



Masterarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades
Master of Arts der Humboldt-Universität zu Berlin

Leben im Caravan

-

**Campingplatz-Dauerwohnen als neue
prekäre Wohnform in Deutschland?**

Prüfer/in:

Prof. Dr. Ilse Helbrecht
Dr. Peter Dirksmeier

Vorgelegt von:

Name:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Paul Neupert

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Berlin, im November 2014

Eigenständigkeitserklärung

Ich erkläre, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Sämtliche fremde Quellen inklusive Internetquellen, Grafiken, Tabellen und Bilder, die ich unverändert oder abgewandelt wiedergegeben habe, habe ich als solche kenntlich gemacht. Mir ist bekannt, dass Verstöße gegen diese Grundsätze als Täuschungsversuch bzw. Täuschung geahndet werden.

Berlin, den 01.11.2014



Danksagung:

Mein Dank gilt Holger Jöstingmeier (Allgemeiner Deutscher Automobil-Club e.V.) sowie Reiner Braun (empirica A.G.) und Thomas Pütz (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) für die Bereitstellung der für diese Arbeit wichtigen Daten.

Außerdem bedanke ich mich beim Verband deutscher Campingwirtschaft e.V. für die Kooperation bei der Datenerhebung.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	„Neue Wohnungsnot“ in Deutschland	6
2.1	Soziale Polarisierung in Deutschland.....	7
2.2	Der deutsche Wohnungsmarkt	10
2.2.1	Leerstand.....	15
2.2.2	Mietkosten	16
2.2.3	Wohnkostenbelastung	18
2.2.4	Wohnungsnotfälle	19
2.3	Zwischenfazit.....	20
3	Trailer living in den USA	22
3.1	Umfang und Verbreitung.....	22
3.2	Entwicklung von trailer living als Antwort auf Wohnungsnoterfahrungen.....	26
3.3	Trailer (park) living als prekäre Wohnform der Gegenwart	32
3.3.1	Zur Vulnerabilität der Bewohnerschaft	33
3.3.2	Strukturelle Unsicherheiten	34
3.3.3	Juristische und ökonomische Unsicherheiten.....	39
3.3.4	Soziale Unsicherheiten	40
3.4	Zwischenfazit.....	42
4	Campingplatz-Dauerwohnen als Geschäftsmodell in Deutschland	43
4.1	Zur aktuellen Situation der Campingwirtschaft	43
4.2	Zwischen Duldung und Schließung: die rechtliche Lage in Deutschland	44
5	Campingplatz-Dauerwohnen in Deutschland	48
5.1	Methodische Vorbetrachtung	48
5.2	Verbreitung und Lage	50
5.3	Nachfrage und Entwicklung.....	53
6	Campingplatz-Dauerwohnen als prekäre Wohnform	55
6.1	Vulnerabilität der Bewohnerschaft	55
6.2	Strukturelle und juristische Unsicherheiten.....	57
6.3	Ökonomische Unsicherheiten	65
6.4	Zwischenfazit.....	69

7	Campingplatz-Dauerwohnen als Resultat einer „neuen Wohnungsnot“	70
7.1	Kartographische Visualisierung	70
7.2	Statistische Analyse	78
7.2.1	Auswertung der Ergebnisse.....	80
7.2.2	Interpretation der Ergebnisse	80
7.2.3	Datenreduktion	81
7.2.4	Beurteilung der Wohnungsnotthese durch die Betreiber.....	83
7.2.5	Persönliche Einstellung von Betreibern gegenüber Campingplatz-Dauerwohnen	84
8	Fehleranalyse und kritische Reflexion der Methode	89
9	Fazit	93
10	Literaturverzeichnis	I
11	Abkürzungsverzeichnis	XVI
12	Abbildungsverzeichnis	XVII
13	Tabellenverzeichnis	XIX
14	Kartenverzeichnis	XIX
	Anhang	

1 Einleitung

In der öffentlichen und wissenschaftlichen Debatte gewinnt das Thema Wohnen spürbar an Bedeutung. Wohnen ist existenziell, ein für jeden Menschen notwendiges Gut. Gerade aber einkommensschwache Haushalte stellt die Wohnungssuche vor immer größere Herausforderungen. In vielen Regionen Deutschlands steigen die Mieten. Bezahlbarer Wohnraum ist oft knapp und für viele nur schwer zu finden. Vor allem in den zunehmend begehrten Innenstadtlagen sind große Menschenansammlungen bei Wohnungsbesichtigungen Ausdruck dessen. Aber auch wer derzeit versorgt ist, muss fürchten, nach der nächsten Mieterhöhung die eigenen vier Wände nicht mehr finanzieren zu können und sich dann ebenfalls in die entmutigend langen Schlangen der zahlreichen Bewerberinnen¹ einreihen zu müssen. So warnen Mieter- und Sozialverbände seit einigen Jahren vor einer zunehmenden Versorgungsschieflage auf dem Wohnungsmarkt (DGB 2011; LINDE 2012; OELLERICH 2011; SPIEGEL ONLINE 2012; DER WESTEN 2013). Im April 2012 kam auch eine Studie des Pestel-Instituts zu dem alarmierenden Schluss: „*Deutschland hat eine neue Wohnungsnot*“ (PESTEL-INSTITUT 2012). Diese ist im Kern das Resultat kontrastierender Entwicklungen. Einerseits haben demographische Trends (Alterung, Migration) und veränderte Lebensstile (Singularisierung, Renaissance des Stadtlebens) dazu geführt, dass besonders in den prosperierenden Agglomerationen die Nachfrage nach kleinen und vor allem günstigen Mieteinheiten steigt. Andererseits war die Neubautätigkeit seit Mitte der 1990er Jahre für lange Zeit rückläufig. Privat investiert wird zudem vorrangig in den besonders profitablen Segmenten der hochpreisigen Luxusmietwohnungen und Eigentumswohnungen. Für Menschen mit geringen finanziellen Mitteln ist dieses Angebot aber nicht bezahlbar. Seit seiner Gründung hat der bundesdeutsche Staat in die Wohnraumversorgung armer Bevölkerungsschichten durch die Förderung eines sozialen Wohnungsbaus unterstützend eingegriffen. Diesem Aufgabenbereich hat er sich jedoch nach und nach weitgehend entzogen. Heute werden dreimal mehr Sozialwohnungen aus bestehenden Belegungsbindungen entlassen als neue zu dem Bestand hinzukommen. Von einst 5 Mio. Wohnungen werden nur noch ca. eine Mio. Einheiten sozialorientiert bewirtschaftet (HÄUSSERMAN & SIEBEL 1996, S. 154; STINAUER & STACHEN 2013, S. 10). In der Konsequenz steigen die Kostenmieten und damit die Wohnkostenbelastungen der dort Lebenden merklich an. Problematisch ist in dem Zusammenhang vor allem die vielfach postulierte Polarisierung der lange als vergleichsweise kohärent geltenden Gesellschaft. Studien belegen: Die Vermögens- und Einkommensungleichheiten haben infolge jüngster Sozialreformen, stagnierender Rentenansprüche und der Ausweitung von prekären Beschäftigungsformen im Niedriglohnsektor messbar zugenommen (z. B. GOEBEL & GRABKA

¹ Um das generische Maskulinum zu vermeiden, werden im fortlaufenden Text sowohl die weibliche als auch die männliche Form gewählt. Dabei sind immer beide Geschlechter gemeint.

2011; GRABKA & WESTERMEIER 2014). Jenen Teil der Bevölkerung, dem letztlich immer weniger Mittel zur Bestreitung des Lebensunterhaltes zur Verfügung bleiben, stellt die Kommodifizierung des Wohnens vor immer größere Probleme. Schätzungen zufolge nimmt die Zahl der Wohnungsnotfälle seit 2008 wieder zu – ein Trend, der sich vermutlich in Zukunft fortsetzen wird (BAG W 2013). In Anbetracht dieser Entwicklung ist die Frage virulent, wie Betroffene zukünftig adäquat mit Wohnraum versorgt werden können.

In anderen Staaten hat sich vor dem Hintergrund vergleichbarer Notlagen eine alternative Wohnform herausgebildet. Der Begriff *trailer living* beschreibt im anglophonen Sprachraum das dauerhafte Leben in transportablen Unterkünften. In den USA wohnen schätzungsweise zwischen 18 und 21 Mio. Menschen – vor allem Senioren und einkommensschwache Familien – in *trailers*, *mobile homes* oder *manufactured homes* (KUSENBACH 2009, S. 399; SHEN 2005, S. 26). Ungefähr ein Viertel steht in eigens dafür eingerichteten, privat bewirtschafteten Wohnanlagen, in sogenannten *trailer parks* oder *mobile home parks*. In Australien leben laut Zensuserhebungen rund 163.000 Einwohner in vergleichbaren *caravan parks* (GOODMAN et al. 2013). Auch aus Großbritannien, Israel, den Niederlanden und Neuseeland gibt es Berichte über ähnliche Wohnsiedlungen (AUERBACH 2011; WILSON 2014). Entsprechend seiner herausragenden gesellschaftlichen Bedeutung besteht in Nordamerika und Australien ein breites Spektrum wissenschaftlicher Abhandlungen zum Thema *trailer living*. Unterschiedliche Fachdisziplinen behandeln es z. B. aus historischer, soziologischer, ethnologischer, geographischer oder immobilienwirtschaftlicher Perspektive. Hinzu kommen wohnungspolitische Abhandlungen von Verbänden, Interessenvertretungen und Regierungsbehörden. Die Literaturvielfalt vermittelt ein detailliertes Gesamtbild von dieser besonderen Wohnform. Zahlreiche Autorinnen argumentieren, dass sich das Leben in Wohnwagenparks bei genauer Betrachtung der Rahmenbedingungen als eine höchst prekäre Wohnform herausstellt, weil eine vornehmlich arme, marginalisierte und stark stigmatisierte Park-Bewohnerschaft umfassenden wohnformspezifischen Unsicherheiten ausgesetzt ist. Sie belegen, dass die Wohnqualität meist nicht den sozio-kulturellen Standards entspricht und bestehende Wohnverhältnisse in vielen Fällen unzureichend gegen Kündigung und Verlust der Unterkunft abgesichert sind. Einige ziehen sogar direkte Parallelen zum Status der Wohnungslosigkeit (SALAMON & MACTAVISH 2006; WENSING et al. 2003).

In Deutschland gibt es offiziell keine vergleichbaren, kommerziell betriebenen Siedlungen. Seit ca. fünf Jahren berichten jedoch vermehrt Autoren verschiedener, meist regionaler Tageszeitungen über den Trend, dass Menschen dauerhaft auf Campingplätzen wohnen (AWATER 2012; DOWIDEIT 2012; VOM HOFE 2009a; KLEMP et al. 2012; PLUWATSCH 2012; SCHNABEL 2011; SEIPEL 2009; SEITH 2009; TUREK 2012). Dabei nähern sie sich dem Phänomen oftmals auf sehr persönlich-individueller Ebene. Bereits Titel wie „*Billig Leben im Wohnwagen*“ (VOM

HOFE 2009b) oder „*Leben im Wohnwagen – Letzter Ausweg Campingplatz*“ (RYTINA 2009) legen den Schluss nahe, dass es sich auch hierzulande vorrangig um eine günstige Wohnalternative für Arme handelt. Demnach sähen sich vor allem Hartz-IV-Empfänger und Rentnerinnen mit geringen finanziellen Rücklagen gezwungen, ihre Wohnung aufzugeben und auf einen Campingplatz zu ziehen. Gerade in Anbetracht einer zunehmend sozialen Polarisierung und Verarmung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten bei gleichzeitiger Verknappung und Verteuerung des verfügbaren Wohnraums erscheint eine solche Entwicklung durchaus denkbar.

Wie viele Menschen zurzeit in der Bundesrepublik ganzjährig auf Campingplätzen leben, wo sich diese befinden, warum und wie genau sie entstehen, ist derzeit völlig unbekannt. Bisher gibt es hierzu keinerlei wissenschaftliche Untersuchungen. Auch staatliche Stellen und Campingplatzverbände können diesbezüglich keine exakten Angaben machen. Die wenigen existierenden Schätzungen sind sehr widersprüchlich: So spricht der Präsident des Bundesverbandes der Campingwirtschaft in Deutschland e.V. (BVCD) lediglich von „*Einzelerscheinungen*“, während der Fachverband der Freizeit- und Campingunternehmer in NRW e.V. von insgesamt 10.000 bis 18.000 *Dauerwohnern*² ausgeht, die allein auf nordrhein-westfälischen Plätzen ganzjährig wohnen (VOM HOFE 2009a; SPONHOLZ 2014). Im Widersinn dieser Aussagen offenbart sich eine entscheidende Forschungslücke, denn falls sich das „Leben im Caravan“ auch hierzulande als „*low cost dwelling of the future*“ (WALLIS & MORGANSTERN 1992, S. 74) entwickelt, muss dringend mehr über diese Wohnform in Erfahrung gebracht werden. Eine eventuelle Entstehung massenhaft unsicherer Wohnverhältnisse in isolierten Armutssiedlungen müsste bereits aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit verhindert werden. Aus dieser Notwendigkeit ergibt sich die untersuchungsleitende Fragestellung dieser Masterarbeit:

Entwickelt sich *Campingplatz-Dauerwohnen (CP-DW)* in Deutschland – ähnlich wie das *trailer living* in den USA – aufgrund von zunehmender Wohnungsnot zu einer neuen präkären Wohnform?

Bereits im Jahr 2013 habe ich im Rahmen eines studentischen Forschungsprojektes zum Thema „*Gentrifizierung in Berlin – Wohin ziehen die Verdrängten?*“ 21 ganzjährige Bewohnerinnen sowie den Betreiber des Campingplatzes Central Camping Berlin (CCB) mittels narrativer Interviews zum Thema Campingplatz-Dauerwohnen befragt. Dabei ging es vorrangig um eine qualitative Beschreibung des Lebens auf dem Platz, um die Wahrnehmung und Erfahrungen der dort Lebenden sowie um die Gründe, die hinter dieser Wohnentscheidung stehen. Die Ergebnisse sollen hier kurz

² Da das Wort *Camping* etymologisch von *campus* (lat. für Feld) abgeleitet ist und eine besondere Form des mobilen Tourismus bezeichnet, können Menschen, die ganzjährig auf Campingplätzen leben, nicht als *Camper* oder *Dauercamper* (Kapitel 4.1) bezeichnet werden. Zur besseren Abgrenzung wird häufig der Begriff *Dauerwohner* benutzt. Hier sollen sie fortan *Bewohnerinnen* oder *Dauerwohnerinnen* heißen.

zusammengefasst und dieser Forschungsarbeit vorangestellt werden:

1. Die Pachtkosten für eine Parzelle auf dem Campingplatz sind deutlich geringer als Wohnungsmieten im direkten Umfeld. Die Nebenkosten sind vergleichsweise höher. Für ALG-II-Empfänger werden die Kosten der Unterkunft (KdU) von dem zuständigen JobCenter übernommen.
2. Die Bewohnerinnen – in der Regel Paare und Alleinstehende – leben seit 6 Monaten bis 14 Jahren auf dem Campingplatz. Fast alle Befragten hatten schon vor ihrem Umzug Kontakt zum Camping.
3. Vor allem im Winter ist das Leben im Wohnwagen gegenüber der Wohnung mit diversen Einschränkungen der Lebensqualität verbunden. Im Sommer bietet es aber auch Vorzüge.
4. Die Bewertung des „Campinglebens“ durch die Bewohnerinnen ist abhängig von mindestens drei Parametern: Wohndauer, soziale Teilhabe und Freiwilligkeit. Bewohner, die schon seit langem auf dem Platz wohnen, die gut in der cliquenhaft organisierten Gemeinschaftsstruktur integriert sind und den Platz in freier Entscheidung als Wohnort gewählt haben, empfinden die Wohnbedingungen deutlich besser.
5. Ein Teil der Bewohnerinnen ist von individuellen Problemlagen wie Alkoholabhängigkeit, sozialer Isolation oder Verwahrlosung betroffen.
6. Die Motive für die Wohnentscheidung sind vielfältig (Kostenvorteil, Naturnähe, Geselligkeit, Freiheit, Tierliebe, Wohneigentum) und überschneiden sich häufig. Nur bei wenigen spielen die niedrigen Wohnkosten keine Rolle. Ein Großteil der Bewohner nennt den Kostenvorteil als einen entscheidenden Beweggrund für ihre Lebensweise. In einigen Fällen war der Umzug eine Notlösung, weil Befragte ihre vorherige Wohnung wegen gesunkener Einkommen oder gestiegener Miete aufgeben mussten bzw. keine adäquate Wohnung finden konnten.

Die qualitative Herangehensweise der CCB-Studie ermöglicht einen guten Einblick in die Lebenswelten von Dauerwohnerinnen eines Campingplatzes und sorgt somit für ein besseres Verständnis dieser Wohnform. Gleichwohl beantwortet sie nicht die Frage nach ihrer Verbreitung und Entwicklung. Zudem können die gewonnenen Erkenntnisse nicht induktiv auf die Gesamtheit aller Dauerwohn-Campingplätze (DW-CP) übertragen werden. Diese Masterarbeit soll basierend auf den bestehenden Ergebnissen die trailer park-Forschung in Deutschland explorativ fortsetzen und dabei das Blickfeld erweitern – weg von der qualitativen Beschreibung eines Mikrokosmos hin zu einer quantitativen Analyse des Gesamtphänomens. Die Ziele der Arbeit sind deshalb:

1. Die erstmalige Dokumentation der Verbreitung und Entwicklung von Campingplatz-Dauerwohnen in Deutschland
2. Die Analyse der Wohnform hinsichtlich ihrer Prekarität
3. Die Untersuchung eines möglichen Zusammenhangs zwischen CP-DW und Wohnungsnot (Wohnungsnotthese)

Dabei wird folgendermaßen vorgegangen: Im Kapitel 2 werden die Ursachen, aufgrund derer sich das Leben auf dem Campingplatz auch in Deutschland etablieren könnte, analysiert. Dabei beleuchte ich soziale und wohnungspolitische Entwicklungen der letzten 20 Jahre und gehe der Frage nach, ob und inwiefern hierzulande von einer Wohnungsnot gesprochen werden kann. Anschließend fasst das Kapitel 3 die internationale Forschungsliteratur zum Thema trailer living zusammen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den US-amerikanischen Verhältnissen. Im ersten Abschnitt werden allgemeine Daten zu Bedeutung, Umfang und Ausprägungen der Wohnform präsentiert. Im zweiten Abschnitt wird ihre Entstehungsgeschichte beschrieben und der dritte Abschnitt untersucht die aus der Fachliteratur bekannten wohnformspezifischen Problemlagen, die nach Ansicht verschiedener Autoren höchst prekäre Lebensumstände bedingen. Letzteres stellt einen Analyserahmen für die spätere Untersuchung von Campingplatz-Dauerwohnen in Deutschland dar (Kapitel 6). Im Kapitel 4 werden zuvor die Situation der deutschen Campingwirtschaft und die rechtlichen Bestimmungen zum „Leben im Caravan“ als Rahmenbedingungen für die Entstehung von CP-DW beschrieben. In den Kapiteln 5 bis 7 werden dann auf der Grundlage einer eigenen quantitativen Online-Befragung deutscher Campingplatzbetreiberinnen Erkenntnisse zum Thema Campingplatz-Dauerwohnen vorgestellt. Neben der allgemeinen Beschreibung der Wohnform (Kapitel 5) wird geprüft, inwiefern US-amerikanische Erkenntnisse zur Prekarität auf die Situation in Deutschland übertragen werden können (Kapitel 6) und ob hierzulande ein Zusammenhang zwischen CP-DW und der vielfach postulierten Wohnungsnot besteht (Kapitel 7).

2 „Neue Wohnungsnot“ in Deutschland

Um den eingangs erwähnten Warnungen der Mieterorganisationen und Sozialverbände vor einer neuen Wohnungsnot auf den Grund zu gehen, wird im folgenden Abschnitt die Situation des deutschen Wohnungsmarktes anhand von Strukturdaten und Indikatoren genauer betrachtet. Dabei steht die Frage im Mittelpunkt, ob und inwiefern tatsächlich von einer „*neuen Wohnungsnot*“ gesprochen werden kann. Zuvor muss jedoch der Begriff Wohnungsnot für diese Arbeit genauer definiert werden. HÄUSSERMAN & SIEBEL (1996) unterscheiden diesbezüglich zwei Formen: „*absolute Wohnungsnot*“ und „*relative Wohnungsnot*“ (ebd., S. 287ff.).

Absolute Wohnungsnot wird an festgelegten, gemittelten und als Mindestniveau definierten Maßen der Wohnraumversorgung gemessen. Gebräuchliche Merkmale hierfür sind z. B. Leerstandsquoten oder Verhältnisangaben wie Personen je Wohnfläche. Wird diesbezüglich ein Grenzwert über- oder unterschritten, spricht man von Wohnungsnot. Die *relative Wohnungsnot* wird nicht an einer absoluten Größe gemessen, sondern ist Ausdruck einer ungleichen Wohnraumversorgung und richtet sich nach dem jeweiligen Verständnis von sozialer Gerechtigkeit. Sie resultiert meist aus sozialer Polarisierung. Relative Wohnungsnot besagt auch, dass das Verständnis von Wohnen und Wohnungsnot gesellschaftlich geprägt, räumlich differenziert und historisch beweglich ist. Folglich präsentiert sich Wohnungsnot in den Slums von Soweto als eine andere als jene in der Münchener Innenstadt oder in den Berliner Arbeiterbezirken zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Wenn hier von einer „*neuen Wohnungsnot*“ gesprochen wird, dann sollen beide Formen gemeinsam betrachtet werden. Heutige Wohnungsnot in Deutschland heißt in erster Linie: Der Markt stellt eine gute Wohnraumversorgung bereit, jedoch zu Preisen, die ein (wachsender) Teil der Bevölkerung nicht zahlen kann (HÄUSSERMAN & SIEBEL 1996, S. 288). Sie ist also weniger Ergebnis eines allgemeinen, flächendeckenden Mangels. Es geht vielmehr um die Frage der sozial gerechten und räumlich ausgeglichenen Verteilung innerhalb einer gesättigten aber zunehmend polarisierten Wohlstandsgesellschaft.³ Die parallele Anwendung des absoluten und relativen Wohnungsnotkonzeptes ermöglicht es, die regional sehr unterschiedliche Wohnraumversorgung durch entsprechende Indikatoren (Mietkosten, Leerstands- und Mietbelastungsquoten) numerisch zu beschreiben, geographische Problemschwerpunkte zu analysieren und so quantitativ einen möglichen Zusammenhang zur Entwicklung von CP-DW zu untersuchen.

Zwei grundlegende Entwicklungen stützen die These von der „*neuen Wohnungsnot*“ in Deutsch-

³ In diesem Sinne ist sie aber keine *neue* Wohnungsnot. Die Grundproblematik ist bereits bekannt, z. B. aus der letzten Wohnungsnotphase zu Anfang der 1990er Jahre (EICHNER 1996). Das begleitende Adjektiv verweist lediglich darauf, dass sich nach Zeiten der Entspannung die Situation auf dem Wohnungsmarkt abermals verschärft.

land. Einerseits warnen Kritikerinnen, dass die neoliberale Transformation des deutschen Sozialwesens seit den 1980er Jahren zu einer zunehmenden Spaltung der bundesdeutschen Bevölkerung in Arm und Reich sowie einer weitreichenden Pauperisierung und Prekarisierung ohnehin einkommensschwacher Menschen führe. Gleichzeitig besteht vielfach der Vorwurf, dass der aktuelle Wohnungsbestand mehr und mehr von Knappheit geprägt ist, wodurch gerade diese wachsende einkommensschwache Bevölkerungsschicht keinen angemessenen Zugang zu Wohnraum habe oder von Wohnungsverlust bedroht sei. Im folgenden Abschnitt sollen diese beiden Trends genauer betrachtet und mit aktuellen Daten belegt werden.

2.1 Soziale Polarisierung in Deutschland

Nach Meinung des Politikwissenschaftlers Christoph BUTTERWEGGE (2014) haben zahlreiche Arbeitsmarkt-, Gesundheits- und Rentenreformen in der jüngeren Vergangenheit der Bundesrepublik zu einer „*US-Amerikanisierung des [deutschen] Sozialstaates*“ und dadurch zu einer Annäherung der deutschen Gesellschaftsstruktur an US-amerikanische Verhältnisse (Polarisierung), zu einer Verschärfung des sozialen Klimas („*Ökonomisierung des Sozialen*“⁴) und zu einer verstärkten sozialräumlichen Fragmentierung der Städte geführt. Der erste Aspekt – die wachsende soziale Asymmetrie – ist hier von besonderer Bedeutung. Polarisierung zeigt sich am ehesten in der Zunahme des Einkommens- und Vermögensungleichgewichts. Letzteres untersuchen GRABKA & WESTERMEIER (2014) auf Grundlage der Daten des Sozio-ökonomischen Panel (SOEP) genauer. Demnach haben die deutschen Haushalte im Jahr 2012 ein Nettovermögen von 6,3 Billionen €. Jeder Erwachsene verfügt rechnerisch über 83.000 €. Der Median – also der Wert, der die reichsten 50 % von den ärmsten 50 % teilt – liegt bei 17.000 €. Die hohe Differenz zwischen den Werten ist bereits Indiz für eine veritable Ungleichheit. Als bestimmendes Maß für Ungleichverteilung gilt der GINI-Koeffizient. Je höher dieser Koeffizient, der Werte zwischen 0 und 1 annehmen kann, desto stärker sind finanzielle Disparitäten innerhalb der beobachteten Gruppe ausgeprägt. Seit 1993 ist der deutsche GINI-Wert von 0,63 auf 0,78 deutlich angestiegen (GRABKA & WESTERMEIER 2014; TRIEMER & SASCHA 2009).⁵ Heute weist Deutschland das höchste Vermögensungleichgewicht innerhalb der Eurozone, jedoch eine niedrigere als die USA (0,84), auf (COWELL et al. 2012; GRABKA & WESTERMEIER 2014). Die Studie zeigt zudem, dass das individuelle Vermögen eng an die jeweilige Einkommenssituation geknüpft ist. Auch diese hat in den letzten Jahren eine steigende Spreizung vollzogen (Abb. 1). So polarisierten sich seit 1991 trotz grundlegender Ost-West-Angleichung die Haushaltseinkommen und etwa seit 2006 infolge stagnierender

⁴ Das heißt, dass Menschen im Zuge des „Wandels von der Marktwirtschaft zur Marktgesellschaft“ mehr und mehr entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nützlichkeit bzw. Nutzlosigkeit bewertet und Armutsursachen verstärkt individualisiert werden (HEITMEYER & ENDRIKAT 2008, S. 55ff.; LINDNER 2008).

⁵ Die Autoren gehen davon aus, dass das Ausmaß an Vermögensungleichgewicht sogar unterschätzt sei, weil die Stichprobe sehr hohe Vermögen tendenziell untererfasst.

sozialstaatlicher Redistributionsmaßnahmen auch die effektiv verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen (GOEBEL & KRAUSE 2007; HARTH & SCHELLER 2012, S. 25).

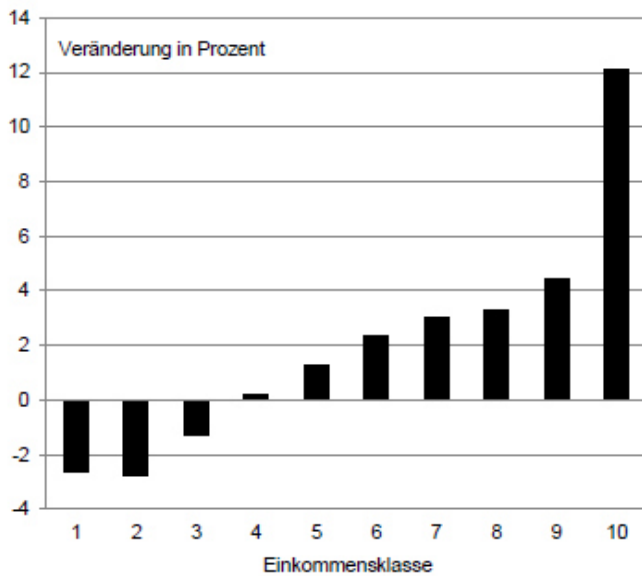


Abb. 1: Veränderung der realen Haushaltsnettoeinkommen verschiedener Einkommensklassen in Deutschland (2000-2010). Einkommensklassierung nach Dezilen der Verteilung der bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen (inkl. des Einkommensvorteils selbstgenutzten Wohneigentums)
(Quelle: SCHMID et al. 2013 auf Grundlage von SOEP-Daten)

Selbstständige sind heute am besten finanziell abgesichert. Frauen und Alleinerziehende verfügen demgegenüber über relativ geringe Rücklagen (GRABKA & WESTERMEIER 2014). Insgesamt sind 31,7 % der Bevölkerung verschuldet (ebd.). Besonders problematisch ist die Situation von Arbeitslosen. Gegenüber dem Jahr 2002 ist das durchschnittliche Nettovermögen von Menschen ohne Lohnbeschäftigung um ca. 12.000 € auf nunmehr 18.000 € zurückgegangen. Die Ursache sehen die Autoren in den Auswirkungen des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt,

das besser bekannt unter dem Namen Hartz IV am 1. Januar 2005 im Rahmen der Agenda 2010 verabschiedet wurde und eine umfassende Reform der Sozialgesetzgebung darstellt. Es sieht vor, dass Erwerbslose vor dem Bezug von Arbeitslosengeld II (ALG II) ihr Vermögen aufbrauchen müssen (ebd.). Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit leben im Juli 2014 ca. 6,16 Mio. Erwachsene und Kinder in Deutschland von ALG II (BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2014a). Ca. 78 % der arbeitslosen Erwerbsfähigen gelten als langzeitarbeitslos, da sie länger als ein Jahr keiner Beschäftigung nachgehen (BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2013). Obwohl per Gesetz zur Ermittlung der Regelbedarfe am soziokulturellen Existenzminimum ausgerichtet, beklagen Sozialverbände immer wieder, dass diese Regelleistungen des ALG II in vielen Fällen unzureichend sind, um das angestrebte „Leben in Würde“ zu gewährleisten (BECKER & SCHÜSSLER 2014; MÜLLER 2012; MÜNCH 2010). So gaben in einer Befragung von 400 Hilfeempfängerinnen 80 % an, dass sie in „ständiger existenzieller Not“ (MÜNCH 2010) leben. Dies gilt umso mehr, da die verantwortlichen JobCenter über umfassende Sanktionsmöglichkeiten verfügen. Meldeversäumnisse, Ablehnungen von Arbeit, Abbruch einer Bildungsmaßnahme oder Verletzung einer Pflicht aus der geschlossenen Eingliederungsvereinbarung führen nach § 31 SGB II zur gestaffelten Minderung der Regelleistungen, womit Arbeitslose sofort unter das definierte Existenzminimum fallen (BMJV 2014). In wiederholten Fällen ist sogar eine zeitlich begrenzte Vollsanktionierung, also der komplette Einbehalt der Zahlungen, möglich (BERLIT 2009, S. 562, 603ff.). Im vergangenen Jahr sind insgesamt 1.758.843 Sanktionen verhängt worden (BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

2014b). Damit waren monatlich im Schnitt 146.576 erwerbsfähige Leistungsempfänger von Leistungskürzungen um 21 % betroffen (ebd.). In Anbetracht dieser „sozialautoritäre[n] Drohkulisse“ (HOLM 2007) entpuppt sich der „aktivierende Sozialstaat“ als ein „repressiv fordernder Leistungsstaat“, der die konjunkturell bedingte Gruppe der Erwerbslosen zunehmend in Armut und Deprivation drängt.

Sowohl Armut als auch Armutsrisiko sind in Deutschland in den letzten Jahren gestiegen (HARTH & SCHELLER 2012, S. 26; SCHMID et al. 2013; TRIEMER & SASCHA 2009, S. 11). Die zunehmende Pauperisierung betrifft aber nicht ausschließlich Menschen ohne Arbeit. Ihre Situation wird flankiert von einer generellen Ausweitung des Niedriglohnsektors⁶ (SCHÄFER 2012). Zwischen 1995 und 2010 ist die absolute Zahl von Niedriglohnbeschäftigten um 2,33 Mio. auf knapp 8 Mio. gestiegen (KALINA & WEINKOPF 2012). 23 % der Bevölkerung verdient weniger als 9,15 € pro Stunde, davon 1,4 Mio. weniger als 5 € pro Stunde. Verantwortlich für diese Entwicklung ist vor allem die Zunahme der Teilzeit- und Minijobs. Besonders Frauen und Ostdeutsche sind in entsprechende Anstellungsverhältnisse eingebunden (ebd.). Knapp die Hälfte der im Niedriglohnsektor Arbeitenden ist vollzeitbeschäftigt. Bei genauer Betrachtung zeigt sich, dass sowohl Vollzeit- als auch Teilzeitbeschäftigte im Niedriglohnsektor länger arbeiten als Beschäftigte mit vergleichbaren Arbeitszeitvereinbarungen (ebd.). Ihr Einkommensdefizit kann aber nur ein kleiner Teil durch Verlängerung der Arbeitszeit ausgleichen und jeder Achte muss seinen Verdienst durch staatliche Sozialleistungen aufstocken (sog. *Aufstocker*) (BRENKE 2012).

Die Prekarisierung der Beschäftigungs- und Einkommensverhältnisse birgt die vielfach prophezeite Gefahr einer wachsenden Altersarmut. Geringe Einkommen und zunehmend gebrochene Erwerbsbiographien bedingen unzureichende Einzahlungen in die gesetzlichen Rentenkassen. Dies stellt Geringverdienern niedrige Rentenansprüche in Aussicht. Gleichzeitig fehlen vielen Menschen die finanziellen Reserven, um Rücklagen aufzubauen und – wie so oft gefordert – privat für das Alter vorzusorgen. Private Vorsorge findet fast ausschließlich im oberen Einkommensbereich statt (GOEBEL & GRABKA 2011, S. 8). Bereits in den letzten Jahren zeichnet sich eine allgemeine Verschlechterung der Einkommenssituation der Ruhestandsbevölkerung ab. Nach NOLL & WEICK (2012) ist der „Wohlstandsgipfel“ bereits überschritten. Sie errechnen auf Grundlage der Mikrodatensätze der Einkommens- und Verbraucherstichproben der amtlichen Statistik, dass das relative Einkommen der über 65-Jährigen (gemessen am gesamtdeutschen Median) zwischen 2003 und 2008 von 95 auf 87 % im Osten und von 98 auf 95 % im Westen Deutschlands gesunken sind, obwohl die Zahl der im hohen Alter Berufstätigen stieg (ebd.; STATISTISCHES BUNDESAMT 2013a). Gleichzeitig findet eine Polarisierung der Einkommenssituation von Ruheständlern statt.

⁶ Als Niedriglohn wird gemäß der Definition internationaler Organisationen (ILO, OECD) ein Stundenentgelt bezeichnet, das geringer ist als zwei Drittel des mittleren Lohns (Median) (DIW 2014).

Im Westen ist der errechnete GINI-Wert unter Rentnern sogar höher als unter der Kerngruppe der Erwerbstätigen (ebd., S. 4). Auch GOEBEL & GRABKA (2011) zeigen anhand von SOEP-Daten, dass das durchschnittliche Rentenniveau in den letzten Jahren sukzessive gesunken ist und bei Neurentnern nur noch knapp über der sogenannten *Grundsicherung im Alter*⁷ liegt. Eben diese Sozialleistung kann als Indikator für eine wachsende Altersarmut herangezogen werden: Waren bei ihrer Einführung noch 258.000 Menschen über 65 Jahre bezugsberechtigt, so ist die Zahl bis Ende 2012 auf fast 465.000 angewachsen (STATISTISCHES BUNDESAMT 2014a). Sie stieg somit schneller als der Anteil der über 65-Jährigen. Diese Entwicklung ist eine der größten Herausforderungen für den zukünftigen Sozialstaat. Der demographische Wandel wird die bestehenden Fürsorgesysteme vor gravierende Probleme stellen. Das gilt im besonderen Maße für das nach dem Generationenvertrag angelegte Rentensystem, denn bis 2025 werden die geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge das Ruhestandsalter erreichen und die Gruppe der über 60-Jährigen um ein Viertel steigen, während die Zahl der „Einzahlenden“ sukzessive zurückgeht (BBSR 2011). Aktuellen Prognosen zufolge wird der Seniorenanteil, der ergänzende Grundsicherungsleistungen zur Absicherung des Lebensunterhaltes benötigt, in den kommenden 20 Jahren von gegenwärtig 2,6 % auf über 25 % zunehmen (PESTEL-INSTITUT 2013, S. 20).

Die weitgehende Prekarisierung der Beschäftigungsverhältnisse und die neoliberale Transformation des Sozialstaates haben in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Polarisierung der für lange Zeit als vergleichsweise kohärent geltenden bundesdeutschen Gesellschaft geführt. Diese Entwicklung befeuerte auch jüngst die öffentlich, medial und wissenschaftlich geführten Debatten um die Wiederkehr einer neuen sozialen Unterschicht (LINDNER 2008). Vor allem einkommensschwache Haushalte - Arbeitslose, Sozialleistungsempfänger, Alleinerziehende, Gering- und Prekärbeschäftigte sowie Frauen und Rentner mit gebrochenen Erwerbsbiographien droht eine monetäre und materielle Armut. Es stellt sich die Frage, wie dieser Teil der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum versorgt werden kann.

2.2 Der deutsche Wohnungsmarkt

Wohnen wird in kulturgeschichtlicher Betrachtung eine besondere Bedeutung zuteil. Verschiedene Philosophinnen und Philosophen haben sich des Themas angenommen (so z. B. Martin Heidegger 1954, Otto F. Bollnow 1963, Hannah Arendt 1958) und unterschiedliche Funktionen des Wohnens detailliert herausgearbeitet. Dazu gehören die Reproduktion, die Repräsentation und die Sozialisation sowie die physisch-ökonomische und psychisch-emotionale Erhaltung (HERLYN & HERLYN 1983, S. 19ff.). Die Wohnung ist Zentrum des privaten Lebens und intimer Rückzugsraum. Vor

⁷ Die „*Grundsicherung im Alter*“ (nach § 41ff. SGB XII) wurde im Januar 2003 eingeführt. Sie beträgt zur Zeit 382 € für Alleinstehende bzw. 345 € für Partner und Eheleute und gilt als „*letztes Netz der sozialen Sicherung für ältere Menschen in Deutschland*“ (GOEBEL & GRABKA 2011).

allem aber ist die Wohnung „*ein notwendiger Bestandteil funktionaler Erfüllung elementarer biologischer Bedürfnisse*“ und dient der Nutzung als ein „*gegen die Unbilden der Natur*“ geschützter Ort (ebd. zit. GOLDSCHMIDT 1959). Als gebauter Lebensmittelpunkt bietet sie Sicherheit und Geborgenheit. Demgegenüber folgt dem Verlust der Wohnung häufig die Wohnungslosigkeit und damit nicht selten ein sozialer Abstieg und eine existenzielle Notlage (HANNEMANN 2014, S. 37). In diesem Grundverständnis gilt die Wohnung als besonders schützenswertes Gut und ist mit dem *Recht auf Wohnen* auch in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 verankert (Artikel 25). Laut Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland gibt es ein solches Grundrecht nicht. Bereits der Begriff *Wohnungsmarkt* weist daraufhin, dass Wohnungsbau und Wohnungsbe- wirtschaftung wie Waren behandelt werden und somit auch im Spannungsfeld von Angebot und Nachfrage existieren. Die Bundesrepublik Deutschland steht jedoch in der Tradition eines keynesi- anisch geprägten Sozialstaates, der zum Schutz der Bevölkerung regulierend in essentielle Bereiche des Lebens eingreift. Dazu gehört unter anderem die Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum. Der Staat praktiziert seit seiner Gründung eine *soziale Wohnungsversorgung* im Sinne einer öffent- lichen Daseinsfürsorge (EGNER 2014). Sie umfasst den sozialen Wohnungsbau und die Förderung der individuellen Eigentumsbildung (Objektförderung), sowie die finanzielle Unterstützung von einkommensschwachen Marktteilnehmern durch das Wohngeld (Subjektförderung). Zusätzlich greift der Staat durch Maßnahmen der Wohnungssicherung (Steuererleichterung, Mieterschutz) un- terstützend und sichernd in den Wohnungsmarkt ein (EGNER 2014; WALTERSBACHER 2010). Kritiker der jüngsten Wohnungspolitik verweisen jedoch darauf, dass die derzeit stattfindende „*De- montage des Sozialstaates*“ (BUTTERWEGGE 2014) bei gleichzeitiger Deregulierung, Kommo- difizierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens wichtige Hilfe- und Schutzprinzipien aufweicht und somit eine wachsende Zahl von Menschen in prekäre Lebenslagen drängt (HEEG 2013; HOLM 2013; HOLM 2007). Themen wie Mietsteigerungen, Bestandsknappheit, KdU-Be- messungsgrenzen, Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, Gentrifizierungs-, Verdrän- gungs- und Segregationsprozesse bestimmen den Diskurs rund um das Thema Wohnen. Hier sollen nun die Grundzüge des deutschen Wohnungsmarktes genauer betrachtet werden.

Deutschland gilt als Mieterland. Obwohl sich die Wohneigentumsquote (derzeit: 45,8 %) in den letzten Jahrzehnten stetig erhöht hat, leben nach wie vor über die Hälfte aller Bundesbürgerinnen (54,2 %) in Mietwohnungen. Damit besitzt Deutschland im europäischen Vergleich den zweit- höchsten Mieteranteil nach der Schweiz (65 %) (STINAUER & STACHEN 2013, S. 11). Laut offizieller Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird bis 2025 der derzeitige Anstieg der Eigentumsquote stagnieren (BBSR 2011, S. 20ff.). Da Wohneigentum außerdem in Deutschland – vielmehr als in anderen Ländern – eine einmalige Lebensinvestition darstellt und fast ausschließlich der Mittel- und Oberschicht vorbehalten ist (HELBRECHT 2013;

KALTENBRUNNER & WALTERSBACHER 2014, S. 6), soll dieser Bereich des Wohnungsmarktes wegen der hier zugrundeliegenden Hypothese, dass Arme aus Wohnungsnot auf den Campingplatz ziehen, nicht genauer betrachtet werden. Stattdessen steht fortan das Mietwohnen im Zentrum des Interesses.

Nach Berechnungen des Pestel-Instituts (2012) fehlen vor allem in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten zahlreiche Mietwohnungen. In den zehn Städten mit dem größten Mangel werden demnach 100.000 zusätzliche Mietwohnungen benötigt. Diese Zahl wird sich bis 2017 voraussichtlich vervierfachen, wenn sich dort die jährlichen Fertigstellungen von derzeit 60.000 bis 70.000 Mietwohnungen nicht verdoppeln (ebd.). BBSR-Prognosen zufolge müssten deutschlandweit bis 2025 ca. eine Mio. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu gebaut werden, um den wachsenden Bedarf zu decken (BBSR 2011, S. 35f.). Dabei sollten notwendigerweise sich ändernde Wohnraumsprüche in die Planungen einbezogen werden. Derzeit leben lediglich 5 % aller Seniorenhaushalte in barrierefreien Wohnungen. Im Jahr 2025 wird jede vierte Bundesbürgerin über 65 Jahre alt sein. So ist es Prognosen zufolge erforderlich, bis dahin durch Neu- oder Umbau rund 2,5 Mio. zusätzliche barrierefreie Wohnungen für die steigende Zahl an Senioren bereitzustellen (BMVBS 2011).

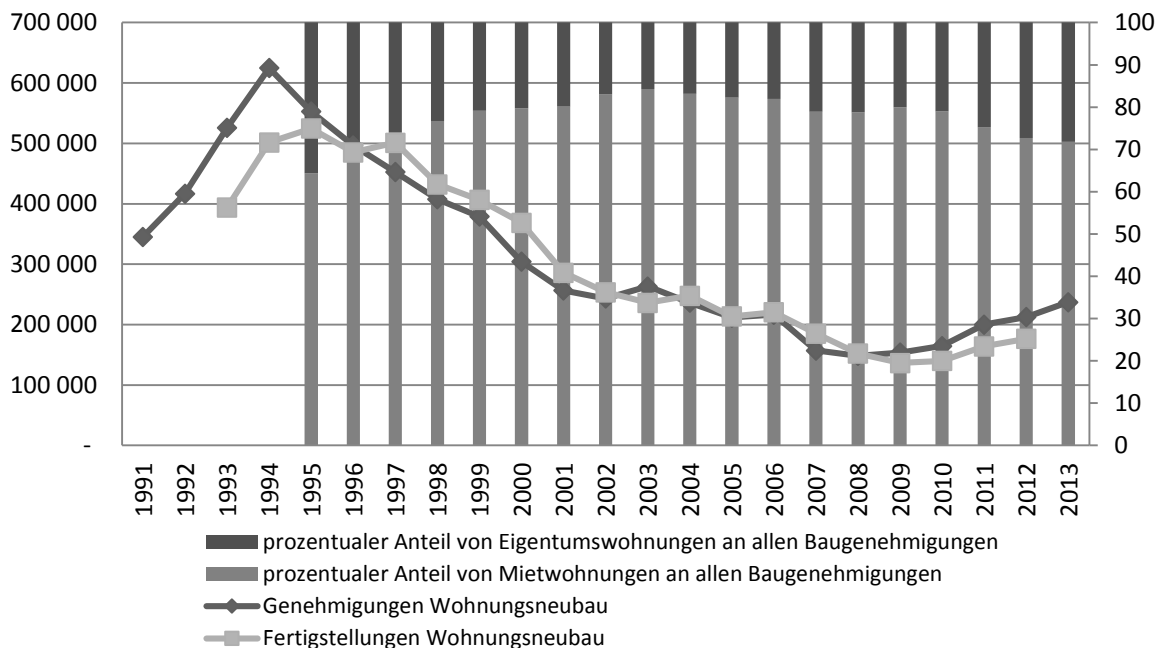


Abb.2: Bautätigkeit im zeitlichen Verlauf (1991 bis 2013). Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungsneubau sowie Anteil von Miet- und Eigentumswohnungen (eigene Darstellung auf Datengrundlage von: STATISTISCHES BUNDESAMT 2013c; STATISTISCHES BUNDESAMT 2014c)

Das derzeitige Defizit an Mietwohnungen ist das Resultat zweier entgegengesetzter Entwicklungen. Einerseits ziehen immer mehr Menschen in die prosperierenden Städte, wo sie im Zuge demographischer Trends wie Alterung und Singularisierung kleinere (Single-)Haushalte bilden und somit mehr Wohnungen benötigen. In dem Zusammenhang nimmt auch die durchschnittlich konsumierte

Pro-Kopf-Wohnfläche zu (STINAUER & STACHEN 2013, S. 14). Andererseits war die absolute Neubautätigkeit im Wohnungssegment in Deutschland seit dem Bauboom der 1990er Jahre für lange Zeit rückläufig (Abb. 2). Verantwortlich dafür sind ein schrittweiser Abbau von Steuervergünstigungen, das Auslaufen der Eigenheimzulage und ein Abkühlen der allgemeinen Konjunktur (STINAUER & STACHEN 2013, S. 17). Erst seit 2010 nimmt der Umfang des Neubaus wieder leicht zu. Im Jahr 2013 wurden 237.274 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Privat investiert wird aber vorrangig im profitablen, hochpreisigen Wohnungsmarktsegment (BLUME 2013; HEEG 2013, S. 87f.; KALTENBRUNNER & WALTERSBACHER 2014, S. 6). Ein zunehmender Teil sind Eigentumswohnungen (Abb. 2). Diese, aber auch der Großteil neuer Mietwohnungen, sind – gerade in Anbetracht einer wachsenden Einkommensschiefelage – für einkommensschwache Haushalte in der Regel nicht bezahlbar. Benötigt werden vielmehr kleine, preiswerte Unterkünfte (ebd.).⁸ Traditionell wurde dieses Segment mehrheitlich von staatlicher Seite in Form von öffentlich-geförderten Sozialmietwohnungen bereitgestellt. Diesbezüglich hat sich aber ein tiefgreifender Wandel vollzogen. Während laut Wohnungsbaurecht im Jahr 1956 noch „große Teile der Bevölkerung“ und somit ca. 70 % der Menschen als Adressaten des sozialen Wohnungsbaus galten, hat die Reform des Gesetzes im September 2001 die Zielgruppe auf jene, „die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“, reduziert (GÜNTHER 2012). Dies ist jedoch nur die Festschreibung eines bis dahin längst realisierten Paradigmenwechsels in der Wohnungspolitik (HÄUSSERMAN & SIEBEL 1996, S. 145–166):

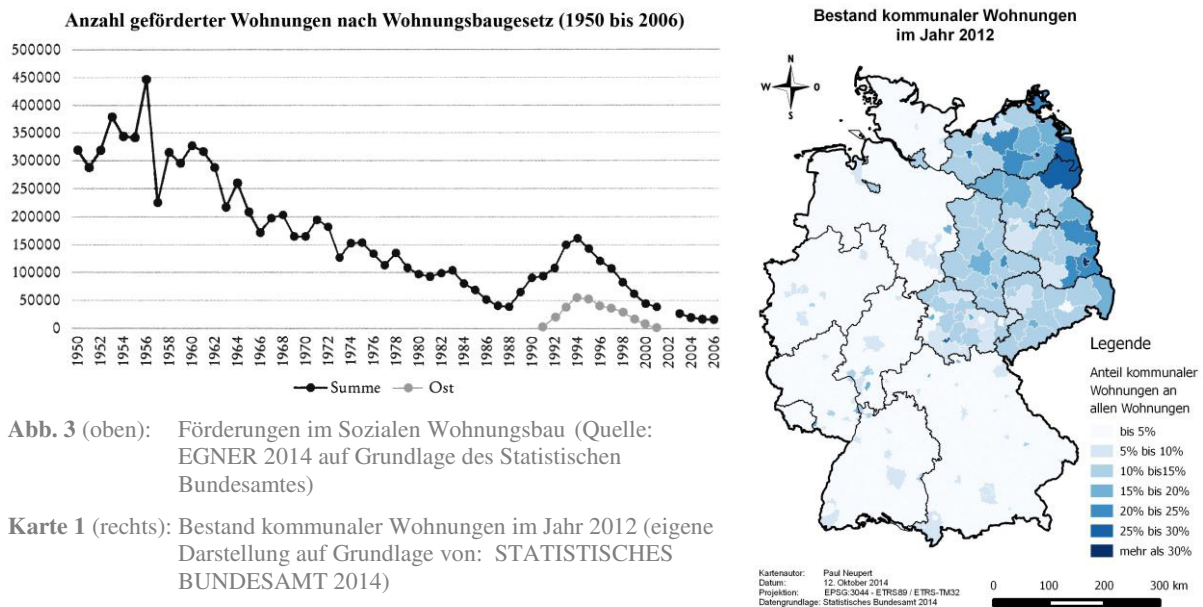


Abb. 3 (oben): Förderungen im Sozialen Wohnungsbau (Quelle: EGNER 2014 auf Grundlage des Statistischen Bundesamtes)

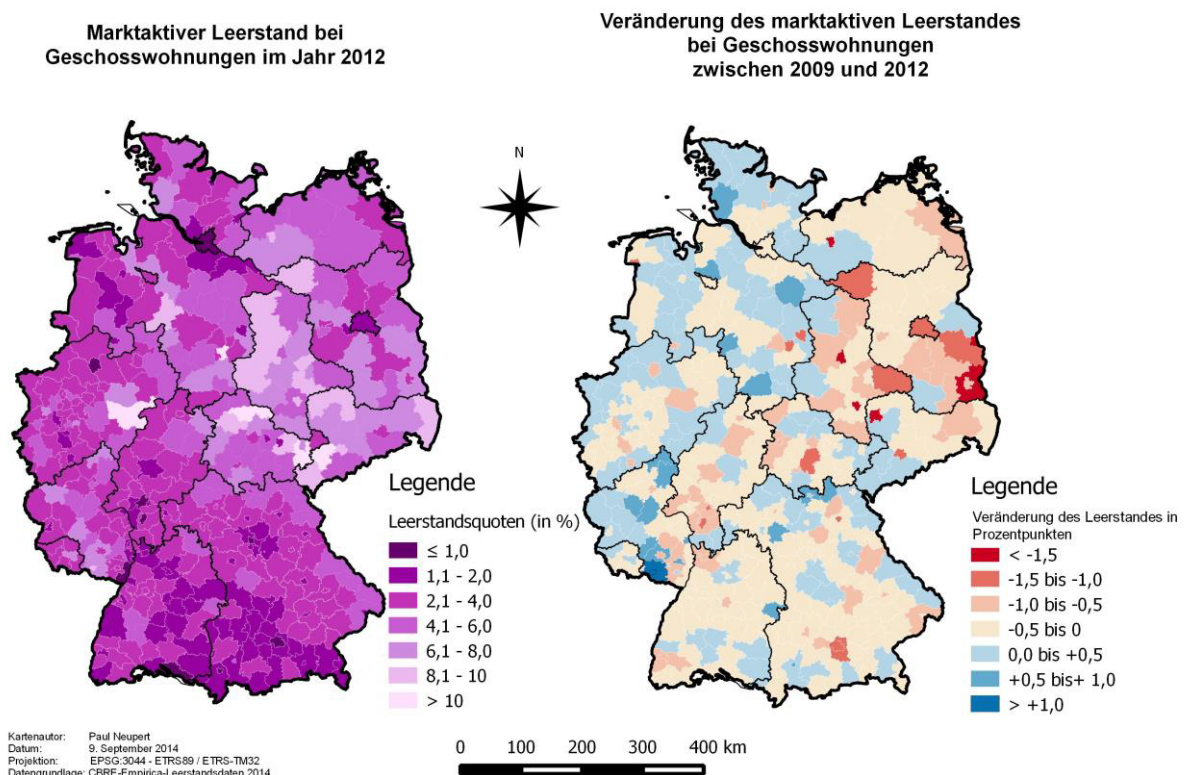
Karte 1 (rechts): Bestand kommunaler Wohnungen im Jahr 2012 (eigene Darstellung auf Grundlage von: STATISTISCHES BUNDESAMT 2014)

⁸ Die häufig angeführte *Sickertheorie*, wonach Neubau im oberen Mietpreissegment eine Umzugskette in Gang setzen würde, die letztlich auch armen Mietern Zugang zu bezahlbaren Wohnungen ermögliche, ist bisher nicht hinreichend belegt (EGNER 2014, S. 14; HÄUSSERMAN & SIEBEL 1996).

