



Kein Ort mehr zum Wohnen?

Alpine Tourismusdestinationen zwischen Erfolgsfalle und sozial nachhaltiger Entwicklung

Sextner Kamingespräche, 02.10.2023 - Haus Sexten
Wohnraum – sozialer Zündstoff der Zukunft?



Tourismus im Alpenraum – Wohnungsmärkte in der Krise



Quelle: AZ, 19.01.2023

Tiroler Tageszeitung Abonnieren Anmelden
22° Innsbruck

Menü Tirol Sport Leben & Freizeit TT.com Regionalliga Quiz Tourentipps Gaumenfreuden Klima um >

Tiroler Wohnungspreise stiegen in fünf Jahren um 38 Prozent

DERSTANDARD Panorama VORORT International Inland Wirtschaft Web Sport Kultur Elter Wissenschaft Lifestyle

VORORT

Illegale Freizeitwohnsitze: Wie Kitzbühel für Einheimische unbezahlbar wird

Kitzbühel zählt zu den teuersten Gegenden Österreichs. Oft illegale Freizeitwohnsitze heizen die Preise weiter an. Selbst gemeinnütziger Wohnbau wird schwer leistbar

Reportage / Antonia Rauth aus Kitzbühel
10. Dezember 2022, 17:00 812 Postings

Süddeutsche Zeitung Menü

Meine SZ SZ Plus Ukraine Oktoberfest Politik Wirtschaft Meinung Panorama Sport München Kultur

Wie Kommunen neue Zweitwohnsitze verhindern wollen

Tourismusgebiete in Bayern
16. März 2022, 11:52 Uhr | Lesezeit: 3 min

ASCONDA KONZEPTIMMOBILIEN

Tourismus: Einwohner werden vom Wohnungsmarkt verdrängt

30. September 2022 / in Aktuelles, Leben & Wohnen / von

Merkur.de Ukraine-Krieg Politik Wirtschaft

Startseite > Lokales > Garmisch-Partenkirchen > Garmisch-Partenkirchen

Bezahlbare Wohnungen fehlen: Ortspolitik diskutiert Strategie zur Problemlösung

20.01.2020, 09:50 Uhr
Von: Peter Reinbold

Merkur.de Ukraine-Krieg Politik Wirtschaft Deutschland

Startseite > Lokales > Garmisch-Partenkirchen > Garmisch-Partenkirchen

Das Problem mit den Ferienwohnungen: Zu lukrativ fürs Festvermieten

09.02.2023, 12:00 Uhr
Von: Katharina Bromberger



Kein Ort mehr zum Wohnen - Fragestellungen

- *Wodurch entsteht die Krise der Wohnungsmärkte in touristischen Gemeinden?*
- *Welche Verbindung gibt es dabei zwischen Immobilienmarkt- und Tourismusentwicklung?*
- *Welche Schlussfolgerungen sind daraus zu ziehen?*



Garmisch-Partenkirchen

Oberstdorf

Berchtesgaden



Hintergrund



Immobilienkaufpreisdynamiken in Feriendestinationen

Teuerste Landkreise 2021 (Daten: Postbank 2022):

- **Platz 1: Nordfriesland: 7.977 Euro/qm***
(Kaufpreisanstieg: 14,27%)
- **Platz 8: Garmisch-Partenkirchen: 5.995 Euro/qm***
(Kaufpreisanstieg 10,87%)

*Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung im Bestand

Im Jahr 2021 sind die Kaufpreise inflationsbereinigt um 14,2 % angestiegen.

Quadratmeterpreise in den Top 7 größten Städten (in Euro, gerundet)

