese das „Wohnen“ als Funktion haben (Antoniadis, 2023).

Bei anderen Problemen (z. B. Lärmbelästigungen), welche von den Gemeinden erwähnt wurden, kann der Raumordnungsdienst des Ministeriums nicht helfen, da es sich zum Beispiel um Privatrecht handelt. Daher wird im folgenden Abschnitt auf Teile des Tourismusdekrets und der Polizeiverordnung verwiesen:

---

<sup>17</sup> Der CoDT ist der „Code du Développement Territorial“, das Gesetzbuch der territorialen Entwicklung. Dieser enthält die Gesetzgebung, die alle Regeln im Bereich der Raumplanung und des Städtebaus für die Wallonie zusammenfasst. (Ostbelgien, 2023)

## 6.2 Tourismusdekret

Laut dem Dekret zur Förderung des Tourismus vom 23. Januar 2017 muss eine Ferienunterkunft registriert werden, um diese betreiben zu dürfen. Besitzer müssen ein Formular des Ministeriums ausfüllen. Der Artikel hierzu lautet:

*„Art. 11 – Allgemeine Betriebsbedingungen*

*§1 – Eine im deutschen Sprachgebiet gelegene touristische Unterkunft darf nur betrieben werden, wenn außer den gegebenenfalls von der Regierung festgelegten Anforderungen je nach Kategorie, folgende Bedingungen erfüllt sind:*

- 1. die touristische Unterkunft ist mittels des dazu vorgesehenen Formulars registriert;*
  - 2. die touristische Unterkunft genügt den von der Regierung pro Kategorie festgelegten spezifischen Sicherheitsnormen;*
  - 3. die für Touristen zugänglichen Räume der touristischen Unterkunft befinden sich in einem sauberen und gut unterhaltenen Zustand;*
  - 4. der Betreiber verfügt über eine Versicherung zur Deckung der Zivilhaftpflicht für alle von ihm selbst oder seinen Angestellten verursachten Schäden;*
  - 5. der Betreiber oder die mit der täglichen Geschäftsführung des Betriebs beauftragte Person wurde nicht in Belgien oder im Ausland für ein oder mehrere der in Buch II Titel VII Kapitel V, VI und VII, Titel VIII Kapitel I, IV und VI sowie Titel IX Kapitel I und II des Strafgesetzbuchs vorgesehenen Vergehen rechtskräftig verurteilt, außer wenn das Urteil bedingt war und der Betroffene das Recht auf Strafaufschub nicht verloren hat;*
  - 6. wenn der Betreiber nicht Eigentümer der Infrastruktur ist, liegt das Einverständnis des Eigentümers mit der Nutzung als touristische Unterkunft vor.*
- Die Regierung kann jederzeit die Vorlage der entsprechenden Unterlagen verlangen.*

*§2 – Eine Übernahme des Betriebs oder des Eigentums der Immobilie ist der Regierung binnen drei Monaten mitzuteilen.“*

*(Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Dekret zur Förderung des Tourismus, 2017)*

Die Registrierung gewährleistet, dass das Ministerium eine Übersicht der touristischen Unterkünfte behält und bei Neuerungen oder Aktionen die betroffenen Eigentümer informieren kann.

Zudem muss ein Sicherheitsbescheid beim Bürgermeister der Gemeinde beantragt werden (Ostbelgien, 2023).

Somit verfügen die Gemeinden theoretisch über die Information zu der Anzahl Ferienwohnungen auf ihrem Gebiet und wissen, wo sie sich befinden. Diese Regelung ist für Zweitwohnsitze aus den oben genannten Gründen nicht durchsetzbar.

## 6.3 Polizeiverordnung

(Allgemeine Verwaltungspolizeiliche Verordnung, 2022)

Betreiber einer Ferienunterkunft müssen laut Artikel 83.9 der Polizeiverordnung der Eifelgemeinden eine Hausordnung aufstellen und diese muss mindestens folgende Punkte enthalten:

*„Art. 83.9.: Betreiber von touristischen Unterkünften müssen eine Hausordnung aufstellen, die u. a. folgende Bestimmungen enthält:*

- *Zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr muss Ruhe und Ordnung herrschen.*
- *Alle Aktivitäten, die im Freien stattfinden, wie z. B. Barbecues, Musikabende, dürfen die Nachbarschaft nicht stören.*
- *Wenn mehrere Familien oder Personengruppen in nahegelegenen touristischen Unterkünften versammelt sind, wird ein Hauptleiter der Gruppe bestimmt und seine Identität als solcher dem Betreiber bekannt gegeben.*
- *Plakate, Schilder und sonstiges Beschilderungsmaterial, das im Zusammenhang mit Aktivitäten aufgestellt wurde, werden vor der Abreise der Teilnehmer entfernt.*
- *Privateigentum und die Nachbarschaft sind zu respektieren.*

*Betreiber müssen sich vergewissern, dass Reisende diese Bestimmungen zur Kenntnis nehmen und einhalten.“ (Allgemeine Verwaltungspolizeiliche Verordnung, 2022)*

Jeder Nutzer einer Ferienwohnung muss diese Hausordnung spätestens bei Reiseantritt zur Kenntnis nehmen und berücksichtigen.

Zudem sieht die Polizeiverordnung vor, dass die oben erwähnte Genehmigung vom Bürgermeister erteilt werden muss. Werden die in Artikel 83.9 erwähnten Bestimmungen nicht eingehalten oder die öffentliche Sicherheit gefährdet, kann der Bürgermeister die Schließung der Ferienunterkunft anordnen. Dies kann er auch zeitweise, wenn z. B. die Ruhe durch die Reisenden gestört wird.

#### 6.4 Sonderfall der Feriengebiete

Der Sektorenplan aus den 1970er Jahren ist heute noch in Kraft. Eine Gebietskategorie ist das „Freizeitgebiet“. Bis zur Anpassung des Plans von 1998 war diese in 10 Unterkategorien eingeteilt (SPW, 2019). Diese wurden später zusammengelegt und werden laut dem „Wallonischen Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung – dekretaler Teil (Fassung DG)“ so definiert:

*„Art. D.II.27 - Freizeitgebiet.*

*Das Freizeitgebiet ist für Ausrüstungen für Freizeit und Touristik, einschließlich der Freizeitbeherbergung, vorgesehen.*

*Die Wohnung des Betriebsleiters kann in diesem Gebiet gestattet werden, insofern dies für einen reibungslosen Betrieb der Ausrüstung erforderlich ist. Sie gehört vollständig zum Betrieb.*

*Sofern es an ein Wohngebiet, ein Wohngebiet mit ländlichem Charakter oder ein Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung, das erschlossen und ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt ist, angrenzt, kann das Freizeitgebiet Wohnbereiche sowie Handwerks- und Dienstleistungstätigkeiten, sozialkulturelle Einrichtungen, Einrichtungen für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Anlagen enthalten, vorausgesetzt, dass gleichzeitig:*

*1° dieser Wohnbereich und diese Aktivitäten im Verhältnis zur in Absatz 1 erwähnten Hauptzweckbestimmung des Gebiets einen ergänzenden und nebensächlichen Charakter haben;*

*2° das Freizeitgebiet in dem von einem lokalen Orientierungsschema, das vorher von der Regierung gebilligt wurde, betroffenen Areal gelegen ist.“*

*(Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Gesetzbuch über die Räumliche Entwicklung, 2016)*

Laut dem Raumordnungsdekret kann man somit in Freizeitgebieten keinen Wohnraum anmelden. Jede Eifelgemeinde hat ein oder mehrere Freizeitgebiete. Besonders große Zonen gibt es um Sankt Vith, Recht, Schönberg und den Bütgenbacher See.