Bereits seit den 1950er Jahren wurde der gemeinnützige Mietwohnungsbau zu Gunsten der Eigentumsbildung und der indirekten Bauförderung durch Steuerersparnisse sukzessive reduziert. Parallel dazu erfolgte eine Schwerpunktverlagerung vom Neubau zum Bestandsschutz. Die Zahl geförderter Wohnungen ging seitdem sukzessive zurück (Abb. 3). 1965 wurde das Wohngeld eingeführt. Mit staatlichen Mitteln sollten fortan weniger die Mieten ko-finanziert, sondern die Zahlungsfähigkeit der Mieter bzw. der Vermieterinnen aufgebessert werden (ebd.). Aus der Objektförderung wurde eine Subjektförderung. 23 Jahre später schaffte der Bundestag die steuerlichen Privilegien der gemeinnützigen Träger ab und damit auch jegliche Verpflichtung zur sozialen Orientierung. Die Wohnungsbaugesellschaften agieren seither zunehmend wie marktwirtschaftliche Unternehmen (ebd.). Im Zuge der Föderalismusreform (2006) hat der Bund schließlich die Verantwortung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf die Länder übertragen. Dokumentiert ist in dem Zusammenhang, dass bereitgestellte Gelder anderweitig verwendet wurden und der soziale Wohnungsneubau infolgedessen weiter stagnierte (BECKMANN 2012). Derzeit entstehen deutschlandweit jährlich rund 30.000 Wohnungen mit Preis- oder Belegungsbindungen, von denen nur rund 10.000 neu gebaute Sozialmietwohnungen sind. Demgegenüber werden pro Jahr 100.000 Sozialwohnungen auf den freien Markt entlassen, weil soziale Bindungsfristen, die gemäß dem deutschen Fördersystem nur bis zum Ende der Darlehenstilgung gelten, nach und nach auslaufen (KEICHER & GILLICH 2014). Infolgedessen steigen die *Kostenmieten* rapide an (ebd.). Dies gilt für Bestände privater Bauträger genauso wie für jene öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften. Letztere sind in der Vergangenheit vielerorts privatisiert worden. Als Konsequenz daraus sank die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen seit 1987 von über fünf auf nur noch eine Mio. (HÄUSSERMAN & SIEBEL 1996, S. 154; STINAUER & STACHEN 2013, S. 10). Heute machen sie lediglich 5 % des Gesamtbestandes aus. Deutschland gehört damit zu den EU-Ländern mit vergleichsweise geringem Anteil an Sozialwohnungen (CECODHAS 2011). Dabei besteht ein dringender Bedarf nach staatlich gefördertem Wohnraum. GÜNTHER (2012) vom Pestel-Institut ermittelt, dass auf Grundlage der geltenden Einkommensbestimmungen 5,6 Mio. Haushalte einen Rechtsanspruch auf eine Sozialwohnung hätten. Nach dieser Rechnung fehlen bundesweit ca. 4,6 Mio. Sozialwohnungen. Die derzeitige Bedarfsdeckungsquote – also das Verhältnis von verfügbaren zu benötigten Wohneinheiten liegt bundesweit bei ca. 30 %. Jedoch ist sie regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Sie liegt zwischen 3 % (im Saarland) und 60 % (in Thüringen und Brandenburg) (ebd., S. 13). Dies verweist auf eine gewisse Fragmentierung des deutschen Wohnungsmarkts. Aus historisch-politischen, wirtschaftlichen und demographischen Gründen haben sich regional zum Teil sehr unterschiedliche Marktbedingungen herausgebildet. Häufig werden für deren Analyse beschreibende Indikatoren herangezogen. Entsprechend soll im Folgenden genauer auf den Leerstand, die Wohnkosten, die Wohnkostenbelastung und Wohnungsnotfälle in Deutschland eingegangen werden.

2.2.1 Leerstand

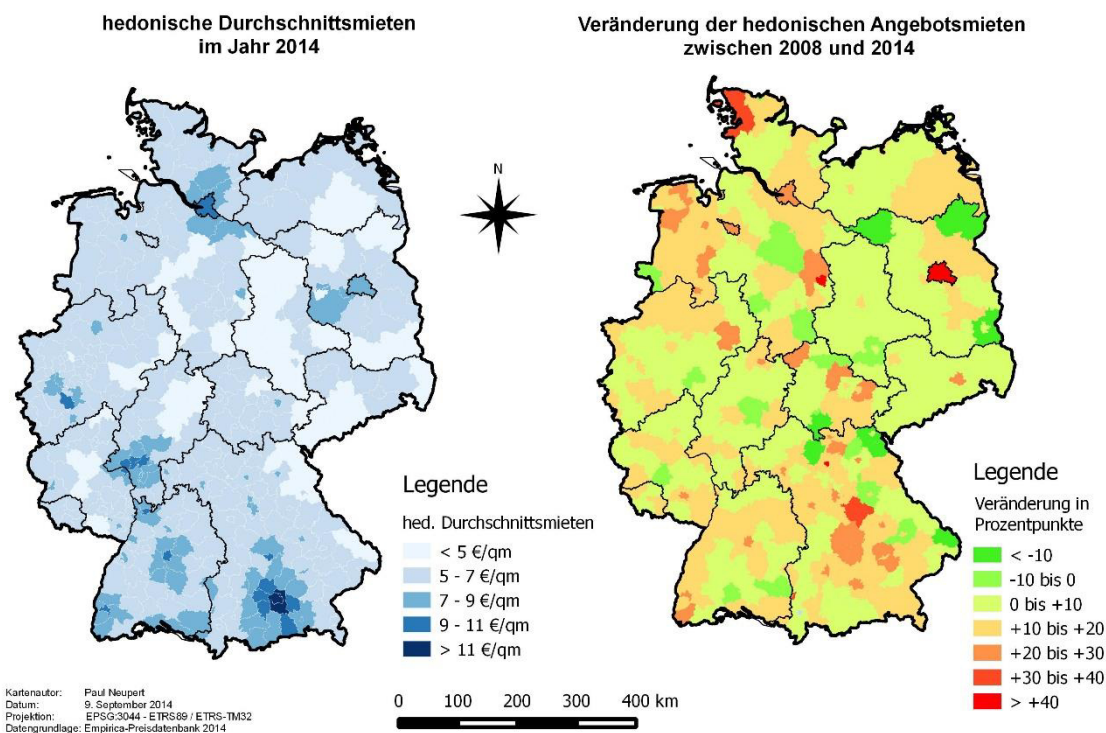
Ein häufig herangezogener Indikator für Wohnraumknappheit ist der Wohnungsleerstand, denn er offenbart direkt Verwerfungen zwischen Angebot und Nachfrage des freien Marktes. Je angespannter die Marktlage, desto weniger freie Wohnungen sind verfügbar. Für das Funktionieren des Marktes werden notwendige Fluktuationsreserven von mindestens 2 % bis 3 % vorausgesetzt (BBSR, 2011). Sie sollen Umzüge und Baumaßnahmen gewährleisten. Deutschlandweit standen im Jahr 2012 ca. 688.000 Wohneinheiten (3,3 %) marktaktiv leer, d. h. sie sind unmittelbar oder mittelfristig vermietbar (EMPIRICA 2013). Die Karte 2 stellt die räumliche Verteilung von marktaktivem Leerstand und von Leerstandsentwicklungen auf der Grundlage von CBRE-Empirica-Daten kartographisch dar. Es zeigen sich deutlich regionale Unterschiede. Vor allem in Mittelstädten und ländlichen Gebieten Ostdeutschlands ist der Leerstand infolge der DDR-Wohnungsbaupolitik und späterer Abwanderungen deutlich höher als in vielen westlichen und südlichen Landkreisen. Dort liegen die Quoten fast flächendeckend bei unter 4 %. In den wirtschaftlichen und demographischen Wachstumsregionen sind die Leerstandsquoten im sechsten Jahr in Folge rückläufig und liegen 2012 bei durchschnittlich 2 % (ebd.). In besonders dynamischen Städten wie München, Hamburg, Münster, Frankfurt a. M., Erlangen oder Darmstadt unterschreiten sie sogar die 1 %-Marke. Somit liegen sie deutlich unter den benötigten Fluktuationsreserven. In diesen Regionen kann von einem quantitativen Wohnraummangel gesprochen werden.



Karte 2: Leerstandsquoten (2012) und deren Entwicklung (2009-2012) nach Kreisen (eigene Darstellung auf Datengrundlage des CBRE-Empirica-Leerstandsindex')

2.2.2 Mietkosten

Die Mietpreise und Mietpreisentwicklungen auf dem von Angebot und Nachfrage bestimmten, freien Wohnungsmarkt gelten ebenfalls als zuverlässiger Indikator für Wohnraumknappheit. Als Gesamtes betrachtet, gilt der Wohnungsmarkt in Deutschland seit den 1990er Jahren als weithin entspannt (WALTERSBACHER 2010). Die durchschnittlichen Wohnungskaltmieten stiegen zwischen 2008 und 2012 mit 4,7 % nur moderat und langsamer als die Verbraucherpreise (5,5 %) (STINAUER & STACHEN 2013). Inflationsbereinigt ist sogar ein leichter Rückgang der Brutto-Kaltmieten zu verzeichnen wie Benček & Klodt (2014) belegen. Eine ausschließliche Durchschnittsbetrachtung der Mietpreisentwicklung des gesamtdeutschen Wohnungsmarktes verschleiert jedoch, dass dieser räumlich stark fragmentiert ist. Genau genommen handelt es sich um viele regionale Teilwohnungsmärkte, die von der bundesdeutschen Situation deutlich abweichen können. Die Karte 3 zeigt auf Kreisebene die regionalen Niveaus der hedonischen⁹ Angebotsmieten im Jahr 2014 sowie deren Veränderungen gegenüber 2009. Angebotsmieten berücksichtigen ausschließlich Preise bei Erst- oder Wiedervermietungen, zu denen freie Wohnungen in Zeitungsannoncen oder Internetportalen angeboten werden. Gegenüber Bestandsmieten hat ihre Analyse den Vorteil, dass Angebotsmieten direkt auf aktuelle Marktentwicklungen reagieren. Die Karte verdeutlicht, dass während in einigen, vor allem ostdeutschen Gemeinden günstige Durchschnittsmieten und teilweise sogar Preisrückgänge zu verzeichnen sind, sich Metropolregionen mit großer Wirtschaftskraft zu



Karte 3: Hedonische Mietpreise (2014) und deren Entwicklung (2008 – 2014) nach Kreisen (eigene Darstellung auf Datengrundlage der Empirica-Preisdatenbank 2014)

⁹ „Die Bestimmung hedonischer Preise ist ein [standardisiertes] Verfahren, mit dem Qualitätsänderungen (Ausstattung, Wohnungsgröße, Baualter etc.) besser berücksichtigt werden.“ (Dokumentation zur Empirica-Preisdatenbank)

regelrechten „Mieten-Hotspots“ entwickelt haben. Dazu gehören im Wesentlichen Städte wie München, Stuttgart, Frankfurt a. M., Köln, Berlin und Hamburg. Dort liegen die gemittelten jährlichen Teuerungsraten derzeit bei 3,8 % (KHOLODILIN 2014). Aber auch kreisfreie Städte wie Münster, Heidelberg, Hannover, Freiburg, Potsdam oder Dresden sowie ländliche Landkreise wie Nordfriesland weisen markant positive Mietpreisentwicklungen auf. Hohe und schnell steigende Mietkosten sind also keinesfalls ein rein urbanes Phänomen. Gleichwohl präsentieren sich entsprechende Dynamiken in den Innenstädten attraktiver Agglomerationen als besonders brisant. Jährliche Zunahmen der Angebotsmieten von über 10 % sind dort vielfach Ausdruck einer „Renaissance des Stadtwohnens“ (KALTENBRUNNER & WALTERSBACHER 2014). Damit einher gehen meist Gentrifizierungsprozesse, also eine baulich-soziale Aufwertung begehrter Szeneviertel durch den Zuzug statushoher und die Abwanderung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten bei gleichzeitiger Verbesserung der Gebäudestruktur (HELBRECHT 1996). Das Problem der sozialen Verdrängung und Segregation ist in dem Zusammenhang vielfach beschrieben (ATKINSON 2000; BERNT & HOLM 2009; DAVIDSON & LEES 2010; LEES 2008; MARCUSE 1985; 1989; SLATER 2006; SMITH 1996; SUMKA 1979) und soll an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden. Klar ist, dass jene, die nicht mit der Kostenentwicklung vor Ort mithalten können, ihr angestammtes Wohnumfeld verlassen oder andere, günstigere Wohnformen finden müssen.

Die bisherige Beschreibung der Mietpreise berücksichtigt noch nicht die wachsende Rolle der Mietnebenkosten. Energie ist derzeit so teuer wie noch nie in der Geschichte der Bundesrepublik

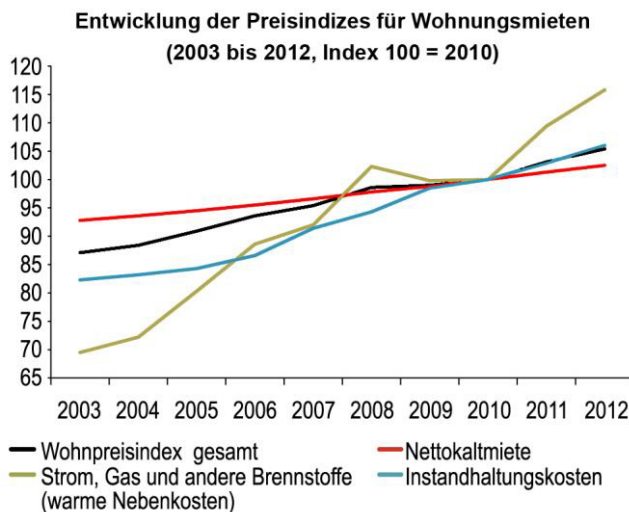


Abb. 4: Entwicklung der Preisindizes für Wohnungsmieten (2003-2012) (Quelle: STINAUER & STACHEN 2013 auf Datengrundlage des Statistischen Bundesamtes)

(KEICHER & GILLICH 2014). Zwischen 2008 und 2012 haben sich die Kosten für Heizung und Strom um 13,5 %, knapp dreimal schneller als die Währungsinflation oder die Kaltmiete erhöht (Abb. 4). Zusammen mit den steigenden Gebühren, die von kommunalen Betrieben für Müllabfuhr, Wasser etc. erhoben werden, stellt die „zweite Miete“ gerade für Mieterinnen mit geringen monetären Mitteln eine wachsende Problemlage dar (STINAUER & STACHEN 2013). Sie finden Berücksichtigung in der Berechnung der Wohnkostenbelastung.

2.2.3 Wohnkostenbelastung

„Wohnraum ist das teuerste Konsumgut“ (HEYN et al. 2013). Die Wohnkostenbelastung beschreibt den Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, welches für die Wohnkosten (Miete und Nebenkosten) aufgewendet werden muss. Sie eignet sich besonders gut, um eine relative Wohnungsnot zu eruieren, weil sie als ebenfalls relatives Konzept individuelle Lebenslagen berücksichtigt. In Deutschland haben über lange Zeit stagnierende Einkommen bei gleichzeitig vielerorts steigenden Kalt- und Warmmieten dazu geführt, dass die Wohnkostenbelastung seit der Wiedervereinigung deutlich angestiegen ist – in den „alten Bundesländern“ um 7 % und in den „neuen“ niveaugleichend um 23 % (HARTH & SCHELLER 2012, S. 50; SCHULER-WALLNER 2007). Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Belastungsquote in Deutschland bei durchschnittlich 28 % (STATISTISCHES BUNDESAMT 2013b). CECODHAS¹⁰ dokumentiert sogar 31 % und damit die zweithöchste Quote innerhalb der EU nach Dänemark (Abb. 5). Auch hierbei deuten sich wieder räumliche Cluster an. Vor allem Städte mit einem hohen Anteil an Studierenden oder ALG-II-Empfängern weisen ein hohes Ungleichgewicht auf (IVD 2009).

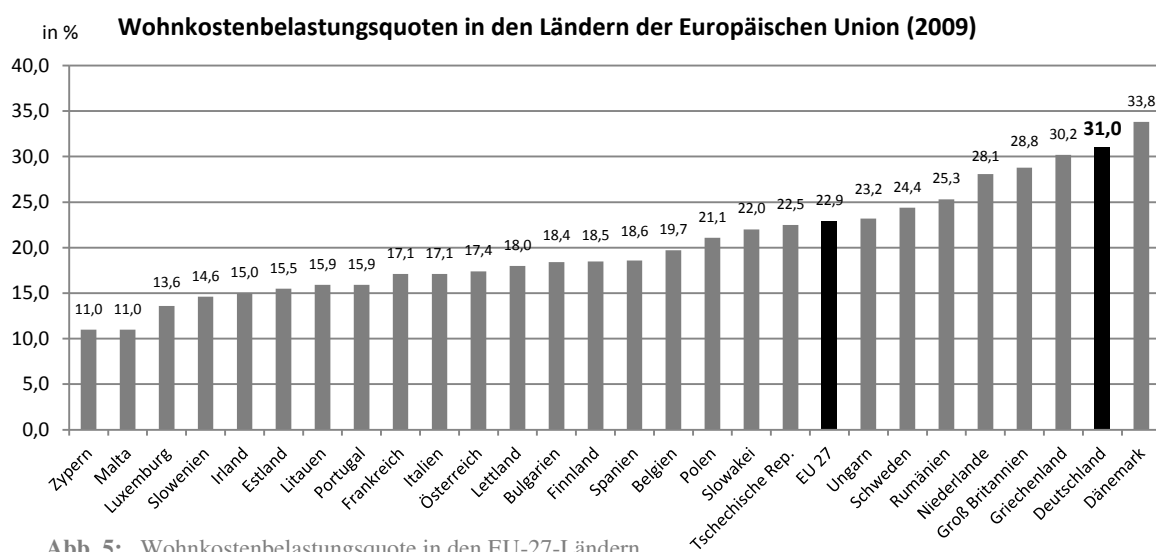


Abb. 5: Wohnkostenbelastungsquote in den EU-27-Ländern
(verändert nach: CECODHAS, 2011, S. 14)

Gemäß dem *Schwabe'schem Gesetz* müssen niedrige Einkommenschichten im Vergleich zu höheren einen deutlich größeren Anteil ihrer finanziellen Mittel für Wohnraum ausgeben (EICHNER 1996, S. 28). So liegt die Wohnkostenbelastung bei armutsgefährdeten Personen derzeit bei 51 % und bei armutsgefährdeten Alleinlebenden bei 60 % (STATISTISCHES BUNDESAMT 2013b). Fast jede fünfte Person (19 %) in Deutschland fühlt sich nach eigener Einschätzung durch die monatlichen Wohnkosten wirtschaftlich stark belastet (ebd.). Eine Studie im Auftrag der Bertelsmann-Stiftung ergab, dass in 60 der 100 einwohnerstärksten Städte einkommensschwache Familien nach

¹⁰ CECODHAS (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social) ist der Europäische Verband des öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus mit Sitz in Brüssel.

dem Abzug der Miete weniger Geld zur Verfügung haben als Haushalte, die eine staatliche Grundversicherung (SGB-II-Regelsatz) beziehen (HEYN et al. 2013). Problematisch ist in dem Zusammenhang, dass sich auch in Bezug auf die Wohnkostenbelastung eine soziale Polarisierung abzeichnet. So zeigt der letzte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, dass die Mietbelastungsquote (Verhältnis der Bruttokaltmiete am Einkommen) der einkommensschwachen Haushalte zwischen 2006 und 2010 um drei Prozentpunkte anstieg, während sie im selben Zeitraum für wohlhabende Schichten leicht abnahm (BMAS 2013, S. 387f.). Dies wird umso gravierender, wenn dabei berücksichtigt wird, dass die erstgenannte Gruppe ihre konsumierte Wohnfläche dem allgemeinen Trend entgegen durchschnittlich reduziert hat (GÜNTHER 2012, S. 20f.).

2.2.4 Wohnungsnotfälle

Die dargelegten Entwicklungen in der Wohnraumversorgung drängen vor allem arme Haushalte zunehmend in prekäre Lebenslagen. Zwar gibt es trotz regelmäßiger Forderungen der Sozialverbände keine bundeseinheitliche Wohnungsnotfall-Berichterstattung, die Bundesagentur Wohnungslosenhilfe e.V. geht aber davon aus, dass die Zahl der Wohnungsnotfälle steigt (BAG W 2013). *Wohnungsnotfälle* sind nach Definition der BAG W (2011),

- alle Wohnungslose, d. h. alle Menschen ohne eine mietvertraglich abgesicherte Wohnung. Dazu gehören jene, die in kommunalen Einrichtungen wie Heimen, Anstalten, Gefängnissen oder Frauenhäusern, in Pensionen, in Notunterkünften oder bei Freundinnen, Bekannten sowie Verwandten untergebracht sind und jene, die obdachlos sind, also auf der Straße leben,
- alle akut von Wohnungsnot bedrohten Menschen, denen der Verlust ihrer Wohnung unmittelbar bevorsteht,
- alle ehemals Wohnungslosen, die auf Nachbetreuung angewiesen sind
- sowie alle in unzumutbaren Wohnverhältnissen Lebenden.

Expertinnen schätzen, dass im Jahr 2011 zwischen 600.000 und 800.000 Haushalte zeitweise ohne Strom auskommen mussten, weil sie beim Versorger in Zahlungsverzug gerieten (KEICHER & GILLICH 2014). Nach einer langen Zeit eines alle Schichten umfassenden materiellen „Wohlstands“, sehen sich wieder zunehmend Menschen gezwungen, an existentiellen Bedürfnissen (wie Heizen, Essen etc.) zu sparen und entsprechend ihre Lebensweisen umzustellen, damit sie ihre Unterkunft behalten können (ebd.). Trotz entsprechender Kompensierungsstrategien verlieren immer mehr Menschen ihre Wohnung – laut Schätzungen mehr als 65.000 Haushalte pro Jahr (BAG W 2013). Davon werden ca. 25.000 zwangsgeräumt. Bei ungefähr 40.000 handelt es sich um „*kalte Wohnungsverluste*“, d. h. um Mieter, die ihre Wohnung aufgrund von finanziellem Druck unwillentlich verlassen bevor ein Räumungsverfahren eingeleitet wird (ebd.). Die Betroffenen rutschen häufig direkt in die Wohnungslosigkeit. Mieterinnenverbände beklagen in dem Zusammenhang die

Aufweichung eines traditionell sehr starken Mieterschutzes – so zuletzt im Zuge des Mietrechtsänderungsgesetz vom 1. Mai 2013, das neben der Festschreibung von neuen Bestimmungen zur energetischen Modernisierung fristlose Kündigungen gegenüber dem Mieter vereinfacht, schützende Härtefallregelungen beschränkt und juristische Räumungsverfahren beschleunigt hat (BERLINER MIETERVEREIN 2013; LODDE 2013).

Seit 2008 steigt die Zahl der Wohnungslosen an. Insgesamt 284.000 Menschen gelten in Deutschland als wohnungslos (BAG W 2013). Weitere 130.000 sind von Wohnungslosigkeit bedroht (ebd.). Dazu gehören u. a. Empfänger von Transferleistungen, die in absehbarer Zeit ihre Wohnung aufgeben müssen, weil die steigende Mietforderungen die festgelegte KdU- oder Wohngeld-Bemessungsgrenze übersteigen (HOLM 2007). So wird Schätzungen zufolge die Zahl der Wohnungslosen bis 2016 noch auf 380.000 ansteigen (BAG W 2013). Auch die Obdachlosenzahlen nehmen in den letzten Jahren zu – von 22.000 (2010) auf 24.000 (2012) (ebd.). Soziale Träger beklagen immer öfter unüberwindbare Probleme, ihre Klienten in Wohnungen unterzubringen und so in die Gesellschaft wieder zu integrieren. Vor allem Hartz-IV-Empfänger, Obdachlose, Migrantinnen und (Miet-)Schuldnerinnen werden auf angespannten Wohnungsmärkten ausgegrenzt (GERULL 2014). Auf diese Weise verstetigen sich bestehende Armutslagen: Was BUTTERWEGGE (2014) als *Hauptmann-von-Köpenick-Paradox* beschreibt, „*Wer keine Arbeit hat, bekommt keine Wohnung, und wer keine Wohnung hat, bekommt keine Arbeit.*“ führt zum systematischen Ausschluss marginalisierter Teile der Bevölkerung (ebd., S.28).

2.3 Zwischenfazit

Die Daten belegen, dass es zwar nicht deutschlandweit, jedoch bezogen auf mehrere großstädtische Ballungsräume und kreisfreie Städte sowie einige Landkreise durchaus gerechtfertigt ist, von einer Wohnungsnot oder zumindest von regionalen Wohnungsknappheiten zu sprechen. Das dort wachsende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage gerade im unteren Mietpreissegment und die daraus resultierenden Mietsteigerungen macht es für einkommensschwache Haushalte, deren finanzielle Situation sich in den vergangenen Jahren messbar verschlechtert hat, zunehmend schwieriger, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Relative Wohnkostenbelastungen nehmen zu und die Zahl der Wohnungsnotfälle steigt. Betroffen von dieser Entwicklung sind in erster Linie ALG-II-Empfänger, Frauen, Alleinerziehende, Minijobber, Teilzeitarbeiterinnen und Rentner. Besonders letztere dürften zukünftig in Anbetracht des sich abzeichnenden demographischen Wandels vor weitreichende Probleme gestellt werden. Ein kleines Pachtgrundstück auf einem nahegelegenen Campingplatz, darauf ein aufgebockter Wohnwagen oder eine Hütte könnte für diese Bevölkerungsgruppen eine attraktive weil pragmatische Lösung darstellen. Ein Leben auf dem Campingplatz präsentiert sich als preiswert und naturnah. Zudem sind solche Anlagen meist ebenerdig, erscheinen also barrierearm. Aufgrund dieser Tatsachen ist zu vermuten, dass vor allem in

bzw. in der Nähe von angespannten Teilwohnungsmärkten mit niedrigem Leerstand, steigenden Durchschnittsmieten und hohen Mietkostenbelastungsquoten vermehrt Dauerwohn-Campingplätze existieren. Ob dies zutrifft, wird in Kapitel 7 dieser Arbeit geprüft. Zur Beantwortung der untersuchungsleitenden Fragestellung ist es zunächst erforderlich, die historische Entwicklung und die aktuelle Situation von trailer living in den USA darzustellen.

3 Trailer living in den USA

3.1 Umfang und Verbreitung

Das ganzjährige Wohnen im Wohnwagen ist in den USA weit verbreitet. Zahlreiche Abhandlungen betonen die besondere Bedeutung der Wohnform für den US-amerikanischen Wohnungsmarkt. So gilt das mobile Eigenheim weitläufig als die bedeutendste nicht-subventionierte Wohnform für Menschen mit mittleren und geringem Haushaltseinkommen (BURKHART 2010, S. 428; HAC 2003; KOCHERA 2007; SCHMITZ 2004). Vor allem für Senioren und junge Familien bietet das Leben in einer transportablen Unterkunft eine scheinbar preisgünstige Alternative zum meist unerschwinglichen Eigenheim (HART & MORGAN 1995, S. 35; YARNAL & AMAN 2009, S. 5). Im Schnitt kostet die Anschaffung eines mobile home nur ein Fünftel des Preises von einem konventionellen Einfamilienhaus (Abb. 6). Dieses

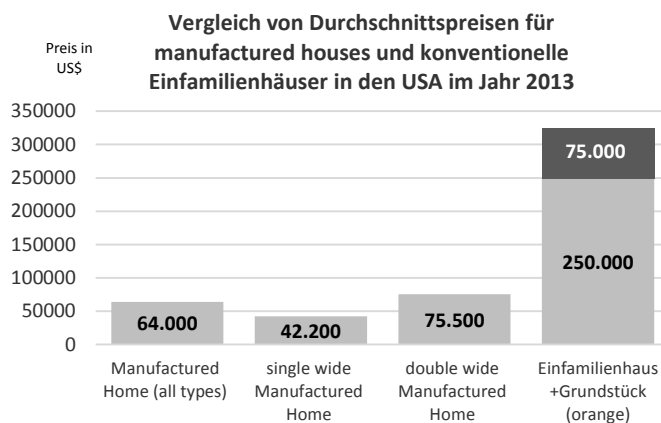


Abb. 6: Vergleich von Durchschnittspreisen für manufactured houses und konventionelle Einfamilienhäuser in den USA im Jahr 2013. (eigene Darstellung auf Grundlage von: CDCB 2013)

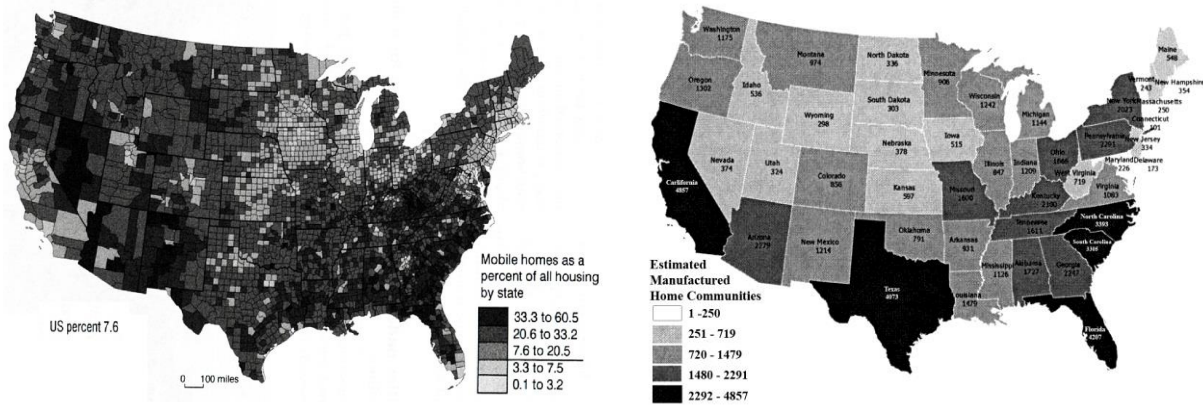
Vergleich weniger als die Hälfte (46 %) (CDCB 2013). Dieses Kostenersparnis macht trailer living nach wie vor zu einer stark nachgefragten Wohnform.

Landesweit leben zwischen 18 und 20 Mio. Menschen, also ca. 6 % der Gesamtbevölkerung, ganzjährig in knapp 7,2 Mio. mobile homes¹¹ (HUD & DOC 2013; KUSENBACH 2009; SHEN 2005). Der Großteil der transportablen Behausungen steht im ländlich geprägten Sunbelt – d. h. in den südlich des 37. Breitengrades gelegenen Bundesstaaten (Karte 4). Dort hat in den vergangenen 25 Jahren die Zahl der mobile homes stark zugenommen – in einigen Regionen um mehr als 75 % pro Jahr. In South Carolina, New Mexico, West Virginia und Mississippi machen sie heute über 15 % des gesamten Wohnraumbestandes aus, während der nationale Durchschnitt bei nur 7 % liegt (GEOGHEGAN 2013; HAC 2005, S. 1). Vor allem das warm-gemäßigte Klima, die größere Verfügbarkeit von Grundstücken und das relativ geringere Pro-Kopf-Einkommen begünstigen die dortige Entwicklung. Ihre generell größere Präsenz verstärkt die öffentliche Akzeptanz: „*Not only have*

¹¹ Hinzu kommen derzeit ca. 1,9 Mio. unbewohnte mobile homes (HUD & DOC 2013).

mobile homes become conspicuous features in the landscape of the South, they have, more importantly, become a part of its culture.“ (HAC, 2005 S. 7 zit. Burch-Brown 1998).

Sowohl im Süden als auch im Norden der USA ist trailer living ein mehrheitlich ländliches Phänomen. Während nur 22 % aller Haushalte auf dem Land leben, befinden sich dort sieben von zehn mobile homes (BAKER et al. 2011, S. 55; GENZ 2001, S. 399). Abseits großer Agglomerationen



Karte 4: Räumliche Verteilung der mobile homes in den USA (anteilig am Wohnungsmarkt) (Quelle: SALAMON & MACTAVISH 2006)

Karte 5: Anzahl der mobile home communities in den US-Bundesstaaten (v: HAC 2011, S. 6)

stehen sie vornehmlich einzeln auf Privatgrundstücken. Ca. zwei Drittel aller mobile home-Eigentümerinnen besitzt dort auch das Grundstück unter ihrer Wohneinheit. Im urbanen und suburbanen Raum verhält es sich anders. Dort sind nur 45 % der Bewohner auch Eigentümer ihres Stellplatzes. Der größere Teil (ca. 51 %) der städtischen mobile homes steht in Gruppen, in *mobile home parks*¹² (HAC 2005, S. 9f.). Hierbei handelt es sich um private, parzellierte Grundstücke, auf denen mehrere Wohneinheiten stehen und die von deren Eigentümern renditeorientiert verwaltet werden. Landesweit leben schätzungsweise 2,6 Mio. Haushalte in 50.000 bis 60.000¹³ solcher Anlagen (HAC 2011, S. 6; SALAMON & MACTAVISH 2006). Die meisten befinden sich in Kalifornien, Texas und Florida (Karte 5). Hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung weisen sie eine große Spannweite auf. Einige umfassen nur wenige lose zusammenhängende Parzellen, andere wiederum ähneln einer mittelgroßen Siedlung mit mehr als tausend Bewohnerinnen und eigener Infrastruktur (HAC 2011, S. 7; SALAMON & MACTAVISH 2006, S. 46).

Um die Vielfalt US-amerikanischer mobile home parks abbilden zu können, bietet sich eine Klassifizierung an. Grundsätzlich können *residential parks*, auf denen Menschen wohnen, von ausschließlich touristischen *RV parks* (hierzu: Brooker & Joppe, 2013), die der kurzzeitigen Erholung dienen, abgegrenzt werden. Beide Formen existieren parallel zueinander. Mischformen sind in den

¹² Sie werden je nach Quelle auch *trailer parks* oder *manufactured home communities* genannt. In Australien und Großbritannien heißen sie auch *caravan parks* oder *residential parks* (WENSING et al. 2003).

¹³ Die Zahlen sind nur eine Schätzung, weil der US-Zensus nicht erhebt, ob mobile homes in entsprechenden parks oder einzeln auf individuellen Grundstücken stehen.

USA äußerst selten.¹⁴ In Bezug auf die Wohnanlagen unterscheidet James GILLIES bereits 1965 zwei grundlegende Haupttypen (WALLIS 1991, S. 185ff.): Luxuriöse *service-oriented parks*, bieten umfassende Gemeinschaftsangebote wie Freizeitkomplexe, Jachthäfen, Pool- oder Golfanlagen (WEHRLY 1972). Bei diesen geht es weniger um das Wohnen, als vielmehr um die hohen Ausstattungsstandards und die damit verbundenen Annehmlichkeiten. Aufgrund der hohen Kosten werden sie vorwiegend von wohlhabenderen Bevölkerungsgruppen bewohnt. Besonders Seniorinnen verfügen in solchen Anlagen über einen zweiten Wohnsitz im Süden, wo sie bevorzugt die kalten Wintermonate verbringen. Vereinzelt wohnen dort Menschen auch ganzjährig. Parallel zu *service-oriented parks* existieren *housing-oriented parks*. Darin wohnen in erster Linie arme bis mittelständische Bevölkerungsgruppen vornehmlich wegen der vergleichsweise geringen Wohnkosten. Viele Parkbetreiberinnen werben um eine konkrete Zielgruppe. So gibt es Anlagen mit speziellen Einrichtungen und Angeboten für Wanderarbeiterinnen, junge Familien oder Rentner. Somit decken zwar mobile home parks insgesamt ein breites Spektrum der Bevölkerung ab, doch die internen Bewohnerstrukturen erweisen sich häufig als äußerst homogen (DAWKINS et al. 2011, S. 29; HAC 2005; KUSENBACH 2009).

SALAMON & MACTAVISH (2006) untergliedern nochmal drei Typen von housing-oriented parks auf Grundlage der jeweils vorherrschenden Besitzstrukturen: Der geläufigste Typus (ca. 70 %) ist die (1.) *land-lease park community*. Hierbei handelt es sich um Anlagen, in welchen die Bewohner ihre private Wohneinheit besitzen und das darunterliegende Grundstück pachten. Sie sind Mieterinnen und Eigentümerinnen zugleich. Diese Parks sind von sehr unterschiedlicher Qualität. Bessere sind optisch kaum von herkömmlichen Einfamilienhaussiedlungen zu unterscheiden. Meist verfügen sie über Gemeinschaftsanlagen wie Waschsalons, Pools oder Sport- und Spielstätten. Andere wiederum sind äußerst spärlich ausgestattet und schlicht. In den weniger verbreiteten (2.) *rental mobile-home communities* (ca. 20 %) besitzt der Verwalter sowohl die einzelnen Grundstücke als auch die darauf stehenden mobile homes, die er zusammen an die Bewohner vermietet. Diese Anlagen liegen meist an den Stadträndern entlang von Einfahrtsstraßen oder Eisenbahntrassen. Sie erfüllen häufig das weitverbreitete, negative *white-trash*-Klischee eines suburbanen *trailer park slum*: schäbige *single wide trailer*, eine arme und ungebildete Bewohnerschaft, viele Kinder und freilaufende Hunde, die „nicht nur bellen, sondern die auch beißen“ (ebd., S. 46 zit. DEAN 1999). Die (3.) *cooperative* oder *subdivision community* ist eine relativ neue und bisher seltene Form.¹⁵ Bei dieser besitzen die Bewohner das Land gemeinschaftlich und ihre Wohneinheiten individuell. Es gibt keine gewerbliche Verwaltung. Häufig entstehen diese Gemeinschaften, wenn

¹⁴ Anders verhält es sich in Australien, wo caravan parks oft Elemente aus beiden Typen vereinen (WENSING et al. 2003).

¹⁵ Eine Vollerhebung in Vermont hat ergeben, dass lediglich 6% aller Stellplätze in den 245 mobile home parks des Bundesstaates von den Bewohnern kollektiv besessen werden (BAKER et al., 2011, S. 57 zit. Vermont Department of Housing & Community Affairs, 2011).



Abb. 7: Rental mobile home park für Saisonarbeiter meist mexikanischer Herkunft. In einer Unterkunft leben vier bis acht Männer. (Quelle: KUSENBACH 2009)



Abb. 9: Straßenzug einer land-lease community für Senioren in Florida. Zur Ausstattung gehören u. a. ein Tennisplatz, zwei Pools, zwei Clubhäuser und zwei Fitnessgebäude. Die meisten Wohneinheiten sind double-wide units. Carports sind Pflicht, Kinder verboten und die Parkregeln umfangreich. (Quelle: KUSENBACH 2009)



Abb. 11: Ländliche land-lease community für arme bis mittelständische Familien (Quelle: KUSENBACH 2009)

Abb. 13 (unten): Vogelperspektive auf die Sierra Shadows Mobile Home Community (Quelle: MHCO 2014)

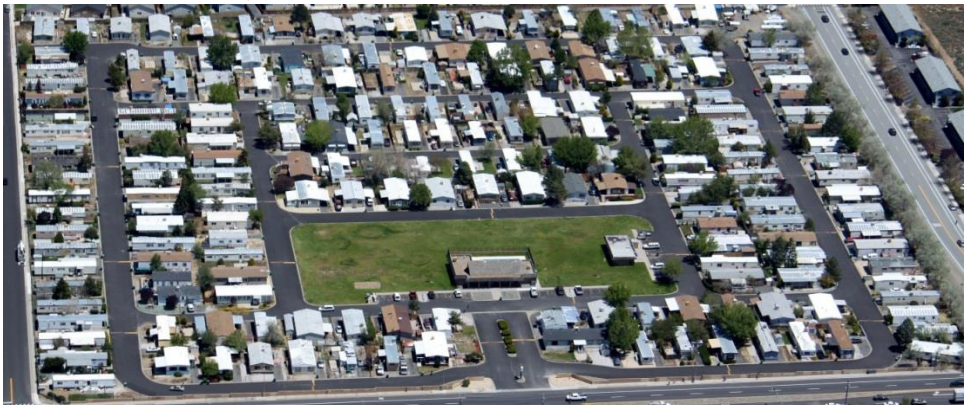


Abb. 8: Spielende Kinder im Duroville-Trailer Park in Thermal (California). Die im Jahr 2013 geschlossene land-lease Community beherbergte 600 - während der Erntesaison bis zu 6000 - mexikanische Saisonarbeiter. Die Kontrolle der Einhaltung von staatlichen Auflagen erweist sich in den sogenannten *polancos* als schwierig, da sich diese auf indianischem Autonomiegebiet befinden (dazu: BROWN 2011; JAMES 2014; KELLY 2012; YEUNG, 2012). (Quelle: THE EXAMINER 2013)



Abb. 10: Diese cooperative community mit single- und double-wide units verfügt über zahlreiche Gemeinschaftsangebote, so z. B. ein Klubhaus, einen Pool, ein Shuffle Board Platz und einen Waschsalon. (Quelle: KUSENBACH 2009)



Abb. 12: FEMA-Park bei Louisiana im Jahr 2007, vorübergehend eingerichtet für Menschen, die durch Hurrikan „Katrina“ ihr zu Hause verloren haben (Quelle: THE NEW YORK TIMES 2007)

herkömmliche mobile home parks von Schließung bedroht sind und deshalb von den Bewohnerinnen kollektiv aufgekauft werden.

Eine weitere von dieser Klassifizierung unbeachteten Form beschreiben WALLIS & MORGANSTERN (1992) anhand des *ad hoc settlement* namens *Slab City*. In den zahlenmäßig unbekanntem, nicht-kommerziellen Squatter-Siedlungen leben vor allem Aussteiger. Es existiert kein Park-Management und kaum staatliche Kontrolle. Als Sonderform, denen in Deutschland am ehesten alternative Bauwagenplätze entsprechen, sollen sie hier nicht weiter berücksichtigt werden.

3.2 Entwicklung von trailer living als Antwort auf Wohnungsnoterfahrungen

Um die herausragende Bedeutung von trailer living für den US-amerikanischen Wohnungsmarkt besser nachvollziehen zu können ist es sinnvoll, einen retrospektiven Blick auf seine historische Entwicklung zu werfen. Dies ermöglicht später eventuelle Parallelen zu einer nachholenden Entwicklung in Deutschland zu ziehen.

Trailer living hat sich in den USA erst in den letzten einhundert Jahren entwickelt und ist somit eine vergleichsweise moderne Wohnform. WALLIS (1991) zeigt in seinem Buch „*Wheel Estate - The rise and decline of mobile homes*“ erstmalig diese Entwicklung auf und geht dabei sehr detailliert auf die Bedeutung von sowohl technisch-baulichen Neuerungen als auch von gesellschaftlich-historischen Ereignissen ein. Er zeigt, dass sich trailer living nicht kontinuierlich, sondern phasenartig und in erster Linie als Antwort auf eine unzureichende Versorgung mit Wohnraum entwickelt hat: Die ersten mobilen Wohneinheiten in den USA waren *travel trailer*. Die einachsigen Modelle waren Eigenanfertigungen – schlichte, einräumige Konstruktionen basierend auf Techniken des Auto- und Bootsbaus (Abb.). Sie dienten ausschließlich dem touristischen Campingvergnügen (ebd., S. 39, 47). Autocamper übernachteten „wild“, abseits der Straße. Nach und nach erkannten die Städte das wirtschaftliche Potential der Urlauber. So waren es die Kommunen, die die ersten *campgrounds* speziell für Caravans zur Verfügung stellten. Zwischen 1920 und 1924 entstanden so insgesamt 6.000 Touristikplätze, meist mit kostenlosen Sanitäreinrichtungen ausgestattet (ebd., S. 39). Diese Angebote lockten neben den Urlauberinnen auch zunehmend Personengruppen ohne festen Wohnsitz an. Diese Dauerwohner machten Anfang der 1920er Jahre ca. 10 % bis 25 % aller Autocamper aus. (ebd., S. 58). Ihr Anteil erhöhte sich erstmals in den Jahren der Weltwirtschaftskrise. Nach dem Börsenkrach im Oktober 1929 stieg die Zahl der Arbeits- und Wohnungslosen sprunghaft an (CROUSE 1986). In dieser Situation entwickelte sich trailer living in den Städten zu einer preiswerten Wohnalternative. Neue Anlagen waren in der Regel provisorisch errichtet und schlecht ausgestattet (HART & MORGAN 1995, S. 38). Trailer parks entwickelten einen schlechten Ruf. Viele Anwohner fühlten sich, ihre Nachbarschaft und den Wert ihrer Immobilien von dem

„Schmuddelimage“ der dicht bevölkerten Wohnwagensiedlungen bedroht. Sie galten als gesundheitsschädlich, unansehnlich und laut. Zudem bestand stets der Vorwurf, dass die proletarischen Bewohnerinnen der Siedlungen keine oder nur unzureichend Steuern zahlen und somit an öffentlichen Leistungen parasitieren würden (HART & MORGAN 1995, S. 38). Auch die Stadtverwaltungen befürchteten die Verslumung ihrer Zentren. Kurzerhand erließen sie eine Vielzahl von sogenannten *Zoning*-Gesetzen mit dem Ziel, die unliebsame Praxis aus ihren Kerngebieten zu verbannen (HART & MORGAN 1995; HURLEY 2001, S. 204f.; WALLIS 1991, S. 74). Das „*trailer problem*“ (FOSTER 1980, S. 277) wurde aber so nicht gelöst. Die American Automobile Association schätzte damals, dass ca. eine Mio. US-Amerikaner dauerhaft in knapp 300.000 Wohnwagen leben. Der Anteil der jährlich produzierten Wohnwagen, die als ganzjährige Unterkunft genutzt wurden, stieg zwischen den späten 1930er und den frühen 1940er Jahren von 10 % auf 90 % rapide an (WALLIS 1991, S. 68, 87).

Mit dem Eintritt der USA in den Zweiten Weltkrieg avancierte trailer living zum Massenphänomen. Rund vier Mio. Arbeitskräfte zog es in die Zentren der Kriegsmittelproduktion. Neben Industriemetropolen wie Detroit, St. Louis und Philadelphia erlebten auch Kleinstädte wie Pascagoula (Mississippi), Orange (Texas) oder Ypsilanti (Michigan) einen immensen Zustrom von Menschen, für deren Unterbringung nicht annähernd ausreichend Wohnungen zur Verfügung standen. Städte mit großen Militärstützpunkten wie Norfolk und San Diego standen vor dem ähnlichen Problem. Dort suchten Matrosen und Soldaten vergeblich nach Wohnraum (HURLEY 2001, S. 203; WALLIS 1991, S. 93). Gleichzeitig bestanden kriegsbedingte Materialengpässe. In Anbetracht dieser Notlagen etablierte sich trailer living als Verlegenheitslösung. Wohnwagen hatten gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau entscheidende Vorteile: Sie waren deutlich günstiger und konnten schnell und einfach gebaut werden, vor allem jedoch waren sie mobil. Letzteres versprach, dass die Bewohner der provisorischen Siedlungen nach dem Krieg zu neuen Bedarfsorten umziehen können und somit keine Geisterstädte zurückbleiben. So änderte sich während des Krieges der staatliche Umgang in Bezug auf trailer living grundlegend. FOSTER (1980) zeigt diesen Wandel anhand der San Francisco Bay Area. Die restriktiven *Zoning*-Regelungen vieler Städte wurden meist auf Druck der jeweiligen Bundesstaaten wieder gelockert. Zudem kaufte die Regierung selbst neue Wohnwagen auf, um sie den Arbeiterinnen und deren Familien in staatlichen Anlagen zur Verfügung zu stellen. Insgesamt wurden während des Krieges ca. 200.000 trailer als Wohnung genutzt, von denen ungefähr 60 % in *defense areas* standen (WALLIS 1991, S. 93).

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges verschärfte sich die Lage auf dem angespannten Wohnungsmarkt erneut. Vor allem für die zuvor in Überessee stationierten Soldaten erwies es sich als schwierig, geeigneten Wohnraum zu finden. In Anbetracht hoher Geburtenraten (Baby-Boom-Generation) waren mehrheitlich junge Familien auf der Suche nach einer Bleibe (HURLEY 2001, S.

208f.). Knapp 6 Mio. solcher Haushalte lebten 1947 bei Freunden oder Verwandten, ungefähr eine halbe Million in provisorischen Hütten (WALLIS 1991, S. 103f.). 7 % der US-Bevölkerung kam zu dieser Zeit in Wohnwagen unter. Davon waren zwei Drittel als Wanderarbeiter im Bausektor beschäftigt (WALLIS 1991, S. 94, 96). Der US-amerikanische Staat zog sich aus dem trailer-living-Segment vollständig zurück. Vormals kommunale trailer parks wurden geschlossen oder privatisiert (FOSTER 1980, S. 289). Ein industrialisierter, sozialer Wohnungsbau, wie er in vielen Ländern Europas nach dem Krieg aufkam, fand in den USA nur wenig Zuspruch. Vergleichsweise Bemühungen konzentrierten sich punktuell auf die besonders armen Bevölkerungsschichten in den Innenstädten. Die breite Arbeiterklasse sollte jedoch ohne staatliche Eingriffe durch den privaten Wohnungsmarkt versorgt werden. Dabei bestand seit der *New Deal*-Politik der 1930er Jahre das Primat des Haus- und Grundbesitzes (HURLEY 2001, S. 210). Von den neuen Förderungskriterien profitierten jedoch in ersten Linie weiße Mittelstandsfamilien (HURLEY 2001, S. 216). Der Großteil der *blue collar*-Arbeiter war zu „reich“ für die wenigen Sozialwohnungen, aber zu „arm“, um sich ihr eigenes Haus zu leisten. Für eben diese Menschen wurde der Wohnwagen zur einzig praktikablen Alternative (ebd.). Zwischen 1950 und 1954 stieg die Zahl der landesweit bewohnten trailer von 500.000 auf 700.000 an. Die trailer-Branche spaltet sich zeitgleich aufgrund der sich verändernden Nachfrage nach mehr Raum und Privatsphäre in zwei Richtungen auf: *house trailer* erweitern den Bestand der herkömmlichen *travel trailer*. Die neuen Modelle waren weniger mobil, dafür aber größer, komfortabler und mit Bad und Küchen in mehrere Räume unterteilt. Sie eigneten sich daher besser für die ganzjährige Nutzung (HURLEY 2001, S. 206; WALLIS 1991, S. 132).

Ab Mitte der 1950er Jahre galt der Zenit der nachkriegszeitlichen US-Wohnraumkrise als überschritten. Geschätzte 12.000 trailer parks gab es zu der Zeit (WALLIS 1991, S. 114). Neue, größere Anlagen wurden nun von privaten Investoren geplant. Sie boten mehr individuellen Platz und bessere Ausstattungen als früher. Die Bewohnerstruktur diversifizierte sich. Eine fortan wachsende Zahl waren Rentner, die ihren Ruhestand im warmen Süden verbringen. Für sie wurden besondere, auf Zielgruppe zugeschnittene Angebote gemacht (HOYT 1954; WEHRLY 1972). Immer seltener war das Leben im Wohnwagen direkt an eine Notlage geknüpft. Dennoch litt weiterhin die öffentliche Reputation der trailer parks. Das Bild von heruntergekommenen und überfüllten Notunterkünften bestand in den Köpfen vieler fort. Städte und Gemeinden fürchteten die Entstehung von „*transportable slums*“ (FRENCH & HADDEN 1968) und versuchten erneut, trailer parks mittels Zoning-Gesetze in suburbane Gewerbe- und Industriegebiete zu verbannen (WORDEN 1963). Die Marketingabteilung der Industrie pries indes die Wohnform als Inbegriff des amerikanischen Traums von Individualität und grenzenloser Freiheit (WALLIS 1991, S. 112). Eine gewisse staatliche Legitimierung erfuhr die Wohnform schließlich mit der Verabschiedung des *HUD Code* durch

den US-Kongress im Jahr 1974. Dieser legte erstmals staatenübergreifend verbindliche Mindeststandards in Bezug auf Design, Konstruktion, Beständigkeit, Transportabilität, Ausstattung, Sicherheit und Energieeffizienz von mobile homes fest (BAKER et al. 2011, S. 55; HAC 2005, S. 3).

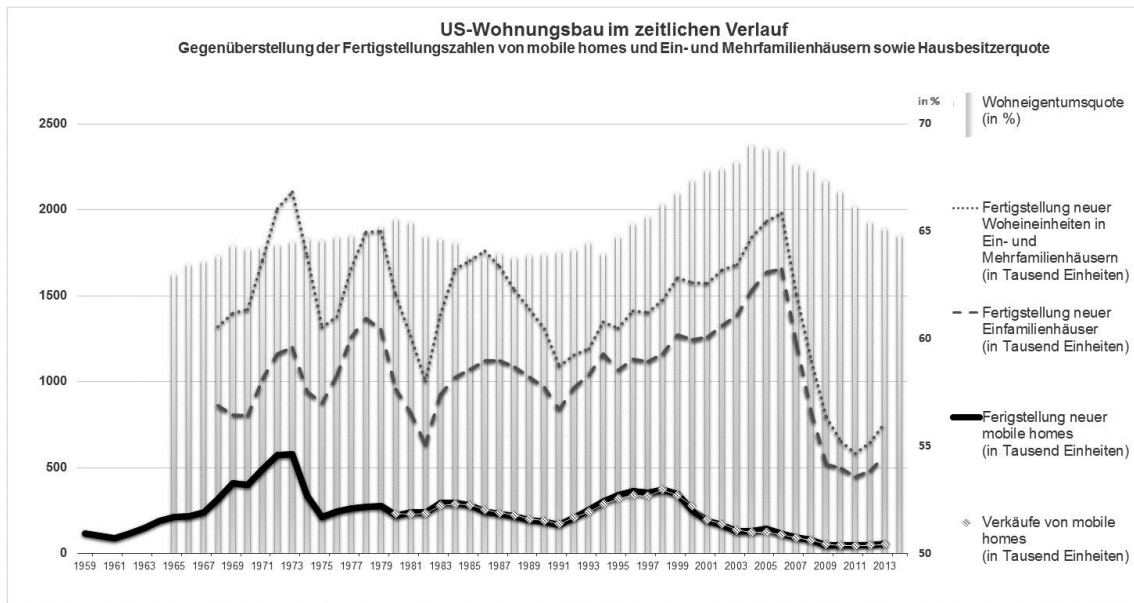


Abb. 14: US-Wohnungsbau im zeitlichen Verlauf (eigene Darstellung auf Datengrundlage von: DOC & UCB 2014)

In den 1960er und frühen 70er Jahren nahm trailer living in seiner Bedeutung für den nationalen Wohnungsmarkt deutlich zu. Die Abb. 14 verdeutlicht dies anhand der zeitlichen Entwicklung der Fertigungszahlen für mobile homes und Einfamilienhäuser. Im Jahr 1973 erreichten die Produktionen mit rund 580.000 mobilen Einheiten ihren historischen Höchststand. Damit machten sie fast ein Drittel aller neuen freistehenden Wohneinheiten aus. Die Erste Ölkrise und die wachsende US-Verschuldung führten zur wirtschaftlichen Stagflation, in deren Folge die Fertigungszahlen um mehr als 50 % zurückgingen. Bis 1988 bewegten sich die Produktionszahlen dann auf einem recht stabilen Niveau zwischen 200.000 und 300.000 Einheiten. Ab 1991 stiegen die Verkaufszahlen erneut an. Die Wohneigentumsquote nahm um knapp 5 % zu (Abb. 14). Bis 1998 verdoppelten sich die Auslieferungen der mobilen Häuser. Dabei bestand eine besondere Nachfrage nach größeren Wohneinheiten. Fortan wurden mehr *multi-sections* (bestehend aus zwei oder mehr Einheiten) als klassische *single-sections* verkauft (CDCB 2013). Mobile homes näherten sich hinsichtlich Bauqualität, Ausstattung und Erscheinungsbild mehr und mehr dem konventionellen Einfamilienhaus an (Abb. 15 - 21). Gleichzeitig nahm der Anteil der einzeln auf privatem Land gestellten Einheiten zu (CDCB 2013). Trailer parks verloren als Standort an Bedeutung (HAC 2011, S. 7). So mutierten mobile homes in den 1990er Jahren zu „echten“ Eigenheimen. Sie machten insgesamt 72 % des Wachstums aller nicht-subventionierten, preiswerten Wohnunterkünfte aus und trugen landesweit

mit 14 % – im Süden sogar mit 33 % – zur Erhöhung der Wohneigentumsquote unter sehr einkommensschwachen Familien¹⁶ bei (HAC 2003). Diese vielfach als sozial gerecht angepriesene Entwicklung ging jedoch mit entscheidenden Risiken einher. BURKHART (2010) zeigt, wie die wachsende Nachfrage in den 1990ern – ähnlich wie im Immobiliensektor – aus riskanten Kreditvergabepraktiken an nicht ausreichend finanzkräftige Haushalte resultierte, was schließlich zum Zusammenbruch des Kreditvergabesystems führte (ebd., S. 436–442). Zwischen 1987 und 1999 stieg der Darlehensumfang in dem Sektor von 184 Mio. US\$ auf 15 Milliarden US\$ rapide an (ebd.). Insgesamt 348.000 mobile Wohneinheiten wurden im Rekordjahr 1999 produziert. Im Jahr darauf platzte schließlich die spekulative Hypothekenblase im mobile-home-Sektor – sieben Jahre vor dem Ausbruch der eigentlichen Subprime-Krise. Viele Schuldner konnten ihre Hypothekenraten nicht mehr zahlen. Die Zahl der Zwangspfändungen vervierfachte sich bis 2003. Viele verloren ihr Zuhause und zwei Drittel aller Darlehensgeber gingen Bankrott (ebd.). Gebrauchte Wohneinheiten fluteten den Markt und drückten die Preise. Fast die Hälfte der Herstellerinnen musste die Produktion einstellen (ebd.). Der Verkaufsanteil neuer mobile homes – gemessen an allen freistehenden Häusern – fiel zwischen 1999 und 2006 von 27,7 % auf 8,7 %. Im Jahr 2011 erreichten die Verkäufe einen vorkriegszeitlichen Tiefstand. Seitdem steigen die Verkaufszahlen wieder langsam an (Abb. 14). Auch der Anteil der einfacheren single-wide units sowie der in mobile home parks platzierten Wohneinheiten nimmt seit 2008 wieder langsam zu (MHI 2014).