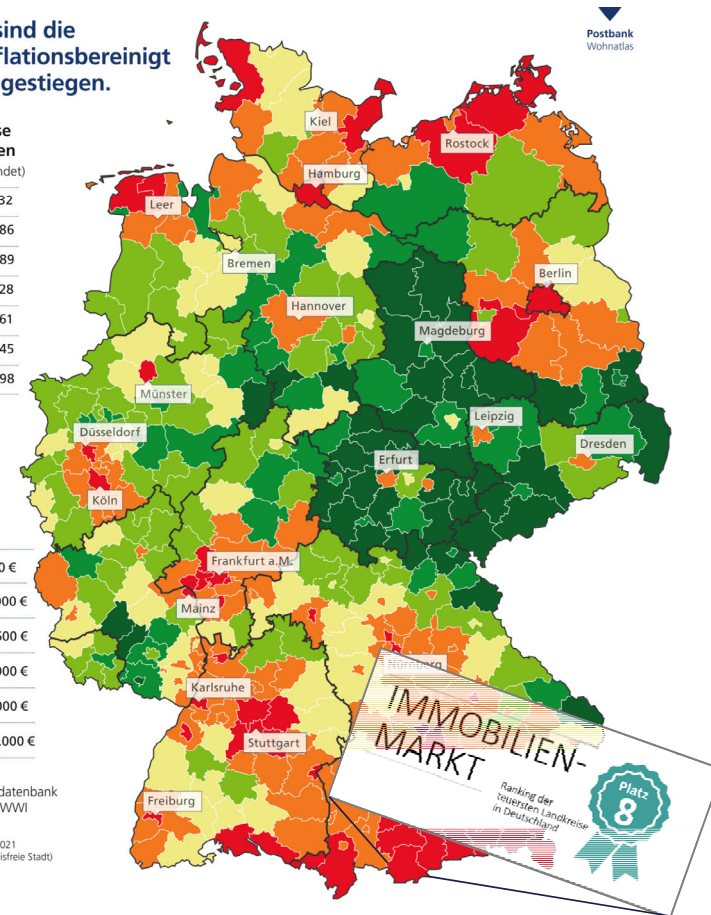
München	9.732
Frankfurt am Main	6.586
Hamburg	6.489
Berlin	5.528
Stuttgart	5.361
Düsseldorf	5.345
Köln	4.898

Legende
Kaufpreis 2021 pro Quadratmeter

850 bis kleiner 1.500 €
1.500 bis kleiner 2.000 €
2.000 bis kleiner 2.500 €
2.500 bis kleiner 3.000 €
3.000 bis kleiner 4.000 €
4.000 bis kleiner 10.000 €

Datenbasis: VALUE Marktdatenbank (2022)*; Berechnungen HWWI

*Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) 2021 auf Kreisebene (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)



Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG



Fallstudie Garmisch-Partenkirchen

TOURISMUS

1.206.349

Übernachtungen im Jahr 2021



10.912



Gästebetten
+11,6% ggü. Vorjahr

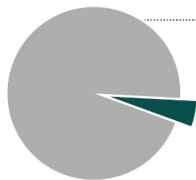
327.866



Ankünfte
-39% ggü. Jahr 2019

- *Tourismusintensität 2021: 38 Übernachtungen pro Einwohner*in (Oberbayern: 5 ÜN/EW)*
- *ca. 900 Ferienwohnungen und Häuser*