Da der Hauptwohnsitz nicht in einem Freizeitgebiet liegen darf, wird es problematisch, wenn z. B. der Besitzer einer Zweitwohnung in einem Freizeitgebiet diese nach seiner Pensionierung zum Hauptwohnsitz machen will.

Zudem sind diese Zonen oft auf Privatgelände, wo es keine kommunale Infrastruktur gibt. Städtebaugenehmigungen können dort zum Teil mit Artikel D.IV.55 verweigert werden, der vorschreibt, dass ein Grundstück gewisse technische Erschließungen haben muss, um eine Städtebaugenehmigung erhalten zu können (Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Gesetzbuch über die Räumliche Entwicklung, 2016).

In der Wallonie gibt es dafür u. a. den „Plan Habitat Permanent“ (Plan HP), der aber hauptsächlich für die Menschen ist, die nicht freiwillig in Freizeitgebieten leben. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt dazu, dass manche Menschen sich dauerhaft in Ferienwohnungen (wie z. B. in Wohnwagen) niederlassen.

Die Problematik rund um die Funktion eines Hauptwohnsitzes in Feriengebieten ist sehr komplex, da es verschiedene Gründe gibt, warum sich Besitzer dort niederlassen wollen. Beide Gruppen, d. h. die Zweitwohnsitzer, die sich dort permanent niederlassen wollen und die Menschen, die aus Wohnungsnot dort leben, haben sehr unterschiedliche Bedürfnisse. Es ist also schwierig, klare, einfache Regeln für diese Problematik zu finden. Daher werden diese Gebiete hier nicht weiter bearbeitet. Hierzu wäre eine eigene Studie nötig.



## 7 Analyse der Zahlen

Um den Einfluss der Zweitwohnsitze und der Ferienwohnungen in den fünf Gemeinden besser zu verstehen, wurde anhand der Anzahl Zweitwohnsitze und Ferienunterkünfte versucht zu bestimmen, welche Dörfer sich dieser Herausforderung stellen müssen.

Die Gespräche mit den Schöffen ermöglichten es, über die Gemeindeverwaltungen die Zahlen zu den Zweitwohnungen und Ferienunterkünften zu erhalten. Diese waren pro Ortschaft aufgeteilt.

Zudem wurden die Einwohnerzahlen pro Ortschaft (die auf den Internetseiten der Gemeinden gefunden wurden<sup>18</sup>) und die Anzahl Haushalte (Quelle: Statbel-Webseite) der verschiedenen Ortschaften recherchiert.

Hierbei ist mit dem Begriff „Haushalte“ nicht die Anzahl Häuser in einer Ortschaft gemeint, sondern der Wohneinheiten (Hauptwohnsitze), in denen Personen angemeldet sind (Debuisson, 2023). Daher wurden die Zweit- und Ferienwohnungen zur Anzahl Haushalte pro Ortschaft addiert, um an eine theoretisch vorhandene Anzahl Einheiten<sup>19</sup> pro Ortschaft zu kommen.

Diese Zahlen wurden anschließend analysiert und die Ortschaften hervorgehoben, in denen es mehr als 10 % bzw. mehr als 20 % Zweitwohnsitze und/oder Ferienwohnungen gibt. Die Anzahl der in diesen Orten lebenden Einwohner und ihr prozentualer Anteil an der Gemeindebevölkerung wurden ebenfalls berechnet und grafisch dargestellt.

Für das gesamte LAG-Gebiet kann festgestellt werden, dass 6.380 Einwohner in Ortschaften mit einem Anteil von mehr als 10 % an Ferien- und Zweitwohnungen leben, was 24,46 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Man muss dazu sagen, dass 46,04 % der Ortschaften betroffen sind. Dies liegt vor allem daran, dass die kleinen Ortschaften im Verhältnis zur Einwohnerzahl sehr touristisch sind. Insgesamt gibt es offiziell 831 Zweitwohnsitze und 306 Ferienunterkünfte.

In den diversen Gemeinden gibt es große Unterschiede, insbesondere zwischen den verschiedenen Ortschaften. Im Gebiet der LAG „100 Dörfer – 1 Zukunft“ liegt der Durchschnitt an Zweitwohnsitzen bei 6,42 % und an Ferienunterkünften bei 2,26 % der oben genannten Einheiten. Wenn man die Ortschaften einzeln betrachtet, sehen diese Zahlen jedoch anders aus:

---

<sup>18</sup> (Gemeinde Amel, 2018) (Gemeinde Büllingen, 2023) (Gemeinde Bütgenbach, 2022) (Gemeinde Burg-Reuland, 2023) (Gemeinde Sankt Vith, 2015)

<sup>19</sup> Mit dem Begriff „Einheiten“ ist hier nicht die Anzahl Gebäude gemeint, sondern die Anzahl Wohnungen und Ferienwohnungen. Ausgeschlossen sind unter anderem Geschäfte, Schulen und andere öffentliche Gebäude, etc.

## 7.1 Bütgenbach

Die Gemeinde Bütgenbach zählte 2022 5.611 Einwohner. In der Gemeinde gibt es im Durchschnitt 17,44 % touristische Unterkünfte pro Ortschaft. Die beiden am stärksten betroffenen Ortschaften sind Küchelscheid (49,28 %) und Leykaul (55,81 %). In der Gemeinde Bütgenbach sind dies die beiden einzigen kleinen Ortschaften unter 100 Einwohner, daher ist der prozentuale Anteil an Ferienunterkünften hier sehr hoch. Da es viele Einwohner gibt, ist der prozentuale Anteil der touristischen Unterkünfte geringer. In Bütgenbach gibt es mehr Zweitwohnsitze (136) als Ferienwohnungen (60). Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass sich die Zahlen auf die Anzahl Standorte beziehen und die Größe der Wohnung keine Rolle spielt.