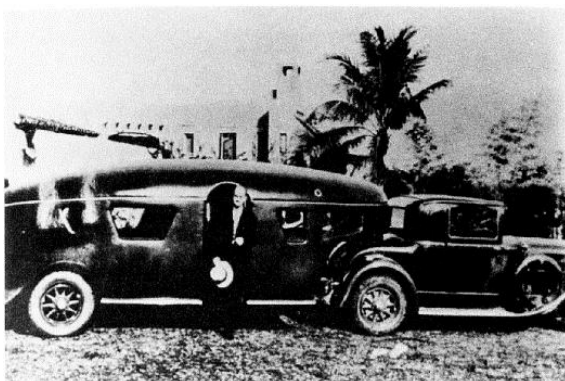


Abb. 15: Der Flugpionier Glenn Curtiss vor seinem selbstgebaute Wohnwagen im Jahr 1922 (Quelle: WALLIS 1991, S. 33)



Abb. 16: Städtischer trailer park in Detroit zu Zeiten der Great Depression (Quelle: WALLIS 1991, S. 72)

¹⁶ Als sehr einkommensschwache Familien („*very low income families*“) gelte jene, deren Haushaltseinkommen weniger als 50% des lokalen Durchschnittes (Median) ausmacht (HAC 2003).



Abb. 17: Trailer living galt während des Zweiten Weltkrieges auch Ausdruck zivilgesellschaftlicher Aufopferung in Zeiten von Knappheit. Das Foto stammt ursprünglich von der Titelseite der Zeitschrift „Trailer Travel“ und zeigt einen heimkehrenden GI, der von seiner Familie vor ihrem Wohnwagen empfangen wird. (Quelle: WALLIS 1991, S. 92)



Abb. 18: Anderson Mobile Homes Park in Portssmouth (Ohio) um 1955. Insgesamt 47 trailer parks beherbergten rund 16.000 Bauarbeiter um Portsmouth, wo ein Kernkraftwerk errichtet wurde. (Quelle: HURLEY 2001, S. 217)

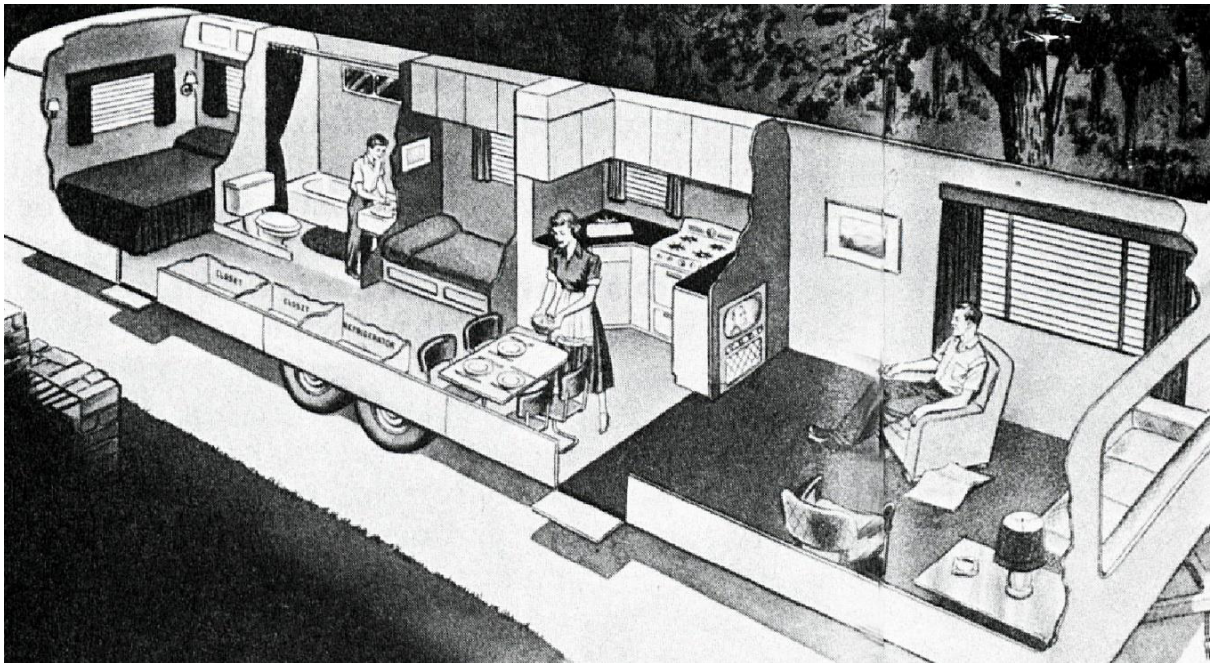


Abb. 19: Skizzierter Einblick in einen typischen Wohnwagen der Nachkriegszeit. Der *eight-wide (single-section) trailer* verfügte noch über ein Bett im Durchgangszimmer. Spätere Modelle (*ten-wide*) verlegen das „Kinderzimmer“ an das vordere Ende der Wohneinheit um mehr Privatsphäre zu gewährleisten. (Quelle: WALLIS 1991, S. 137)



Abb. 20: *Double-wide units* kommen in den 1960er Jahren auf. Zwei Teilsegmente werden separat transportiert und vor Ort läng zusammengesetzt. Sie bieten deutlich mehr Wohnraum. (Quelle: WALLIS 1991, S. 6)



Abb. 21: *Multi-section units* bestehen aus mehr als zwei Teilsegmenten und gleichen optisch Einfamilienhäusern. Dieses mobile home steht in einer Seniorenanlage in Florida. (Quelle: HART & MORGAN 1995, S. 41)

3.3 Trailer (park) living als prekäre Wohnform der Gegenwart

Das Mobilheim-Segment ist heute wesentlicher Bestandteil des US-Wohnungsmarkts. Im vergangenen Jahr wurde fast jedes zehnte neu gebaute Haus vollständig in der Fabrik gefertigt (CDCB 2013). Inzwischen gilt die Wohnform weitläufig als niedrigschwelliger Einstieg zum privaten Wohneigentum, welches einerseits als Quelle persönlichen Wohlstandes verstanden wird und an das andererseits verstärkt soziales Prestige geknüpft ist (FRENCH et al. 2008, S. 2). *Homeownership* gilt in den USA auch als elementarer Baustein zur Realisierung des *American Dream* (HURLEY 2001, S. 210). Das Mieten von Wohnungen hat demgegenüber einen vergleichsweise geringen gesellschaftlichen Stellenwert. So wohnen inzwischen 68 % aller US-Haushalte in ihren eigenen vier Wänden. Für viele bleibt jedoch ein Massivhaus „im Grünen“ aus finanziellen Gründen unerreichbar. Der hybride Charakter von mobile homes präsentiert sich da bei der Frage „Kaufen oder Mieten?“ als attraktiver Zwischenweg, denn ein mobile home ist in der Anschaffung deutlich preiswerter als ein konventionelles Haus und die Pacht für einen Standplatz in einer Siedlung ist oftmals geringer als die Miete einer vergleichbar großen Wohnung (YARNAL & AMAN 2009, S. 14). Dieses vermeintliche Kostenersparnis macht das Mobilheim vor allem attraktiv für Bevölkerungsgruppen mit geringen finanziellen Ressourcen. Insofern präsentiert sich nicht nur das Leben im Wohnwagen, sondern vor allem das Leben im Wohnwagenpark als ausgleichender weil sozial gerechter Zugang zum Amerikanischen Traum (HAC 2003, S. 8).¹⁷

Bei genauerer Betrachtung der Rahmenbedingungen zeigt sich jedoch, dass sich trailer (park) living als eine vorrangig prekäre Wohnform herausstellt, denn anders als beim „herkömmlichen“ Wohnen im Miets- oder Eigentumshaus weist das Leben im Wohnwagenpark spezifische Beeinträchtigungen und Unsicherheiten für die besonders vulnerablen Park-Bewohner auf (AMAN & YARNAL 2010; BAKER et al. 2011; GENZ 2001, S. 404ff.; HAC 2005, S. 10; JEWELL 2001; SCHMITZ 2004; YARNAL & AMAN 2009). SALAMON & MACTAVISH (2006) sprechen in dem Zusammenhang sogar von einem Status der „*quasi-homelessness*“, da die dort Lebenden permanent vom Verlust der eigenen vier Wände bedroht sind und somit nicht selten am Rande der Wohnungslosigkeit stehen.¹⁸ Der Begriff *prekär* bzw. *Prekarität* wird seit seiner Re-Etablierung fast ausschließlich in Bezug auf Beschäftigungsverhältnisse, Einkommenssituationen und soziale Sicherungssysteme verwendet. Er beschreibt unsichere Zustände, wie sie sich heute als Ergebnis postindustrieller

¹⁷ Anders als bei herkömmlichen Eigenheimen gibt es bei ländlichen mobile homes in Bezug auf die Eigentümerquote keinen signifikanten Unterschied zwischen ethnischen Minderheiten und der weißen Mehrheitsbevölkerung (HAC 2005, S. 8f.).

¹⁸ Ganz ähnlich argumentieren WENSING et al. (2003) in Bezug auf Bewohner von australischen *long-term caravan parks* (ebd., S. 45). Sie verweisen auch darauf, dass unter ihnen ein nicht unerheblicher Anteil wohnungslos war, bevor sie in die Wohnwagensiedlungen zogen. Gemäß einer Studie für Süd-Australien betrifft das 13% aller Bewohner (ROGERS et al. 2009, S. 66f.). CHAMBERLAIN & MACKENZIE (2013) gehen sogar noch darüber hinaus: Sie argumentieren, dass viele australische Caravan-Bewohnerinnen bei der Verwendung einer kulturell geprägten Definition von Obdachlosigkeit, die unter anderem auch von Mindeststandards der Unterkunft ausgeht (*tertiary homelessness*), de facto als obdachlos gelten müssten. Sie plädieren daher für ihre Aufnahme als *homeless* bei den Zensuserhebungen.

Transformationen und als Ausdruck politischen Willens (BOURDIEU 2004, S. 2010) zum Beispiel in Leiharbeit, in Teilzeit- und Gelegenheitsjobs darboten (BECK 1986; CASTEL 2009). „*Prekarität zeigt sich in einem Mangel an Schutzregelungen, die geeignet wären, das Individuum vor Unsicherheiten des Marktes und den Wechselfällen des Lebens zu schützen*“ (MÜLLER 2012 zit. KOCK 2009). In diesem Grundverständnis soll die Anwendung des Begriffs auf die Bezeichnung von Wohnverhältnissen ausgeweitet werden. *Prekäres Wohnen* bezeichnet hier das Leben in einer Unterkunft, die nicht hinreichend gegen Verlust abgesichert ist.

Im Folgenden soll ein Überblick zu den in der Fachliteratur beschriebenen Unsicherheiten des trailer park living gegeben werden. Dieser Überblick fungiert später als Analyseebene. In Kapitel 6 wird dann geprüft, inwiefern die hier genannten Punkte auf die Wohnverhältnisse von Dauerwohnern deutscher Campingplätze übertragen werden können, um so eine Aussage darüber zu treffen, ob es sich auch hierzulande um eine prekäre Wohnform handelt. Es ist sinnvoll, aus Gründen der Übersichtlichkeit vier Formen von Unsicherheit grundlegend zu unterscheiden: ökonomische, strukturelle, juristische und soziale Unsicherheiten (Abb. 22). Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass sich die jeweiligen Ausprägungen gegenseitig bedingen und verstärken. Gerade die Vielfalt und Komplexität ihres Zusammenwirkens sowie der Umstand, dass sie auf eine vulnerable Bevölkerungsgruppe einwirken, macht trailer park living besonders prekär.

3.3.1 Zur Vulnerabilität der Bewohnerschaft

Bewohnerinnen von US-amerikanischen mobile home parks können als vulnerabel gelten, da sie im Bourdieuschen Sinne mit verhältnismäßig wenig ökonomischem, sozialem und kulturellem Kapital ausgestattet sind (BOURDIEU 2005). Aufgrund umfangreicher Zensusserhebungen besteht in den USA eine gute Datenlage bezüglich sozio-ökonomischer Strukturdaten der Bevölkerung. Das American Housing Survey schlüsselt diese Daten detailliert nach verschiedenen Wohnformen auf (HUD & DOC 2013). Somit können sehr genaue Angaben zu mobile home-Haushalten gemacht werden: Während früher fast ausschließlich arme Bevölkerungsschichten in Wohnwagen lebten, hat sich die Bewohnerstruktur inzwischen deutlich diversifiziert. Dennoch sind Menschen, die in mobile homes wohnen, im Vergleich zur Gesamtbevölkerung gesellschaftlich schlechter gestellt. Sie weisen im Mittel einen niedrigeren Bildungsstand¹⁹ auf, haben ein deutlich geringeres Haushaltseinkommen²⁰, haben weniger finanzielle Rücklagen und sind stärker abhängig von staat-

¹⁹ In mobile homes hat der Haushaltsvorstand um 15,2% häufiger keinen Schulabschluss und um 24% weniger einen universitären Abschluss als bei allen Wohnformen zusammen (HUD & DOC 2013, S. 23).

²⁰ Haushalte, die in mobile homes leben, verdienen im Durchschnitt (Median) mit 27.984 US\$ rund 39% weniger als die Gesamtbevölkerung mit 46.000 US\$ (HUD & DOC 2013, S. 27). IYER (2007) zeigt mittels multipler, linearer Regressionsanalyse, dass von sechs verschiedenen Haushaltscharakteristika des Zensus ausschließlich die Höhe des Haushaltseinkommens die Entscheidung für das Leben im Wohnwagen hinreichend erklärt.

lichen Transferleistungen²¹ (BAKER et al. 2011, S. 60f.; HAC 2005, S. 13f.; HUD & DOC 2013). Obwohl der Großteil der Haushalte berufstätig ist, leben ca. 25,3 %²² aller mobile-home-Bewohner unterhalb der Armutsgrenze. Betrachtet man alle Wohnformen zusammen, betrifft dies nur 16,7 % (HUD & DOC 2013, S. 8f.; 27). Hierbei ist zu beachten, dass der US-Zensus nicht unterscheidet, ob die Wohnwagen der Befragten auf privatem Grund oder in einer Wohnwagensiedlung stehen. Deswegen gibt es keine exakten Angaben zu Bewohnerinnen von mobile home parks. Allerdings legen bekannte Strukturdefizite dieser Anlagen (hoher Anteil alter single-wide trailer, hoher Mieter- und Pächteranteil etc.) nahe, dass deren Bewohner über besonders geringe finanzielle Mittel verfügen (HAC 2005; 2011). Das gilt gerade für junge, kinderreiche Familien und ist in Fallstudien auch bestätigt worden (BAKER et al. 2011; KUSENBACH 2009, S. 423; MACTAVISH 2006, S. 15f.; MILSTEAD et al. 2013, S. 52; SCHMITZ 2004, S. 386; SHANBACKER 2007, S. 60). Andere Studien geben Aufschluss über soziale Kapitalausstattungen der Bewohner: Nachgewiesen ist, dass zwar häufig die nachbarschaftlichen Bindungen innerhalb von Wohnwagensiedlungen deutlich enger sind als in Ein-Familien-Haus-Siedlungen, andererseits sind Bewohner von mobile home parks weniger als halb so häufig in formelle Organisationsstrukturen außerhalb ihrer Anlage – wie z. B. Vereine – eingebunden (EDWARDS et al. 1973). Insgesamt gelten Parkstrukturen als ethnisch sowie sozial homogen und nach außen hin isoliert (ebd.; KUSENBACH 2009; MACTAVISH 2006).

3.3.2 Strukturelle Unsicherheiten

Die Macht der Betreiber: Ein Großteil der Wohnprobleme von Bewohnerinnen in US-amerikanischen mobile home parks basiert auf dem Zusammenspiel von geteilten Eigentumsstrukturen bei gleichzeitig unzureichender Mobilität (HIRSCH & RUFOLLO 1999; JEWELL 2001; SCHMITZ 2004, S. 388). Nach Daten des Housing Assistance Council besitzen zwar 80 % der Parkbewohner die Wohneinheit, in der sie leben, aber nur 14 % sind Eigentümer der dazugehörigen Stellfläche (HAC 2011). Damit geht die Mehrheit ein starkes Abhängigkeitsverhältnis mit dem Verwalter ein, der als Manager, Grundherr, Pförtner, Gesetzgeber und Infrastrukturbetreiber umfassende Macht auf sich vereint. Gleichzeitig ist sein Tun auf Privatgrund nur unzureichend reglementiert, sodass Parkbewohner weder die Sicherheiten von Hausbesitzerinnen noch den juristischen Schutz von Wohnungsmieterinnen genießen: „*They fall between the cracks.*“ (SCHMITZ 2004, S. 388). Dies gilt vor allem, wenn das Mietverhältnis auf mündlichen Absprachen basiert. CONNOR & FERNS (2002) reden gar von einem „*essentially medieval land tenure system*“ (ebd., S. 5).

Der private Status der Anlage ermöglicht es der Eigentümerin überaus restriktive Parkverordnungen festzuschreiben. So gibt es „Parkgesetze“, die strafrechtliche Partikularnormen wie öffentliches

²¹ Der Anteil derjenigen, die *public assistance* oder *public welfare* erhalten, liegt um knapp ein Drittel höher als der Landesdurchschnitt (HUD & DOC 2013, S. 27).

²² Ca. 12% gelten als sehr arm (50% des *poverty level* oder weniger) (NCLC 2011a).

Wäscheaufhängen, Autoreparieren oder Fahrradfahren definieren und dem Betreiber Sonderrechte wie den Zugang zu den privaten Wohnwagen zusichern (JEWELL 2001, S. 6; SALAMON & MACTAVISH 2006, S. 50f.). Verstöße, Zuwiderhandlungen oder gar Aufbegehren enden für Bewohner nicht selten mit der kurzfristigen Aufkündigung des Pachtverhältnisses. Ähnlich verhält es sich bei Zahlungsrückständen. Auch sie können unwiderruflich zum Rauswurf führen. Dabei präsentieren sich die monatlichen Zahlungen für gutgläubige Bewohnerinnen nicht selten als finanzielle Falle. Anfangs günstig erscheinende Pacht- und Nebenkosten können zügig ansteigen, denn die vielerorts zunehmende Nachfrage nach Stellplätzen trifft auf eine grundsätzlich unflexible Angebotsseite. Zudem gelten für viele mobile home parks keine staatlichen Mechanismen zur Regulation der Pachtpreisentwicklung (*rent control*)²³ (HAC 2011). Ist ein neu eröffneter trailer park erst mit Wohneinheiten aufgefüllt, ist es demnach nur marktlogikkonform, die Abgaben zu erhöhen (SCHMITZ 2004, S. 391). Auf die Weise sind Pachterhöhungen um 50 % bis 60 % dokumentiert (JEWELL 2001, S. 5). Wer dies nicht zahlen kann, muss gehen. Rechtlicher Widerspruch durch Bewohner hat nur selten Erfolg. Außerdem sind für viele arme Bewohnerinnen etwaige Anwalts- und Prozesskosten oft zu hoch (SCHMITZ 2004, S. 390).

Immobilie homes: Studien haben gezeigt, dass ein Großteil der Bewohner von trailer parks (70-88 %) mit ihrer Wohnsituation grundsätzlich zufrieden ist (BAKER et al. 2011, S. 62; WUBNEH & SHEN 2004, S. 57; YARNAL & AMAN 2009, S. 13). Für sie ist trailer park living keine Übergangslösung. Sie wollen bis zum Lebensende bleiben (ebd.). Vielen wird ihre prekäre Lage erst bewusst, wenn sie den Platz verlassen müssen. Wie auf dem Wohnungsmarkt sind hierbei Räumungsfristen von nur 30 Tagen die Regel (HAC 2011; JEWELL 2001; SULLIVAN 2014). In einigen Fällen sind sie noch kürzer.²⁴ Problematisch ist dies, denn mobile homes sind – anders als ihr Name vermuten lässt – äußerst statisch. Obwohl für viele die Mobilität ein wichtiges Kaufargument darstellt, werden lediglich 1 % bis 6 % nach ihrer ersten Platzierung nochmals bewegt (BURKHART 2010, S. 433; DAWKINS et al. 2011, S. 5; HIRSCH 1988; SCHMITZ 2004, S. 389). Oft werden am Aufstellort Deichsel und Räder abmontiert. Die Einheit wird vor Ort aufgebockt und gegen eventuelle Sturmschäden fest im Boden verankert. Auch Mauern, Verschalungen, Terrassen und Anbauten sind nicht unüblich (HAC 2005, S. 18). Diese baulichen Erweiterungen müssten im Falle eines Umzuges zurückgebaut werden, gehen dann aber als persönliche Investitionen verloren. Das größte Problem stellt jedoch der Transport selbst dar.

²³ Bezüglich Nutzen und Sinnhaftigkeit von rent control besteht keine Einigkeit. HIRSCH (1988) belegt, dass es die wachsende Mietbelastung effizient beschränken kann. Gegner führen an, dass rent control durch spekulative Pachterhöhungen nach Leerstand amortisiert und zu Wettbewerbsverzerrung und Stellplatzknappheit führt (MASON & QUIGLEY 2007; ZHENG et al. 2007).

²⁴ So gelten zum Beispiel die bundesstaatlichen Vorschriften nicht auf *tribal land*. Dort gibt es Ankündigungsfristen von unter einer Woche (JAMES 2014). In New South Wales (Australien) können Menschen, die in Caravans leben, binnen einer Stunde zum Verlassen des Platzes aufgefordert werden (SCHILLER 1989, S. 37).

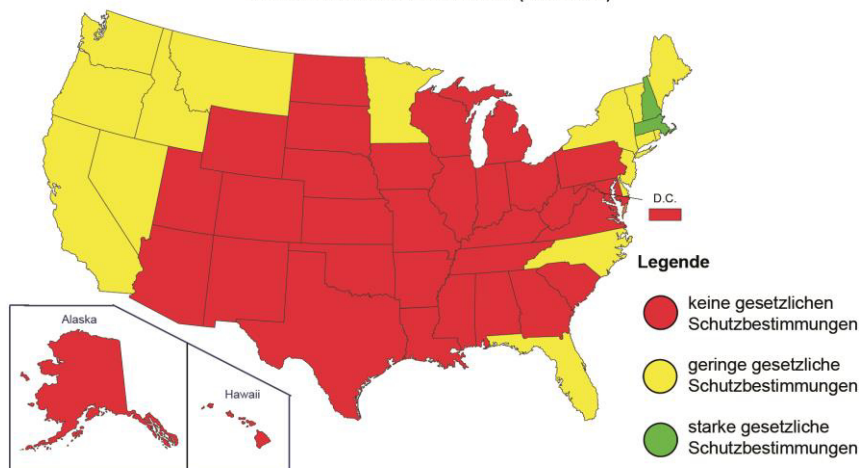
Moderne housing trailer können nicht wie frühere Modelle vom Familienauto gezogen, sondern müssen in der Regel von Fachleuten mit speziellen Zugmaschinen bewegt werden. Die manufactured housing-Industrie gibt die damit verbundenen Umzugskosten mit 1500 bis 3500 US\$ an (JEWELL 2001). Andere Quellen belegen Kosten bis zu 10.000 US\$ (NCLC 2011a; SCHMITZ 2004, S. 389). In manchen Fällen müssen außerdem noch Kündigungsstrafen (*exit fees*) gezahlt werden (GENZ 2001, S. 404). Für arme Haushalte ist das in der Regel zu teuer. Gleichzeitig ist nie sicher, ob das Mobilheim den Transport ohne Schäden übersteht. Vor allem nach langen Standzeiten können externe Kräfte erhebliche Materialschäden – wie z. B. Risse in den Wänden – bis hin zum Auseinanderbrechen des trailers verursachen (JAMES 2014; JEWELL 2001). Diese Risiken führen dazu, dass Bewohnerinnen im Falle eines Umzugs eher ihr Eigentum verkaufen und anderswo ein neues Heim erwerben. Verwalterinnen haben in solchen Fällen häufig ein vertragliches Vorbehaltsrecht (gegen neue Pächter) und/oder ein Vorkaufsrecht (für die Wohneinheit) (SCHMITZ 2004, S. 389). Dies erschwert zusätzlich die Situation der Umziehenden.

Parkschließungen: Besonders brisant wird die Situation für Bewohner im Falle von Parkschließungen (SULLIVAN 2014). Für meist Hunderte bedeutet das zeitgleich den Verlust ihres Zuhauses und ihrer Investitionen sowie die Suche nach einer neuen Bleibe. Die Ursachen für Schließungen sind vielfältig (BAKER et al. 2011, S. 58 zit. HAMLIN 2008). Häufig erhöhen Stadtausdehnungen den ökonomischen Verwertungsdruck auf einst suburbane mobile home parks. Die „*rent gap*“ (SMITH 1987) für das Areal wächst, sodass es schließlich an finanzkräftige Investorinnen verkauft wird, die dann den Betrieb abwickeln, um höherwertige Nutzungen wie Einfamilienhaussiedlungen oder Gewerbe zu realisieren (JEWELL 2001).²⁵ Das National Consumer Law Center hat ermittelt, dass zwischen 2006 und 2009 mehr als 100 Communities geschlossen wurden und weitere 1500 von Schließung bedroht sind (NCLC 2009). Trotz dieser „*epidemic of closure*“ (NCLC 2011b) haben lediglich 18 von 50 Bundesstaaten Gesetze zum Schutz von Bewohnern bei Parkschließungen verabschiedet (Karte 6). Diese können die Konsequenzen zwar etwas abmildern, jedoch nicht grundlegend verhindern. Für die meisten Bewohnerinnen bleibt der Vorgang ein Schicksalsschlag. Je nach Gesetzeslage muss der Eigentümer Parkschließungen 10 bis 120 Tage (Median 45 Tage) im Voraus ankündigen (NCLC 2011b, S. 3). In der Regel reichen jedoch diese Fristen nicht aus. Meist erweist es sich als schwierig, einen neuen Stellplatz in der Nähe zu finden, vor allem da andere Parks gebrauchte Wohneinheiten gar nicht oder nur unter strengen Auflagen (z. B. nach Farbe, Alter, Design, Fabrikat) akzeptieren. Das Abstellen von mobile homes im öffentlichen Raum ist verboten. Vielen bleibt daher nur ihr Heim zurückzulassen oder unter Wert zu verkaufen (JEWELL 2001; SALAMON & MACTAVISH 2006, S. 57; SCHMITZ 2004, S. 389).

²⁵ In Australien müssen oftmals Langzeitbewohner ihre *caravan parks* verlassen, weil sie in profitablere *RV parks* für Touristen umgewandelt werden (CHAMBERLAIN & MACKENZIE 2013; REED & GREENHALGH 2004).

In einigen Fällen sichern die Bewohner das Fortbestehen ihrer Community, indem sie das zum Verkauf stehende Gelände kollektiv aufkaufen. Seit 2008 unterstützt die Non-profit-Organisation *ROC USA* diesen Umwandlungsprozess. Ca. 800 selbstverwaltete *resident-owned parks* gibt es bereits in den USA (HAC 2011, S. 9f.; NCLC 2011a). FRENCH et al. (2008) zeigen, dass der gemeinschaftliche Besitz für die Bewohnerinnen eine Reihe finanzieller Vorteile (u. a. geringere Zinsen, Wertsteigerung der Unterkünfte) hat. Außerdem sind sie stärker in Parkangelegenheiten involviert und signifikant zufriedener mit ihrer Wohnsituation (ebd.).

Gesetzliche Schutzbestimmungen bei Verkauf und Schließung von mobile home parks in den Bundesstaaten der USA (Stand 2011)



Karte 6: Gesetzliche Schutzbestimmungen bei Verkauf und Schließung von mobile home parks in den USA (verändert nach: NCLC, 2011b, S. 6)

Material und Bauweise: Ein weiteres Problem betrifft die Qualität der Behausungen. Zwar hat die Industrie diesbezüglich deutliche Fortschritte gemacht und neue Modelle erinnern kaum noch an die „*boxes on wheels*“ (HART & MORGAN 1995, S. 37) früherer Jahre, dennoch berichten mehr als die Hälfte der Bewohner, dass sie mit mindestens einem baulichen Problem ihrer Behausung konfrontiert sind. Dazu gehören vor allem das Eindringen von Wasser durch Löcher und Risse in den Wänden, undichte Dächer, Fenster und Türen, ausbeulende Fußböden, undichte Rohrleitungen und unzureichende Isolation des Wohnraums (HAC 2005, S. 21; SALAMON & MACTAVISH 2006, S. 53; SCHMITZ 2004, S. 398). Knapp 20 % aller heute bewohnten mobile homes sind vor Verabschiedung des HUD-Code (S.28) von 1976 fabriziert worden (HUD & DOC 2013, S. 8). Gerade diese älteren Modelle stehen vornehmlich in mobile home parks und weisen die gravierendsten Probleme auf (HAC 2011, S. 7). Sie entsprechen einerseits nicht aktuellen Produktionsstandards und sind andererseits nicht für eine dauerhaft-intensive Wohnnutzung konzipiert. Entgegen dem Industrieverband MHI attestiert die Consumers Union den mobile homes nur eine mittlere Lebensspanne (Median) von 22 Jahren (HAC 2005, S. 19). Sie sind in jedem Fall deutlich kurzlebiger als Massivhäuser.

Die Art der Fertigung von mobile homes ist darüber hinaus auch verantwortlich für gesundheitliche Risiken. Im Jahr 2007 klagten ca. 11.000 Amerikaner, die nach Hurrikan „Katrina“ (2005) vorübergehend in staatlichen FEMA-trailers untergebracht wurden, über starke Augen- Nasen-, und Lungenreizungen sowie über Müdigkeit, Kopfschmerzen und Asthmaanfälle. Anschließende Messungen ergaben, dass in fast der Hälfte aller transportablen Notunterkünfte die Konzentration von Formaldehyd (HCHO) in der Luft deutlich über den zulässigen arbeitsschutzrechtlichen Grenzwerten lag (HSU 2007; HSU 2008; SPAKE 2007). HCHO ist ein farbloses, riechendes Gas, das von der International Agency for Research on Cancer als karzinogen eingestuft wird (IARC 2004). Es entweicht den aus Pressspanholz bestehenden Wänden und Mobiliar und staut sich im kleinen Wohnraum aufgrund der unzureichenden Belüftungsmöglichkeiten. Medizinische Studien haben ergeben, dass HCHO bereits ab einer Konzentration von 0,02 ppm beim Menschen Krankheitssymptome auslöst. Zwei luftchemische Testreihen in mobile homes belegen deutlich höhere Belastungswerte (Median: 0,39 ppm & 0,89 ppm) (HANRAHAN et al. 1985; LIU et al. 1991). Nachgewiesen ist dabei ein Zusammenhang zwischen der HCHO-Konzentration in der Luft und dem Alter des Baumaterials: je älter der Wohnwagen, desto höher die Belastung (HANRAHAN et al. 1985). Britische und australische Gesundheitsstudien zeigen, dass Menschen, die dauerhaft in Caravans leben, eine höhere Prävalenz für eine Reihe von Krankheitserscheinungen aufweisen (ZENNER & ALLISON 2010). Unklar bleibt derweil, wie groß der Einfluss der Wohnwagen als Verursacher ist und welchen Anteil eine womöglich ungesündere Lebensweise (schlechtere Ernährung, höherer Alkohol- und Tabakkonsum, weniger Bewegung, seltenere Arztbesuche) einnimmt (ebd.). Ähnlich verhält es sich in Bezug auf das erhöhte Unfallrisiko unter älteren Bewohnern, welches – gemessen an der Häufigkeit von Hüftfrakturen – auf ein sturzförderndes Design (unebene Böden, rutschige Treppen etc.) zurückgeführt werden könnte (WILSON et al. 2006).

Weitere Untersuchungen belegen, dass mobile homes – vor allem ältere Modelle – besonders häufig von Wohnungsbränden zerstört werden und dass die Wahrscheinlichkeit, bei einem Wohnungsbrand ums Leben zu kommen, für deren Bewohnerinnen um ein vielfaches höher liegt als für Bewohner von konventionellen Häusern. Vor allem das leicht entzündliche Baumaterial, häufiger fehlende Fluchttüren, Wasser- und Telefonanschlüsse sowie im oder am Haus aufbewahrte Propangasflaschen erklären diese Ergebnisse (RUNYAN et al. 1992; WARDA et al. 1999). Weitere ernsthafte Gefahren für Dauerwohner gehen von äußeren Umwelteinwirkungen aus: Da lange irrtümlich angenommen wurde, manufactured houses seien mobil und könnten im Ernstfall schnell abtransportiert werden, steht noch heute ein relativ hoher Anteil in potentiellen Hochwassergebieten (*flood plains*) und ist somit direkt von Überschwemmungen bedroht (SHEN 2005; WALLIS 1991; YARNAL & AMAN 2009, S. 13). Vor allem Hurrikans, Tornados und andere Stürme stellen eine unmittelbare Gefahr für amerikanische mobile home-Bewohner und ihre Behausungen dar (CHANEY & WEAVER 2010). Bei Tornado-Ereignissen lag ihre jährliche Sterberate (gemittelt

zwischen 1975 und 2000) zwanzigfach über jener von Massivhausbewohnerinnen (BROOKS & DOSWELL 2002). Zwei Jahre nach dem Hurrikan „Andrew“ (1992) knapp 97 % aller mobile homes in seinem Wirkungsbereich zerstörte, wurde im Rahmen des Federal Manufactured Homes Construction and Safety Standards erstmals architektonische Sicherungsmaßnahmen gegen Starkwind- und Hochwasserereignisse verbindlich festgeschrieben. Diese Neuerungen haben die Verwundbarkeit von mobile homes nachweislich reduziert (FEMA 2009; GROSSKOPF & CUTLIP 2006; HUD 2005). Gleichwohl genießen jene 62 % aller mobile homes, die vor Ratifizierung des Gesetzes am Standplatz installiert wurden, nicht zwangsläufig diesen Schutz (HUD & DOC 2013, S. 8).

3.3.3 Juristische und ökonomische Unsicherheiten

Mobile homes gelten als attraktiv, da ihr Erwerb im Vergleich zum Massivhaus erstens preisgünstig ist und zweitens einfach und schnell erfolgt. Sie können wie ein PKW ohne große Planung und mit minimalem vertraglichem Aufwand direkt vom Händler bezogen werden. Kritikerinnen verweisen jedoch darauf, dass Händler auf die Weise viele unvorbereitete und juristisch ungeschulte Kunden durch „*hyper-aggressive sales*“ (BURKHART 2010, S. 439) in den persönlichen Ruin treiben konnten. Vor allem in den 1990er Jahren wurden mobile homes zu überhöhten Preisen und unfairen Konditionen verkauft. Möglich war dies maßgeblich durch ein weitgehend undurchsichtiges Zusammenspiel von Verkäuferinnen, Parkbetreibern und Darlehensgeberinnen – nicht selten dieselbe Person – bei uneindeutiger Gesetzeslage. So gibt es in den meisten Staaten noch immer die Möglichkeit mobile homes eigentumsrechtlich nicht wie ein Wohnhaus als *real estate*, sondern wie ein Fahrzeug als *personal property* zu klassifizieren. Daher haben Gläubiger die Möglichkeit, spezielle Darlehen (*chattle loans*) mit hohen oder flexiblen Zinsraten und verkürzten Laufzeiten auch an Personen mit schlechter Bonität zu vergeben. Im Jahr 2012 waren 77 % aller mobile homes – vor allem jene auf gepachtetem Land – mit um 5 bis 8 Prozentpunkte höher verzinsten Krediten belastet als „normale“ Einfamilienhäuser (CDCB 2013; GENZ 2001; HAC 2005, S. 25). Viele Schuldner wurden diesbezüglich schlecht oder gar absichtlich falsch beraten und hartnäckig zum Vertragsabschluss gedrängt. In einigen Fällen erfolgte dieser nur mündlich, oft noch bevor die dazugehörige Parzelle präpariert war (BURKHART 2010, S. 439; HAC 2005, S. 25ff.; HAC 2003, S. 10f.; HAC 2011, S. 4). Viele befanden sich nach dem Kauf in einer regelrechten Finanzierungsfalle: teure Kredite und Zusatzkosten für Installation, Garantie und Versicherung konnten den ursprünglichen Preis mehr als vervierfachen (SCHMITZ 2004, S. 487).

Parkbewohnerinnen werden zudem durch steigende Pachtkosten (S. 35) sowie versteckte Nebenkosten, z. B. für das Parken von Autos, das Halten von Haustieren, die Nutzung des Internets oder für den Empfang von Gästen belastet. Hinzu kommen erhöhte Energiekosten wegen meist schlechter Wärme-Isolierung und verhältnismäßig hohe Reparaturkosten (SALAMON & MACTAVISH

2006, S. 51ff.).²⁶ Jenen, die die hohen Kosten nicht tragen können, droht die Zwangspfändung ihres Zuhauses. Die Pfändungsrate von mobile homes in den USA ist – über 20 Jahre gemittelt – viermal höher als bei Einfamilienhäusern (GENZ 2001, S. 402). Allein im Jahr 2002 wurden landesweit ca. 90.000 mobile homes beschlagnahmt (HAC 2005, S. 26). Ein Grund dafür findet sich ebenfalls in der Klassifizierung als personal property, wodurch die meisten Mobilheime von staatlichen Rettungsprogrammen, die z. B. im Zuge der Immobilienkrise aufgelegt wurden, ausgeschlossen sind (BURKHART 2010, S. 428ff.; HAC 2005, S. 25). Bis zum Ausbruch dieser Krise galt Wohneigentum in den USA als sicheres Finanzinvestment. Wertsteigerungsraten von 5,7 % sind dokumentiert (JEWELL 2003). In Bezug auf mobile homes war dieser Punkt jedoch stets umstritten. Während Wohnrechtsanwälte und Konsumentenverbände vor Wertverlust warnten, legten die Industrieverbände Studien vor, die Wertsteigerungen von mobile homes belegten. Eine umfassende Übersicht dazu findet sich bei JEWELL (2003). Heute gilt als gesichert, dass eine Wertsteigerung durchaus möglich ist, aber maßgeblich an ein dazugehöriges Privatgrundstück geknüpft ist (ebd.; GORBACK 2011). Mobile homes in land-lease communities entwerten in der Regel ähnlich wie Automobile mit ca. 1,5 % pro Jahr (HAC 2005, S. 29).

3.3.4 Soziale Unsicherheiten

Ein durchschnittliches Mobilheim verfügt heute ungefähr über die Hälfte der Wohnfläche eines konventionellen Einfamilienhauses. Ältere Modelle in trailer parks sind in der Regel deutlich kleiner. Da Familien dort zudem im Schnitt mehr Kinder umfassen und auch Doppelbelegungen mit Freunden oder Verwandten zumindest in gemieteten Einheiten nicht unüblich sind, ist Enge und Überbelegung mancherorts noch immer ein Problem. 9,2 % aller Mietwohnwagen galten 2003 als „over-crowded“²⁷ (HAC 2005, S. 14, 21; SALAMON & MACTAVISH 2006, S. 55). Fehlende Privatsphäre fördert zwischenmenschliche Spannungen. Das gilt auch außerhalb der Wohneinheit, wo sich in Wohnwagenparks – gerade aufgrund häuslicher Enge – häufig ein Großteil des gesellschaftlichen Lebens abspielt (SHANBACKER 2007). Untersuchungen belegen das vergleichsweise enge Zusammenleben der Nachbarschaften, aber in dem Zusammenhang auch die Existenz von Ausgrenzung, Hierarchien, Missgunst, Voyeurismus und Konflikten (ebd.; EDWARDS et al. 1973; HURLEY 2001, S. 236). Unter diesen Umständen stellt sich auch die Frage nach der Angemessenheit eines trailer park-Umfeldes für Kinder und Jugendliche.²⁸ Studien zeigen, dass vor allem Exklusion und Stigmatisierung von außerhalb entscheidende Herausforderungen für die Entwicklung von jungen Heranwachsenden darstellen (MACTAVISH 2006; MACTAVISH & SALAMON

²⁶ SCHMITZ (2004) zeigt, dass viele Bewohner wegen des „blame game“ zwischen Händler, Hersteller und Installer ihre Service- und Garantierechte nicht ausreichend einfordern können. Auch die MHIA-Gesetzgebung, die im Jahr 2000 die Position der Käufer stärken sollte, hat daran kaum etwas geändert (ebd., S.391f.).

²⁷ Over-crowding bedeutet in den USA, dass weniger als ein Zimmer pro Person zur Verfügung steht.

²⁸ Einige Parkbetreiber akzeptieren keine Kinder oder Erwachsene im potentiellen Eltern-Alter. Dennoch sind 37% aller Bewohner unter 18 Jahre alt (HURLEY 2001, S. 241; JEWELL 2003, S. 5).

2006). Mobile home parks sind selten ausreichend in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden. Sie sind als eigenständige, oft homogene Sozialgefüge häufig räumlich und visuell isoliert. Entfernungen und Zäune grenzen sie ab. Dies fördert dichotome Zugehörigkeitswahrnehmungen. Der Schulalltag integriert Kinder und Jugendliche oft stärker in externe Strukturen als Erwachsene. Sie sind damit aber auch häufiger mit bestehenden Vorurteilen konfrontiert (MACTAVISH 2006).²⁹ In den Köpfen vieler besteht das alte Bild vom schäbigen travel trailer und seinen unliebsamen Bewohnerinnen fort (BEAMISH et al. 2001). Mobile home-Bewohner gelten weitläufig als rastlos, nicht-integrierbar und anomisch. Sie werden mit verschiedenen sozialen Problemen wie Arbeitslosigkeit, Drogenmissbrauch, Teenager-Schwangerschaften, Devianz und Kriminalität³⁰ assoziiert (SALAMON & MACTAVISH 2006, S. 57f.; WUBNEH & SHEN 2004). Medien reproduzieren nachweislich dieses Stigma vom „white trash“, „trailer park trash“ oder „southern redneck“ (HARRY 2004).

Mobile home parks werden auch aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt. So befürchten Anwohner den Wertverlust ihrer eigenen Grundstücke und Häuser, wenn sich eine solche Anlage in direkter Nähe gründet. Bezüglich der Frage, ob mobile home parks tatsächlich negative immobilienwirtschaftliche Ausstrahlungseffekte aufweisen, kommen Ökonomen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Eine Übersicht zu entsprechenden Studien bieten WUBNEH & SHEN (2004). Unabhängig von wissenschaftlichen Erkenntnissen manifestiert sich die ablehnende Haltung gegenüber mobile home-Bewohnerinnen vielerorts in nachbarschaftlichen NIMBY-Initiativen³¹ und städtischen Zoning-Gesetzgebungen. Letztere verbieten auf unterschiedliche Weise und häufig entgegen bundesstaatlicher Rechtsprechung³² mobile homes in Wohnbezirken und verbannen sie in entfernte Agrar-, Gewerbe- oder Industriegebiete (DAWKINS et al. 2011; SCHMITZ 2004, S. 395; WALLIS 1991, S. 178ff.; WORDEN 1963). PAPKE (2009) sieht in diesen Praktiken ein revanchistisches Vorgehen der bürgerlichen Klasse gegen eine arme Unterschicht. Eine Studie aus dem Jahr 1977 zeigt, dass vor allem wohlhabende Gemeinden dazu neigen, solche räumlichen Nutzungsrestriktionen festzuschreiben (WALLIS 1991, S. 179f.). Für die Betroffenen bedeutet das wiederum stärkere Segregation, längere tägliche Wege und demzufolge steigende Transportkosten sowie ein generell schlechterer Zugang zu öffentlichen Versorgungseinrichtungen wie Krankenhäuser, Bibliotheken, Kirchen, Schulen etc. (SHEN 2005).

²⁹ Zu Stigma-Bewältigungsstrategien von Bewohnern siehe KUSENBACH (2009).

³⁰ McCarthy (2010) belegt, dass es keinen signifikanten Unterschied bezüglich der Kriminalitätsrate in mobile home parks und in anderen Siedlungstypen gibt.

³¹ NIMBY steht als Akronym für *Not-In-My-Backyard* und beschreibt allgemein den Widerstand gegenüber unliebsamen Phänomenen oder Entwicklungen in der direkten Nachbarschaft (DAVIS & BALI 2008)

³² Mindestens 20 Bundesstaaten haben Zoning-Vorschriften verboten, die mobile homes anders als andere Formen von Einfamilienhäusern behandeln (HAC 2003, S. 7).

3.4 Zwischenfazit

Trailer park living ist heute ein bedeutender Bestandteil des US-amerikanischen Wohnungsmarktes. Im Laufe des vergangenen Jahrhunderts hat es sich aufgrund erheblicher Wohnungsnoterfahrungen aus einer mobilen Tourismusform zu einer statischen Wohnform entwickelt. Die Branche hat sich dabei zunehmend diversifiziert und professionalisiert. Heute ist das Leben in einer Wohnwagen-siedlung vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen eine preiswerte Alternative zum Eigenheim. Bei genauerer Betrachtung der Rahmenbedingungen zeigt sich, dass trailer park living von einer Vielzahl wohnformspezifischer Unsicherheiten geprägt ist (Abb. 22). Wesentliche Nachteile gegenüber konventionellen Wohnformen resultieren vor allem aus der Bauweise der Unterkünfte, den geringen Rechtssicherheiten der Bewohner, den umfangreichen Machtbefugnissen der Betreiberinnen und den geteilten Besitzstrukturen in land-lease communities. Aufgrund dieser Besonderheiten sind Menschen, die in entsprechenden Anlagen wohnen, nur unzureichend gegen den Verlust ihrer eigenen vier Wände abgesichert.³³ Insofern muss trailer park living als prekäre Wohnform bezeichnet werden. Dies legt die Vermutung nahe, dass eine eventuelle Dauerwohnpraxis auf Campingplätzen in Deutschland mit vergleichbaren Problemen verbunden ist. Dies soll in Kapitel 6 geprüft werden.

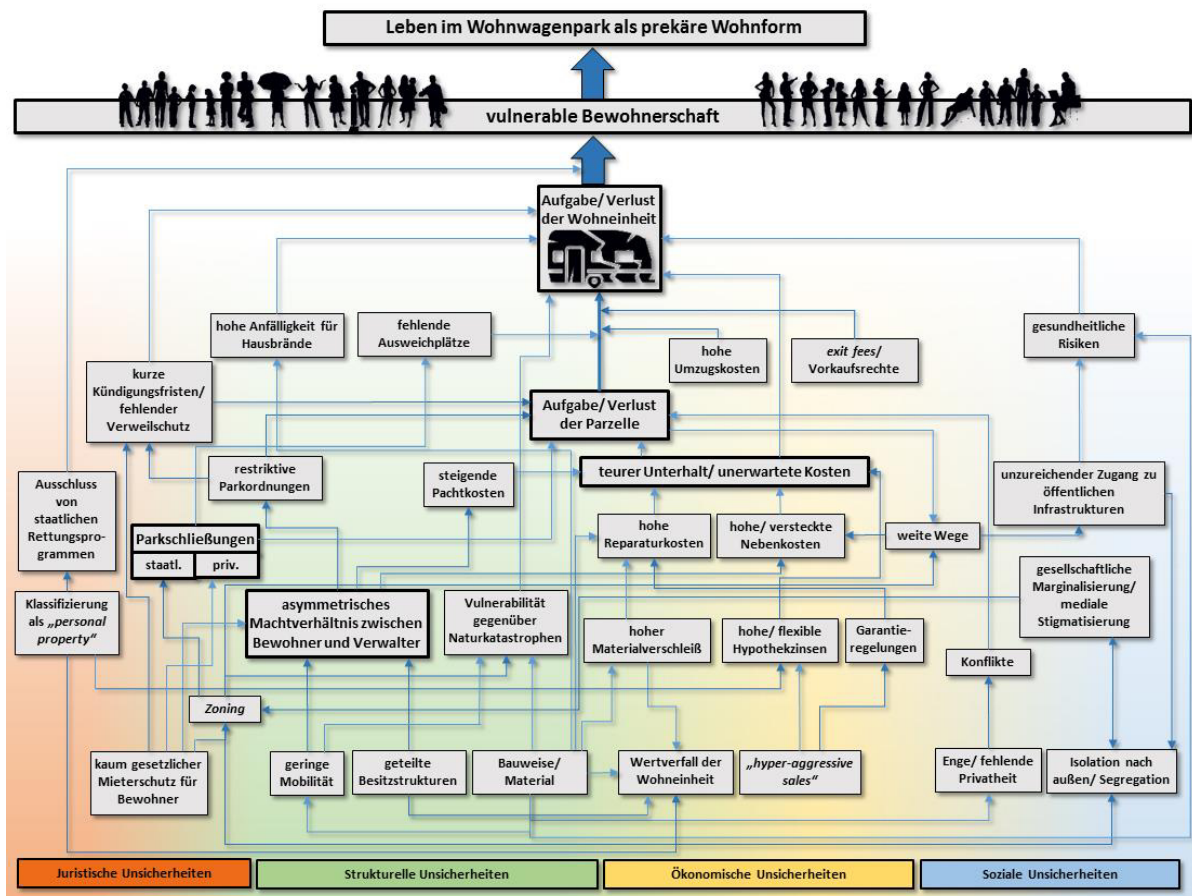


Abb. 22: Übersicht - trailer park living als prekäre Wohnform (eigene Darstellung)

³³ Weitere Studien belegen, dass dies auch für die Bewohnerinnen australischer caravan parks gilt (CHAMBERLAIN & MACKENZIE 2013; REED & GREENHALGH 2004; ROGERS et al. 2009; SCHILLER 1989; WENSING et al. 2003).

4 Campingplatz-Dauerwohnen als Geschäftsmodell in Deutschland

Die Entstehung von Campingplatz-Dauerwohnen hängt nicht ausschließlich von gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Entwicklungen ab. Entscheidend ist zudem, in welchem Maße Campingplatzbetreiber gewillt und autorisiert sind, Menschen dauerhaft aufzunehmen. Um diesen Aspekt nicht unberücksichtigt zu lassen, sollen im Folgenden die Situation der deutschen Campingwirtschaft und die rechtlichen Bestimmungen zum Dauerwohnen dargelegt werden.

4.1 Zur aktuellen Situation der Campingwirtschaft

Im Bundesgebiet gibt es laut amtlicher Statistik 2.871 Campingplätze mit knapp 230.000 Stellplätzen (STATISTISCHES BUNDESAMT 2014b, S. 17, 20). Erfasst sind damit jedoch nur Anlagen, die zumindest zum Teil für eine touristische Nutzung zur Verfügung stehen. „Reine“ Dauercampingplätze³⁴ bleiben von ihr unberücksichtigt. Genauere Daten zur deutschen Campinglandschaft können dem letzten Campingmarktbericht des Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und des Deutschen Tourismusverband e.V. aus dem Jahr 2010 entnommen werden: Demnach existieren mehr als 3.600 Campingplätze mit ca. 648.000 Stellplätzen, von denen 44,3 % als Touristikstandplätze, 53,6 % als Dauerstandplätze und 2,1 % als Mietunterkünfte klassifiziert sind (BMWI & DTV 2010). Im Vorwort des Berichts heißt es: „*Camping in Deutschland boomt*“. Tatsächlich hat die Zahl der Urlauberübernachtungen auf den dokumentierten Campingplätzen seit 1993 um fast 2 Mio. zugenommen (Abb. 23). Auch hierbei spielen ausschließlich touristische Nutzungen eine Rolle. Die Studie zeigt aber auch, dass sich Camping in einem langsamen Transformationsprozess befindet. Klassisches Dauercamping verliert zunehmend an Bedeutung. Die 2003 ermittelte Überhangsnachfrage nach Dauerstandplätzen ist weitgehend abgebaut. Wartelisten für die eigene Parzelle gibt es nur noch in wenigen Regionen (BMWI & DTV 2010). Verantwortlich dafür sind veränderte Lebensstile. Dauercamping galt lange als preiswerte und wohnortnahe Rückzugsmöglichkeit für eine proletarisch geprägte Arbeiterschaft. Entsprechende Plätze entstanden vorwiegend in der Nähe großer Siedlungsgebiete und gleichen vielerorts Garten- und Wochenendhaussiedlungen mit gefestigten Camperstrukturen. Für neuere Generationen hat diese Form der Erholung weitgehend an Reiz verloren. Dieser Trend wird vermutlich weiter anhalten (ebd.; KILIAN & THISEN 2014). Stattdessen gewinnt der Kurzzeiturlaub an Bedeutung. Auch die Nachfrage nach

³⁴ Verschiedene Formen des Campings müssen hier unterschieden werden: *Camping* oder *Urlaubscamping* bezeichnet eine weit verbreitete, mobile Tourismusform, bei der für kurze Zeit und möglichst naturnah außerhalb von Gebäuden (z. B. in Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen oder unter Tarps) übernachtet wird. *Dauercamping* bedeutet, dass Menschen eine Parzelle auf einem Campingplatz dauerhaft pachten, darauf ihre Wohneinheit (i. d. R. einen Wohnwagen) stellen und diese regelmäßig (z. B. an den Wochenenden) zu Regenerationszwecken aufsuchen. Damit eng verbunden ist *Saisoncamping*. Hierbei verbringen die Camper längere Zeitabschnitte durchgehend auf dem Campingplatz – meist den ganzen Sommer. Im Gegensatz zu Dauerwohnern, verfügen Camper aber immer auch über eine eigene Wohnung oder ein Haus, wo sie gemeldet sind.

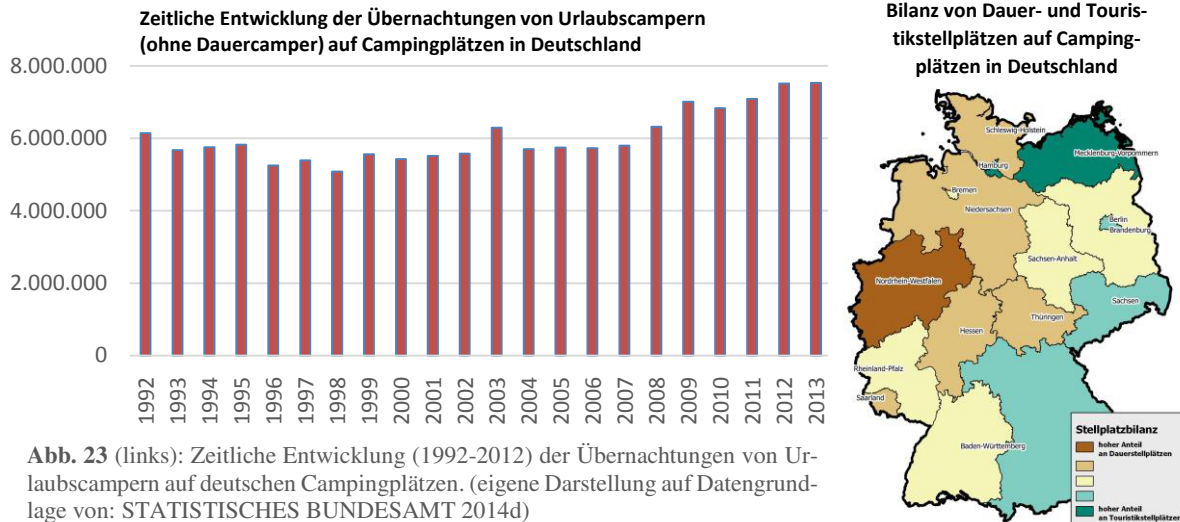


Abb. 23 (links): Zeitliche Entwicklung (1992–2012) der Übernachtungen von Urlaubscampers auf deutschen Campingplätzen. (eigene Darstellung auf Datengrundlage von: STATISTISCHES BUNDESAMT 2014d)



Abb. 24 (rechts): Stellplatzbilanz der Bundesländer: Braun gefärbte Bundesländer haben einen hohen relativen Anteil an Dauerstandplätzen, grün gefärbte einen hohen relativen Anteil an Touristikstandplätzen. (eigene Darstellung auf Grundlage von: BMWI & DTV 2010)

„anspruchsvolleren“ Formen des Campings steigt. Qualitativ hochwertige Ausstattungen und zielgruppenorientierte Angebote (Poolanlage, Wellness, Minigolf etc.) sowie Mietunterkünfte (Bungalows, Mobilheime, Baumhäuser etc.) entsprechen eher den sich ändernden Präferenzen der Erholungssuchenden und werden somit wichtiger für den wirtschaftlichen Erfolg (ebd.).³⁵ In dieser Beziehung befinden sich Betreiber in einem starken Konkurrenzkampf zueinander. Die Auslastungsquoten der Campingplätze sind regional sehr unterschiedlich und maßgeblich abhängig von Investitionskapazitäten und Modernisierungswillen der Eigentümerinnen sowie der touristischen Attraktivität des Umlandes (BMWI & DTV 2010, S. 11). Stefan Thurn, Chefredakteur des vom ADAC jährlich herausgegebenen *Campingführers*, sieht diesbezüglich eine Verbindung zum Untersuchungsthema dieser Arbeit:

„Wir erleben momentan ein Auseinanderdriften der Campingplätze in zwei Gruppen. Es gibt die Plätze, die investieren, um für mehr Urlaubscamper attraktiv zu werden. Und es gibt die Gruppe der Plätze, die sich zu lange auf die Dauercampernachfrage verlassen und jetzt mit einem Investitionsstau zu kämpfen haben. Gerade diese Plätze könnten zu Wohngebieten prekärer Gesellschaftsgruppen mutieren.“ (DOWIDEIT 2012 zit. THURN).