BEVÖLKERUNG



27.829

Hauptwohnsitze
<2% jährliche Veränderung
in den letzten 10 Jahren

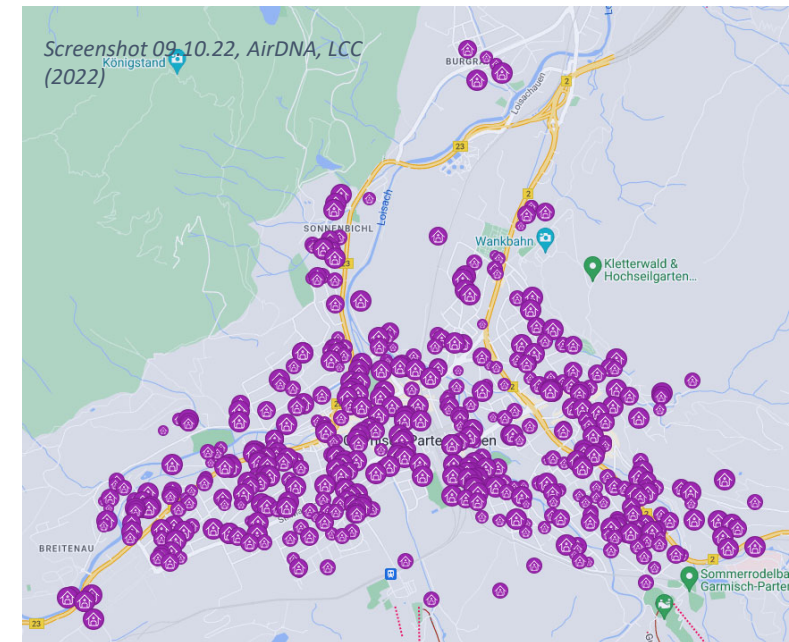
1.310

Nebenwohnsitze
+1,5% ggü. Vorjahr

Anteil der über 65-Jährigen



27,8%



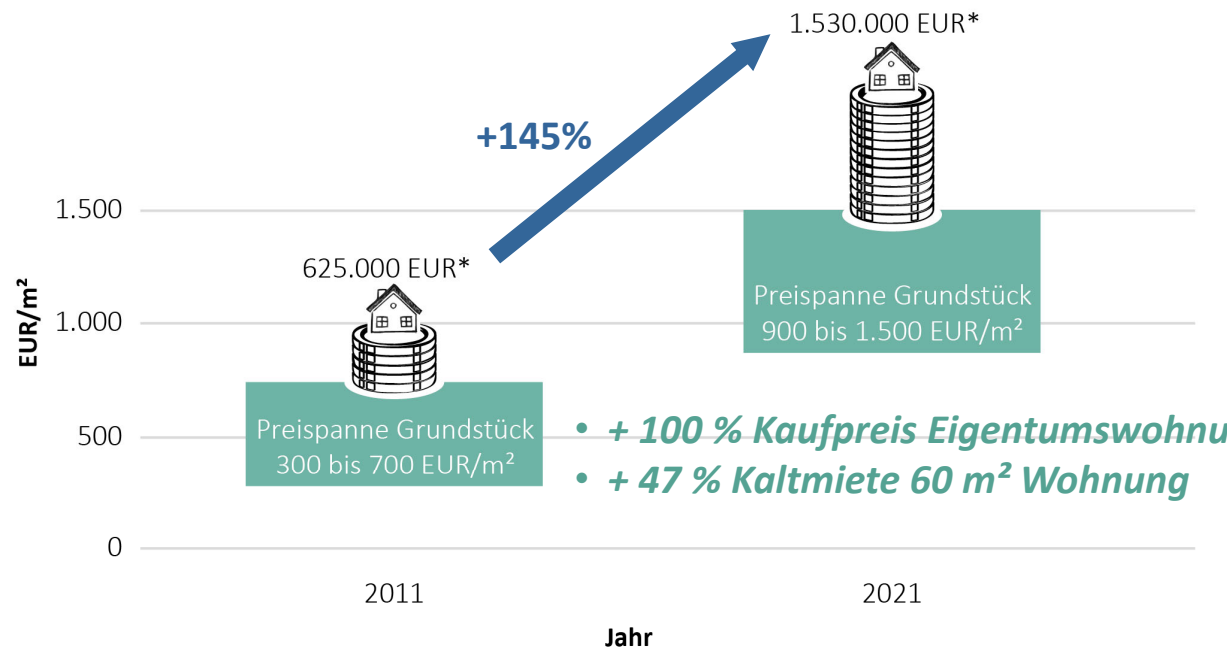
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2011,
Markt Garmisch-Partenkirchen, GaPa-Tourismus GmbH 2021



Diagnose

Immobilienpreissteigerung hat sich von lokaler Erwerbstätigkeit entkoppelt

Entwicklung der Kaufpreise für Grundstücke und Häuser



* Durchschnittlicher Kaufpreis für ein Einfamilienhaus

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH 2012, 2022

- **Bruttomonatsentgelt am Arbeitsort, Garmisch-Partenkirchen 2021: 3.112€; + 11 % Bruttomonatsentgelt zwischen 2014 und 2021**

»Die lokale Bevölkerung wird zunehmend von den lokalen Immobilienmärkten verdrängt

Daten: Sparkasse-Immobilien-Vermittlungs-GmbH 2022; PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH



Erklärungsansätze



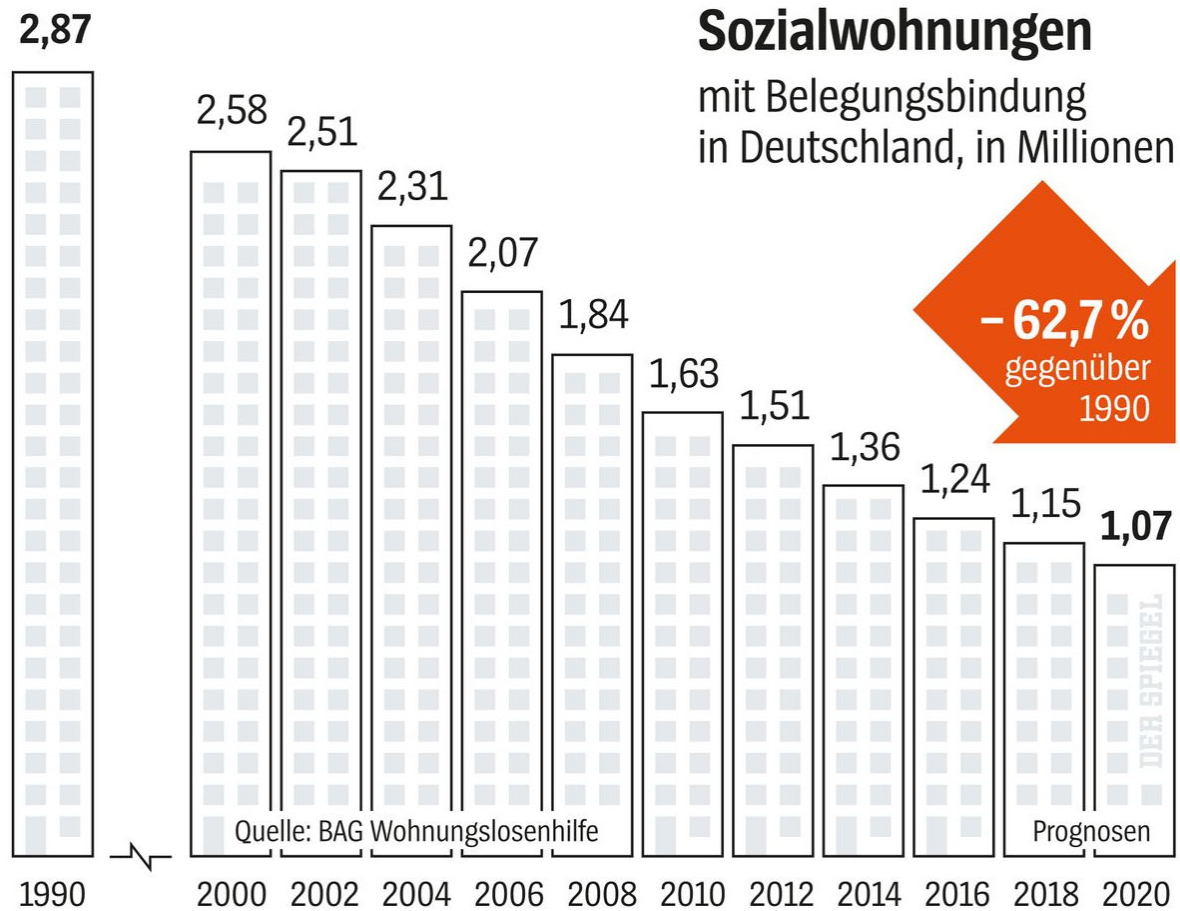
Baulandverknappung oder unzureichende Baulandmobilisierung?

Garmisch-Partenkirchen ca. 1960

Garmisch-Partenkirchen heute

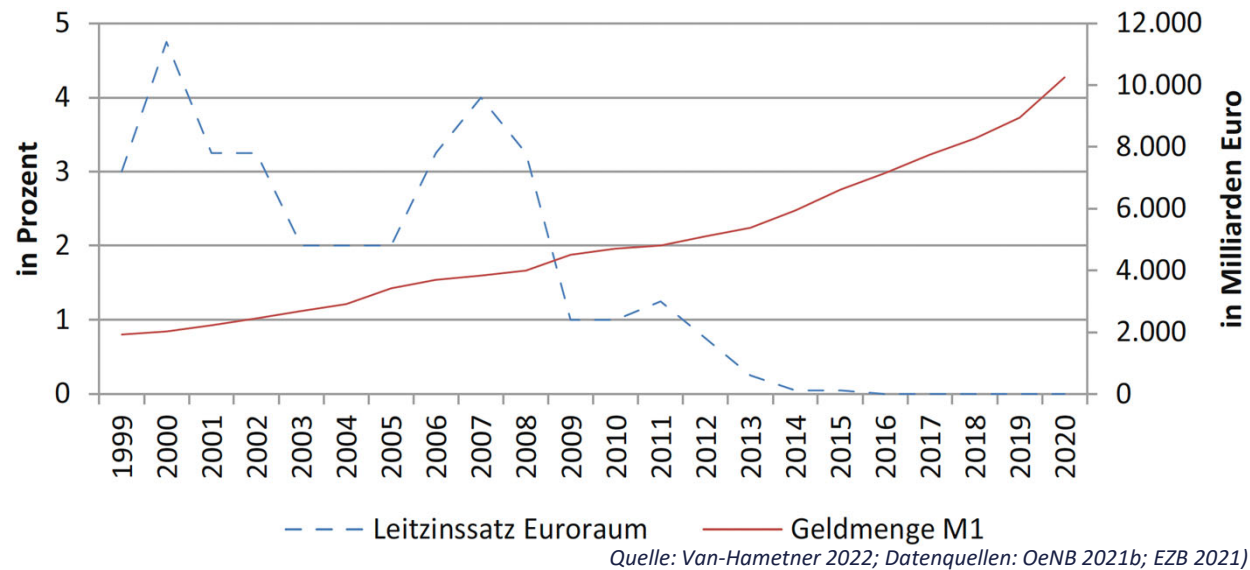


Hausgemachte Probleme



Quelle: Manager Magazin 2019

Europäische Geld- und Zinspolitik



» Vermehrte finanzmarktgetriebene Investitionstätigkeiten in Immobilien gefährdet ausreichende Verfügbarkeit von (bezahlbarem) Wohnraum zu Wohnzwecken.