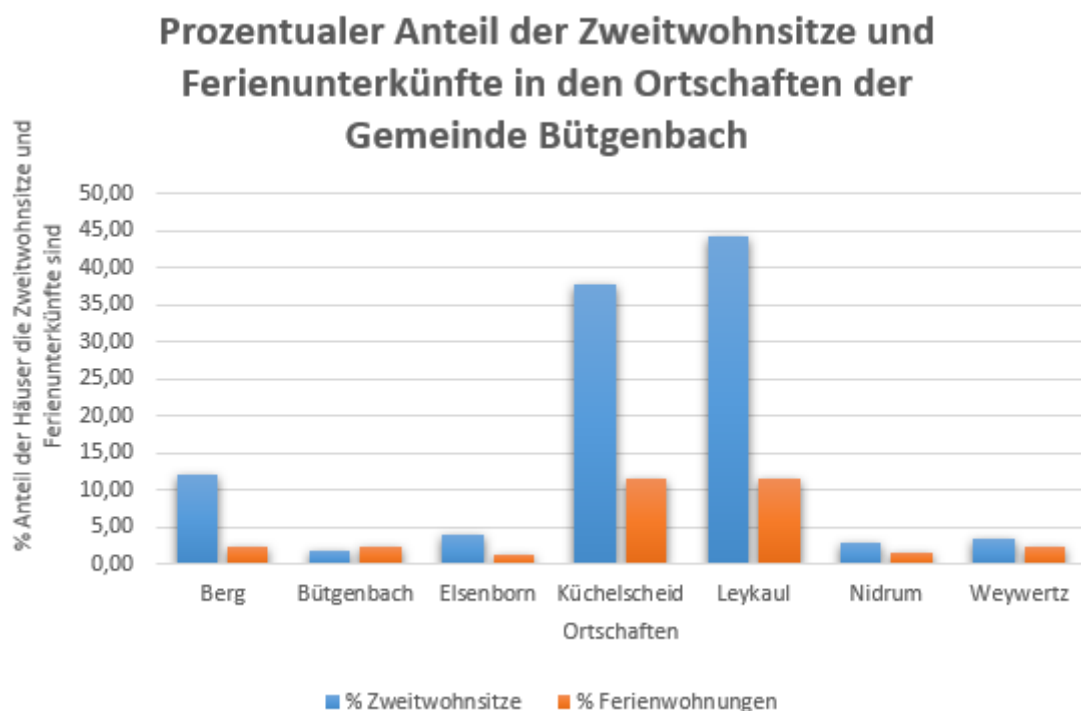


Abbildung 4: Prozentualer Anteil der Zweitwohnsitze und Ferienunterkünfte in den Ortschaften der Gemeinde Bütgenbach (Quelle Zahlen: Gemeinde Bütgenbach)

## 7.2 Büllingen

In Büllingen sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Ortschaften sehr groß. Einige Ortschaften haben überhaupt keine touristischen Unterkünfte und nur wenige haben Ferienwohnungen. Besonders von Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen betroffen sind die kleinen Ortschaften im Süden und um den Bütgenbacher See. Im Süden der Gemeinde können einzelne Unterkünfte bis zu 50 % ausmachen, wie z. B. in Igelmondermühle, da es dort wenig Häuser gibt. Orte mit weniger als 100 Einwohnern haben fast alle einen durchschnittlichen Anteil an touristischen Unterkünften von mehr als 15 %.

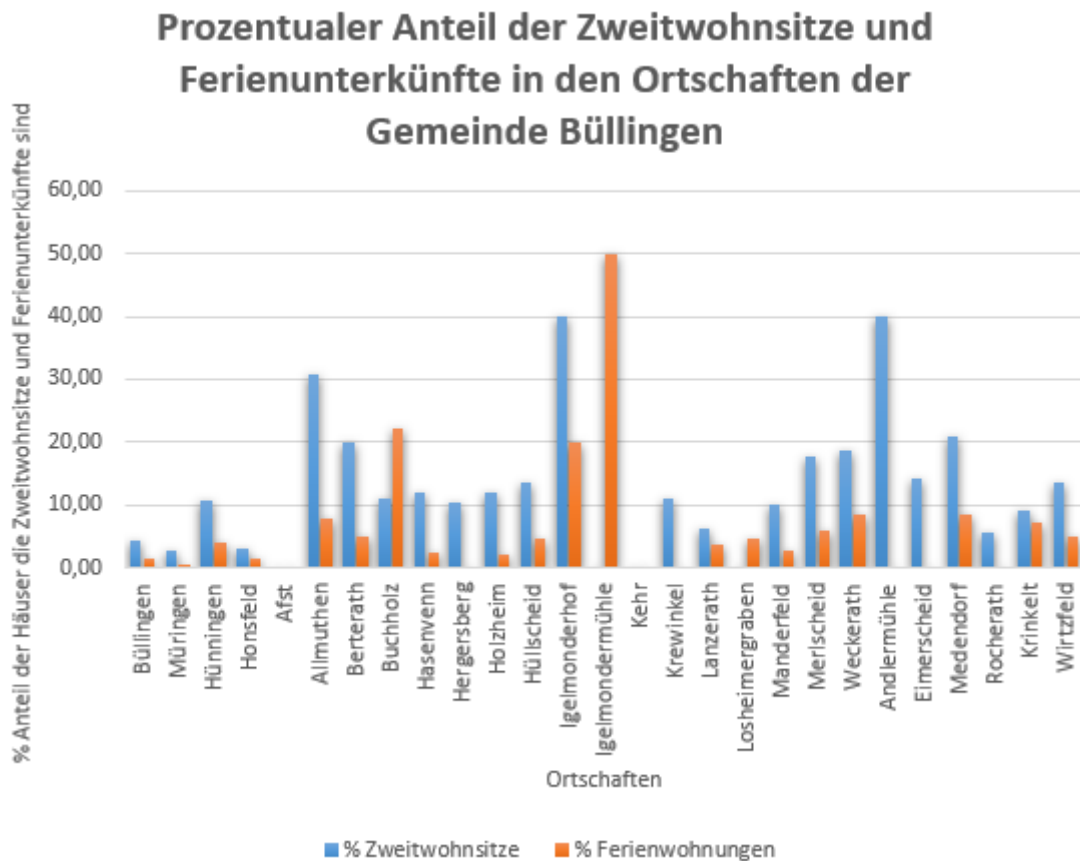


Abbildung 5: Prozentualer Anteil der Zweitwohnsitze und Ferienunterkünfte in den Ortschaften der Gemeinde Büllingen  
(Quelle Zahlen: Gemeinde Büllingen)

### 7.3 Amel

Mit nur 91 Zweitwohnsitzen und 46 Ferienunterkünften ist Amel die am wenigsten betroffene Gemeinde. Nur vier Ortschaften haben mehr als 10 % Ferienunterkünfte und Zweitwohnsitze. Herresbach ist das einzige Dorf mit insgesamt mehr als 20 %. Einige Ortschaften haben gar keine touristischen Unterkünfte. Der Anteil an Ferienunterkünften und Zweitwohnsitzen ist ausgeglichen.