Schlussfolgernd ist zu erwarten, dass vor allem in Regionen mit hohem Anteil an Dauerstandplätzen (Abb. 24) Dauerwohnverhältnisse bestehen.

4.2 Zwischen Duldung und Schließung: die rechtliche Lage in Deutschland

Die rechtliche Bewertung des dauerhaften Wohnens auf deutschen Campingplätzen ist außerordentlich diffizil, da einerseits mehrere Rechtsbereiche tangiert sind und andererseits verschiedene

³⁵ In dem Zusammenhang neu entstanden ist die luxuriöse Sonderform des *Glamping* (*glamorous camping*) (BROOKER & JOPPE 2013)

Gebietskörperschaften des Föderalstaates regulativ wirksam werden. Geltende Bestimmungen sind z.T. widersprüchlich und können im Einzelfall unterschiedlich ausgelegt werden. Als juristischer Laie kann ich an dieser Stelle keine lückenlose Analyse der Rechtslage darlegen, dennoch sollen die wichtigsten Regelungen zum Thema kurz umrissen werden:

„Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. [...] Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden“ (BMJV, 2013a).

Gemäß dem zitierten § 11 Abs. 5 des Melderechtsrahmengesetzes kann ein Wohnwagen offiziell als Wohnung genutzt werden. Das zuständige Einwohnermeldeamt muss einen Erstwohnsitz eintragen, solange dieser über eine sendungsfähige Adresse verfügt. Dabei ist der „Einwohner“ verpflichtet, die vorwiegend benutzte Wohnung als Erstwohnsitz anzugeben (ebd. § 12). Seit der Verabschiedung des Gesetzes im Jahr 2002 ist in dem Zusammenhang auch kein schriftlicher Nachweis durch eine Vermieterin (Vermieterbescheinigung) notwendig, was sich jedoch ab Mai 2015 mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Fortentwicklung des Meldewesens nach § 19 erneut ändern wird (BGBL. I. 22 2013). Ziel dieser Re-Nivellierung ist es „Scheinanmeldungen“ zu unterbinden (TAZ.DE 2013). Melderechtlich ist also das Campingplatz-Dauerwohnen zurzeit bundesweit möglich. Dies bedeutet nicht automatisch ein Wohnrecht. In Bezug auf Wohnen im Wohnwagen steht das Melderecht im gewissen Widerspruch zu den Ausführungen von Bauordnungs- und Bauplanungsrecht. Diesbezüglich müssen zwei Fälle unterschieden werden:

Wird ein Wohnwagen auf privatem Grundstück längerfristig abgestellt und dort überwiegend ortsfest benutzt, so gilt er gemäß den Bauordnungen der Bundesländer als eine *bauliche Anlage*, für die der Eigentümer eine Baugenehmigung benötigt. *„Dabei ist unerheblich, ob diese[r] fahrtüchtig [ist] oder nicht“* (Niedersächsische BauO). Im planungsrechtlichen *Außenbereich*³⁶ würde diese nicht erteilt, weil eine Wohnnutzung dem § 35 Abs.1-3 BauGB widerspricht. Im *Innenbereich*³⁷ ist das hingegen theoretisch möglich. Dort haben die zuständigen Bauämter bzw. Bauaufsichtsbehörden bei der Vergabe der Baugenehmigung einen gewissen Interpretationsspielraum. Da aber in der Regel gültige Auflagen – z. B. hinsichtlich Wasserver- und -entsorgung, Brand- oder Naturschutz – und vor allem eine bauliche Einbindung in die Siedlungsstruktur nicht erfüllt werden (können), werden sie erfahrungsgemäß sehr selten erteilt. Eigentümerinnen von widerrechtlich aufgestellten Wohnwagen (sog. *Schwarzbau*) droht stets die Räumungsklage (HUTTER 2013). Ein Ausweichen

³⁶ „Zum Außenbereich gehören [...] alle Bereiche, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB liegen [...], noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. v. § 34 BauGB.“ (SCHMIDT & FRANCKENESTEIN 2004, S. 56)

³⁷ „Der Innenbereich i. S. v. § 34 BauGB umfasst alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindegebiets, die nicht von der Gemeinde selbst durch einen qualifizierten oder vorhabebезogenen Bebauungsplan konkret geplant wurden. (Planbereich)“ (SCHMIDT & FRANCKENESTEIN 2004, S. 235)

auf Campingplätze schafft in Bezug auf eine Wohnnutzung auch keine rechtliche Sicherheit. Zwar ist dort das Abstellen von mobilen Wohneinheiten genehmigungsfrei, weil Campingplätze bereits als bauliche Anlagen gelten, jedoch befinden sich diese auf vom Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebieten, die nach § 10 (BauNVO) allein dem Erholungsaufenthalt vorbehalten sind (BMJV 2013b). Aus diesem Grund ist Dauerwohnen dort – genauso wie in Ferien- oder Wochenendhaus-siedlungen – nicht zulässig, was auch durch entsprechende Gerichtsurteile bestätigt wurde.³⁸ Der Kerngedanke des Verbots ist, dass Wohnnutzungen in Sondergebieten deren Regenerationscharakter beschränken, indem sie z. B. ein höheres Verkehrsaufkommen verursachen und den Versorgungsbedarf (Infrastruktur, Waren des täglichen Bedarfs) erhöhen. Zudem würden solche Umnutzungen die suburbane Zersiedelung vorantreiben und somit den Nutzen einer hoheitlichen Flächen-nutzungsplanung in Frage stellen.

Neben der BauNVO auf Bundesebene untersagen auch die meisten Campingplatzverordnungen der Länder eine ständige Wohnnutzung. Die Verordnungen legen wesentliche Rahmenbedingungen für Beschaffenheit und Verwaltung von Campingplätzen fest, wie z. B. die Mindestgröße der Parzellen oder die Erreichbarkeit des Betreibers. Acht von elf online einsehbaren Fassungen begrenzen – wenn auch unpräzise – den zeitlichen Aufenthalt. In ihnen finden sich Formulierungen wie: „*Campingplätze sind Plätze, [...] die zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind*“ (z. B. LAND NIEDERSACHSEN 1984). Lediglich in Schleswig-Holstein, Bayern und Brandenburg ist der Aufenthalt formell unbefristet. Darüber hinaus genehmigt die neue Schleswig-Holsteinische Campingplatzverordnung von 2010 erstmals ausdrücklich das Aufstellen von *Mobilheimen*³⁹ auf Campingplätzen, die in anderen Bundesländern nur auf Wochenendplätzen zugelassen sind oder auf die gar nicht gesondert eingegangen wird (LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010). Mobilheime, die aufgrund ihrer Bauart und Größe besser zum Dauerwohnen geeignet wären als Wohnwagen, müssen aber auch dort nach § 3 ortsveränderlich bleiben (ebd.).

Der Gestaltungsspielraum der Kommunen zeigt sich darin, dass sie eine formell illegale Nutzung dulden können, entweder meist zeitlich begrenzt durch Gemeindebeschluss, oder als stillschwei-

³⁸ Siehe z. B. VG Potsdam, Urteil vom 28.08.2001 (5 L 212/01) (LAND BRANDENBURG 2010), OVG NRW, Urteil vom 23.10.2006 (7 A 4947/05) und VG FRANKFURT (ODER), Urteil vom 22. August 2012 (Az. 7 K 575/09). Nicht unmittelbar der Erholung dienende Nutzungsarten sind nur zulässig, wenn sie versorgende oder dienende Funktion im Hinblick auf die jeweilige Zweckbestimmung des Sondergebiets haben – z. B. im Falle einer Betriebswohnung (VGH BADEN WÜRTTEMBERG - Urteil vom 27. Juli 2012 - Az. 8 S 233/11).

³⁹ „*Ein Mobilheim ist eine größere, seriengefertigte Unterkunft. Der Namensbestandteil ‚mobil‘ erklärt sich durch die kleinen Räder, die teilweise durch Verkleidung verdeckt, noch vorhanden sind. Mobilheime sind meist aus Kunststoff, seltener aus Holz hergestellt [...]. Das Erscheinungsbild der Mobilheime hat sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Glichen sie früher eher einem Zwitterprodukt von Wohncontainer und Caravan, so weisen moderne Mobilheime heute – vom scheinbar ziegelgedeckten Dach bis hin zu den Sprossenfenstern – viele optische Anleihen ‚richtiger‘ Häuser auf. In vielen Fällen gelingt die Illusion nahezu perfekt.*“ (ADAC 2007)

gende Duldung. An dieser Stelle gibt es die Möglichkeit einer Einigung zwischen der Campingplatzbetreiberin und der zuständigen Verwaltungsbehörde über eine Dauerwohnpraxis. Eine solche Duldung bietet aber Bewohnern keine Verweilsicherheit, denn sie kann jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.⁴⁰

Unabhängig von melde- und baurechtlichen Festlegungen hat Dauerwohnen durch Gerichtsbeschlüsse juristische Legitimität erlangt. So erklärt der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 03.09.1991 (9 TG 3588/90), dass Wohnwagen prinzipiell als geeignete Unterkünfte anzuerkennen sind. Dabei gelten als Unterkunft,

„alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die tatsächlich geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit einschließlich der Möglichkeit sicherzustellen, persönliche Gegenstände zu verwahren. [Dies gilt auch], wenn deren Nutzung zivil- oder baurechtlich nicht rechtmäßig ist oder untersagt werden könnte“ (BERLIT 2009, S. 462).

Dementsprechend müssen nach einem Urteil des Bundessozialgerichts vom 17.06.2010 (B 14 AS 79/09 R) kommunale Behörden den Caravan für den Wohnzweck akzeptieren und anfallende Wohnkosten inklusive Heizkosten im Sinne des § 22 SGB II übernehmen (BSG 2010).

Zusammenfassend ist CP-DW aus juristischer und wirtschaftlicher Sicht ein mögliches, aber unsicheres Geschäftsmodell. Dazu notwendige Investitionen sind riskant, weil ein Dauerwohnbetrieb immer von staatlicher Duldung abhängt.

⁴⁰ Die Möglichkeit eines Bestandsschutzes bleibt hier unberücksichtigt.

5 Campingplatz-Dauerwohnen in Deutschland

5.1 Methodische Vorbetrachtung

Wie bereits eingangs erwähnt, soll sich diese Arbeit dem Thema Campingplatz-Dauerwohnen⁴¹ auf Grundlage früherer Forschungsergebnisse induktiv nähern, um so weitere Erkenntnisse zu Umfang, Verbreitung, Entwicklung und Entstehungszusammenhängen zu gewinnen. Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht darin, dass die vorangestellte explorativ-qualitative Fallstudie erste Einblicke in ein bislang für Deutschland unbeachtetes Forschungsfeld ermöglicht hat, aus denen nun Parameter zur Beantwortung der zugrundeliegenden Fragestellung abgeleitet werden können. Die Befragungen auf dem Campingplatz in Berlin haben nicht nur gezeigt, dass in der Bundesrepublik trailer living existiert, sondern auch Aufschluss darüber gegeben, wie Dauerwohnen organisatorisch funktioniert (Mieten- und Pachtsystem), welche Gründe dahinter stehen und welche spezifischen Herausforderungen und Unsicherheiten für die Bewohner damit verknüpft sind. Nun soll diese Arbeit die Wohnform ganzheitlicher und räumlich umfassender untersuchen, um so Aussagen über eine mögliche Übertragbarkeit auf die Makroebene treffen zu können. Hierfür erfolgte eine quantitative Online-Befragung der deutschen Campingplatzbetreiber.

Erstellung einer Datenbank: Die Methodik der Online-Befragung hat den Vorteil, dass mit einem verhältnismäßig geringen Aufwand und ohne finanzielle Mittel die große Gesamtheit der deutschen Campingplätze erhoben und hinsichtlich der Untersuchungsfragestellungen befragt werden können. (Die mit der Art der Erhebung verbundenen Unsicherheiten und Einschränkungen werden in Kapitel 8 – im Rahmen einer Fehleranalyse zu dieser Arbeit – diskutiert.) Gerade weil bislang völlig unbekannt ist, wie viele und welche Plätze Dauerwohnen anbieten, war ein umfangreiches Anschreiben der Verantwortlichen von vornherein unumgänglich. Dafür wurde in einem ersten Schritt eine eigene umfassende Datenbasis zu den deutschen Campingplätzen aufgebaut. Eine wichtige Grundlage hierfür war die vom ADAC elektronisch bereitgestellte Datenbank des jährlich erscheinenden „*Campingführer*“ (ADAC 2014). Diese Datenbank enthält aktuelle Angaben zu 1.215 Campingplätzen in Deutschland, inklusive ihrer Koordinaten, Anschriften und Email-Adressen. Dieser Datensatz wurde durch einen paarweisen Abgleich um weitere 179 Campingplätze ergänzt, die zusätzlich im vom Campingverband ACSI herausgegebenen „*Campingführer Deutschland 2013*“ gelistet werden. Hinzu kamen 67 Plätze, die vorab im Zuge einer flüchtigen Online-Recherche ermittelt wurden, sowie der bereits bekannte Berliner Campingplatz aus der qualitativen Studie.

⁴¹ Diese Studie bezieht sich ausschließlich auf Anlagen, die offiziell als Campingplätze deklariert werden. Ferienhaus- und Gartensiedlungen werden hier nicht berücksichtigt, auch wenn sich dort in ähnlicher Weise Wohnpraktiken entwickelt haben könnten. Gleiches gilt für Reisemobil-Stellplätze (nach: ADAC 2013). Auch alternative (Bau-)Wagenplätze werden hier ausgeschlossen, denn es wird davon ausgegangen, dass diese nicht kommerziell betrieben werden und eher freiwillig aus einem kollektivistischen oder politisch-ideologischen Bestreben heraus entstehen (SCHÖNFELD & PRALLE 2014).

Der Datenbestand umfasste somit insgesamt 1.462 Campingplätze in 16 Bundesländern.

Web-Survey: Parallel zum Aufbau der Datenbank wurde mit Hilfe der Web-Umfrage-Applikation *limesurvey* ein Online-Fragebogen mit insgesamt 51 Fragen erstellt, der es ermöglicht, erkenntnisorientierte, standardisierte Fragen zu stellen. Der Fragebogen (s. Anhang) ist inhaltlich zweigeteilt. Der erste Teil richtete sich an alle Betreiber, unabhängig davon, ob sie Dauerwohnen anbieten oder nicht. In ihm wurden neben campingplatzspezifischen Merkmalen (Größe, Alter, Ausstattung, Besitzverhältnis, Erreichbarkeit und Anbindung), die Nachfrageentwicklung nach Urlaubscamping und Dauerwohnen sowie die persönliche Einstellung zum Thema Wohnen auf Campingplätzen erfragt. Der zweite Teil des Fragebogens war nur für jene einsehbar, welche die Filterfrage „Ist es möglich, ganzjährig auf ihrem Campingplatz zu wohnen?“ mit „Ja“ beantworteten. Sie wurden gebeten, zu verschiedenen Aspekten der Praxis Auskunft zu geben. Dazu gehörten Angaben zu Stellplätzen, Bewohnerschaft, Unterkunftstypen, Preisen und der geltenden Campingplatzordnung. Vor allem eine mögliche Prekarität der Wohnform stand dabei ungenannt im Zentrum des Interesses. Ein abschließender Frageblock bezog sich auf persönliche Erfahrungen im Zusammenhang mit Dauerwohnen. Zuletzt konnten alle Teilnehmenden in einem freien Kommentarfenster schriftliche Anmerkungen zum Thema machen – eine Möglichkeit, die 43 Befragte wahrnahmen. Auch diese fragenunabhängigen Angaben wurden in der Auswertung berücksichtigt.

Ein Link zum Fragebogen wurde am 25.3.2014 mit der Bitte um Teilnahme an der Befragung an die E-Mail-Adressen aller bekannten 1.462 Campingplätze versandt. 14 Tage später erfolgte eine Erinnerung. Am 8.4.2014 hat zudem der BVCD den Umfrage-Link an seine ungefähr 1.200 Mitglieder weitergeleitet. Da sich ein unbekannter Anteil der Datenbestände von ADAC und BVCD überschneidet, ist die genaue Zahl der Angeschriebenen letztlich unbekannt. Ausgehend vom Campingmarktbericht aus dem Jahr 2010, bei dem ebenfalls beide Bestände zusammengeführt wurden, kann sie auf ca. 2.100 geschätzt werden (BMW & DTV 2010). Sie bildet die Auswahlgesamtheit dieser Untersuchung (SCHNELL et al. 2013, S. 261). 61 Campingplätze der eigenen Liste konnten aufgrund fehlender oder fehlerhafter Email-Adressen nicht kontaktiert werden (stichprobenneutrale Ausfälle). In Anbetracht einer „angestrebten Grundgesamtheit“ (ebd.) von über 3.600 existierenden Campingplätzen in Deutschland (S. 43) waren ca. 1.500 Plätze aufgrund fehlender Kontaktdaten nicht befragbar.

Insgesamt 370 Betreiberinnen, Eigentümer oder Verwalterinnen von Campingplätzen haben den Fragebogen vollständig oder teilweise ausgefüllt. Bei einer angenommenen bereinigten Stichprobe von ca. 2.040 entspricht dies einer Ausschöpfungsquote von rund 18 %. Weitere 37 Befragte haben per Email geantwortet, dass sie den Fragebogen nicht ausfüllen möchten, dabei aber Auskunft zu der oben genannten, besonders relevanten Filterfrage nach einer eventuellen Dauerwohnpraxis gegeben. Sie wurden in den Datenbestand integriert. Ein Betreiber, der irrtümlich den Fragebogen für

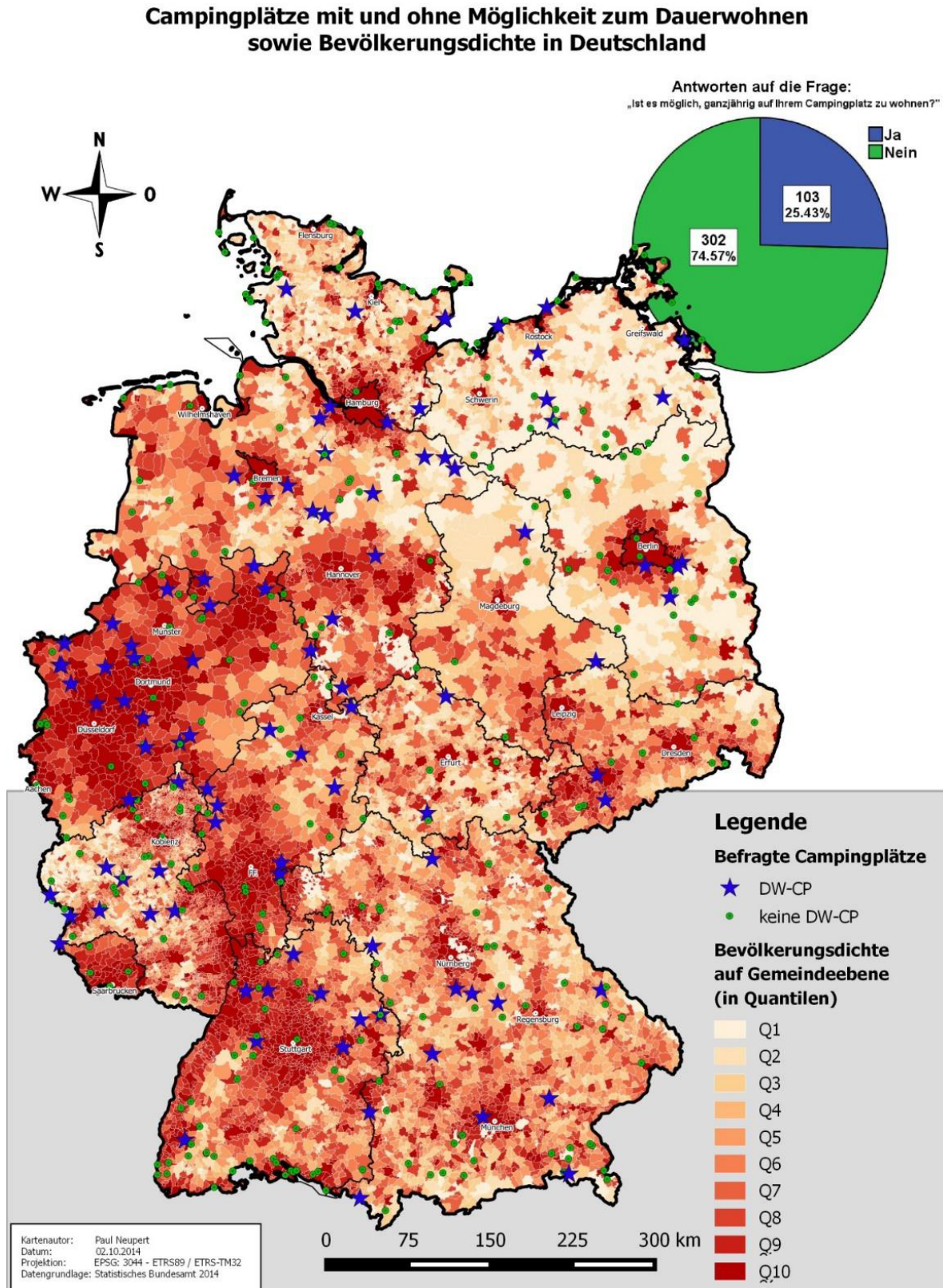
insgesamt sieben seiner Campingplätze ausgefüllt hat, wurde nachträglich telefonisch interviewt, um statistische Fehler zu vermeiden. Bei Berücksichtigung dieser Fälle beträgt die Zahl der Antworten 412 und die Ausschöpfungsquote rund 20 %.

Die so gewonnenen Daten werden im Folgenden mit der Analyse-Software *SPSS* statistisch ausgewertet und mittels des Geoinformationssystems *QGIS* kartographisch visualisiert.

5.2 Verbreitung und Lage

Insgesamt 405 von 412 befragten Betreiberinnen geben im Fragebogen an, ob ein ganzjähriges Dauerwohnen auf ihrem Campingplatz möglich ist. Sieben haben zuvor die Beantwortung abgebrochen. Insgesamt 103 Befragte (25,4 %) antworten auf diese Frage mit „Ja“. Ihre Plätze werden fortan als *Dauerwohn-Campingplätze (DW-CP)* definiert. Der deutlich größere Teil der Befragten (74,6 %) verneint hingegen diese Frage. Sie leiten *Urlaubscampingplätze*. In der Karte 7 ist die geographische Lage der DW-CP und der Urlaubs- und Dauercampingplätze in Deutschland dargestellt. Betrachtet man die bundesweite Verteilung, so fällt auf, dass sich DW-CP vermehrt in den westdeutschen Bundesländern befinden. Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR liegen lediglich 17,5 % aller Campingplätze, die ein ganzjähriges Wohnen zulassen. Gleichwohl existieren Wohnplätze in fast allen Bundesländern. Lediglich aus Bremen und Hamburg sind keine solchen Anlagen gemeldet. Aus den zwei Stadtstaaten gibt es aber grundsätzlich keinen Rücklauf. Die meisten DW-CP gibt es in Nordrhein-Westfalen (19,2 %), Niedersachsen (17,3 %) und Bayern (12,6 %). Es muss hierbei jedoch berücksichtigt werden, dass aus diesen Bundesländern auch die Zahl der Rückmeldungen besonders hoch ist, wohl auch weil dort besonders viele Campingunternehmen ansässig sind (BMWI & DTV 2010, S. 9) und diese dementsprechend vermehrt angeschrieben werden konnten. So sind in Sachsen-Anhalt drei der sieben erhobenen Campingplätze für Dauerwohnerinnen geöffnet. Im Ländervergleich hat somit Sachsen-Anhalt (42,9 %) den höchsten prozentualen DW-CP-Anteil vor Nordrhein-Westfalen (39,7 %) und Niedersachsen (37,5 %). Die Karte 7 wurde zur besseren Lage-Einschätzung der Plätze mit einem Layer zu den Bevölkerungsdichten der Gemeinden unterlegt. Die Werte wurden auf Grundlage von Daten des Statistischen Bundesamtes errechnet und zur besseren Visualisierung in Quantilen dargestellt. Augenscheinlich befinden sich viele DW-CP in den hier rot eingefärbten bevölkerungsreichen Gebietseinheiten, so zum Beispiel im Ruhrgebiet. Ausnahmen bilden hingegen einige eher ländliche Regionen in Rheinland Pfalz und Mecklenburg Vorpommern, wo ebenfalls DW-CP zu finden sind. Auffällig sind ebenfalls räumliche Cluster rund um Hamburg und Bremen sowie südlich von Berlin. So kann konstatiert werden, dass CP-DW in Deutschland weder ein ausschließlich städtisches noch ein rein ländliches Phäno-

men ist, aber tendenziell in eher dicht besiedelten und suburbanen Gegenden zu finden ist. Demgegenüber liegen Campingplätze, die Dauerwohnen kategorisch ausschließen, vornehmlich entlang der norddeutschen Ost- und Nordseeküste sowie im Alpenvorland.



Karte 7: Campingplätze mit und ohne Möglichkeit zum Dauerwohnen

Laut Befragung leben insgesamt 4.481 Menschen auf 3.459 Parzellen von 89 DW-CP. Auf 13 Anlagen (12,7 %) wohnt im Zeitraum der Erhebung niemand, obwohl dies aus Betreibersicht prinzipiell möglich wäre. Zu einem Platz gibt es keine Angaben bezüglich der Bewohnerinnen. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass die Campingplätze in sehr unterschiedlichem Maß zum Wohnen genutzt werden. Im Durchschnitt leben 43,9 Dauerwohner auf einem Campingplatz. Der Medianwert liegt bei 8,5. Dies verweist auf eine große Verteilungsungleichheit. So haben die meisten Plätze nur wenige Dauerwohnerinnen (Abb. 25). Auf 28,4 % leben lediglich eine bis fünf Personen. Genau die Hälfte aller bewohnten Plätze beherbergt dauerhaft zwischen einem und elf Menschen. Demgegenüber leben auf dem Zehntel der Plätze (10,7 %) mit den meisten Dauerwohnern zwischen 101 und 600 Personen. Auch bei diesen handelt es sich jedoch um keine hundertprozentigen Wohnareale, denn lediglich 15 % bis maximal 84 %⁴² ihrer Stellplätze werden ganzjährig bewohnt. Im Durchschnitt sind etwas mehr als ein Zehntel (11,7 %) aller verfügbaren Parzellen der bewohnten Plätze von Dauerwohnern belegt (Median: 4,3 %) (Abb. 26).

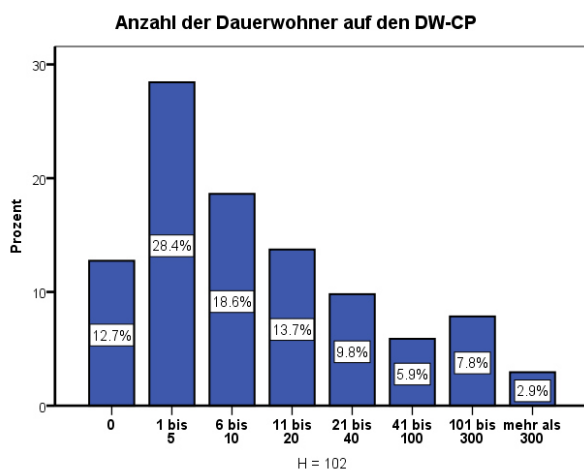


Abb. 25: Anzahl der Dauerwohner auf den DW-CP

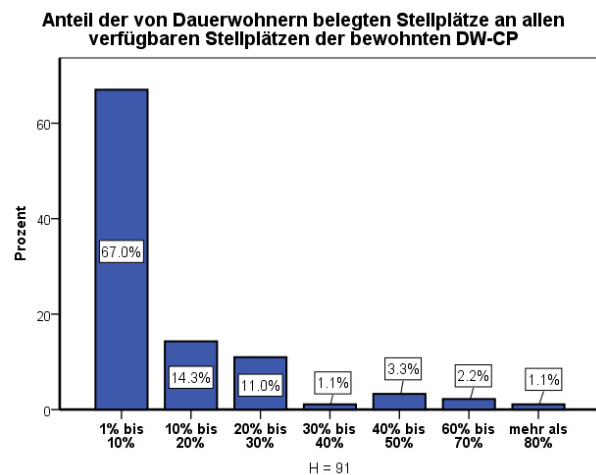


Abb. 26: Anteil der von Dauerwohnern belegten Stellplätze

Die Daten verdeutlichen, dass anders als bei US-amerikanischen trailer parks, deutsche Campingplätze nie ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt werden. Die Praxis findet immer parallel zu Dauer- oder Urlaubscamping statt. Sie ist auf den meisten Plätzen eher ein Randphänomen, welches konventionelle Campingpraktiken ergänzt. Baurechtliche Sondergebiete sind somit in keinem Fall reine Wohngebiete. Einige Teilnehmerinnen der Befragung haben im Bemerkungsfeld des Fragebogens angegeben, dass sie die wenigen Dauerwohner auf ihrem Platz dulden. Andere gaben darin an, dass sie aufgrund der aktuellen Meldepraxis kaum Einfluss darauf hätten, wann und wie sich Menschen auf ihrem Erholungsplatz wohnlich einrichteten. Oft bekämen sie es erst im Nachhinein mit, dass langjährige Gäste ihre Wohnung aufgegeben haben, um fortan ganzjährig auf den Campingplatz zu leben. In mindestens einem Fall vermuten die Verantwortlichen lediglich, dass es sich

⁴² Unklar ist, ob diese besonders hohe Angabe (Platz-ID = 244) aus einem Verständnis- oder Eingabefehler resultiert.

um „Camper“ ohne eine eigene Wohnung handelt. Insofern kann jeder über den Winter geöffnete Campingplatz auch unbeabsichtigt und gegen den Willen des Betreibers zum DW-CP werden. Unabhängig davon gibt es auch Betreiberinnen, die das Dauerwohnen zum Bestandteil ihrer Unternehmensführung gemacht haben. Zum Teil wird die Wohnmöglichkeit auf den jeweiligen Internetseiten offiziell beworben. In anderen Fällen versteckt sich das Angebot zum Wohnen hinter der nicht unüblichen Praxis des *Wintercampings*.

5.3 Nachfrage und Entwicklung

Der erste hier dokumentierte Dauerwohn-Campingplatz hat im Jahr 1957 in Nordrhein-Westfalen (NRW) den Betrieb aufgenommen. Seitdem ist die Zahl der Plätze mit entsprechendem Angebot kontinuierlich gestiegen (Abb. 27). Die meisten Eröffnungen von Dauerwohnmöglichkeiten gab es in den Jahren 1970, 1985, 2000, 2006 und 2012.⁴³ Seit Beginn der 1990er Jahre häufen sich die jährlichen Gründungszahlen. Dabei ist zu beachten, dass nur 19 % der Plätze direkt als Dauerwohnanlage eröffnet wurden. Der überwiegende Teil (81 %) bestand zuvor als „gewöhnlicher“ Campingplatz ohne ein entsprechendes Angebot und ist erst im angegebenen Jahr „umgewandelt“ worden. Die Umwandlung muss nicht auf der Entscheidung der jetzigen Betreiberin beruhen, sondern kann bereits durch ihren Vorgänger erfolgt sein. Sie setzt auch nicht zwingend eine aktive Entscheidung der Verantwortlichen voraus. Das genannte Jahr kann auch angeben, wann die ersten Bewohnerinnen auf den Platz gezogen sind. Die Entwicklung zeigt, CP-DW ist kein grundlegend neues Phänomen in Deutschland. Es gewinnt aber offenbar zunehmend an Bedeutung.

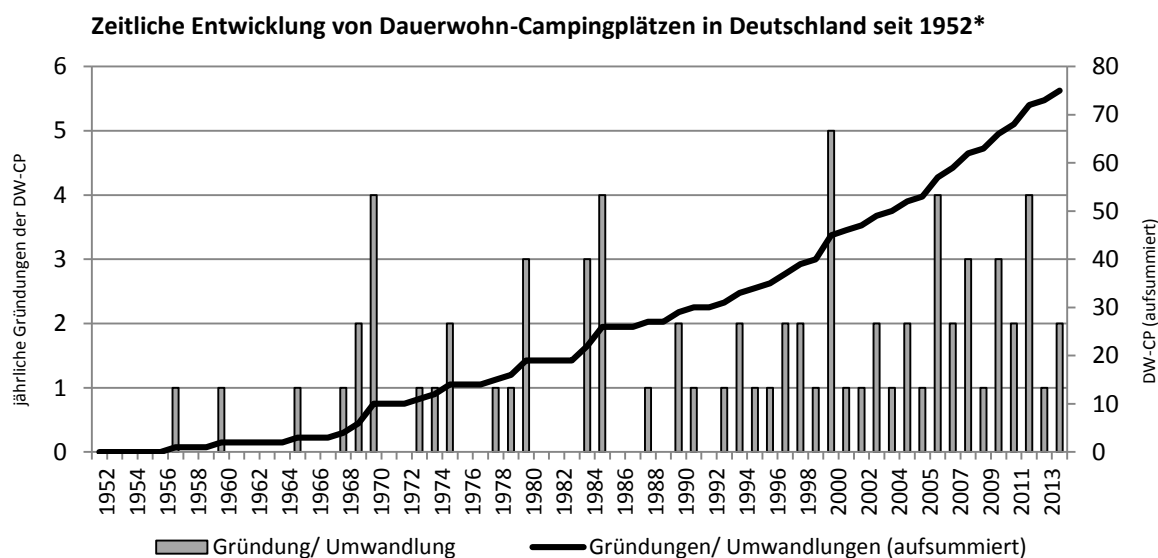


Abb. 27: Zeitliche Entwicklung von Dauerwohn-Campingplätzen in Deutschland seit 1952

⁴³ Zumindest die Peaks von 1970, 1985 und 2000 könnten auch dadurch zu erklären sein, dass es sich um Schätzungen der Befragten handelt, bei denen eher „gerade“ Jahreszahlen angegeben werden. Schließungen von DW-CP sind hier nicht berücksichtigt.

Entsprechend der jüngsten Zunahme des CP-DW hat sich auch der Bedarf danach entwickelt. So geben 37,6 % aller Befragten an, dass unabhängig davon, ob bei ihnen Dauerwohnen erlaubt ist, in den letzten 10 Jahren die Nachfrage nach bewohnbaren Parzellen – z. B. in Form von persönlichen oder telefonischen Erkundigungen – leicht oder stark zugenommen hat. Nur 9,1 % verzeichnen diesbezüglich eine Abnahme. Auffälligerweise berichten aber 28,8 %, gar keine Nachfrage nach Dauerwohnen wahrzunehmen. Das heißt jedoch nicht, dass ihnen generell unbekannt ist, dass Menschen in Deutschland fest auf Campingplätzen leben. Lediglich 5,8 % war dies zum Befragungszeitpunkt neu. Bei der Entwicklung der Nachfrage zeigen sich wesentliche Unterschiede in Hinblick auf die Art des Platzes. Bei DW-CP nimmt sie verstärkt zu, während sie bei Urlaubscampingplätzen eher abnimmt oder gar nicht existiert (Abb. 28). Dies ist insofern plausibel, als dass fast alle Urlaubs- und die meisten Dauercampingplätze im Winter saisonbedingt schließen. Auf den Internetseiten der Campingplätze und in den Campingplatzführern können sich Interessenten in der Regel vor einer Anfrage über die jeweiligen Öffnungszeiten informieren. Somit werden sich Anfragen nach einer Wohnmöglichkeit vornehmlich auf ganzjährig geöffnete Anlagen konzentrieren. Die Nachfrageentwicklung nach Dauerwohnen soll an späterer Stelle nochmal aufgegriffen werden. Zuvor soll jedoch die Prekarität der Wohnform genauer betrachtet werden.

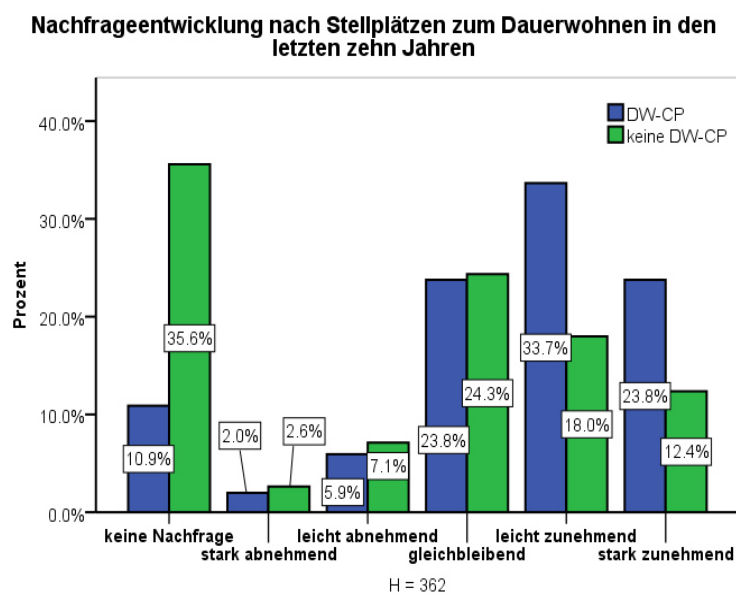


Abb. 28: Nachfrageentwicklung nach Stellplätzen zum Dauerwohnen

6 Campingplatz-Dauerwohnen als prekäre Wohnform

Im folgenden Abschnitt wird geprüft, inwiefern die aus dem anglophonen Raum bekannten Probleme, aufgrund derer das dortige *trailer park living* als prekären Wohnform gilt, auf die Situation von Dauerwohnerinnen in Deutschland zutreffen. Aufgrund ihrer Vielfalt und der hier gewählten methodischen Vorgehensweise können in dieser Arbeit nicht alle aus der amerikanischen Literatur abgeleiteten wohnformspezifischen Unsicherheiten (Kapitel 3.3) untersucht werden. Vor allem in Bezug auf soziale Unsicherheiten wären qualitativ-ethnographische Vorgehensweisen besser geeignet, um aussagekräftigere Erkenntnisse zu erzielen. Der Fokus liegt hier deshalb auf den von mir als besonders wichtig erachteten strukturellen, juristischen und ökonomischen Unsicherheitsformen. Sie werden im Folgenden deskriptiv anhand der mit SPSS erzeugten Statistiken beschrieben und gegebenenfalls mit Verweisen auf mediale Fallberichte und die Anmerkungen der Befragten belegt.

6.1 Vulnerabilität der Bewohnerschaft

Ein entscheidender Aspekt für die Prekarität der Wohnform des CP-DW ist die besondere Vulnerabilität der Bewohner. Eine Frage des Fragebogens bezog sich deshalb auf die nach Betreibermeinung überwiegend auf ihrem Campingplatz lebenden Bewohnertypen, wobei vorgegebene Haushalts- und Beschäftigungsformen zur Auswahl standen. Dabei gab es die Möglichkeit zur Mehrfachantwort. Da an dieser Stelle nicht die Bewohnerinnen selbst, sondern die Betreiber befragt wurden, können hier keine exakten demographischen Daten zu Dauerwohnern präsentiert werden. Die Art der Fragestellung bezüglich der Bewohnertypen ermöglicht daher keine statistischen Vergleiche mit anderen Wohnformen. Die Aussagekraft bezüglich einer vulnerablen Bewohnerschaft ist demzufolge begrenzt. Dennoch ist es möglich, einige bewohnerspezifische Merkmale grob zu skizzieren.

Insgesamt 86 Betreiber haben Auskunft zu ihrer Bewohnerschaft gegeben. Die Auswertung der Frage zeigt, dass auf den meisten Plätzen mehrheitlich Rentner (68 Nennungen) wohnen (Abb. 29). Dies stützt die im vorherigen Kapitel hergeleitete Vermutung, dass vor allem die Gruppe der Ruheständler aufgrund ihrer sozialen Wohnsituation (Defizit an kleinen und barrierefreien Wohnungen, sinkende Rentenansprüche) auf den Campingplatz ziehen könnten. Die zweitgrößte Gruppe stellt die Gruppe der Berufstätigen (35), wobei auch die dazugehörige Gruppe der Monteure zusätzlich erfragt und genannt (18) wurde. Es ist zu vermuten, dass Monteure für einen mittelfristigen Zeitraum eine preiswerte Unterkunft in der Nähe eines von ihrem ursprünglichen Wohnort entfernten

Arbeitsplatzes gesucht und diese auf dem Campingplatz gefunden haben.⁴⁴ Seltener genannte Bewohnerntypen sind Arbeitslose (19) und Studierende (8). Bezogen auf Haushaltstypen gibt es fast genauso viele Campingplätze, auf denen mehrheitlich Paare (32) wie solche, auf denen überwiegend Singles (34) wohnen. Familienplätze (13) sind hingegen seltener. Aufgrund der besonderen sozialen Situation von Kindern in US-amerikanischen trailer parks wurde nach der Gruppe der unter Achtzehnjährigen gesondert gefragt. Insgesamt 23 Betreiberinnen gaben an, dass bei ihnen auch Kinder leben. Der Großteil (73) verneinte dies jedoch. Im Schnitt wohnen 29,9 Kinder auf den DW-CP (Median: 10), wobei die absolute Anzahl zwischen 1 und 100 stark schwankt. Ein Überblick zur Verteilung liefert die Abb. 30. Insgesamt 58 % aller Befragten geben an, dass bei ihnen auch Menschen leben, die staatliche Sozialleistungen beziehen und auf 51,5 % ist es möglich auch mit Mietschulden aufgenommen zu werden. Da beide Faktoren auf angespannten Wohnungsmärkten als starke Ausschlusskriterien für den Erhalt einer Mietwohnung wirken, sind ca. die Hälfte aller Campingplätze mögliche Alternativen für exkludierte Bevölkerungsschichten. Inwiefern tatsächlich vom Wohnungsmarkt unzureichend versorgte Menschen als Dauerwohner auf Campingplätzen leben, wird im Kapitel 7 untersucht.

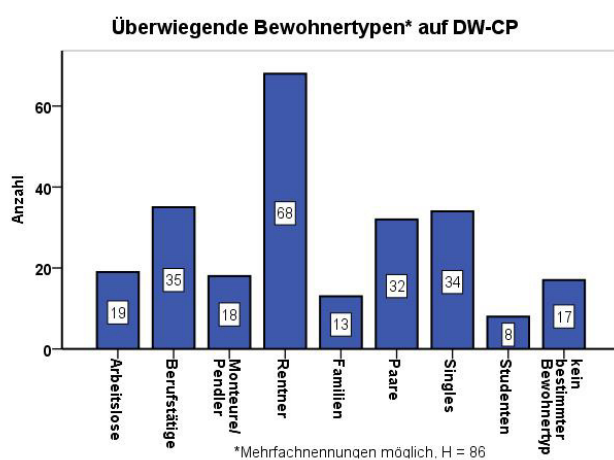


Abb. 29: Überwiegende Bewohnerntypen auf DW-CP

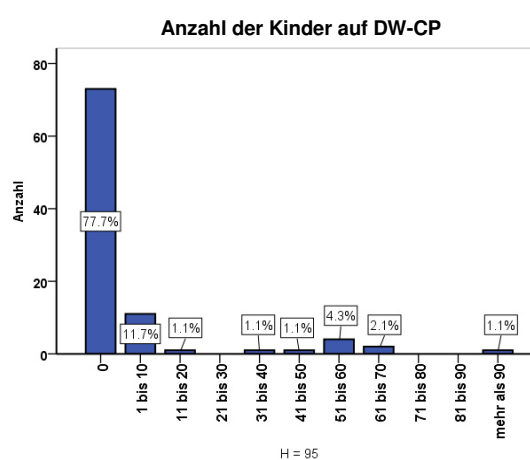


Abb. 30: Anzahl der Kinder auf DW-CP

⁴⁴ Bei Monteurrinnen schwimmt die Definition des Dauerwohner, da sie ggf. eine Wohnung haben, die sie aber nur sehr selten nutzen.

6.2 Strukturelle und juristische Unsicherheiten

Wie eingangs gezeigt, resultiert ein wesentlicher Teil der Unsicherheiten von Bewohnerinnen in US-amerikanischen mobile home parks aus dem Zusammenspiel einer geteilten Eigentümerstruktur bei gleichzeitig geringer Mobilität, welches sie in ein asymmetrisches Machtverhältnis zu ihren Verwaltern drängt. Auch auf deutschen Campingplätzen besitzen Dauerwohnerinnen mehrheitlich ihre Unterkunft und stellen diese auf eine gepachtete Parzelle. Nur 39 von 95 Befragten (41,1 %) geben an, dass sie nicht nur leere Parzellen verpachten, sondern auch Stellplätze inklusive darauf stehender Wohneinheiten an Dauerwohner vermieten (Abb. 31). Zusammen kommen sie auf 499 Wohnwagen⁴⁵, 42 Mobilheime und 70 Bungalows. Insgesamt ist der prozentuale Anteil der Mieteinheiten – gemessen an allen Parzellen der Anlagen – allerdings sehr gering (Median: 0,67 %). Mehr als die Hälfte aller Betreiberinnen von DW-CP (58,9 %) vermietet keine Unterkünfte zum Wohnzweck. Etwa ein Drittel vermietet Parzellen inklusive Wohneinheiten, die jedoch weniger als 11 % aller Parzellen ausmachen. Lediglich auf zwei Campingplätzen (2,2 %) werden mehr Unterkünfte vermietet als unbebaute Parzellen verpachtet. So kann konstatiert werden, dass hierzulande DW-CP vor allem dem in den USA vorherrschenden Konzept einer *land-lease community* entsprechen. Aus Bewohnersicht sind somit vor allem ausreichende Verweilsicherheiten sowie eine möglichst hohe potentielle Mobilität wichtig.

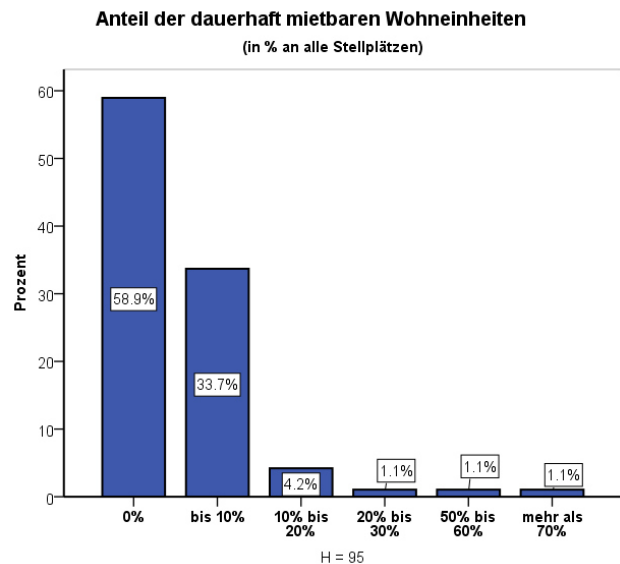


Abb. 31: Anteil der dauerhaft mietbaren Wohneinheiten

Mobilität im Sinne der Veränderbarkeit des Lebensmittelpunktes hängt im Wesentlichen von der Art und Bauweise der bewohnten Unterkunft ab. Bei knapp über der Hälfte aller Plätze (56,0 %) lebt der Großteil der Dauerwohner in für Urlaubszwecke konzipierten Wohnwagen (*travel trailer*). Bei 23,8 % der Befragten wohnen die Menschen mehrheitlich in hausähnlichen Mobilheimen (*mobile homes*), bei 17,9 % in Bungalows und Hütten (*prefabricated homes*) und bei 2,4 % in Wohnmobilen (*motor caravan*) (Abb. 32). Während intakte Wohnmobile und Wohnwagen im Normalfall mit geringem Aufwand umgesetzt werden können, sind Mobilheime, vor allem aber Hütten und Bungalows, aufgrund ihrer Bauart äußerst immobil. Sind sie einmal abgestellt bzw. errichtet, wird ein Umzug der Einheit kompliziert und teuer. Dokumentiert ist u. a. ein Fall, bei dem ein Ehepaar in NRW rund 6.000 € für ein Spezialunternehmen zahlen musste, um das eigene Mobilheim nach

⁴⁵ Unklar ist, ob dabei ein Fall (ID = 244) mit der besonders hohen Zahl von 308 mietbaren Wohnwagen auf einem Verständnis- oder Eingabefehler beruht. Eine Rückfrage war nicht möglich.

der Kündigung durch den Platzeigentümer auf den benachbarten Campingplatz umsetzen zu lassen (HANF 2013). Wollen Bewohner einen Transport vermeiden, sind sie gezwungen, einen Käufer für ihr Objekt zu finden oder es ggf. an die Betreiberin der Anlage zu verkaufen. Dass letzteres nicht unüblich ist, wird darin deutlich, dass zum Erhebungszeitpunkt bei fast einem Drittel (32,7 %) aller DW-CP-Betreiber gebrauchte Wohneinheiten käuflich erworben werden können. Eine Betreiberin muss vorgeschlagene Nachpächterinnen nicht akzeptieren und kann – wenn vertraglich so festgelegt – im Falle eines Pächterwechsels eine Provisionsgebühr verlangen (LEHMANN 2011). Kommt es zu keiner Einigung, muss der Pächter in der Regel sein Zuhause auf eigene Kosten „zurückbauen“, um so den Bezugszustand der Parzelle wiederherzustellen (ebd.). Dies versetzt den Campingplatzbetreiber in eine machtvollere Verhandlungsposition, denn mit einem solchen Rückbau wäre für den Bewohner ein erheblicher Verlust seiner getätigten finanziellen Investitionen in das Heim verbunden. Diese Gefahr besteht im besonderen Maße für Besitzerinnen von vergleichsweise unbeweglichen und teuren Mobilheimen oder Bungalows. Da allein auf den elf Campingplätzen, die laut Befragung vornehmlich solche stationären Unterkünfte haben, insgesamt 2.535 Dauerwohner auf 1.450 Parzellen leben, befinden sich – in Anbetracht von insgesamt nur 112 solcher Miet-Einheiten – die meisten Mobilheime und Bungalows in Privatbesitz der Bewohnerinnen. Die CCB-Studie hat gezeigt, dass aber auch Bewohner von einfachen Wohnwagen zum Teil beträchtliche Summen in ihr Zuhause investieren, um die Wohnlichkeit zu erhöhen. Gerade preisintensive Holzverschalungen von Wohnwagen und Vorzelten sowie zusätzliche Anbauten sind teuer und reduzieren die Transportabilität der Unterkünfte und somit die Mobilität der Bewohner. In welchem Umfang solche Erweiterungen auf deutschen DW-CP erlaubt sind, verdeutlicht die Abb. 33. Demnach dürfen auf 24 von 90 DW-CP der Wohnwagen und auf 40 von 90 das Vorzelt ausgebaut werden. Zusätzliche Bauten (Schuppen etc.) sind auf über der Hälfte der DW-CP (49) erlaubt.

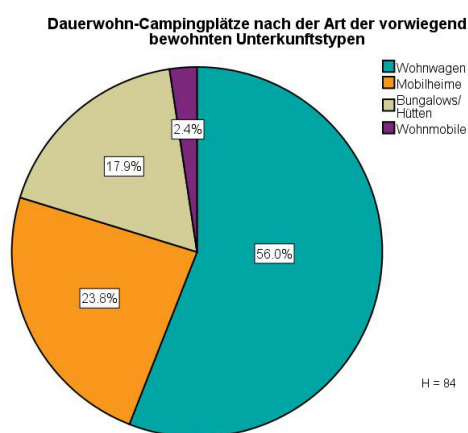


Abb. 32: DW-CP nach der Art der vorwiegend bewohnten Unterkunftstypen

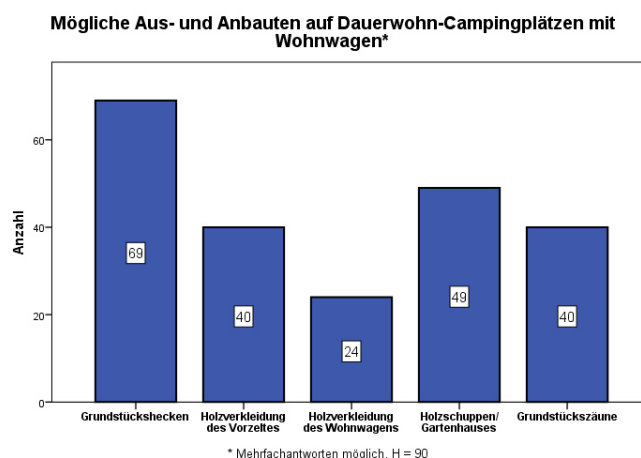


Abb. 33: Mögliche Aus- und Anbauten auf DW-CP mit Wohnwagen

Besonders Dauerwohnerinnen in Mobilheimen, Bungalows und gut ausgebauten Wohnwagen gehen also – ähnlich wie Menschen in US-amerikanischen trailer parks – ein großes finanzielles Risiko ein. Bedeutsam ist an der Stelle ihre rechtliche Verweilsicherheit auf den Plätzen. Sie ist maßgeblich abhängig von der jeweiligen vertraglichen Regelung.

Gebrauchsüberlassungen von unbebauten Campingplatzparzellen unterliegen dem Pachtrecht nach §§ 581-584 BGB, nicht aber dem Landpachtrecht nach §§ 585-597 BGB (FASSBENDER et al. 2005, S. 212). Anders als bei den meisten Mietverträgen werden Pachtverträge auf Campingplätzen in der Regel für einen festgelegten Zeitraum abgeschlossen. Die Befragung zeigt, dass die große Mehrheit der aktuellen Verträge (76,9 %) für ein Jahr gelten (Abb. 34). Bei 3,3 % aller DW-CP liegt die Dauer darunter und bei 15,6 % darüber. Nur bei 6,6 % gibt es keine festgelegte Laufzeit. Ein Pachtvertrag kann üblicherweise von beiden Parteien formlos, ohne Angabe von Gründen mit einer vereinbarten Frist vor dem Vertragsende gekündigt werden (KERN 2012). Geschieht dies nicht, verlängert er sich in der Regel automatisch in stillschweigender Übereinkunft um eine weitere Laufzeit. Die Möglichkeit einer unbegründeten Kündigung schwächt deutlich die Position eines Dauerwohners gegenüber der einer Wohnungsmieterin, denn laut Wohnungsmietrecht müssten ordentliche Kündigungen nach § 573 BGB schriftlich erfolgen und begründet werden, wobei die Vermieterin ein „*berechtigtes Interesse*“, so z. B. eine „*nicht unerhebliche*“ Pflichtverletzung des Mieters oder einen Eigenbedarf, nachweisen muss. Damit sind ihr hohe mietrechtliche Hürden gesetzt. Ein Campingplatzbetreiber ist nicht an solche Nachweise gebunden. Da er in den meisten Fällen keinen Wohnraum vermietet, sondern eine Landparzelle verpachtet, können die schützenden Gesetze zu den „*Mietverhältnisse[n] über Wohnraum*“ (§§ 549-577 BGB) nicht analog übertragen werden. Dies ist auch gerichtlich bestätigt (VERFGBBG 2010).⁴⁶ Somit sind auf DW-CP fundamentale Mieterrechte ausgehebelt. Für den Bewohner besteht z. B. die Gefahr, dass bereits private Meinungsverschiedenheiten mit der Betreiberin zur Beendigung des Pachtverhältnisses und somit zum Rauswurf führen. Dauerwohner sind also stets vom Wohlwollen ihrer Verwaltung abhängig, dadurch zu devotem Verhalten genötigt und im Zweifelsfall „*Pachtverträgen schutzlos ausgeliefert*“ (Hanf, 2012; dazu: RP Online, 2012).

