



Die Alpenregion ist ein Touristenmagnet, das zeigt sich auch hier auf dem Jenner. Doch der Andrang erhöht den Druck auf das regionale Wohnungsangebot und lässt die Preise steigen. Eigenheime sind für Normalverdiener oft nicht mehr finanzierbar.

Fotos: Pfeiffer

Kein Platz für Einheimische?

Studie der KU Eichstätt-Ingolstadt: Wegen Tourismus wird in Alpengemeinden Wohnraum knapp

Von Kilian Pfeiffer

Berchtesgaden – Vier Forscher der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt (KU) haben im Alpenraum ein Forschungsprojekt zu den Themen Tourismus und Wohnen abgeschlossen. Das Ergebnis: Wohnraum ist zu teuer, der Druck aus dem Tourismus steigt. Die Entwicklung: dramatisch. Das sagte Christian Steiner, Tourismusforscher und Professor für Humangeographie, bei der Ergebnisvorstellung.

Beleuchtet wurden exemplarisch die Orte Berchtesgaden, Oberstdorf und Garmisch-Partenkirchen. Durch die Studie zum Thema „Tourismusentwicklung und Wohnen im Bayerischen Alpenraum“ sollen Ansätze für eine nachhaltige Regionalentwicklung entstehen. Steiner: „An den Alpen haben viele Regionen dasselbe Problem, dass Wohnraum durch touristische Nutzung knapp wird.“

Garmisch-Partenkirchen als „Freizeitpark für Gutbetuchte“

Der politische Rahmen, die hohen Zinsen, das knappe Bauland, die explodierten Baukosten sowie immer mehr Tourismus und die enorme Zahl an finanziell gut Situierten lassen kaum Möglichkeiten zu. Steiners Befürchtung: Setzt sich die Entwicklung in dieser Ge-

schwindigkeit fort, ist Garmisch-Partenkirchen in zehn Jahren „ein Freizeitpark“ – für Gutbetuchte. „Die lokale Bevölkerung wird verdrängt“, erläutert Gerhard Rainer aus der Arbeitsgruppe Humangeographie.

Wohnen ist so teuer wie nie. Der Bodenrichtwert ist in allen von den Forschern beleuchteten Tourismusorten explodiert. Der Medianwert des Lohnniveaus in Garmisch und Berchtesgaden: etwas über 3000 Euro brutto. Kostete ein Haus in Garmisch 2011 im Schnitt 625 000 Euro, sind es heute 1,5 Millionen – 145 Prozent mehr. Für ge-



Forscht über Tourismus und Wohnen: Christian Steiner von der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. Foto: Pfeiffer

fragte Lagen werden mehrere Millionen bezahlt. „Absolut unfinanzierbar für Normalverdiener“, weiß Gerhard Steiner.

Oberstdorf steht dem in nichts nach. Seit 2010 sind dort auf dem Immobilienmarkt 650 Millionen Euro umgesetzt worden. Die Wissenschaftler haben herausgefunden: Der Kaufpreis pro Kaufvertrag ist von einst 200 000 Euro auf heute 600 000 Euro gestiegen – im Durchschnitt. In den vergangenen zehn Jahren ist Wohnraum vom Gebrauchsgut zum Anlageobjekt geworden, die Zahl der Zweitwohnungen steigt.

Die zusätzliche Zweitwohnungssteuer? Interessiert keinen, der Geld hat. In Berchtesgaden sei der Trend zu Zweitwohnungen eher rückläufig, entgegnet Bürgermeister Franz Rasp. Tatsache ist allerdings: In den Nachbarorten gibt es Ortsteile, in denen heruntergezogene Rollos Standard sind. „Würden diese Wohnungen frei, wäre ein Großteil der Wohnungsnot beseitigt“, findet Iris Edenhofer, Gemeinderätin in Berchtesgaden. Weil aber die touristische Nachfrage steigt, vermieten immer mehr Vermittlungsagenturen Ferienwohnungen. So schwindet gleichzeitig die Zustimmung am Tourismus bei den Bürgern.

Das Gebot der Stunde: „Die Politik muss handeln“, fordert selbst Professor Steiner. Die Ge-

meinden haben nur jedoch wenige Handlungsspielräume. Ein Ansatz: Neue Wohnformen sollen in Berchtesgaden realisiert werden. Das begrüßt auch Franz Zirkel von der Arbeitsgruppe der Universität. „Das Wohnen wird sich wandeln.“ Einfamilienhäuser? Werden künftig nicht mehr gebaut werden.

„Der politische Rahmen muss angepasst werden“

Neue Wohnformen, eventuell verknüpft mit touristischer Nutzung, begrüßt auch der Vorsitzende der Tourismusregion Berchtesgaden, Bartl Wimmer. Er kennt die Probleme. Verstärkt wird der sowieso schon knappe Wohnraum durch den Bedarf an Arbeitskräften. Auch sie sind auf Unterkünfte angewiesen. „Zuzugsdruck“, sagt er dazu. Wimmer ist überzeugt: „Die Dramatik, die uns in den nächsten 20 Jahren bevorstehen könnte, wird brutal sein und scheint den wenigsten bewusst zu sein.“

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis – über alle Baujahresklassen gerechnet – liegt in Berchtesgaden mit knapp 4000 Euro noch vergleichsweise niedrig. Oft werden aber 5000, manchmal 7000 Euro verlangt. Der größte Vermieter des Landkreises setzt auf eine neue Wohnform – ein Riesenprojekt. Sozialverträgliche Mieten soll

man am Ende bezahlen. Ziehen die Kinder aus, sollen die Eltern in eine kleinere Wohnung ziehen. Der Uniprofessor aus Eichstätt begrüßt solche Ansätze. „Man braucht Leute, die innovative Wege gehen“, sagt Steiner. „Gleichzeitig muss der politische Rahmen angepasst werden, die Anforderungen an das Bauen, die zu langen Planungsphasen.“

Beim Neubau in Berchtesgaden kostet der Quadratmeter in der Herstellung 4500 Euro: „Vor ein paar Jahren hätte man dafür Luxus bekommen“, sagt der Bürgermeister. Heute reicht es gerade mal für normalen Standard. In Garmisch kann man von solchen Quadratmeterpreisen nur träumen: Der Bodenrichtwert hat sich in den vergangenen acht Jahren verdoppelt. Fünfstellige Summen für einen Quadratmeter sind keine Seltenheit mehr. „Garmisch hat alle Wohnungen versilbert. Das wirkt nicht mehr dämpfend auf den Mietmarkt“, urteilt Steiner. Jetzt herrsche „eine extreme Wohnraumkrise“, ohne Eingriff von außen werde man dem nicht mehr Herr.

„Die Baubranche steht vor einem echten Problem“, weiß auch Bürgermeister Franz Rasp. Gerhard Steiner sagt: „Alles über den Markt zu regeln, das wird nichts mehr. Höchstpreise kriegt jeder hin. Bezahlbaren Wohnraum aber nicht.“ mgb