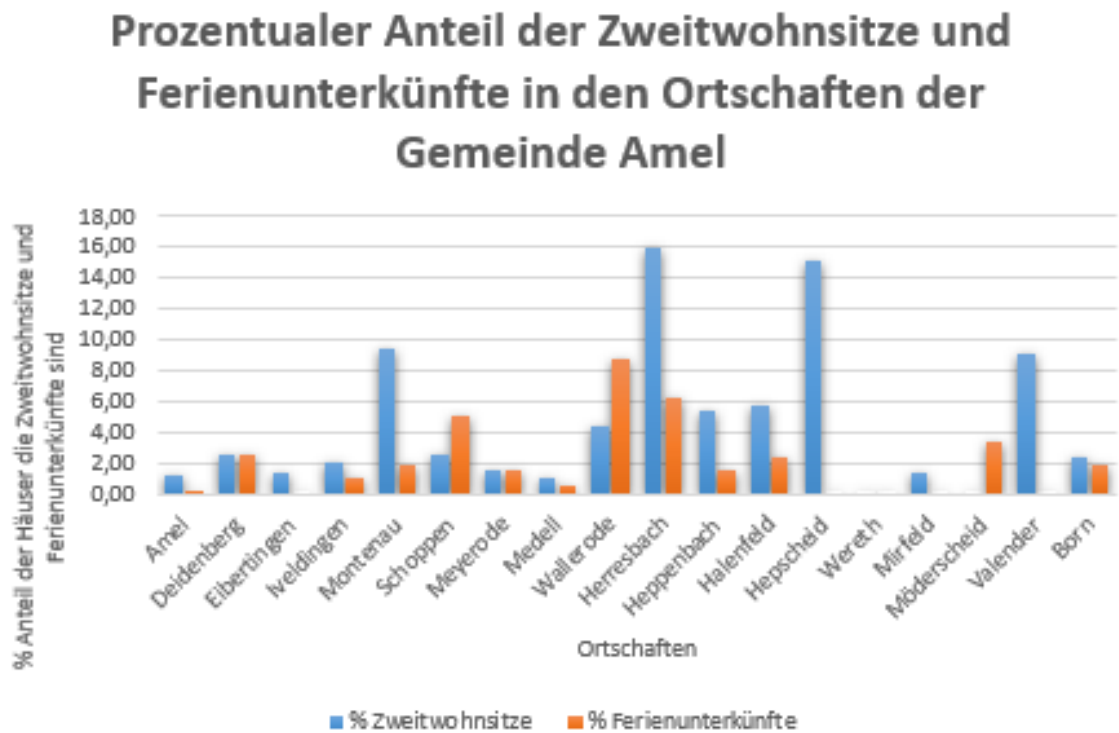


Abbildung 6: Prozentualer Anteil der Zweitwohnsitze und Ferienunterkünfte in den Ortschaften der Gemeinde Amel (Quelle Zahlen: Gemeinde Amel)

## 7.4 Sankt Vith

Sankt Vith hat mit 178 Zweitwohnsitzen und 69 Ferienunterkünften in absoluten Zahlen mehr touristische Unterkünfte als Bütgenbach (ohne die Anzahl Betten zu beachten). Allerdings hat Sankt Vith auch bei weitem die meisten Einwohner, weshalb nur wenige Ortschaften einen Zweitwohnsitz-/Ferienunterkünfthsanteil von mehr als 10 % haben. Die Dörfer mit insgesamt mehr als 20 % haben weniger als 100 Einwohner. Auch hier zeigt sich die gleiche Problematik wie in den kleinen Ortschaften von Büllingen.

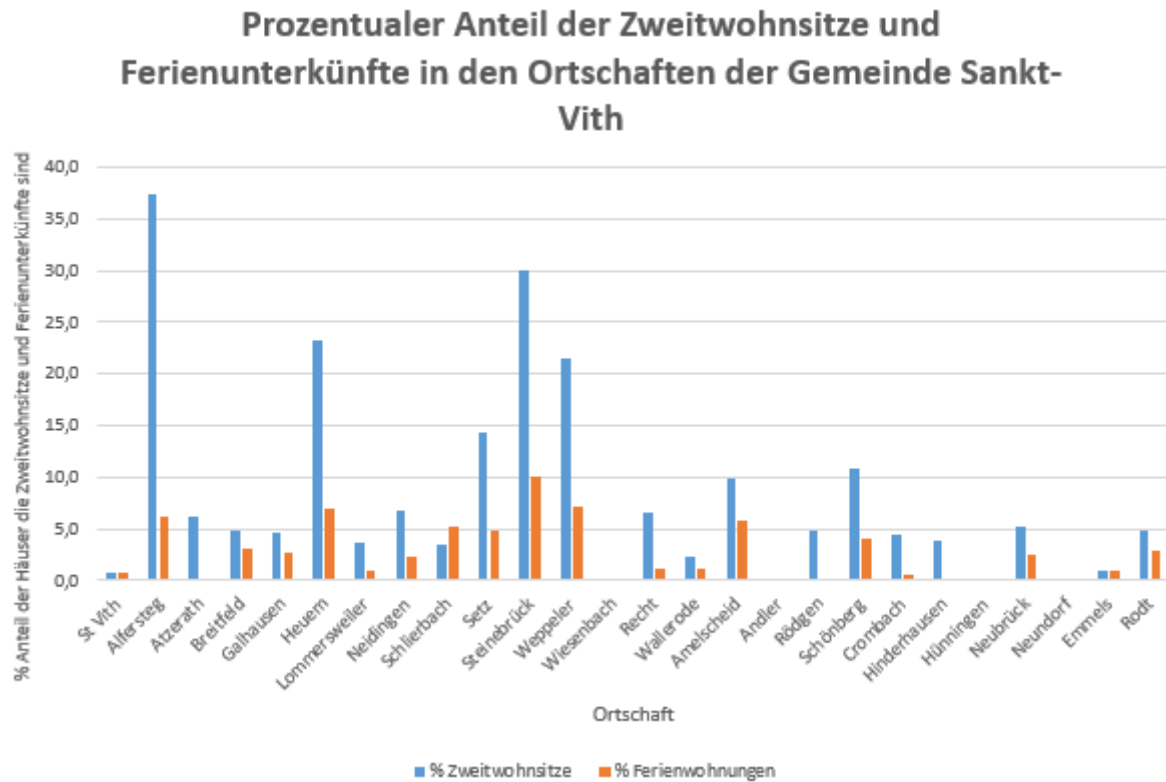


Abbildung 7: Prozentualer Anteil der Zweitwohnsitze und Ferienunterkünfte in den Ortschaften der Gemeinde Sankt Vith (Quelle Zahlen: Gemeinde Sankt Vith)

## 7.5 Burg-Reuland

Burg-Reuland hat mit 241 Zweitwohnungen die meisten Zweitwohnsitze der fünf Eifelgemeinden und ist ebenfalls die einzige Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 10 % auf Gemeindeebene. Fast die Hälfte der Bevölkerung lebt in Dörfern, in denen der Anteil touristischer Unterkünfte mehr als 10 % der Gesamtzahl der Häuser ausmacht. 235 Personen leben sogar in Dörfern mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 30 %. Stoubach und Ouren sind am meisten betroffen mit insgesamt jeweils 60,00 % und 62,28 % touristischer Unterkünfte. Jedoch befinden sich in Ouren tatsächlich viele Zweitwohnungen (63) und der Durchschnitt ist dort nicht nur daher hoch, weil wenige Häuser die Ortschaft ausmachen. In Stoubach und anderen kleinen Weilern ist der Prozentsatz sehr hoch, auch wenn es nur wenige Touristenunterkünfte gibt, da dort nur wenige Einwohner leben. Ferienunterkünfte in Burg-Reuland sind den Zahlen zufolge meist unproblematisch.