Im Falle einer Kündigung gelten für den Betreiber auch keine mietrechtlichen, sondern die im Pachtvertrag festgelegten Kündigungsfristen. Auf exakt 50 % der befragten DW-CP entsprechen sie den bei herkömmlichen Wohnungsmietverhältnissen mindestens gültigen Fristen von drei Monaten (Abb. 35). Bei 18,4 % liegen sie darunter und bei 14,2 % darüber. In weiteren 17,4 % der Fälle ist keine Zeitspanne festgeschrieben. Für sie gilt nach § 584 BGB eine Dauer von sechs Monaten (KERN 2012). Die konkrete Nachfrage im Fragebogen ergab, dass auch bei geltenden

⁴⁶ Anders verhält es sich, wenn Unterkünfte direkt als Wohneinheiten vermietet werden. Dann greift vermutlich das Wohnraummietrecht. Gerichtsurteile dazu sind jedoch nicht bekannt.

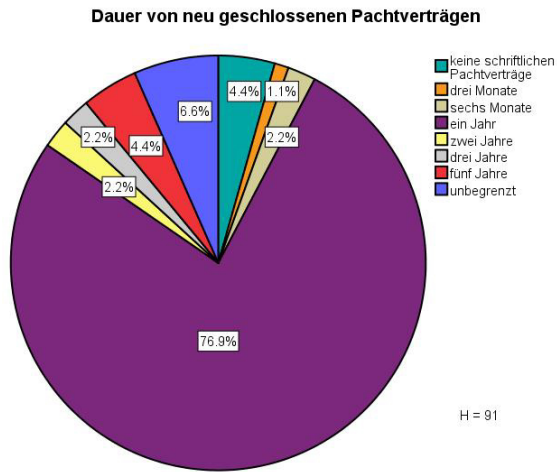


Abb. 34: Pachtvertragsdauer

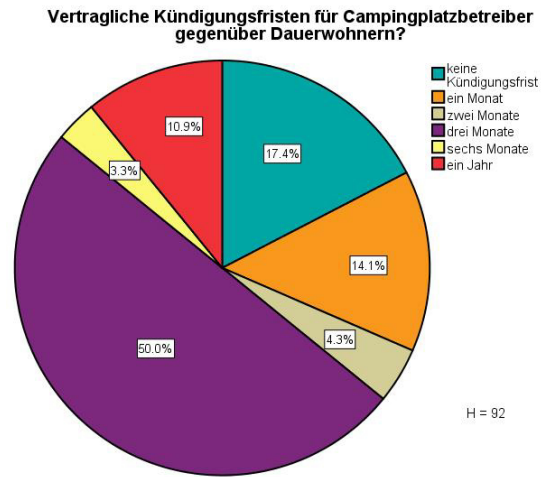


Abb. 35: Kündigungsfristen

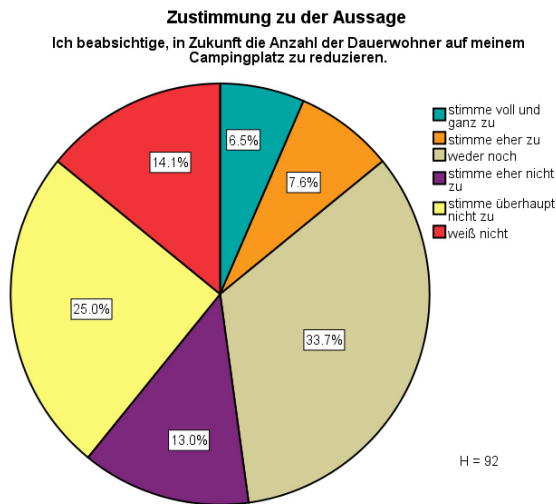


Abb. 36: Wunsch nach Reduzierung der Dauerwohner

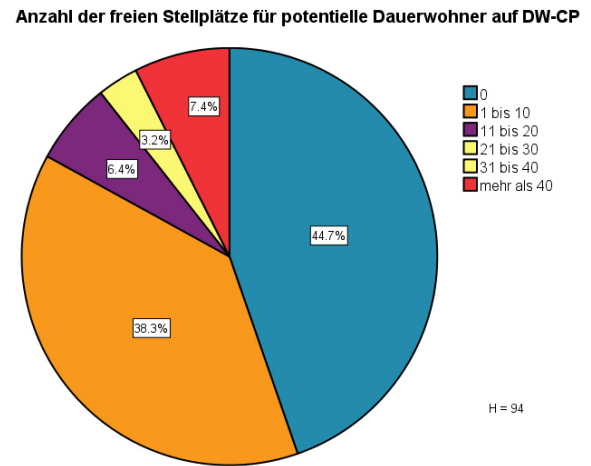


Abb. 37: Anzahl der freien Stellplätze für Dauerwohner

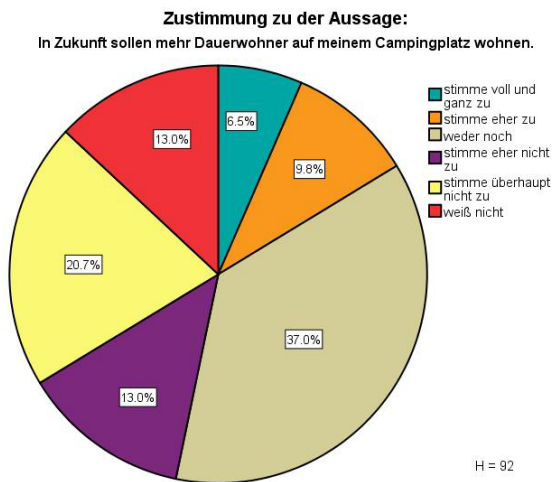


Abb. 38: Wunsch nach mehr Dauerwohnern

Kündigungsfristen 94 % der Betreiber eine vertragliche Möglichkeit zur fristlosen Vertragsauflösung haben. Nicht selten ist festgeschrieben, dass bereits ein Verstoß gegen die Platzordnung einen solchen Schritt rechtfertigt. In dem Fall müsste die Pächterin ihre Parzelle umgehend räumen. Das für Wohnungsmietverhältnisse in § 574 BGB verankerte Widerspruchsrecht, wonach Mieter im Härtefall⁴⁷ eine außerordentliche Kündigung abwenden oder zumindest aufschieben können, gelten gegebenenfalls nicht für gepachtete Campingplatzparzellen. Aufgrund dessen sind Dauerwohnerinnen auf dem Großteil der befragten DW-CP ständig vom Verlust ihres Wohnortes bedroht. Berücksichtigt man hierbei, dass von den genannten 94 % insgesamt 9 Betreiber tendenziell geneigt sind, in Zukunft die Zahl der bei Ihnen Wohnenden zu reduzieren (Abb. 36), erweist sich die Situation von insgesamt 62 Dauerwohnern, die zum Befragungszeitpunkt auf deren Plätzen leben, als besonders prekär.

Ein Umzug auf einen anderen Platz setzt voraus, dass andernorts ein Stellplatz zur Verfügung steht. Allerdings geben 44,7 % der befragten DW-CP-Betreiber an, derzeit keine freien Stellplätze für Dauerwohner anzubieten (Abb. 37), entweder weil alle Parzellen belegt sind oder weil sie keine weiteren Vollzeitgäste wünschen. Bei 4,3 % aller DW-CP existiert sogar eine Warteliste für neue Interessenten. Bezüglich der im Fragebogen vorgegebenen Aussage, dass in Zukunft mehr Dauerwohner auf dem Platz wohnen sollen, stimmen hingegen 13,0 % „eher nicht zu“ und 20,7 % „überhaupt nicht zu“. Nur 16,3 % wollen die Zahl der Dauerwohnerinnen tendenziell erhöhen (Abb. 38). Möglich ist in dem Zusammenhang auch, dass zwar neue Bewohnerinnen aber grundsätzlich keine zusätzlichen Wohneinheiten akzeptiert werden (PROBOLL 2013). Nahegelegene Ausweichorte, um die eigene Wohneinheit umzusetzen, sind also knapp und notfalls vermutlich nur schwer zu finden. Dies stellt Kündigungsbedrohte vor ganz besondere Probleme.

Neben individuellen Kündigungen stellen erfahrungsgemäß vor allem Schließungen und Transformationen von US-amerikanischen trailer parks die dortigen Bewohner vor existenzielle Probleme. Da in Deutschland Menschen auf Campingplätzen wohnen, die baurechtlich als Sondergebiete festgesetzt sind, und Nutzungsänderungen der Zustimmung der zuständigen Planungsbehörden bedürfen, ist eine Umwandlung des Areals deutlich komplizierter. Massenhafte gentrifizierungsinduzierte Schließungen sind daher recht unwahrscheinlich. Dennoch kann unabhängig vom tatsächlichen Erfolg ein spekulatives Interesse dazu führen, dass Campingplätze geschlossen werden. In einem gut dokumentierten Fall kündigte die Aktiengesellschaft einer Bank, welche den Hanseat-Campingplatz bei Bothel ersteigert hatte, den knapp 40 dort lebenden Bewohnern im Jahr 2012. Ihr Ziel war es, den Campingbetrieb komplett einzustellen und das Areal in eine lukrativere Wohnnutzung zu überführen. Fünfeinhalb Monate blieb den Bewohnerinnen eine neue Bleibe zu finden.

⁴⁷ Als Härte gilt lt. § 574 Abs. 1 auch, wenn „angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann“ (BMJV 2013c)

Währenddessen wurde ihnen das Wasser abgestellt. Schließlich mussten sie die Mobilheime abreißen lassen. Für die damit verbundenen Kosten von rund 3.000 € pro Unterkunft mussten sie selbst aufkommen. Die vom Investor gewünschte Neuausweisung des Gebiets als Wohngebiet durch die Stadt erfolgte indes nicht (hierzu: Bremen, 2012; Hoppe, 2012; Rotenburger Rundschau, 2013; Voigt, 2012; 2013; Weiner, 2012).

Auch ohne eine Campingplatzschließung besteht die Gefahr, dass alle Bewohner eines Platzes ihren gemeinsamen Wohnort zeitgleich verlassen müssen – nämlich im Fall einer ganzheitlichen Beendigung der Dauerwohnpraxis. Mindestens zwei Szenarien sind hierbei grundsätzlich möglich:

Erstens, eine Beendigung kann im Zuge einer betrieblichen Umorientierung der Eigentümerin erfolgen, z. B. wenn diese sich dazu entscheidet, verstärkt auf Tourismus zu setzen.⁴⁸ Besonders nach einem Eigentümerwechsel ist diese Gefahr akut; einerseits da der neue Entscheidungsträger grundlegend andere Ziele verfolgen könnte und andererseits, weil er keine persönliche Beziehung zu den dort Wohnenden aufgebaut hat. Klar ist, Urlaubscamping und Dauerwohnen sind aus Betreibersicht nur schwer miteinander vereinbar (Abb. 39). Die jeweiligen Nutzungsansprüche von Wohnenden und Erholungsuchenden sind sehr unterschiedlich und führen meist zu Spannungen. Das haben auch mehrere Kommentare im Fragebogen ausdrücklich hervorgehoben. Dauerwohner – ebenso wie Dauercamper – betrachten Touristen häufig als „*Eindringlinge*“, während sie selbst den Charakter einer in sich geschlossenen „*Schrebergartenkolonie*“ prägen, die auf Tagesgäste eher unattraktiv wirkt. Deswegen werden häufig separate Bereiche geschaffen und die Gruppen räumlich voneinander getrennt. Dies setzt aber ein ausreichend großes Campingplatzgrundstück voraus.

Insgesamt 65 % der Befragten sind der Ansicht, Dauerwohnen verringere das Ansehen des Platzes (Abb. 40). Ebenso überwiegt deutlich die Meinung, dass eine auf Urlauberinnen ausgerichtete Bewirtschaftung profitabler sei (Abb. 41). Viele Betreiber befürchten, dass mit der Aufnahme von ganzjährigen Bewohnerinnen die Instandhaltungs- und Betriebskosten steigen und Arbeitsaufwand, Verantwortung und Probleme zunehmen. Möchte nun ein alter oder neuer Betreiber seinen DW-CP für Touristen aufwerten, wird er wahrscheinlich den bei ihm bisher lebenden Pächtern kündigen (so z. B. dokumentiert in: BÜRGERSTIMME 2012). Die Verweilsicherheit der Dauerwohner hängt also auch davon ab, ob und wie Betreiberinnen gedenken, den Campingplatz als Unternehmen fortzuführen. Entscheidend dafür ist sicherlich das Eigentumsverhältnis: Die Befragung zeigt, dass 66 % der Betreiber von DW-CP selbst Eigentümer des Campingplatzgrundstücks sind (Abb. 43). Sie haben eine gewisse Planungssicherheit. Die Mehrheit von ihnen will den Campingplatz in Zukunft weiterführen und bei ausreichender wirtschaftlicher Rentabilität ist dort ein grundlegender

⁴⁸ Vergleichbare Entwicklungen sind in Australien bei Umwandlungen von *permanent parks* in lukrativere *tourist parks* belegt (CONNOR & FERNS 2002; WENSING et al. 2003).

Zustimmung zu der Aussage:
Dauerwohnen und Urlaubscamping sind aus Sicht des Campingplatzbetreibers nicht miteinander vereinbar.

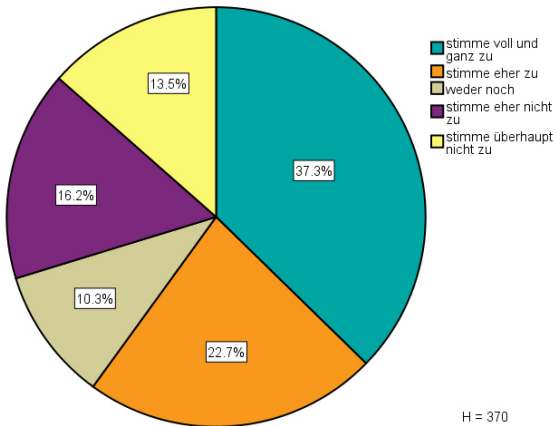


Abb. 39: Vereinbarkeit von Urlaubscamping und Dauerwohnen

Zustimmung zu der Aussage
Dauerwohnen verringert das Ansehen des Campingplatzes nach außen.

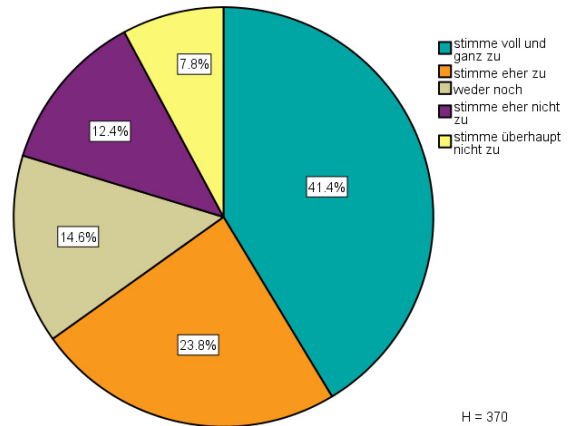


Abb. 40: Imageschädigung von CP-DW

Zustimmung zu der Aussage:
Dauerwohnen ist wirtschaftlich profitabler als Urlaubs- und Saisoncamping.

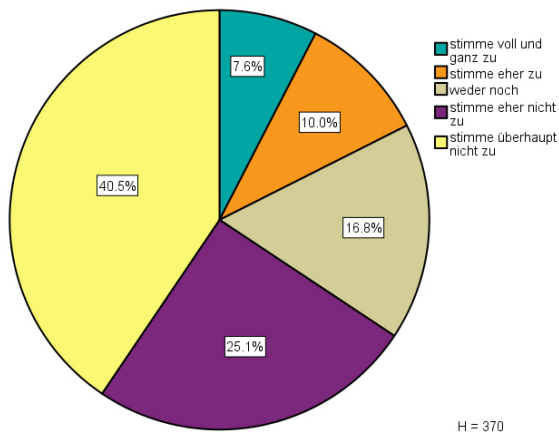


Abb. 41: Profitabilität von CP-DW

Antwort auf die Frage:
Gibt es bei Ihnen Dauerwohner, die ihren Erstwohnsitz auf Ihrem Campingplatz angemeldet haben?

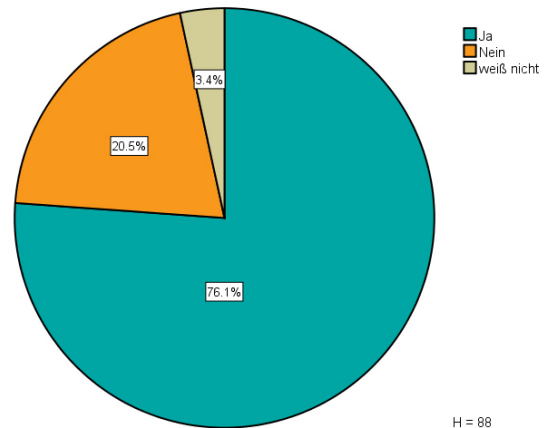


Abb. 42: Erstwohnsitze auf DW-CP

Besitzverhältnisse der Campingplätze

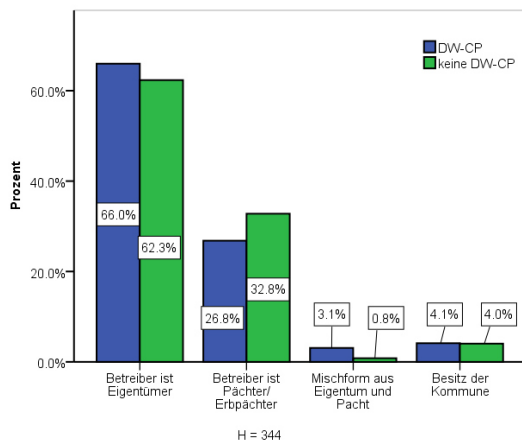


Abb. 43: Besitzverhältnisse

Ende derzeit geltender Hauptpachtverträge bei DW-CP

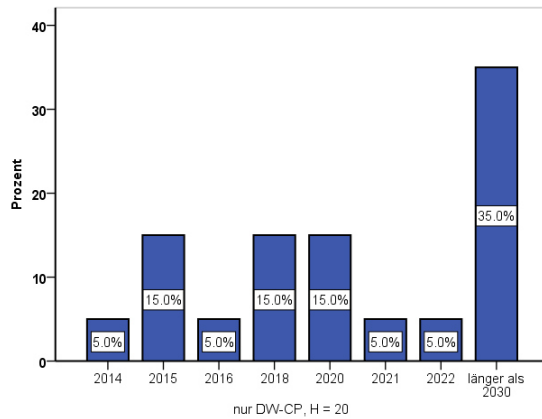


Abb. 44: Ende der Hauptpachtverträge

Wandel nicht notwendig. Gleichwohl geben sieben von ihnen (12,3 %) an, dass sie in den nächsten fünf Jahren den Campingplatz sehr wahrscheinlich auf- bzw. abgeben werden. In diesen Fällen stellt sich die Frage, wie die neue Campingplatzleitung mit der Wohnpraxis umgehen wird. Gegenüber den Eigentümerinnen sind 26,8 % aller DW-CP in der Hand von Pächtern und Erbpächtern. Auch sie beabsichtigen nur zum geringen Anteil (12,5 %), die Bewirtschaftung in Zukunft einzustellen. Anders als bei Eigentümern wären sie jedoch bei einer Nicht-Verlängerung ihres Hauptpachtvertrages dazu gezwungen. Die Abb. 44 zeigt, wann die derzeit geltenden Hauptpachtverträge für DW-CP enden. 55 % laufen bis 2020 aus. Wie es danach weitergeht, ist für die Bewohnerinnen dieser Plätze ungewiss. So sehen sich Dauerwohner auf Campingplätzen, die von Betreiberinnen gepachtet werden, einer Situation ausgesetzt, bei der sie selbst regelmäßig um eine Fortsetzung der Gebrauchsüberlassung des DW-CP-Grundstücks an den Betreiber bangen müssen, um weiterhin Verweilsicherheit zu genießen.

Das zweite Szenario, das zur Beendigung der Dauerwohnpraxis führen kann, resultiert nicht aus privatem, sondern aus staatlichem Bestreben. Bei der Online-Erhebung wurden deshalb auch die individuellen Erfahrungen im Umgang mit den Behörden erfragt. Dabei zeigt sich, dass nach der Einschätzung der Betreiber die zuständigen Behörden mehrheitlich wissen, dass auf ihren Campingplätzen Menschen ständig leben (77,5 %) und diese Tatsache tendenziell dulden (75 %) (Abb. 45 & Abb. 46).⁴⁹ Mehr als drei Viertel aller Befragten (76,14 %) wissen, dass die Dauerwohnerinnen ihren Platz offiziell als Erstwohnsitz angemeldet haben (Abb. 42). Auch das spricht für

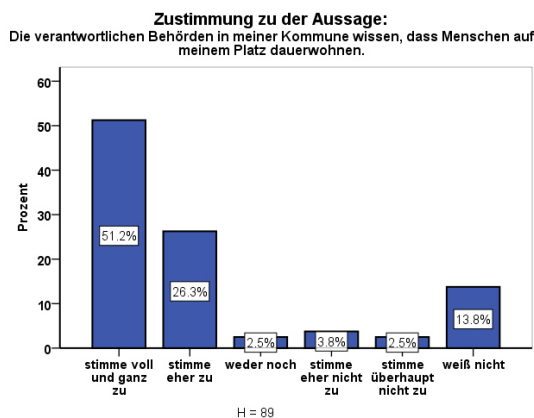
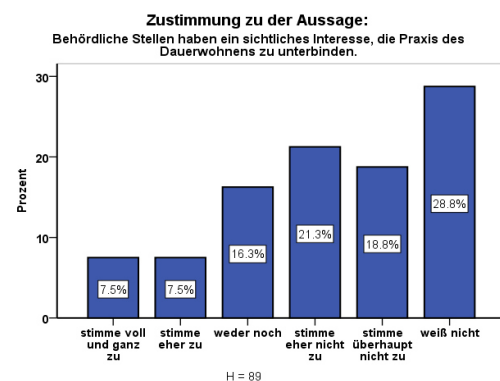
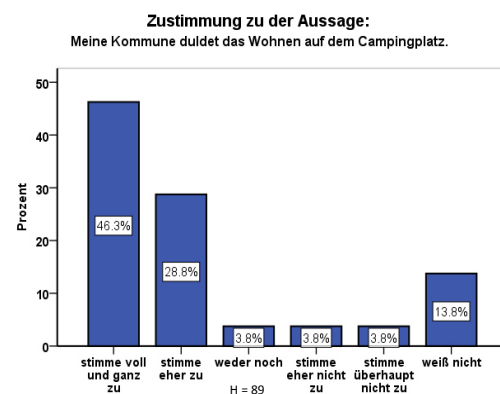


Abb. 45 (oben): Bekanntheit von CP-DW bei Behörden

Abb. 46 (rechts oben): Duldung von CP-DW durch die Behörden

Abb. 47 (rechts): Interesse der Behörden, Dauerwohnen zu unterbinden



⁴⁹ 3 % bis 10 % der DW-CP sind – nach Angaben der Betreiber – den Ämtern unbekannt. Diese Zahl ist vermutlich in der Realität aufgrund einer hohen non-response-Quote von vor allem noch unbekanntem DW-CP deutlich höher (S. 94).

eine weitgehende behördliche Akzeptanz gegenüber CP-DW.⁵⁰ Andererseits räumten immerhin zwölf Befragte (15 %) ein, dass die zuständigen Stellen ein sichtliches Interesse daran hätten, die Praxis zu unterbinden (Abb. 47). Sie befinden sich vornehmlich in Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland Pfalz und Bayern (jeweils 25 %). Auf ihnen leben zusammengerechnet 411 Menschen, die in Anbetracht der beschriebenen gesetzlichen Bestimmungen zum Umzug gezwungen werden könnten.

Dass aber auch behördliche Duldung grundsätzlich keine Bleibesicherheit bedeutet, zeigt ein aktueller, aus Dauerwohnerperspektive höchst brisanter Verwaltungsvorgang in Nordrhein-Westfalen. Nachdem dort seit Jahren schätzungsweise zwischen 20.000 bis 30.000 Menschen auf Campingplätzen und anderen Erholungsgebieten leben, forderte die Landesregierung die Kommunen im Jahr 2013 auf, diese illegale Wohnpraxis zu beenden. Dabei verweist sie auf das Verbot lt. § 11 BauNVO. Zahlreiche Kommunen hatten ihrerseits das Dauerwohnen vielfach geduldet und die Anmeldung von Erstwohnsitzen, für welche sie finanzielle Schlüsselzuweisungen erhalten, zugelassen. Nach einer Anzeige beim Bauministerium wurden im April 2014 schließlich Ermittlungen in 49 Fällen eingeleitet – 35 davon bezogen sich auf Campingplätze. Seitdem haben sich in einigen Gemeinden die Verantwortlichen auf eine Stichtagregelung geeinigt. Wer vor dem jeweils festgelegten Datum den Erstwohnsitz angemeldet hat, darf bis zu seinem Lebensende bleiben, seine Unterkunft jedoch nicht vererben oder zum Wohnzweck weiterverkaufen. Spätere Zuzügler müssen wegziehen. Neue Dauerwohner sind fortan verboten. Diese Lösung gilt jedoch bisher nicht überall (DIE WELT 2014; GOTTSCHLICH 2013; KRAUSE 2013; KUNTE 2014; RP ONLINE 2014; SPONHOLZ 2014; STRÄTER 2014; WDR ONLINE 2014; DER WESTEN 2014).

6.3 Ökonomische Unsicherheiten

Um die ökonomischen Unsicherheiten des CP-DW beurteilen zu können, ist es notwendig, sich die üblichen Kosten sowie mögliche Kostenentwicklungen genauer anzusehen. Dabei müssen zwei gängige Vertragsmodelle unterschieden werden. Wie beschrieben, besitzt der Großteil der Bewohner eine Wohneinheit und stellt diese auf eine gepachtete Parzelle. Nach einem zweiten Modell werden Parzelle und Unterkunft zusammen gemietet.

Monatliche Pachtgebühren für Wohnwagen- und Mobilheimstellplätze unterscheiden sich laut Befragung kaum voneinander (Abb. 48 & Abb. 49). Sie liegen zum überwiegenden Teil (84,9 % bzw. 80,6 %) zwischen 51 € und 200 €, was verglichen mit Wohnungskaltmieten in den meisten Regionen verhältnismäßig günstig ist. Für beide Unterkunftstypen können die monatlichen Kosten aber

⁵⁰ In Gemeinden, die CP-DW nicht dulden, melden Dauerwohner meist ihren Erstwohnsitz andernorts bei Freunden oder Verwandten an („Scheinanmeldung“). Belegt ist, dass auch Sozialeinrichtungen Erreichbarkeitsbescheinigungen ausstellen, so dass Hartz-IV-Empfängerinnen auf Campingplätzen leben können (PLUSMINUS 2013).

auch 51 € unterschreiten oder 500 € übersteigen. Wird eine Parzelle nicht gepachtet, sondern inklusive einer darauf stehenden Wohneinheit durch einen Dauerwohner gemietet, so spart dieser die Anschaffungskosten. Dafür zahlen Mieter monatlich mehr, zwischen 75 € und 350 € (Median: 237,50 €) für einen Wohnwagen und zwischen 120 € und 750 € (Median: 300 €) für ein Mobilheim. Der Kauf eines fabrikneuen Wohnwagens kosten je nach Größe, Ausstattung und Fabrikat zwischen 10.000 € und 50.000 €. Preise für Mobilheime liegen üblicherweise bei ca. 50.000 bis 100.000 €. Eine flüchtige Online-Recherche⁵¹ ergab, dass aber gebrauchte, fest installierte Mobilheime bereits für 5.000 € bis 30.000 € angeboten werden.

Zu genannten Kosten für Anschaffung und Pacht bzw. Miete kommen Neben- und Betriebskosten. Sie werden nach dem jeweiligen Berechnungsmodell des Platzes ermittelt und abgerechnet. Ihre Erhebung im Fragebogen erweist sich als schwierig, da auf den verschiedenen Plätzen sehr unterschiedliche Modelle zur Anwendung kommen – je nachdem werden Gebühren mal einzeln, mal zusammen erhoben und in manchen Fällen gibt es Pauschalen, die unterschiedliche Kosten zusammenfassen. Deswegen ist eine Berechnung der durchschnittlichen Gesamtkosten für Dauerwohnen nicht möglich und demzufolge auch ein Vergleich mit Wohnungsmieten nicht sinnvoll. Dennoch soll hier ein Überblick zu den häufigsten Positionen gegeben werden: Bekannt ist, dass auf Campingplätzen für Urlauberinnen viele Einzelkosten erhoben werden, so z. B. für Zelte, Personen, Autos und Haustiere. Aus diesem Grund wurden mit dem Fragebogen die anfallenden Nebenkosten differenziert erfragt. Sie sind in Abb. 50 hinsichtlich der Häufigkeit ihrer Nennungen graphisch dargestellt. Zudem sind die errechneten Durchschnittspreise für die anfallenden Nebenkosten angegeben. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass nicht alle Betreiber genaue Angaben zu den Preisen gemacht haben und zusammenfassende Pauschalen (z. B. für Wasser und Strom) nicht integriert werden können.

Die Aufschlüsselung der Nebenkosten zeigt, dass Dauerwohner im Vergleich zu Wohnungsmietern deutlich höhere Gebühren für Strom und Wasser zahlen. Mit durchschnittlich 0,48 €/kWh liegt der Strompreis 66 % über dem bundesdeutschen Mittelwert für Privathaushalte (BDEW 2014). Pächterinnen können den Stromanbieter nicht frei wählen, sondern müssen Strom von der Campingplatzverwaltung beziehen. Auch die Trinkwasserpreise liegen mit 3,42 €/qm deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Haushaltswert von 1,69 €/qm (STATISTISCHES BUNDESAMT 2014c). Für den Fall, dass Bewohnerinnen mit Propangasflaschen heizen und kochen, sind die Kosten für Gas – nicht nur in Anbetracht meist schlechter Wärme-Isolierungen der Unterkünfte – deutlich höher als für Wohnungsmieter. Nun kann nicht geschlussfolgert werden, dass es sich bei den genannten Positionen um „versteckte Nebenkosten“ handelt, wie sie aus der US-amerikanischen

⁵¹ Suche bei EBAY und EBAY Kleinanzeigen nach „Mobilheim“ und „Erstwohnsitz“ (Zeitraum: 03.08.-27.08.2014).

Monatliche Pachtkosten für Wohnwagen-Stellplätze auf DW-CP

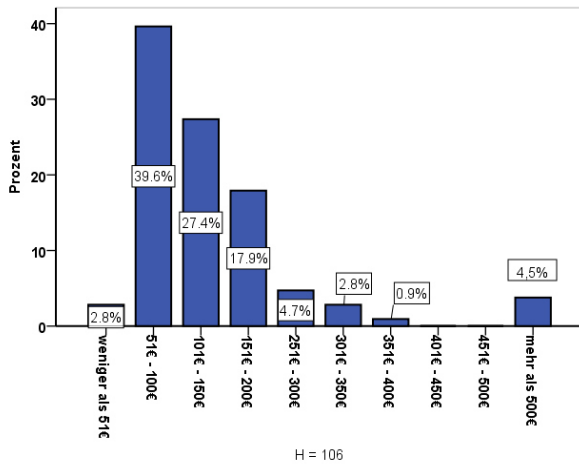


Abb. 48: Pachtkosten für Wohnwagen-Stellplatz

Monatliche Pachtkosten für Mobilheim-Stellplätze auf DW-CP

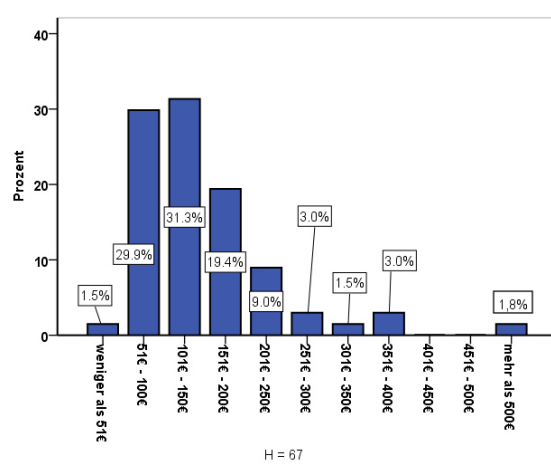


Abb. 49: Pachtkosten für Mobilheim-Stellplatz

Nebenkosten auf Dauerwohn-Campingplätzen
Anzahl der Nennungen* und Mittelwerte der jeweiligen Kosten

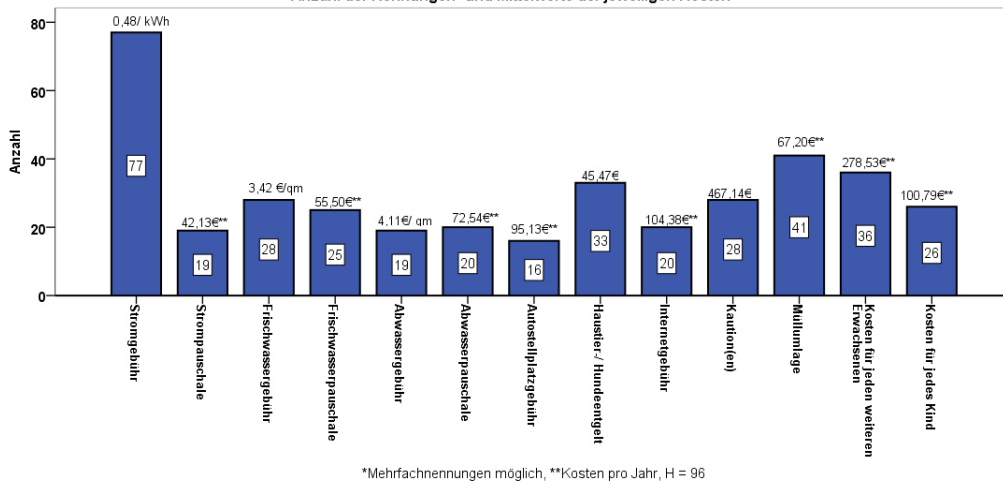


Abb. 50: Nebenkosten auf DW-CP

Antworten auf die Frage:

Wie lange dürfen Gäste von Dauerwohnern maximal auf dem Campingplatz bleiben?

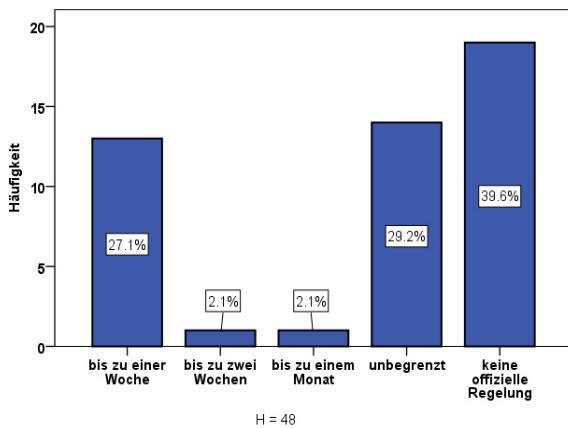


Abb. 51: Maximale Aufenthaltsdauer von Gästen der Dauerwohner

Entwicklung der Pachtkosten in den letzten fünf Jahren

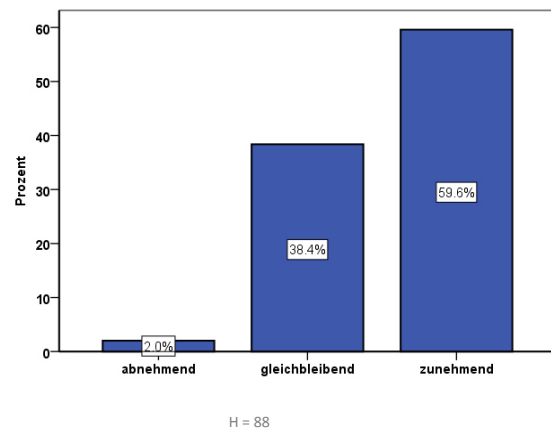


Abb. 52: Pachtkostenentwicklungen

Literatur belegt sind. Rechtlich müssen diese Kosten im Pachtvertrag nachvollziehbar aufgeführt sein (KERN 2012, S. 197ff.). Dennoch können sie dazu führen, dass Menschen, die unbedacht und ohne genaue Kostenkalkulation auf einen Campingplatz ziehen, zum Ende des Abrechnungszeitraums von einer unerwartet hohen Betriebskostenabrechnung vor finanzielle Probleme gestellt werden. Im Rahmen der CCB-Studie sind solche Fälle bekannt geworden (S.3). Auch in dieser Studie haben einige der befragten Betreiberinnen im Kommentarfenster darauf hingewiesen, dass das Leben auf dem Campingplatz nicht so günstig ist, wie von Außenstehenden häufig vermutet wird.

Auffällig ist zudem, dass Dauerwohner in einigen Fällen neben den üblichen Nebenkosten verschiedene Extragebühren zahlen, die bei normalen Wohnraummietverhältnissen nicht zulässig sind. Dazu zählen zum Beispiel Beträge für jeden zusätzlich als Bewohner vermerkten Erwachsenen, für jedes Kind oder für Haustiere. Diese Kosten variieren in ihrer Höhe sehr stark und tragen unter Umständen entscheidend zu den Gesamtkosten bei. Außergewöhnlich sind ebenso die Besucherregelungen. Mehr als die Hälfte aller Befragten (51,5 %) gibt an, dass es Dauerwohnerinnen untersagt ist, auf ihrer Parzelle Gäste über Nacht zu beherbergen. Auf allen anderen Plätzen muss meistens (77,1%) der Besuch vorab bei der Betreiberin angemeldet und entsprechende Gebühren entrichtet werden. Deren Höhe wurde hier nicht erfragt. Wahrscheinlich entsprechen sie jedoch den Preisen für „normale“ Tagesurlauber. Die Aufenthaltsdauer von vertraglich nicht dokumentierten Personen ist zu 27,1 % an eine Frist von bis zu einer Woche gebunden (Abb. 51). Bei Wohnungsmietverhältnissen ist gemäß verschiedener Gerichtsurteile ein generelles Besuchsverbot nach §§ 30ff. BGB & § 138 Abs. 1 BGB unzulässig, soweit damit keine Störung des Hausfriedens oder vertragswidrige Nutzungen des Wohnraums verbunden sind (STÜRZER & KOCH 2012, S. B.15). Gäste dürften dort regulär für bis zu drei Monate ohne Zustimmung des Vermieters und ohne einen Untermietvertrag wohnen (ebd.). Die Besucherregelungen auf DW-CP sind somit außerordentlich restriktiv, wirken womöglich sozial isolierend und offenbaren einen starken Kontrollcharakter.

Die Gesamtkosten für ein Leben auf dem Campingplatz sind nur schwer abzuschätzen, da sie von vielen Faktoren unterschiedlich beeinflusst werden. Realistisch sind wohl 200 € bis 700 € im Monat (so auch dokumentiert in: GOTTSCHLICH 2013; KILIAN & THISSEN 2014; KLEMP et al. 2012; PROBOLL 2013; STRÄTER 2014). Entscheidend für die Wohnprekarität ist jedoch vor allem, in welchem Rahmen Betreiberinnen Pachtzinsen und weitere Kosten erhöhen bzw. erhöhen könnten, sodass Dauerwohner aufgrund zunehmender Kostenbelastung zum Umzug gezwungen wären. Die Nachfrage im Fragebogen hat ergeben, dass auf 59,6 % aller Plätze die Kosten innerhalb der letzten fünf Jahre erhöht wurden, während sie bei 38,4 % konstant blieben und bei nur 2,0 % abnahmen (Abb. 52). Damit ist eine generelle Steigerungstendenz offensichtlich. Es kann jedoch keine Aussage darüber getroffen werden, in welchem Maße die Kosten angestiegen sind und ob es sich im

Vergleich zu allgemeinen Teuerungsraten um eine unverhältnismäßige Entwicklung handelt. In Bezug auf die Möglichkeit zur Erhöhung ist erneut darauf zu verweisen, dass der besondere Mieterschutz des Wohnraummietrechts nicht analog auf die Stellplatzpachtung übertragen werden kann. Auch die „*Regelungen über die Miethöhe*“ (§§ 557-561 BGB) gelten nicht für den Großteil der Bewohner, die eine Parzelle pachten statt eine Unterkunft zu mieten. Im Falle einer vertraglich vereinbarten Indexklausel sind Teuerungen an einen definierten Indexreferenzwert geknüpft. Da jedoch ohnehin auf fast allen DW-CP (93,4 %) befristete Verträge abgeschlossen werden und auch unbefristete Pachtverträge jährlich gekündigt werden können (§ 584 Abs. 1 BGB), haben private Campingplatzbetreiberinnen regelmäßig – meistens jährlich – die Möglichkeit, geltende Verträge ohne Angabe von Gründen zu beenden und den Bewohnerinnen eine neue Ausarbeitung mit veränderten Konditionen vorzulegen. Pachterhöhungen sind damit nicht wie Mieterhöhungen an eine gesetzlich definierte Kappungsgrenze (nach § 558 BGB) gebunden und könnten regelmäßig vom Betreiber frei gewählt werden.⁵² Bewohner stünden dann vor der Wahl, diese Bedingungen zu akzeptieren oder den Platz zu verlassen. Letzteres erweist sich – wie oben gezeigt – als äußerst problematisch, weil es teuer, verlustreich und arbeitsaufwändig ist. Preisentwicklungen auf DW-CP resultieren somit unmittelbar aus dem freien Kräftespiel von Angebot und Nachfrage, was die finanzielle Sicherheit und Planbarkeit der dort Wohnenden erheblich beschränkt. Insofern befinden sich Dauerwohner – auch wenn sie verhältnismäßig geringe Wohnkosten haben sollten – in einer prinzipiell unsicheren Lage.

6.4 Zwischenfazit

Ohne alle eingangs beschriebenen Vulnerabilitätsbereiche prüfen zu können, muss an dieser Stelle konstatiert werden, dass es sich bei CP-DW in Deutschland durchaus um eine prekäre Wohnform handelt. Menschen, die ständig auf Campingplätzen leben, sind nicht ausreichend gegen den Verlust, ihres Wohnortes, ihrer Unterkunft und ihrer zum Teil umfassenden Investitionen abgesichert. Sie haben nie vollkommene Verweilsicherheit. Vor allem das bauordnungsrechtliche Verbot der Wohnpraxis, die überwiegend geteilten Besitzstrukturen, die Nichtübertragbarkeit mietrechtlicher Schutzbestimmungen auf Pachtverhältnisse und die unzureichend regulierten Befugnisse der Betreiberinnen, Kündigungen auszusprechen und Kosten zu erhöhen, setzen Dauerwohnern elementaren Gefahren aus. Dies gilt vor allem für Besitzerinnen von Mobilheimen und Bungalows. Sie genießen zwar eine vermutlich höhere Wohnqualität als Wohnwagenbewohner, sind aber aufgrund der deutlich höheren Anschaffungskosten und geringeren Mobilität im besonderen Maße vulnerabel.

⁵² Inwiefern hierbei eventuell der Wucherartikel nach § 138 BGB schützend wirkt, kann an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden.

7 Campingplatz-Dauerwohnen als Resultat einer „neuen Wohnungsnot“

Im folgenden Abschnitt wird anhand von kartographischen Visualisierungen und statistischen Methoden geprüft, ob CP-DW – ähnlich wie trailer living in den USA in den 1930er bis 1950er Jahren – als Resultat von Wohnungsnot und Wohnungsengpässen besteht. Wie eingangs gezeigt, existieren verschiedene Indikatoren, die gut geeignet sind, um An- oder Entspannungen des Mietwohnungsmarktes aufzuzeigen. Hierzu zählen unter anderem die als räumliche Datensätze verfügbaren hedonischen Angebotsmieten sowie die Leerstandsquoten und Mietkostenbelastungsquoten. Anhand dieser drei Merkmale soll ein möglicher Zusammenhang zwischen dem Wohnungsmarkt und der Entstehung von DW-CP untersucht werden. Dabei wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

1. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – also jene mit niedrigem Leerstand, hohen Durchschnittsmieten und hohen Mietbelastungen – ist die Nachfrage nach ganzjährig bewohnbaren Parzellen steigend. Dort suchen besonders viele Menschen nach bezahlbaren Wohnalternativen. Andersherum ist in entspannten und sich entspannenden Wohnungsmarktregionen die Nachfrage nach CP-DW inexistent bzw. rückläufig.
2. Betreiber von Campingplätzen, bei denen eine hohe bzw. steigende Nachfrage nach Dauerwohnen besteht, sind eher bereit, ihr Grundstück für den Wohnzweck zur Verfügung zu stellen.
3. Daraus folgt: Viele der DW-CP liegen in Landkreisen mit angespanntem Wohnungsmarkt oder befinden sich in deren unmittelbarer Nähe, während in Gegenden mit entspannter Wohnungsmarktsituation keine oder nur wenige solcher Anlagen zu finden sind.

7.1 Kartographische Visualisierung

Für den ersten Analyseschritt wurden alle 412 mit dem Fragebogen erhobenen Campingplätze mit Koordinaten versehen und georeferenziert in *QGIS* eingepflegt. Darin wurden sie hinsichtlich verschiedener Merkmale ausgeprägt: Alle Dauerwohn-Campingplätze, auf denen tatsächlich Menschen leben, sind als Sterne symbolisiert. Für ein besseres Verständnis ihrer quantitativen Bedeutung sind sie hinsichtlich der Anzahl ihrer Bewohner klassifiziert (sieben Klassen) und die Sternsymbole entsprechend größenvariabel visualisiert, d. h. kleine Sterne verweisen auf Plätze mit nur wenigen Bewohnern, größere Sterne auf solche mit vielen Bewohnern. Dabei besteht keine lineare Proportionalität. Anders als in der Karte 7 sind die 13 Campingplätze, auf denen Dauerwohnen möglich ist, die jedoch zum Erhebungszeitpunkt keine Dauerwohner beherbergen, nicht entsprechend dargestellt. Da, wie bereits in Abb. 32 gezeigt, auf den DW-CP verschiedene Unterkunftsty-

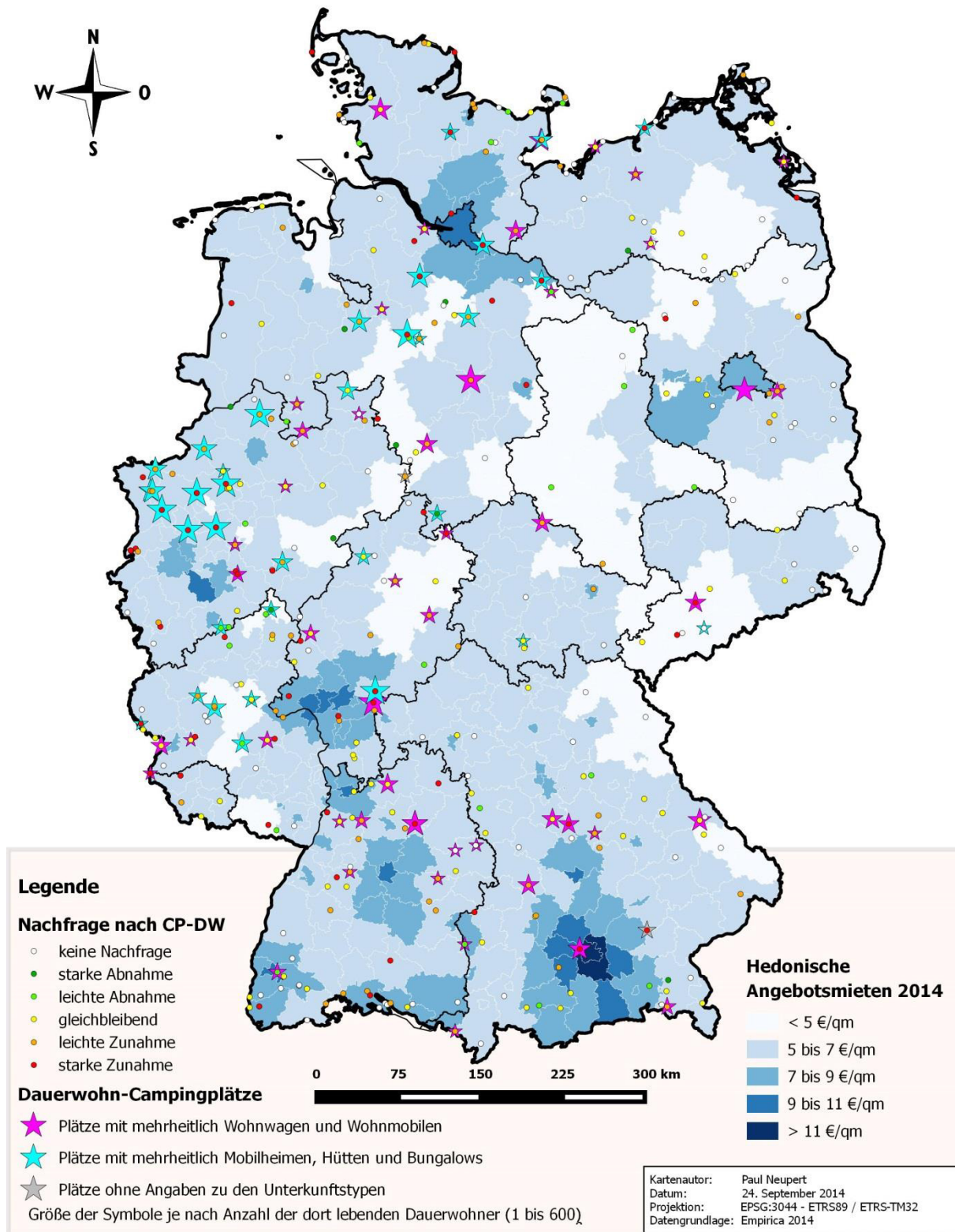
pen vorrangig bewohnt werden und sich diese Typen hinsichtlich Anschaffungskosten und Mobilität deutlich unterscheiden, sind sie hier farblich unterschieden. Jene, auf denen die meisten Bewohner in Wohnwagen und Wohnmobilen leben (*Wohnwagenplätze*) sind rosa eingefärbt. Plätze mit mehrheitlich Mobilheimen, Hütten, Bungalows (*Hüttenplätze*) sind durch türkise Sterne symbolisiert. In einem weiteren Kartenlayer ist die von 373 Campingplatzbetreibern wahrgenommene Nachfrage nach CP-DW in Punktform dargestellt.

Um nun hier einen möglichen Zusammenhang zum Wohnungsmarkt beurteilen zu können, wurden diese Informationen mit den auf Kreisebene verfügbaren Indikatoren des Wohnungsmarktes hinterlegt. Dazu gehören die von empirica bereitgestellten Daten zu hedonischen Angebotsmieten im Jahr 2014 (Karte 8) und dem marktaktiven Leerstandsquoten für 2012 (Karte 9). Zudem wurden für diese beiden Merkmale zeitliche Veränderungen berechnet und visualisiert, um ebenfalls die Bedeutung von Wohnungsmarktdynamiken zu berücksichtigen (Karte 10 & Karte 11). Einer weiteren Karte 12 sind „Mietkostenbelastungen“ für 2011 zugrunde gelegt. Da jedoch der Anteil des Haushaltseinkommens, welches für die Miete aufgebracht werden muss, nicht bundesweit auf Landkreisebene erhoben wird, ist hier mit den verfügbaren Daten ein eigener Indikator erzeugt worden. Dabei wurden mit der folgenden Formel die durchschnittlichen verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen (VEK) mit den hedonischen Durchschnittsmieten (qmPreis) verschnitten:

$$\text{„Mietkostenbelastung“} = 100 * \frac{\text{qmPreis (€/qm)} * 70(\text{qm}) * 12(\text{Monate})}{\text{VEK(€)}}$$

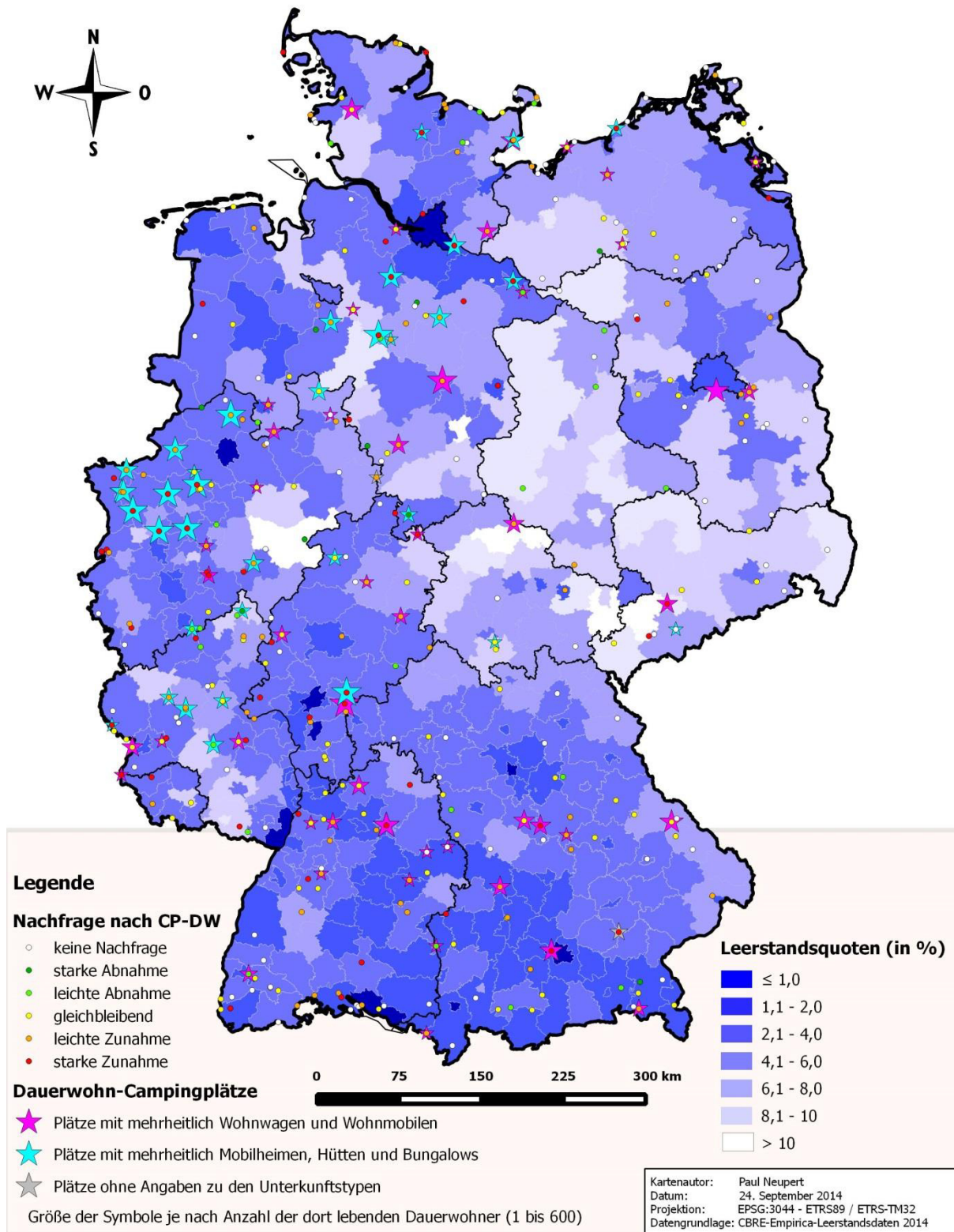
An dieser Stelle muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich streng genommen um keine echte Mietkostenbelastungen handelt, da hier lediglich regionale Durchschnittswerte genutzt, Angebots- statt Bestandsmieten verrechnet und die Anzahl der Einkommensempfänger pro Haushalt nicht berücksichtigt werden. Deshalb ist der neu geschaffene Hilfsindikator nicht durch konkrete Werte, sondern in Quantilen dargestellt. Trotz dieser Einschränkung kann die Variable „Mietkostenbelastung“ Aufschluss darüber geben, in welchem relativen Verhältnis regionale Mietkosten und Einkommen zueinander stehen und wo Disparitäten diesbezüglich besonders groß sind. Demzufolge müsste vor allem in den dunkelblau eingefärbten Gebietseinheiten ein überdurchschnittlicher Teil des Einkommens für neubezogene Wohnungen bezahlt werden.