Touristische Wohnimmobiliennutzung als finanzorientierte Verwertungsstrategie

- *Bis zu 2/3 aller Wohneinheiten in Neubauten werden nicht für dauerhafte Wohnnutzung gebaut*
- *Anzahl an gemeldeten Zweitwohnsitzen bislang relativ stabil (1310 Personen, Stand 31.12.2021); von einer höheren Dunkelziffer ist auszugehen*

„Ich weiß gar nicht, ob ich dieses Jahr überhaupt irgendeine Wohnung verkauft habe, die bewohnt oder [fest] vermietet wurde“.

(Interview, 17.11.2021)

» Die temporär leerstehenden (Freizeit-/) Zweitwohnungen tragen zu einer Verknappung an dauerhaftgenutztem Wohnraum bei.

Touristische Wohnimmobiliennutzung als finanzorientierte Verwertungsstrategie

- *Ferienwohnungsvermietung als immobilienwirtschaftlicher „Hebel“*
- *Potentielle Mehrrendite aus Ferienwohnungsvermietung im Vergleich zur Festvermietung trägt überproportional zu Immobilienpreissteigerungen bei*
- *Rapides Anwachsen des Ferienwohnungsmarktes, v.a. im hochpreisigen Segment*
- *Steigender Anteil an Ferienwohnungen am Beherbergungssektor, 41 % von rund 11.700 Gästebetten in Ferienwohnungen und Häusern*



Aushang für Luxus-Ferienwohnung in Garmisch

» *Der dynamisch anwachsende Ferienwohnungsmarkt trägt überproportional zu den Preissteigerungen von Immobilien vor Ort bei.*

Vermittlungsagenturen: Scharnier zwischen Tourismus und Finanzinvestment

Ferienwohnungs- vermittlungsagenturen:

- » Touristische Vermietung über eigene Webseite und Plattformen (Software für Property Management und Channel Manager)
- » Gästekommunikation
- » Erstellung von Werbebildern
- » Organisation der Reinigung
- » Schlüsselübergabe
- » Kleinere Reparaturtätigkeiten
- » Abwicklung der Zahlungen
- » Ausstellung der Rechnungsbelege



FeWo 1
Eigentümer*in X



FeWo 2
Eigentümer*in Y



FeWo 3
Eigentümer*in Z



FeWo ...
Eigentümer*in ...

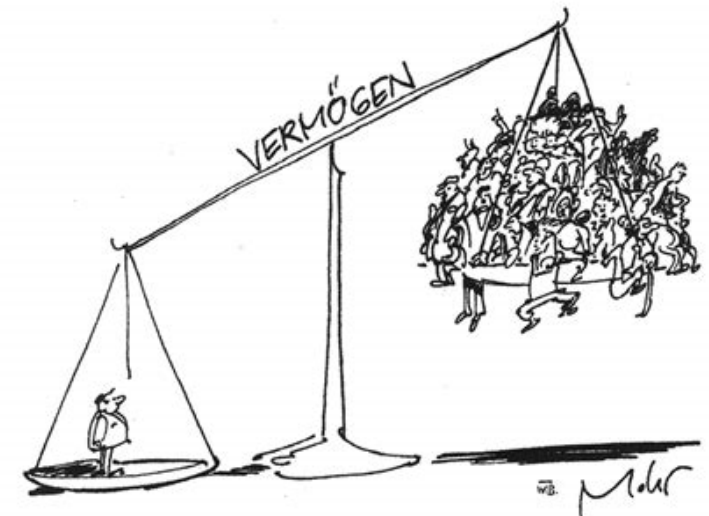
Quelle: Eigener Entwurf; Grafische Gestaltung Katrin Wycik

» Mit der zunehmenden Professionalisierung der Vermittlungsagenturen gehen erleichterte Investmentmöglichkeiten für externe Investoren einher.



Folgen

IV. Conclusio



Bildquelle: Bundeszentrale für politische Bildung 2023