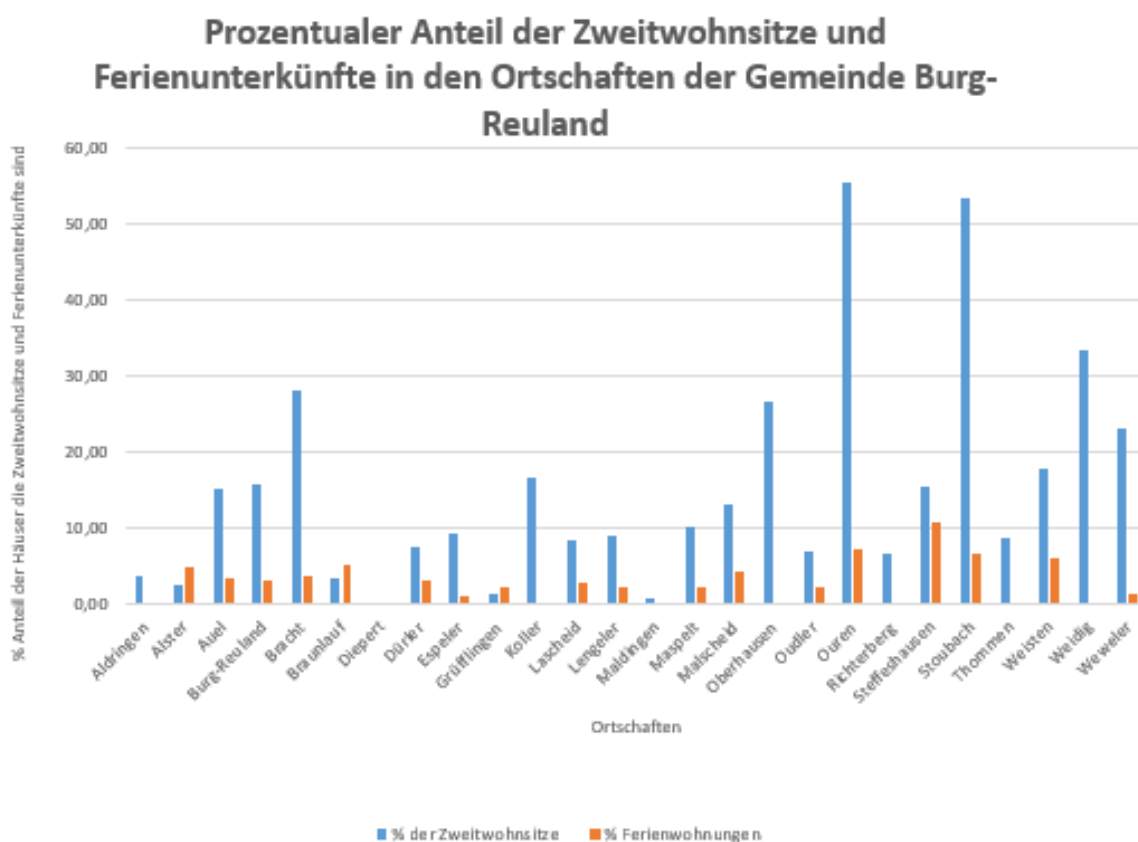


Abbildung 8: Prozentualer Anteil der Zweitwohnsitze und Ferienunterkünfte in den Ortschaften der Gemeinde Burg-Reuland (Quelle Zahlen: Gemeinde Burg-Reuland)

## 8 Bewohnergespräche

Die Zahlen stellen nur den prozentualen Anteil der Zweitwohnungen in einem Dorf dar, jedoch nicht immer die Wahrnehmung der Einwohner.

Nach der theoretischen Analyse bestand der nächste Schritt darin, einige Ortschaften zu besuchen und mit den Einwohnern zu sprechen (bzw. sie anzurufen). Es war wichtig, die Eindrücke und Meinungen der Einwohner zur Thematik der Zweit- und Ferienwohnungen zu erhalten, denn sie kennen das Dorfleben am besten.

Es wurde nicht nur mit Bewohnern aus Dörfern mit mehr als 10 % Ferienunterkünften gesprochen, sondern auch mit Bewohnern aus Ortschaften mit besonders großen Ferienwohnungen, wie z. B. Schoppen und Möderscheid. Es wurde ebenfalls mit einer Bewohnerin aus Bütgenbach ausgetauscht, da dort der Tourismus eine wichtige Einnahmequelle ist. Außerdem wurden Auszüge aus Interviews verwendet, die Annissa Rauw<sup>20</sup> 2022 für die Studie der LAG über die kleinen Weiler geführt hatte. Diese sind besonders interessant, da sich die Problematik in kleinen Dörfern stark von der in großen Dörfern unterscheidet.

Bei der Bewohnerauswahl wurde darauf geachtet, verschiedene Altersgruppen und Geschlechter zu treffen. Es wurden Interviews mit mindestens zwei Personen aus jeder Gemeinde und aus verschiedenen Ortschaften geführt. Im Anhang befindet sich eine Tabelle mit den verschiedenen Ortschaften, in denen die interviewten Personen wohnen, sowie dem Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen der Ortschaft.

In den Gesprächen kamen viele Gemeinsamkeiten zum Vorschein. In allen Gesprächen wurden z. B. die Touristen als „Flamen“ (und „Niederländer“) bezeichnet, jedoch spielte die Sprachbarriere nie eine Rolle. Es wurde oft erwähnt, dass die Integration vom Charakter der jeweiligen Personen abhängt, da einige lieber für sich bleiben, andere sich jedoch gern in das Dorfleben integrieren. Insbesondere wenn es sich bei den Zweitwohnsitzern um direkte Nachbarn handelte, kannten die Bewohner sie gut und halfen ihnen gern, z. B. beim Rasenmähen. Von der Integration von Touristen in Ferienunterkünften wurde selten berichtet, aber manchmal kamen sie aus Neugierde zu lokalen Festivitäten. In einigen Orten werden Zweitwohnsitzer und Touristen durch Flyer und Plakate über die Feste informiert. Es wurde angeregt, dass die Integration von beiden Seiten kommen muss. Die Einwohner der Dörfer können nicht immer erwarten, dass die Urlauber den ersten Schritt machen.