Dauerwohn-Campingplätze, Dauerwohn-Nachfrage und hedonische Angebotsmieten (2014) in Deutschland



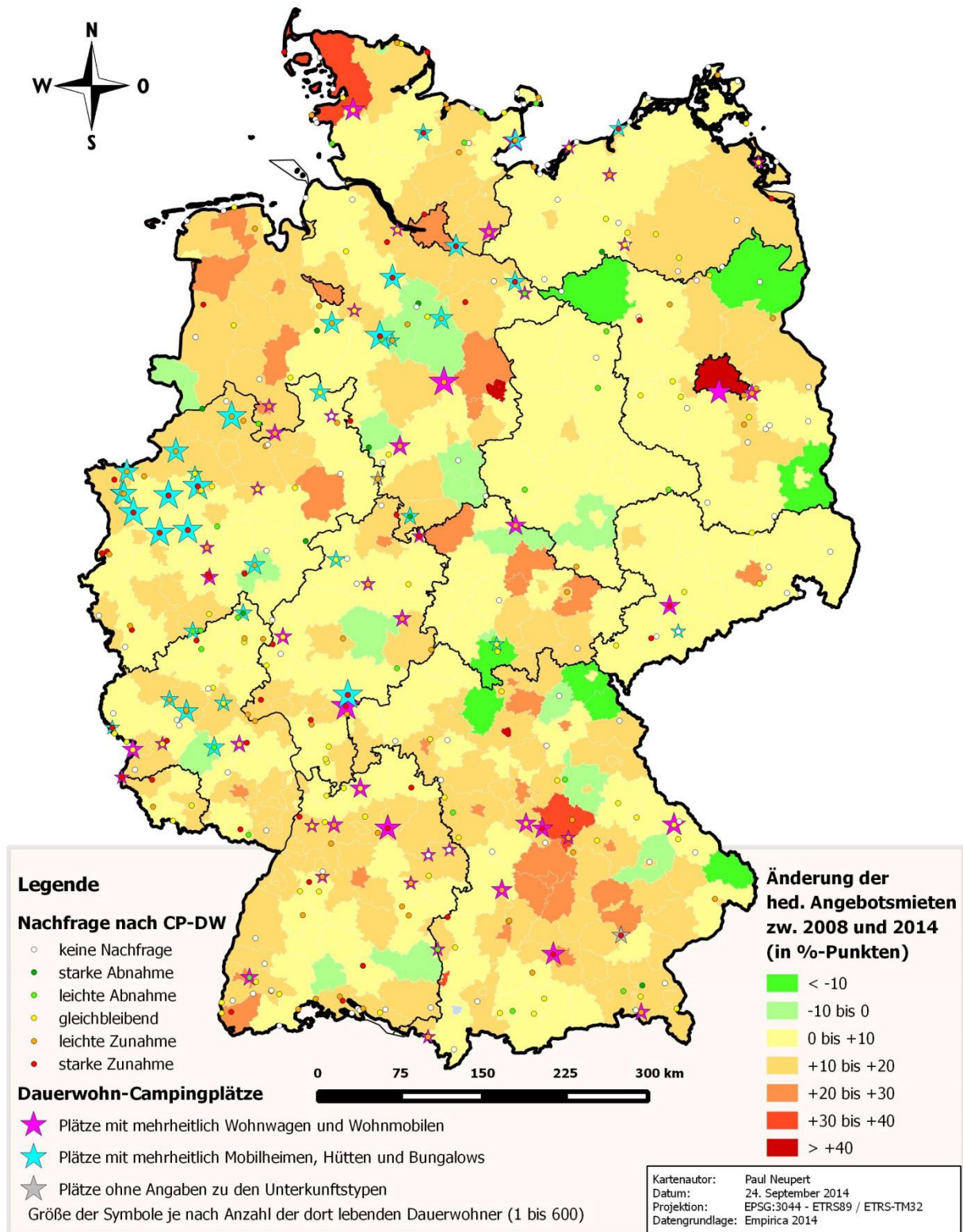
Karte 8: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und Angebotsmieten

Dauerwohn-Campingplätze, Dauerwohn-Nachfrage und Leerstand (2012) bei Geschosswohnungen in Deutschland



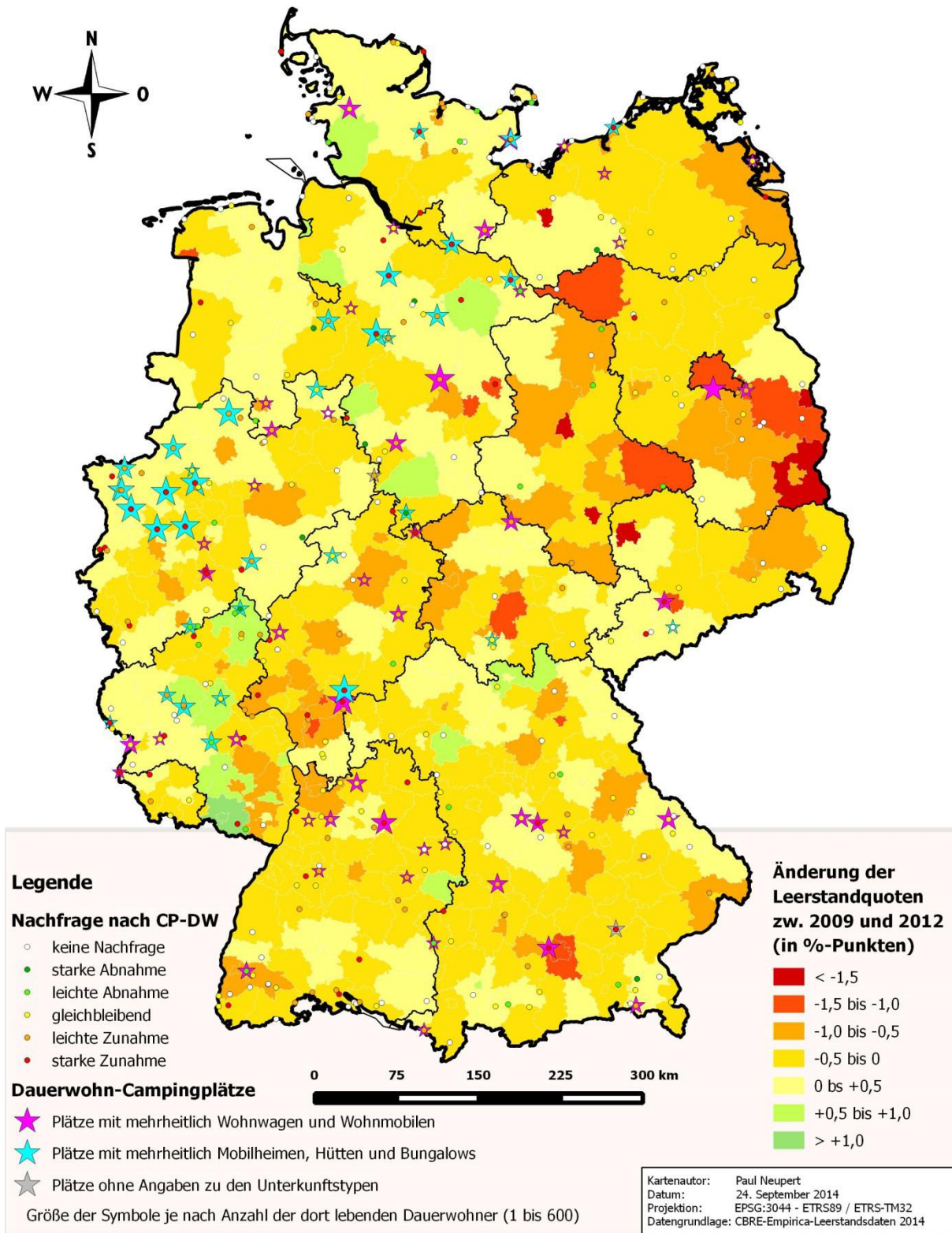
Karte 9: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und Wohnungsleerstand

Dauerwohn-Campingplätze, Dauerwohn-Nachfrage und Änderung der hedonischen Angebotsmieten in Deutschland (zwischen 2008 und 2014)



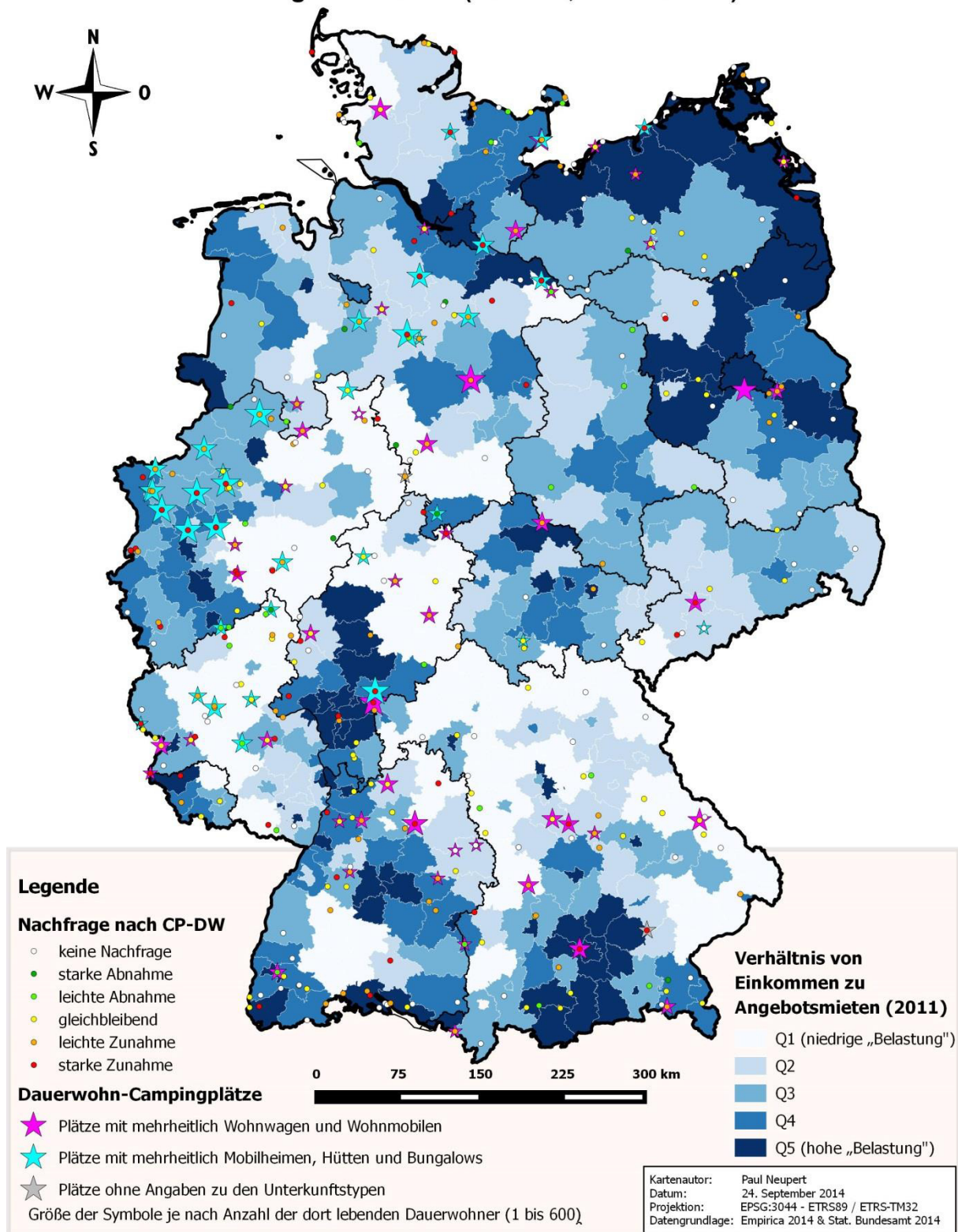
Karte 10: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und Änderung der Angebotsmieten

Dauerwohn-Campingplätze, Dauerwohn-Nachfrage und Veränderung des Leerstandes bei Geschosswohnungen in Deutschland (zwischen 2009 und 2012)



Karte 11: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und Änderung des Wohnungsleerstandes

Dauerwohn-Campingplätze, Dauerwohn-Nachfrage und Verhältnis von Pro-Kopf-Einkommen zu hedonischen Angebotsmieten (für 2011, in Quantilen)



Karte 12: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und „Mietkostenbelastung“

Die Karten zeigen, dass DW-CP bezüglich ihrer dominierenden Unterkunftstypen räumlich ungleich verteilt sind. Anlagen, auf denen Dauerwohner vornehmlich in Mobilheimen, Bungalows und Hütten leben, befinden sich fast ausschließlich in Niedersachsen, NRW und Rheinland Pfalz.⁵³ Demgegenüber existieren *Wohnwagenplätze* im gesamten Bundesgebiet, aber vor allem in den südlichen Bundesländern Bayern und Baden Württemberg. Die Karten zeigen außerdem, dass augenscheinlich kein starker Zusammenhang zwischen der Lage von DW-CP und Landkreisen mit angespanntem Wohnungsmarkt besteht. So gibt es kaum auffällige Cluster in Regionen mit geringem Leerstand oder hohem Mietniveau. Zwar existieren einige Plätze in der Nähe von Hamburg, München und Frankfurt a. M. sowie südlich von Berlin und Heidelberg, wo die Indikatoren durchaus auf Wohnraumknappheit hindeuten, jedoch existieren DW-CP auch in verhältnismäßig entspannten Wohnungsmarktregionen. Nicht nur die aufgrund ihrer Größe sehr dominant erscheinenden *Hüttenplätze* in NRW und Niedersachsen widersprechen der ursprünglichen Zusammenhangsvermutung, weil dort keiner der Indikatoren eine Schiefelage des Wohnungsmarktes belegt. Gleiches gilt für die DW-CP in Sachsen, Schleswig-Holstein und Rheinland Pfalz, die allesamt fernab von regionalen Mieten-Hotspots liegen. In einigen Fällen ist die Beurteilung schwierig, da die Daten keine eindeutigen Rückschlüsse auf die Situation zulassen. So liegen DW-CP in Mecklenburg-Vorpommern in Regionen, die zwar recht niedrige Durchschnittsmieten (5-7 €/qm) und hohe Wohnungsreserven (4,1 – 8,0 %), aber gleichzeitig relativ hohe „Mietkostenbelastungen“ aufweisen.

Ähnlich wie bei den DW-CP besteht auch hinsichtlich der Nachfrage nach Dauerwohnen kein offensichtlicher Zusammenhang zu den Wohnungsmarktdaten. Interessant sind hierbei vor allem Verknüpfungen zu Daten, die regionale Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt belegen: Es kann hier nicht eindeutig geschlussfolgert werden, dass in Regionen, in denen sich die Lage aus Mietersicht verschärft hat, dies entsprechende Nachfrageentwicklungen auf den Campingplätzen nach sich zieht. Dafür sind die unterschiedlichen Nachfrageentwicklungen zu dispers verteilt. So gibt es zwar durchaus markante Zunahmen in der Nachfrageentwicklung innerhalb der Metropolregionen von München, Frankfurt a. M., Hamburg und Berlin sowie nahe marktdynamischer Städte wie Ingolstadt oder Braunschweig, jedoch sind parallele Entwicklungen auch bei nordrhein-westfälischen und niedersächsischen Campingplätzen zu sehen, die abseits angespannter Wohnungsmärkte liegen. Dies, aber auch vereinzelte rote Punkte in grün gefärbten Landkreisen, widerspricht der Annahme 1 und lässt keinen Rückschluss auf einen eindeutigen Zusammenhang zu. Auffällig ist je-

⁵³ Fünf der großen *Hüttenplätze* in NRW sowie einer in Niedersachsen gehören dem Betreiber Herrn Harßfeldt, der nach der Online-Befragung telefonisch befragt wurde. Er agiert als *big player* im Dauerwohn-Geschäft. Zudem ist er Initiator einer Petition, die zum Ziel hat, das Wohnen in Sondergebieten zu legalisieren.

doch, dass die Nachfrage vor allem auf bestehenden DW-CP zunimmt, während sie bei den Urlaubscampingplätzen in den ostdeutschen Ländern sowie entlang der nord- und süddeutschen Grenze eher stagniert, konstant bleibt oder gar nicht existiert.

Die deskriptiv-visuelle Begutachtung der Karten lässt keine eindeutigen Rückschlüsse auf einen möglichen Zusammenhang zwischen CP-DW und dem Wohnungsmarkt zu. Deshalb wurde in einem weiteren Schritt eine geostatistische Analyse durchgeführt.

7.2 Statistische Analyse

Für die geostatistische Analyse wurden in QGIS die Werte der fünf Wohnungsmarkt-Indikatoren an die Campingplätze geknüpft und diese dann in SPSS re-importiert, wo durch Korrelationen numerische Zusammenhangsmaße ermittelt wurden. Dieses Vorgehen ermöglicht es, eine klarere Aussage über die Bedeutung von Leerstand, Miethöhe und Mietkostenbelastung für die Nachfrage nach Dauerwohnen bzw. die Entstehung von DW-CP zu treffen. Bei der Anbindung der Wohnungsmarkt- an die Campingplatzdaten wurden drei unterschiedliche geographische Verknüpfungsmodelle angewandt:

- Modell 1: *spatial join-Modell*
- Modell 2: *nearest-neighbour-Modell*
- Modell 3: *distanzgewichtete Modell*

Bei dem *spatial join-Modell* wurden an die Campingplätze direkt die Werte der ihnen zugrundeliegenden Landkreise gebunden. Da diese Methode grenzüberschreitende Wirkungen ausschließt und so vor allem Plätze in der Grenznähe von Landkreisen mit kontrastierenden Wohnungsmarktmerkmalen nicht realitätskonform zuordnet, sollen zwei weitere Verknüpfungsmodelle zur Anwendung kommen. Bei dem *nearest-neighbour-Modell* erhielten Plätze die Werte des Landkreises, dessen geographischer Schwerpunkt zu ihnen am nächsten ist. Ähnlich funktioniert das *distanzgewichtete Modell*, nur mit dem Unterschied, dass hierbei die Werte der drei⁵⁴ nächsten Landkreisschwerpunkte an den Campingplatz geknüpft wurden und dabei antiproportional zu ihrer jeweiligen Entfernung zum Campingplatz in den errechneten Gesamtwert eingehen. Dieses Modell bildet die lokale Situation des Wohnungsmarktes am exaktesten ab, da es sowohl grenzüberschreitende Abstrahlungseffekte als auch die Bereitschaft von Menschen, für geringere Mieten weitere Wege zu akzeptieren, berücksichtigt. Die Berechnung der Gewichtung erfolgt nach:

$$X = \frac{\left(1 - \frac{a}{a+b+c}\right)A + \left(1 - \frac{b}{a+b+c}\right)B + \left(1 - \frac{c}{a+b+c}\right)C}{2}$$

a, b & c = Distanzen zu den drei nächsten Landkreisschwerpunkten
A, B & C = die Werte der drei Landkreise

⁵⁴ Die Zahl der Referenzpunkte könnte weiter (hier: max. 295) erhöht werden, doch würde dies ab einem unbekanntem Maß die Güte des Modells reduzieren. Drei Referenzpunkte genügen, um die Lage eines Punktes exakt zu bestimmen. Sie sollen hier genügen.

In SPSS wurden Korrelationen zwischen den Daten der Campingplätze (Nachfrage nach CP-DW⁵⁵ & Anzahl der Dauerwohner) und den fünf Wohnungsmarktindikatoren (Leerstandsquoten, Veränderung der Leerstandsquoten, Angebotsmieten, Veränderung der Angebotsmieten und „Mietkostenbelastung“) berechnet. Zudem geht auch ein die fünf Indikatoren zusammenfassender Faktor „Wohnungsengpass“ in die Korrelation mit ein. Dieser wurde durch Faktorenanalyse aus den Wohnungsmarktindikatoren berechnet (BROSIUS 2011, S. 787ff.) und beschreibt den Wohnungsmarkt als Reduktionsvariable. Da es sich bei den Campingplatzdaten um eine ordinalskalierte und eine metrisch skalierte, aber hinsichtlich ihrer Residuen nicht normalverteilte Variable handelt, wurden hier nicht-parametrische Korrelationen durchgeführt und auf die Weise Rangkorrelationskoeffizienten nach *Spearman* (ρ) berechnet (BROSIUS 2011, S. 525ff.). Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 1: Ermittelte Korrelationskoeffizienten zur Überprüfung der Annahmen 1; 2 und 3 unter Verwendung verschiedener räumlicher Verschneidungsmodelle

	untersuchte Zusammenhänge	N	Modell 1: "spatial join"	N	Modell 2: "nearest neighbour"	N	Modell 3: "distanzgewichtet"
Überprüfung der Annahme 1 (An.1)	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW marktaktive Leerstandsquoten (2012)	264	nicht sign.	263	nicht sign.	264	nicht sign.
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW Entwicklung der Leerstandsquoten ('09 - '12)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW hedonische Durchschnittsmieten (2014)		0,121* (0,05)		nicht sign.		0,15* (0,015)
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW Entwicklung der hed. Durchschnittsmieten ('08 - '14)		nicht sign.		nicht sign.		263 0,121* (0,049)
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW „Mietkostenbelastung“ (2011)		nicht sign.		nicht sign.		264 nicht sign.
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW „Wohnungsengpass“		nicht sign.		nicht sign.		263 0,126* (0,042)
An.2	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW Anzahl der Dauerwohner	266	0,217* (0,000)				
Überprüfung der Annahme 3 (An.3)	Anzahl der Dauerwohner marktaktive Leerstandsquoten (2012)	402	nicht sign.	402	nicht sign.	402	nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner Entwicklung der Leerstandsquoten ('09 - '12)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner hedonische Durchschnittsmieten (2014)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner Entwicklung der hed. Durchschnittsmieten ('08 - '14)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner „Mietkostenbelastung“ (2011)		-0,106* (0,033)		nicht sign.		398 nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner „Wohnungsengpass“		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.

In den Klammern stehen die Signifikanzwerte (2-seitig). Signifikante Korrelationen (bei Niveau $p < 0,05$) sind mit * hervorgehoben.

⁵⁵ Alle Antworten „0 = keine Nachfrage“ wurden für die statistische Analyse entfernt, um eine konsistente Ordinalskala für die Nachfrageentwicklung zu haben.

7.2.1 Auswertung der Ergebnisse

Zu Annahme 1: Unter Anwendung des Modells 2 werden die berechneten Korrelationen zwischen allen angegebenen Variablen nicht signifikant. Kein Zusammenhangswert wird im Betrag größer als 0,09. Anders verhält es sich bei den anderen beiden Modellen (1 und 3). Auf der Grundlage ihrer räumlichen Verschneidung besteht jeweils zwischen der Angebotsmiete und der Nachfrageentwicklung nach CP-DW eine Korrelation (ρ) von $r = 0,121$ auf dem Signifikanzniveau von $p = 0,005$ bzw. von $r = 0,15$ auf dem Signifikanzniveau von $p = 0,015$. Der statistische Zusammenhang zwischen den beiden Variablen ist somit „*sehr schwach*“ ausgeprägt (BROSIUS 2011, S. 523). Ebenso verhält es sich mit den Zusammenhängen (ρ) zwischen der Entwicklung der Angebotsmieten und der Nachfrageentwicklung ($r = 0,121$, $p = 0,049$) sowie zwischen dem Faktor „Wohnungsengpass“ und der Nachfrageentwicklung im Modell 3 ($r = 0,126$, $p = 0,042$).

Zu Annahme 2: In Bezug auf die untersuchte Annahme 2 wird auf ein Verknüpfungsmodell verzichtet, weil sowohl die Nachfrageentwicklung als auch die Anzahl der Dauerwohner direkt durch den Fragebogen erhoben wurden. Es besteht ein schwacher, aber signifikanter Zusammenhang (ρ) von $r = 0,217$ ($p = 0,000$) zwischen der Nachfrageentwicklung und der Anzahl der Dauerwohner.

Zu Annahme 3: Das *spatial join*-Modell weist eine sehr schwache, aber negative Korrelation (ρ) zwischen der Anzahl der Dauerwohnerinnen und der „Mietkostenbelastung“ des dazugehörigen Landkreises auf ($r = 0,106$, $p = 0,033$).

7.2.2 Interpretation der Ergebnisse

Die Interpretation der Werte erweist sich als schwierig. Während 31 von 37 statistischen Tests einem möglichen Zusammenhang zwischen Mietwohnungsmarkt und CP-DW widersprechen, stützen zumindest vier signifikante Testergebnisse die **Annahme 1**. Zwei von ihnen suggerieren: *Je höher die Mietkosten im näheren Umland sind, desto stärker entwickelte sich in den letzten fünf Jahren die Nachfrage nach der Möglichkeit, auf dem Campingplatz zu wohnen*. Ein Testergebnis besagt: *Mit steigenden Mietkosten, nimmt diese Nachfrage leicht zu*. Ein viertes Ergebnis bekräftigt die Bedeutung des Wohnungsmarktes für die Nachfrageentwicklung anhand des Zusammenhangs zwischen der Nachfrage und der Reduktionsvariable „Wohnungsengpass“. Zwar kann aus einer signifikanten Korrelation nicht die Richtung des beschriebenen Zusammenhangs abgeleitet werden, doch andersherum geartete Kausalitäten sind hier nicht logisch begründbar. Anders verhält es sich in Bezug auf die **Annahme 2**: Der nachgewiesene Zusammenhang zwischen Nachfrageentwicklung und Anzahl der Dauerwohner lässt offen, ob mehr Betreiber CP-DW anbieten, wenn bei ihnen eine erhöhte Nachfrage besteht oder ob die Nachfrageentwicklung zunimmt, eben weil Dauerwohnen bei ihnen möglich ist. Eine Kausalkette (höhere Mieten \rightarrow stärkere CP-DW-Nachfrage \rightarrow CP-DW) kann also nicht einwandfrei abgeleitet werden. In Übereinstimmung damit gibt es auch keine sta-

tistischen Hinweise auf die **Annahme 3**. Der gefundene Zusammenhang zwischen dem Wohnungsmarkindikator „Mietkostenbelastung“ und der Anzahl an Dauerwohnern ist negativ und deutet folgendes an: *Je größer die Mietkostenbelastung ist, desto weniger Dauerwohner gibt es im selben Landkreis*. Dies steht im Gegensatz zur Annahme 3, dass Wohnungsnot direkten Einfluss auf die DW-CP-Entstehung hätte.

Insgesamt kann auf Grundlage der statistischen Ergebnisse nicht geschlussfolgert werden, dass CP-DW aufgrund der regionalen Situation des Wohnungsmarktes besteht. Zwar scheint bei angespannteren Wohnungsmärkten das Interesse nach einer entsprechenden Wohnpraxis leicht zuzunehmen, jedoch führt diese Nachfrage nicht zwangsläufig zur Entstehung entsprechender Angebote. Die wenigen gefundenen, statistisch signifikanten Zusammenhänge sind nur sehr schwach und teilweise widersprüchlich. In Anbetracht der Anzahl an untersuchten Zusammenhängen können die Zusammenhänge auch als Scheinkorrelationen interpretiert werden.

7.2.3 Datenreduktion

Um verdeckte Korrelationen auszuschließen, wurden in drei weiteren Verfahrensschritten der Datenbestand thematisch reduziert und die Korrelationen wiederholt. Dabei kommen fortan ausschließlich die Daten des distanzgewichteten Modells zur Anwendung, da es aus genannten Gründen (S.78) als das Exakteste angenommen wird.

Tabelle 2: Ermittelte Korrelationskoeffizienten zur Überprüfung der Annahmen 1; 2 und 3 bei reduziertem Datenbestand auf Grundlagen des distanzgewichteten Modells 3

	untersuchte Zusammenhänge	N	Reduktion A - nur DW-CP	N	Reduktion B - ohne Hüttenplätze	N	Reduktion A +B - nur DW-CP - ohne Hüttenplätze
Überprüfung der Annahme 1 (An.1)	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW marktaktive Leerstandsquoten (2012)	88	nicht sign.	228	nicht sign.	52	nicht sign.
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW Entwicklung der Leerstandsquoten ('09 - '12)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW hedonische Durchschnittsmieten (2014)		nicht sign.		0,158* (0,017)		nicht sign.
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW Entwicklung der hed. Durchschnittsmieten ('08 - '14)	87	nicht sign.	227	0,147* (0,027)	51	nicht sign.
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW „Mietkostenbelastung“ (2011)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW „Wohnungsengpass“		nicht sign.		0,135* (0,042)		nicht sign.
An.2	Entwicklung der Nachfrage nach CP-DW Anzahl der Dauerwohner	88	0,418** (0,00)	225	nicht sign.	52	0,337* (0,014)
Überprüfung der Annahme 3 (An.3)	Anzahl der Dauerwohner marktaktive Leerstandsquoten (2012)	100	nicht sign.	402	nicht sign.	62	nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner Entwicklung der Leerstandsquoten ('09 - '12)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner hedonische Durchschnittsmieten (2014)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner Entwicklung der hed. Durchschnittsmieten ('08 - '14)	99	nicht sign.	61	nicht sign.	61	nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner „Mietkostenbelastung“ (2011)		nicht sign.		nicht sign.		nicht sign.
	Anzahl der Dauerwohner „Wohnungsengpass“		nicht sign.		nicht sign.		0,286* (0,026)

In den Klammern stehen die Signifikanzwerte (2-seitig).

Signifikante Korrelationen (bei Niveau $p < 0,05$) sind mit * hervorgehoben. Signifikante Korrelationen (bei Niveau $p < 0,01$) sind mit ** hervorgehoben.

Reduktion A: Ein Problem des bisherigen Vorgehens stellt die Tatsache dar, dass alle Campingplätze berücksichtigt wurden; also auch solche, auf denen kein Dauerwohnen praktiziert wird. Da Menschen prinzipiell jedoch nur auf jenen Campingplätzen leben können, auf denen dies auch aus Betreibersicht möglich ist (z. B. die ganzjährig geöffneten), wurden die Korrelationen nach einem ersten Reduktionsschritt nur mit den 103 DW-CP durchgeführt. Infolgedessen sind die Korrelationskoeffizienten für die **Annahme 1** nicht mehr signifikant. Deutlich stärker wird jedoch der Zusammenhang zwischen der Nachfrageentwicklung und Anzahl der Dauerwohner (**Annahme 2**). Mit $r = 0,418$ ($p = 0,000$) besteht eine mittlere, hoch signifikante Korrelation (BROSIUS 2011, S. 523). Dies deutet darauf hin, dass auf DW-CP mit steigender Nachfrage auch mehr Dauerwohner aufgenommen werden. Möglich ist aber auch der Umkehrschluss, dass Interessenten bevorzugt auf Plätzen anfragen, auf denen schon viele Menschen leben, entweder weil sie als Wohnplätze bekannter sind oder weil gerade dort eine gesuchte Bewohnerstruktur besteht. Es ist naheliegend, dass nur wenige Menschen gewillt sind, als erste Bewohner auf einen Campingplatz zu ziehen bzw. dort als einzige ganzjährig zu leben. Gleichzeitig suggeriert eine mit mehr Menschen bewohnte Anlage auch höhere Verweilsicherheiten. Dies spricht dafür, dass potentielle Dauerwohnerinnen vor allem an einer Campingplatz-Gemeinschaft interessiert sind. Bezüglich der **Annahme 3** sind alle geprüften Zusammenhänge nicht signifikant.

Reduktion B: In Anbetracht der deutlich höheren Neuanschaffungskosten für Mobilheime und Bungalows gegenüber Wohnwagen könnte angenommen werden, dass gerade diese statischen Unterkunftstypen weniger aufgrund von Wohnungsnotmotiven existieren. Deshalb wurden in einer weiteren Rechnung alle *Hüttenplätze*, die in den Karten mit türkisen Sternen dargestellt sind, aus dem Sample entfernt. Infolge dieser Reduktion steigen in Bezug auf die **Annahme 1** die zuvor signifikanten Zusammenhangswerte (p) sehr leicht an (vgl. Tabelle 1 & Tabelle 2). Der Zusammenhang zwischen der Nachfrageentwicklung und der Anzahl der Dauerwohner (**Annahme 2**) ist nicht signifikant. Bezüglich der **Annahme 3** gibt es ebenfalls keine signifikanten Zusammenhänge.

Reduktion A+B: In einem dritten Reduktionsschritt wurden die vorigen Reduktionen kombiniert. Getestet wurden somit alle Campingplätze, auf denen Dauerwohnen möglich ist und auf denen die meisten Bewohnerinnen in Wohnwagen oder Wohnmobilen leben und jene, die zum Befragungszeitpunkt nicht bewohnt sind. Hinsichtlich der **Annahme 1** werden dabei alle Zusammenhänge nicht signifikant. Bezüglich der **Annahme 2** besteht ein schwacher Zusammenhang von $r = 0,337$ ($p = 0,014$). Ein neuer ebenfalls schwacher Zusammenhang entsteht in Bezug auf die **Annahme 3** zwischen der Reduktionsvariable „Wohnungsengpass“ und der Anzahl der Dauerwohner ($r = 0,286$, $p = 0,026$). Er suggeriert, *dass in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt mehr Menschen in Wohnwagen oder Wohnmobilen auf Campingplätzen leben, wenn dies dort möglich ist.*

Die nach den Reduktionsschritten wiederholten Berechnungen haben die Vermutung eines Zusammenhangs zwischen Wohnungsmarktverhältnissen und CP-DW nur leicht bestärkt. Ein statistischer Test belegt einen Zusammenhang zwischen der Wohnungsmarktsituation und der Anzahl der Dauerwohner auf für sie ganzjährig geöffneten *Wohnwagenplätzen*. In Bezug auf die Wohnungsnotthese ist demnach relevant, ob Betreiberinnen überhaupt Dauerwohnen anbieten. Ein solches Angebot resultiert jedoch nicht ausschließlich aus einer verstärkten Nachfrage. Zudem scheinen Bungalows und Mobilheime seltener aufgrund einer Notsituation bewohnt zu sein. Der einzige neu aufgedeckte Zusammenhang ist jedoch schwach. Gerade in Anbetracht der geringen Fallzahlen (N = 61) muss das Ergebnis vorsichtig interpretiert werden. Auf Grundlage dieser unsicheren Datenlage kann die Hypothese, dass Campingplätze, auf denen Menschen wohnen, das Resultat regionaler Wohnungsnot seien, nicht einwandfrei bestätigt werden.

7.2.4 Beurteilung der Wohnungsnotthese durch die Betreiber

In einem weiteren Schritt werden ergänzend die Wahrnehmungen der Campingplatzbetreiberinnen hinsichtlich des untersuchten Zusammenhangs berücksichtigt. Die CCB-Studie hatte gezeigt, dass der dortige Verwalter die Situation seiner Bewohner treffend einschätzen konnte. Deshalb wurde auch im Fragebogen dieser Arbeit darum gebeten, Stellung zu den möglichen Motiven der auf den Plätzen Lebenden zu beziehen. Insgesamt 52,2 % aller befragten Betreiber widersprechen der Aussage, dass bei ihnen vor allem Menschen wohnen, die keinen Zugang zu angemessenen Wohnraum finden. Nur 8,7 % stimmen dem „voll und ganz zu“ oder „eher zu“, während ein Viertel diesbezüglich eine ausgewogene Position („weder noch“) bezieht und damit andeutet, dass zumindest ein Teil der Bewohnerschaft deswegen dort lebt. In Bezug auf eine mögliche Armutssituation der Dauerwohner sind sowohl der Widerspruch (66,3 %) als auch die Zustimmung (14,1%) etwas größer. Beide Ergebnisse entkräften tendenziell die Wohnungsnotthese. Campingplätze, die vorrangig oder gar ausschließlich aufgrund entsprechender Notlagen bewohnt werden, sind demnach selten. Um hierbei die Art der vorrangig bewohnten Unterkunftstypen zu berücksichtigen, werden die Angaben der Betreiberinnen in den Abb. 53 & Abb. 54 für *Wohnwagen-* und *Hüttenplätze* gegenübergestellt. Die Diagramme stützen die Vermutung, dass eher Wohnwagen und Wohnmobile als Unterkünfte für in Wohnungsnot geratene Menschen dienen. Betreiber von *Hüttenplätzen* widersprechen den Aussagen etwas häufiger.

Das Kommentarfenster der Befragung nutzten mehrere Betreiber der DW-CP, um die ihrer Meinung nach medial oft falsch dargestellten, sozialen Situationen von Dauerwohnern richtigzustellen. Sie verweisen auf sehr unterschiedliche Bewohnertypen und in einigen Fällen auf wohlhabende „Aussteigerinnen“, die den Campingplatz freiwillig und als bewusste Lebensentscheidung gewählt haben. Ihrer Meinung nach liegt es in der Verantwortung des Betreibers, die Dauerwohnerinnen

„sorgfältig auszusuchen“. Von den Medien und der öffentlichen Meinung fühlen sich manche deshalb zu Unrecht in die Rolle eines Armutsplatz-Verwalters gedrängt. Dieser Form von Stigmatisierung widersprechen sie zum Teil vehement.

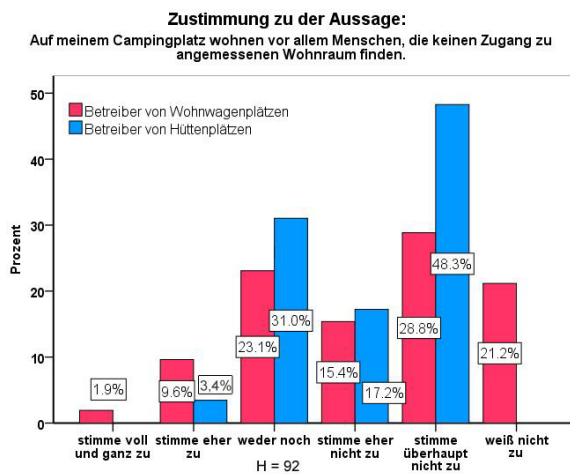


Abb. 53: Betreiberperspektive - Wohnungsnot der Bewohner

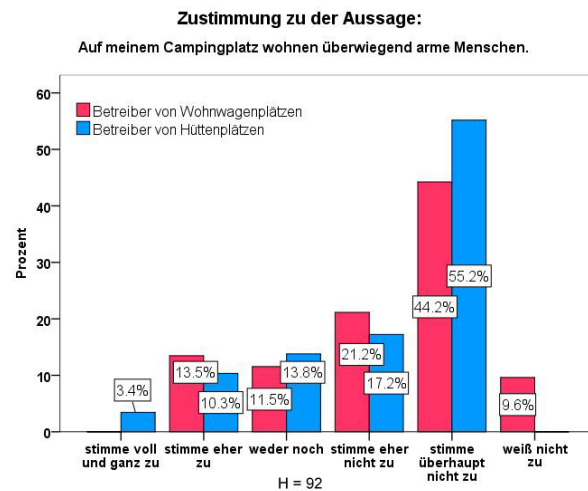


Abb. 54: Betreiberperspektive - Armutssituation der Bewohner

Die Befragung der Betreiberinnen untermauert das Ergebnis der geostatistischen Datenanalyse. So gibt es zwar Fälle, bei denen Menschen aufgrund einer Wohnungsproblematik auf einem Campingplatz statt in einer Wohnung leben – dies hat bereits die CCB-Studie belegt –, „Armutsplätze“ existieren jedoch sehr selten. Die untersuchungsleitende Fragestellung der Arbeit muss somit in Bezug auf die Wohnungsnotthese differenziert beantwortet werden: *Nur in wenigen Fällen ist CP-DW in Deutschland ein Resultat von individuellen Wohnungsnoterfahrungen. Es kann keinesfalls ausschließlich durch angespannte Wohnungsmarktlagen erklärt werden.*

7.2.5 Persönliche Einstellung von Betreibern gegenüber Campingplatz-Dauerwohnen

Wenn die Entstehung von CP-DW nicht aus der Wohnungsmarktsituation resultiert, muss es andere Einflussfaktoren geben, die dieses Phänomen erklären. Es ist wohl einleuchtend, dass eine vom typischen Gebrauch des Campingplatzes abweichende Nutzung maßgeblich von der Bereitschaft der Betreiberinnen, eben diese anzubieten, abhängen dürfte. Da sie keine Dauerwohner aufnehmen müssen und in der Regel Pächtern problemlos kündigen dürfen, können sie Dauerwohnen weitgehend unterbinden. Deshalb ist ihre persönliche Einstellung zu CP-DW offenbar bedeutsam. Doch was beeinflusst die persönliche Einstellung eines Betreibers? Um dieser Frage nachzugehen, wurde aus den erhobenen Daten eine Einstellungsvariable erzeugt und diese auf mögliche Zusammenhänge mit anderen Variablen geprüft:

Im Fragebogen wurden alle Teilnehmer gebeten, Position zu 15 Thesen zu beziehen, die Aufschluss darüber geben, wie sie über CP-DW denken. Bei der Beantwortung konnten sie zwischen fünf Antwortmöglichkeiten wählen, um den aufgestellten Behauptungen „voll und ganz“, „eher“, „eher

nicht“ oder „überhaupt nicht“ zuzustimmen bzw. sich mit „weder noch“ neutral zu positionieren. Mit einem Likert-Skala-Verfahren wurde eine Variable erzeugt, welche die Einstellung zur Wohnpraxis repräsentiert (SCHNELL et al. 2013, S. 176ff.). Dafür wurden aus den gewonnenen Ergebnissen mittels Reliabilitätsanalyse neun Aussagen⁵⁶ extrahiert, die eine Grundhaltung zu CP-DW widerspiegeln. Mit *Cronbachs* $\alpha = 0,9$ besitzt die reduzierte Skala eine hohe innere Konsistenz. Die ordinalskalierten Werte wurden entsprechend ihrer Polung umcodiert und anschließend summiert. Die erzeugte Variable gibt Auskunft über die Gesamteinstellung der Betreiber zu CP-DW, wobei sie Werte zwischen 9 (höchste Ablehnung) bis 45 (höchste Befürwortung) annehmen kann.

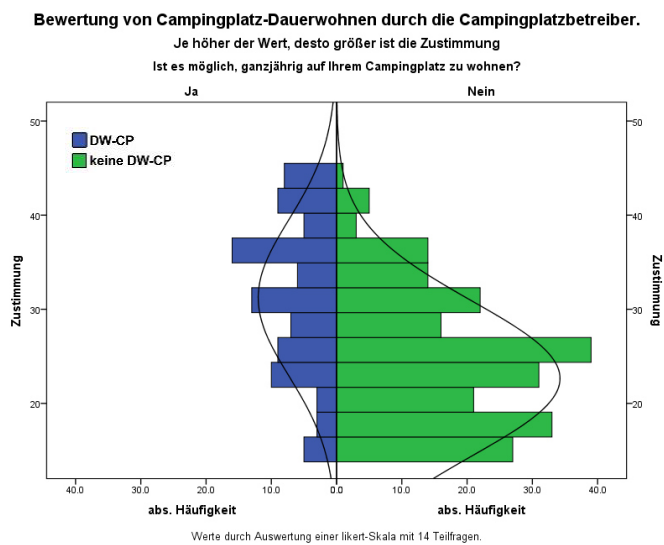


Abb. 55: Persönliche Einstellung aller Campingplatzbetreiber zum Thema CP-DW

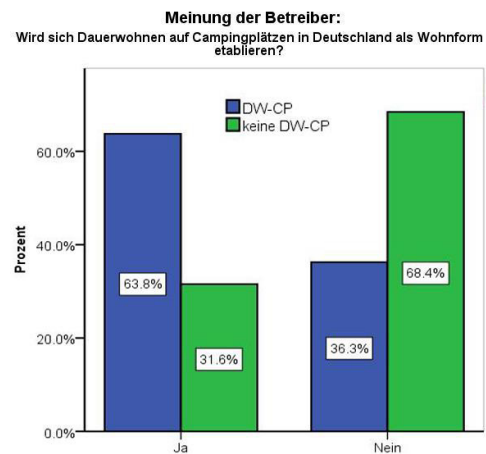


Abb. 56: Meinung der Betreiber zur Zukunftsfähigkeit von CP-DW

Ein T-Test belegt, die BetreiberEinstellung hängt maßgeblich davon ab, ob auf dem Platz Dauerwohnen möglich ist oder nicht. So bewerten Betreiber von DW-CP die Praxis deutlich besser als Betreiber von Urlaubscampingplätzen (Abb. 55). Der Mittelwertvergleich zeigt eine Abweichung um 8,75 Punkte. Die Einstellungen unterscheiden sich signifikant voneinander ($p = 0,000$). Nun kann aus dem Ergebnis abermals keine kausale Richtung des Zusammenhangs geschlussfolgert werden. Es stützt jedoch die Vermutung, dass Betreiber mit einer positiveren Einstellung eher geneigt sind, auf ihrem Gelände Dauerwohnen anzubieten oder zumindest zu dulden. Dies zeigt eine Übereinstimmung mit dem Befragungsergebnis, dass mehr als 90 % aller Betreiberinnen von Urlaubscampingplätzen eine zukünftige Umstellung auf Dauerwohnen kategorisch ausschließen. Sie

⁵⁶ Die Antworten zu den folgenden Aussagen gehen in die Einstellungsvariable ein:

- „Dauerwohnen auf Campingplätzen bietet eine notwendige Alternative für preiswerten Wohnraum.“
- „Dauerwohnen verringert das Ansehen des Campingplatzes nach außen.“
- „Wenn einige Campingplätze Dauerwohnen ermöglichen, schmälert das das Ansehen aller Campingplätze.“
- „Dauerwohnen und Urlaubscamping sind aus Sicht des Campingplatzbetreibers nicht miteinander vereinbar.“
- „Dauerwohnen sollte grundsätzlich deutschlandweit legal sein.“
- „In Gegenden, in die wenig Touristen kommen, sollte Dauerwohnen legal sein.“
- „In Gegenden, wo Wohnraumangel herrscht, sollte Dauerwohnen legal sein.“
- „Dauerwohnen bietet armen Menschen die Möglichkeit, gut und günstig unterzukommen.“
- „Es sollte noch mehr Campingplätze geben, die Dauerwohnen ermöglichen.“

sind ebenfalls deutlich seltener der Ansicht, dass sich die Wohnpraxis auf deutschen Campingplätzen etablieren wird (Abb. 56).

Tabelle 3: Zusammenhangswerte zur Erklärung der Einstellungen von Campingplatzbetreiberinnen zu CP-DW

	Auf Zusammenhang geprüfte Variablen	Zusammenhangsmaß	N	Zusammenhangswerte
Einstellung der Campingplatzbetreiber zu CP-DW	Campingplatzgröße	Spearman-Rho	334	nicht sign.
	Gesamtzahl der Stellplätze	Spearman-Rho	95	nicht sign.
	Größe der Parzellen	Spearman-Rho	336	nicht sign.
	Infrastrukturelle Anbindung des Platzes	Spearman-Rho	331	nicht sign.
	Lage des Platzes (Entf. zur nächsten Siedlung)	Spearman-Rho	362	nicht sign.
	Besitzverhältnis des Platzes (Eigentümer/ Pächter)	Cramer-V	329	nicht sign.
	Ende des Hauptpachtvertrages (bei Pächtern)	Spearman-Rho	88	nicht sign.
	Gemeinschaftsangebote des Campingplatzes	Spearman-Rho	368	-0,127* (0,15)
	Entwicklung der Urlaubscamperzahlen	Spearman-Rho	360	-0,189** (0,000)
	Betreibermeinung zur Profitabilität von CP-DW	Spearman-Rho	369	-0,29** (0,000)
	Anzahl der auf Platz lebenden Dauerwohner	Spearman-Rho	369	0,368** (0,000)

In den Klammern stehen die Signifikanzwerte (2-seitig).

Signifikante Werte sind mit * (bei Niveau 0,05) bzw. mit ** (bei Niveau 0,01) hervorgehoben.

Interessant ist, welche Parameter die persönlichen Einstellungen der Betreiberinnen erklären. Deshalb wurde die Einstellungsvariable mit anderen Variablen korreliert (Tabelle 3). Daraus ergibt sich, dass keine signifikanten Zusammenhänge mit der Campingplatzgröße, der Gesamtzahl der Stellplätze oder Größe der Parzellen bestehen. Auch die infrastrukturelle Anbindung des Platzes, die aus der Entfernung zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle und der dortigen Frequenz der Busse bzw. Bahnen berechnet wurde, und die Lage des Grundstücks, gemessen an dessen Entfernung zur nächsten Siedlung (mit einem Supermarkt), können die Einstellung nicht erklären. Gleiches gilt für das Besitzverhältnis: Es ist für die Bewertung des Dauerwohnens irrelevant, ob der Betreiber ein Eigentümer oder ein Pächter des Grundstücks ist und für wie lange der aktuelle Hauptpachtvertrag gilt. Es gibt jedoch signifikante, wenn auch nur sehr schwache Zusammenhänge mit der Anzahl der Gemeinschaftsangebote des Campingplatzes⁵⁷ ($r = -0,127$), mit der Entwicklung der Urlaubszahlen in den letzten 10 Jahren ($r = -0,189$) sowie mit der Anzahl der auf Platz lebenden Dauerwohner ($r = 0,368$). Letzteres bestätigt im Wesentlichen die obige Erkenntnis, dass Betreiberinnen von DW-CP die Wohnpraxis besser bewerten. Neu ist hingegen, dass Betreiber, die schlechter darüber denken, tendenziell mehr Gemeinschaftsangebote für ihre Gäste bereitstellen und eine positivere Urlaubsentwicklung verzeichnen. Auch hierbei ist die Kausalität der Zusammenhänge unklar. So ist es möglich, dass Touristenzahlen rückläufig sind, weil bewohnte Campingplätze für die Zielgruppen weniger attraktiv sind. Beide Ergebnisse bekräftigen jedoch die eingangs zitierte Aussage von Stefan Thurn, wonach vor allem Betreiber, die in den letzten Jahren wenig investiert haben, um die wachsenden touristischen Ansprüche zu erfüllen, eher gewillt sind, Dauerwohner aufzunehmen,

⁵⁷ Zu den erfragten Gemeinschaftsangeboten gehören: Imbiss/ Restaurant, Café/ Bar, Kiosk/ Lebensmittelladen, Club-/ Vereinshaus, Fitnessraum, Waschküche, Schwimmbad/ Hallenbad/ Pool, Minigolfanlage, Tennisplatz, Sauna/ Solarium, Kinderspielplatz und Angebote für Senioren (z. B. Pflegedienst)

weil notwendige Campingnachfragen ausbleiben (S. 44). In Übereinstimmung damit wird CP-DW von jenen Betreiberinnen besser bewertet, die entgegen der vorherrschenden Meinung denken, dass diese Wohnpraxis profitabler ist als Urlaubscamping (Abb. 41). Ein Betreiber kommentiert im Fragebogen:

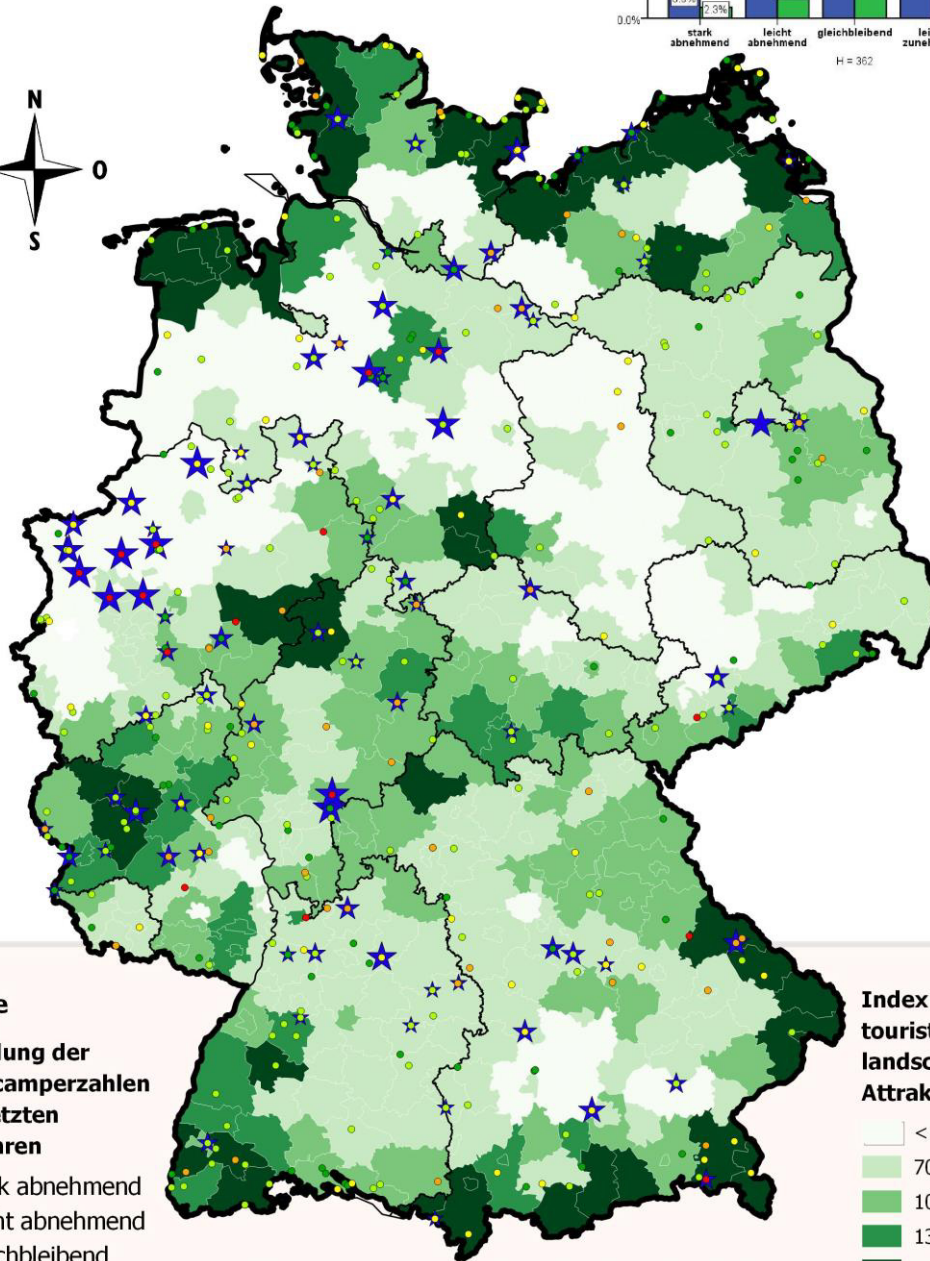
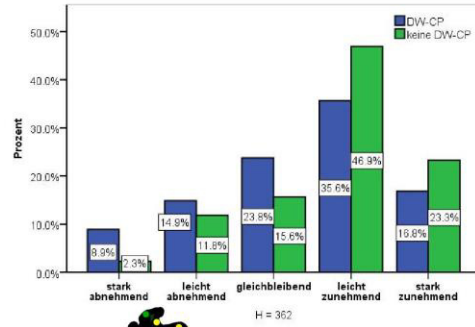
Es gibt „Campingplätze in der 1. und 2. Reihe, also touristisch attraktiv an Seen, Bergen, landschaftlichen Highlights [...], Stadtcampingplätze, Kurcampingplätze o. ä. [Sie] werden immer nur touristisch genutzt werden. [Und dann gibt es] Campingplätze in der 3. und 4. Reihe, also Betriebe die man suchen muss um sie zu finden. [Sie] haben meist eine fast 100 %-Nutzung als Dauercampingplatz (Jahrescamper). Diese sterben langsam aber sicher aus. [...] Diese Plätze können sehr wohl für Dauerwohnen interessant werden.“

Relevant für die Entstehung von CP-DW sind demnach betriebswirtschaftliche Abwägungen und diese werden offenbar auch von der jeweiligen Lage eines Platzes beeinflusst. Um dies nicht unberücksichtigt zu lassen, sind in einer weiteren Karte die DW-CP und die von den Betreiberinnen wahrgenommene Entwicklung der Nachfrage nach konventionellem Urlaubscamping auf der Grundlage eines vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung errechneten Indexes der landschaftlichen und touristischen Attraktivität⁵⁸ dargestellt (Karte 13). Sie zeigt, dass die Zahl der Camper vor allem in „unattraktiveren Lagen“ zurückgeht. Dort befinden sich auch auffällig viele DW-CP. Um diesen visuellen Eindruck statistisch zu untermauern, wurden die Indexdaten wie zuvor die Wohnungsmarktkindikatoren (mittels spatial join) an die Campingplätze geknüpft und diese in SPSS geladen. Ein Mittelwertvergleich belegt bei einem Signifikanzwert von $p = 0,021$, dass DW-CP gegenüber Urlaubscampingplätzen in Landkreisen liegen, die einen durchschnittlich um 39,6 Punkte niedrigeren Indexwert aufweisen. Insofern scheint die touristische (Un-)Attraktivität der Region tatsächlich einen gewissen Einfluss auf die Entstehung von CP-DW zu haben.