Im Allgemeinen sind Touristen in den Orten gern gesehen, da sie in der Regel „respektvoll“ sind. Die Bürger schätzten besonders, jene Unterkünfte, die außerhalb der Dorfzentren liegen, da sie sich dadurch nicht gestört fühlen. Einige sprachen ebenfalls an, dass Ferienunterkünfte mit einem höheren Standard vorzuziehen seien, da sie eher an Familien als an Partygänger vermietet würden.

„Ist 'ne schöne Gegend, die kann man auch mal zeigen.“

In Schönberg ist – im Gegensatz zu allen anderen Orten, in denen Bürger befragt wurden – der Tourismus in den letzten Jahren zurückgegangen. Dort kamen jahrelang die gleichen Stammgäste, doch die jüngere Generation scheint nicht zu folgen. Außerdem ist die Gegend jetzt eher für Kurzurlaube und Wochenend-Trips beliebt.

---

<sup>20</sup> Annissa Rauw ist eine Architektin aus Amel. Sie hat für ein LEADER-Projekt eine Analyse über die kleinen Weiler (unter 100 Einwohner) im LAG-Gebiet „100 Dörfer – 1 Zukunft“ erstellt. In diesem Rahmen hat sie mehrere Interviews mit Bewohnern aus Ortschaften mit weniger als 100 Einwohnern geführt.

Es wurde auch mehrmals angesprochen, dass die Baustellenpreise gestiegen seien, wobei viele den Zusammenhang mit dem allgemeinen Preisanstieg herstellten. Sie bedauerten jedoch, dass weiterhin an den Meistbietenden und nicht an Einheimische verkauft wird. Vor allem die jüngeren Generationen sprachen dieses Problem an. Für sie kommen Neubauten nicht mehr automatisch in Frage. Es wurde in mehreren Ortschaften aufgezählt, wie Auswärtige die zum Verkauf gestellten Häuser schnell „wegkaufen“. Wenn ein Besitzer seine Immobilie zu einem höheren Preis verkauft hat, folgen andere Verkäufer seinem Beispiel und der Preisanstieg nimmt weiter zu.

„Es gibt ein paar Flamen,  
wie überall eigentlich“

Besonders in den kleinen Weilern wurde die Anzahl der touristischen Unterkünfte angesprochen. In einigen Ortschaften herrschte das Gefühl, dass fast die Hälfte Auswärtige seien. Außerdem wurde in Weckerath erwähnt, dass sich das Dorf auf einen Schlag durch Zweitwohnsitze massiv vergrößert habe.

In Holzheim und in Herresbach wurde erzählt, dass sich einige Auswärtige dauerhaft dort niedergelassen haben, auch junge Paare.

Einige der Befragten bedauerten, dass manche Zweitwohnsitzer wie in der Stadt leben, z. B. mit verschlossenen Türen und Fenstern und kaum Kontaktwunsch. In einem Fall wurde gesagt, dass Zweitwohnsitzer den Bewohnern erklären wollten, wie sie zu leben hätten. Dies war jedoch das einzige Problem mit den Zweitwohnbesitzern, über welches während der Gespräche berichtet wurde.

Ein positiver Aspekt, der genannt wurde, ist, dass der Tourismus Geld in die Gemeindekassen bringt. Damit können Infrastrukturen und Aktivitäten im Dorf verbessert werden, wovon auch die Einheimischen profitieren.

Bei den Touristenunterkünften gab es ebenfalls einige Problemfälle. Dabei handelte es sich jedoch um Probleme mit einzelnen Ferienunterkünften oder Gästen.



## 9 Lösungsansätze

Durch die Recherchen und Gespräche sind einige Erkenntnisse aufgekommen, wie Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen reguliert werden könnten.

Anbei eine Auflistung von Handlungsempfehlungen:

- Den Zweitwohnsitzern eine Liste der kulturellen Veranstaltungen des Dorfes zustellen, um ihnen die Integration zu erleichtern.
  - Wenn es ein Dorfhaus gibt (oder einen Ort, an dem Zweitwohnsitzer Einheimische treffen können), könnte dafür geworben werden, z. B. durch die Verteilung von Flyern in die Briefkästen.
- Eine Liste mit lokalen Händlern und Handwerkern herausgeben, um das Einkaufen in der Region zu erleichtern und zu fördern.
- Ein präzises Kataster aller Zweitwohnsitze/Ferienwohnungen erstellen (aus Datenschutzgründen nur gemeindeintern), um die genaue Anzahl der Ferienwohnungen in den Ortschaften zu ermitteln und aufzulisten, wo die touristischen Unterkünfte in diesen Ortschaften liegen (einige Straßen sind stärker betroffen als andere).
  - Da die Gemeinden Zweitwohnsitzsteuer beziehen und die Ferienwohnungen gemeldet sein müssen, sind die Gemeinden in der Lage, diese Informationen leicht grafisch darzustellen.
  - Dadurch könnten auch rechtliche Grundlagen für die Evaluierung der Genehmigungen von Ferienwohnungen geschaffen werden. Da es – wie öfters betont – große Unterschiede zwischen den Ortschaften gibt, können Regelungen nicht auf Gemeindeebene erstellt werden.
- Für große Ferienwohnungen eine verantwortliche Person im Dorf ernennen.
  - Dies könnte mit einer Genehmigungspflicht einhergehen, welche die Gemeinden erteilen (Betreiber von Ferienwohnungen ab einer bestimmten Größe wären verpflichtet, eine Kontaktperson im Dorf zu haben).
  - Beispielsweise gibt es in der Gemeinde Weismes eine Charta für nachhaltigen Tourismus. Damit wird ein Ansprechpartner in einem Umkreis von 200 m ernannt. Seine Kontaktdaten werden in der Ferienunterkunft ausgehängt, falls es zu Problemen kommen sollte. Diese Charta ist auf der Internetseite der Gemeinde<sup>21</sup> abrufbar. (Commune de Waimes, 2015)
- Durch eine gemeinsame Charta könnte an gute Praktiken im Umgang mit Natur und Landwirtschaft erinnert werden (über die Hausordnung). Touristen, die aus der Stadt kommen, wissen manchmal nicht, welche Regeln für Tiere gelten oder wie sie die Arbeit der Landwirte verstehen sollen. Außerdem wurde in den Gesprächen mit den Bürgern das Problem des von Touristen verursachten Mülls angesprochen. Diese Charta könnte sich an der „Charte de ruralité“<sup>22</sup> und der „Charte de mobilité“<sup>23</sup> der Gemeinde Sprimont orientieren.
- Um dem Preisanstieg entgegenzuwirken, sollte den Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Häuser zu kaufen, bevor Auswärtige dies tun. Die Gespräche mit den Bewohnern

---

<sup>21</sup> Die Charta ist im Download-Bereich des kommunalen Dienstes Wohnen zu finden (Commune -> Services communaux -> Logement).

<sup>22</sup> <https://www.pcdr.be/charte-de-la-ruralite-a-sprimont/>

<sup>23</sup> <https://www.sprimont.be/ma-commune/services-communaux/mobilite/charte-de-mobilite/v4-charta-mobilite-a5-telechargeable.pdf>

ergaben ebenfalls, dass einige von ihnen nicht über die Hausverkäufe informiert waren. In einem Fall wurde darüber erzählt, dass, wenn sie davon gewusst hätten, sie denselben Preis gezahlt hätten. Eine Lösung wäre, die Verkäufer, Notare und Makler dafür zu sensibilisieren, zuerst bei den Bewohnern Werbung zu machen. Natürlich kann niemand gezwungen werden, nicht an Auswärtige zu verkaufen, aber man kann auf die Vorteile der Förderung junger Familien in der Gemeinde hinweisen.

## 9.1 Rechtliche Lösungsansätze

Zudem gibt es einige rechtliche Grundlagen, die den Gemeinden helfen könnten, die Thematik zu regulieren. Durch die Gemeindeautonomie haben die Gemeinden Möglichkeiten, zusätzliche Steuern zu erheben, falls sie diese für ihre Gemeinde als notwendig ansehen (Antoniadis, 2023). Unter anderem erheben die Gemeinden des LAG-Gebietes Steuern bei Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen.

Wie oben erläutert, können Zweitwohnsitze jedoch nicht einfach durch die Raumplanung reguliert werden. Im Salzburger Land und in der Schweiz können Zweitwohnsitze ab einem bestimmten Prozentsatz begrenzt werden (Schubert, 2020) (Rödlach, 2020). Allerdings handelt es sich dabei um ein sehr kostspieliges Verbot. Es müssten z. B. Ermittler eingestellt werden, um die Wohnungen zu kontrollieren. Dies ist für den Umfang des Tourismus in der Deutschsprachigen Gemeinschaft nicht praktikabel (Antoniadis, 2023). Ein Verbot ab einem bestimmten Prozentsatz würde ebenfalls bedeuten, dass für alle Ortschaften die gleichen Regeln gelten würden. Einige Ortschaften leben jedoch davon und – wie die Interviews mit den Einwohnern es gezeigt haben – stören Zweitwohnsitze in der Regel nicht. Da die Bedürfnisse, die Ziele und die Einstellung der Gemeinden verschieden sind, ist es schwierig, ein allgemeines Verbot auf der Grundlage des Prozentsatzes aufzustellen.

Bei Ferienunterkünften können Gemeinden jedoch anhand der Städtebaugenehmigung Anforderungen stellen, z. B. abhängig von der bewohnbaren Fläche des Hauses. Sie könnten die Genehmigung nur akzeptieren, wenn ein Ansprechpartner im Dorf vorhanden ist. Es ist jeder Gemeinde selbst überlassen, die Notwendigkeit einzuschätzen (Antoniadis, 2023).

Eine andere Möglichkeit wäre ein Erbbaurecht (auch Emphyteote oder Erbpacht genannt). Die Gemeinde bliebe hierbei Eigentümerin des Grundstücks und die Bauherren würden mittels Verträge darauf bauen. So könnte die Gemeinde kontrollieren, wer darauf baut, und das Land bliebe im Besitz der Gemeinde. Diese Lösung ist jedoch sehr kompliziert und teuer für die Gemeinden. Außerdem müsste dies auf verschiedenen Ebenen rechtlich überprüft werden, da es verschiedene Vor- und Nachteile gibt. Es handelt sich also insgesamt eher um eine schwer umsetzbare Lösung.

## 10 Schlussfolgerung

Es ist schwierig, die Thematik der Zweit- und Ferienwohnungen für das gesamte Gebiet der LAG zu beschreiben. In der Tat gibt es keinen allgemeinen Trend, der einheitliche und globale Maßnahmen für das ganze Gebiet rechtfertigen würde. Jeder der 100 Orte hat seine eigenen spezifischen Herausforderungen, aber auch Chancen im Zusammenhang mit dieser Thematik und den damit verbundenen Entwicklungen.

Es gibt jedoch eine gemeinsame Zukunft für die Dörfer: Der Tourismus sowie die in dieser Analyse verstandene Ausprägung sind für die LAG im Allgemeinen noch kein Problem. Allerdings muss beachtet werden, dass der Tourismus stetig zunimmt. In den einzelnen Ortschaften treten Probleme auf, wie z. B. die steigenden Immobilienpreise, die vor allem der jüngeren Generation Sorgen bereiten. Daher ist es für die Gemeinden wichtig, schon jetzt darüber nachzudenken, wie sie den Tourismus auf dem Immobilienmarkt steuern können, ohne ihn einzuschränken. Die vorliegende Analyse soll hierzu einen Beitrag leisten.

## 11 Literaturverzeichnis

- (2022). *Allgemeine Verwaltungspolizeiliche Verordnung*. Zone Eifel: Polizei 5291. Von [https://www.burgreuland.be/fileadmin/uploads/news/2022/220701\\_VPV\\_der\\_5\\_Eifalgemeinden\\_PDF.pdf](https://www.burgreuland.be/fileadmin/uploads/news/2022/220701_VPV_der_5_Eifalgemeinden_PDF.pdf) abgerufen
- Aménagement du territoire et urbanisme*. (2017). Abgerufen am 17. März 2023 von Wallonie territoire Service public de Wallonie: [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_amenagement/index.php/site/directions/ddt/pds](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/index.php/site/directions/ddt/pds)
- Anglizismen und englische Ausdrücke*. (9. Oktober 2020). Von Bedeutung Online: <https://www.bedeutungonline.de/was-bedeutet-holistay-staycation-bedeutung-definition-erklaerung/> abgerufen
- Antoniadis, A. (22. März 2023). Minister. (S. Maquet, Interviewer) Eupen.
- Ceder, T. (2022). *Union des Villes et Communes Wallone asbl*. Von <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-7964> abgerufen
- Châtel, F., Cochez, N., & de Bellefon, M.-P. (25. 08 2021). *Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus*. (N° 1871) Abgerufen am 15. März 2023 von Insee: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5416748#documentation>
- Collignon, C. (10. 11 2021). *La stratégie wallonne pour la construction de kots étudiants*. Abgerufen am 15. März 2023 von Parlement de Wallonie: <https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=interp-questions-voir&type=28&iddoc=107924#:~:text=40%20%25%20des%20%C3%A9tudiants%20vivent%20aujourd,studio%20est%20de%20460%20euros>.
- Commune de Waimes*. (Dezember 2015). Von Charta für nachhaltigen Tourismus in der Gemeinde Weismes: <https://www.waimes.be/commune/services-communaux/logement/> abgerufen
- CPDT. (2014-2015). *Annexe 1 du rapport scientifique : Subvention 2014-2015: Recherche R3 - Defis des espaces ruraux*. Université Libre de Bruxelles et Université Catholique de Louvain. Von [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt\\_rf\\_octobre\\_2015\\_annexe\\_r3.3\\_annexe1rs.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_rf_octobre_2015_annexe_r3.3_annexe1rs.pdf) abgerufen
- Das Tourismusportal der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens*. (2023). Abgerufen am 2017. 03 2023 von Ostbelgien: <https://ostbelgientourismus.be/>
- Debuisson, M. (01. 03 2023). *Iweps*. Abgerufen am 08. März 2023 von Portail de la Fédération Wallonie-Bruxelles: <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>
- Destatis.de*. (2023). Von Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Glossar/ankuenfte.html#:~:text=Gastgewerbe%2C%20Tourismus%20Ank%C3%BCnfte&text=Zahl%20der%20Anmeldungen%20von%20G%C3%A4sten,vor%C3%BCbergehende n%20Aufenthalt%20eine%20Schlafgeleg> abgerufen
- Duden*. (2023). Von <https://www.duden.de/> abgerufen
- Förster, P. (22. Februar 2023). Immobilien in der Eifel sind sehr gefragt. *Grenzecho*. Von <https://www.grenzecho.net/86661/artikel/2023-02-22/immobilien-der-eifel-sind-sehr-gefragt> abgerufen

- Gemeinde Amel.* (2018). Abgerufen am 14. Februar 2023 von <https://www.amel.be/home/>
- Gemeinde Büllingen.* (2023). Abgerufen am 14. Februar 2023 von <https://buellingen.be/>
- Gemeinde Burg-Reuland.* (2023). Abgerufen am 14. Februar 2023 von Burg-Reuland: <https://www.burgreuland.be/>
- Gemeinde Bütgenbach.* (2022). Abgerufen am 14. Februar 2023 von Bütgenbach unsere Gemeinde: <https://butgenbach.be/>
- Gemeinde Sankt Vith.* (2015). Abgerufen am 14. Februar 2023 von <https://www.st.vith.be/>
- Gojceta, D. (avril 1978). Les résidences secondaires dans les bassins de l'Aisne et de la Liègne (Ardenne et Famenne du nord-est). *Bulletin de la Société géographique de Liège*, S. 97-116. Abgerufen am 01. März 2023 von <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=5112&file=1>
- Hunold, G., & Bux, K. (2022). *Note zur Befragung der Bürgermeister: Einführung einer neuen Regelung für die Einrichtung touristischer Unterkünfte*. Eupen: Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens.
- Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft. (2016). *Wallonisches Gesetzbuch über die Räumliche Entwicklung (Dekretaler Teil) - In der Deutschsprachigen Gemeinschaft anwendbare Fassung*. Eupen. Abgerufen am 01. März 2023 von [https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6222/10711\\_read-58730/#:~:text=Das%20Gesetzbuch%20%C3%BCber%20die%20r%C3%A4umliche,Mittel%20und%20die%20gesetzlichen%20Regelungen.](https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6222/10711_read-58730/#:~:text=Das%20Gesetzbuch%20%C3%BCber%20die%20r%C3%A4umliche,Mittel%20und%20die%20gesetzlichen%20Regelungen.)
- Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft. (2017). *Dekret zur Förderung des Tourismus*. Eupen.
- Ostbelgien. (2023). *ostbelgienlive.be*. Abgerufen am 01. März 2023 von Das Bürgerinformationsportal der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens: <https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6220/>
- Reul, L. (31. März 2023). Geschäftsführer von Eu Immobilien. (S. Maquet, Interviewer)
- Richter, A. (2023). Von [www.meldebox.de](https://www.meldebox.de/): <https://www.meldebox.de/einwohnermeldeamt/zweitwohnsitz-faq/> abgerufen
- Rödlach, R. (2020). Freizeitwohnsitze in Tirol. (A. Tirol, Hrsg.) *WISO - Wirtschafts- und Sozialstatistische Informationen*, II. Von [https://tirol.arbeiterkammer.at/service/studien/WISO/2020/WISO\\_2020\\_II.pdf](https://tirol.arbeiterkammer.at/service/studien/WISO/2020/WISO_2020_II.pdf) abgerufen
- Schmitz, S. (2008). *Le "second" résident néerlandais en ardenne, un étranger parmi d'autres*. Université de Liège.
- Schubert, E. (21. August 2020). *Zweitwohnsitze: Gemeinde beschäftigt Detektiv*. Von Österreichischer Gemeindebund: <https://gemeindebund.at/zweitwohnsitze-gemeinde-beschaeftigt-detektiv/> abgerufen
- Service public de Wallonie.* (2019). Abgerufen am 17. März 2023 von Legendes du plan de secteur: <https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/directions/dar/pds/transposition-legende-plan-de-secteur.pdf>
- Statbel. (2022). (Service Public Fédéral Belge) Abgerufen am 16. März 2023 von Statbel : La Belgique en chiffres: <https://statbel.fgov.be/fr>

Streifeneder, T. (1999). *Die Problematik der Zweitwohnsitze analysiert an der Gemeinde Rottach-Egern*. München: Ludwig-Maximilians-Universität .

Zalas, L. (27. 02 2023). Informationen zum neuen Dekret zu Änderungen im Bereich Städtebaugenehmigung. (S. Maquet, Interviewer)

## 12 Anhang

Zahlen der Ortschaften, in denen Bürgergespräche geführt wurden.

Ortschaften wo Gespräche geführt worden sind	Einwohnerzahl	Häuser	% touristische Unterkünfte	% Zweitwohnsitze	% Ferienunterkünfte
Berg	415	200	14,50	12,00	2,50
Berterath	31	20	25,00	20,00	5,00
Buchholz	10	9	33,33	11,11	22,22
Bütgenbach	1547	720	4,31	1,81	2,50
Herresbach	214	113	22,12	15,93	6,19
Heuem	69	43	30,23	23,26	6,98
Holzheim	100	50	14,00	12,00	2,00
Hüllscheid	32	22	18,18	13,64	4,55
Krewinkel	83	46	10,87	10,87	0,00
Krinkelt	377	206	16,50	9,22	7,28
Möderscheid	134	60	3,33	0,00	3,33
Oberhausen	45	45	26,67	26,67	0,00
Richtenberg	24	15	6,67	6,67	0,00
Rocherath	519	230	5,65	5,65	0,00
Schönberg	552	269	14,87	10,78	4,09
Schoppen	461	198	7,58	2,53	5,05
Weckerath	83	48	27,08	18,75	8,33
Werweler	90	78	24,36	23,08	1,28

Sarah Maquet

3ème GEU - Haute Ecole Lucia de Brouckère (HElDb) – Praktikantin bei WFG Ostbelgien VoG

Damien Haag

Projektmanager WFG Ostbelgien VoG

2023

Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:

Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