⁵⁸ Der Index vereinigt den Grad der Landschaftszersiedlung und der Bewaldung, die Reliefenergie, Wasserflächen und Küstenlinien und Übernachtungen im Fremdenverkehr. Seine Werte liegen zwischen 42,07 (LK Mönchengladbach) und 1139,36 (LK Rügen).

Dauerwohn-Campingplätze, Entwicklung der Urlaubscamperzahlen sowie Index der touristischen und landschaftlichen Attraktivität

Entwicklung der Urlaubscamperzahlen in den letzten zehn Jahren



Legende

**Entwicklung der
Urlaubscamperzahlen
in den letzten
zehn Jahren**

- stark abnehmend
- leicht abnehmend
- gleichbleibend
- leicht zunehmend
- stark zunehmend
- ★ Größe der Symbole je nach Anzahl der dort lebenden Dauerwohner (1 bis 600)

**Index der
touristischen &
landschaftlichen
Attraktivität**

- < 70
- 70 - 100
- 100 - 130
- 130 - 160
- > 160

0 75 150 225 300 km

Kartenautor: Paul Neupert
 Datum: 27. September 2014
 Projektion: EPSG:3044 - ETRS89 / ETRS-TM32
 Datengrundlage: BBR 2001

Karte 13: Dauerwohn-Campingplätze, Entwicklung der Urlaubscamperzahlen sowie Index der touristischen und landschaftlichen Attraktivität der Landkreise

8 Fehleranalyse und kritische Reflexion der Methode

Im folgenden Abschnitt werden Probleme der methodischen Vorgehensweise, ihre Einflüsse auf die Ergebnisse dieser Arbeit und mögliche Lösungsansätze diskutiert.

Ein möglicher Fehlerfaktor resultiert bereits aus der Datenermittlung. Weil es sich bei den angeschriebenen Campingplätzen um keine Zufallsstichprobe handelt, ist das Sample nicht repräsentativ für die Population aller deutschen Campingplätze. Die Aussagen können nicht verallgemeinert werden (SCHNELL et al. 2013, S. 258; 376). Die Auswahlgesamtheit der Erhebung umfasst die von ADAC, ASCI und BVCD dokumentierten Plätze. Sie wurden alle angeschrieben, um einen möglichst großen Rücklauf zu gewährleisten, denn gerade in Anbetracht der Rechtslage zu CP-DW war nur mit verhaltener Antwortbereitschaft zu rechnen. Die Erzeugung eines Campingplatz-Datenpools aus den Campingführern von ADAC und ASCI wirkt jedoch ergebnisverzerrend, da beide vornehmlich Anlagen listen, die für Kurzzeiturlauber besonders geeignet sind. Ähnlich verhält es sich vermutlich mit den Datenbeständen des BVCD. Reine Dauercampingplätze sowie kleinere, unansehnliche und für Touristinnen weniger empfehlenswerte Anlagen in unattraktiven Lagen sind daher in der Grundgesamtheit deutlich unterrepräsentiert. Sie konnten dementsprechend auch seltener angeschrieben werden. Gerade diese Plätze sind jedoch prädestiniert für eine mögliche Dauerwohnpraxis. Es ist daher zu vermuten, dass der prozentuale Anteil der DW-CP tatsächlich höher ist als die hier ermittelten 25,4 %. Umfassender könnten Campingplätze über die Datenbestände der amtlichen Umsatzsteuerstatistik ermittelt werden. Sie erfasst alle Unternehmen ab einem Jahresumsatz von 17.500 €. Um das Phänomen des Dauerwohnens ganzheitlich zu erforschen, könnten auf diese Weise auch Ferien- und Wochenendhaussiedlungen in weiterführende Forschungen integriert werden.

Weitere Beschränkungen betreffen die Form der Befragung. Ein quantitatives Vorgehen mittels Online-Fragebogen ist fehleranfällig. Bei der statistischen Auswertung haben widersprüchliche Angaben aufgedeckt, dass Fragen teilweise falsch verstanden wurden. Anschließende Nachfragen ergaben, dass mindestens acht Teilnehmer die für die Studie elementaren Begriffe *Dauerwohner* und *Dauercamper* verwechselt haben. Ein Eigentümer von insgesamt sieben DW-CP hat entgegen den Vorgaben einmalig für alle Plätze geantwortet und Daten entsprechend summiert. In den bekannt gewordenen Fällen wurden die Befragten nochmals angeschrieben bzw. angerufen und ihre Eingaben nachträglich korrigiert. Unklar ist jedoch, wie viele weitere Antworten fehlerhaft sind, denn terminologische oder inhaltliche Missverständnisse sind bei Erhebungen mit quantitativen Online-Fragebögen kaum auszuschließen. Gleiches gilt für Eingabefehler durch die Befragten. Hinzu kommt das Problem eines unterschiedlichen Antwortverhaltens (SCHNELL et al. 2013, S. 376). Ca. 80 % der Angeschriebenen haben nicht an der Befragung teilgenommen (*non-response*).

Campingplatzbetreiber ohne funktionstüchtige Email-Adresse waren grundsätzlich nicht erreichbar. Außerdem ist zu vermuten, dass jene, die nur selten ihr Postfach nutzen oder nur begrenzte Fähigkeiten im Umgang mit dem Internet aufweisen, nicht geantwortet haben und insofern nicht adäquat im Befragungsrücklauf vertreten sind. Gleiches gilt für Betreiber mit kleinen, eher traditionellen Dauercampingbetrieben, die mehrheitlich Stammgäste aufnehmen und weniger auf eine gute Erreichbarkeit durch Tagestouristen angewiesen sind. Dies verstärkt den bereits erwähnten *Bias* der Datenermittlung. Für Abhilfe könnte eine postalische Befragung sorgen. Sie wäre jedoch an deutlich umfangreichere personelle und finanzielle Mittel gebunden. Das gewählte Verfahren der Online-Datenerhebung stellt aus studentischer Forscherperspektive die wohl praktikabelste quantitative Herangehensweise dar, weil so mit geringem Aufwand eine große Datenmenge aggregiert werden kann.

Ein weiteres Problem bezüglich der Antwortbereitschaft resultiert aus der rechtlichen Lage von Dauerwohnen. Wie in Kapitel 4.2 gezeigt, agieren Betreiberinnen von DW-CP in einer juristischen Grauzone. Sie verstoßen definitiv gegen die BauNVO und werden bestenfalls von der Kommune geduldet. Deshalb ist davon auszugehen, dass sie selbst bei zugesicherter Anonymität eher zurückhaltend auf freiwillige Befragungen reagieren. Viele werden sich dem Risiko rechtlicher Folgen nicht aussetzen wollen, vor allem da sie nicht zur Beantwortung verpflichtet sind und ihnen lediglich das Ergebnis dieser Studie als Anreiz zur Teilnahme angeboten werden konnte. Auch entsprechende Antworten in Emails und Fragebögen belegen, dass es sich bei Dauerwohnen um ein äußerst heikles Thema handelt, zu dem manch Einbezogener lieber schweigt. Insofern handelt es sich hier um eine „*hard to reach group*“ (ZENNER & ALLISON 2010). Dies berücksichtigend, muss abermals davon ausgegangen werden, dass DW-CP in der Erhebung unzureichend repräsentiert sind. Besonders den Behörden bislang unbekanntes Anlagen sind vermutlich nicht der Realität entsprechend im Sample vertreten, während Betreiber von offiziell geduldeten Plätzen vermehrt geantwortet haben dürften.

In Bezug auf die Forschungsfragen nach einer eventuellen Prekarität des Dauerwohnens und einem möglichen Zusammenhang zum Wohnungsmarkt stellt bereits grundsätzlich die Wahl der Campingplatzbetreiber als Adressaten der Befragung eine erhebliche methodische Einschränkung dar. Die Wahrnehmungen und Erfahrungen der Menschen, die auf Campingplätzen leben, bleiben in dieser Arbeit unberücksichtigt. Ihnen aber hätten stärker am Erkenntnisinteresse orientierte Fragen gestellt werden können. So ist der Einwand berechtigt, dass der hier gewählte technisch-unpersönliche Zugang zum Feld die so wichtigen Perspektiven von Betroffenen vernachlässigt. Vor allem soziale Vulnerabilitäten konnten nicht hinreichend erfasst werden. Eine quantitative Befragung von Dauerwohnerinnen, war aber schon deshalb nicht möglich, weil unabhängig von ihrer erfahrungs-

gemäß relativ geringen Auskunftsbereitschaft die dafür notwendigen Kontaktdaten nicht existierten. Welche Plätze in Deutschland ganzjährig Bewohner aufnehmen, war vor dieser Studie kaum bekannt. Auf der Grundlage der in dieser Arbeit ermittelten 90 bewohnten DW-CP könnten in weiterführenden Forschungen gezielt die dort lebenden Menschen befragt werden.

Weitere Fehlerquellen liegen in der Forschungskonzeption und der statistischen Methode zur Ermittlung eines Zusammenhangs zwischen Dauerwohnen und dem Wohnungsmarkt begründet. Das gewählte Vorgehen basiert im Wesentlichen auf Daten, denen das Konzept von absoluter Wohnungsnot zugrunde liegt. Einem relativen Verständnis von Wohnungsnot wird hier lediglich durch die errechnete „Mietkostenbelastung“ und der Betrachtung regionaler Disparitäten des Wohnungsmarktes entsprochen. Während ersteres bereits in der Art seiner Berechnung ungenau ist (S.71), ist zweiteres umso valider, je stärker räumliche Unterschiede ausgeprägt sind. Individuelle Wohnungsnoterfahrungen der Dauerwohner finden hier keine Berücksichtigung, könnten aber auch in angespannten Wohnungsmarktlagen durchaus relevant sein. Zudem basiert die räumliche Datenverknüpfung ausschließlich auf Lage- und Distanzwerten. Sie lässt dabei aber entscheidende Einflüsse unberücksichtigt. Dazu gehören u. a.:

1. *Rechtliche Bestimmungen:* So haben wahrscheinlich die regional sehr unterschiedlichen staatlichen Restriktions- und Duldungspraktiken einen erheblichen Einfluss auf die Bereitschaft der Betreiber, CP-DW anzubieten.
2. *Naturräumliche Besonderheiten:* In Naturschutz- und Hochwassergebieten gelegene Campingplätze müssen meist saisonal schließen und könnten deshalb unabhängig von der Wohnungsmarktsituation keine ganzjährige Nutzung anbieten.
3. *Kulturelle Einflüsse:* Menschen, die sich entschließen, auf einen Campingplatz zu ziehen, haben in der Regel bereits Campingerfahrungen (S.4). Insofern ist zu erwarten, dass CP-DW vermehrt in Regionen mit einer besonders ausgeprägten (Dauer-)Campingtradition der Bevölkerung zu finden ist.

Einen weiteren Fehlerfaktor für räumliche Datenverknüpfungen umschreibt das *Modifiable Areal Unit-Problem*, bei dem die Größen der Gebietseinheiten (hier: Landkreise) geographische Schlussfolgerungen verfälschen können (MADELIN et al. 2009). Kleinräumigere Daten, z. B. auf Gemeindeebene, könnten – sofern verfügbar – exaktere Ergebnisse hervorbringen. Neben dem Problem der räumlichen Auflösung besteht auch ein Problem der zeitlichen Auflösung. Die aktuelle Wohnungsnot wird als eine „neue“ beschrieben und vornehmlich aus jüngeren Wohnungsmarkttrends abgeleitet. Wahrscheinlich ist, dass sich CP-DW – falls es doch Resultat dessen sein sollte – mit einer

gewissen Trägheit zeitverzögert entwickelt, weshalb entsprechende Zusammenhänge erst nach länger andauernder Wohnungsnot messbar sind. Eine zukünftige Wiederholung der Untersuchung könnte eindeutigere Ergebnisse bringen.

Schließlich sind auch die mit SPSS ermittelten Zusammenhangsmaße in ihrer Aussage begrenzt. Die Korrelationskoeffizienten ermöglichen keinen Rückschluss auf die Kausalität der untersuchten Zusammenhänge. Nur in einigen Fällen sind sie aus logischen Überlegungen einwandfrei ableitbar. Die Methode einer linearen Regression, die diesbezüglich gesichertere Erkenntnisse hätte erbringen können, war aber hier aufgrund der geringen Güte der verfügbaren Daten nicht möglich. Wegen dieser Einschränkung bleiben die meisten getroffenen Aussagen zu sich beeinflussenden Variablen eher vage. Dementsprechend müssen die gefundenen Zusammenhänge auch „vorsichtig“ interpretiert werden.

Zusammenfassend muss geschlussfolgert werden, dass das gewählte methodische Vorgehen in vielerlei Hinsicht für Fehler anfällig ist. So liegt die Vermutung nahe, dass vor allem einfache und rechtlich unzureichend abgesicherte DW-CP im Sample deutlich unterrepräsentiert sind. Eventuell wurde auch die Wohnungsnotthese zu Unrecht abgelehnt. Dennoch erweist sich die Methodik in Bezug auf die untersuchten Fragestellungen als funktional. Dies gilt gerade unter Berücksichtigung der verfügbaren Mittel und des noch lückenhaften Forschungsstandes. Die Ergebnisse dieser Arbeit können als Grundlage für weiterführende Studien zum Thema Dauerwohnen dienen. Vor allem qualitative Forschungsmethoden wären diesbezüglich vielversprechend.

9 Fazit

Im Rahmen dieser Masterarbeit wurde erstmalig der Versuch unternommen, das Phänomen des dauerhaften Wohnens auf Campingplätzen in Deutschland wissenschaftlich zu untersuchen und damit eine entscheidende Forschungslücke in Ansätzen zu schließen. Dabei konnten trotz methodischer Einschränkungen Erkenntnisse in Bezug auf die Verbreitung, die Entwicklung, die Prekarität und den Wohnungsmarkt als Ursache dieser besonderen Wohnform gewonnen werden.

Auf knapp einem Viertel aller untersuchten Campingplätze ist es aus Betreibersicht möglich, ganzjährig zu wohnen. Ungefähr jeder fünfte Platz ist tatsächlich bewohnt. CP-DW in Deutschland ist zwar bei weitem nicht so verbreitet wie trailer living in den USA, aus Sicht der Campingbranche handelt es sich aber keinesfalls nur um „*Einzelerscheinungen*“ (VOM HOFE 2009a zit. RIECHEY). Gleichzeitig ist das „Leben im Caravan“ hierzulande kein grundsätzlich neues Phänomen. Entsprechende Praktiken sind bereits seit den 1950er Jahren belegt. Die Untersuchung zeigt jedoch, dass Campingplätze vermehrt in den letzten 25 Jahren auch als Wohnorte genutzt werden. Das lässt auf einen zunehmenden Trend schließen. CP-DW sollte daher in Zukunft mehr wissenschaftliche und politische Aufmerksamkeit zukommen.

Im Gegensatz zu US-amerikanischen trailer parks werden die hier dokumentierten Plätze, auf denen Menschen in mobilen Unterkünften leben, nie ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt. Obwohl einige Betreiber durchaus diese Praxis zum Bestandteil ihrer Unternehmensführung gemacht haben, ergänzt sie immer nur die konventionelle Nutzung durch Urlauber und Erholungssuchende. Ganzjährige Bewohner machen in der Regel nur einen geringen Anteil aller Nutzerinnen aus. Außerdem werden nur wenige Anlagen direkt mit der Möglichkeit zum Wohnen gegründet. Ein Großteil bestand zuvor als Urlaubscampingplatz, auf dem sich erst später eine Wohnpraxis etabliert hat. Auch diesbezüglich unterscheiden sich deutsche DW-CP von den US-amerikanischen Anlagen, die ausschließlich für eine residenzielle Nutzung geplant und als „reine“ Wohnanlagen verwaltet werden. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sich auch in den Vereinigten Staaten trailer living aus einer Tourismusform entwickelt und erst im Zuge historischer Wohnungsempässe als eigenständiges Wohnsegment etabliert und zunehmend professionalisiert hat. Gerade in Zeiten größter Unterbringungsnot wurden staatliche Vorbehalte gegenüber trailer park living abgebaut und die Errichtung entsprechender Siedlungen sogar vom Staat gefördert. Die heutige Wohnungsnot in Deutschland ist hinsichtlich ihrer Verbreitung und Intensität nicht vergleichbar mit den massiven Missständen in den US-Metropolen während der 1930er und 1940er Jahre. Dennoch zeigen die hier untersuchten Indikatoren, dass durchaus von regionalen Wohnungsmarktengpässen gesprochen werden kann. Steigende Mieten, hohe und zunehmende Mietkostenbelastungen sowie Leerstandsquoten unterhalb der benötigten Fluktuationsreserven – vor allem in wirtschaftsdynamischen Ballungsräumen

wie Hamburg, Stuttgart, Berlin oder München – verdeutlichen das. Gerade dort wird es für einkommensschwache Haushalte immer schwieriger, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Der Konzeption dieser Arbeit liegt – gerade durch die Erkenntnisse aus der CCB-Forschung und aus den medialen Berichterstattungen – die Überlegung zugrunde, dass es sich bei CP-DW in Deutschland um eine neue, nachholende Entwicklung handelt, bei der sich die aus den USA bekannten historischen Entstehungsphasen wiederholen. So entstand auch die Idee einer wohnungsnot- bzw. gentrifizierungsinduzierten Wohnpraxis sowie die Annahme, dass sich Dauerwohn-Campingplätze vornehmlich in Landkreisen mit angespanntem Wohnungsmarkt clustern würden. Im Rahmen dieser Arbeit konnten – basierend auf einer online-gestützten, quantitativen Befragung von insgesamt 412 Campingplatzbetreiberinnen – jedoch nur wenige Anhaltspunkte für diese Annahme erbracht werden. Die kartographischen Visualisierungen und die geostatistischen Analysen belegen nicht hinreichend, dass CP-DW aufgrund von regionaler Wohnungsnot besteht. Nach den Auffassungen der Befragten leben nur in Einzelfällen in Wohnungsnot geratene Menschen auf Campingplätzen. Gleichwohl konnte gezeigt werden, dass die Nachfrage nach einer entsprechenden Praxis in angespannten Wohnungsmarktlagen etwas stärker steigt als in verhältnismäßig entspannten Marktlagen. Diese Nachfrageentwicklung führt jedoch nicht dazu, dass dort auch mehr Wohnmöglichkeiten auf Campingplätzen entstehen. Hierin zeigt sich, dass andere Einflussfaktoren die Existenz von CP-DW besser erklären. Eine wesentliche Rolle scheint hierbei die persönliche Einstellung der Campingplatzverwalterinnen einzunehmen, denn ihnen obliegt letztlich die Entscheidung darüber, ob Menschen auf ihren Plätzen ganzjährig wohnen dürfen. Warum Betreiber die Praxis unterschiedlich bewerten, konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht abschließend ergründet werden. Die Ergebnisse legen jedoch nahe, dass jene, die einen Rückgang bezüglich der Urlauberzahlen verbuchen, eher geneigt sind, Dauerwohnen zu befürworten. Da jedoch ein Großteil der Befragten das Dauerwohnen im Vergleich zum Urlaubscamping als weniger profitabel und sogar imageschädigend einschätzt und die touristische Nachfrage derzeit tendenziell steigt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft entsprechende Wohnangebote im großen Umfang entstehen werden. Zu vermuten ist aber, dass gerade „aussterbende“ Dauercampingplätze in Gegenden mit geringem touristischen Potential und steigenden Wohnungsmieten aufgrund stagnierender Umsatzzahlen in DW-CP umgewandelt werden könnten. In solchen Fällen präsentiert sich die Aufnahme von Dauerwohnern eventuell als vermeintlich letzte Rettung vor einer drohenden Insolvenz.

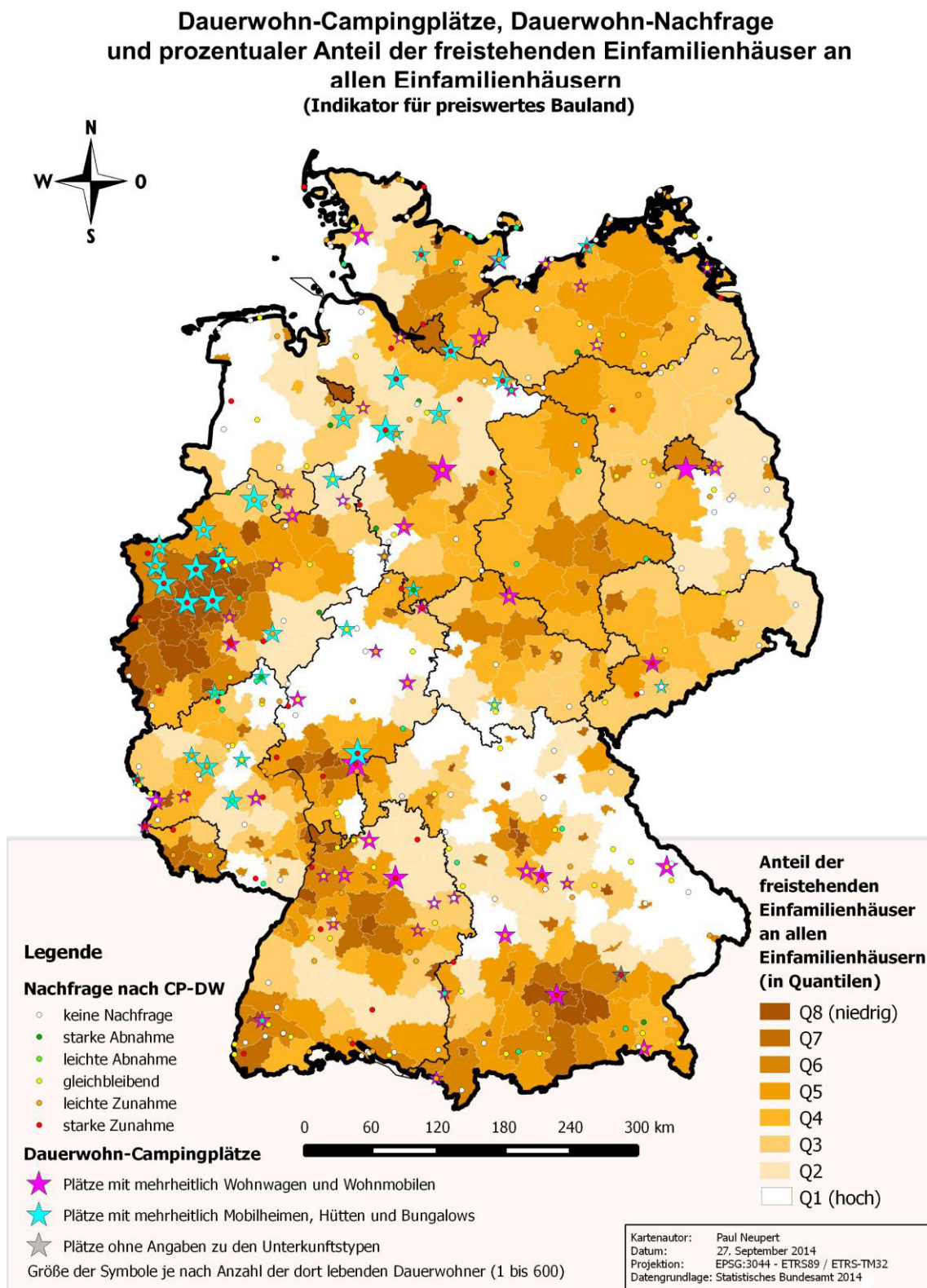
Die nur schwachen statistischen Zusammenhänge zwischen der Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Nachfrage nach CP-DW werfen hier noch ein weiteres, bisher unberücksichtigtes Erklärungsmodell auf: Dauerwohnen ist möglicherweise – genauso wie das heutige Leben im US-amerikanischen *mobile home park* – weniger das Resultat einer Wohnungsnot als vielmehr die Antwort auf eine ungedeckte Nachfrage nach günstigem Wohneigentum „im Grünen“. Dies gilt besonders

in Bezug auf die mit Bungalows und Mobilheimen bebauten *Hüttenplätze*. Studien zeigen, dass trotz vergleichsweise geringer Eigentumsquote drei von vier Bundesbürgerinnen das Leben in den eigenen vier Wänden anstreben (KALTENBRUNNER & WALTERSBACHER 2014, S. 7). Für viele bleibt jedoch dieser Wunsch unerfüllt, meist aus finanziellen Gründen (ebd.). Belegt ist gleichfalls, dass das selbst genutzte Wohneigentum im Zuge des demographischen Wandels und schrumpfender Rentenansprüche zunehmend als Altersvorsorge interessant wird (HELBRECHT 2013). Inwiefern also nicht Wohnungsnoterfahrungen, sondern vor allem ein unbefriedigtes Eigentumsstreben als Motor für die Entwicklung von CP-DW fungiert, könnte Thema weiterführender Untersuchungen sein. Einen Anstoß hierfür bietet die folgende und letzte Karte 14. In ihr sind die DW-CP und die Nachfrageentwicklung auf der Grundlage eines vom Statistischen Bundesamt für „preiswertes Bauland“ veröffentlichten Indikators dargestellt.

In Bezug auf eine mögliche Prekarität wurde in dieser Arbeit gezeigt, dass es sich bei CP-DW in der Tat um eine äußerst unsichere Wohnform handelt. Zwar konnten nicht alle der in Abschnitt 3.3 dargelegten spezifischen Unsicherheiten geprüft werden, jedoch ist sicher, dass Bewohner nur unzureichend gegen Kündigung und Verlust abgesichert sind. Problematisch ist dabei vor allem der geteilte Eigentumsstatus. Die Mehrheit der Dauerwohnerinnen stellt – ebenso wie in US-amerikanischen, australischen oder britischen mobile home parks – eine private Wohneinheit auf eine gepachtete Parzelle. Dies bedeutet ein großes Investitionsrisiko. Zudem genießen sie nicht den gesetzlichen Schutz von Wohnungsmietern, da die Gesetzgeberin nicht vorgesehen hat, dass Menschen auf Campingplätzen wohnen. In der Konsequenz sind Dauerwohner permanent den Gefahren einer unbegründeten und fristlosen Kündigung sowie unverhältnismäßiger Pachterhöhungen ausgesetzt. Da neben Wohnwagen auch überaus statische Mobilheime und Bungalows bewohnt werden, die nicht oder nur mit viel Aufwand und hohen Kosten transportiert werden können, drohen ihnen im Kündigungsfall nicht nur finanzielle Einbußen, sondern auch der Verlust ihres Zuhauses. Dies versetzt Dauerwohnerinnen in ein starkes Abhängigkeitsverhältnis zu ihren Verwalterinnen. An dieser Stelle bedarf es dringend rechtlicher Schutzregelungen für Dauerwohner, ähnlich wie sie jüngst in Großbritannien im Rahmen des „*Mobile Homes Act 2013*“ aufgrund sehr ähnlicher Problemlagen umgesetzt wurden (WILSON 2014).

CP-DW in Deutschland ist aber – anders als in den USA, England oder Australien – vor allem auch deswegen prekär, weil eine dauerhafte Wohnnutzung in Sondergebieten bauordnungsrechtlich illegal ist. Auch eine kommunale Duldung bietet keine Sicherheit, denn sie kann jederzeit unbegründet widerrufen werden. Insofern ist die Entscheidung für ein „Leben im Caravan“ immer riskant. Nicht allen Bewohnerinnen ist das vermutlich zum Zeitpunkt ihres Umzugs bewusst. In Anbetracht der sich zum Teil widersprechenden Rechtsnormen und der regional sehr unterschiedlichen bzw. sich

zeitlich ändernden Handhabungen des Themas Dauerwohnen ist der derzeitige Zustand für alle Beteiligten sehr unbefriedigend. Es fehlen eindeutige, bundeseinheitliche Regelungen, welche sowohl Menschen mit Wohnsitz auf einem Campingplatz als auch Campingplatzbetreibern sowie territorialen Verwaltungen Rechts- und Planungssicherheit bieten.



Karte 14: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und „preiswertes Bauland“

10 Literaturverzeichnis

- ADAC (Allgemeiner Deutscher Automobil-Club e. V.) (2007): ADAC-Bungalow-Mobilheimführer. Berlin
- ADAC (Allgemeiner Deutscher Automobil-Club e. V.) (2013): ADAC Stellplatzführer 2014 (ADAC Campingführer). 2014. Berlin.
- ADAC (Allgemeiner Deutscher Automobil-Club e. V.) (2014): ADAC Campingführer 2014 Deutschland und Nordeuropa. Berlin.
- AMAN, D. D. & YARNAL, B. (2010): Home sweet mobile home? Benefits and challenges of mobile home ownership in rural Pennsylvania. *Applied Geography* **30**. (Heft 1). S. 84–95.
- AUERBACH, G. (2011): Local autonomy in action: Mobile homes for immigrants in Israel. *Applied Geography* **31**. (Heft 2). S. 556–563.
- AWATER, M. (2012): Campen für Schönefeld. *Berliner Zeitung* vom 22.02.2014.
Aus: <http://www.berliner-zeitung.de/berlin/leben-auf-dem-zeltplatz-campen-%20fuer-schoenefeld,10809148,11681472.html> (28.10.2014)
- BAG W (Bundesagentur Wohnungslosenhilfe e.V.) (2011): Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.
Aus: www.bagw.de/media/doc/POS_10_BAGW_Wohnungsnotfalldefintion.pdf (02.10.2014)
- BAG W (Bundesagentur Wohnungslosenhilfe e.V.) (2013): Umfang der Wohnungsnotfälle 2008-2012. Aus: http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/ (02.10.2014)
- BAKER, D., HAMSHAW, K. & BEACH, C. (2011): A window into park life. Findings from a resident survey of nine mobile home park communities in Vermont. *Journal of Rural and Community Development* **6**. (Heft 2). S. 53-70.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2011): Wohnungsmarktprognose 2025. Berlin.
- BDEW (Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.) (2014): BDEW-Strompreisanalyse. Juni 2014. Haushalte und Industrie. Berlin. Aus: [http://bdew.de/internet.nsf/id/20140702-pi-steuern-und-abgaben-am-strompreis-steigen-weiter-de/\\$file/140702%20BDEW%20Strompreisanalyse%202014%20Chartsatz.pdf](http://bdew.de/internet.nsf/id/20140702-pi-steuern-und-abgaben-am-strompreis-steigen-weiter-de/$file/140702%20BDEW%20Strompreisanalyse%202014%20Chartsatz.pdf) (28.10.2014)
- BEAMISH, J. O., GOSS, R. C., ATILES, J. H. & KIM, Y. (2001): Not a trailer anymore. Perceptions of manufactured housing. *Housing Policy Debate* **12**. (Heft 2). S. 373–392.
- BECK, U. (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Modern. Frankfurt am Main.
- BECKER, I. & SCHÜSSLER, R. (2014): Das Grundsicherungsniveau. Ergebnis der Verteilungsentwicklung und normativer Setzungen. Eine empirische Analyse auf Basis der EVS 2003 und 2008. Düsseldorf.
- BECKMANN, K. J. (2012): Wohnraumversorgung in Städten – eine neue Wohnungsnot? *Difu-Berichte* **3**. Aus: <http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-32012/wohnraumversorgung-in-staedten-eine-neue-wohnungsnot.html>! (15.03.2014)

- BENČEK, D. & KLODT, H. (2014): Die Legende von der Mietpreisexplosion.
- BERLINER MIETERVEREIN (2013): Mietrechtsänderungsgesetz 2013. Eine Reform zu Lasten der Mieter. Aus: <http://www.berliner-mieterverein.de/presse/sonstigesarchiv/haupt.htm?http://www.berliner-mieterverein.de/presse/sonstigesarchiv/f1084.htm> (15.10.2014)
- BERLIT, U.-D. (2009): Kommentar zum SGB II. In: MÜNDER, J. (Hrsg.): Sozialgesetzbuch II. Grundsicherung für Arbeitssuchende. Lehr- und Praxiskommentar. Berlin.
- BERNT, M. & HOLM, A. (2009): Is it, or is not? The conceptualisation of gentrification and displacement and its political implications in the case of Berlin-Prenzlauer Berg. *City* **13**. (Heft 2–3). S. 312–324.
- BGBL. I. 22 (Bundesgesetzblatt I Nr.22) (2013): Gesetz zur Fortentwicklung des Meldewesens (MeldFortG). Vom 3. Mai 2013. Aus: <http://de.foncia.com/news/artikel/articleid/20/comeback-der-vermieterbescheinigung> (28.10.2014)
- BLUME, J. (2013): Wohnungsneubau nur für Reiche. Private Investoren haben den Neubau entdeckt. *MieterEcho - Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V.* (Heft 358). S. 12–13.
- BMAS (Bundesministerium für Arbeit und Soziales) (2013): Lebenslagen in Deutschland. Der Vierte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Berlin.
- BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (2013a): Melderechtsrahmengesetz (MRRG). Aus: <http://www.gesetze-im-internet.de/mrrg/BJNR014290980.html#BJNR014290980BJNG000502320>
- BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (2013b): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO). Aus: <http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BJNR004290962.html> (28.10.2014)
- BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (2013c): Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Aus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (28.10.2014)
- BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (2014): Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) - Grundsicherung für Arbeitsuchende. Aus: http://www.gesetze-im-internet.de/sgb_2/ (28.10.2014)
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2011): Wohnen im Alter. *Forschungen* **147**. Berlin.
- BMWi & DTV (Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie & Deutscher Tourismusverband e.V.) (2010): Der Campingmarkt in Deutschland 2009/ 2010 (Studie Nr. 587). Berlin
- BOURDIEU, P. (2004): Gegenfeuer. Konstanz.
- BOURDIEU, P. (2005): Die verborgenen Mechanismen der Macht. Hamburg.
- BRENKE, K. (2012): Wir haben eine verdeckte Unterbeschäftigung. *DIW Wochenbericht* **21**. Aus: http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.400058.de/12-21.pdf (07.09.2014)
- BROOKER, E. & JOPPE, M. (2013): Trends in camping and outdoor hospitality—An international review. *Journal of Outdoor Recreation and Tourism* **3–4**. S. 1–6.

- BROOKS, H. E. & DOSWELL, C. A. (2002): Deaths in the 3 May 1999 Oklahoma City Tornado from a Historical Perspective. Norman, Oklahoma.
- BROSIUS, F. (2011): SPSS 19. Heidelberg et al.
- BROWN, P. L. (2011): On edge of paradise, Coachella workers live in grim conditions. *California Watch*. Aus: <http://californiawatch.org/health-and-welfare/edge-paradise-coachella-workers-live-grim-%20conditions-12877> (09.07.2014)
- BSG (Bundessozialgericht) (2010): Urteil vom 17.06.2010 - B 14 AS 79/09 R.
Aus: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sbg/esgb/show.php?modul=esgb&id=133748&s0=&s1=&s2=&words=&sensitive=> (28.10.2014)
- BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2013): Arbeitsmarkt in Zahlen - Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Verweildauern im SGB II. Dezember 2013.
Aus: http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Grundsicherung-fuer-Arbeitsuchende-SGBII/Ueberblick/Ueberblick-Nav.html?year_month=201404 (12.07.2014)
- BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2014a): Grundsicherung für Arbeitsuchende in Zahlen. Juli 2014. Aus: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201407/iiii7/grusi-in-zahlen/grusi-in-zahlen-d-0-pdf.pdf> (12.07.2014)
- BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2014b): Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II. Leistungskürzung durch Sanktionen.
Aus: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Grundsicherung-fuer-Arbeitsuchende-SGBII/Sanktionen/Sanktionen-Nav.html> (12.07.2014)
- BÜRGERSTIMME (2012): Campingplatzfestmieter bald obdachlos ? – ein Interview mit Alexander van Appeldorn. Aus: <http://www.buergerstimme.com/Design2/2012-08/campingplatzfestmieter-bald-obdachlos-ein-interview-mit-alexander-van-appeldorn/comment-page-1/#comment-54817> (23.07.2014)
- BURKHART, A. (2010): Bringing manufactured housing into the real estate finance system. *Pepperdine Law Review* 37. (Heft 2).
- BUTTERWEGGE, C. (2014): Sozialstaatsentwicklung, Armut und Wohnungslosigkeit. In: KEICHER, R. & GILLICH, S. (Hrsg.): Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum. Wiesbaden.
- CASTEL, R. (2009): Die Wiederkehr der sozialen Unsicherheit. In: CASTEL, R. & DÖRRE, K. (Hrsg.): Prekarität, Abstieg, Ausgrenzung. Die soziale Frage am Beginn des 21. Jahrhunderts. Frankfurt a. M./ New York.
- CDCB (U.S. Commerce Department's Census Bureau) (2013): Cost & Size Comparisons. New Manufactured Homes and New Single-Family Site-Built Homes (1995-2013).
Aus: <https://www.census.gov/construction/mhs/supplemental.html> (28.10.2014)
- CECODHAS (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social)(2011): Housing europe review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. Brüssel.
Aus: http://www.inequalitywatch.eu/IMG/pdf/housing_europe-2.pdf (28.10.2014)
- CHAMBERLAIN, C. & MACKENZIE, D. (2013): On the Margins. Permanent Residents in Caravan Parks. Canberra.

- CHANEY, P. L. & WEAVER, G. S. (2010): The Vulnerability of Mobile Home Residents in Tornado Disasters: The 2008 Super Tuesday Tornado in Macon County, Tennessee. *Weather, Climate, and Society* 2. (Heft 3). S. 190–199.
- CONNOR, J. & FERNS, S. (2002): No Place For Home. The Loss of permanent accommodation on NSW redidetal parks 2002. <http://www.cpsa.org.au/files/PAVS/pavsrp01.pdf> (01.11.2014)
- COWELL, F., KARAGIANNAKI, E. & MCKNIGHT, A. (2012): Mapping and measuring the distribution of household wealth: A cross-country analysis. *LWS Working Paper Series* (Heft 12). Aus: <http://www.lisdatacenter.org/wps/lwswps/12.pdf> (22.08.2014)
- COUSE, J.M. (1986): *The homeless transient in the Great Depression*. New York.
- DAVIDSON, M. & LEES, L. (2010): New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place* 411. (Heft September 2009). S. 395–411.
- DAVIS, B. & BALI, V. (2008): Examining the Role of Race, NIMBY, and Local Politics in FEMA Trailer Park Placement. *Social Science Quarterly* 89. (Heft 5).
- DAWKINS, C. J., KOEBEL, C. T., CAVELL, M., HULLIBARGER, S., HATTIS, D. B. & WEISSMAN, H. (2011): Regulatory Barriers to Manufactured Housing Placement in Urban Communities. Blacksburg, Virginia.
- DER WESTEN (2013): Wohnungsmarkt. Sozialverbände warnen vor Wohnungsnot in Düsseldorf. *Der Westen* vom 22.04.2013. Aus: <http://www.derwesten.de/staedte/duesseldorf/sozialverbaende-warnen-vor-wohnungsnot-in-duesseldorf-%20id7868549.html> (14.10.2014)
- DER WESTEN (2014): Dauercampen am Entenfangsee in Mülheim ist laut Landesregierung illegal. *Der Westen* vom 19.02.2014. Aus: <http://www.derwesten.de/staedte/muelheim/dauercampen-am-entenfangsee-in-muelheim-ist-laut-%20landesregierung-illegal-id9015506.html> (28.10.2014)
- DGB (Deutscher Gewerkschaftsbund) (2011): Wohnen in Berlin. Vorsicht Wohnungsnot? Aus: <http://berlin.dgb.de/themen/++co++a20fe2ba-b901-11e0-4234-00188b4dc422>
- DIE WELT (2014): Wenn der Erstwohnsitz Campingplatz illegal wird. *Die Welt*. Aus: <http://www.welt.de/regionales/duesseldorf/article125637225/Wenn-der-Erstwohnsitz-%20Campingplatz-illegal-wird.html> (14.10.2014)
- DIW (2014): DIW Glossar - Niedriglohn. Aus: http://www.diw.de/de/diw_01.c.433582.de/presse/diw_glossar/niedriglohn.html
- DOC & UCB (U.S. Department of Commerce & United Census Bureau) (2014): Business and Industry - Time Series/ Trend Charts. Aus: <https://www.census.gov/econ/currentdata/dbsearch?program=MHS&startYear=1959&endYear=2014&categories=T&dataType=SH&geoLevel=US&adjusted=0¬Adjusted=1&errorData=0> (05.09.2014)
- DOWIDEIT, A. (2012): Des Rentners Freud ist des Camping-Urlaubers Leid. *Die Welt*. Aus: <http://www.welt.de/wirtschaft/article111241045/Des-Rentners-Freud-ist-des-Camping-Urlaubers-Leid.html> (07.08.2014)
- EDWARDS, J., KLEMMACK, D. & HATOS, L. (1973): Social participation patterns among mobile-home and single-family dwellers. *Social Forces* 4.

- EGNER, B. (2014): Wohnungspolitik seit 1945. *APuZ - Aus Politik und Zeitgeschichte* **64**. (Heft 20/21). S. 13–18.
- EICHNER, V. (1996): Bauboom - und kein Ende der Wohnungsnot. In: SCHNEIDERS, K., PEULING, J. & HASELHOFF, J. (Hrsg.): *Neue Wohnungsnot? - Neue Wohnungspolitik!* Bonn.
- EMPIRICA (2013): CBRE-EMPIRICA-Leerstandsindex 2012. Berlin, Bonn, Leipzig. Aus: <http://www.empirica-institut.de/kufa/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-v.pdf> (02.11.2014)
- FASSBENDER, H. J., HÖTZEL, H.-J. & LUKANOW, J. (2005): *Landpachtrecht*. Butjadingen-Stollhamm.
- FEMA (2009): *Protecting Manufactured Homes from Floods and Other Hazards. A Multi-Hazard Foundation and Installation Guide*. https://s3-us-gov-west-1.amazonaws.com/dam-production/uploads/20130726-1502-20490-8377/fema_p85.pdf (28.10.2014)
- FOSTER, R. J. (1980): Wartime Trailer Housing in the San Francisco Bay Area. *Geographical Review* **70**. (Heft 3). S. 276–290.
- FRENCH, C., GIRAUD, K. & WARD, S. (2008): Building Wealth through Ownership: Resident-Owned manufactured housing communities in New Hampshire. *Journal of Extension* **46**. (Heft 2). o.S.
- FRENCH, R. & HADDEN, J. (1968): Mobile Homes. Instant Suburbia or Transportable Slums? *Social Problems* **16**. (Heft 2). S. 219–226.
- GENZ, R. (2001): Why advocates need to rethink manufactured housing. *Housing Policy Debate* **12**. (Heft 2). S. 393–414.
- GEOGHEGAN, T. (2013): Why do so many Americans live in mobile homes? *BBC News*. Aus: <http://www.bbc.co.uk/news/magazine-24135022> (28.10.2014)
- GERULL, S. (2014): Wohnungslosigkeit in Deutschland. *APuZ - Aus Politik und Zeitgeschichte* **64**. (Heft 20/21). S. 30–35.
- GOEBEL, J. & GRABKA, M. (2011): Zur Entwicklung der Altersarmut in Deutschland. *DIW Wochenbericht* **25**. Berlin. Aus: http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.375488.de/11-25-1.pdf (09.07.2014)
- GOEBEL, J. & KRAUSE, P. (2007): Gestiegene Einkommensungleichheit in Deutschland. *Wirtschaftsdienst* **87**. (Heft 12). S. 824–832. Aus: <http://link.springer.com/10.1007/s10273-007-0740-z> (09.07.2014)
- GOODMAN, R., NELSON, A., DALTON, T., CIGDEM, M. & GABRIEL, M. (2013): *The experience of marginal rental housing in Australia*. Melbourne. Aus: www.ahuri.edu.au/downloads/publications/EvRevReports/AHURI_Final_Report_No210_The_experience_of_marginal_rental_housing_in_Australia.pdf#page=145 (25.07.2014)
- GORBACK, C. S. (2011): *Trailer Park Economics*. *Duke University*, Durham, North Carolina. Aus: <https://econ.duke.edu/uploads/assets/Gorback.pdf> (27.07.2014)

- GOTTSCHLICH, P. (2013): Keine Dauerwohnsitze auf dem Campingplatz. *RP Online*.
Aus: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/moers/keine-dauerwohnsitze-auf-dem-campingplatz-aid-1.3714984> (28.10.2014)
- GRABKA, M. M. & WESTERMEIER, C. (2014): Anhaltend hohe Vermögensungleichheit in Deutschland. *DIW Wochenbericht* 9.
Aus: http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.438710.de/14-9-1.pdf (28.10.2014)
- GROSSKOPF, K. R. & CUTLIP, D. (2006): Safty, Sustainebility and Public Perceptions of manufactured housing in hot humid climates. Proceedings of the Fifteenth Symposium on Improving Building Systems in Hot and Humid Climates, Orlando, FL, July 24-26, 2006. Aus: <http://repository.tamu.edu/bitstream/handle/1969.1/4650/ESL-HH-06-07-13.pdf?sequence=4> (02.11.2014)
- GÜNTHER, M. (2012): Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland. Berlin. Aus: <http://www.pestel-institut.de/images/18/Studie%20Sozialer-Wohnungsbau%2008-2012.pdf> (28.10.2014)
- HAC (Housing Assistance Council) (2003): Rural Voices - The Magazin of the Housing Assistance Council. 8. (Heft 2).
- HAC (Housing Assistance Council) (2005): Moving Home. Manufactured Housing in Rural America. Washington DC. Aus: <http://www.ruralhome.org/storage/documents/movinghome.pdf> (02.11.2014)
- HAC (Housing Assistance Council) (2011): Preserving Affordable Manufactured Home Communities in Rural America. A Case Study. Washington DC.
Aus: http://www.ruralhome.org/storage/documents/rcbi_manufactured.pdf (02.11.2014)
- HANF, E. (2012): Ein Haus muss gehen. *Der Westen*. Aus: <http://www.derwesten.de/staedte/rees/ein-haus-muss-gehen-id6548940.html> (27.06.2014)
- HANF, E. (2013): Wohnmobilheim steht jetzt an der Rose. *Der Westen*.
Aus: <http://www.derwesten.de/staedte/rees/wohnmobilheim-steht-jetzt-an-der-rose-id7441226.html> (27.06.2014)
- HANNEMANN, C. (2014): Zum Wandel des Wohnens. *APuZ - Aus Politik und Zeitgeschichte* 64. (Heft 20/21). S. 36–45.
- HANRAHAN, L. P., ANDERSON, H. a., DALLY, K. a., ECKMANN, A. D. & KANAREK, M. S. (1985): Formaldehyde Concentrations in Wisconsin Mobile Homes. *Journal of the Air Pollution Control Association* 35. (Heft 11). S. 1164–1167.
- HARRY, J. (2004): "Trailer Park Trash". News, Ideology, and Depictions of the American Underclass. In: HEIDER, D. (Hrsg.): *Class and news*. Oxford.
- HART, J. F. & MORGAN, J. T. (1995): Mobile Homes. *Journal of Cultural Geography* 15. (Heft 2). S. 35–53.
- HARTH, A. & SCHELLER, G. (2012): *Das Wohnerlebnis in Deutschland*. Wiesbaden.
- HÄUSSERMAN, H. & SIEBEL, W. (1996): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim & München.

- HEEG, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. *suburban*. (Heft 1). S. 75–99.
Aus: <http://www.zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/5/104> (30.10.2014)
- HEITMEYER, W., & ENDRIKAT, K. (2008). Die Ökonomisierung des Sozialen. Folgen für ‚Überflüssige‘ und ‚Nutzlose‘. In: Heitmeyer, W. (Hrsg.), *Deutsche Zustände*. 7. Frankfurt a.M.
- HELBRECHT, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum im Prozeß der Gentrification. *Geographische Zeitschrift* **84**. (Heft 1). S. 1–15.
- HELBRECHT, I. (2013): Wohneigentum statt Rente? Demografischer Wandel und Altersvorsorge in acht europäischen Ländern im Vergleich. *Information zur Raumentwicklung* **2**. S. 197–210.
- HERLYN, I. & HERLYN, U. (1983): Wohnverhältnisse in der Bundesrepublik. Frankfurt a.M.
- HEYN, T., BRAUN, R. & GRADE, J. (2013): Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte. Gütersloh.
Aus: http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xbcr/SID-D314CCA2-DB5AF093/bst/xcms_bst_dms_38453_38454_2.pdf (08.07.2014)
- HIRSCH, W. (1988): An inquiry into effects of mobile home park rent control. *Journal of Urban Economics* **24**. S. 212–226.
- HIRSCH, W. & RUFOLLO, A. (1999): The regulation of immobile housing assets under divided ownership. *International Review of Law and Economics* **19**. S. 383–397.
- HOLM, A. (2007): Hartz IV und die Konturen einer neoliberalen Wohnungspolitik. *Policing Crowds*.
Aus: <http://www.policing-crowds.org/uploads/media/Andrej-Holm-Konturen-neoliberaler-Wohnungspolitik.pdf> (13.12.2013)
- HOLM, A. (2013): Wohnen als Soziale Infrastruktur. Aus: http://www.links-netz.de/pdf/T_holm_wohnen.pdf (14.07.2014)
- HOPPE, L. (2012): 40 Dauer - Bewohner müssen für Bauland weichen - Bremer Bank macht unser Camper - Paradies platt. *Bild.de*. Aus: www.bild.de/regional/bremen/bremen-aktuell/bremer-bank-macht-unser-campingparadies-platt-25429378.bild.html (28.10.2014)
- HOYT, G. (1954): The life of the retired in a trailer park. *American Journal of Sociology* **59**. (Heft 4). S. 361–370.
- HSU, S. S. (2007): FEMA Knew Of Toxic Gas In Trailers. *The Washington Post*.
Aus: http://www.washingtonpost.com/wp-dyn/content/article/2007/07/19/AR2007071901039_pf.html (12.09.2014)
- HSU, S. S. (2008): Toxicity in FEMA Trailers Blamed on Cheap Materials, Low Construction Standards. *The Washington Post*. Aus: http://www.washingtonpost.com/wp-dyn/content/article/2008/07/02/AR200807020202800_pf.html (12.09.2014)
- HUD (US Department of Housing and Urban Development) (2005): Assessment of Damage to Manufactured Homes Caused by Hurricane Charley. Washington DC.
Aus: <http://www.huduser.org/Publications/pdf/HurricaneCharley04.pdf> (28.10.2014)

- HUD & DOC (US Department of Housing and Urban Development & U.S. Department of Commerce) (2013): American Housing Survey for the United States: 2011. Current Housing Reports. September 2013. Aus: <https://www.census.gov/prod/2013pubs/h150-11.pdf> (28.10.2014)
- HURLEY, A. (2001): *Diners, Bowling Alleys, and Trailer Parks: Chasing the American Dream in the Postwar Consumer Culture*. New York
- HUTTER, R. (2013): "Das ist ein planungsrechtliches Problem". Auf dem eigenen Grundstück in einem Wohn- oder Bauwagen zu wohnen, ist auch in dörflicher Umgebung so gut wie unmöglich. *Neues Deutschland* vom 22./23 Juni 2013.
- IARC (2004): Press Release. IARC classifies formaldehyde as carcinogenic to humans. Aus: <http://www.iarc.fr/en/media-centre/pr/2004/pr153.html> (28.08.2014)
- IVD (Immobilienverband Deutschland) (2009): Mietbelastung in 100 Städten - Studie des IVD. Aus: http://www.ivd-berlin-brandenburg.de/public/674558_Mietbelastung_in_100_Staedten_Studie_des_IVD/?mx=a9d2d996132631d2de8e9b36fdcab2b8 (23.07.2014)
- IYER, S. (2007): Predictors of Mobile Home Prevalence in the Continental United States. Aus: <http://isites.harvard.edu/fs/docs/icb.topic433831.files/RegressionReportSundeepIyer41408.pdf> (01.10.2014)
- JAMES, I. (2014): Evictions at east valley mobile home park displace families. *The Desert Sun*. Aus: <http://www.desertsun.com/story/news/2014/01/18/evictions-at-east-valley-mobile-home-park-displace-families/4646715/> (28.10.2014)
- JEWELL, K. (2001): Manufactured Homeowners Who Rent Lots Lack Security of Basic Tenants Rights. Aus: <http://consumersunion.org/pdf/manhome.pdf> (20.10.2014)
- JEWELL, K. (2003): Manufactured Housing Appreciation. Stereotypes and Data. Aus: <http://consumersunion.org/pdf/mh/Appreciation.pdf> (28.10.2014)
- KALINA, T. & WEINKOPF, C. (2012): IAQ-Report. Niedriglohnbeschäftigung 2010: Fast jede/r Vierte arbeitet für Niedriglohn. Aus: <http://www.iaq.uni-due.de/iaq-report/2012/report2012-01.pdf> (28.10.2014)
- KALTENBRUNNER, R. & WALTERSBACHER, M. (2014): Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. *APuZ - Aus Politik und Zeitgeschichte* **64**. (Heft 20/21). S. 3–12.
- KEICHER, R. & GILLICH, S. (2014): Wenn Würde zur Ware verkommt – eine Einleitung. In: KEICHER, R. & GILLICH, S. (Hrsg.): *Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum*. Wiesbaden. S. 9–15.
- KELLY, D. (2012): The Southland's Third World slums. *Los Angeles Times*. Aus: <http://articles.latimes.com/2007/mar/26/local/me-trailerpark26> (28.10.2014)
- KERN, C. (2012): *Pachtrecht. Das gesamte Pachtrecht mit Nebengebieten*. Berlin.
- KHOLODILIN, V. K. A. (2014): Wohnimmobilien in Großstädten. Kaufpreise steigen auch 2014 schneller als Mieten. *DIW-Wochenbericht* **80**. (Heft 49). S. 23–32.

- KILIAN, J. & THISSEN, B. (2014): Campingplätze sind auch Heimat. *Aachener Zeitung* vom 11. Januar 2014. Aus: <https://www.aachener-zeitung.de/news/aus-aller-welt/campingplaetze-sind-auch-heimat-1.735446> (28.10.2014)
- KLEMP, M., KOCH-KLAUCKE, N. & HILDEBRANDT, S. (2012): Letzte Zuflucht Wohnwagen. *Berliner Kurier*. Aus: <http://www.berliner-kurier.de/kiez-stadt/hartz-iv-empfaengerin-marlene-roesecke-lebt-campingplatz-lindow,7169128,20797544.html#> (28.10.2014)
- KOCHERA, A. (2007): Issues in Manufactured Housing. Washington, DC. <http://www.aarp.org/ppi> (17.07.2014)
- KRAUSE, W. (2013): Wohnen. Aufpassen bei zu viel Freizeit. *WAZ*. Aus: <http://www.derwesten.de/staedte/nachrichten-aus-moers-kamp-lintfort-neukirchen-vluyn-%20rheurd-und-issum/aufpassen-bei-zu-viel-freizeit-id8515271.html#plx133438587> (28.10.2014)
- KUNTE, R. (2014): Erstwohnsitz Campingplatz. Wenn die eigenen vier Wände illegal sind. *NWZ Online*. Aus: <http://www.nwzonline.de/person/harsveldt,dietmar> (12.07.2014)
- KUSENBACH, M. (2009): Salvaging Decency. Mobile Home Residents' Strategies of Managing the Stigma of "Trailer" Living. *Qualitative Sociology* **32**. (Heft 4). S. 399–428.
- LAND BRANDENBURG (2010): Die Umnutzung von Wochenendhäusern zum dauerhaften Wohnen. Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft. Aus: http://www.mil.brandenburg.de/media_fast/4055/Erlass_Umnutzung_Wochenendhaeuser_100705.pdf (28.10.2014)
- LAND NIEDERSACHSEN (1984): Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt. Verordnung über Campingplätze, Wocheendplätze und Wochenendhäuser. Aus: www.statistik.niedersachsen.de/download/49338 (28.10.2014)
- LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung). Aus: <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=CPIV+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true&aiz=true> (28.10.2014)
- LEES, L. (2008): Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies* **45**. (Heft 12). S. 2449–2470. (28.10.2014)
- LEHMANN, A. (2011): Hausverkauf mit Hindernissen. *Der Westen*. Aus: <http://www.derwesten.de/staedte/muelheim/hausverkauf-mit-hindernissen-id5098291.html> (28.10.2014)
- LINDE, C. (2012): Inmitten einer neuen Wohnungsnot. Experten fordern Neubau von Sozialwohnungen. *MieterEcho - Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V.* (Heft 354).
- LINDNER, R. (2008): "Unterschicht". Eine Gespensterdebatte. In: ROLF LINDNER (Hrsg.): *Unterschichten*. Freiburg, Berlin, Wien.
- LIU, K. S., HUANG, F. Y., HAYWARD, S. B., WESOLOWSKI, J. & SEXTON, K. (1991): Irritant effects of formaldehyde exposure in mobile homes. *Environmental health perspectives* **94**. (Heft 13). S. 91–94.
- LODDE, W. (2013): Schlechte Aussichten. Was sich durch das Mietrechtsänderungsgesetz für Mieter/innen ändert. *MieterEcho - Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V.* (Heft 359).

- Aus: <http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2013/me-single/article/schlechte-aussichten.html>
(28.10.2014)
- MACTAVISH, K. (2006): We're like the wrong side of the tracks. Upscale suburban development, social inequality, and rural mobile home park residence. *RPRC Working Paper* Nr. 06-03.
- MACTAVISH, K. & SALAMON, S. (2006): Pathways of Youth Development in a Rural Trailer Park. *Family Relations* **55**. (Heft April). S. 163–174.
- MADÉLIN, M., GRASLAND, C., MATHIAN, H., SANDERS, L. & VINCENT, J.-M. (2009): Das „MAUP“. Modifiable Areal Unit-Problem oder Fortschritt? *Informationen zur Raumentwicklung*. (Heft 10/11). S. 645–660.
- MARCUSE, P. (1985): Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. Washington. S. 195–240.
- MARCUSE, P. (1989): Gentrification, homelessness, and the work process: housing markets and labour markets in the quartered city. *Housing Studies*. (Heft 2). S. 37–41.
- MASON, C. & QUIGLEY, J. M. (2007): The curious institution of mobile home rent control. *Journal of Housing Economics* **16**. (Heft 2). S. 189–208.
- MCCARTY, W. (2010): Trailers and trouble? An examination of crime in mobile home communities. *Cityscape* **12** (Heft 2). S. 127–144.
- MHCO (Manufactured Housing Community Owners) (2014): Sierra Shadows Mobile Home Community, LLC. (Fotoquelle). Aus: <http://mhconv.com/association-members/sierra-shadows-mhc-llc/> (20.09.2014)
- MHI (Manufactured Housing Institute) (2014): Quick Facts. Trends and Information About the Manufactured Housing Industry.
Aus: http://www.manufacturedhousing.org/lib/showtemp_detail.asp?id=927&cat=statistics
(28.10.2014)
- MILSTEAD, T., POST, J., TIGHE, R. & RAMSEY, D. (2013): Preserving Appalachian mobile home communities through social ownership models: A case study of the Burnsville Land community. *Journal of Rural and Community Development* **8**. (Heft 1). S. 48–61.
- MÜLLER, S. (2012): Wie Wohnen prekär wird. Finanzinvestoren, Schrottimmobilien und Hartz IV. Dortmund.
- MÜNCH, T. (2010): Die ARGE - „Fördern und Fordern“ oder Exklusionsmaschine? *Forum Wissenschaft* **1**. Aus: <http://www.bdwi.de/forum/archiv/archiv/3775031.html> (28.10.2014)
- NCLC (National Consumer Law Center) (2009): Manufactured Housing Policy Brief. Promoting Resident Ownership of Communities.
Aus: https://www.nclc.org/images/pdf/manufactured_housing/cfed-purchase_guide.pdf
(28.10.2014)
- NCLC (National Consumer Law Center) (2011a): Manufactured Housing. Top 10 Truths.
Aus: [/1360319789017/top_truths_about_CFED.pdf](https://www.nclc.org/images/pdf/manufactured_housing/cfed-purchase_guide.pdf) (28.10.2014)
- NCLC (National Consumer Law Center) (2011b): Promoting Resident Ownership of Communities.
https://www.nclc.org/images/pdf/manufactured_housing/cfed-purchase_guide.pdf (28.10.2014)

- NOLL, H.-H. & WEICK, S. (2012): Altersarmut: Tendenz steigend. Analysen zu Lebensstandard und Armut im Alter. *Informationsdienst Soziale Indikatoren* **47**. S. 1–7. Aus: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0168-ssoar-285215> (12.09.2014)
- OELLERICH, J. (2011): Wohnungsnot selbst gemacht. *MieterEcho - Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V.* (Heft 346). S. 5–7.
- OVG NRW (2006): Urteil vom 23.10.2006 - 7 A 4947/05.
Aus: http://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j2006/7_A_4947_05urteil20061023.html (20.10.2014)
- PAPKE, D. R. (2009): Keeping the Underclass In Its Place. Zoning, the Poor, and Residential Segregation and Residential Segregation. *Marquette University Law School*.
Aus: <http://scholarship.law.marquette.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1465&context=facpub> (02.11.2014)
- PESTEL-INSTITUT (2012): Mietwohnungsbau in Deutschland - regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente. Hannover. Aus: <http://www.pestel-institut.de/images/18/Mietwohnungsbau%20in%20Deutschland%202012.pdf> (28.10.2014)
- PESTEL-INSTITUT (2013): Wohnen der Altersgruppe 65plus. Hannover. Aus: <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/w/files/meldungen/studie-65plus.pdf> (28.10.2014)
- PLUSMINUS (2013): Wohnort Campingplatz. Wenn's zur Miete nicht mehr reicht. (TV-Dokumentation) Aus: <https://www.youtube.com/watch?v=fdd7LIKvsZM> (01.10.2014)
- PLUWATSCH, V. P. (2012): Leben im Wohnwagen. Hartz-IV-Empfänger auf dem Campingplatz. *Frankfurter Rundschau*. Aus: <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/w/files/meldungen/studie-65plus.pdf> (03.04.2014)
- PROBOLL, W. (2013): Rausschmiss für mich und für weitere 321 "Festwohnenden" hier auf unsere [sic!] Freizeitanlage. Aus: <http://www.lokalkompass.de/kamp-lintfort/leute/rausschmiss-fuer-mich-und-fuer-weitere-321-festwohnenden-hier-auf-unsere-freizeitanlage-d352484.html> (28.10.2014)
- RADIO BREMEN (2012): "Hanseat" Bothel. Bank kündigt Dauercampem. *Radio Bremen*.
Aus: <http://www.radiobremen.de/wissen/themen/campingwagen-bothel100.html> (28.10.2014)
- REED, R. & GREENHALGH, E. (2004): Caravan parks as a provider in the affordable housing market. *Property management* **22**. (Heft 5). S. 396–409.
- ROGERS, N., HIRTE, C., DAVIES, M. & HUME, A. (2009): Living in caravan parks in South Australia. Government of South Australia. Department for Families and Communities
Aus: http://www.dcsi.sa.gov.au/__data/assets/pdf_file/0005/8780/2009-living-in-caravan-parks-research-report.pdf (28.10.2014)
- ROTENBURGER RUNDSCHAU (2013): Nur "Scheißhausparolen"? Campingplatz Bothel. Dreht NF-Bank das Wasser ab? *Rotenburger Rundschau*. Aus: http://www.rotenburger-rundschau.de/redaktion/redaktion/aktuell/data_anzeigen.php?dataid=98956 (28.10.2014)
- RP ONLINE (2012): Rees. Campingplatz-Streit. Ortstermin in Mehr. *RP Online*. Aus: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/emmerich/campingplatz-streit-ortstermin-in-mehr-aid-1.2955376> (28.10.2014)

- RP ONLINE (2014): Ministerpräsidentin beruhigt verunsicherte Dauercamper. *RP Online*.
Aus: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/wesel/ministerpraesidentin-beruhigt-verunsicherte-%20dauercamper-aid-1.4250483> (28.10.2014)
- RUNYAN, C. W., BANGDIWALA, S. I., LINZER, M. A., SACKS, J. J. & BUTTS, J. (1992): Risk factors for fatal residential fires. *The New England Journal of Medicine* **327**. (Heft 12). S. 859–863.
- RYTINA, S. (2009): Leben im Wohnwagen. Letzter Ausweg Campingplatz. *Eßlinger Zeitung*. Aus: <http://www.esslinger-zeitung.de/ueberregional/baden-wuerttemberg/Artikel485508.cfm> (28.10.2014)
- SALAMON, S. & MACTAVISH, K. (2006): Quasi-homelessness among rural trailer park households in the United States. In: MILBOURNE, P. & CLOKE, P. (Hrsg.): International perspectives on rural homelessness. New York. S. 54–61.
- SCHÄFER, H. (2012): Entwicklung und Struktur des Niedriglohnsektors in Deutschland. Berlin. *Institut der Deutschen Wirtschaft Köln*. <http://www.fes.de/wiso/pdf/aq/2012/110612/schaefer.pdf> (02.09.2014)
- SCHILLER, W. (1989): Alternative lifestyle or having no alternative? Families living permanently in caravan parks in Australia. *Early Child Development and Care* **52**. (Heft 1–4). S. 33–59.
- SCHMID, K., STEIN, U. & ZWIENER, R. (2013): IMK Verteilungsmonitor Einkommensverteilung in Deutschland, 1991-2010. *Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung und Hans Böckler Stiftung*. http://www.boeckler.de/pdf/imk_pj_verteilungsmonitor.pdf (28.10.2014)
- SCHMIDT, J. & FRANCKENESTEIN, G. (2004): Wörterbuch zum Baurecht. München
- SCHMITZ, A. (2004): Promoting the promise manufactured homes provide for affordable housing. *Journal of Affordable Housing and Community Development Law* **13**. (Heft 3). S. 384–416.
- SCHNABEL, S. (2011): Campingplatz für Pendler und Prekäre. Leben im Wohnwagen. *WDR*.
Aus: <http://www1.wdr.de/themen/kultur/wohnwagen100.html> (02.06.2014)
- SCHNELL, R., HILL, P. B. & ESSER, E. (2013): Methoden der empirischen Sozialforschung. München
- SCHÖNFELD, A. & PRALLE, T. (2014): Wohnen ohne Fundament. Handlungsmöglichkeiten von Politik und Stadtplanung im Umgang mit Wagenplätzen.
Aus: <http://www.wagendorf.de/studien/Schoenfeld-Pralle/Wohnen-ohne-Fundament.htm> (28.10.2014)
- SCHULER-WALLNER, G. (2007): Die Stadt in der Sozialen Arbeit. In: BAUM, D. (Hrsg.): Die Stadt in der Sozialen Arbeit - Ein Handbuch für soziale und planende Berufe. Wiesbaden.
- SEIPEL, R. (2009): Kleine Freiheit in der Kälte. *Frankfurter Rundschau*. <http://www.fr-online.de/rhein-main/dauercamper-kleine-freiheit-in-der-kaelte,1472796,3244892.html> (28.10.2014)
- SEITH, A. (2009): Leben im Wohnwagen Neue Heimat Campingplatz. *Spiegel online*. (Heft November 2009). Aus: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/leben-im-wohnwagen-neue-heimat-campingplatz-a-659068.html> (28.10.2014)

- SHANBACKER, E. E. (2007): Mobile Homes, Fixed Communities. The Dimensions of Social Life in a Single-Wide Neighborhood. Aus: <http://www.addisontrust.org/mh/lindale/lindale-thesis.pdf> (02.08.2014)
- SHEN, G. (2005): Location of manufactured housing and its accessibility to community services: a GIS-assisted spatial analysis. *Socio-Economic Planning Sciences* **39**. (Heft 1). S. 25–41.
- SLATER, T. (2006): The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research* **30**. (Heft 4). S. 737–757.
- SMITH, N. (1987): Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers* **77**. (Heft 3). S. 462–465.
- SPAKE, A. (2007): Dying for a home: Toxic trailers are making Katrina refugees ill. *The Nation*. Aus: http://www.alternet.org/story/48004/dying_for_a_home%3A_toxic_trailers_are_making_katrina_refugees_ill (09.08.2014)
- SPIEGEL ONLINE (2012a): Mieterbund warnt vor dramatischer Wohnungsnot. *Spiegel online*. Aus: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilien-mieterbund-warnt-vor-dramatischer-wohnungsnot-a-839565.html> (02.08.2014)
- SPONHOLZ, K. (2014): Dauercamper vor der Vertreibung aus dem Paradies. *Die Welt* vom 27. April 2014 S. 17–19.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2013a): Datenreport 2013. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn. Aus: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2013.pdf?__blob=publicationFile (30.08.2014)
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2013b): Wohnkosten. Jede fünfte Person fühlt sich belastet. Aus: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/rentner-rund-eine-dreiviertel-million-deutsche-arbeiten-im-ruhestand-a-852402.html> (28.10.2014)
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2013c): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen/ Baufertigstellungen. Lange Reihen z. T. ab 1949. Wiesbaden. Aus: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Aktuell_EU_SILC.html (28.10.2014)
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2014): Zensus 2011 - So wohnt Deutschland. Ergebnisse für Landkreise und kreisfreie Städte zum 9. Mai 2011 (Datenlink). Aus: <https://www.destatis.de/zensuskarte/index.html#p=15> (28.10.2014)
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2014a): Statistik der Empfänger von Grundsicherung. Empfänger von Grundsicherung. Aus: https://www-genesis.destatis.de/genesis/online;jsessionid=85B50D8FB35692A2064E6B76E05DD326.tomcat_GO_2_2?operation=previous&levelindex=3&levelid=1409228327482&step=3 (28.10.2014)
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2014b): Binnenhandel, Gastgewerbe, Tourismus. Ergebnisse der Monaterhebung im Tourismus. Februar 2014. 49. volume. Wiesbaden. Aus: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/BinnenhandelGastgewerbeTourismus/Tourismus/MonaterhebungTourismus2060710141024.pdf?__blob=publicationFile (12.07.2014)
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2014c): Wasserwirtschaft: Entgelt für die Trinkwasserversorgung privater Haushalte 2011 bis 2013. Wiesbaden. Aus: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Umwelt/Umweltstatistik>

cheErhebungen/Wasserwirtschaft/Tabellen/TabellenEntgelt.html;jsessionid=A8F017EA17DBA9E DFD7DE93E76728958.cae4 (05.09.2014)

STATISTISCHES BUNDESAMT (2014d): Bautätigkeit und Wohnungen. Bautätigkeit (Fachserie 5 Reihe 1). Wiesbaden.

Aus: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bautaetigkeit/Bautaetigkeit.html> (20.10.2014)

STATISTISCHES BUNDESAMT (2014e): Tourismus in Zahlen 2013. Wiesbaden.

Aus: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/BinnenhandelGastgewerbeTourismus/Tourismus/TourismusinZahlen.html> (06.06.2014)

STINAUER, J. & STACHEN, J. (2013): on.point Wohnungsmarktbericht Deutschland 2013.

Aus: http://www.duesseldorf-realestate.de/fileadmin/media/presse/jll-wohnungsmarktbericht_2013_dv_de.pdf (15.05.2014)

STRÄTER, A. (2014): Campingplatz darf nicht Erstwohnsitz sein. Camper brauchen eine Wohnung.

WDR. Aus: <http://www1.wdr.de/themen/panorama/dauercamping102.html>. (28.10.2014)

STÜRZER, R. & KOCH, M. (2012): Vermieter-Lexikon. Der Ratgeber für die tägliche Praxis. München.

SULLIVAN, E. (2014): Half-way Homeowners: Eviction and Forced Relocation among Homeowners in Manufactured Home Parks in Florida. *University of Texas at Austin*.

Aus: https://www.universityoftexas.com/cola/depts/sociology/_files/documents/HalfwayHomeowners_Sullivan_EthnoLab.docx (20.10.2014)

SUMKA, H. (1979): Neighborhood Revitalization and Displacement A Review of the Evidence.

Journal of the American Planning Association. **45** (Heft 4). S. 37–41.

TAZ.DE (2013): Tücken des Meldegesetzes. Vermieter müssen Umzug bestätigen. *TAZ*.

Aus: <https://www.taz.de/!111904/> (28.10.2014)

THE EXAMINER (2013): Desert trailer park closes after legal battles. *The Examiner*.

Aus: <http://www.sfexaminer.com/sanfrancisco/desert-trailer-park-closes-after-legal-battles/Content?oid=2490345> (28.10.2014)

THE NEW YORK TIMES (2007): FEMA Sets Date for Closing Katrina Trailer Camps. *The New York Times*.

Aus: <http://www.nytimes.com/2007/11/29/us/29trailer.html> (10.09.2014)

TRIEMER, J. & SASCHA, F. (2009): Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten. Wiesbaden.

TUREK, A. (2012): Dauercamping Idylle im Wohnwagen. *Kölner Stadt-Anzeiger*.

Aus: <http://www.ksta.de/aus-dem-kreis/dauercamping-idylle-im-wohnwagen,16365188,16932938.html> (28.10.2014)

VERFGBBG (Verfassungsgericht Brandenburg) (2010): Urteil. Verfassungsgericht des Landes Brandenburg - Entscheidungsvorblatt S-Nr. 3061.

Aus: http://www.verfassungsgericht.brandenburg.de/sixcms/detail.php?id=bb1.c.226850.de&template=bbo_mandant_verfassungsgericht_d (17.09.2014)

VG FRANKFURT (Oder) (2012) Urteil vom 22. August 2012 - Az. 7 K 575/09.

Aus: <http://openjur.de/u/558260.html> (16.09.2014)

- VGH BADEN-WÜRTTEMBERG (2012) - Urteil vom 27. Juli 2012 - Az. 8 S 233/11.
<http://openjur.de/u/663592.html> (17.09.2014)
- VOM HOFE, I. (2009a): Lohmar. Günstig wohnen auf dem Campingplatz. *Kölnische Rundschau*.
Aus: <http://www.rundschau-online.de/home/lohmar-guenstig-wohnen-auf-dem-%20campingplatz,15184882,15473292.html> (06.03.2014)
- VOM HOFE, I. (2009b): Billig leben im Wohnwagen. *Westdeutsche Zeitung* vom 22.06.2009.
Aus: <http://www.wz-newsline.de/home/panorama/billig-leben-im-wohnwagen-1.130612>
(28.10.2014)
- VOIGT, S. (2012): Der Kampf beginnt. Campingplatz Bothel: Bank kündigt Campern. *Rotenburger Rundschau* vom 21.07.2012. Aus: http://www.zeitung-rotenburg.de/redaktion/redaktion/aktuell/data_anzeigen.php?dataid=95151 (28.10.2014)
- VOIGT, S. (2013): Abriss hat begonnen. *Rotenburger Rundschau* vom 8.10.2013.
Aus: http://www.rotenburger-rundschau.de/redaktion/redaktion/week/data_anzeigen.php?dataid=104723&page=2 (28.10.2014)
- WALLIS, A. D. (1991): *Wheel estate: The rise and decline of mobile homes*. New York.
- WALLIS, A. D. & MORGANSTERN, D. R. (1992): Community in an ad hoc Trailer Settlement.
EDRA 23. S. 66–75.
- WALTERSBACHER, M. (2010): Veränderungen am Wohnungsmarkt aus Bundessicht. In: GANS, P. & NACHTKAMP, H. H. (Hrsg.): *Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung*. Mannheim. S. 67–83.
- WARDA, L., TENENBEIN, M. & MOFFATT, M. E. (1999): House fire injury prevention update. Part I. A review of risk factors for fatal and non-fatal house fire injury. *Journal of the International Society for Child and Adolescent Injury Prevention* 5. (Heft 2). S. 145–50.
- WDR ONLINE (2014): Schluss mit Dauercamping? 30.000 Menschen leben in Wohnwagen. *WDR Online*. Aus: <http://www1.wdr.de/fernsehen/regional/westpol/sendungen/dauercamping100.html>
(28.10.2014)
- WEHRLY, M. S. (1972): *Mobile Home Parks. Part 2. An Analysis of Communities*. Washington.
- WEINER, B. (2012): Viele wissen nicht, wie es weiter geht. Letztes Weihnachtsfest der verzweifelten Camper. *Bild.de*. Aus: <http://www.bild.de/regional/bremen/campingplatz/verzweifelte-camper-27800560.bild.html> (28.10.2014)
- WENSING, E., HOLLOWAY, D. & WOOD, M. (2003): On the margins? housing risk among caravan park residents. Melbourne.
- WILSON, R. T., CHASE, G. a, CHRISCHILLES, E. a & WALLACE, R. B. (2006): Hip fracture risk among community-dwelling elderly people in the United States: a prospective study of physical, cognitive, and socioeconomic indicators. *American journal of public health* 96. (Heft 7). S. 1210–1218.
- WILSON, W. (2014). Mobile Homes Act 2013. *House of Commons*. Aus: www.parliament.uk/briefing-papers/SN06438.pdf (28.10.2014)

- WORDEN, R. A. (1963): Zoning: Townships: Complete Exclusion of Trailer Camps and Parks. *Michigan Law Review* **61**. (Heft 5). S. 1010–1014.
- WUBNEH, M. & SHEN, G. (2004): The Impact of Manufactured Housing on Adjacent Residential Property Values. A GIS Approach Based on Three North Carolina Counties. *Review of Urban and Regional Development Studies* **16**. (Heft 1). S. 56–73.
- YARNAL, B. & AMAN, D. (2009): An Examination of Mobile Homes in Rural Pennsylvania. *The Center for Rural Pennsylvania*. Aus: http://www.rural.palegislature.us/Mobile_Homes09.pdf (28.10.2014)
- YEUNG, B. (2012): Mobile home park residents sue owner over sewage, electricity. *California Watch* vom 2. Oktober 2012. Aus: <http://californiawatch.org/dailyreport/mobile-home-park-residents-sue-owner-over-sewage-electricity-18114> (28.10.2014)
- ZENNER, D. & ALLISON, T. (2010): Health of caravan park residents. a pilot cross-sectional study in the East Riding of Yorkshire. *Health & Place* **16**. S. 309–14.
- ZHENG, D., DENG, Y., GORDON, P. & DALE-JOHNSON, D. (2007): An examination of the impact of rent control on mobile home prices in California. *Journal of Housing Economics* **16**. S. 209–242.

11 Abkürzungsverzeichnis

ADAC	Allgemeiner Deutscher Automobil-Club e.V.
ALG II	Arbeitslosengeld II (nach dem SGB II)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BVCD	Verband deutscher Campingwirtschaft e.V.
CCB	Central Camping Berlin
CECODHAS	Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social
CP-DW	Campingplatz-Dauerwohnen
DW-CP	Dauerwohn-Campinplatz/ Dauerwohn-Campingplätze(n)
FEMA	Federal Emergency Management Agency
HCHO	Formaldehyd
ILO	International Labour Organization
KdU	Kosten der Unterkunft (nach § 22 Absatz 1 SGB II)
MHI	Manufactured Housing Institute
MHIA	Material Handling Industry of America
NIMBY	Not In My Backyard
NRW	Nordrhein-Westfalen
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
RV park	recreational vehicle park
SGB II	Zweiten Buch Sozialgesetzbuch
SOEP	Sozio-ökonomischer Panel

12 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Veränderung der realen Haushaltsnettoeinkommen verschiedener Einkommensklassen in Deutschland (2000-2010)	8
Abb. 2: Bautätigkeit im zeitlichen Verlauf (1991 bis 2013)	12
Abb. 3: Förderungen im Sozialen Wohnungsbau)	13
Abb. 4: Entwicklung der Preisindizes für Wohnungsmieten (2003-2012)	17
Abb. 5: Wohnkostenbelastungsquote in den EU-27-Ländern	18
Abb. 6: Vergleich von Durchschnittspreisen für manufactured houses und konventionelle Einfamilienhäuser	22
Abb. 7: Rental mobile home park für Saisonarbeiter meist mexikanischer Herkunft	25
Abb. 8: Spielende Kinder im „Duroville“-Trailer Park in Thermal (California)	25
Abb. 9: Straßenzug einer land-lease community für Senioren in Florida	25
Abb. 10: Cooperative community mit single- und double-wide units	25
Abb. 11: Ländliche land-lease community für arme bis mittelständische Familien	25
Abb. 12: FEMA-Park bei Louisiana im Jahr 2007	25
Abb. 13: Vogelperspektive auf die Sierra Shadows Mobile Home Community	25
Abb. 14: US-Wohnungsbau im zeitlichen Verlauf	29
Abb. 15: Der Flugpionier Glenn Curtis vor seinem selbstgebauten Wohnwagen im Jahr 1922	30
Abb. 16: Städtischer Trailer Park in Detroit zu Zeiten der Great Depression	30
Abb. 17: Trailer Living als Ausdruck zivilgesellschaftlicher Aufopferung in Zeiten von Knappheit	31
Abb. 18: Skizzierter Einblick in einen typischen Wohnwagen der Nachkriegszeit	31
Abb. 19: Skizzierter Einblick in einen typischen Wohnwagen der Nachkriegszeit	31
Abb. 20: Double-wide unit	31
Abb. 21: Multi-section unit	31
Abb. 22: Übersicht - trailer park living als prekäre Wohnform	42
Abb. 23: Zeitliche Entwicklung (1992-2012) der Übernachtungen von Urlaubscampern auf deutschen Campingplätzen	44
Abb. 24: Stellplatzbilanz der Bundesländer.....	44
Abb. 25: Anzahl der Dauerwohner auf den DW-CP	52
Abb. 26: Anteil der von Dauerwohnern belegten Stellplätze	52
Abb. 27: Zeitliche Entwicklung von Dauerwohn-Campingplätzen in Deutschland seit 1952	53
Abb. 28: Nachfrageentwicklung nach Stellplätzen zum Dauerwohnen	54
Abb. 29: Überwiegende Bewohnertypen auf DW-CP	56
Abb. 30: Anzahl der Kinder auf DW-CP	56
Abb. 31: Anteil der dauerhaft mietbaren Wohneinheiten	57
Abb. 32: DW-CP nach der Art der vorwiegend bewohnten Unterkunftstypen	58
Abb. 33: Mögliche Aus- und Anbauten auf DW-CP mit Wohnwagen	58

Abb. 34: Pachtvertragsdauer	60
Abb. 35: Kündigungsfristen	60
Abb. 36: Wunsch nach Reduzierung der Dauerwohner	60
Abb. 37: Anzahl der freien Stellplätze für Dauerwohner	60
Abb. 38: Wunsch nach mehr Dauerwohnern	60
Abb. 39: Vereinbarkeit von Urlaubscamping und Dauerwohnen	63
Abb. 40: Imageschädigung von CP-DW	63
Abb. 41: Profitabilität von CP-DW	63
Abb. 42: Erstwohnsitze auf DW-CP	63
Abb. 43: Besitzverhältnisse	63
Abb. 44: Ende der Hauptpachtverträge	63
Abb. 45: Bekanntheit von CP-DW bei Behörden	64
Abb. 46: Duldung von CP-DW durch die Behörden	64
Abb. 47: Interesse der Behörden, Dauerwohnen zu unterbinden	64
Abb. 48: Pachtkosten für Wohnwagen-Stellplatz	64
Abb. 49: Pachtkosten für Mobilheim-Stellplatz	67
Abb. 50: Nebenkosten auf DW-CP	67
Abb. 51: Maximale Aufenthaltsdauer von Gästen der Dauerwohner	67
Abb. 52: Pachtkostenentwicklungen	67
Abb. 53: Betreiberperspektive - Wohnungsnot der Bewohner	84
Abb. 54: Betreiberperspektive - Armutssituation der Bewohner	84
Abb. 55: Persönliche Einstellung aller Campingplatzbetreiber zum Thema CP-DW	85
Abb. 56: Meinung der Betreiber zur Zukunftsfähigkeit von CP-DW	85

13 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittelte Korrelationskoeffizienten zur Überprüfung der Annahmen 1; 2 und 3 unter Verwendung verschiedener räumlicher Verschneidungsmodelle.....	79
Tabelle 2: Ermittelte Korrelationskoeffizienten zur Überprüfung der Annahmen 1; 2 und 3 bei reduziertem Datenbestand auf Grundlagen des distanzgewichteten Modells 3.....	81
Tabelle 3: Zusammenhangswerte zur Erklärung der Einstellungen von Campingplatzbetreiberinnen zu CP-DW.....	86

14 Kartenverzeichnis

Karte 1: Bestand kommunaler Wohnungen im Jahr 2012.....	13
Karte 2: Leerstandsquoten (2012) und deren Entwicklung (2009-2012) nach Kreisen	15
Karte 3: Hedonische Mietpreise (2014) und deren Entwicklung (2008 – 2014) nach Kreisen.....	16
Karte 4: Räumliche Verteilung der mobile homes in den USA (anteilig am Wohnungsmarkt)	23
Karte 5: Anzahl der mobile home communities in den US-Bundesstaaten.....	23
Karte 6: Gesetzliche Schutzbestimmungen bei Verkauf und Schließung von mobile home parks...	37
Karte 7: Campingplätze mit und ohne Möglichkeit zum Dauerwohnen	51
Karte 8: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und Angebotsmieten	72
Karte 9: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und Wohnungsleerstand.....	73
Karte 10: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und Änderung der Angebotsmieten .	74
Karte 11: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und Änderung des Wohnungsleerstande	75
Karte 12: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und „Mietkostenbelastung“	76
Karte 13: Dauerwohn-Campingplätze, Entwicklung der Urlaubscamperzahlen sowie Index der touristischen und landschaftlichen Attraktivität der Landkreise	88
Karte 14: Dauerwohn-Campingplätze, Nachfrageentwicklung und „preiswertes Bauland“	96

Anhang

Campingplatz-Dauerwohnen als neue Wohnform in Deutschland?

Willkommen bei der Befragung zum Thema **Dauerwohnen auf Campingplätzen**.

Dieser Online-Fragebogen ist Teil einer Masterarbeit an der *Humboldt-Universität zu Berlin* und richtet sich an alle Campingplatzbetreiber und -betreiberinnen in ganz Deutschland. Ziel ist es, Näheres über Rahmenbedingungen, Verbreitung und Entwicklung von **Dauerwohnen** – also dem ganzjährigen Wohnen auf Campingplätzen – zu ermitteln. Dahinter steckt die Frage, ob sich **Dauerwohnen** als neue Wohnform etablieren wird. Vor allem Ihre persönliche Meinung zu dem Thema ist mir wichtig. Um ein repräsentatives Ergebnis zu erhalten, sollten möglichst viele der angeschriebenen Campingplatzbetreiber und -betreiberinnen an dieser Befragung teilnehmen. Ich hoffe daher auch auf Ihre Teilnahme.

Das Ausfüllen dieses Fragebogens dauert maximal 20 Minuten. Bitte nehmen Sie sich diese Zeit. Per Knopfdruck auf „*Später fortfahren*“ (links unten) können Sie die Befragung notfalls pausieren, zwischenspeichern und zu einem anderen Zeitpunkt wieder aufnehmen. Fragen, die für meine Erhebung unabdingbar sind, werden mit einem kleinen roten Stern markiert. Alle anderen können mit der Option „*keine Antwort*“ ausgelassen werden. Es gibt bei dieser Befragung keine richtigen oder falschen Antworten. Ich möchte hier lediglich die aktuelle Situation abbilden.

Ihre Angaben werden absolut vertraulich behandelt, werden nicht an Dritte weitergegeben und können später nicht auf Sie zurückgeführt werden. Bei Interesse schicke ich Ihnen gerne die Ergebnisse meiner Forschungsarbeit zu. Daraus können Sie dann möglicherweise Rückschlüsse auf die Weiterentwicklung Ihres Unternehmens ziehen.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe.

Paul Neupert

Diese Umfrage enthält 51 Fragen.

Ihre Campingplatzdaten

[] Name Ihres Campingplatzes

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

[] Bundesland *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Baden-Württemberg
- Bayern
- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Hamburg
- Hessen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Bitte wählen Sie das Bundesland aus, in dem Ihr Campingplatz liegt.

Ihre persönlichen Erfahrungen und Meinungen zum Thema Dauerwohnen 1

[] War Ihnen schon vor der Teilnahme an dieser Befragung bekannt, dass es in Deutschland Campingplätze gibt, auf denen Menschen **dauerwohnen**? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
 Nein

*Dauerwohnen bedeutet hier und fortan, dass Menschen das ganze Jahr über ihren Lebensmittelpunkt auf dem Campingplatz haben, also dort Sommer wie Winter wohnen und über keinen anderen Wohnraum verfügen. Ob sie auf dem Campingplatz ihren Erstwohnsitz angemeldet haben, ist hierbei nicht entscheidend.

[]

Die folgenden Aussagen beziehen sich allgemein auf das Phänomen **Dauerwohnen**: Unabhängig davon, ob es möglich ist, dauerhaft auf ihrem Campingplatz zu wohnen oder nicht - geben Sie bitte an, wie sehr Sie diesen Aussagen zustimmen. *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	stimme voll und ganz zu	stimme eher zu	weder noch	stimme eher nicht zu	stimme überhaupt nicht zu
Dauerwohnen hat nichts mit traditionellem Camping zu tun.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohnen verursacht für den Campingplatzbetreiber mehr Arbeit als konventionelles Urlaubs- und Dauercamping.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohnen und Urlaubscamping sind aus Sicht des Campingplatzbetreibers nicht miteinander vereinbar.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohnen bietet eine gute Möglichkeit für Campingplatzbetreiber in Gebieten mit geringem Touristenaufkommen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohnen verringert das Ansehen des Campingplatzes nach außen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wenn einige Campingplätze Dauerwohnen ermöglichen, schmälert das das Ansehen aller Campingplätze.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohnen auf Campingplätzen bietet eine notwendige Alternative für preiswerten Wohnraum.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohnen ist wirtschaftlich profitabler als Urlaubs- und Saisoncamping.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mit der dauerhaften Vermietung von Wohnwagen, Mobilheimen und Bungalows lässt sich viel Geld verdienen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In Gegenden, in die wenig Touristen kommen, sollte Dauerwohnen legal sein.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In Gegenden, wo Wohnraummangel herrscht, sollte Dauerwohnen legal sein.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohnen sollte grundsätzlich deutschlandweit legal sein.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohnen bietet armen Menschen die Möglichkeit, gut und günstig unterzukommen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es sollte noch mehr Campingplätze geben, die Dauerwohnen ermöglichen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Ihre persönlichen Erfahrungen und Meinungen zum Thema Dauerwohnen 2

Wie hat sich bei Ihnen in den letzten 10 Jahren die Zahl der Urlaubscamper* entwickelt?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- stark zunehmend
 leicht zunehmend
 gleichbleibend
 leicht abnehmend
 stark abnehmend

*Hiermit sind sowohl Kurzzeiturlauber (z.B. mit Zelten oder Wohnmobilen) als auch Saisoncamper (in Wohnwagen) gemeint. Ausgenommen sind **Dauerwohner**.

Wie hat sich bei Ihnen in den letzten 10 Jahren die Nachfrage nach Stellplätzen zum **Dauerwohnen** entwickelt? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- stark zunehmend
 leicht zunehmend
 gleichbleibend
 leicht abnehmend
 stark abnehmend
 keine Nachfrage

Hierbei ist nicht wichtig, ob Sie tatsächlich die Möglichkeit zum Dauerwohnen anbieten. Interessant ist lediglich, wie sich aus Ihrer Sicht die Nachfrage nach entsprechenden Stellplätzen entwickelt hat.

Was meinen Sie: Wird sich **Dauerwohnen** auf Campingplätzen in Deutschland als Wohnform etablieren?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
 Nein

Fragen zur Größe und Ausstattung Ihres Campingplatzes

Wie groß ist Ihr Campingplatz-Grundstück?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- bis 15.000qm
 15.001qm - 30.000qm
 30.001qm - 45.000qm
 45.001qm - 60.000qm
 60.001qm - 75.000qm
 mehr als 75.000qm

Welche Größe haben die Parzellen auf Ihrem Campingplatz? *

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- weniger als 60qm
 61qm - 80qm
 81qm - 100qm
 101qm - 120qm
 121qm - 140qm
 141qm - 160qm
 mehr als 160qm
 keine Parzellenaufteilung

[]

Welche Angebote stehen den Gästen auf Ihrem Campingplatz zur Verfügung?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Wasseranschluss an jeder Parzelle (ganzjährig)
- Wasseranschluss an jeder Parzelle (im Sommer)
- Gasanschluss an jeder Parzelle (ganzjährig)
- Stromanschluss an jeder Parzelle
- Dusch- und Sanitäreinrichtung auf allen Parzellen (Nasszelle)
- Imbiss/ Restaurant
- Café/ Bar
- Kiosk/ Lebensmittelladen
- Club-/ Vereinshaus (Treffpunkt)
- Fitnessraum
- Wäscherei/ Waschküche
- Schwimmbad/ Pool/ Hallenbad
- Minigolf
- Tennisplatz
- Sauna/ Solarium
- Kinderspielplatz
- Pflegedienst/ sonstige Angebote für Senioren
- Sicherheitsdienst
- Gasflaschenversorgung
- Internet-Hotspot (WLAN)
- Sonstiges:

[]

Ist Ihr Campingplatz umzäunt?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

Fragen zum Besitzverhältnis Ihres Campingplatzes

[]

In welchem Besitzverhältnis befindet sich Ihr Campingplatz-Grundstück? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ich bin Eigentümer des Grundstücks
- Ich bin Pächter des Grundstücks
- Sonstiges:

[]

Bis zu welchem Jahr gilt Ihr aktueller Pachtvertrag?**Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:**

Antwort war 'Ich bin Pächter des Grundstücks' bei Frage '12 [F22]' (In welchem Besitzverhältnis befindet sich Ihr Campingplatz-Grundstück?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- länger als 2030

Fragen zur Erreichbarkeit Ihres Campingplatzes

[]

Wie weit ist der nächste Ort mit einem Supermarkt von Ihrem Campingplatz entfernt? *

*

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- weniger als ein Kilometer
- ein bis drei Kilometer
- mehr als drei Kilometer

[]

Wie viel Zeit benötigen Sie zu Fuß vom Eingang Ihres Campingplatzes bis zur nächsten Bus- oder Bahnhaltestelle? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- weniger als 5 Minuten
- ca. 5 bis 15 Minuten
- mehr als 15 Minuten
- keine Haltestelle fußläufig erreichbar

[]

Wie oft hält wochentags an dieser Haltestelle (alle Richtungen) ein Bus bzw. eine Bahn, um Fahrgäste mitzunehmen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'mehr als 15 Minuten' oder 'ca. 5 bis 15 Minuten' oder 'weniger als 5 Minuten' bei Frage '15 [F25]' (Wie viel Zeit benötigen Sie zu Fuß vom Eingang Ihres Campingplatzes bis zur nächsten Bus- oder Bahnhaltestelle?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- seltener als 5-mal
- 5- bis 10-mal
- öfter als 10-mal
- weiß nicht

Dauerwohnen auf dem Campingplatz

[]

Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

Hierbei soll ermittelt werden, ob es grundsätzlich möglich ist, den Lebensmittelpunkt auf den Campingplatz zu verlegen und dort unabhängig von der Meldeadresse für mindestens ein Jahr durchgängig zu wohnen.

[] Können Sie sich vorstellen, in Zukunft Dauerwohnen auf Ihrem Campingplatz anzubieten? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Nein' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

[]

Seit wann ist es möglich, auf ihrem Campingplatz ganzjährig zu wohnen? ***Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:**

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- weiß nicht
- 2014
- 2013
- 2012
- 2011
- 2010
- 2009
- 2008
- 2007
- 2006
- 2005
- 2004
- 2003
- 2002
- 2001
- 2000
- 1999
- 1998
- 1997
- 1996
- 1995
- 1994
- 1993
- 1992
- 1991
- 1990
- 1989
- 1988
- 1987
- 1986
- 1985
- 1984
- 1983
- 1982
- 1981

- 1980
- 1979
- 1978
- 1977
- 1976
- 1975
- 1974
- 1973
- 1972
- 1971
- 1970
- 1969
- 1968
- 1967
- 1966
- 1965
- 1964
- 1963
- 1962
- 1961
- 1960
- 1959
- 1958
- 1957
- 1956
- 1955
- 1954
- 1953
- 1952
- 1951
- 1950
- 1949
- 1948
- 1947
- 1946
- 1945

[] Handelt es sich bei dem angegebenen Jahr auch um das Gründungsjahr des Campingplatzes? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
 Nein

[]

Gibt es bei Ihnen **Dauerwohner, die ihren Erstwohnsitz auf Ihrem Campingplatz angemeldet haben? ***

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
 Nein
 weiß nicht

Die folgenden Fragen beziehen sich auf die Stellplätze und Unterkunftstypen Ihres Campingplatzes

Sie haben bereits mehr als die Hälfte aller Fragen beantwortet.

[]

Wie viele Stellplätze hat Ihr Campingplatz insgesamt? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Das umfasst alle Stellplätze für Camper und Dauerwohner. Ausgenommen sind hier Flächen, die zum Zelten genutzt werden. Falls Sie hier keine genaue Angabe machen können, geben Sie bitte eine geschätzte Zahl an.

[] Wie viele dieser Stellplätze werden derzeit von **Dauerwohnern gepachtet? ***

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Falls Sie hier keine genaue Angabe machen können, geben Sie bitte eine geschätzte Zahl an.

[] Wie viele **Dauerwohner leben derzeit auf Ihrem Campingplatz? ***

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Hierbei geht es um die Anzahl der Personen, die fest und dauerhaft auf Ihrem Campingplatz wohnen. Falls Sie hier keine genaue Angabe machen können, geben Sie bitte eine geschätzte Bewohnerzahl an.

[]

Wie viele Stellplätze für potentielle **Dauerwohner sind gegenwärtig frei?**

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Falls Sie hier keine genaue Angabe machen können, geben Sie bitte eine geschätzte Zahl an.

[]

Haben Sie derzeit eine Warteliste für Stellplätze zum **Dauerwohnen? *****Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:**Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) *und* Antwort war '0' bei Frage '25 [F17]' (Wie viele Stellplätze für potentielle Dauerwohner sind gegenwärtig frei?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

[] Welche Unterkunftstypen gibt es auf Ihrem Campingplatz? ***Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:**

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Wohnwagen
- Wohnmobile
- Mobilheime*
- Bungalows/ Hütten

Sonstiges:

*Mobilheime (engl. *mobile homes*) meint keine Wohnmobile, sondern Fertigbauhäuser, die nur mit Hilfe eines Lkws oder eines Traktors bewegt werden können.

[]

In welchem Unterkunftstyp wohnen die meisten **Dauerwohner auf Ihrem Campingplatz?****Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:**

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Wohnwagen
- Wohnmobile
- Mobilheime
- Bungalows/ Hütten
- Sonstiges

[] Für den Fall, dass auf ihrem Campingplatz nicht nur Parzellen gepachtet, sondern auch Parzellen inklusive daraufstehender Wohneinheiten gemietet werden können: Wie viele der folgenden Unterkunftstypen können von Ihnen dauerhaft gemietet werden? ***Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:**

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Anzahl der mietbaren Wohneinheiten

Wohnwagen	<input type="text"/>
Mobilheime	<input type="text"/>
Bungalows	<input type="text"/>
andere	<input type="text"/>

Hierbei geht es um ganzjährige Mietunterkünfte für Dauerwohner. Unterkünfte für Urlauber sind hiervon ausgenommen. Falls keiner der genannten Unterkunftstypen ganzjährig gemietet werden kann, tragen Sie bitte "0" ein.

[] Gibt es für **Dauerwohner die Möglichkeit, von Ihnen Wohnwagen, Mobilheime oder Bungalows auf Ihrem Campingplatz käuflich zu erwerben? *****Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:**

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Nein
- Ja
- Ja, durch Mietkauf*

Mietkauf bezeichnet eine Mischform von Mieten und Kaufen, bei der Mieter und Vermieter bei Vertragsabschluss festlegen, zu welchem Zeitpunkt und zu welchen Konditionen das zunächst gemietete Objekt endgültig den Besitzer wechselt.

Diese Fragen sollen helfen, mir ein Bild von den Dauerwohnern des Campingplatzes zu machen.

Wohnen auf Ihrem Campingplatz Menschen, die staatliche Sozialhilfe (*Hartz-IV*) beziehen?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
 Nein

Dürfen auf Ihrem Campingplatz Menschen ohne eine Bescheinigung über Mietschuldenfreiheit dauerhaft wohnen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Nein
 Ja
 Ja, in Ausnahmefällen

Wohnen auf Ihrem Campingplatz Familien mit Kindern (unter 18 Jahre)?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
 Nein

Wie viele Kinder wohnen derzeit auf ihrem Campingplatz?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war 'Ja' bei Frage '33 [F29]' (Wohnen auf Ihrem Campingplatz Familien mit Kindern (unter 18 Jahre)?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Falls Sie hier keine genaue Angabe machen können, geben Sie bitte eine geschätzte Zahl an.

Welche der folgenden Bewohnertypen wohnen überwiegend auf ihrem Campingplatz? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Rentner
 Monteure/ Pendler
 Arbeitslose
 Berufstätige
 Studenten
 Paare
 Singles
 Familien
 es überwiegt kein bestimmter Bewohnertyp
 Sonstiges:

Nun geht es um die Preise auf Ihrem Campingplatz...

[]

Welche monatlichen Pachtkosten zahlt bei Ihnen ein* **Dauerwohner** für einen Wohnwagen-Stellplatz? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war bei Frage '27 [G18]' (Welche Unterkunftstypen gibt es auf Ihrem Campingplatz?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- weniger als 51€
- 51€ - 100€
- 101€ - 150€
- 151€ - 200€
- 251€ - 300€
- 301€ - 350€
- 351€ - 400€
- 401€ - 450€
- 451€ - 500€
- mehr als 500€

*Es soll hier und in den folgenden Fragen vereinfachend davon ausgegangen werden, dass jeweils eine Person auf einer Parzelle bzw. in einer Wohneinheit lebt.

[]

Welche monatlichen Pachtkosten zahlt bei Ihnen ein **Dauerwohner** für einen Mobilheim-Stellplatz? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war bei Frage '27 [G18]' (Welche Unterkunftstypen gibt es auf Ihrem Campingplatz?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- weniger als 51€
- 51€-100€
- 101€-150€
- 151-200€
- 201€-250€
- 251-300€
- 301-350€
- 351-400€
- 401-450€
- 451-500€
- mehr als 500€

[]

Sie vermieten Parzellen inklusive daraufstehender Unterkünfte direkt an **Dauerwohner**: Wie hoch sind bei Ihnen die monatlichen Mietkosten (netto-kalt) für die folgenden Unterkunftstypen? Bitte geben Sie in den Kommentarfenstern Preise bzw. Preisspannen in Euro an (z.B. 200-230€)

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

----- Scenario 1 -----

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war größer als '0' bei Frage '29 [F20]' (Für den Fall, dass auf ihrem Campingplatz nicht nur Parzellen gepachtet, sondern auch Parzellen inklusive daraufstehender Wohneinheiten gemietet werden können: Wie viele der folgenden Unterkunftstypen können von Ihnen dauerhaft gemietet werden?)

----- oder Scenario 2 -----

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war größer als '0' bei Frage '29 [F20]' (Für den Fall, dass auf ihrem Campingplatz nicht nur Parzellen gepachtet, sondern auch Parzellen inklusive daraufstehender Wohneinheiten gemietet werden können: Wie viele der folgenden Unterkunftstypen können von Ihnen dauerhaft gemietet werden?)

----- oder Scenario 3 -----

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war größer als '0' bei Frage '29 [F20]' (Für den Fall, dass auf ihrem Campingplatz nicht nur Parzellen gepachtet, sondern auch Parzellen inklusive daraufstehender Wohneinheiten gemietet werden können: Wie viele der folgenden Unterkunftstypen können von Ihnen dauerhaft gemietet werden?)

----- oder Scenario 4 -----

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war größer als '0' bei Frage '29 [F20]' (Für den Fall, dass auf ihrem Campingplatz nicht nur Parzellen gepachtet, sondern auch Parzellen inklusive daraufstehender Wohneinheiten gemietet werden können: Wie viele der folgenden Unterkunftstypen können von Ihnen dauerhaft gemietet werden?)

Bitte wählen Sie die zutreffenden Punkte aus und schreiben Sie einen Kommentar dazu:

- eine Parzelle mit Wohnwagen
- eine Parzelle mit Mobilheim
- eine Parzelle mit Bungalow
- Sonstiges:

[] Welche zusätzlichen Nebenkosten* fallen für einen Dauerwohner auf Ihrem Platz an und wie hoch sind diese? Bitte wählen Sie aus den folgenden Punkten aus und geben Sie - wenn möglich - den Betrag in dem entsprechenden Kommentarfeld an. Falls Sie hier keine genaue Angabe machen können, geben Sie bitte geschätzte Kosten mit „ca.“ oder eine Preisspanne an.

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie die zutreffenden Punkte aus und schreiben Sie einen Kommentar dazu:

<input type="checkbox"/> Kautiön(en) (in €)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Haustier-/ Hundeentgelt (in €/Jahr)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Autostellplatzgebühr (in €/Jahr)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Müüllumlage (in €/Jahr)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Frischwassergebühr (in €/m3)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Frischwasserpauschale (in €/Jahr)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Abwassergebühr (in €/m3)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Abwasserpauschale (in €/Jahr)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Stromgebühr (in €/kWh)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Strompauschale (in €/Jahr)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Internetgebühr (in €/Jahr)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Kosten für jeden weiteren Erwachsenen (in €/Jahr)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Kosten für jedes Kind (in €/Jahr)	<input type="text"/>
Sonstiges: <input type="text"/>	<input type="text"/>

*Hierbei geht es um Kosten, die nicht in der oben genannten Pacht oder der Miete enthalten sind.

[] Wie haben sich Ihre Pachtkosten in den letzten fünf Jahren entwickelt? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- abnehmend
 gleichbleibend
 zunehmend

Ich möchte Ihnen nun noch Fragen zu Ihrer Campingplatzordnung stellen.

Sie haben es gleich geschafft. Nur noch wenige Fragen folgen.

[] Welche Aus- und Anbauten sind auf ihrem Campingplatz gestattet?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Holzverkleidung des Wohnwagens
 Holzverkleidung des Vorzeltes
 Bau eines Holzschuppens/ eines Gartenhauses
 Grundstückszäune
 Grundstückshecken (als Sichtschutz)
 Sonstiges:

[] Für welchen Zeitraum gelten bei Ihnen neu geschlossene Pachtverträge mit Dauerwohnern? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- drei Monate
 sechs Monate
 ein Jahr
 zwei Jahre
 drei Jahre
 fünf Jahre
 unbegrenzt
 keine schriftlichen Pachtverträge
 Sonstiges:

[] Welche vertragliche Kündigungsfrist gilt für Sie als Campingplatzbetreiber gegenüber Dauerwohnern? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- keine Kündigungsfrist
- eine Woche
- zwei Wochen
- ein Monat
- zwei Monate
- drei Monate
- sechs Monate
- ein Jahr
- Sonstiges

[]**Haben Sie in Ausnahmefällen auch die Möglichkeit, Dauerwohnern fristlos zu kündigen?**

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war NICHT 'keine Kündigungsfrist' bei Frage '43 [F41]' (Welche vertragliche Kündigungsfrist gilt für Sie als Campingplatzbetreiber gegenüber Dauerwohnern?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

[] Dürfen Gäste von Dauerwohnern zeitweilig auf deren Grundstück wohnen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

[] Wie lange dürfen Gäste von Dauerwohnern maximal auf dem Campingplatz bleiben? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war 'Ja' bei Frage '45 [F43]' (Dürfen Gäste von Dauerwohnern zeitweilig auf deren Grundstück wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- bis zu drei Tage
- bis zu einer Woche
- bis zu zwei Wochen
- bis zu einem Monat
- bis zu drei Monate
- unbegrenzt
- keine offizielle Regelung
- Sonstiges

[] Müssen Gäste von Dauerwohnern Übernachtungsgebühren bezahlen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?) und Antwort war 'Ja' bei Frage '45 [F43]' (Dürfen Gäste von Dauerwohnern zeitweilig auf deren Grundstück wohnen?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

Persönliche Erfahrungen zum Thema Dauerwohnen und Zukunftsaussichten

[]

Abschließend interessiert mich noch, welche Erfahrung Sie mit **Dauerwohnen gemacht und welche Pläne Sie für die Zukunft haben: Bitte geben Sie an, wie sehr sie den folgenden Aussagen zustimmen.**

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Ja' bei Frage '17 [F10]' (Ist es möglich, ganzjährig auf Ihrem Campingplatz zu wohnen?)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	stimme voll und ganz zu	stimme eher zu	weder noch	stimme eher nicht zu	stimme überhaupt nicht zu	weiß nicht
Dauerwohner sind überwiegend zufrieden mit ihrer Wohnsituation.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohner kennen sich gut untereinander.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die zwischenmenschlichen Beziehungen unter Dauerwohnern des Campingplatzes sind besser als unter Bewohnern der meisten Mehrfamilienhäuser.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zwischen den Dauerwohnern kommt es häufig zu Streit.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dauerwohner leben freiwillig auf meinem Campingplatz.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Auf meinem Campingplatz wohnen vor allem Menschen, die keinen Zugang zu angemessenen Wohnraum finden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Auf meinem Campingplatz wohnen viele Menschen, die ihre Wohnung verloren haben oder sich diese nicht mehr leisten können.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Auf meinem Campingplatz wohnen überwiegend arme Menschen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die verantwortlichen Behörden in meiner Kommune wissen, dass Menschen auf meinem Platz dauerwohnen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Meine Kommune duldet das Wohnen auf dem Campingplatz.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Behördliche Stellen haben ein sichtliches Interesse, die Praxis des Dauerwohnens zu unterbinden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich beabsichtige, den Betrieb meines Campingplatz in den nächsten fünf Jahren auf- bzw. abzugeben.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Fortbestehen meines Campingplatzes in den nächsten fünf Jahren ist zurzeit ungewiss.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In Zukunft sollen mehr Angebote für Dauerwohner geschaffen werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

stimme voll und ganz zu	stimme eher zu	weder noch	stimme eher nicht zu	stimme überhaupt nicht zu	weiß nicht
-------------------------------------	----------------------	---------------	-------------------------------	---------------------------------	---------------

Die Befragung ist hiermit beendet.

Ihre Daten wurden gespeichert.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme.

07.09.2014 – 00:00

Übermittlung Ihres ausgefüllten Fragebogens:
Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.

Abschließende Anmerkungen

Dies sind die letzten Fragen. Bitte klicken Sie nach deren Beantwortung unten auf "Absenden".

[] Möchten Sie die Auswertung dieser Befragung per Email zugeschickt bekommen? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
 Nein

[]

Eventuell ergeben sich bei der Auswertung dieses Fragebogens neue Fragen, die dann besser in einem persönlichen Gespräch zu klären sind. Wären Sie bereit, mir in einem Interview (z.B. telefonisch) weitere Fragen zu Ihrem Campingplatz oder dem Thema **Dauerwohnen zu beantworten?**

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
 Nein
 Vielleicht

[] Haben Sie noch Anmerkungen zum Thema **Dauerwohnen oder zu diesem Fragebogen? Hier haben Sie die Möglichkeit, diese mitzuteilen.**

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein: