

# Immobilienstudie Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bericht | Berlin | 2020



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**  
Ein Unternehmen der DSK-BIG

<b>Telefon</b>	+49(0)40 – 69712-0
<b>Fax</b>	+49(0)40 – 69712-220
<b>E-Mail</b>	info@gewos.de
<b>Homepage</b>	www.gewos.de
<b>Geschäftsführung</b>	Jost de Jager Carolin Wandzik
<b>Bankverbindung</b>	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Hamburg
<b>Registergericht</b>	Hamburg, HRB 12 536

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	I
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	I
<b>Kurzfassung</b> .....	- 1 -
<b>1. Hintergrund und Vorgehen</b> .....	3
<b>2. Soziodemografische und ökonomische Rahmenbedingungen</b> .....	4
2.1 Lage des Landkreises .....	4
2.2 Bevölkerungsentwicklung .....	5
2.3 Beschäftigungs- und Wirtschaftsstruktur.....	12
2.4 Beschäftigungsentwicklung .....	15
2.5 Arbeitslosenzahlen.....	16
2.6 Kaufkraft .....	18
2.7 Pendlerverflechtungen .....	20
2.8 Wanderungsverflechtungen.....	25
<b>3. Analyse des Wohnungsmarktes</b> .....	27
3.1 Wohnungsbestand .....	27
3.2 Wohnungsbautätigkeit.....	31
3.3 Miet- und Kaufpreise .....	35
<b>4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040</b> .....	43
4.1 Bevölkerungsprognose.....	43
4.2 Haushaltsprognose .....	49
4.3 Zielgruppen.....	52
<b>5. Bezahlbarer Wohnraum</b> .....	62
5.1 Definition Bezahlbarer Wohnraum .....	62
5.2 Erschwinglichkeitsanalyse.....	65
<b>6. Qualitative Wohnungsbedarfe</b> .....	70
6.1 Umzugsabsichten und -motive .....	70
<b>7. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes</b> .....	76
<b>8. Handlungsoptionen</b> .....	78
<b>9. Literaturverzeichnis</b> .....	90

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Landkreis Garmisch-Partenkirchen .....	5
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2011/2019) .....	6
Abb. 3: Veränderung in der Altersstruktur im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2011 und 2019)..	8
Abb. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen 2011 bis 2019 .....	9
Abb. 5: Durchschnittliche Wanderungen differenziert nach Altersklassen (2011-2019).....	12
Abb. 6: Beschäftigte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen nach Wirtschaftssegmenten .....	12
Abb. 7 Am Arbeitsort Beschäftigte in den kreisangehörigen Gemeinden nach Wirtschaftssegmenten.....	14
Abb. 8: Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich (2019).....	19
Abb. 9: Pendlersalden des Landkreises .....	21
Abb. 10: Pendlersaldo des Landkreises Garmisch-Partenkirchen mit den übrigen Landkreisen in Bayern (Ø 2016-2019) .....	24
Abb. 11 Wanderungssaldo des Landkreises Garmisch-Partenkirchen mit den übrigen Landkreisen in Bayern (Ø 2011-2019) .....	25
Abb. 12: Wohnungsbestand im Landkreis Garmisch-Partenkirchen nach Gebäudetyp und Eigentumsform.....	27
Abb. 13: Wohnungsbestand im Landkreis Garmisch-Partenkirchen differenziert nach Baujahr.....	28
Abb. 14: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgröße (2018).....	29
Abb. 15: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2018).....	30
Abb. 16: Bautätigkeit im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2011-2019).....	31
Abb. 17: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Landkreis Garmisch-Partenkirchen .....	32
Abb. 18: Wohnungsneubau nach Segmenten in den Gemeinden (2011-2019) .....	35
Abb. 19: Angebotsmietpreise im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2019) .....	36
Abb. 20: Preisentwicklung für Wohnimmobilien im LK Garmisch-Partenkirchen .....	39
Abb. 21: Durchschnittlicher Angebotskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand (2012-2019) .....	41
Abb. 22: Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheimbaugrundstücke.....	42
Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen in % (2019-2040).....	47
Abb. 24: Veränderung der Altersstruktur im Landkreis (2019-2040).....	49
Abb. 25: Nachfrageveränderung nach Zielgruppen im Landkreis (2019-2040) .....	53
Abb. 26: Entwicklung der Neubaubedarfe im Landkreis .....	55

Abb. 27: Neubaubedarf an Wohnungen (2019-2040) als Anteil des Wohnungsbestands in 2019 in den Gemeinden.....	61
Abb. 28: Durchschnittliche Mietkostenbelastungsquote je Haushalt nach Kommunen (2020) .....	66
Abb. 29: Anteil der Haushalte mit jeweiliger Mietkostenbelastung nach Kommunen.....	68
Abb. 30: Anteil der Haushalte mit hoher Mietkostenbelastung nach Haushaltsgröße und -typ (2020).....	69
Abb. 31: Umzugsabsichten der befragten Haushalte .....	70
Abb. 32: Umzugsgründe der befragten Haushalte .....	71
Abb. 33: Probleme bei der Mitarbeitersuche nach Personalgruppen.....	72
Abb. 34: Absagegründe von Arbeitsplatzbewerbern.....	73

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerzahl in den Gemeinden im Landkreis Garmisch-Partenkirchen nach Hauptwohnsitzen (2019) .....	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (p.a.) .....	10
Tabelle 3: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2011-2019).....	16
Tabelle 4: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2011-2019 .....	17
Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt (2011-2019).....	20
Tabelle 6: Entwicklung des Pendlersaldos (2013-2019).....	22
Tabelle 7: Neubauwohnungen (2011-2019) im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011) .....	33
Tabelle 8: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Gemeinden (2012-2019) .....	37
Tabelle 9: Bevölkerungsprognose nach Kommunen (2019-2040) .....	46
Tabelle 10: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Landkreis (2019-2040) .	48
Tabelle 11: Haushaltsprognose bis 2040.....	50
Tabelle 12: Veränderung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen im Landkreis (2019-2040) .....	52
Tabelle 13: Neubaubedarfe nach Segmenten und Typen im Landkreis (2019-2040).....	57
Tabelle 14: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz bis 2040 .....	59
Tabelle 15: Wohnbedarfe von Mitarbeitern (Anteile Nennungen) .....	74

## Kurzfassung

Das Hamburger GEWOS Institut wurde von der Zugspitz Region GmbH beauftragt, eine Immobilienstudie für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen zu erstellen. Die Studie soll

- die aktuelle Wohnungsmarktsituation im Landkreis darstellen,
- die Bedarfe für bezahlbares Wohnen ermitteln,
- die zukünftigen Wohnbedarfe prognostizieren,
- die Auswirkungen des Wohnungsmangels auf die im Landkreis ansässigen Unternehmen untersuchen und
- das Mietgefüge im Landkreis als Grundlage für die Festsetzung einer Zweitwohnungssteuer ermitteln.

Von 2011 bis 2019 ist die Einwohnerzahl im Landkreis um 5,3 % und in fast allen Gemeinden angestiegen. Ursächlich waren Wanderungsgewinne, die die Einwohnerverluste bedingt durch Geburtendefizite deutlich überstiegen.

*5,3 % Einwohnergewinne  
seit 2011*

Die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis verlief in den letzten Jahren außerordentlich positiv. Seit 2011 stieg die Anzahl der Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort um rd. 20 %. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,6 % im August 2020 auch in Corona-Zeiten sehr niedrig und liegt im Bereich der Vollbeschäftigung.

*Sehr positive Wirtschafts-  
entwicklung*

Die Kaufkraft der Haushalte im Landkreis liegt mit 49.380 € im Jahr 2019 leicht über dem Bundesdurchschnitt von 48.022 €, aber unter dem Durchschnitt des Landes Bayern (53.736 €). Ursächlich ist die Beschäftigungsstruktur mit vielen Beschäftigten mit geringeren Einkommen im Tourismusgewerbe.

*Haushaltseinkommen unter  
Landesdurchschnitt*

Die Wohnungsmarktprognose lässt zukünftig einen moderaten Anstieg der Einwohnerzahlen erwarten. Bis 2040 steigt die Einwohnerzahl im Landkreis voraussichtlich um 2,3 %. Trotz weiterer Zuwanderung dämpft die Alterung der Bevölkerung mit einem Anstieg der Sterbefälle den Einwohnerzuwachs. Die Zahl der Haushalte der eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt steigt bis 2040 um 4,4 % und damit stärker als die Einwohnerzahl. Ursächlich ist insbesondere die Zunahme kleinerer Haushalte, darunter viele Seniorenhaushalte.

*Moderater Anstieg der  
Einwohnerzahlen bis 2040  
(+2,3 %)*

Bis 2030 besteht ein Neubaubedarf im Landkreis von rd. 1.470 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, bis 2040 steigt dieser Bedarf um weitere 880 Einheiten.

*Zahl der Haushalte  
steigt bis 2040 um 4,4 %*

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Neubaubedarf bis 2030 bei rd. 1.420 Wohneinheiten. Bis 2040 erhöht sich der Bedarf in diesem Segment um weitere 460 Wohneinheiten.

*Größter Neubaubedarf  
bis 2030*

Die Grenze der Erschwinglichkeit der Wohnkosten (Miete) wurde mit einem Anteil von 30 % der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die durchschnittliche Mietkostenbelastungsquote liegt im Landkreis bei 31 % und damit über dem Bundes- und Landesdurchschnitt von jeweils 27 %. In Garmisch-Partenkirchen liegt die Wohnkostenbelastung von mehr als der Hälfte aller Mieterhaushalte (52 %) über dem Grenzwert, in Murnau sind 50 % der Haushalte betroffen, in Mittenwald 37 % und in den übrigen Gemeinden 40 %.

*Überdurchschnittliche  
Wohnkostenbelastung  
insbesondere in  
Garmisch-Partenkirchen  
und Murnau*

Zu hohe Wohnkosten waren in der Mieterbefragung des Landkreises der am häufigsten genannte Umzugsgrund. In der Unternehmensbefragung wurde ein unzureichendes (bezahlbares) Wohnungsangebot am häufigsten als ein Grund für akuten Personalmangel genannt (48 %).

*Zu hohe Wohnkosten  
häufigster Umzugsgrund*

Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum zu finden. Bedarfe bestehen insbesondere für kleine altersgerechte Wohnungen, kleine und mittelgroße, bezahlbare Wohnungen für Beschäftigte und Baugrundstücke für Familien.

### Handlungsoptionen

- Geförderter Mietwohnungsbau, altersgerecht in zentralen Ortslagen
- Konzeptvergabeverfahren kommunaler Grundstücke
- Zwischenerwerb von Baugrundstücken durch die Kommunen
- Quotierung geförderter Wohnungen bei Vergabe kommunaler Grundstücke und bei Schaffung von Baurecht
- Gründung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft bzw. Verwaltungsgesellschaft
- Gründung einer Bürgerstiftung zur Schaffung bezahlbaren Wohnens
- Nutzung des Erbbaurechts als Alternative zum Grundstücksverkauf
- Einheimischenmodelle bei der Vergabe kommunaler Grundstücke, um Familien die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen
- Neufestsetzung der Zweitwohnungssteuer
- Sicherung des Dauerwohnens
- Einführung von Zweckentfremdungsverboten

## 1. Hintergrund und Vorgehen

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist vor allem als touristisch attraktive Region bekannt. Einerseits bietet dies für den Landkreis viele Vorteile, andererseits bringt es auch negative Einflüsse mit sich. So zeigt sich in touristisch attraktiven Regionen – sei es an der Küste oder in den Bergen – immer wieder ein überdurchschnittlich kräftiger Anstieg der Miet- und Kaufpreise, der die Finanzierung des Wohnens für die einheimische Bevölkerung zunehmend schwieriger macht. Im Landkreis Garmisch-Partenkirchen stehen die Einkommen, insbesondere in den wichtigen Branchen Tourismus und Gesundheit, oftmals nicht im Verhältnis zu den Immobilienpreisen und Mieten. Insbesondere für Auszubildende ist die Wohnkostenbelastung zu hoch. Als Resultat aus den zu hohen Wohnkosten wird bereits ein Fachkräftemangel in der Region spürbar. Sollte sich dieser verstärken, sind Einbußen in verschiedenen wirtschaftlichen und sozialen Bereichen sowie eine Verschlechterung der Daseinsvorsorge wahrscheinlich.

*Ziel: Bezahlbarer Wohnraum*

Die Gemeinden und der Landkreis haben erkannt, dass die Nachfrage das Angebot an bezahlbarem Wohnraum übersteigt und haben die Zugspitz Region GmbH beauftragt, eine umfangreiche Immobilienstudie durchführen zu lassen, die die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt analysiert und die weitere Entwicklung prognostiziert.

*Immobilienmarktstudie als konzeptionelle Grundlage*

Diese Studie wurde vom Hamburger GEWOS Institut erarbeitet. Wichtige Komponenten der Untersuchung waren neben der Analyse statistischer Daten und einer Wohnungsmarktprognose, eine Befragung der Mieterhaushalte im Landkreis sowie eine Unternehmensbefragung. Ziel der Mieterbefragung war es, Aufschluss über die Wohnsituation, -wünsche, -kosten und -bedarfe der Mieter zu erhalten. Auf Basis dieser Erhebung konnte auch das Mietengefüge im Landkreis ermittelt werden. Dieser Analyseteil steht nun den Gemeinden für die fundierte Festsetzung von Zweitwohnungssteuern zur Verfügung. Die Unternehmensbefragung sollte die Auswirkungen des Wohnungsmangels auf die Beschäftigungssituation der im Landkreis ansässigen Unternehmen beleuchten und Hinweise auf die Wohnbedarfe der Mitarbeiter geben.

*Wohnungsmarktanalyse, -prognose und Befragungen*

## 2. Soziodemografische und ökonomische Rahmenbedingungen

Die Unterkapitel der Situationsanalyse bilden die nachfolgenden Themen

1. Lage des Landkreises
2. Bevölkerungsentwicklung
3. Bevölkerungsstruktur
4. Haushaltsstruktur
5. Wirtschaftsstruktur
6. Beschäftigungsentwicklung
7. Pendlerverflechtung
8. Entwicklung der Transferleistungsempfänger
9. Kaufkraft

Das erste Unterkapitel dient zunächst der räumlichen Einordnung und der Darstellung der verkehrlichen Infrastruktur. Das zweite bis vierte Unterkapitel beschreibt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen und ihre Veränderung in den vergangenen Jahren. Die Beschäftigungsentwicklung gibt weiterhin einen Anhaltspunkt zur wirtschaftlichen Entwicklung und die Pendlerverflechtung zeigt potentielle Chancen und Risiken auf, da arbeitsplatznahes Wohnen für Haushalte erstrebenswert ist. Die zentralen Fragen sind: Wer fragt den Wohnraum im Landkreis Garmisch-Partenkirchen nach und wie ist deren Wirtschaftskraft sowie Haushalts- und Altersstruktur? Die beiden letzten Unterkapitel stellen abschließend die prognostische Entwicklung der Nachfrager dar und führen sowohl eine Bevölkerungsprognose als auch eine Haushaltsprognose auf. Fragen, die beantwortet werden sollen, sind unter anderem: Wer fragt zukünftig Wohnraum im Landkreis nach und wie stellen sich die Haushalte zukünftig zusammen?

### 2.1 Lage des Landkreises

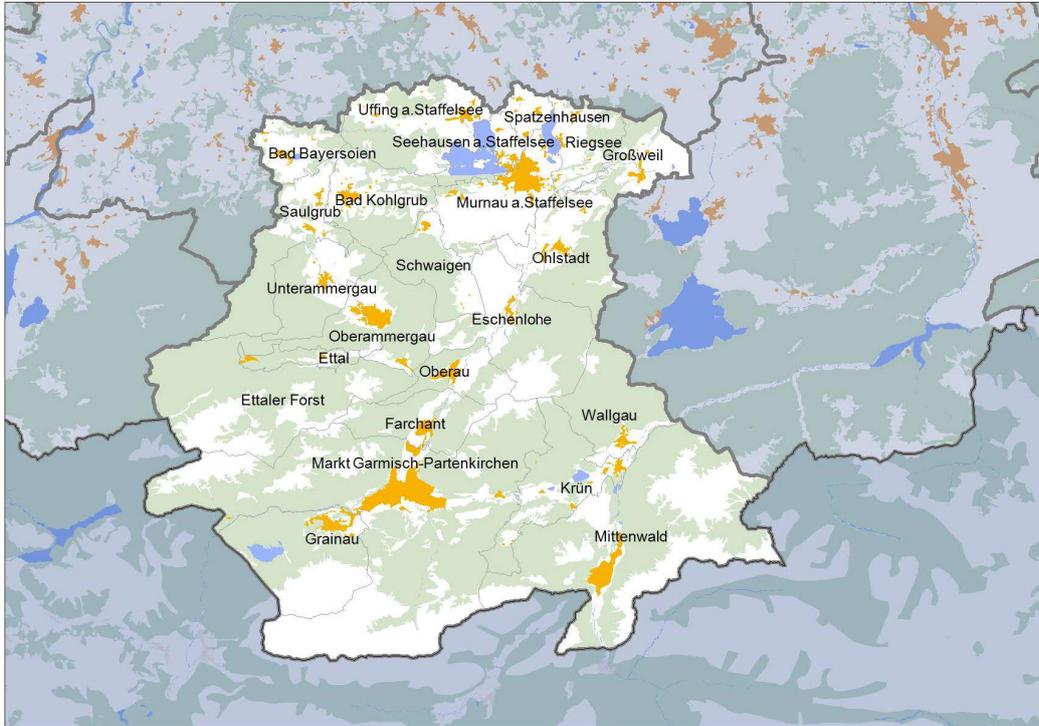
Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen mit seinen rund 89.130 Einwohnern<sup>1</sup> liegt südwestlich des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Er grenzt zudem an die Landkreise Ostallgäu, Weilheim-Schongau und Bad Tölz-Wolfratshausen.

---

<sup>1</sup> Stand 2019, Melderegisterdaten der Gemeinden mit Ausnahme der Gemeinden Grainau, Murnau und Oberau (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Im Süden grenzt der Landkreis an das österreichische Bundesland Tirol. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen gliedert sich in 22 Gemeinden.

Abb. 1: Übersicht Landkreis Garmisch-Partenkirchen



Quelle: GEWOS, Regiograph

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen über die Bundesautobahn A95, drei Bundesstraßen (B2, B11, B23) sowie ein dichtes Netz an Staats-, Kreis- und Gemeindestrassen. An das nationale und internationale Schienennetz ist der Landkreis unter anderem durch Bahnstrecken von Garmisch-Partenkirchen nach München, von Garmisch-Partenkirchen nach Innsbruck sowie von Garmisch-Partenkirchen nach Kempten im Allgäu angeschlossen.

*Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz*

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung

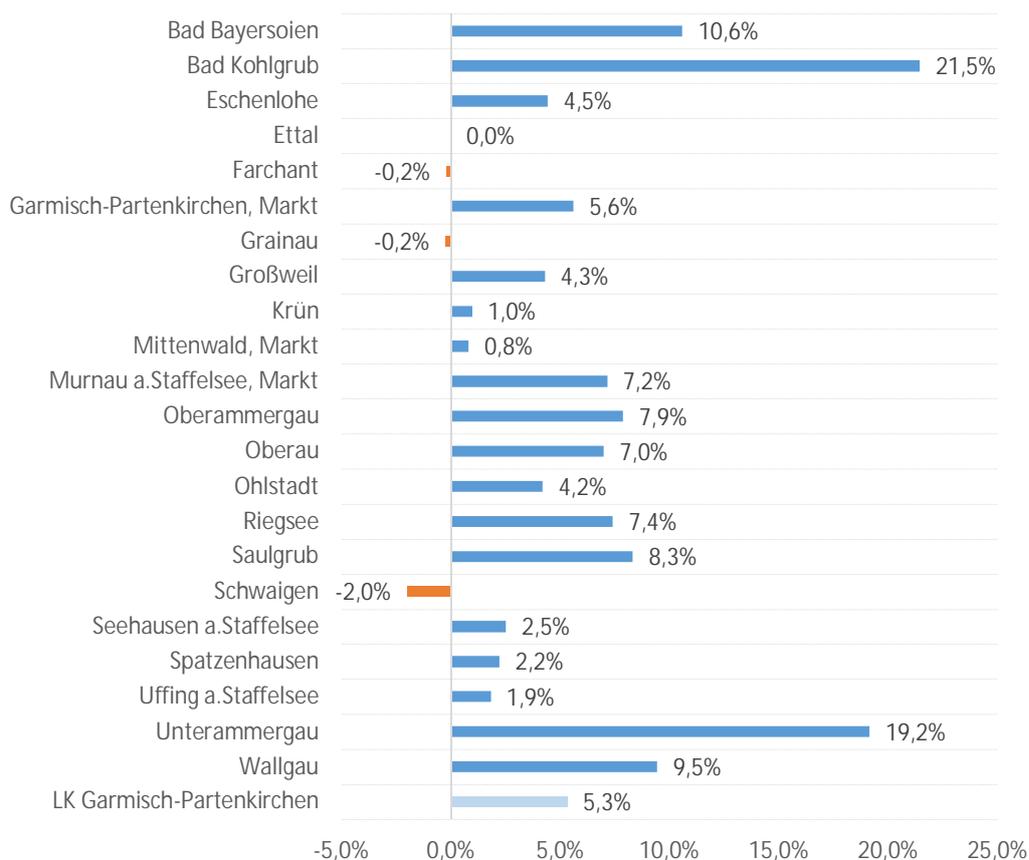
Nach den Daten aus den Melderegistern der Gemeinden im Landkreis verzeichnete der gesamte Landkreis Garmisch-Partenkirchen im Zeitraum von 2011 bis 2019 ein deutliches Bevölkerungswachstum von 5,3 % auf rund 89.128 Einwohner. Die Bevölkerungszahl stieg über die Jahre kontinuierlich an.

*Bevölkerungsanstieg im Landkreis*

Innerhalb des Landkreises erfuhr die Gemeinde Bad Kohlgrub den stärksten Bevölkerungsanstieg mit 21,5 %. Auch in Unterammergau (19,2 %) und Bad Bayersoien (10,6 %) vollzog sich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung wiesen die Gemeinden Farchant (-0,2 %), Grainau (-0,2 %) und Schwaigen (-2,0 %) auf.

*Starkes Bevölkerungswachstum vor allem in Bad Kohlgrub und Unterammergau*

**Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2011/2019)**



Quelle: Melderegisterdaten der Gemeinden mit Ausnahme der Gemeinden Grainau, Markt Murnau am Staffelsee und Oberau (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Infolge dieser positiven Bevölkerungsentwicklung liegen die aktuellen Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitzen nach den Daten aus den Melderegistern der Gemeinden bei etwa 594 in Schwaigen, als der Gemeinde mit der niedrigsten Einwohnerzahl, und bis über 27.665 in Garmisch-Partenkirchen (Markt) mit der höchsten Einwohnerzahl. Im Landkreis Garmisch-Partenkirchen waren in 2019 insgesamt 89.128 Menschen mit dem Hauptwohnsitz gemeldet.

*Rund 89.130 Einwohner in 2019*

**Tabelle 1: Einwohnerzahl in den Gemeinden im Landkreis Garmisch-Partenkirchen nach Hauptwohnsitzen (2019)**

Bad Kohlgrub	2.898
Bad Bayersoien	1.233
Eschenlohe	1.619
Ettal	564
Farchant	3.647
Garmisch-Partenkirchen, Markt	27.665
Grainau	3.441
Großweil	1.499
Krün	1.922
Mittenwald, Markt	7.318
Murnau a. Staffelsee, Markt	12.456
Oberammergau	5.491
Oberau	3.253
Ohlstadt	3.318
Riegsee	1.172
Saulgrub	1.741
Schwaigen	594
Seehausen a. Staffelsee	2.463
Spatzenhausen	774
Uffing a. Staffelsee	3.027
Unterammergau	1.586
Wallgau	1.528
<b>Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b>	<b>89.128</b>

Quellen: Melderegisterdaten der Gemeinden mit Ausnahme der Gemeinden Grainau, Markt Murnau am Staffelsee und Oberau (Bayerisches Landesamt für Statistik)

### Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Alter

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet.

Die folgende Abbildung zeigt die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis insgesamt in 2011 und 2019. Im Landkreis sind 2019 48 % der Einwohner über 50 Jahre alt. Jeder vierte Einwohner (25 %) ist bereits 65 Jahre oder älter und somit der Gruppe der Senioren zuzurechnen.

*Altersstruktur im Landkreis*

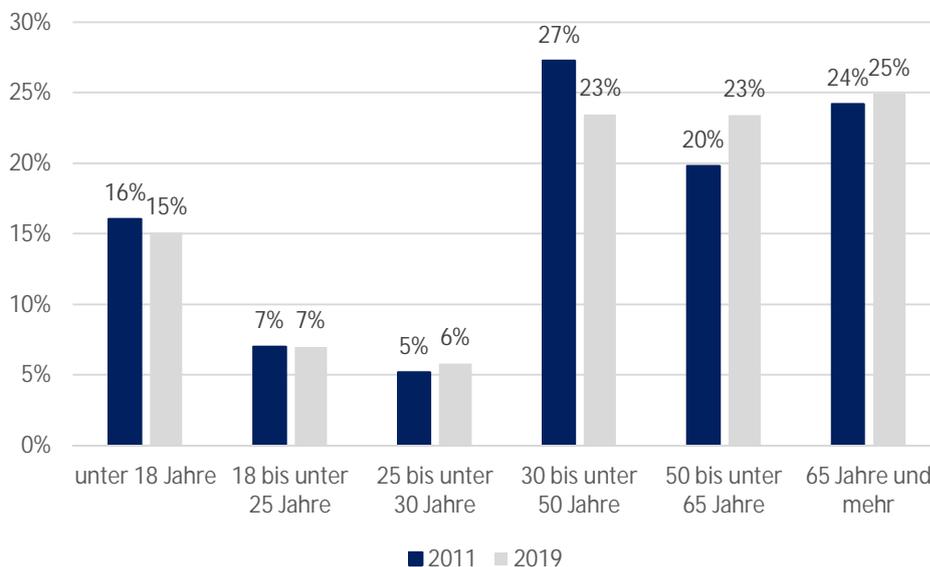
Die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen verfügt über einen Anteil von 23 % der Gesamtbevölkerung. Personen zwischen 18 und 30 Jahren machen 13 % der Gesamtbevölkerung aus. Diese Gruppe zieht zur Ausbildung oft in größere Städte und verbleibt meist nach dem Berufseinstieg für einige Zeit im städtischen Umfeld.

Diese beiden Altersgruppen sind daher in ländlichen oder suburbanen Regionen eher unterrepräsentiert. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren macht 15 % der Bevölkerung des Landkreises aus.

Im Zeitraum von 2011 bis 2019 konnte vor allem ein Anstieg der Bevölkerungsgruppe der 50- bis 65-Jährigen festgestellt werden (+3 %). Auch zugenommen hat der Anteil der 25- bis unter 30-Jährigen sowie der über 65-Jährigen. Es hat also eine sichtbare Alterung stattgefunden. Es zeigt sich ferner ein anteiliger Rückgang bei den Altersklassen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der unter 18-Jährigen.

*Rückgänge bei Familienhaushalten und Zuwächse der über 50-Jährigen*

**Abb. 3: Veränderung in der Altersstruktur im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2011 und 2019)**

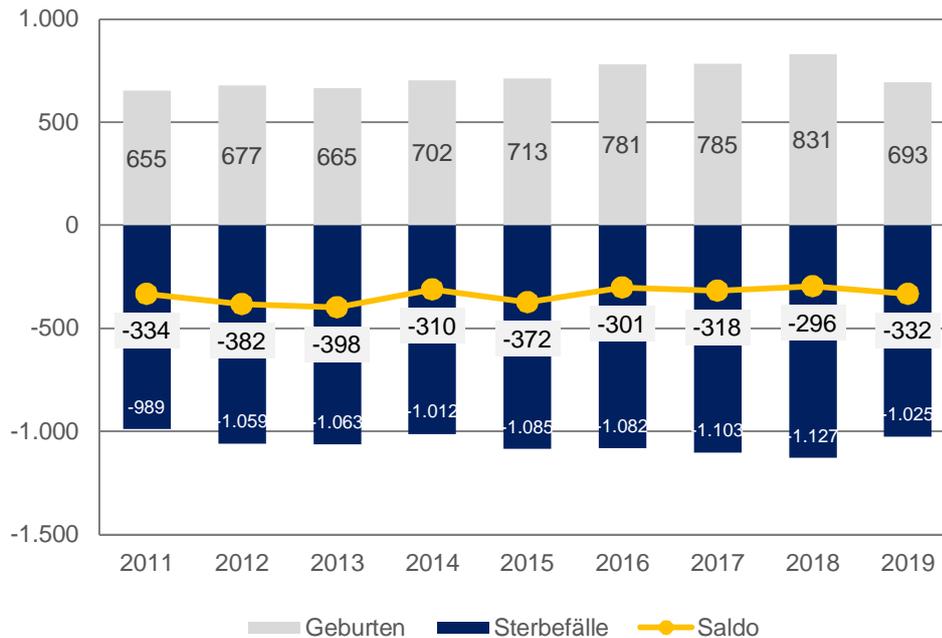


Quellen: Melderegisterdaten der Gemeinden mit Ausnahme der Gemeinden Grainau, Markt Murnau am Staffelsee und Oberau (Bayerisches Landesamt für Statistik), gerundete Daten

## Determinanten der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate<sup>2</sup> sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt in langfristiger Perspektive relativ stabil. Wanderungsbewegungen können hingegen im zeitlichen Verlauf stark variieren und auch kurzfristig einen großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Das Wanderungsvolumen hängt zum einen von den lokalen Gegebenheiten, beispielsweise vom Neubau von Wohnungen oder dem Arbeitsplatzangebot einer Gemeinde, ab, wird zum anderen aber auch stark durch nur schwer abschätz- und steuerbare externe Faktoren bestimmt. Hierzu zählt beispielsweise die Zuwanderung durch Schutzsuchende in den vergangenen Jahren.

**Abb. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen 2011 bis 2019**



Quellen: Melderegisterdaten der Gemeinden mit Ausnahme der Gemeinden Grainau, Murnau und Oberau (Bayerisches Landesamt für Statistik)

<sup>2</sup> Fertilitätsrate ist ein in der Demografie verwendetes Maß, das angibt, wie viele Kinder eine Frau durchschnittlich im Laufe des Lebens hätte, wenn die zu einem einheitlichen Zeitpunkt ermittelten altersspezifischen Fruchtbarkeitsziffern für den gesamten Zeitraum ihrer fruchtbaren Lebensphase gelten würden.

Differenziert nach Gemeinden zeigt sich, dass nicht alle Gemeinden eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019 verzeichneten. Eine positive Differenz zwischen der Anzahl an Geburten und Sterbefällen im Durchschnitt der betrachteten Jahre besteht in Bad Kohlgrub, Großweil, Ohlstadt und Spatzenhausen.

Die Summe der Zu- und Fortzüge im Landkreis Garmisch-Partenkirchen zeigt in den Jahren von 2011 bis 2019 einen positiven Wanderungssaldo (+790 Personen). Bei Betrachtung auf Gemeindeebene wird deutlich, dass der Großteil der Gemeinden durch einen positiven Wanderungssaldo gezeichnet ist. Lediglich in den Gemeinden Grainau und Spatzenhausen ist der Wanderungssaldo negativ.

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (p.a.)**

Gemeinden	Ø p.a. Natürlicher Saldo (2011-2019)	Ø p.a. Wanderungs- saldo (2011-2019)	Ø p.a. Bevölkerungs- entwicklung (2011-2019)
Bad Kohlgrub	3	52	+56
Bad Bayersoien	-1	21	+20
Eschenlohe	-9	17	+8
Ettal	-2	28	+26
Farchant	-4	1	-3
Garmisch-Partenkirchen, Markt	-162	337	+175
Grainau	-13	-16	-26
Großweil	7	5	+12
Krün	-6	17	+11
Mittenwald, Markt	-42	46	+4
Murnau a. Staffelsee, Markt	-49	62	+13
Oberammergau	-20	26	+6
Oberau	-26	51	+25
Ohlstadt	3	13	+16
Riegsee	-1	1	+/-0
Saulgrub	-1	17	-16
Schwaigen	-6	5	-1

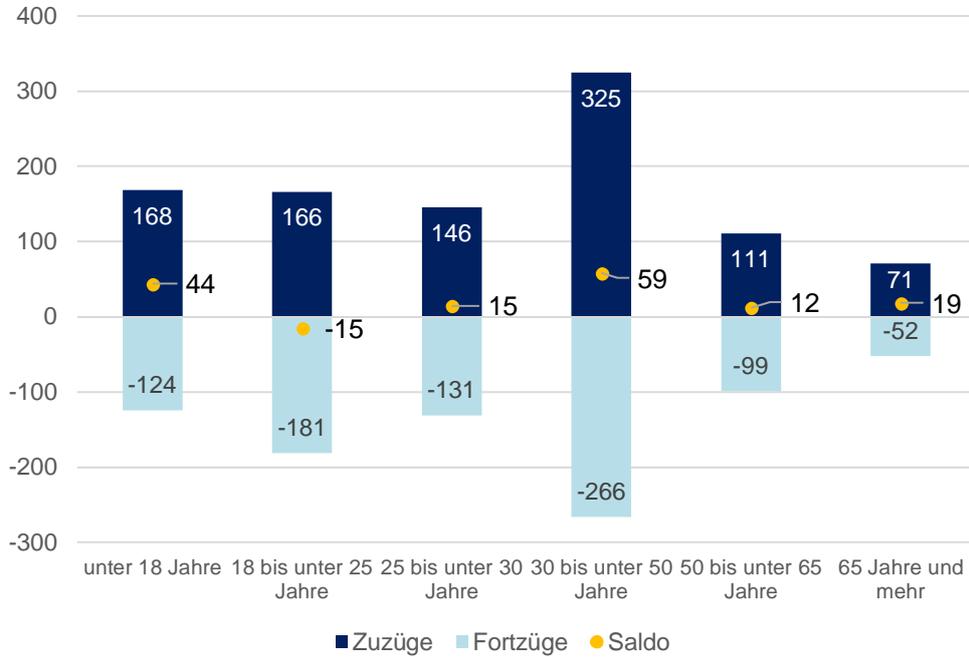
Gemeinden	Ø p.a. Natürlicher Saldo (2011-2019)	Ø p.a. Wanderungs- saldo (2011-2019)	Ø p.a. Bevölkerungs- entwicklung (2011-2019)
Seehausen a. Staffelsee	-8	9	+1
Spatzenhausen	2	-1	1
Uffing a. Staffelsee	0	6	+6
Unterammergau	-3	34	+31
Wallgau	0	4	+4
<b>Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b>	<b>-399</b>	<b>790</b>	<b>+391</b>

Quellen: Melderegisterdaten der Gemeinden mit Ausnahme der Gemeinden Grainau, Markt Murnau am Staffelsee und Oberau (Bayerisches Landesamt für Statistik)

### Wanderungen differenziert nach Alter

Für die Wohnungsnachfrage ist es von Bedeutung, welche Altersgruppe zu- bzw. abwandert. Dafür ist in der Abbildung 5 der Wanderungssaldo differenziert nach Altersgruppen aufgeführt. Hierbei wird deutlich, dass die meisten Zuzüge von der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen gestellt werden. Gleichzeitig gehen von ihnen auch die meisten Fortzüge aus, allerdings in etwas geringerem Ausmaß, sodass der Wanderungssaldo für die Altersgruppe insgesamt positiv ist. Eng verknüpft mit den Wanderungsgewinnen der genannten Altersgruppe sind auch die positiven Wanderungssalden der unter 18-Jährigen, da es sich hierbei oft um die Eltern- und Kindergeneration der Familienhaushalte handelt. Abgesehen von den 18- bis unter 25-Jährigen weisen auch alle anderen Altersgruppen einen positiven Wanderungssaldo auf. Relativ geringe positive Wanderungssalden verzeichnen die Altersgruppen ab 50 Jahren. In diesen Altersgruppen nimmt die Umzugshäufigkeit generell ab, daher sind diese Haushalte in den Wanderungsbilanzen meist weniger stark vertreten (siehe Abb. 5, Seite 12).

**Abb. 5: Durchschnittliche Wanderungen differenziert nach Altersklassen (2011-2019)**



Quellen: Melderegisterdaten der Gemeinden mit Ausnahme der Gemeinden Grainau, Markt Murnau am Staffelsee und Oberau (Bayerisches Landesamt für Statistik)

### 2.3 Beschäftigungs- und Wirtschaftsstruktur

Zum Stichtag 30.06.2019 wurden im Landkreis Garmisch-Partenkirchen rd. 29.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gezählt.

#### Dienstleistungssektor

Der Dienstleistungssektor dominiert den Arbeitsmarkt mit einem Anteil von 83 % der Beschäftigten. In diesem Sektor sind rd. 24.400 Beschäftigte tätig. Darunter stellen die Gesundheitswirtschaft, Heime und Sozialwesen mit rd. 8.000 Beschäftigten den größten Anteil. Allein im Unfallklinikum Murnau und im Klinikum Garmisch-Partenkirchen sind rd. 2.700 Mitarbeiter beschäftigt.

Die große Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für den Landkreis zeigt sich an der hohen Zahl von rd. 4.500 Beschäftigten im Gastgewerbe, das zum Teil ein niedriges Gehaltsniveau aufweist. Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz beschäftigen rd. 3.900 Mitarbeiter im Dienstleistungssektor.

Die öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht, Verteidigung und Sozialversicherung stellen insgesamt rund 2.900 Beschäftigte im Dienstleistungssektor. Im Bereich Verteidigung bieten mehrere Bundeswehr- und eine NATO-Einrichtung in Mittenwald, Murnau, Garmisch-Partenkirchen und Oberammergau Beschäftigung.

### Sektor Produzierendes Gewerbe

Im Sektor des Produzierenden Gewerbes sind rd. 4.900 Personen tätig, rund 17 % aller Beschäftigten im Landkreis. Zu den Produktionsunternehmen im Landkreis gehören u. a. die Langmatz GmbH (Markt Garmisch-Partenkirchen), Schweiger GmbH & Co. KG (Uffing a. Staffelsee) und GAPLAST GmbH (Saulgrub-Altenau und Peiting) sowie Unternehmen der Automobilzulieferbranche.

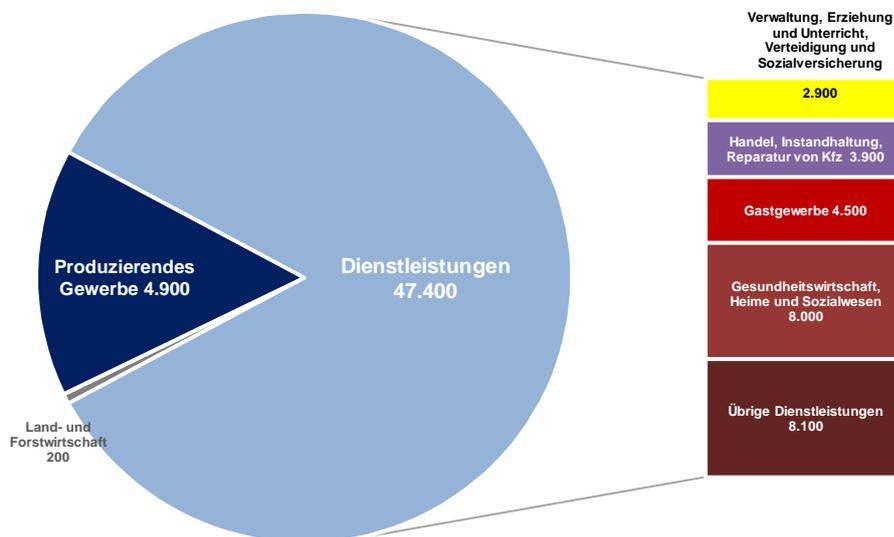
### Sektor Land- und Forstwirtschaft

Den dritten und kleinsten Sektor bilden Land- und Forstwirtschaft. Sie prägen einen großen Teil der Flächennutzung im Landkreis und tragen entscheidend zum Naturschutz und zur touristischen Attraktivität bei, stellen aber für sich betrachtet, nur rund 200 Beschäftigte.

### Ausländische Beschäftigte

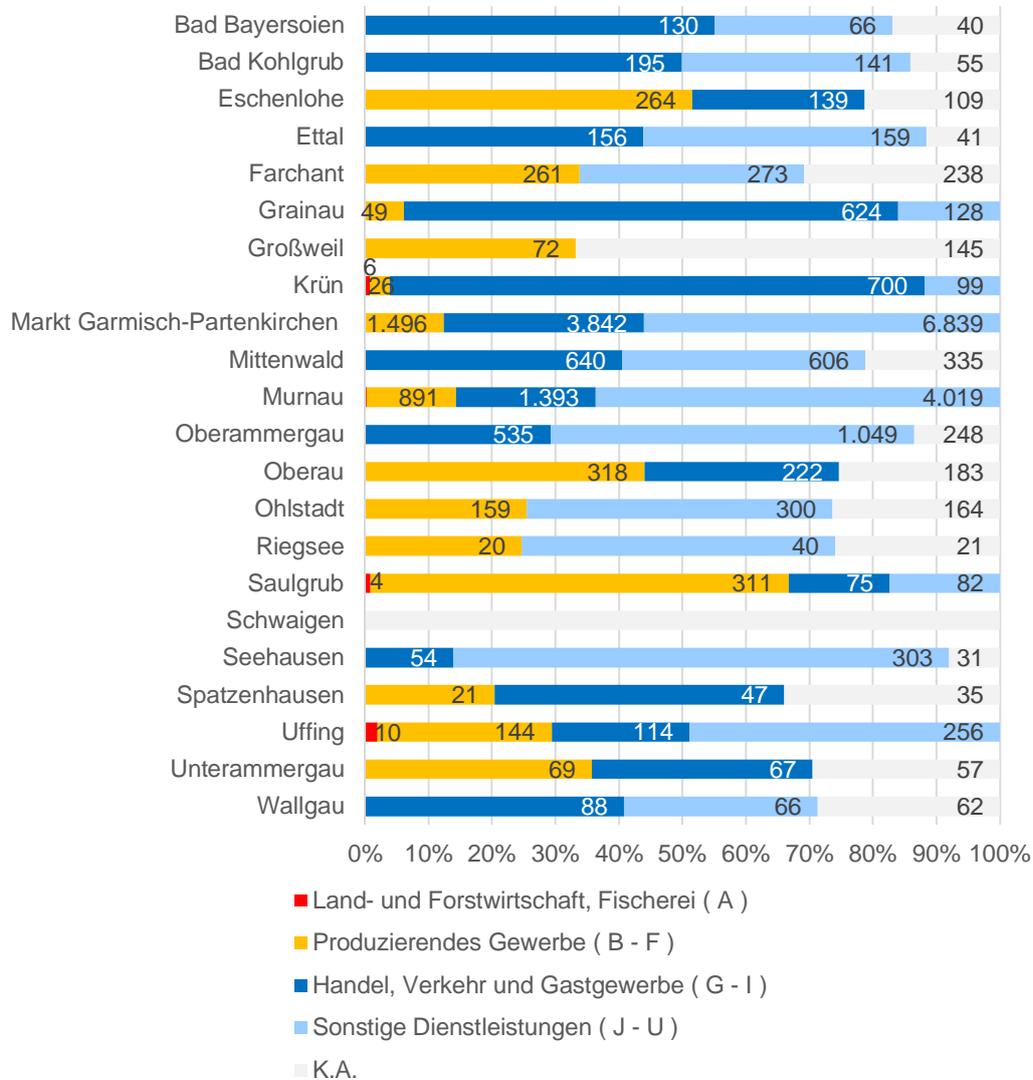
Rund 16 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stammten aus dem Ausland. Das Gros dieser Beschäftigten arbeitet im Dienstleistungssektor, insbesondere in den Bereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr (87 %) Betrachtet man die Beschäftigungsstrukturen in den kreisangehörigen Gemeinden nach Wirtschaftssegmenten zeigen sich sehr unterschiedliche Gegebenheiten. In den kleineren Gemeinden Eschenlohe, Farchant, Großweil, Oberau, Riegsee und Saulgrub sind Produktionsbetriebe wichtige Arbeitgeber.

**Abb. 6: Beschäftigte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen nach Wirtschaftssegmenten**



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, Auswertung Jan. 2020, Stand 30.06.2019.

**Abb. 7: Am Arbeitsort Beschäftigte in den kreisangehörigen Gemeinden nach Wirtschaftssegmenten**



Betrachtet man die Beschäftigungsstrukturen in den kreisangehörigen Gemeinden nach Wirtschaftssegmenten zeigen sich sehr unterschiedliche Gegebenheiten. In den kleineren Gemeinden Eschenlohe, Farchant, Großweil, Oberau, Riegsee und Saulgrub sind Produktionsbetriebe wichtige Arbeitgeber.

*Produktionsbetriebe auch in kleineren Gemeinden*

In den größeren Gemeinden Garmisch-Partenkirchen und Murnau dominiert der Dienstleistungssektor mit sonstigen Dienstleistungen, vor allem in der öffentlichen Verwaltung und im Gesundheitssektor. Handel, Gastgewerbe und Verkehr sind auch hier wie in vielen kleineren Gemeinden wichtige Beschäftigungsfaktoren.

*Dienstleistungen dominieren in den großen Gemeinden*

Land- und Forstwirtschaft prägen einen großen Teil der Flächennutzung im Landkreis. Sie tragen entscheidend zum Naturschutz und zur touristischen Attraktivität bei, sind jedoch für sich betrachtet nicht sehr beschäftigungswirksam.

*Land- und Forstwirtschaft mit geringem Beschäftigungseffekt*

## 2.4 Beschäftigungsentwicklung

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) ist ein wichtiger Indikator zur Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung eines Landkreises und der Gemeinden. Unterschieden wird bei dieser Kennziffer zwischen Beschäftigten am Arbeitsort, also den Beschäftigten in den Betrieben einer Gemeinde, und den Beschäftigten am Wohnort. Dies sind die berufstätigen Einwohner einer Gemeinde, unabhängig davon, ob ihr Arbeitsplatz in der Gemeinde selbst liegt oder ob sie in eine andere Gemeinde zu ihrer Arbeitsstätte pendeln.

*Entwicklung der Beschäftigtenzahlen*

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Garmisch-Partenkirchen stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Von etwa 24.460 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2011 auf etwa 29.430 im Jahr 2019. Dies entspricht einem Wachstum von +20 %. Dabei verzeichnen die Gemeinden Uffing am Staffelsee (+45 %) und Saulgrub (+41 %) das stärkste Wachstum. Die Gemeinde Bad Kohlgrub verzeichnet mit einer negativen Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von -2 % den einzigen Rückgang des Landkreises.

*Anstieg der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort*

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg im Landkreis insgesamt geringfügig stärker an als die Entwicklung der SVB am Arbeitsort. So stieg die Zahl von 27.870 im Jahr 2011 um rund 21 % auf 33.660 an.

*Geringfügig stärkerer Anstieg der Beschäftigtenzahlen*

Das stärkere Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist nicht auf eine homogene Entwicklung in den Gemeinden des Landkreises zurückzuführen. So ist in Bad Kohlgrub die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um -2 % gesunken, am Wohnort jedoch um 43 % gestiegen, während in Saulgrub die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 41 %, die der Beschäftigten am Wohnort jedoch nur um 12 % gestiegen ist. Während die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort auf den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Situation in der jeweiligen Gemeinde zurückzuführen ist, kann die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten am Wohnort von mehreren Faktoren abhängen. Neben einer Zunahme der arbeitsfähigen Bevölkerung, etwa durch Zuzüge, können auch gesellschaftliche Prozesse, z. B. die steigende Teilhabe von Frauen und/oder älteren Menschen am Arbeitsmarkt, die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort steigern.

*Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Arbeits- und Wohnort*

**Tabelle 3: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2011-2019)**

Gemeinden	Veränderung Beschäftigte am Arbeitsort (2011-2019)	Veränderung Beschäftigte am Wohnort (2011-2019)
Bad Kohlgrub	-2%	43%
Bad Bayersoien	10%	20%
Eschenlohe	11%	7%
Ettal	9%	14%
Farchant	12%	15%
Garmisch-Partenkirchen, Markt	22%	23%
Grainau	7%	15%
Großweil	10%	10%
Krün	33%	24%
Mittenwald, Markt	4%	12%
Murnau am Staffelsee, Markt	25%	19%
Oberammergau	23%	25%
Oberau	25%	30%
Ohlstadt	34%	19%
Riegsee	4%	27%
Saulgrub	41%	12%
Schwaigen*	-	19%
Seehausen am Staffelsee	2%	32%
Spatzenhausen*	-	21%
Uffing a. Staffelsee	45%	18%
Untammergau	16%	25%
Wallgau	13%	25%
<b>Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b>	<b>20%</b>	<b>21%</b>

Quelle: Agentur für Arbeit

\*Für die Gemeinden Schwaigen und Spatzenhausen konnte aufgrund einer unzureichenden Datengrundlage keine Veränderung der SVB errechnet werden.

## 2.5 Arbeitslosenzahlen

Die Arbeitslosenquote im Landkreis lag im Dezember 2019 bei lediglich 3,0 %. *Niedrige Arbeitslosenquote*  
Damit lag die Quote geringfügig höher als im Landesdurchschnitt von Bayern mit

2,8 %. Beide Werte liegen jedoch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 4,9 %. Dieser Wert verdeutlicht die positive wirtschaftliche Situation im Bundesland und im Landkreis selbst.

**Tabelle 4: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2011-2019**

Gemeinden	Arbeitslosenzahlen (SGB III und II 2011)	Arbeitslosenzahlen (SGB III und II 2019)	Veränderung Arbeitslosenzahlen (2011-2019)
Bad Kohlgrub	62	40	-35%
Bad Bayersoien	26	19	-27%
Eschenlohe	24	18	-25%
Ettal	12	10	-17%
Farchant	74	45	-39%
Garmisch-Partenkirchen, Markt	571	456	-20%
Grainau	67	56	-16%
Großweil	17	11	-35%
Krün	34	28	-18%
Mittenwald, Markt	177	134	-24%
Murnau a. Staffelsee, Markt	202	143	-29%
Oberammergau	114	86	-25%
Oberau	66	37	-44%
Ohlstadt	34	23	-32%
Riegsee	7	*	
Saulgrub	29	*	
Schwaigen	7	*	
Seehausen a. Staffelsee	30	23	-23%
Spatzenhausen	6	*2	
Uffing a. Staffelsee	31	33	6%
Unterammergau	29	20	-31%
Wallgau	29	24	-17%
<b>Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b>	<b>1.647</b>	<b>1.206</b>	<b>-27%</b>

Quelle: Agentur für Arbeit

\*Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 anonymisiert.

In 2019 waren im Landkreis Garmisch-Partenkirchen rund 1.200 Personen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zu 2011 mit rund 1.650 gemeldeten Arbeitslosen sind

die Zahlen um 27 % zurückgegangen. In Bayern und im Bundesgebiet lagen die Rückgänge zum Vergleich bei 17 % bzw. 21 %.

Den stärksten Rückgang der Arbeitslosenzahlen im Zeitraum 2011-2019 verzeichnen die Gemeinden Oberau (-44 %), Farchant (-39 %) Großweil (-35 %) und Bad Kohlgrub (-35 %). Lediglich Uffing am Staffelsee hat statistisch einen leichten Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Die absoluten Zahlen sind hier jedoch sehr gering.

## 2.6 Kaufkraft

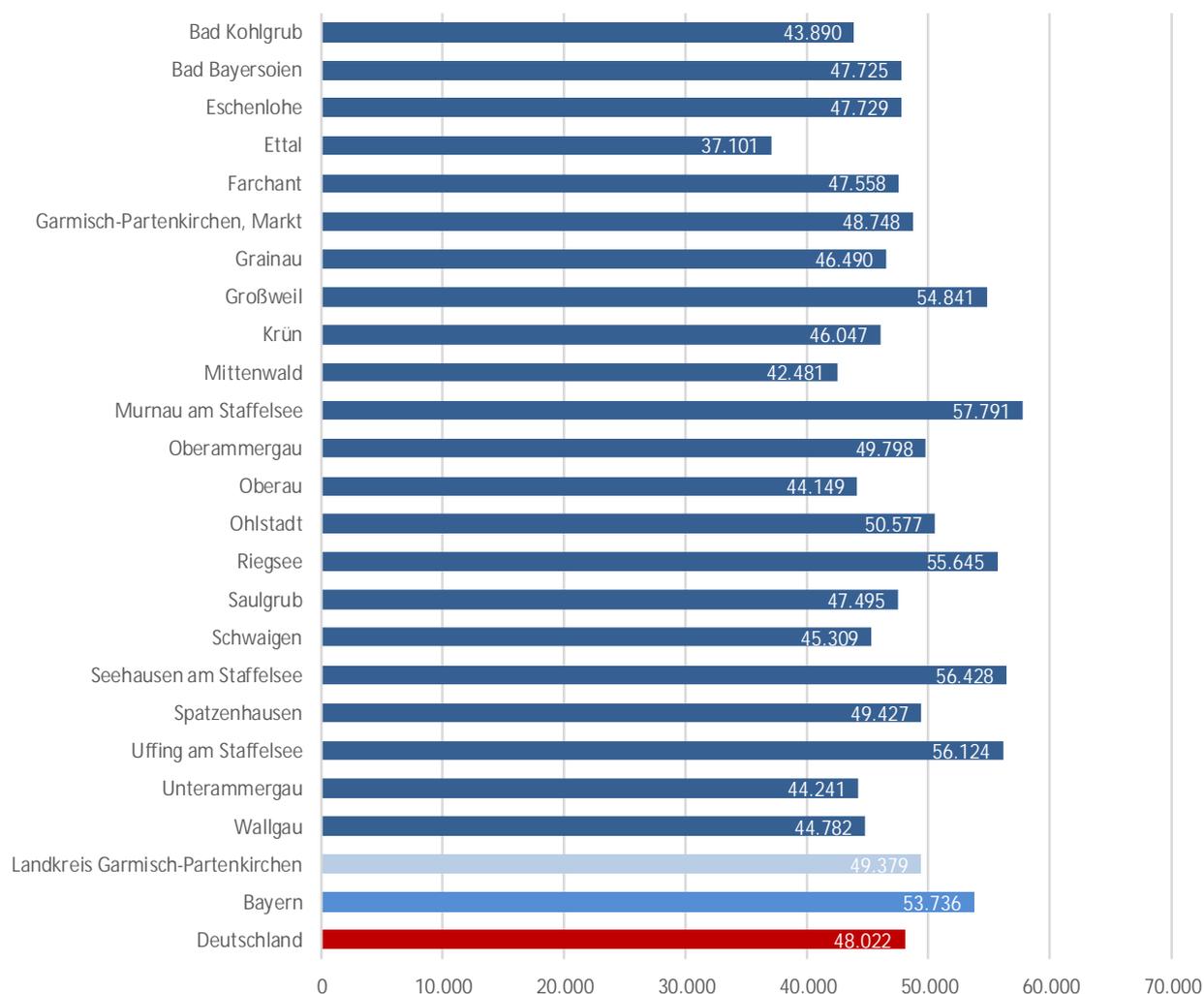
Die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung fußt auf Lohn- und Einkommensstatistiken. Neben dem Netto-Einkommen ist die Kaufkraft pro Haushalt ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung. Die Kaufkraft ist definiert als Einkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit, dazu werden zum Erwerbseinkommen auch Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzuge-rechnet (GfK 2019).

*Kaufkraft: wichtiger  
Indikator der sozialen  
Entwicklung*

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, lag die durchschnittliche Kaufkraft im Jahr 2019 für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen bei rund 49.380 € je Haushalt. Dabei ergibt sich eine Spanne von 37.100 € in der Gemeinde Ettal bis 57.790 € in Murnau am Staffelsee.

Die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen liegt dabei deutlich unter der Kaufkraft des Landes Bayern (53.736 €). Die vergleichsweise unterdurchschnittliche Kaufkraft des Landkreises zum Land ist auf die Dominanz der Tourismusbranche zurückzuführen, wodurch vorwiegend weniger gut bezahlte Arbeitsplätze (u.a. im Hotel- und Gastgewerbe, Saisonarbeit) anstelle von Arbeitsplätzen in der Wissenschaft oder der verarbeitenden Industrie vorzufinden sind. Der Bundeswert liegt bei 48.022 € pro Haushalt.

**Abb. 8: Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich (2019)**



Eigene Darstellung, Datenquelle: GfK

Im Vergleich zum Jahr 2011 stieg die Kaufkraft des Landkreises Garmisch-Partenkirchen bis zum Jahr 2019 um 23 % auf 49.380 €je Haushalt. Der prozentuale Anstieg lag in der Gemeinde Riegsee mit +44 % am höchsten. Die Gemeinde Grainau wies mit rund 11 % das geringste prozentuale Wachstum auf.

**Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt (2011-2019)**

Gemeinden	Veränderung der Kaufkraft (2011-2019)
Bad Kohlgrub	20%
Bad Bayersoien	22%
Eschenlohe	26%
Ettal	25%
Farchant	18%
Garmisch-Partenkirchen, Markt	21%
Grainau	11%
Großweil	23%
Krün	22%
Mittenwald, Markt	14%
Murnau a. Staffelsee, Markt	28%
Oberammergau	35%
Oberau	16%
Ohlstadt	18%
Riegsee	44%
Saulgrub	26%
Schwaigen	20%
Seehausen a. Staffelsee	39%
Spatzenhausen	34%
Uffing a. Staffelsee	26%
Unterammergau	18%
Wallgau	17%
<b>Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b>	<b>23%</b>

Quelle: GfK

## 2.7 Pendlerverflechtungen

Bevor im Einzelnen die Pendlerverflechtungen beschrieben werden, wird zunächst ein Überblick über die Entwicklung des Pendlersaldos (Differenz aus Einpendlern zu Auspendlern) gegeben. Pendler im Sinne der Beschäftigungsstatistik der Agentur für Arbeit sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich vom Wohnort unterscheidet. Wenn mehr Pendler in die jeweilige Region kommen, spricht man von einem Einpendlerüberschuss. Demgegenüber herrscht ein Auspendlerüberschuss vor, wenn eine Region mehr Aus- als Einpendler aufweist. Insgesamt lebten 2019 im Landkreis Garmisch-Partenkirchen knapp 33.660 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Von ihnen pendelten 9.330 oder 27,7 %

*Hoher Anteil an Auspendlern*

zur Arbeit in einen anderen Kreis (Auspendler). Gleichzeitig pendelten 5.074 Beschäftigte, die in einem anderen Kreis wohnten, zur sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in den Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Einpendler).

Der Saldo von Aus- und Einpendlern beläuft sich auf -4.256 (Pendlersaldo). Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist dabei von einem durchgehend negativen Pendlersaldo gekennzeichnet. So pendelten in den Jahren 2013-2019 durchschnittlich jährlich rund 3.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr aus als ein. Im Zeitraum von 2013 bis 2019 ist der negative Pendlersaldo insgesamt um rund 15% gestiegen.

*Negativer  
Pendlersaldo*

**Abb. 9: Pendlersalden des Landkreises**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Ein Großteil der Gemeinden weist, wie auch der Landkreis Garmisch-Partenkirchen als Ganzes, einen negativen Pendlersaldo zum Stand 2019 auf. Im Zeitraum von 2013 bis 2019 hat sich dieser negative Pendlersaldo im Landkreis kontinuierlich erhöht (vgl. Tabelle 6). Die Gemeinden mit einem positiven Pendlersaldo, das

*Mehr Aus- als  
Einpendler im  
Landkreis*

heißt, dass mehr Personen für eine sozialversicherte Beschäftigung ein- statt ausgependelt sind, sind Ettal (+52 Personen), Markt Garmisch-Partenkirchen (+1.926 Personen), Krün (+25 Personen), Markt Murnau (+1.679 Personen) und Unterammergau (+432 Personen).

**Tabelle 6: Entwicklung des Pendlersaldos (2013-2019)**

Gemeinden	Pendlersaldo in 2013	Pendlersaldo in 2019	Veränderung Pendlersaldo (2013-2019)
Bad Kohlgrub	-495	-740	-245
Bad Bayersoien	-198	-237	-39
Eschenlohe	-224	-86	+138
Ettal	83	52	-31
Farchant	-666	-750	-84
Garmisch-Partenkirchen, Markt	1.826	1.926	+100
Grainau	-463	-506	-43
Großweil	-419	-445	-26
Krün	6	25	+19
Mittenwald, Markt	-826	-952	-126
Murnau a. Staffelsee, Markt	1.352	1.679	327
Oberammergau	-116	-130	-14
Oberau	-401	-567	-166
Ohlstadt	-743	-785	-42
Riegsee	-290	-354	-64
Saulgrub	-264	-222	+42
Schwaigen	-125	-	
Seehausen a. Staffelsee	-354	-460	-106
Spatzenhausen	-183	-	
Uffing a. Staffelsee	-593	-556	+37
Unterammergau	-347	-432	-85
Wallgau	-274	-327	-53
<b>Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b>	<b>-3.714</b>	<b>-4.256</b>	<b>-542</b>

Quelle: Agentur für Arbeit

(Für die Gemeinden Schwaigen und Spatzenhausen konnte aufgrund geringer Fallzahlen und datenschutzrechtlicher Bestimmungen keine Veränderung des Saldos errechnet werden.)

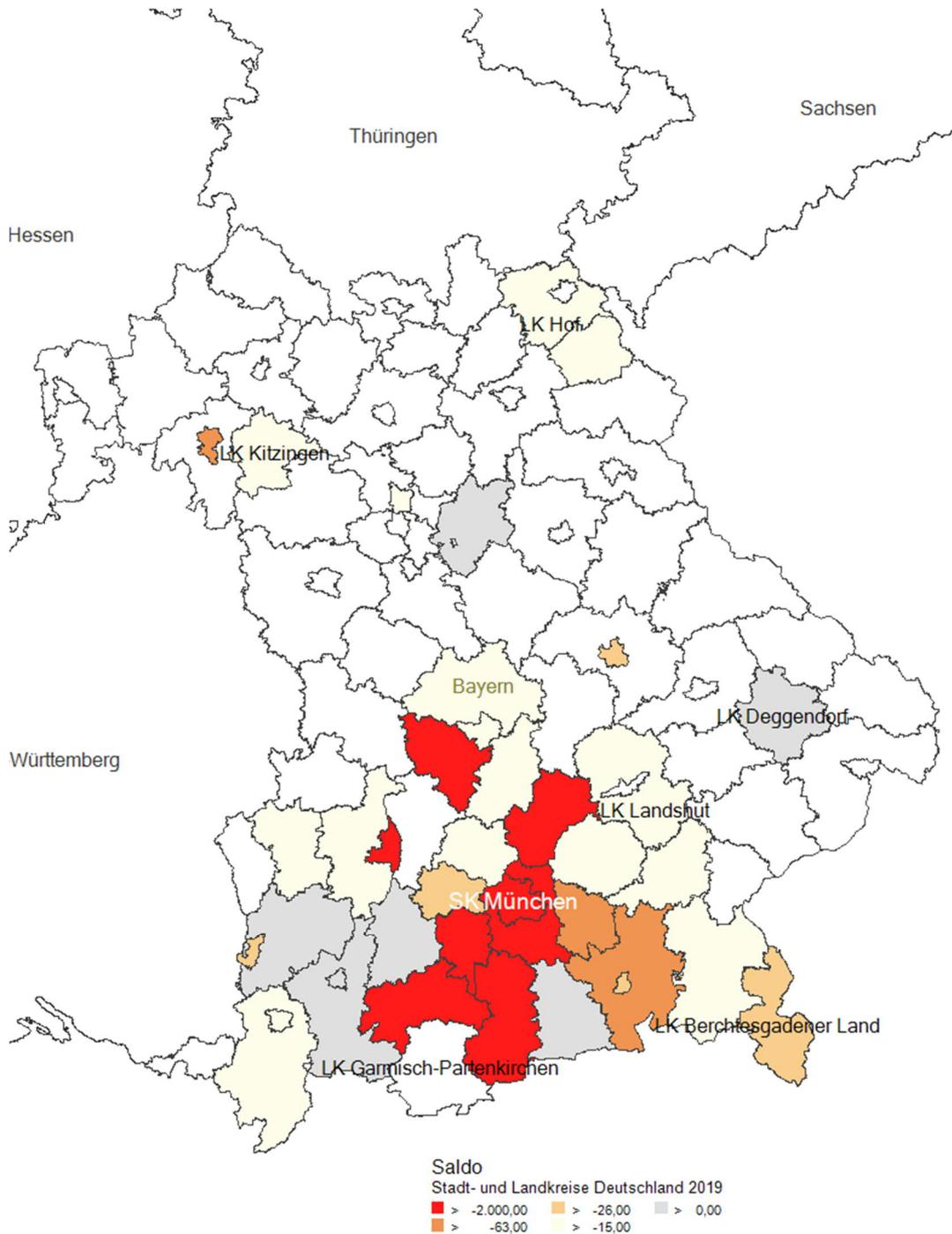
Die mit Abstand wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler sind der Landkreis Weilheim-Schongau (2.850 Auspendler) und die Landeshauptstadt München. Mit

*Auspendlerüberschüsse mit kreisfreien Städten, Einpendler Überschuss mit Landkreisen*

knapp 4.900 Personen pendelt rund die Hälfte der Auspendler dorthin. Weitere wichtige Auspendlerziele sind die Landkreise München (471 Auspendler) und Starnberg (368 Auspendler). Die Zahl der Einpendler aus dem Bundesgebiet in den Landkreis liegt mit 4.670 deutlich niedriger als die Zahl der Auspendler. Die wichtigsten Herkunftsorte der Einpendler waren in dem Zeitraum 2016-2019 der Landkreis Weilheim-Schongau (2.140 Einpendler), Bad Tölz-Wolfratshausen (560 Einpendler) sowie die Landeshauptstadt München (390 Einpendler).

Die höchsten Auspendlerüberschüsse ergeben sich mit der Landeshauptstadt München. Dorthin pendeln etwa 1.640 mehr Menschen aus dem Landkreis Garmisch-Partenkirchen aus als von dort ein, gefolgt von den Landkreisen Weilheim-Schongau (Auspendlerüberschuss 710 Personen) und Starnberg (270 Personen mehr). Die höchsten Einpendler Überschüsse ergeben sich dagegen mit den umliegenden Landkreisen Landsberg am Lech (54), Ostallgäu (34) und Miesbach (12).

Abb. 10: Pendlersaldo des Landkreises Garmisch-Partenkirchen mit den übrigen Landkreisen in Bayern (Ø 2016-2019)

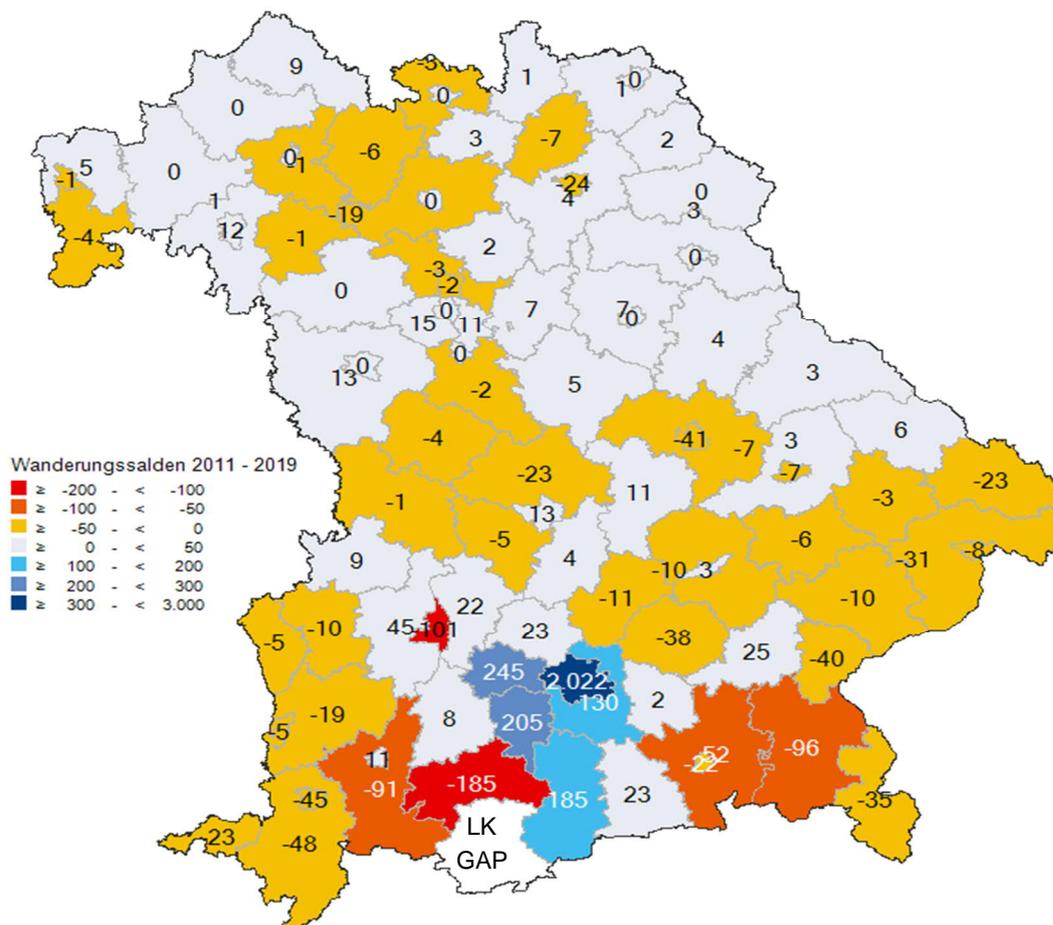


Quelle: Agentur für Arbeit

## 2.8 Wanderungsverflechtungen

Im Zeitraum von 2011 bis 2019 konnte der Landkreis Garmisch-Partenkirchen Wanderungsgewinne von insgesamt 7.110 Personen verzeichnen. Davon sind 58 % auf Zuwanderungen aus dem Ausland zurückzuführen. 13 % der Wanderungsgewinne beruhen auf Zuzügen aus anderen Bundesländern und 29 % auf Zuwanderung aus anderen Bayrischen Kreisen und kreisfreien Städten.

**Abb. 11: Wanderungssaldo des Landkreises Garmisch-Partenkirchen mit den übrigen Landkreisen in Bayern (Ø 2011-2019)**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GEWOS eigene Darstellung, geringe Werte sind in der Bilanzierung aus Datenschutzgründen nicht enthalten

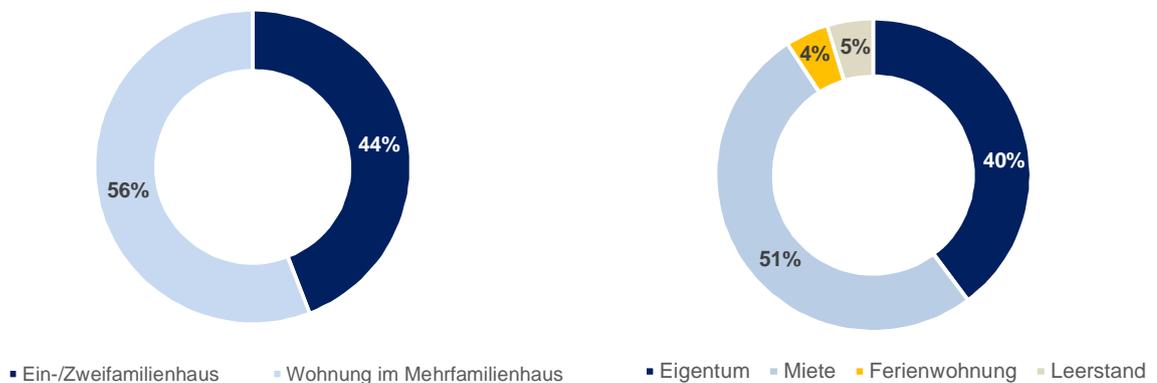
Innerhalb des Freistaates Bayern erzielte der Landkreis Garmisch-Partenkirchen die größten Wanderungsgewinne aus der Landeshauptstadt München. Von 2011 bis 2019 zogen 2.021 mehr Personen in den Landkreis als umgekehrt. Zu den Zugzugsgebieten mit positivem Saldo gehören auch der Landkreis München (+130), und die Kreise Fürstfeldbruck (+245), Starnberg (+205) sowie Bad Tölz-Wolf- ratshausen (+185). Nennenswerte Wanderungsverluste verzeichnet der Landkreis Garmisch-Partenkirchen hingegen mit den Nachbarkreisen Weilheim- Schongau (-185) und Ostallgäu (-91) sowie mit den Kreisen Traunstein (-96) und der Stadt Augsburg (-101).

### 3. Analyse des Wohnungsmarktes

#### 3.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand im Landkreis Garmisch-Partenkirchen umfasste zum Stichtag 31.12.2018 rund 44.420 wohnungsmarktrelevante Wohnungen. Ungefähr 44 % des Wohnungsbestandes (rund 19.130) fallen in das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, rund 56 % (24.730 Wohnungen) liegen in Mehrfamilienhäusern.

**Abb. 12: Wohnungsbestand im Landkreis Garmisch-Partenkirchen nach Gebäudetyp und Eigentumsform**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2011, rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen

Der Anteil der Mietwohneinheiten im Landkreis beträgt rd. 51 %. Im Vergleich dazu liegt die Mieterquote auf Bundesebene laut Zensus 2011 bei rund 52 %, auf Landesebene bei rund 48 %.

*Eigentumsquote  
51 %*

Die Leerstandsquote lag laut Zensus in 2011 bei rund 5 % des Wohnungsbestandes. Ein ähnlich hoher Anteil des Wohnungsbestandes dient zudem als Ferienwohnungen (4 %). Eine Leerstandsquote von 2 % bis 4 % wird grundsätzlich als nötig erachtet, um die erforderliche Fluktuation durch Umzüge oder Modernisierungen zu ermöglichen.

*Leerstandsquote  
bei 5 %*

### Baualtersstruktur

In der nachfolgenden Abb.13 wird auf Basis einer Auswertung der Daten der amtlichen Statistik der Wohnungsbestand im Landkreis Garmisch-Partenkirchen differenziert nach Baualter dargestellt.

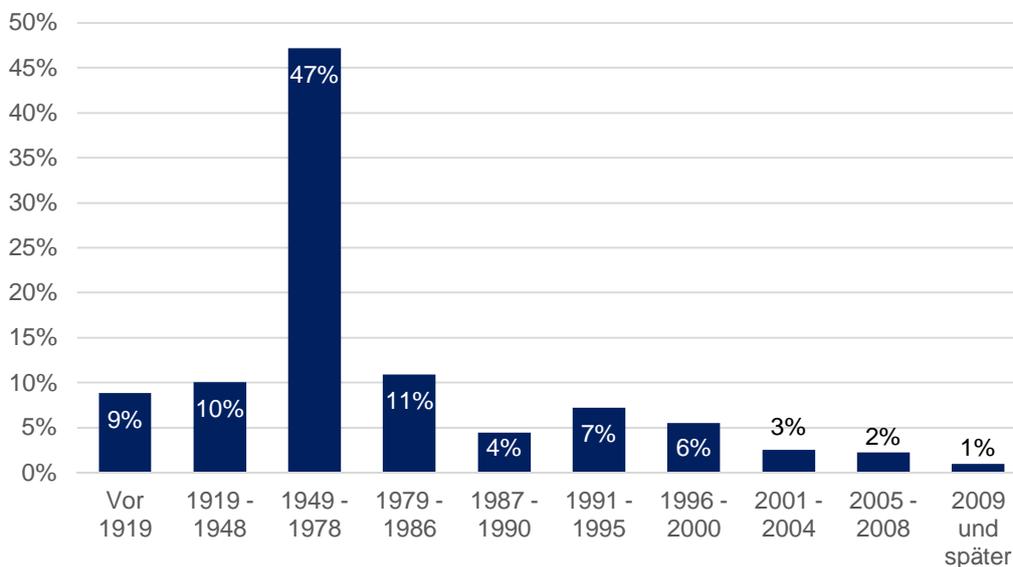
Der Großteil des Bestands, etwa 47 % ist in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet worden. Der Anteil der älteren Gebäude (vor 1949) beträgt insgesamt rund 19 %, die nach 1978 errichteten Gebäude machen rund 34 % aus. Die Dominanz der Baualtersklasse 1949 bis 1978 ist auf die verstärkte Bautätigkeit der Nachkriegszeit, wie sie für weite Teile Deutschlands prägend war, zurückzuführen.

*Großteil des Bestands wurde in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet*

Grundsätzlich weisen viele Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf, falls solche Maßnahmen bisher ausgeblieben sind. Darüber hinaus vollzieht sich in Einfamilienhäusern aus dieser Zeit nach und nach ein Generationenwechsel. Beide Themen sind im Landkreis Garmisch-Partenkirchen relevant.

*Großer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf*

**Abb. 13: Wohnungsbestand im Landkreis Garmisch-Partenkirchen differenziert nach Baujahr**

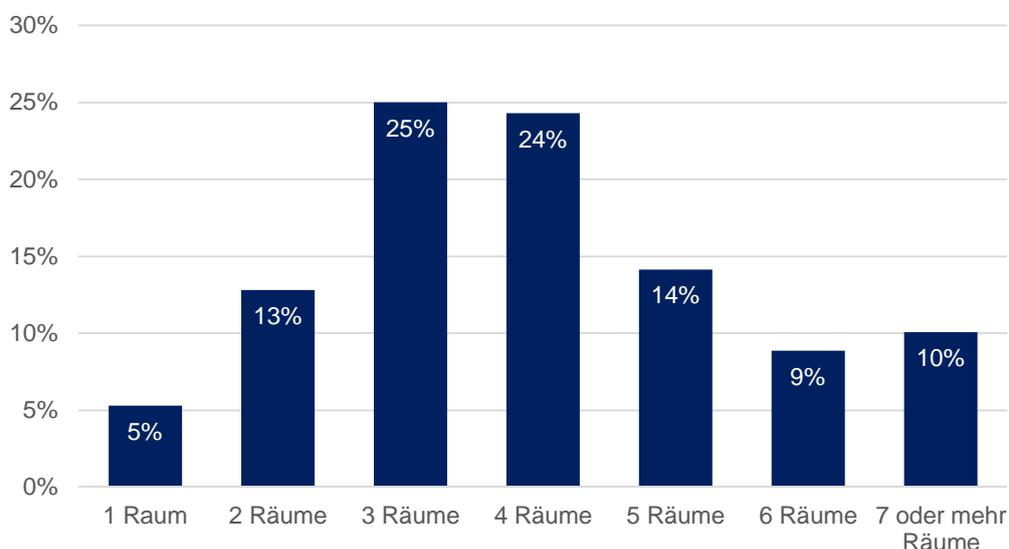


Quelle: Zensus 2011

Die Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist geprägt von mittelgroßen Wohnungen. In der amtlichen Statistik werden auch Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern als Wohnungen geführt. Das Vorhandensein vieler großer Wohnungen deutet daher auf einen großen Eigenheimbestand hin. Laut Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik verfügen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen 62 % der Wohnungen in 2018 über 3-5 Räume.

Der Anteil der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen liegt zusammengenommen bei nur 18 %. Große Wohnungen mit sechs bis sieben oder mehr Räumen machen mit 19 % gut ein Fünftel des Wohnungsbestandes aus.

**Abb. 14: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgröße (2018)**

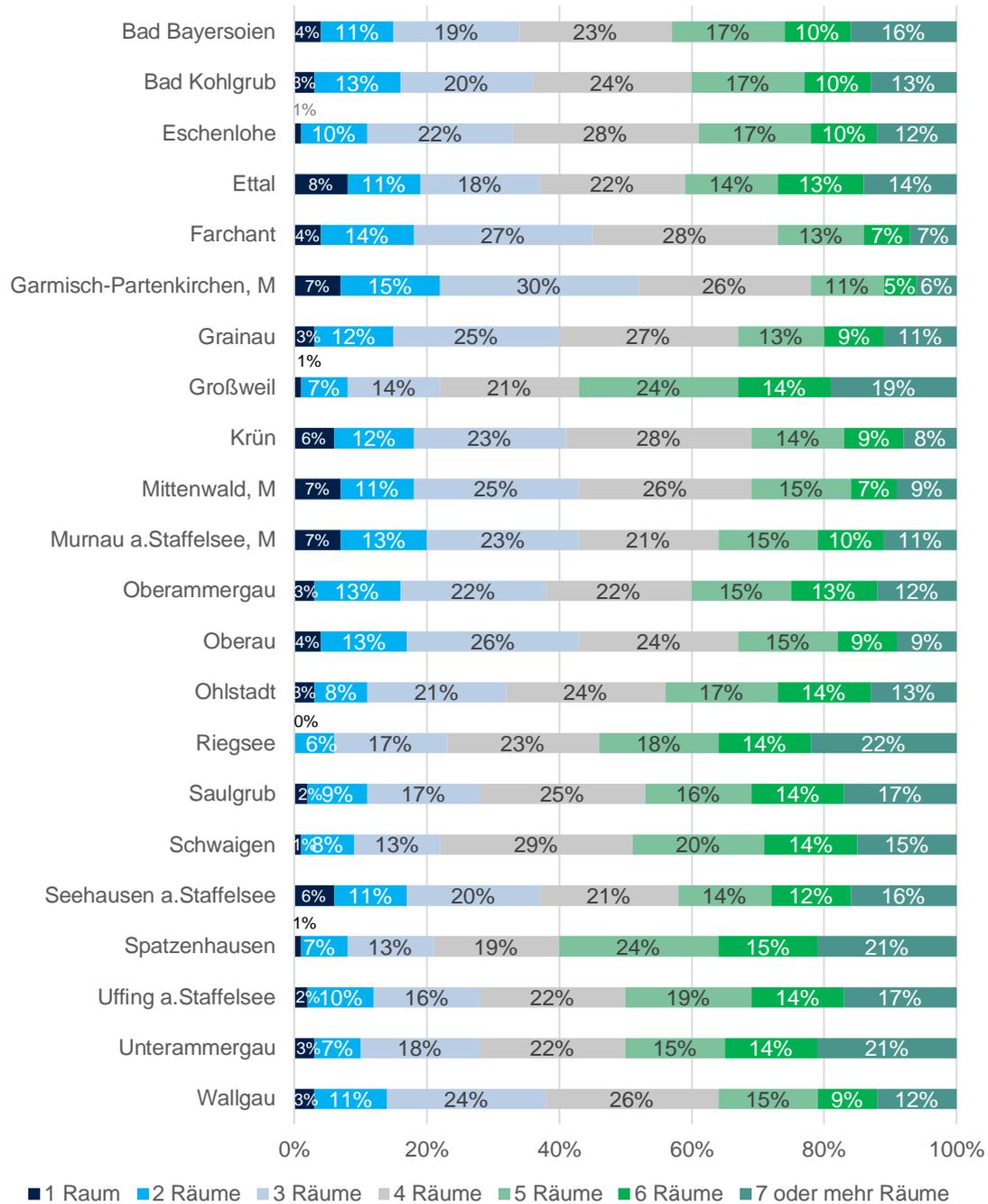


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

In Bezug auf die Wohnungsgrößenstruktur sind die Gemeinden relativ homogen, vereinzelt zeigen sich jedoch unterschiedliche Ausprägungen. So weist Garmisch-Partenkirchen (Markt) im Vergleich zu den übrigen Gemeinden einen deutlich höheren Anteil an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen (22 %) und einen deutlich niedrigeren Anteil an großen Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen auf (11 %). Im Gegensatz dazu weist die Gemeinde Spatenhausen sowohl den höchsten Anteil an großen Wohnungen mit sechs Räumen oder mehr (36 %) als auch den niedrigsten Anteil an Wohnungen mit drei oder weniger Räumen auf (21 %).

*Relativ viele kleine Wohnungen im Markt Garmisch-Partenkirchen*

**Abb. 15: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2018)**

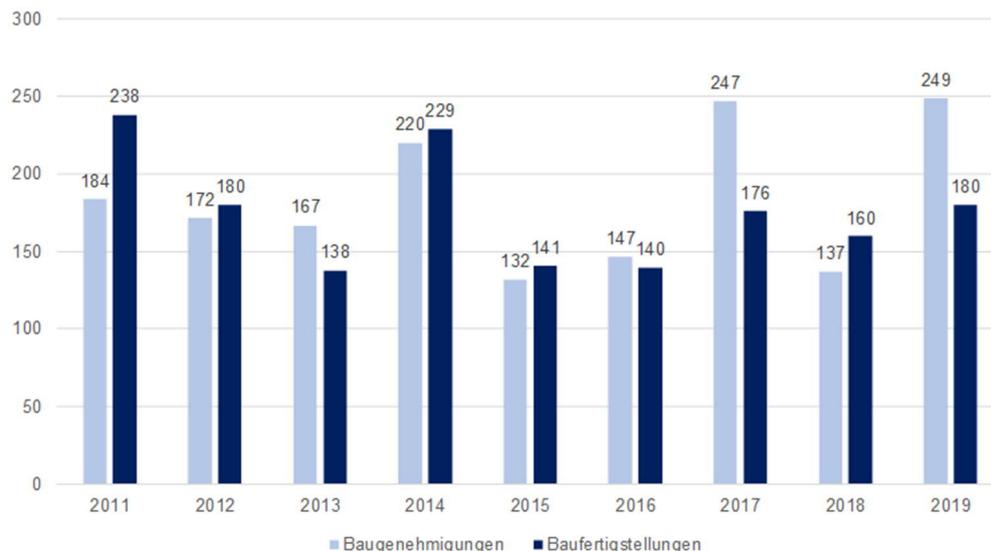


### 3.2 Wohnungsbautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. In der nachfolgenden Abbildung sind die Baufertigstellungen sowie die Baugenehmigungen für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen im Zeitraum zwischen 2011 bis 2019 dargestellt.

*Bautätigkeit im Landkreis*

**Abb. 16: Bautätigkeit im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2011-2019)**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Im Landkreis Garmisch-Partenkirchen wurden im Zeitraum zwischen 2011 und 2019 durchschnittlich insgesamt rund 176 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, wobei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren ausgemacht werden können. In den Jahren 2011 bis 2014 waren die Baufertigstellungen mit knapp 196 vergleichsweise hoch. In den darauffolgenden Jahren 2015 bis 2016 sank die Zahl der Baufertigstellungen drastisch auf rund 140 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr. Seit 2017 ist erneut ein Anstieg der Baufertigstellungen mit rund 172 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr festzustellen.

*Bautätigkeit mit volatiler Entwicklung*

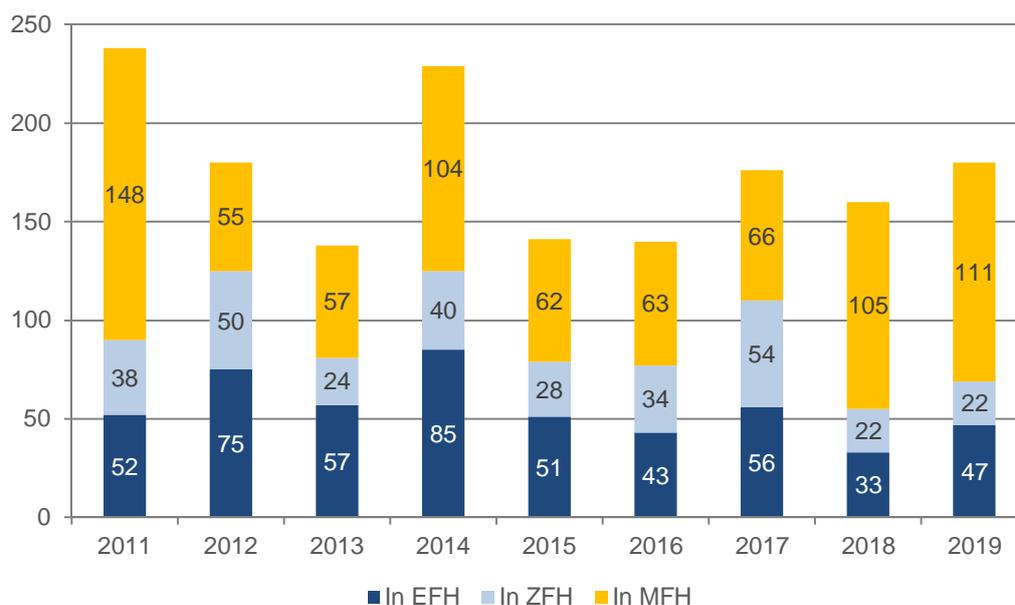
Die Bautätigkeit hängt von den Baugenehmigungen und von der Entwicklung von Wohnbauflächen ab. Die Baugenehmigungen waren in den Jahren 2017 (247 Genehmigungen) und 2019 (249 Genehmigungen) am höchsten. In den Jahren zuvor schwankten die Baugenehmigungen in einem Bereich von rund 132 Genehmigungen in 2015 und 220 Genehmigungen in 2014.

*Spitze der Baugenehmigungen in 2019*

Neben der Intensität der Bautätigkeit hat sich in den vergangenen Jahren auch die Struktur des Wohnungsneubaus im Landkreis Garmisch-Partenkirchen verändert.

In den Jahren von 2011 bis 2017 wurden insgesamt knapp 54 % der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. In den Jahren seit 2017 waren es nur noch etwa 45 %. Die Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment schwanken zudem im Zeitverlauf. Während in 2011 und 2014 ein Großteil der Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment erbaut wurde, sank die Bedeutung dieses Segments in den Jahren 2016-2017 deutlich. Seit 2018 liegt der überwiegende Teil der Neubauwohnungen (64 %) im Mehrfamilienhaussegment. Diese Veränderungen können bereits Reaktionen auf die sich verändernde Nachfrage hin zu kleineren Wohnungen, z. B. durch eine steigende Zahl kleiner Haushalte, sowie auf eine Verknappung und somit Verteuerung von Wohnbauflächen für flächenintensiven Einfamilienhausneubau im Landkreis sein.

**Abb. 17: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Landkreis Garmisch-Partenkirchen**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den Gemeinden von 2011 bis 2019 als Anteil des Ausgangsbestandes an Wohnungen in 2011. So kann die Zahl der Baufertigstellungen in Relation zur ursprünglichen

Größe der Gemeinde dargestellt werden. Es zeigt sich, dass ein Großteil der Gemeinden in diesem Zeitraum ihren Wohnungsbestand deutlich ausgeweitet hat. Bad Kohlgrub, Bad Bayersoien, Krün, Murnau a. Staffelsee, Oberammergau, Ohlstadt, Riegsee, Schwaigen, Seehausen a. Staffelsee, Uffing a. Staffelsee, Unterammergau und Wallgau liegen teilweise deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises von 4 %.

**Tabelle 7: Wohnungsbau im Vergleich**

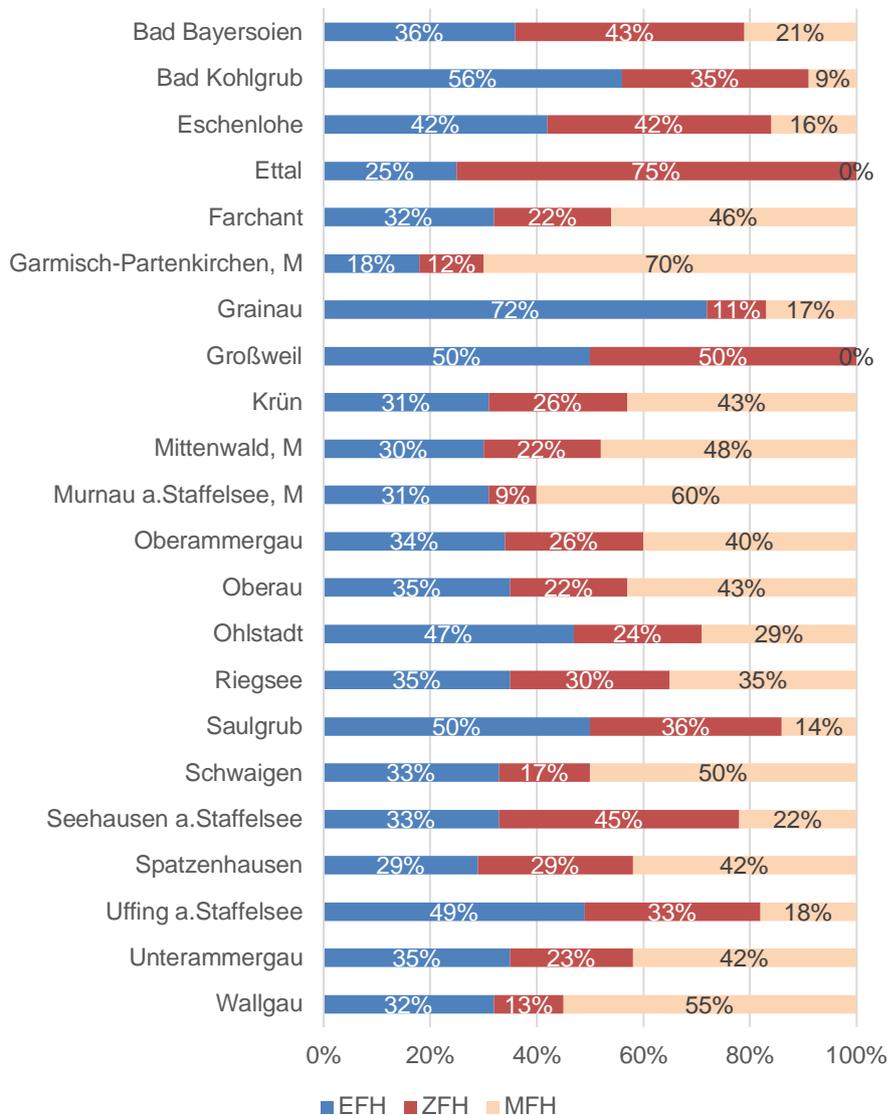
<b>Wohnungsneubau (2011-2019) im Vgl. zum Bestand 2011 (in %)</b> <b>Durchschnitt: 4,0%</b>	
Bad Kohlgrub	5,3%
Bad Bayersoien	5,4%
Eschenlohe	2,8%
Ettal	2,8%
Farchant	2,0%
Garmisch-Partenkirchen, Markt	3,3%
Grainau	1,0%
Großweil	3,3%
Krün	4,2%
Mittenwald, Markt	0,7%
Murnau a. Staffelsee, Markt	5,8%
Oberammergau	4,7%
Oberau	2,5%
Ohlstadt	4,5%
Riegsee	7,2%
Saulgrub	3,8%
Schwaigen	4,5%

<b>Wohnungsneubau (2011-2019) im Vgl. zum Bestand 2011 (in %)</b> Durchschnitt: 4,0%	
Seehausen a. Staffelsee	4,7%
Spatzenhausen	2,4%
Uffing a. Staffelsee	5,3%
Unterrammergau	6,3%
Wallgau	4,6%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Struktur der Neubauwohnungen der Jahre 2011 bis 2019 innerhalb der einzelnen Gemeinden bestätigt die Darstellung, dass der Großteil der Neubauwohnungen in diesem Zeitraum im Ein- und Zweifamilienhaussegment (EFH/ZFH) errichtet wurde. Insbesondere in den Gemeinden Ettal, Bad Kohlgrub, Großweil, Eschenlohe und Saulgrub wurden zwischen 80-100 % der neu errichteten Wohnungen im EZFH-Segment errichtet. Lediglich in den drei Marktgemeinden überstiegen die Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment (MFH) die EZFH-Neubauten. Ein geringer Anteil von MFH-Wohnungen im Neubau kann langfristig zu Engpässen in diesem Segment führen, da durch die demografische Entwicklung von steigender Nachfrage durch kleine Haushalte in allen Gemeinden ausgegangen werden kann.

Abb. 18: Wohnungsneubau nach Segmenten in den Gemeinden (2011-2019)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

### 3.3 Miet- und Kaufpreise

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Miet- und Kaufpreisniveau. Um eine Orientierung über die Entwicklung und das derzeitige Niveau der Mieten und Kaufpreise für Immobilien im Landkreis Garmisch-Partenkirchen zu geben, hat GEWOS die den Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses sowie die Angebotsmieten und Kaufpreise im Internet analysiert. Sie spiegeln insbesondere die Preise wider, mit denen Haushalte

*Indikator Miet- und Kaufpreisniveau*

bei einem Wohnungswechsel kalkulieren müssen. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, liegen erfahrungsgemäß niedriger und passen sich in der Regel erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an. Die Bestandsmieten in den Gemeinden des Landkreises wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung ermittelt und sind Teil eines gesonderten Berichts.

### Mietpreisstruktur

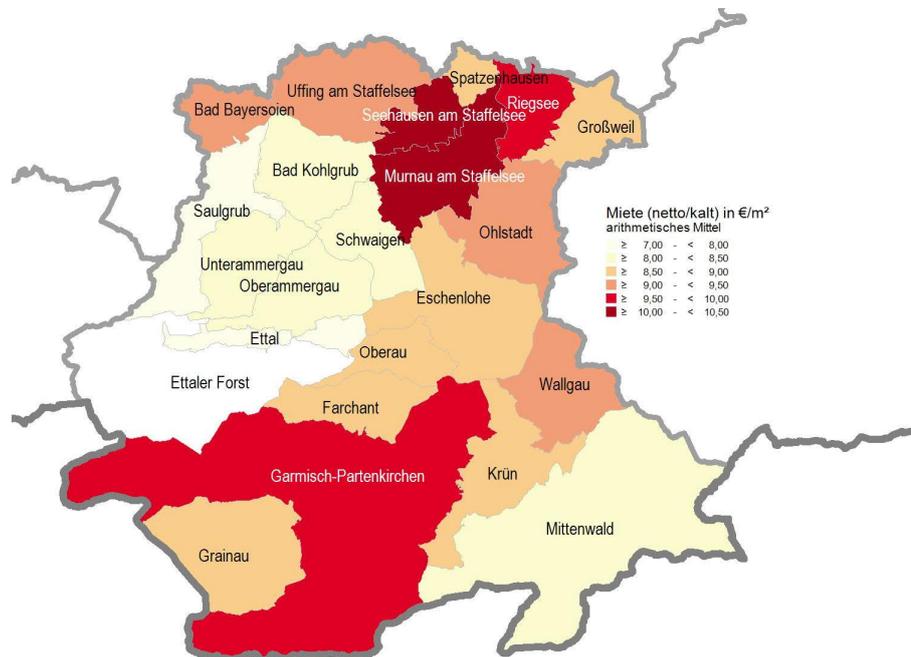
Die Angebotsmieten (arith. Mittel) im Landkreis Garmisch-Partenkirchen für Bestandswohnungen im Jahr 2012 lagen zwischen 6,31 €/m<sup>2</sup> (Ettal) und 9,91 €/m<sup>2</sup> (Seehausen am Staffelsee). Höhere Mietpreise werden vor allem im Südwesten und im Norden des Landkreises aufgerufen. Niedrigere Angebotsmieten wurden vor allem im Westen des Landkreises ermittelt (vgl. Abb. 31 im Anhang).

*Mietpreisspanne im Jahr 2012 zwischen 6,31 €/m<sup>2</sup> und 9,91 €/m<sup>2</sup>*

Die Mietpreise (arith. Mittel) für Bestandswohnungen im Jahr 2019 liegen zwischen 7,26 €/m<sup>2</sup> (Ettal) und 10,34 €/m<sup>2</sup> (Murnau am Staffelsee). Nach wie vor werden höhere Mietpreise vor allem im Norden und in Teilen des Landkreises im Süden erzielt. Vergleichbar niedrige Mietpreise herrschen dagegen im Westen und Südosten des Landkreises (vgl. Abb. 31 im Anhang).

*Mietpreisspanne im Jahr 2019 zwischen 7,26 €/m<sup>2</sup> und 10,34 €/m<sup>2</sup>*

**Abb. 19: Angebotsmietpreise im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2019)**



Quelle: Value AG, GEWOS

Die Analyse der Entwicklung der von der Value AG ermittelten Angebotsmieten von 2012 bis 2019 zeigt, dass in allen Kommunen Preissteigerungen festzustellen waren. Die höchsten Anstiege weisen Bad Bayersoien (34,5 %), Großweil (33,4 %) und Riegsee (27,8 %) auf. Auch an den Entwicklungen der übrigen Gemeinden, z.B. Murnau am Staffelsee (21,1 %), Krün (25 %) und Saulgrub (22,9 %), lässt sich eine dynamische Preisentwicklung im Landkreis beobachten (vgl. Tabelle 8). *Starke Preisanstiege*

**Tabelle 8: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Gemeinden (2012-2019)**

Gemeinden	Durchschnittliche Angebotsmieten Wohnung (€/m <sup>2</sup> ) Arithmetisches Mittel		Veränderung in %
	2012	2019	
Bad Kohlgrub	6,97	8,38	20,2%
Bad Bayersoien	7,02	9,44	34,5%
Eschenlohe	7,20*	8,58	19,2%
Ettal	6,31*	7,26	15,1%
Farchant	7,47	8,60	15,1%
Garmisch-Partenkirchen M.	8,63	9,67	12,1%
Grainau	8,29	8,79	6,0%
Großweil	6,58*	8,78	33,4%
Krün	7,00	8,75	25,0%
Mittenwald, M.	7,21	8,15	13,0%
Murnau a. Staffelsee, M.	8,54	10,34	21,1%
Oberammergau	7,56	8,27	9,4%
Oberau	7,56	8,84	14,8%
Ohlstadt	7,74	9,03	16,7%
Riegsee	7,70*	9,84	27,8%
Saulgrub	6,08	7,47	22,9%

Gemeinden	Durchschnittliche Angebotsmieten Wohnung (€/m <sup>2</sup> ) Arithmetisches Mittel		Veränderung in %
	2012	2019	
Schwaigen	6,86*	8,10	18,1%
Seehausen a. Staffelsee	9,91*	10,01	1,0%
Spatzenhausen	7,57	8,88	17,3%
Uffing a. Staffelsee	7,99	9,17	14,8%
Unterammergau	6,97	8,18	17,4%
Wallgau	7,97	9,14	14,7%
<b>Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b>	<b>8,11</b>	<b>10,28</b>	<b>26,7%</b>
*geringe Fallzahlen			

Quelle: Value AG

Angebotsmieten im Neubau (Baujahr 2017 und jünger) liegen teils deutlich über diesen Durchschnittswerten. Die Mietpreisspanne (arith. Mittel) für Neubauwohnungen liegt zwischen 8,20 €/m<sup>2</sup> (Bad Kohlgrub) und 11,82 €/m<sup>2</sup> (Seehausen am Staffelsee). Dies entspricht einem Preisaufschlag von ca. 18 %. Aufgrund der geringen Anzahl an Angeboten können die Preise nur für vereinzelte Gemeinden ausgewiesen werden (vgl. Anhang).

*Mietpreisspanne Neubau im Jahr 2019 zwischen 8,20 €/m<sup>2</sup> und 11,82 €/m<sup>2</sup>*

Die Mietpreise (arith. Mittel) im Einfamilienhaussegment im Bestand stiegen zwischen 2012 und 2019 um 19 % und damit weniger stark als die Mieten im Mehrfamilienhaussegment. Aktuell liegen die Angebotsmieten in diesem Segment bei etwa 10,30 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise für Einfamilienhäuser im Neubau erhöhten sich von 2012 (9,96 €/m<sup>2</sup>) um 14,5 % auf 11,40 €/m<sup>2</sup> in 2019. Dies entspricht einem Preisanstieg von 1,10 €/m<sup>2</sup> im Neubau.

*Mietpreise im EZFH-Segment (Bestand) stiegen im Landkreis um 19 %*

## Wohneigentum

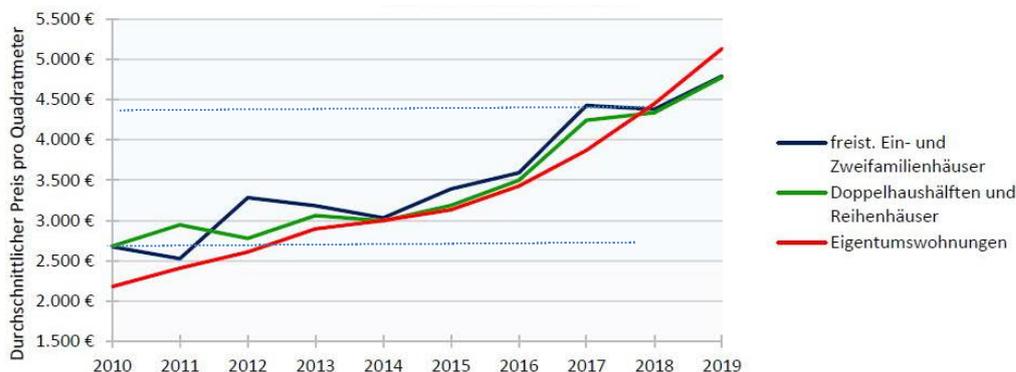
Verkäufe von Immobilien werden anders als Mietvertragsabschlüsse amtlich registriert und von den Gutachterausschüssen ausgewertet. Die Folgenden Darstellungen basieren auf den Auswertungen realer Kauffälle durch den Gutachterausschuss für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen.

*Auswertung der Kauffälle*

Während Mieten durch die Vorschriften des BGB und landesrechtliche Bestimmungen gesetzlich reguliert sind, bilden sich Kaufpreise frei am Markt. Die Preise für Wohnimmobilien sind im vergangenen Jahr bundesweit weitaus stärker gestiegen, als die Mieten. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Günstige Finanzierungskonditionen, die Flucht von Anlegern in Sachwerte und ein Mangel an Mietwohnungen in vielen Städten haben zu einem starken Anstieg der Nachfrage für Wohneigentum geführt. Infolgedessen stiegen auch die Bau- und Grundstückspreise erheblich, was den Anstieg der Immobilienpreise insgesamt zur Folge hatte. Die folgende Abbildung zeigt die Preisentwicklung für Wohnimmobilien im Landkreis anhand der erfassten Kauffälle.

*Starker Anstieg der Preise für Wohnimmobilien*

**Abb. 20: Preisentwicklung für Wohnimmobilien im LK Garmisch-Partenkirchen**



Quelle: Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen 2020, mittlerer Preis pro m<sup>2</sup>

Die Langzeitbetrachtung der Preisentwicklung für Wohnimmobilien im Landkreis Garmisch-Partenkirchen zeigt eine erhebliche Dynamik in allen Segmenten. Besonders stark stiegen die mittleren Preise für Eigentumswohnungen. Während 2010 noch rund 2.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt wurde, lag der Durchschnittspreis aller Verkäufe 2019 bei rund 5.100 €/m<sup>2</sup>.

*Preise für Eigentumswohnungen stiegen besonders stark*

Im Jahr 2019 wurden 395 Eigentumswohnungen veräußert, davon 133 Neubauwohnungen<sup>3</sup>. Der mittlere der Kaufpreis für neu errichtete Wohnungen lag bei 574.249 € bzw. 7.015 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne<sup>4</sup> betrug 352.900 € bis 838.200 € pro Objekt bzw. 5.587 €/m<sup>2</sup> bis 8.890 €/m<sup>2</sup>. Bestandswohnungen bzw. Wohnungen im Weiterverkauf wurden für durchschnittlich 312.870 € pro Objekt bzw. 4.173 €/m<sup>2</sup> veräußert. Hier betrug die Spanne<sup>4</sup> der Kaufpreise 129.100 € bis 527.500 € je Wohnung bzw. 2.807 €/m<sup>2</sup> bis 5.874 €/m<sup>2</sup>. Bei Kaufpreisen in dieser Höhe sind Eigentumswohnungen für Kapitalanleger fast nur noch zur Selbstnutzung und als Spekulationsobjekte interessant, da sich die Erwerbskosten kaum über Mieteinnahmen refinanzieren lassen.

*Preis für neue  
Eigentumswohnungen:  
Ø 7.015 €/m<sup>2</sup>*

Im Segment der freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser stiegen die mittleren Kaufpreise von 2010 bis 2020 um durchschnittlich 63 % von rund 2.700 €/m<sup>2</sup> auf rund 4.400 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 75 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zu einem Durchschnittspreis für 830.920 € veräußert. Die Preispanne<sup>4</sup> betrug 323.600 € bis 1.423.000 €. Die Quadratmeterpreise lagen im Mittel bei 4.779 €, die Spanne<sup>4</sup> betrug in Abhängigkeit von Baualter, Lage und Grundstücksgröße 2.231 bis 8.399 €/m<sup>2</sup>.

*Einfamilien- und Zwei-  
familienhäuser 2019:  
Ø 830.920 €*

2019 wurden 38 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser verkauft. Der mittlere Kaufpreis lag bei 633.972 €. Die Spanne<sup>4</sup> betrug 346.400 € bis 919.500 €. Pro Quadratmeter lagen die Preise im Mittel bei 4.610 €, die Spanne<sup>4</sup> betrug 2.632 €/m<sup>2</sup> bis 6.219 €/m<sup>2</sup>.

*Doppelhaushälften und  
Reihenendhäuser 2019:  
Ø 633.972 €*

2019 wurden lediglich acht Verkaufsfälle für Reihenmittelhäuser registriert. Dieses Segment spielt auch in den vorangegangenen eher eine untergeordnete Rolle auf dem Immobilienmarkt. 2018 Jahre wurden vier Verkäufe ausgewertet, 2017 waren es neun. Reihenmittelhäuser waren 2019 mit einem Durchschnittspreis von 608.500 € nur unwesentlich günstiger als Reihenendhäuser. Sie wurden zu Preisen<sup>4</sup> von 389.000 € bis 731.000 € pro Objekt bzw. 4.549 €/m<sup>2</sup> bis 6.111 €/m<sup>2</sup> veräußert.

*Reihenmittelhäuser 2019:  
Ø 608.500 €*

Um das Preisgefüge auch innerhalb des Landkreises darstellen zu können wurden die im Internet und in der Presse veröffentlichten Immobilienangebote für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum von 2012 bis 2019 ausgewertet. In der Langzeitbetrachtung liegen die Eigenheimpreise in Riegsee und Seehausen am Staffelsee landkreisweit am höchsten, gefolgt vom Markt Garmisch-Partenkirchen

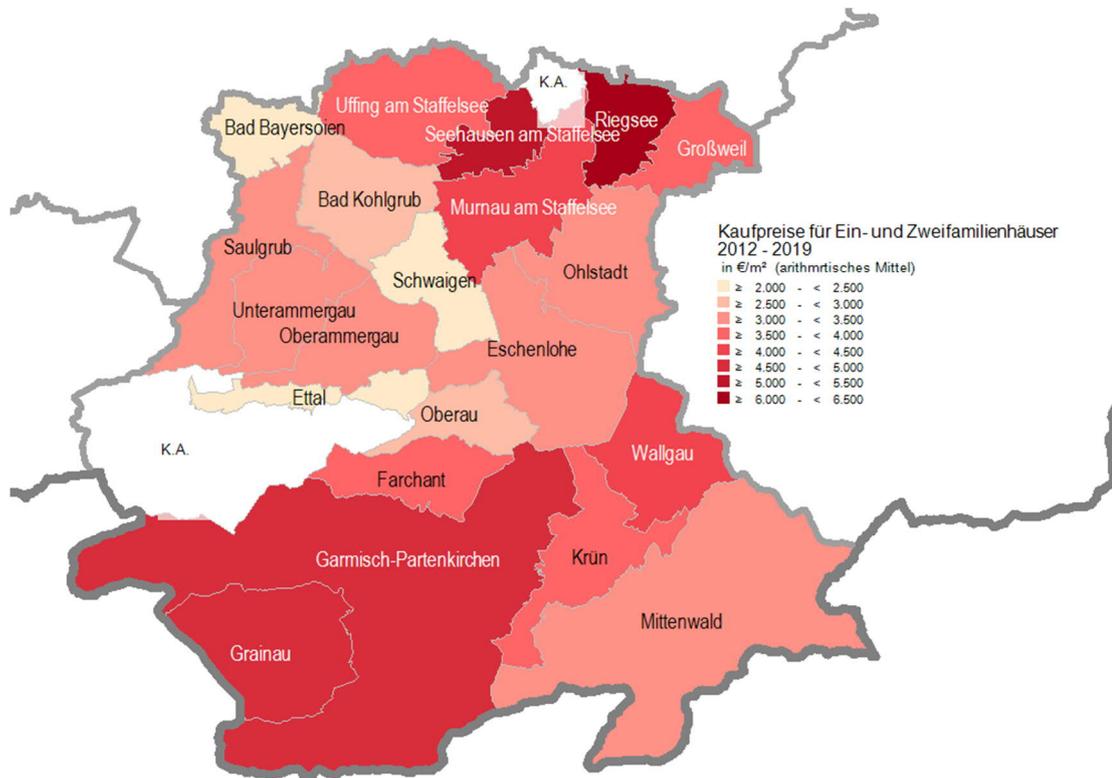
*Angebotspreise für den  
regionalen Vergleich*

<sup>3</sup> Neubau = jünger als Berichtsjahr -3 Jahre

<sup>4</sup> Die Spanne umfasst 80 % der Werte

und Grainau. Das günstigste Angebotsniveau weisen Bad Bayersoien, Ettal und Schwaigen auf.

**Abb. 21: Durchschnittlicher Angebotskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand (2012-2019)**

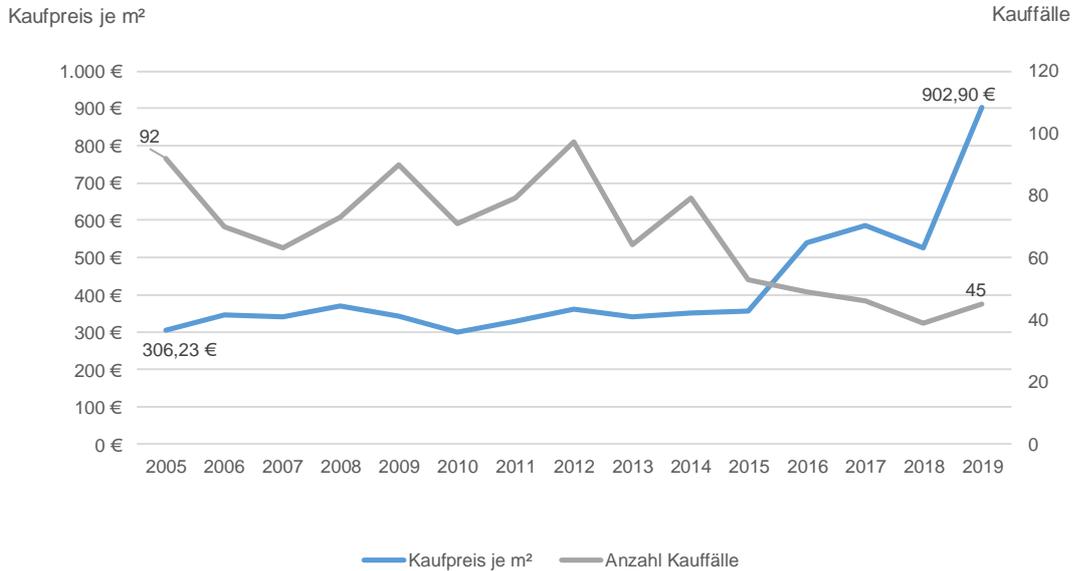


Quelle: Value AG

Die starke Nachfrage und das begrenzte Bauflächenangebot für den individuellen Wohnungsbau haben im Landkreis in den vergangenen Jahren zu erheblichen Preissteigerungen für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke geführt. Die Auswertungen des Gutachterausschusses der entsprechenden Kauffälle zeigen dies deutlich. Seit 2015 stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise Quadratmeter um 153 % von rd. 357 €/m<sup>2</sup> auf aktuell rd. 903 €/m<sup>2</sup>. Die Zahl der Verkäufe ging hingegen zurück. 2012 wurden noch 97 Baugrundstücke veräußert, 2019 war es mit 45 weniger als die Hälfte (siehe Abb. 22, Seite 42).

*Preise für Baugrundstücke stiegen seit 2015 um 153 % €*

**Abb. 22: Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheimbaugrundstücke**



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 für den LK Garmisch-Partenkirchen, eigene Darstellung

**Fazit**

Die Angebotsmieten sind im Landkreis seit 2012 um rund 27 % gestiegen. Insbesondere in den größeren Gemeinden haben Haushalte mit geringen Einkommen daher zunehmend Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden. Weitaus stärker war der Preisanstieg für Wohneigentum. Kaufpreise von im Durchschnitt 831.000 € für freistehende Einfamilienhäuser oder 608.500 € für Reihenmittelhäuser sind für immer weniger Haushalte finanzierbar.

*Wohneigentum kaum noch erschwinglich*

## 4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040

Um verlässliche Aussagen über die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung und die daraus resultierenden Neubaubedarfe im Landkreis Garmisch-Partenkirchen zu erhalten, wurde im Rahmen dieser Studie eine Wohnungsmarktprognose auf Gemeindeebene bis zum Jahr 2040 erstellt. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird das Wohnungsangebot bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben. Abschließend erfolgt eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage für den Prognosezeitraum aus der sich der Neubaubedarf für die Kommunen ableitet.

*Ableitung der Prognoseannahmen auf Basis umfangreicher Analysen*

### 4.1 Bevölkerungsprognose

Um verlässliche Aussagen über die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung und die daraus resultierenden Neubaubedarfe im Landkreis Garmisch-Partenkirchen zu erhalten, wurde im Rahmen dieser Studie eine Wohnungsmarktprognose auf Gemeindeebene bis zum Jahr 2040 erstellt. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird das Wohnungsangebot bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben. Abschließend erfolgt eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage für den Prognosezeitraum aus der sich der Neubaubedarf für die Kommunen ableitet.

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Die Anzahl und die Altersstruktur können sich auf der Basis der folgenden Komponenten verändern:

- zu erwartende Alterung der Ausgangsbevölkerung
- zu erwartende Geburten
- zu erwartende Sterbefälle
- zu erwartende Zu- und Fortzüge

*Komponenten der Bevölkerungsprognose*

Insofern sind im Vorfeld der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu den empirischen Daten der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen vorgenommen worden. Die Datengrundlage zur Ermittlung der Bevölkerungsprognose wurde, soweit durch die Kommunen zur Verfügung gestellt, aus dem kommunalen Melderegister oder, falls diese Daten nicht verfügbar waren, vom Landesamt für Statistik bezogen.

*Konstante Geburtenziffer für den gesamten Landkreis*

Maßgeblich für die Ermittlung der Bevölkerungsprognose ist zunächst der Bevölkerungsstand in jeder Kommune, differenziert nach Altersstruktur und Geschlechterverteilung, im Basisjahr 2019. Dieser Stand bildet den Ausgangspunkt der Bevölkerungsprognose. Um darauf aufbauend die zukünftige Entwicklung zu ermitteln, werden die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung aus dem sogenannten Stützzeitraum der Prognose in die Zukunft fortgeschrieben. Als Stützzeitraum der Prognose wurden die Jahre von 2011 bis 2019 definiert. Die Ermittlung der einzelnen Komponenten wird im Folgenden dargestellt.

*Stützzeitraum*

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung in den Kommunen muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Die hierfür relevante Kennziffer ist die altersspezifische Geburtenziffer. Aus dieser Zahl lässt sich die Wahrscheinlichkeit ableiten, mit der eine Frau in einem bestimmten Altersjahr ein Kind zur Welt bringt. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf der Basis der Geburtenzahl des Zeitraums von 2011 bis 2019 die Zahl der altersspezifischen Geburtenziffer berechnet und diese im Prognoseverlauf konstant gehalten. Die Berechnung der altersspezifischen Geburtenziffer erfolgte nicht für die einzelnen Gemeinden, sondern auf Landkreisebene und liegt hier bei 1,31 Kindern pro Frau. So werden die teils deutlichen Ausreißer der Daten im Stützzeitraum in einzelnen kleineren Gemeinden (Spanne zwischen 0,55 und 1,82 Kindern pro Frau) nicht in die Zukunft fortgeschrieben.

*Geburtenziffer*

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefälle stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel des Freistaats Bayern.

*Durchschnittliche  
Lebenserwartung steigt  
leicht*

Wanderungsbewegungen, also die Zu- und Fortzüge in den jeweiligen Kommunen, stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungsbewegungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen.

*Wanderungen als  
einflussreiche Komponente*

Für die Ableitung der Wanderungen wurde ein Stützzeitraum von 2011 bis 2019 gewählt. Wie bei der Analyse der Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre bereits deutlich wurde, war das Jahr 2015 ein durch die hohe Flüchtlingszuwanderung geprägtes Ausnahmejahr. Um das Prognoseergebnis nicht durch dieses Ereignis zu verzerren, wurde dieses Jahr für die Prognose nicht berücksichtigt. Um den Einfluss von Sondereffekten auf die Prognose in den teils relativ kleinen Gemeinden im Landkreis möglichst gering zu halten, wurden die Wanderungsbewegungen nur für die drei bevölkerungsreichen Marktgemeinden Garmisch-Partenkirchen, Mittenwald und Murnau am Staffelsee einzeln betrachtet. Für die weiteren Gemeinden wurden alle Zu- und Fortzüge zusammengefasst und dann anteilig nach der Einwohnerzahl auf die Gemeinden verteilt. Mit dieser Vorgehensweise wird in diesen Gemeinden für die Bevölkerungsprognose ein regional typisches Wanderungsverhalten ermittelt und in die Zukunft fortgeschrieben.

*Stützzeitraum für  
Wanderungen 2011 bis 2019  
ohne 2015*

### Entwicklung der Einwohnerzahlen

Auf der Grundlage der genannten Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 vorausgerechnet. Für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen insgesamt geht GEWOS bis 2040 von Einwohnergewinnen in Höhe von 2,3 % im Vergleich zum Ausgangsniveau in 2019 aus. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 2.050 auf dann etwa 91.150 Personen über den gesamten Prognosezeitraum von 21 Jahren. Zum Vergleich: Der Anstieg der Hauptwohnsitzbevölkerung im Landkreis betrug in den vergangenen 21 Jahren (1998 bis 2019) laut Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik etwa 2,8 %.

*Bevölkerungsanstieg um 2,3 %  
im Landkreis*

Ein großer Teil des Bevölkerungsanstiegs entfällt auf die erste Hälfte des Prognosezeitraums. Von 2019 bis 2030 wächst die Bevölkerung um 1.940 Personen bzw. 2,2 %. In der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums schwächt sich das Wachstum deutlich ab und beträgt nur noch 110 Personen bzw. 0,1 %.

*Abgeschwächter  
Bevölkerungsanstieg  
in zweiter Hälfte des  
Prognosezeitraums*

Der Bevölkerungsanstieg wird mit einem Plus von 1.010 Personen (3,7 %) bis 2040 etwa zur Hälfte vom Markt Garmisch-Partenkirchen getragen. Die beiden weiteren Märkte entwickeln sich unterschiedlich. Murnau wächst im Prognosezeitraum um etwa 280 Personen (2,2 %), während die Einwohnerzahl in Mittenwald um 170 Personen (2,3 %) rückläufig ist. Mit einem Zuwachs von 640 Personen bzw. 3,3 % bilden die 13 Gemeinden mit unter 3.000 Einwohnern (Stand 2019) einen weiteren Wachstumspol im Landkreis. Die sechs Gemeinden mit über 3.000 weisen mit einem Anstieg von 290 Personen bzw. 1,3 % eine moderate Bevölkerungsentwicklung auf. In allen betrachteten Gemeindeklassen vollzieht sich der

*Markt Garmisch-Parten-  
kirchen wächst über-  
durchschnittlich*

größte Teil der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 und stagniert im weiteren Verlauf. Lediglich im Markt Mittenwald verläuft der Bevölkerungsrückgang relativ kontinuierlich über den gesamten Prognosezeitraum.

In den einzelnen Kommunen fällt das Bild sehr differenziert aus, wie die nachfolgende Tabelle zeigt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine Bevölkerungsprognose mit mehr Unsicherheiten behaftet ist, je kleiner eine Gemeinde ist. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden Ettal, Schwaigen und Spatzenhausen mit deutlich unter 1.000 Einwohnern. Das deutlichste Bevölkerungswachstum bis 2040 zeigt sich in den Gemeinden Ettal (7,8 %), Großweil (6,4 %) und Bad Kohlgrub (5,1 %).

*Differenzierte Entwicklung  
in einzelnen Kommunen*

**Tabelle 9: Bevölkerungsprognose nach Kommunen (2019-2040)**

Gemeinde	2019	2040	Veränderung 2019-2040	
			absolut	in %
Bad Bayersoien	1.233	1.280	47	3,8%
Bad Kohlgrub	2.898	3.050	152	5,2%
Eschenlohe	1.619	1.640	21	1,3%
Ettal	564	610	46	8,2%
Farchant	3.646	3.770	124	3,4%
Garmisch-Partenkirchen, Markt	27.665	28.680	1.015	3,7%
Grainau	3.425	3.450	25	0,7%
Großweil	1.499	1.600	101	6,7%
Krün	1.922	1.990	68	3,5%
Mittenwald, Markt	7.318	7.150	-168	-2,3%
Murnau a. Staffelsee, Markt	12.456	12.730	274	2,2%
Oberammergau	5.491	5.540	49	0,9%
Oberau	3.242	3.270	28	0,9%
Ohlstadt	3.318	3.400	82	2,5%
Riegsee	1.172	1.190	18	1,5%
Saulgrub	1.661	1.720	59	3,6%
Schwaigen	594	600	6	1,0%
Seehausen a. Staffelsee	2.463	2.480	17	0,7%
Spatzenhausen	774	800	26	3,4%
Uffing a. Staffelsee	3.027	3.020	-7	-0,2%
Unterrammergau	1.586	1.630	44	2,8%
Wallgau	1.528	1.560	32	2,1%
<b>Landkreis</b>	<b>89.101</b>	<b>91.150</b>	<b>2.049</b>	<b>2,3%</b>

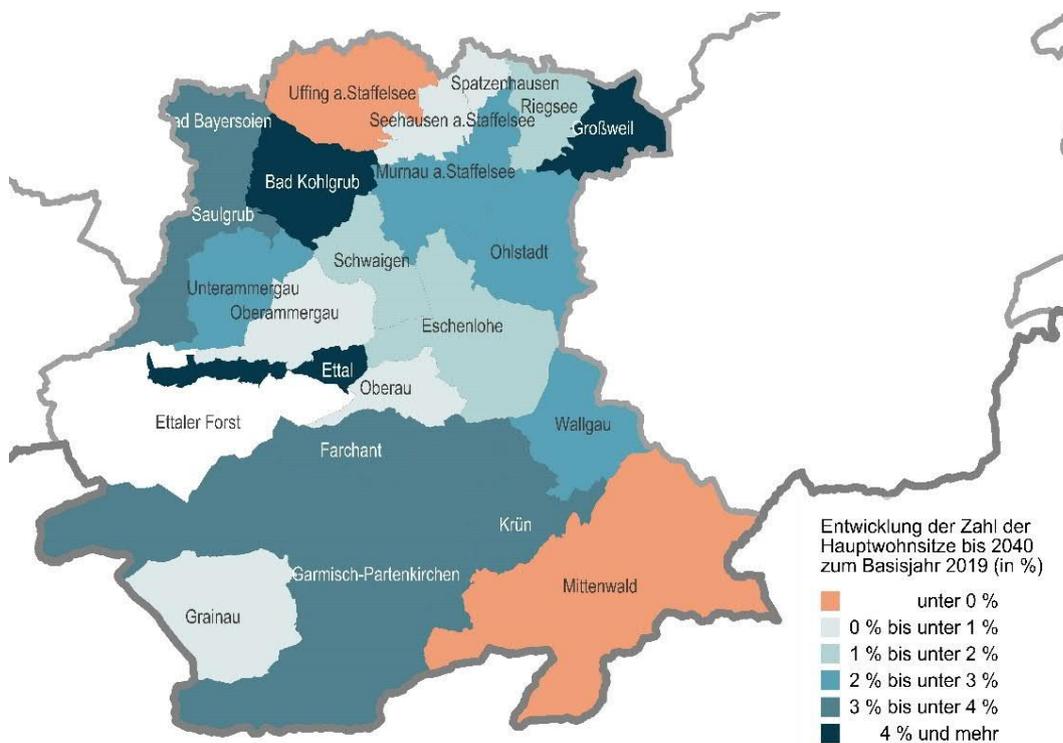
Quelle: GEWOS, Datengrundlage: Kommunale Melderegister, Bayerisches Landesamt für Statistik

Einen klar negativen Bevölkerungstrend weist nur der Markt Mittenwald (-2,3 %) auf. In Grainau (0,7 %), Oberammergau (0,9 %), Seehausen (0,7 %) und Uffing (-0,1 %) ergibt sich bis 2040 nur eine geringe Abweichung von ihrem Bevölkerungsstand in 2019. In den weiteren Gemeinden liegt die Spanne des Bevölkerungsanstiegs zwischen 1,0 % und 3,8 % und somit relativ nah am Durchschnitt des Landkreises von 2,3 %.

Wie der nachfolgenden Karte der Kommunen im Landkreis zu entnehmen ist, ergibt sich aus der Verteilung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung kein räumliches Muster. Kommunen mit einer hohen und weniger hohen Bevölkerungsdynamik verteilen sich relativ gleichmäßig über das Gebiet des Landkreises.

*Keine großräumige Differenzierung der Bevölkerungsdynamik*

**Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen in % (2019-2040)**



Quelle: GEWOS, Kartengrundlage: Regiograph

## Entwicklung der Altersstruktur

Der bereits beschriebene Bevölkerungsanstieg im Landkreis betrifft nicht alle Altersgruppen. Zuwächse ergeben sich für die jungen Senioren (65 bis unter 80 Jahre) mit einem Plus von 15,1 % sowie für die Hochbetagten ab 80 Jahren mit einem Plus von 23,6 % bis 2040. Bei den Altersgruppen unter 65 Jahren weist nur die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen eine positive Entwicklung auf (5,7 %). Diese Entwicklung geht auf einen hohen Wanderungsüberschuss in dieser Altersklasse zurück, der bereits in den vergangenen Jahren zu beobachten war. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren (-1,3 %) ist ebenso rückläufig wie die Zahl der jungen Erwachsenen bis unter 30 Jahren (-5,7 % bzw. -3,9 %). Besonders deutlich fällt die negative Entwicklung in der Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen aus (-12,4 %). Der hohe Anstieg der Anzahl der ab 65-Jährigen geht zum einen auf eine steigende Lebenserwartung und zum anderen auf den Eintritt von Jahrgängen mit vielen Personen („Babyboomer“) in diese Altersklassen zurück. Da diese Jahrgänge im Prognosezeitraum aus der Altersklasse der 50- bis unter 65-Jährigen herauswachsen, führt der gleiche Effekt zu dem deutlichen Bevölkerungsrückgang in dieser Altersklasse.

*Hohe Zuwächse bei Senioren*

**Tabelle 10: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Landkreis (2019-2040)**

Altersgruppe	2019	2040	Veränderung (absolut)	Veränderung (%)
unter 18	13.450	13.270	-180	-1,3%
18 bis unter 25	6.460	6.090	-370	-5,7%
25 bis unter 30	5.190	4.990	-200	-3,9%
30 bis unter 50	22.260	23.520	1.260	5,7%
50 bis unter 65	19.520	17.100	-2.420	-12,4%
65 bis unter 80	15.110	17.390	2.280	15,1%
80 und älter	7.110	8.790	1.680	23,6%
<b>Summe</b>	<b>89.100</b>	<b>91.150</b>	<b>2.050</b>	<b>2,3%</b>

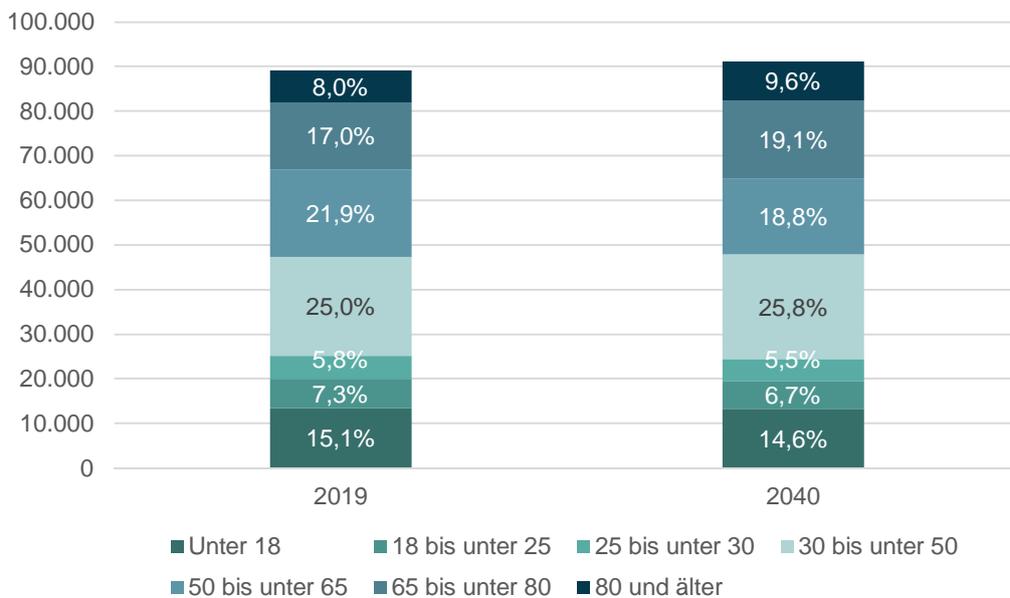
Quelle: GEWOS

Die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 führt also nicht nur zu einem Anstieg der Einwohnerzahl im Landkreis insgesamt, sondern auch zu einer Verschiebung der Anteile einzelner Altersgruppen. Besonders deutlich wird dies bei den Personen ab 65 Jahren. Ihr Anteil an der Bevölkerung wächst von 25,0 % in 2019 auf 28,7 % in 2040. Der Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen geht von 21,9 % auf 18,8 % zu rück.

*Alterungsprozesse führen zur Veränderung*

Zugleich steigt der Anteil von Personen von 30 bis unter 50 Jahren von 25,0 % auf 25,8 %. Der Anteil von Personen unter 30 Jahren sinkt von 28,8 % auf 26,8 % (siehe auch Datenband II, Grafiken zu den einzelnen Gemeinden).

**Abb. 24: Veränderung der Altersstruktur im Landkreis (2019-2040)**



Quelle: GEWOS

## 4.2 Haushaltsprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose wurde in einem zweiten Arbeitsschritt die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte prognostiziert, denn nicht die Einwohnerzahl bestimmt die Wohnungsnachfrage, sondern die Haushalte. Diese werden von einzelnen Personen oder Personengruppen gebildet, die jeweils eine Wohneinheit benötigen, wie z.B. die Alleinerziehende mit einem Kind, die vierköpfige Familie oder das Seniorenpaar. Zur Berechnung der Haushalte wurde zunächst die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt wurden, die eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nach normalem Wohnraum wie einer Wohnung oder einem Haus generieren, nicht aber Heimplätze oder Zimmer zur Untermiete. Zusätzlich zu den Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit Hauptwohnsitz wurde auch die relevante Zweitwohnsitzbevölkerung einbezogen, da auch diese Einwohner Wohnraum in Anspruch nehmen. Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, von

*Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte*

denen keine direkte Nachfrage ausgeht, wurden herausgerechnet. Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Heimbevölkerung wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten. Auf dieser Basis wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte über ein Haushaltsgenerierungsverfahren abgeleitet.

Für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen geht GEWOS bis 2040 von einem Haushaltsanstieg in Höhe von 4,4 % aus. Dies entspricht einem Zuwachs von 43.800 Haushalten in 2019 um 1.930 auf rund 45.730 Haushalte in 2040.

*Anstieg der Haushalte  
um 4,4 %*

Damit fällt die Haushaltsentwicklung positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. In den drei bevölkerungsreichen Marktgemeinden fällt die Entwicklung der Haushaltszahl sehr unterschiedlich aus. In Garmisch-Partenkirchen liegt die Entwicklung der Haushaltszahlen von 2019 bis 2040 mit 4,2 %, das entspricht einem Zuwachs von rund 610 Haushalten, leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises, während der Markt Murnau am Staffelsee mit einem Plus von 5,0 %, also gut 300 Haushalten, etwas darüber liegt. Die Entwicklung im Markt Mittenwald ist, wie bereits die Bevölkerungsentwicklung, um 0,5 % rückläufig.

**Tabelle 11: Haushaltsprognose bis 2040**

Gemeinde	2019	2040	Veränderung 2019 bis 2040	
			absolut	in %
Bad Bayersoien	594	639	45	7,6%
Bad Kohlgrub	1.413	1.543	130	9,2%
Eschenlohe	708	722	14	2,0%
Ettal	276	308	32	11,6%
Farchant	1.847	1.963	116	6,3%
Garmisch-Partenkirchen, M.	14.579	15.192	613	4,2%
Grainau	1.696	1.741	45	2,7%
Großweil	627	689	62	9,9%
Krün	948	995	47	5,0%
Mittenwald, Markt	3.754	3.736	-18	-0,5%
Murnau a. Staffelsee, M.	6.148	6.454	306	5,0%
Oberammergau	2.789	2.880	91	3,3%
Oberau	1.525	1.571	46	3,0%
Ohlstadt	1.542	1.643	101	6,5%
Riegsee	569	587	18	3,2%
Saulgrub	717	780	63	8,8%
Schwaigen	262	281	19	7,3%

Gemeinde	2019	2040	Veränderung 2019 bis 2040	
			absolut	in %
Seehausen a. Staffelsee	1.180	1.240	60	5,1%
Spatzenhausen	310	335	25	8,1%
Uffing a. Staffelsee	1.390	1.451	61	4,4%
Unterrammergau	805	853	48	6,0%
Wallgau	714	755	41	5,7%
<b>Landkreis</b>	<b>44.392</b>	<b>46.361</b>	<b>1.969</b>	<b>4,4%</b>

Quelle: GEWOS

Insbesondere in den Gemeinden Ettal (11,6 %), Großweil (9,9 %) und Bad Kohlgrub (9,2 %) wird der Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2040 überdurchschnittlich hoch ausfallen. Die Entwicklungen mit der geringsten Dynamik sind in Eschenlohe (2,0 %), Grainau (2,7 %) und Oberau (3,0 %) zu beobachten.

*Teils deutliches Wachstum in den Gemeinden*

Der Anstieg der Zahl der Haushalte geht vor allem auf die dynamische Entwicklung der kleinen Haushalte zurück. Im Landkreis Garmisch-Partenkirchen erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte von 2019 bis 2040 um ca. 1.470 Haushalte bzw. 7,9 % auf dann 20.040. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte steigt um 520 bzw. 3,6 %. Demgegenüber nimmt die Zahl der Dreipersonenhaushalte insgesamt im Landkreis leicht um 70 bzw. 1,3 % ab. Die Zahl der Haushalte mit mehr als drei Personen bleibt mit einem Zuwachs von unter einem Prozent nahezu konstant.

*Zahl der kleinen Haushalte nimmt zu*

Auf kleinräumiger Ebene zeigen sich ähnliche Tendenzen wie im Landkreis insgesamt. In den drei Marktgemeinden ist die Dynamik beim Zuwachs der kleinen Haushalte weniger stark ausgeprägt als in den übrigen Gemeinden. Der Anstieg der Einpersonenhaushalte liegt im Markt Garmisch-Partenkirchen bei 5,4 %, im Markt Mittenwald bei 3,4 % und im Markt Murnau bei 9,7 %, während ihre Zahl in den kleineren Gemeinden zusammengenommen um 10,4 % steigt. Bei größeren Haushalten mit drei und mehr Personen fällt die Entwicklung in den Marktgemeinden hingegen positiver aus als im übrigen Landkreis.

*Gemeindespezifische Unterschiede*

Tabelle 12: Veränderung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen im Landkreis (2019-2040)

Haushaltsgröße	2019	2040	Veränderung 2019 bis 2040	
			absolut	in %
1-Personenhaushalte	18.570	20.040	1.470	7,9%
2-Personenhaushalte	14.640	15.160	520	3,6%
3-Personenhaushalte	5.310	5.240	-70	-1,3%
4-Personenhaushalte und größer	5.870	5.920	50	0,8%
<b>Gesamt</b>	<b>44.390</b>	<b>46.360</b>	<b>1.970</b>	<b>4,4%</b>

Quelle: GEWOS

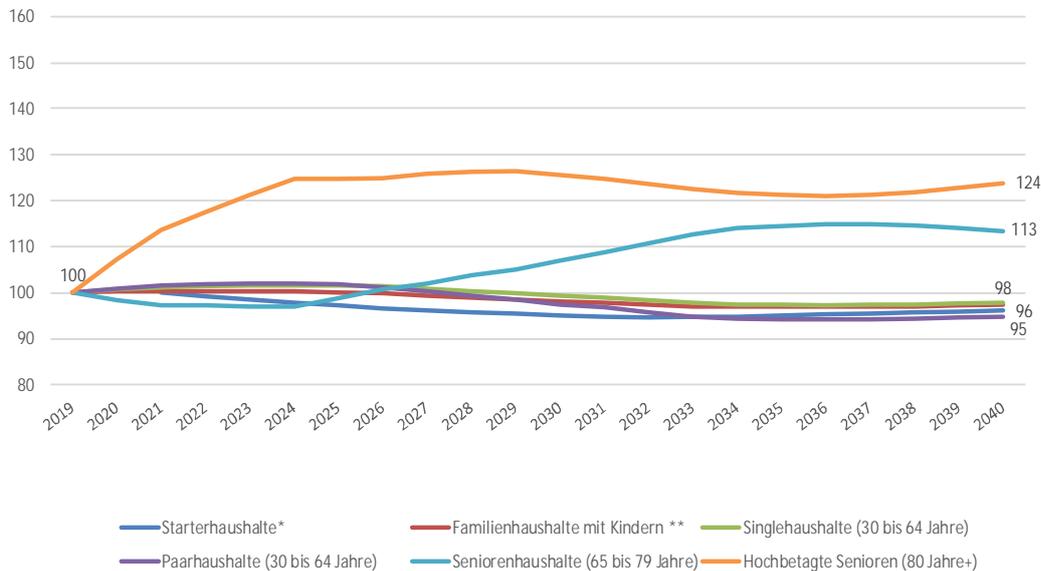
Die deutliche Zunahme kleiner Haushalte im Prognosezeitraum ist ein Prozess, der zum Großteil auf die Alterung von Haushalten zurückzuführen ist. Durch Auszug der Kinder, Trennung oder Tod des Partners verkleinern sich frühere Familienhaushalte im Lauf der Zeit. Zugleich rücken weniger Haushalte in die Familienphase nach, da sich junge Menschen später oder teilweise gar nicht für die Gründung einer Familie entscheiden. Dieser Trend ist deutschlandweit zu beobachten. Im Landkreis Garmisch-Partenkirchen verstärkt sich diese Entwicklung durch die hohe Bedeutung des Tourismus mit vielen nur temporär tätigen Arbeitskräften, die im Landkreis daher keine Familie gründen.

*Trend zur Singularisierung*

### 4.3 Zielgruppen

Um die qualitative Wohnungsnachfrage zu konkretisieren, hat GEWOS wichtige Zielgruppen des Wohnungsmarktes im Landkreis anhand des Alters des Haushaltsvorstands und der Haushaltsgröße rechnerisch nachgebildet und deren Entwicklung prognostiziert.

**Abb. 25: Nachfrageveränderung nach Zielgruppen im Landkreis (2019-2040)**



\*Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis unter 29 Jahren

\*\*Alleinerziehende und Paare mit Kind(ern) (ungeachtet des Alters)

Der Haushaltsvorstand bezeichnet dasjenige Mitglied des Privathaushalts, das den größten finanziellen Beitrag zum Haushaltseinkommen leistet.

Quelle: GEWOS

### Starterhaushalte

Starterhaushalte sind Haushalte mit ein bis zwei Personen in der Altersgruppe 18 Jahre bis unter 29 Jahre. Menschen in dieser Altersgruppe sind häufig noch in der Ausbildungsphase oder Berufseinsteiger. Sie verfügen daher oft über geringe Einkommen. In angespannten Wohnungsmärkten wie im Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist es aufgrund des knappen und oft teuren Wohnungsangebots schwieriger, einen eigenen Haushalt zu gründen und eine eigene Wohnung zu beziehen, als dies in Gebieten mit entspannten Wohnungsmärkten möglich wäre. Diese Haushalte suchen in erster Linie kleine, preisgünstige Wohnungen mit guter Infrastrukturausstattung im Umfeld. Im gesamten Prognosezeitraum geht die Zahl der Starterhaushalte leicht zurück. Aufgrund des derzeitigen Mangels an kleinen, bezahlbaren Wohnungen, wird die Realisierung der Bedarfe häufig aufgeschoben oder man weicht auf andere Angebote wie zum Beispiel Wohngemeinschaften oder heimähnliche Unterbringungen aus.

### Singlehaushalte mittleren Alters

Einpersonenhaushalte im Alter von 30 bis 64 Jahren bilden diese Zielgruppe. Sie verfügen in der Regel über eine stabile Einkommenssituation und fragen auch qualitativere und höherpreisige Wohnangebote meist zur Miete nach. Anhand der Modellrechnung ist ein leichter Rückgang in dieser Zielgruppe zu erwarten. Die Zahl dieser Haushalte verringert sich nur leicht von rd. 7.450 in 2019 auf 7.290 in 2040.

### Paarhaushalte mittleren Alters

Diese Zielgruppe umfasst Haushalte mit zwei Personen, deren Vorstand 30 bis 64 Jahre alt ist. Auch in dieser Zielgruppe sind die Haushaltseinkommen meist gesichert. In ländlichen Gebieten ist das Wohneigentum die bevorzugte Wohnform dieser Zielgruppe, in der Regel im Einfamilienhausbereich, in größeren Gemeinden auch Eigentumswohnungen. Haushalte mit geringeren Einkommen sind auf den Mietwohnungsbestand angewiesen. Im Prognosezeitraum geht die Zahl der Haushalte in dieser Zielgruppe von 2.012 im Jahr 2019 auf 1.499 in 2040 zurück.

### Familienhaushalte

Alleinerziehende und Paare mit Kind(ern), ungeachtet des Alters, bilden diese Zielgruppe. Diese Haushalte benötigen größere Wohnungen. Familien fragen, sofern es die Einkommensverhältnisse ermöglichen, primär Eigenheime bzw. Baugrundstücke nach. Familien mit geringeren Einkommen sind auf größere Wohnungen im Mietwohnungsbestand angewiesen. Schon in den kommenden Jahren steigt die Zahl dieser Haushalte leicht an, um danach wieder zurückzugehen. Im gesamten Prognosezeitraum bis 2040 beträgt der Rückgang rund 200 Haushalte, von 4.100 in 2019 auf 3.900 Haushalte in 2040.

### Seniorenhaushalte

Als Seniorenhaushalte werden alle Haushalte definiert, deren Vorstand im Alter von 65 Jahren bis unter 80 Jahren ist. In aller Regel handelt es sich um Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diese Zielgruppe fragt bei Wohnungswechseln meist zentrumsnahe, gut versorgte Wohnstandorte nach, mit fußläufiger Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen. Auch wenn noch keine Mobilitätseinschränkungen bestehen, werden barrierefreie Wohnungen nachgefragt, da man sich auf spätere Einschränkungen einstellt und einen erneuten Wohnungswechsel vermeiden will. Im Prognosezeitraum sinkt die Zahl dieser Haushalte bis 2025 leicht und steigt danach bis Mitte des kommenden Jahrzehnts um rd. 14 % an. Danach setzt wieder ein leichter Rückgang in der Nachfragergruppe ein, weil viele Haushalte in die Gruppe der Hochbetagten übergehen.

### Hochbetagte Seniorenhaushalte

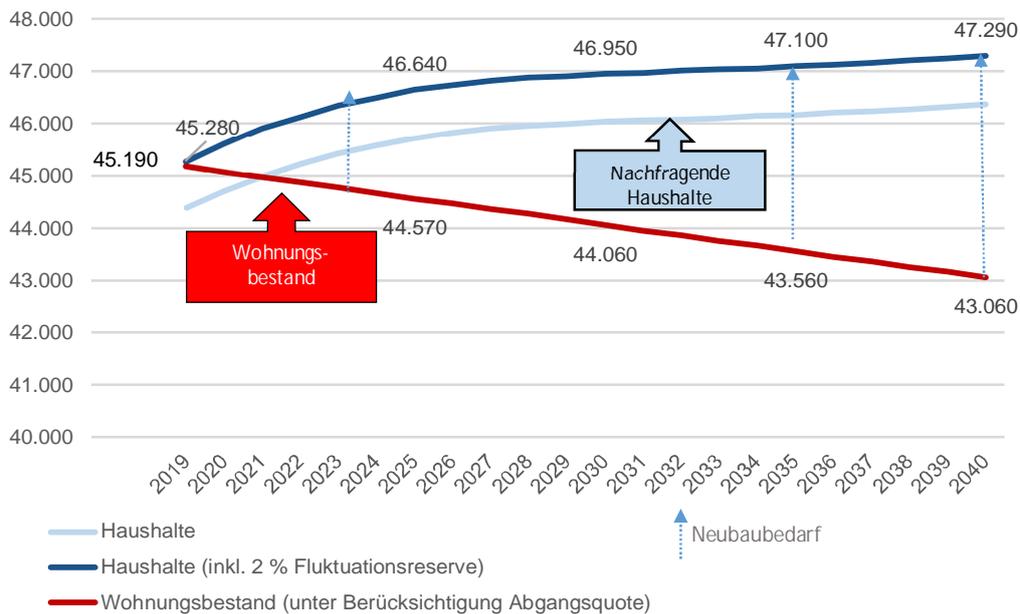
Haushalte, deren Vorstand 80 Jahre oder älter ist, definieren diese Zielgruppe. Im Alter ab 80 Jahren steigen Mobilitätseinschränkungen, Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit mit zunehmendem Alter signifikant an. Auch wenn viele Menschen dieser Altersgruppe nur wenig Unterstützung brauchen, sind barrierefreie Wohnungen in gut versorgten Stadtgebieten, Gemeinde- oder Ortsteilzentren essentiell für die Wohnungsversorgung vieler Hochbetagter. Im Landkreis Garmisch-Partenkirchen steigt die Anzahl dieser Haushalte bis Mitte des kommenden Jahrzehnts kontinuierlich um rd. 1.500 an, um danach wieder leicht zurückzugehen. Ende der 2040er Jahre ist ein erneuter Anstieg zu erwarten.

### 4.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2040 erstellen zu können, muss der dargestellten Haushaltsprognose das Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Aus der Bilanz der Anzahl der Haushalte (Wohnungsnachfrage) und der Anzahl der Wohnungen (Wohnungsangebot) ergibt sich für den Prognosezeitraum dann eine Differenz, die dem erforderlichen Neubaubedarf entspricht.

*Wohnungsmarktbilanz bis 2040*

**Abb. 26: Entwicklung der Neubaubedarfe im Landkreis**



Quelle: GEWOS, eigene Berechnungen und Darstellung

Zur Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand nach Daten des Bayrischen Landesamtes für Statistik zu Ende 2019 als Basiswert übernommen. Dieser Wohnungsbestand wurde ohne Berücksichtigung der möglichen Neubautätigkeit, jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Die Wohnungsabgangsquote ist ein Erfahrungswert, der für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,15 % pro Jahr und bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 0,3 % im Jahr liegt. Diese Quote entspricht dem Anteil der Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt jedes Jahr durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und ähnliche Vorgänge entzogen werden und basiert auf Erkenntnissen aus den amtlichen Gebäude- und Wohnungszählungen.

*Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2040*

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine sogenannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) des Wohnungsangebotes notwendig, damit Umzüge und Modernisierungen realisiert werden können. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, zum einen, um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch, um die neue oder die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermietet modernisiert werden, in der Umbauphase zumeist nicht zur Verfügung. Um diesen zusätzlichen Wohnungsbedarf zu simulieren, wird auf die Zahl der Haushalte, die die Wohnungsnachfrage darstellt, die Fluktuationsreserve von 2 % der Haushalte aufgeschlagen.

*Fluktuationsreserve 2 %*

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

*Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen*

- **Nachholbedarf/Angebotsüberhang:** Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2019.
- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der nachfragenden Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen, also den Wohnungen, deren Abgang durch Anwendung der Abgangsquote ermittelt wird. Im Gegensatz zu den ersten beiden Neubaubedarfsarten, benötigt der Ersatzbedarf wenig neue Wohnbauflächen, da er meist von den Eigentümern auf dem bereits bestehenden Wohngrundstück realisiert wird.

Im Ausgangsjahr der Prognose 2019 war der Wohnungsmarkt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen insgesamt angespannt. Es konnte insgesamt ein Angebotsdefizit bzw. ein Nachholbedarf von rund 90 Wohnungen festgestellt werden.

*Nachholbedarf von 90 Wohnungen in 2019*

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich im Zeitraum von 2019 bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsabgang im gesamten Landkreis von etwa 1.130 Wohneinheiten ergeben. Dieser wird bis zum Jahr 2040 kontinuierlich auf 2.130 Wohneinheiten steigen. Dementsprechend müssen 2.130 Wohnungen bis 2040 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Dieser Prozess erfolgt in nachfragestarken Märkten in der Regel automatisch. Ältere nicht erhaltenswürdige Gebäude werden durch neuere ersetzt. In dichteren Bereichen können auf den gleichen Grundstücken mehr Wohnungen entstehen als zuvor vorhanden waren. So kann beispielsweise in zentrumsnaher Lage ein Einfamilienhaus durch ein kleines Mehrfamilienhaus ersetzt werden, wenn die baurechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

*Zukünftiger Ersatzbedarf:  
2.130 Wohneinheiten*

Neben dem Ersatzbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 1.670 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Bis 2040 müssen insgesamt 2.010 Wohneinheiten entstehen, um die steigende Nachfrage durch die wachsende Zahl der Haushalte zu decken.

*Zukünftiger Zusatzbedarf:  
2.010 Wohneinheiten*

Unter Berücksichtigung der Bedarfskomponenten ergibt sich für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 4.230 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Bereits bis 2030 müssen hiervon 2.890 Wohneinheiten errichtet werden.

*Wohnungsbedarf 2040:  
4.220 Wohnungen*

**Tabelle 13: Neubaubedarfe nach Segmenten und Typen im Landkreis (2019-2040)**

<b>Bedarfstyp</b>	<b>in Ein-/Zwei-familienhäusern</b>	<b>in Mehr-familienhäusern</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Wohnungsbestand 2019</b>	<b>21.180</b>	<b>24.010</b>	<b>45.190</b>
<b>Neubaubedarf in 2030</b>	<b>1.420</b>	<b>1.470</b>	<b>2.890</b>
<i>Davon Zusatzbedarf</i>	<i>860</i>	<i>810</i>	<i>1.670</i>
<i>Davon Ersatzbedarf</i>	<i>350</i>	<i>780</i>	<i>1.130</i>
<i>Davon Nachholbedarf aus 2019</i>	<i>210</i>	<i>-120</i>	<i>90</i>
<b>Neubaubedarf bis 2040</b>	<b>1.880</b>	<b>2.350</b>	<b>4.230</b>
<i>Davon Zusatzbedarf</i>	<i>1.010</i>	<i>1.000</i>	<i>2.010</i>
<i>Davon Ersatzbedarf</i>	<i>660</i>	<i>1.470</i>	<i>2.130</i>
<i>Davon Nachholbedarf aus 2019</i>	<i>210</i>	<i>-120</i>	<i>90</i>

Quelle: GEWOS, rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen

Aufgrund des Nachholbedarfs und der dynamischen demografischen Entwicklung zu Beginn des Prognosezeitraums sollte die Zahl der Fertigstellungen bis zum Jahr 2030 höher liegen als in der zweiten Hälfte. In den elf Jahren von 2020 bis 2030 müssen etwa 263 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. In der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums von 2031 bis 2040 werden nur noch 134 Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Dies entspricht nur gut der Hälfte des prognostizierten jährlichen Bedarfs bis 2030. Auch die Segmentverteilung ändert sich. In der ersten Hälfte des Prognosezeitraums sollte der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Neubau bei 51 % und in der zweiten Hälfte auf 56 % steigen.

*Hoher Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums*

Der Neubaubedarf über die kompletten 21 Jahre des Prognosezeitraums gemittelt liegt bei etwa 201 Fertigstellungen pro Jahr. In den vergangenen zehn Jahren (2010-2019) lag die Zahl der Fertigstellungen im Landkreis nach Daten des Statistischen Landesamtes bei etwa 180 pro Jahr.

*Jährlicher Neubaubedarf liegt unter den aktuellen Fertigstellungszahlen*

Die folgende Tabelle 14 zeigt eine Übersicht über die Neubaubedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment (EZFH) bzw. Mehrfamilienhaussegment (MFH) in den Gemeinden und Marktgemeinden des Landkreises bis 2030 und bis 2040. Dabei ist anzumerken, dass die Verteilung der Neubedarfe auf die Segmente der Ein- und Zweifamilienhäuser von den aktuellen Wohnformen der Haushalte im Landkreis abgeleitet ist und eine rechnerische Betrachtung darstellt. Gelingt es, den Nachfragern für Einfamilienhäuser attraktive Alternativen im Geschosswohnungsbau anzubieten oder ist der Eigenheimmarkt so stark angespannt, dass keine Ausweichmöglichkeiten mehr bestehen, kann ein Teil der Nachfrage auch in das Mehrfamilienhaussegment umgelenkt werden. Beispiele sind familienfreundliche, gestapelte Reihenhäuser oder kleine Stadtvillen.

*Nachfrage kann auch umgelenkt werden*

Der höchste Neubaubedarf ergibt sich für den Markt Garmisch-Partenkirchen mit 1.140 Wohnungen bis 2040. Das entspricht rund 27 % des ermittelten Neubaubedarfs im Landkreis. Auch auf den Markt Murnau am Staffelsee entfällt mit 940 Wohneinheiten ein signifikanter Anteil des Neubaubedarfs im Landkreis bis 2040. Aufgrund des Ersatzbedarfs abgängiger Wohneinheiten haben auch Kommunen mit geringer oder rückläufiger Wohnungsnachfrage bis 2040, wie etwa der Markt Mittenwald, einen gewissen Neubaubedarf zu decken.

*Bedarfe in fast allen Gemeinden*

Tabelle 14: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz bis 2040

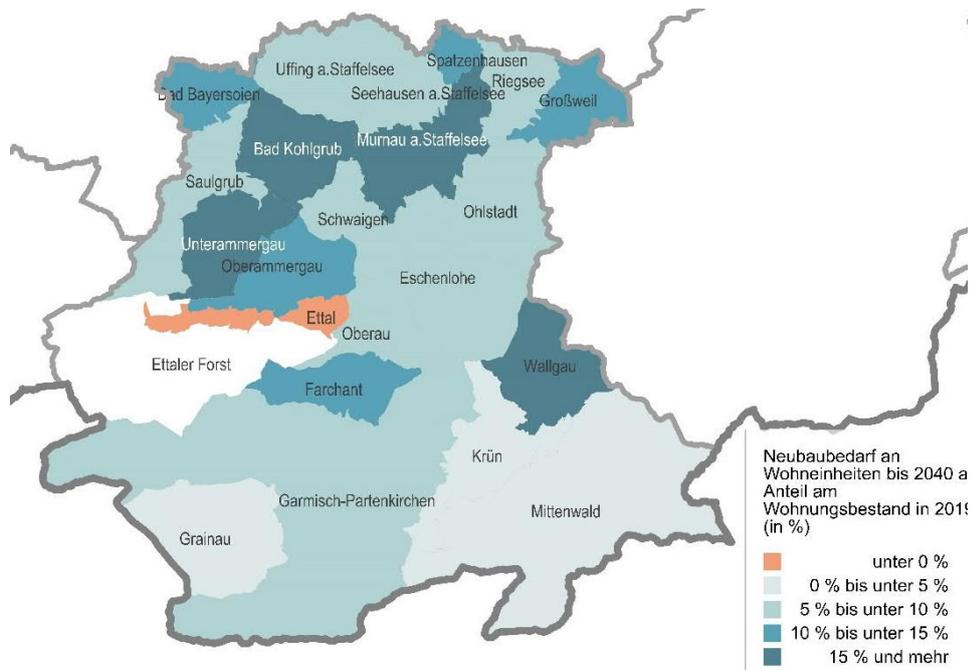
Gemeinde	Segment	Neubaubedarf	
		2019-2030	2019-2040
Bad Bayersoien	EZFH	30	50
	MFH	20	30
	Gesamt	50	80
Bad Kohlgrub	EZFH	140	170
	MFH	130	170
	Gesamt	270	340
Eschenlohe	EZFH	20	20
	MFH	20	30
	Gesamt	40	50
Ettal	EZFH	-10	0
	MFH	-10	-10
	Gesamt	-20	-10
Farchant	EZFH	40	70
	MFH	100	150
	Gesamt	140	220
Garmisch-Partenkirchen, M	EZFH	230	330
	MFH	450	810
	Gesamt	680	1.140
Grainau	EZFH	30	50
	MFH	10	40
	Gesamt	40	90
Großweil	EZFH	50	80
	MFH	0	10
	Gesamt	50	90
Krün	EZFH	0	20
	MFH	0	20
	Gesamt	0	40
Mittenwald, M	EZFH	50	50
	MFH	10	50
	Gesamt	60	100
Murnau am Staffelsee, M	EZFH	360	410
	MFH	420	530
	Gesamt	780	940

Gemeinde	Segment	Neubaubedarf	
		2019-2030	2019-2040
Oberammergau	EZFH	110	140
	MFH	110	160
	Gesamt	220	300
Oberau	EZFH	60	80
	MFH	30	60
	Gesamt	90	140
Ohlstadt	EZFH	60	90
	MFH	20	50
	Gesamt	80	140
Riegsee	EZFH	10	20
	MFH	10	10
	Gesamt	20	30
Saulgrub	EZFH	30	50
	MFH	0	20
	Gesamt	30	70
Schwaigen	EZFH	10	10
	MFH	0	0
	Gesamt	10	10
Seehausen am Staffelsee	EZFH	30	50
	MFH	20	40
	Gesamt	50	90
Spatzenhausen	EZFH	20	30
	MFH	0	10
	Gesamt	20	40
Uffing am Staffelsee	EZFH	40	50
	MFH	30	50
	Gesamt	70	100
Unterammergau	EZFH	60	80
	MFH	60	70
	Gesamt	120	150
Wallgau	EZFH	40	50
	MFH	30	50
	Gesamt	70	100

Quelle: GEWOS, auf zehn Wohneinheiten gerundet, Abweichungen sind möglich

Die nachfolgende Karte zeigt den ermittelten Neubaubedarf bis 2040 je Gemeinde als Anteil des Wohnungsbestands von 2019. Auf diese Weise kann der Neubaubedarf unterschiedlich großer Gemeinden miteinander verglichen werden.

**Abb. 27: Neubaubedarf an Wohnungen (2019-2040) als Anteil des Wohnungsbestands in 2019 in den Gemeinden**



Quelle: GEWOS, Kartengrundlage: Regiograph

Der anteilig höchste Neubaubedarf ergibt sich in den Gemeinden Bad Kohlgrub, Markt Murnau am Staffelsee, Unterammergau und Wallgau.

Den geringsten anteiligen Neubaubedarf verzeichnen Grainau, Krün und der Markt Mittenwald. Die Gemeinde Ettal verfügt rechnerisch sogar über einen negativen Neubaubedarf. Dies ergibt sich jedoch aus der geringen Größe der Gemeinde und damit verbundenen Sondereffekten.

## 5. Bezahlbarer Wohnraum

### 5.1 Definition Bezahlbarer Wohnraum

„Bezahlbarer Wohnraum“ ist gegenwärtig ein politisch und medial häufig bemühter Begriff. Trotz der hohen Relevanz der Debatte gibt es keine einheitliche, allgemein gültige Definition, was unter „bezahlbarem Wohnraum“ zu verstehen ist. So sieht selbst das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen von einer Definition des Begriffes ab.<sup>5</sup>

Bezahlbarer Wohnraum ist nicht unbedingt mit sozialem Wohnungsbau gleichzusetzen. Die primäre Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können.<sup>6</sup> Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden für Mietwohnungen Belegungs- und Mietpreisbindungen begründet. Durch diese „Eigenschaft“ der Wohnung kann die Wohneinheit dann nur an Haushalte vermietet werden, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Bezahlbarkeit ist hingegen kein immanentes Merkmal einer Wohneinheit, sondern beschreibt die Beziehung zwischen Wohnungen und Personen bzw. Haushalten. Für manche ist jeder Wohnraum erschwinglich, egal wie teuer, da sie über genügend finanzielle Mittel verfügen. Für andere ist hingegen kein Wohnraum erschwinglich, wenn er nicht gerade kostenlos ist, da sie über keine finanziellen Mittel verfügen.<sup>7</sup> Das bedeutet, der Blick allein auf das Mietpreisniveau erlaubt noch keine finale Aussage über Bezahlbarkeit, sondern es muss auch immer die individuelle Einkommenssituation berücksichtigt werden.

Ob eine Wohnung als bezahlbar gilt, wird in der Regel daraus abgeleitet, welchen Anteil des Einkommens ein Haushalt für Wohnen ausgibt. Die Frage, wie hoch die Ausgaben für Wohnen sind, wurde bereits im 19. Jahrhundert in Zeiten der Industrialisierung untersucht und diskutiert.<sup>8</sup> Die ersten bekannten empirischen Studien gehen dabei auf zwei deutsche Statistiker, Ernst Engel und Hermann Schwabe, zurück. Es folgten weitere Beobachtungen darüber, was Haushalte für Wohnkosten ausgaben, aus denen wiederum Faustregeln abgeleitet wurden, was als „normal“ und damit als bezahlbar gilt. Der Anteil der Ausgaben für Wohnen ist dabei im Zeitverlauf stetig angestiegen:

---

<sup>5</sup> BMUB/BBSR (2015)

<sup>6</sup> Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020)

<sup>7</sup> Stone et al. (2011)

<sup>8</sup> Engel untersuchte 1857 die Lebenskosten von 153 belgischen Arbeiterfamilien. Demnach gaben die Familien rd. 12 % ihres Einkommens für Wohnkosten (Miete und Brennstoffe) aus (Haffner & Hulse [2019]). Schwabe untersuchte elf Jahre später die Wohnkosten von etwa 15.000 Haushalten in Berlin und kam – anders als Engel - zum Ergebnis, dass die Wohnkosten nicht direkt proportional zur Höhe des Einkommens verliefen, sondern dass der Anteil der Wohnkosten von 2 % bei Haushalten mit hohem Einkommen auf 28 % bei Haushalten mit niedrigem Einkommen anstieg (Schwabe 1966 [1868] in Praum [2016])

Wurde in der Mitte des 19. Jahrhunderts die Ausgabe von 1/10 des Einkommens als Norm für Wohnkosten angesehen, galt bald darauf in den 1880er Jahren der Lohn einer Woche als Grenzwert der Bezahlbarkeit für die monatliche Miete. In den 1920er Jahren wurden 20 % bis 25 % als angemessenes Verhältnis von Wohnkosten und Einkommen angesehen.<sup>9</sup> Gegenwärtig heißt es in Deutschland häufig, dass Haushalte nicht mehr als 30 % des Einkommens für die Miete ausgeben sollen:

- Der Wohnungsbericht der Stadt Nürnberg 2018 kommt zu dem Schluss, dass eine Einkommensbelastung für das Wohnen von über 30 % viele Haushalte in der Finanzierung ihres Alltags vor Probleme stellt, da empfindlich weniger Geld für andere Ausgaben zur Verfügung steht.<sup>10</sup>
- Für den Deutschen Gewerkschaftsbund gilt eine Wohnung als bezahlbar, wenn die Bruttokaltmiete nicht mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht.<sup>11</sup>
- Das wohnungspolitische Konzept für die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam definiert Wohnraum als bezahlbar, wenn die Ausgaben für die Bruttowarmmiete dauerhaft nicht mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens betragen.<sup>12</sup>

Die hier aufgeführten Festlegungen machen deutlich, dass bei der Operationalisierung von Bezahlbarkeit, neben der Frage, wie hoch der Anteil der Wohnkosten am Einkommen maximal sein sollte, auch wesentlich ist, was als Wohnkosten herangezogen wird. Das Statistische Bundesamt setzt beim Konzept der Mietbelastungsquote die Bruttokaltmiete mit dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen ins Verhältnis.<sup>13</sup> Laut Ergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 lag die Mietbelastungsquote im Bundesdurchschnitt bei rund 27 %. Der Landesdurchschnitt für Bayern lag ebenfalls bei rund 27 %.<sup>14</sup> Das Statistikamt der Europäischen Union (Eurostat) legt dem Indikator „Überbelastung durch Wohnkosten“ wiederum das Verhältnis der Gesamtwohnkosten<sup>15</sup> zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen zu Grunde. Ein Haushalt gilt dabei als finanziell überlastet, wenn 40 % und mehr des verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgegeben werden muss.

In Deutschland lebten 2018 demnach rund 14 % der Bevölkerung in Haushalten,

---

<sup>9</sup> Praum (2016)

<sup>10</sup> Wohnungsbericht der Stadt Nürnberg 2018, S. 14

<sup>11</sup> DGB (2019), S. 4

<sup>12</sup> Landeshauptstadt Potsdam (2015), S. 21

<sup>13</sup> Die Mietbelastungsquote eines Haushalts bezeichnet somit den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss (Destatis 2020).

<sup>14</sup> Destatis (2020)

<sup>15</sup> Die Gesamtwohnkosten umfassen Nettokaltmiete, Betriebskosten, Energiekosten und Instandhaltungskosten (Eurostat 2020a)

die durch Wohnkosten überbelastet waren.<sup>16</sup> Die Abweichung von der weit verbreiteten 30 %-Quote ist dabei auf die umfassendere Definition der Wohnkosten zurückzuführen.

Wir folgen in der weiteren Untersuchung zur Bilanzierung der Erschwinglichkeit von Wohnraum im Landkreis Garmisch-Partenkirchen der Definition des Statistischen Bundesamtes und setzen die Bruttokaltmiete mit dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen ins Verhältnis. *Grundlage Brutto-Kaltmiete*

In der wissenschaftlichen Literatur wird das alleinige Heranziehen der Relation aus Einkommen und Wohnkosten – auch *ratio approach* genannt – zur Bestimmung der Bezahlbarkeit des Wohnens schon seit längerem kritisch diskutiert und hinterfragt. Als alternativer Ansatz wird der sogenannte *residual income approach* vorgeschlagen.<sup>17</sup> Durch den *residual income approach* soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass neben den Wohnkosten auch weitere Bedürfnisse (Ernährung, Kleidung usw.) im Verhältnis zum Einkommen zu berücksichtigen sind. Folgendes einfache Beispiel verdeutlicht diese Problemstellung: Ein Vierpersonenhaushalt mit einem monatlichen Einkommen von 1.000 Euro wäre bei einer Wohnkostenbelastung von 30 % vor existenzielle Probleme gestellt. Ein Vierpersonenhaushalt mit einem monatlichen Einkommen von 10.000 Euro könnte hingegen problemlos deutlich mehr als 3.000 Euro im Monat für Wohnen ausgeben.<sup>18</sup> *Berechnungsansätze*

Ein Beispiel in Deutschland, das diesen Ansatz aufgenommen hat, ist das – bereits zuvor genannte – wohnungspolitische Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam: Das Kriterium bezahlbar wird zunächst an einem Verhältnis aus Miete und Einkommen (33 % des verfügbaren Nettoeinkommens für Bruttowarmmiete) festgemacht. Zusätzlich zu dieser generellen Festsetzung werden in Abhängigkeit der Haushaltsgröße sogenannte Mindestbeträge definiert, die nach Abzug der Mietzahlungen vom Haushaltseinkommen für die Lebensführung übrigbleiben sollen. Als Grundlage für die Ermittlung dieses monatlichen Mindestbetrags dienen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) abzüglich der definierten 33 % als festgelegter Anteil der maximalen Wohnungskosten am Einkommen pro Haushalt.<sup>19</sup> Diese hybride Vorgehensweise haben wir für die weitere Untersuchung zur Bilanzierung der Erschwinglichkeit von Wohnraum im Landkreis Garmisch-Partenkirchen adaptiert, da sie am geeignetsten erscheint, der Komplexität der Fragestellung gerecht zu werden und dennoch in der Definition klar und transparent ist. *Potsdamer Modell für den LK Garmisch-Partenkirchen*

Abschließend ist noch festzuhalten, dass eine starre Beurteilung in „bezahlbar“ und „unbezahlbar“ nicht die gesamte Realität von Haushalten abbildet. Neben der

---

<sup>16</sup> Hancock (1993); Stone (2006)

<sup>17</sup> Stone (1993) in Praum (2016)

<sup>18</sup> Für 1-Personen-Haushalte liegt der definierte Mindestbetrag bei 670 Euro, für 2-Personen-Haushalte bei 1.005 Euro, für 3-Personen-Haushalte bei 1.234 Euro und für 4-Personen-Haushalte bei 1.463 Euro (Landeshauptstadt Potsdam [2015], S. 21).

(sehr wichtigen) Frage der Bezahlbarkeit sind auch Größe, Ausstattung und Lage der Wohneinheit bei der Diskussion um Angemessenheit zu berücksichtigen.

## 5.2 Erschwinglichkeitsanalyse

Auf Basis der Definition bezahlbaren Wohnens im vorangegangenen Kapitel wird in der folgenden Analyse das Verhältnis der Bruttokaltmiete des jeweiligen Haushalts zum Haushaltsnettoeinkommen des jeweiligen Haushalts definiert. Wie bereits beschrieben wird meistens ein Verhältnis von 30 % als „bezahlbar“ oder „erschwinglich“ angesehen. Diese Faustregel besitzt nicht nur aufgrund ihrer Verwendung in der Literatur ihre Berechtigung, sondern auch, weil viele Vermieter diese Regel bei Neuvermietungen ihrer Wohnungen einsetzen, um die Bezahlbarkeit der Wohnung für den Mietinteressenten einzuschätzen.

*Angewendete Methodik*

Die Analyse wurde nur für den Mietwohnungsmarkt durchgeführt, da für das Eigentumssegment kaum vergleichbare Daten ermittelt werden können. Das liegt auch daran, dass Eigentümer nach dem Eigentumserwerb zunächst eine sehr hohe Kostenbelastung haben, da sie die Finanzierung des Objekts bewältigen müssen, während nach Endfinanzierung der Immobilie außer den Betriebskosten meist nur wenige weitere Kosten anfallen. Gerade ältere Immobilieneigentümer verfügen daher meist über eine relativ geringe Kostenbelastung.

*Ausschließliche Betrachtung des Mietmarktes*

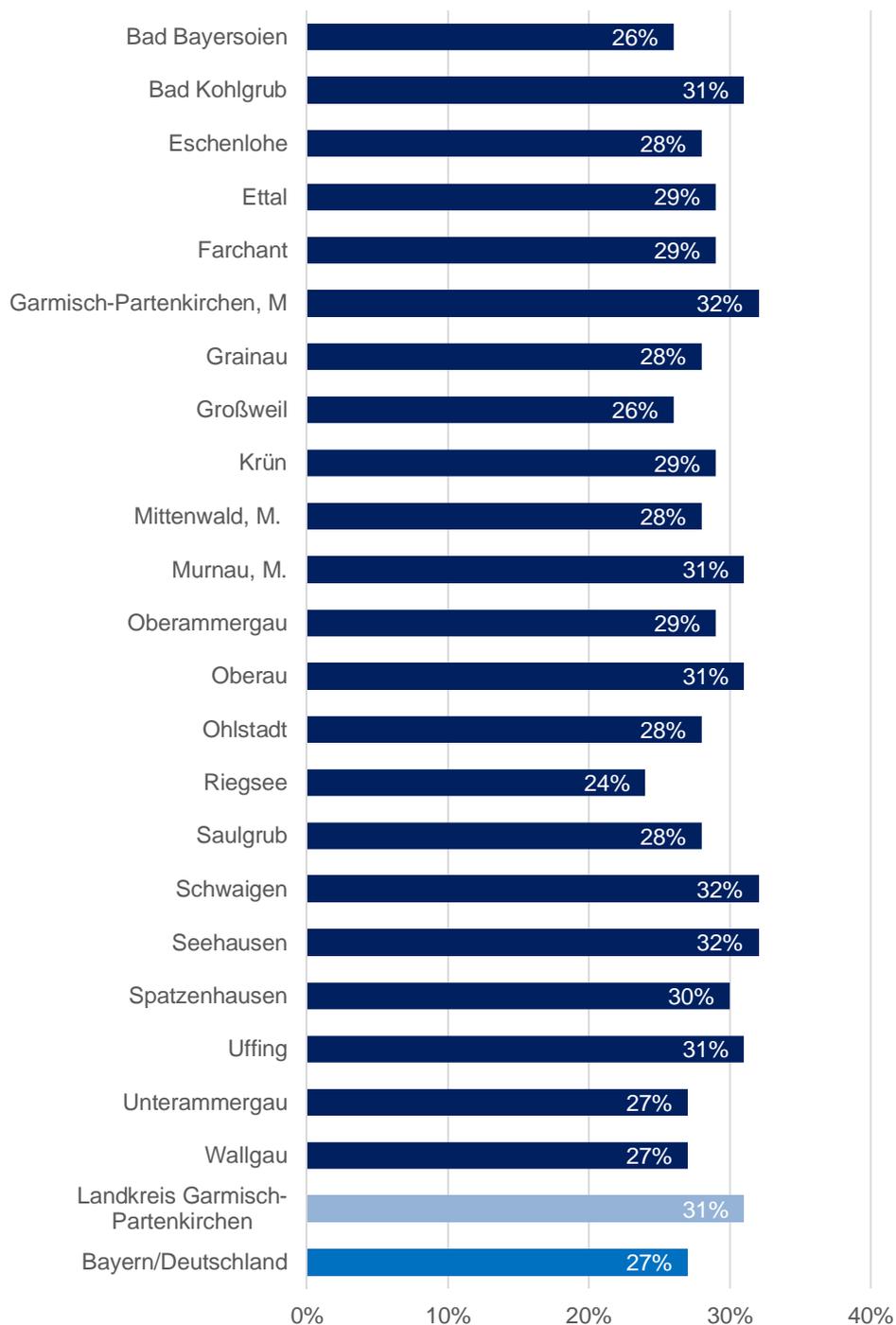
Die nun durchgeführte Analyse zur Erschwinglichkeit des Mietwohnraums greift diese Definition auf und wendet sie auf die Ergebnisse der Haushaltsbefragung an. Insgesamt konnten die Datensätze von 3.513 Haushalten im Landkreis für die Analyse verwendet werden, so dass eine gute Datenbasis vorhanden war.

*Datenbasis 3.513 Fälle*

In der folgenden Abbildung ist zunächst die durchschnittliche Mietkostenbelastungsquote (Verhältnis von Bruttokaltmiete zu Haushaltsnettoeinkommen) je Haushalt nach Kommunen differenziert dargestellt. Im Mittel des Landkreises liegt die Quote bei 31 % im Vergleich zum Bundes- und Landesdurchschnitt in Bayern von 27 %. Die Abweichungen einzelner Gemeinden von diesem Mittelwert bleiben in einer relativ breiten Spanne zwischen 24 % in Riegsee und 32 % in Markt Garmisch-Partenkirchen, Schwaigen und Seehausen. Unterschiede bei der Mietbelastungsquote zwischen den Kommunen können sowohl auf Unterschiede im Mietniveau als auch auf Unterschiede im Einkommensniveau zurückzuführen sein. Große Städte und zentrale Orte haben aufgrund ihrer attraktiven Mietwohnungsmärkte meist sowohl ein hohes Mietniveau als auch ein eher geringes Einkommensniveau, da hier meist mehr Transferleistungsbezieher leben als in kleineren Gemeinden.

*Mietkostenbelastungsquote je Haushalt*

**Abb. 28: Durchschnittliche Mietkostenbelastungsquote je Haushalt nach Kommunen (2020)**



Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

Umgekehrt wurde auch ermittelt, wie hoch der Anteil der Haushalte mit zu hoher Wohnkostenbelastung an allen Haushalten einer Gemeinde ist. Um der besonderen Situation von Haushalten mit geringem Einkommen Rechnung zu tragen, wurde bei Haushalten, die unter die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung des Freistaats Bayern fallen, ein zusätzlicher Mechanismus eingesetzt. Bei diesen Haushalten muss das Einkommen abzüglich der Miete höher sein als die Einkommensgrenze abzüglich der Miethöhe einer angemessenen Wohnung je Haushaltsgröße nach dem Wohnraumförderungsgesetz. Ansonsten könnten Haushalte zwar rechnerisch eine vertretbare Wohnkostenbelastung erfahren, in der Praxis könnte aber nach Abzug der Mietkosten weniger Einkommen zur Abdeckung der sonstigen Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen als in der Wohnraumförderung vorgesehen.

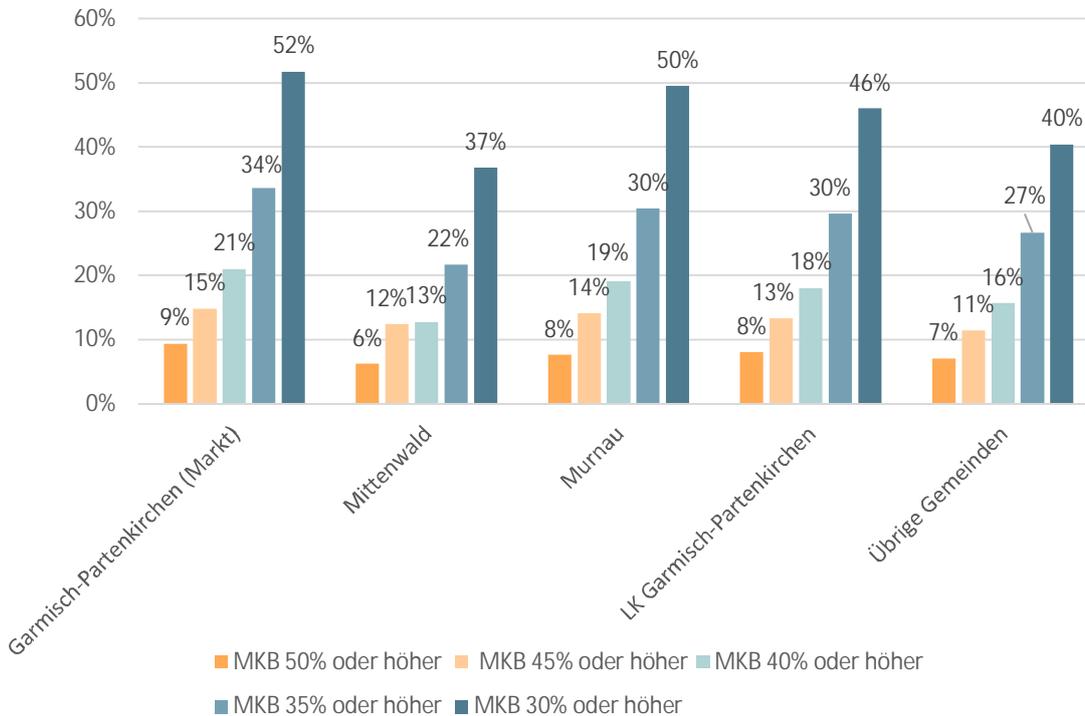
Werden die 30 %-Regel und der zusätzliche Mechanismus zur Berücksichtigung von Haushalten mit geringen Einkommen angewendet, ergibt sich für den gesamten Landkreis, dass 46 % der Mieterhaushalte über eine hohe Mietkostenbelastung verfügen. Besonders hoch liegen diese Anteile im Markt Garmisch-Partenkirchen (52 %) und Murnau (50 %). In Mittenwald liegt dieser Wert mit 37 % deutlich niedriger und auch der Durchschnitt der übrigen Gemeinden im Landkreis liegt darunter. In den übrigen Gemeinden liegt der Wert der Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung bei 40 %.

*Fast jeder zweite Haushalt im Landkreis mit hoher Mietkostenbelastung (über 30 % des HH-Nettoeinkommens)...*

Setzt man statt der 30 % Regel einen höheren Wohnkostenanteil von 35 % am Haushaltseinkommen an und wendet den zusätzlichen Mechanismus zur Berücksichtigung von Haushalten mit geringen Einkommen an, beträgt der Anteil der Haushalte mit einem hohen Wohnkostenanteil im Landkreis Garmisch-Partenkirchen 30 %. Im Markt Garmisch-Partenkirchen liegt er bei 34 %, in der Gemeinde Mittenwald bei 22 % und in der Gemeinde Murnau bei 30%.

*...bei 35 % des HH-Nettoeinkommens sind noch 30 % der Haushalte im LK betroffen*

Abb. 29: Anteil der Haushalte mit jeweiliger Mietkostenbelastung nach Kommunen

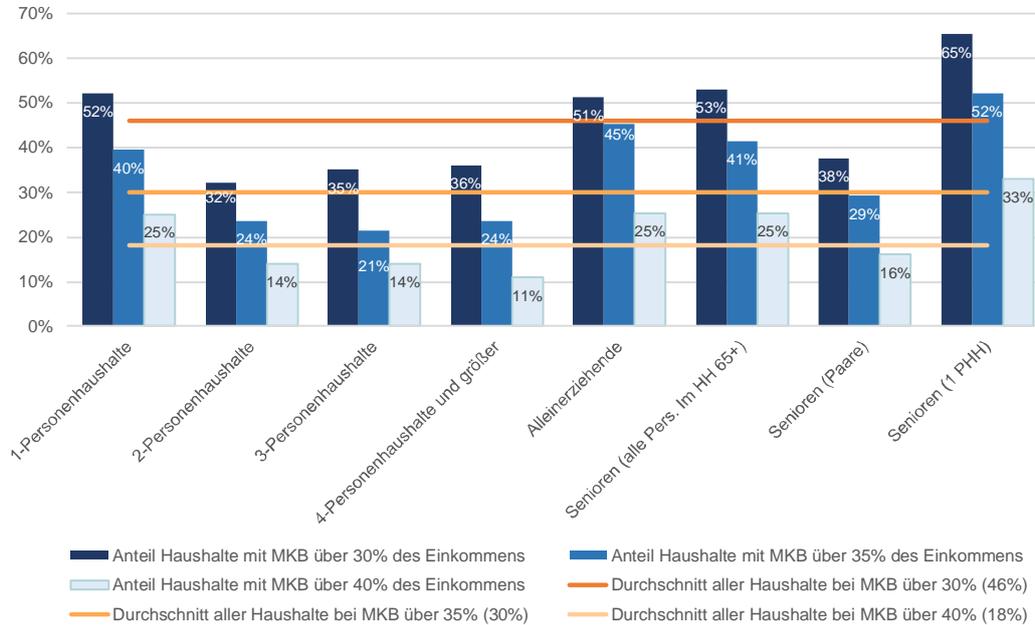


Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

Ein wichtiger Faktor bei der Mietkostenbelastung ist der Haushaltstyp bzw. die Haushaltsgröße. Der Anteil von Haushalten mit einer hohen Mietkostenbelastung weicht teilweise deutlich vom Mittel des Landkreises ab. Nach Haushaltsgröße differenziert zeigt sich eine deutliche Abweichung zwischen Einpersonenhaushalten und allen anderen Haushaltsgrößen. Insgesamt sind 52 % der Singlehaushalte von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen; von den Zweipersonenhaushalten, bei denen es sich überwiegend um kinderlose Paare handelt, sind nur 32 % betroffen. Und auch Haushalte mit mehr als zwei Personen, bei denen es sich überwiegend um Haushalte mit Kindern handelt, sind mit 35 % bzw. 36 % deutlich seltener von hohen Mietkosten belastet als Alleinlebende. Der Grund hierfür dürfte darin liegen, dass in vielen Mehrpersonenhaushalten auch zwei Personen ein Einkommen in das Haushaltseinkommen einbringen, während Singles immer lediglich ein Einkommen einbringen können.

*Viele Alleinlebende von hohen Mietkosten belastet*

**Abb. 30: Anteil der Haushalte mit hoher Mietkostenbelastung nach Haushaltsgröße und -typ (2020)**



Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

Aufgeschlüsselt nach Haushaltstypen ergibt sich eine hohe Wohnkostenbelastung für viele Haushalte von Alleinerziehenden. In dieser Gruppe sind mit 51 % ähnlich viele Haushalte von einer hohen Mietkostenbelastung betroffen wie bei den Einpersonenhaushalten, da auch hier in der Regel nur eine Person ein Einkommen einbringen kann. Auch bei Seniorenhaushalten gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Haushalten mit hoher Mietkostenbelastung (53 %). Dies dürfte insbesondere auf das, im Vergleich zum Gehaltsniveau, niedrigere Rentenniveau zurückzuführen sein. Dabei sind von den Parhaushalten (38 %) deutlich weniger mit hohen Mietkosten belastet als alleinlebende Senioren, von denen 65 %, also fast zwei Drittel der Haushalte, über hohe Mietkosten verfügen.

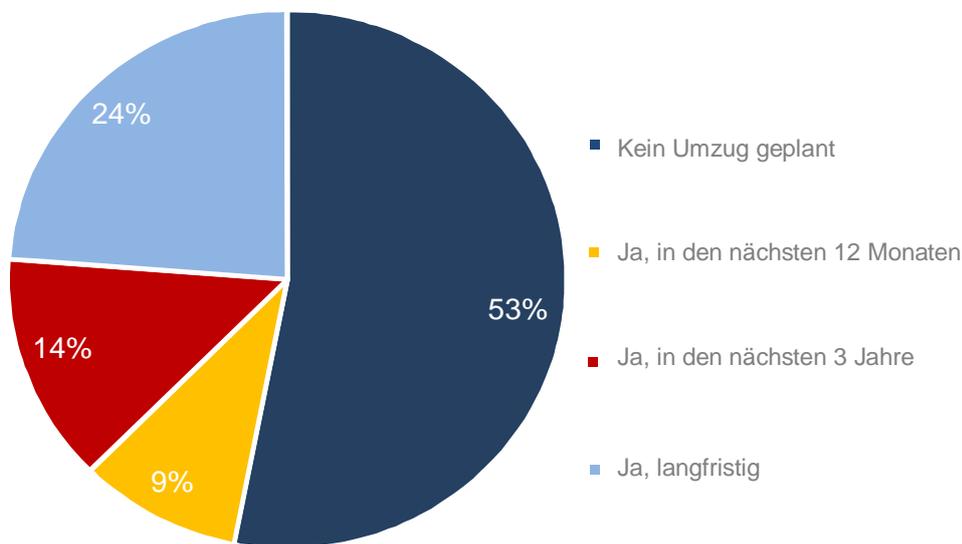
*Viele Senioren und Alleinerziehende von hohen Mietkosten belastet*

## 6. Qualitative Wohnungsbedarfe

### 6.1 Umzugsabsichten und -motive

Im Rahmen der Mieterbefragung im Landkreis Garmisch-Partenkirchen im Juli 2020 wurden die Haushalte nach ihren Umzugsabsichten befragt. Von 4.528 Haushalten planen 9 % einen Umzug innerhalb der nächsten 12 Monate. Weitere 14 % erwägen, dieses Vorhaben in den kommenden drei Jahren umzusetzen. Erfahrungsgemäß hegen beide Gruppen konkrete Umzugsabsichten, während langfristige Umzugspläne später eher selten umgesetzt werden.

Abb. 31: Umzugsabsichten der befragten Haushalte



Quelle: Mieterbefragung LK GAP 2020, N = 4.528

Viele Befragte gaben Umzugsgründe an, auch wenn sie selbst keine konkreten Umzugsabsichten hegten bzw. Chancen dafür sahen. Sie drückten damit eine Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktsituation und ihrer Bedarfe aus.

*Ein Viertel der Haushalte mit konkreten Umzugsabsichten*

Am häufigsten wurden zu hohe Wohnkosten als Umzugsgrund genannt (15 %). Wie bereits die Analyse der Erschwinglichkeit der Wohnkosten gezeigt hat, sind viele Haushalte offenkundig finanziell überfordert von Miete und Nebenkosten.

*Zu hohe Wohnkosten und...*

Für ebenso viele Mieterhaushalte ist die derzeitig genutzte Wohnung zu klein. Ursächlich dafür sind in erster Linie Familiengründungen und der Wunsch mit einem Partner oder einer Partnerin zusammenzuziehen.

*...zu kleine Wohnung häufigste Umzugs-motive*

Gesucht werden vorwiegend größere Mietwohnungen, aber auch Einfamilienhäuser bzw. Baugrundstücke.

Eine nicht altersgerechte Wohnung führten 7 % der befragten Haushalte als Grund für den geplanten Umzug an. Damit zeigt sich eine nicht unerhebliche Nachfrage für barrierefreie Wohnformen, die der aktuelle Wohnungsbestand kaum decken kann.

*Bedarfe an barrierefreien Wohnungen...*

4 % der Befragten nannten Pflege- und Servicebedarf als Umzugsgrund. Hier werden Bedarfe für Betreutes Wohnen sowie für Pflegeeinrichtungen deutlich.

*...sowie an Betreutem Wohnen und Pflege*

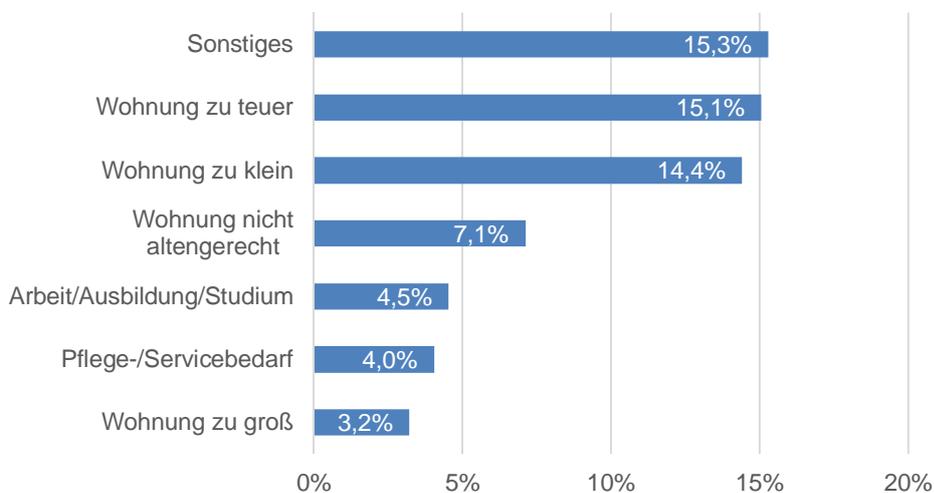
Ausbildung und Studium sind für 5 % der Befragten ein Grund, die Wohnsituation zu verändern. Die Umzugsabsichten richten sich daher nicht allein auf die Gemeinden des Landkreises, sondern auch auf andere Ausbildungsstandorte, insbesondere Großstädte mit entsprechenden Angeboten.

*Ausbildungsbedingte Umzüge auch in andere Gebiete*

Lediglich 3 % der Befragten nannten eine zu große Wohnung als Grund umzuziehen. Häufig sind dies ältere Haushalte, die ihre Wohnsituation der Haushaltsgröße anpassen wollen.

*Verkleinerung der Wohnfläche selten gewünscht*

**Abb. 32: Umzugsgründe der befragten Haushalte**



Quelle: Mieterbefragung LK GAP 2020, N = 3.320

## 6.2 Wohnbedarfe von Beschäftigten

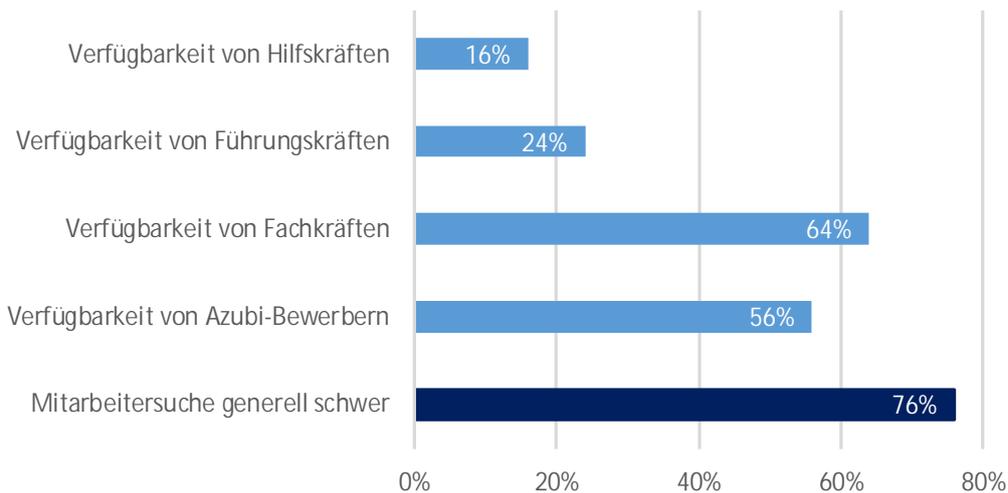
Im Juli 2020 führte die Zugspitz Region GmbH eine Online-Befragung von 56 Unternehmen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen durch, die einen Mangel an Beschäftigten gemeldet hatten. 25 Unternehmen nahmen an der Befragung teil.

*Befragung von Unternehmen mit Fachkräftemangel*

73 % dieser Unternehmen gaben generelle Probleme bei der Mitarbeitergewinnung an. Hinsichtlich der gesuchten Personalgruppen wurden Fachkräfte mit einem Anteil von 64 % am häufigsten genannt. 56 % gaben den Mangel an Auszubildenden als Problem an. Rund ein Viertel (24 %) nannte die Gewinnung von Führungskräften als schwierig. Die Gewinnung von Hilfs- und Saisonkräften war für 16 % der Unternehmen problematisch, wobei die Betroffenheit branchenbedingt in Hotellerie und Gastronomie erheblich größer sein dürfte ist als im Durchschnitt.

*Fachkräfte und Auszubildende gesucht*

**Abb. 33: Probleme bei der Mitarbeitersuche nach Personalgruppen**

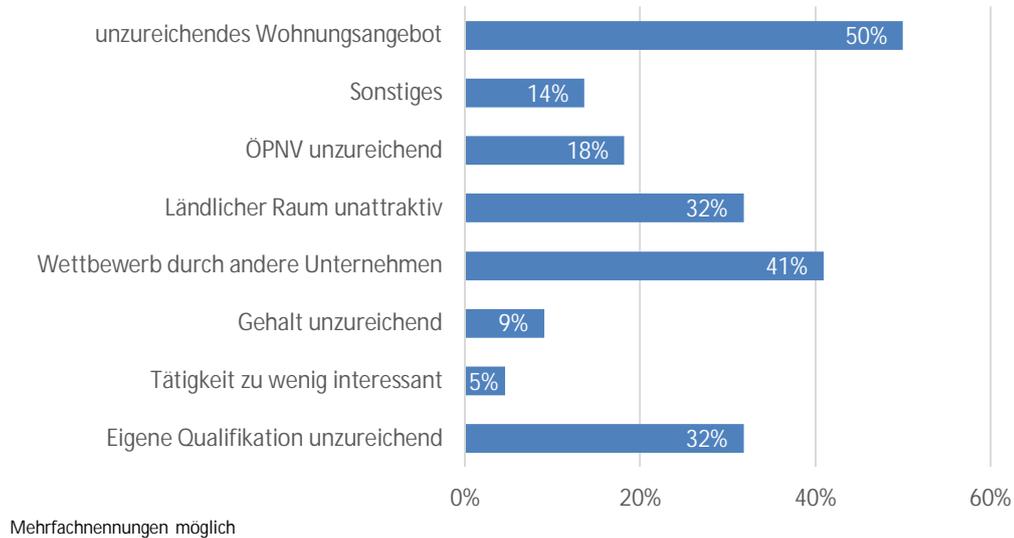


Quelle: Unternehmensbefragung Zugspitz Region GmbH 2020, N= 25, Mehrfachnennungen möglich

Von der Hälfte der teilnehmenden Unternehmen (50 %) wurde ein nicht ausreichendes Wohnungsangebot als ein Grund für die Absage von Bewerbern genannt. Ein starker Wettbewerb um Arbeitskräfte mit anderen Unternehmen wurde mit 40 % am zweithäufigsten genannt.

*Unzureichendes Wohnungsangebot häufigster Grund für Mitarbeitermangel*

**Abb. 34: Absagegründe von Arbeitsplatzbewerbern**



Quelle: Unternehmensbefragung Zugspitz Region GmbH 2020

32 % der Teilnehmer gaben die mangelnde Attraktivität des ländlichen Raumes für Arbeitnehmer als einen Grund für ihren Personalmangel an. Mit 18 % nannte mehr als ein Viertel der Unternehmen eine unzureichenden ÖPNV-Anbindung als eine Ursache für die Schwierigkeit, Mitarbeiter einzustellen.

Auf die Frage nach den konkreten Wohnbedarfen für die zu gewinnenden Mitarbeiter nannten die Unternehmen Wohnungssegmente, die sie für deren Versorgung für erforderlich halten. Nur wenige Unternehmen bezifferten die notwendige Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten.

### Unterbringung in Zimmern

Aus der Gesundheitsbranche wurden jedoch Bedarfe von jeweils 100 Plätzen in Einzel- und Doppelzimmern, 70 in Mehrbettzimmern und 100 Apartments genannt.

*Zimmer eher für Saison- und Hilfskräfte*

### Apartments

48 % aller Unternehmen nannten Apartments als bedarfsgerechte Wohnform für ihre Mitarbeiter. 27 % nannte die Preisklasse unter 8 €/m<sup>2</sup> (netto/kalt), 22 % sahen Bedarfe für Apartments in der Preisklasse von 8 € bis 12 €/m<sup>2</sup> (netto/kalt). Bedarfe für höherpreisige Angebote wurden nicht gesehen.

*Apartments für Mitarbeiter bis zu 12 €/m<sup>2</sup>*

## 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen

68 % aller Unternehmen nannten einen Bedarf an 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen für ihre Mitarbeiter. Auch hier wurden die Mietzahlungsmöglichkeiten lediglich in der unteren und mittleren Preisklasse unter 8 € (netto/kalt) und 8 – 12 € (netto/kalt) gesehen.

*Größter Bedarf an 2-3-Zimmer-Wohnungen...*

## Große, familiengerechte Wohnungen

Das Gros der Unternehmen (64 %) hielt auch ein zusätzliches Angebot an großen, familiengerechten Wohnungen für erforderlich. Hierfür wurde das bezahlbare Preisniveau insgesamt höher eingeschätzt, 36 % nannten Mieten unter 8 € (netto/kalt), 52 % zwischen 8 und 12 € (netto/kalt) und 4 % über 12 € (netto/kalt).

*...und familiengerechten Wohnungen*

## Eigenheime

Knapp die Hälfte der Unternehmen (48 %) sieht Bedarfe für Eigenheime für ihre Mitarbeiter. 35 % nannten die Preisklasse unter 500.000 €, 22 % sahen Bedarfe in der Preisklasse von 500.000 € bis 800.000 €. Keine Bedarfe wurden für höherpreisige Objekte gesehen.

*... Die Hälfte der Unternehmen sieht Bedarfe für Eigenheime*

## Bauflächen

39 % der Unternehmen sehen auch Bedarfe für ein größeres Bauflächenangebot für ihre Mitarbeiter.

**Tabelle 15: Wohnbedarfe von Mitarbeitern (Anteile Nennungen)**

Wohnform	Anteil	Preisklasse unter 8 €	Preisklasse 8 – 12 €	Preisklasse über 12 €
Einzelzimmer	12 %			
Doppelzimmer	17 %			
Mehrbettzimmer	4 %			
Apartments	48 %	27 %	23 %	0 %
Wohnform	Anteil	Preisklasse unter 8 €	Preisklasse 8 – 12 €	Preisklasse über 12 €
2 – 3-Zimmer-Wohnungen	68 %	32 %	48 %	0 %
Große Wohnungen	64 %	36 %	52 %	4 %

Wohnform	Anteil	unter 500.000 €	500.000 € bis 800.000 €	über 800.000 €
Eigenheime	48 %	35 %	22 %	0 %
Bauflächen	39 %			

Quelle: Mieterbefragung Zugspitz Region GmbH / GEWOS 2020

### Fazit

Rund die Hälfte aller Unternehmen sieht ein mangelndes Wohnungsangebot als eine Ursache für den Beschäftigtenmangel. Bedarfe werden für nahezu alle Wohnformen in der unteren und mittleren Preisklasse zur Miete von unter 8 €/m<sup>2</sup> bis 12 €/m<sup>2</sup> (netto/kalt) gesehen. Neben Apartments werden vor allem 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und große, familiengerechte Wohnungen zur Miete benötigt. Bedarfe bestehen auch für Eigenheime bis zu einem Preis von 800.000 € sowie für Bauflächen.

## 7. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyse-, Prognose- und Befragungsergebnissen werden Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf den Wohnungsmärkten im Landkreis Garmisch-Partenkirchen in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden die Handlungsoptionen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in den Gemeinden abgeleitet.

Die Gemeinden im Landkreis sind aufgrund der guten Wohnqualität beliebte Wohnstandorte. Auch die attraktive Lage sowie der Fremdenverkehr als ein prägender Wirtschaftssektor spielen auf dem Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle für die Wohnungsnachfrage.

*Positive Rahmenbedingungen*

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist in den vergangenen Jahren in den meisten Gemeinden nur leicht angestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung hätte in den Gemeinden positiver ausfallen können, doch die Konkurrenz durch Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen hemmt die dynamische Entwicklung der Dauerwohnbevölkerung und erschwert die Unterbringung von Beschäftigten am Arbeitsort.

*Steigende Einwohnerzahlen*

Der demografische Wandel führt allerdings auch hier zu einer Alterung der Bestandsbevölkerung, zumal gerade jüngere Haushalte auf der Suche nach neuem Wohnraum kaum bezahlbare Wohnungen in vielen Gemeinden finden.

*Demografischer Wandel*

Die Wohnungsmarktsituation ist besonders im Markt Garmisch-Partenkirchen angespannt. Gründe hierfür sind die Ausbreitung touristischer Nutzungen (Neben- und Ferienwohnungen), die hohe Nachfrage nach Wohnraum durch Arbeitskräfte von außerhalb und die, aufgrund der demografischen Entwicklung, steigende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Haushalte.

*Angespannter Wohnungsmarkt, besonders im Markt Garmisch-Partenkirchen*

Landkreisweit sind Angebotsmieten und Angebotskaufpreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Inzwischen haben nicht nur kleine preissensible Haushalte Schwierigkeiten bedarfsgerechten Wohnraum zu finden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen oder Familien bei der Eigentumsbildung. Die Erschwinglichkeitsanalyse macht deutlich, dass 46 % aller Mieterhaushalte im Landkreis eine hohe Wohnkostenbelastung von über 30 % des Haushaltsnettoeinkommens aufweisen. Im Markt Garmisch-Partenkirchen sind davon 52 % der Mieterhaushalte betroffen, in Murnau 50 %.

*Hohe Wohnkostenbelastung im Landkreis*

Die Zahl der Haushalte im Landkreis und damit die Nachfrage nach Wohnraum wird sich im Prognosezeitraum um 4,4 % erhöhen. Die zusätzliche Nachfrage ergibt sich insbesondere durch eine Zunahme der Zahl der Singlehaushalte.

*Wachsende Wohnungs-  
nachfrage besonders von  
kleinen Haushalten*

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des Zuzugs von jüngeren Haushalten wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Dieser Umstand wird durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge (der Babyboomer) ins Seniorenalter gegen Ende des Prognosezeitraums verstärkt. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung von Alleinlebenden, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, zu. Auch Familienhaushalte können zum Wachstum der Gemeinden beitragen, wenn sie Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum erhalten.

*Veränderung der  
Bevölkerungs- und  
Haushaltsstruktur*

Für die kreisangehörigen Gemeinden zusammengenommen wurde bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf von 4.230 Wohneinheiten ermittelt, davon rund 1.880 in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. 2.350 in Mehrfamilienhäusern. Rund die Hälfte des Neubaubedarfs entfällt dabei auf den sogenannten Ersatzbedarf (2.130 Wohneinheiten). Zur Deckung des Ersatzbedarfs werden im Zuge einer normalen Wohnungsmarktentwicklung nicht mehr erhaltenswürdige Gebäude durch Neubauten ersetzt. Zum Teil entstehen auf den gleichen bereits erschlossenen Grundstücken mehr Wohneinheiten als zuvor.

*Neubaubedarf von 4.230  
Wohneinheiten, davon die  
Hälfte als Ersatzneubau*

Flächenpotenziale stehen fast ausschließlich in den Ortsrandlagen zur Verfügung. Hier steht der Wohnungsbau häufig in Konkurrenz zu Landwirtschaft und Naturschutz, zudem schafft die Ausweitung des Siedlungskörpers weiteren Flächenverbrauch sowie die dezentralen, ohne Auto schwer erreichbaren, Wohngebiete. In zentralen Lagen steht der Wohnungsbau in Flächenkonkurrenz zu touristischen oder anderen gewerblichen Nutzungen. Besonders für den verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäusern ist die Nutzung zentraler Lagen für eine bedarfsgerechte Versorgung von Zielgruppen wie etwa Seniorenhaushalten notwendig.

*Knappe Flächenpotenziale*

## 8. Handlungsoptionen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsoptionen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Garmisch-Partenkirchen aufgezeigt. Aus den Analyseergebnissen haben sich folgende besonders relevante Handlungsfelder ergeben:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung und Erhalt von Dauerwohnraum
- Preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen

Die relevanten Zielgruppen sind dabei die einheimische Dauerwohnbevölkerung und zuziehende Arbeitskräfte. Die Handlungsfelder können sich teilweise überschneiden und genannte Maßnahmen Relevanz für mehrere Handlungsfelder haben, so dass eine möglichst gebündelte Umsetzung dieser Maßnahmen angestrebt werden sollte, um eine positive Wohnungsmarktentwicklung zu initiieren.

### 8.1 Bedarfsgerechter Wohnungsneubau

Wie im Rahmen der Untersuchung herausgearbeitet wurde, besteht in fast allen kreisangehörigen Gemeinden ein quantitativer und qualitativer Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende bzw. ungenutzte Wohnungen ersetzt und andererseits muss auf die steigende Nachfrage reagiert werden. Die Gemeinden verfügen zudem über einen hohen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, kleine Mietwohnungen sind im Bestand hingegen nicht ausreichend vertreten.

*Bedarfsgerechte  
Ergänzung des  
Wohnungsbestandes*

Im Fokus des Wohnungsneubaus sollte daher zum einen die Zielgruppe der Familien mit Kindern, für die moderne Angebote im Ein- und Zweifamilienhaussegment geschaffen werden müssen, stehen. Zum anderen muss die steigende Anzahl kleiner Haushalte mit kleinen, bezahlbaren Wohnungen versorgt werden. Bei diesen Haushalten handelt es sich vor allem um Senioren, aber auch umziehende Arbeitskräfte, die überwiegend zur Miete wohnen.

#### Einfamilienhaussegment

Im ländlichen Raum ist das Einfamilienhaus für Familien immer noch die bevorzugte Wohnform. Die Nachfrage von Eigentumsbildnern nach Einfamilienhäusern oder geeigneten Grundstücken ist in den Gemeinden hoch. Da Eigentumsbildner sich meist über Jahrzehnte an ihre zukünftige Immobilie binden, stellen sie hohe Ansprüche an diese. Im Bestand können diese Ansprüche nicht immer befriedigt werden, zudem sorgen die geringe Fluktuation der Bestandseigentümer sowie die Umwandlung in Ferienimmobilien für ein geringes Angebot in diesem Segment.

*Angebot deckt  
Nachfrage nicht*

Daher muss das Angebot von Einfamilienhäusern bzw. Baugrundstücken zugänglich sein und ggf. erweitert werden.

Für die Gemeinden ist in diesem Segment besonders die Zielgruppe der Familienhaushalte relevant, um auch in Zeiten des demografischen Wandels eine gesunde Altersstruktur in der Bevölkerung zu bewahren. Auf diese Weise können auch bestimmte Infrastrukturen, wie etwa die Schulen und die Kitas, weiterhin gut ausgelastet und somit gesichert werden. Neben zuziehenden Familien, z. B. Arbeitskräften von außerhalb, sollten auch junge Haushalte aus den Gemeinden selbst, die in die Familienphase eintreten, bzw. Haushalte, die zur Ausbildung fortgezogen sind und nun zur Gründung einer Familie zurückziehen wollen, in den Fokus genommen werden.

Bevorzugt sollten kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete entwickelt werden. Auf diese Weise werden die bestehenden Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. In der Vergangenheit wurde Neubau im Einfamilienhaussegment typischerweise auf großen Grundstücksgrößen realisiert. Diese Grundstücksgrößen werden inzwischen aufgrund der steigenden Grundstückspreise und des hohen Pflegeaufwandes weniger stark nachgefragt als in der Vergangenheit. Inzwischen können kompakte, Einfamilienhaus ähnliche Gebäudetypologien mit hochwertiger Ausstattung, wie etwa Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen von 400 m<sup>2</sup> und weniger ebenso gut vermarktet werden. Insbesondere Reihenhäuser werden auch als Mietobjekte nachgefragt.

*Kompakte Gebäude auf integrierten Flächen*

Vor dem Hintergrund der stark steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise in den Gemeinden des Landkreises stehen einheimische Familien oft im Wettbewerb mit zuzugswilligen, finanzstärkeren Haushalten aus anderen Regionen. Um insbesondere jungen ortsansässigen Familien den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen, wurden sogenannte Einheimischenmodelle entwickelt. Bei diesen Modellen wird die Vergabe von Grundstücken an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft. In der Regel umfasst der Kriterienkatalog Merkmale der Ortsgebundenheit, beispielsweise die Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Aufnahme einer Arbeit bzw. eines Ehrenamtes in der Gemeinde. Zudem gehören sozioökonomische Faktoren zu den Auswahlkriterien der Haushalte. Hierzu zählen Einkommen und Vermögen oder die Zahl der Kinder bzw. pflegebedürftiger Menschen im Haushalt. Seitdem die EU-Kommission gegen die bisherige, in vielen Gemeinden in Deutschland übliche, Praxis interveniert hat, dürfen die Kriterien der Ortsgebundenheit nur noch mit bis zu 50 % gewichtet werden, zudem muss eine Einkommensobergrenze, die dem Einkommen eines

*Einheimischenmodelle*

durchschnittlichen Steuerzahlers in der jeweiligen Gemeinde entspricht, berücksichtigt werden. Durch den Mechanismus der Berücksichtigung des Einkommens wirkt ein Einheimischenmodell ähnlich wie eine Sozialquote im Bereich der Vergabe von Mietwohnraum. Neben der direkten Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde in diesem Modell, ist auch die Verpflichtung von Investoren zur Vergabe zumindest eines Teils der zu vergebenden Grundstücke über einen städtebaulichen Vertrag möglich.

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit Bayern Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen entwickelt. Diese Leitlinien können alle Gemeinden nutzen, die ein entsprechendes Modell umsetzen möchten.

Eine weitere Option, um die Finanzierbarkeit des Grundstücks für junge Familien zu ermöglichen, ist die Nutzung des Erbbaurechts, auch im Rahmen von Einheimischenmodellen. Das Erbbaurecht kann genutzt werden, um kommunale Flächen an Familien zur Nutzung abzugeben. Ein niedriger Erbbauzins ermöglicht es auch Schwellenhaushalten mit geringem Eigenkapital ein Eigenheim zu errichten, da die Erwerbskosten für das Grundstück entfallen. In den Verträgen kann eine Kaufoption vereinbart werden, so dass die Erbbaurechtsnehmer später noch die Möglichkeit haben, Volleigentümer zu werden.

*Erbbaurecht*

In vielen Gemeinden verfügen kirchliche Stiftungen über umfangreichen Grundbesitz, den sie aus stiftungsrechtlichen Gründen nicht veräußern dürfen. Diese Stiftungen gilt es anzusprechen und auf die Möglichkeiten des Erbbaurechts hinzuweisen, wenn sie über geeignete Flächenpotenziale verfügen.

*Kirchliche Eigentümer und ...*

Eigenheimgebiete müssen häufig auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden. Viele Landwirte sind jedoch nicht bereit, Flächen zu veräußern, auch wenn Baurecht geschaffen werden könnte. Auch für diese Eigentümer ist das Erbbaurecht eine Option, die Grundstücke zu nutzen, aber im Eigentum der Familie zu behalten. Die Gemeinden sollten Gespräche mit den Eigentümern nutzbarer Flächen führen und auf die Möglichkeiten des Erbbaurechts hinweisen.

*...Landwirte ansprechen*

### **Mehrfamilienhaussegment**

Die Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen hat bereits eine leicht zunehmende Fokussierung auf das Mehrfamilienhaussegment gerade in den größeren Gemeinden erkennen lassen.

*Mehrfamilienhaus gewinnt an Bedeutung*

Ein zunehmender Nachfragedruck in diesem Segment ergibt sich aus den stei-

genden Immobilienpreisen, die es weniger Haushalten erlauben, sich ein Eigenheim zu leisten, sowie den steigenden Zahlen kleiner Haushalte.

Für das Mehrfamilienhaussegment gibt es eine breite Nachfrage durch verschiedene Zielgruppen. Im Bereich der kleinen, preisgünstigen und evtl. geförderten Mietwohnungen sind dies insbesondere kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte, also junge Menschen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, Auszubildende und Arbeitskräfte mit geringen Einkommen sowie Alleinerziehende.

*Zielgruppen für preisgünstigen Mietwohnraum*

Diese Zielgruppen benötigen meist gut angebundene oder zentrale Wohnstandorte in der Nähe von Nahversorgungseinrichtungen, da sie oft nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und somit auf den öffentlichen Nahverkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind.

*Wohnen in zentralen bzw. gut erreichbaren Lagen*

Hochpreisiges Wohnen im Mehrfamilienhaussegment steht nicht im Fokus zur Schaffung von Wohnraum, da die Zielgruppen hierfür entweder bereits Wohnraum besitzen oder sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können. Zielgruppen in diesem Segment können aber aus zwei Gründen für den Wohnungsneubau relevant sein. Zum einen können preisgünstige Neubauwohnungen innerhalb eines Neubauprojektes quersubventioniert werden und zum anderen werden durch den Umzug in eine neue Wohnung im Bestand benötigte Eigenheime freigezogen. Zu den für die Gemeinden relevanten Nachfragern für ein ergänzendes Angebot an höherpreisigen Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen gehören Best Ager (50+) und junge Seniorenhaushalte, die ihr Eigenheim am Ortstrand aufgeben und eine zentrale altengerechte Wohnung nutzen möchten.

*Zielgruppen für hochpreisiges Wohnen*

Erstrebenswert ist eine soziale Mischung, also der preissensiblen und wohlhabenderen Zielgruppen, entweder im gleichen Gebäude oder zumindest gestreut über mehrere Standorte im Quartier. Unter den Begriff Mehrfamilienhaussegment fallen auch Wohngebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten, die sich in die Gebäudestruktur der Einfamilienhausgebiete einfügen und zugleich Wohnraum für kleinere Haushalte bieten können. Auch über eine solche ergänzende Bautätigkeit in monostrukturierten Einfamilienhausgebieten kann die soziale Mischung und auch die Mischung nach Altersgruppen bzw. der Generationenwechsel in Quartieren unterstützt werden. Dabei ist zu prüfen, inwieweit Investoren Vorgaben bei der Vergabe der Wohnungen gemacht werden können.

*Kleine Mehrfamilienhäuser in Einfamilienhausgebieten*

In zentralen Lagen ist zu prüfen, inwieweit Flächen, zumindest zu einem gewissen Anteil, auch durch Wohnen genutzt werden können. Gerade in diesen Lagen ist die Konkurrenz durch touristische und gewerbliche Nutzungen besonders hoch.

*Mischnutzung in zentralen Lagen*

Diese Nutzungen sind zumeist auch finanziell attraktiver und sind somit auch auf hochpreisigen Grundstücken rentabel. In den Gemeinden sollten dennoch auch Wohnnutzungen auf zentral gelegenen Grundstücken in Betracht gezogen werden. Dabei kann die Wohnfunktion in den oberen Etagen die Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten in Teilen auffangen. Denkbar sind Bauvorhaben dieser Art beispielsweise in den zentralen Bereichen der Gemeinden. Die Gemeinde kann über solche Ersatzneubauten Zielgruppen wie Senioren, die auf kleine, barrierefreie und zentral gelegene Wohnungen angewiesen sind, mit Wohnraum versorgen. Zugleich sorgen moderne Neubauten für eine Attraktivitätssteigerung und, durch die steigende Anzahl zentral wohnender Haushalte, auch für eine Belebung der Zentren außerhalb der Saison. Für die Eigentümer entstehen durch höhere Bebauungsdichten und mit der damit verbundenen Ausweitung der Vermietungsflächen gegebenenfalls finanzielle Anreize.

### **Besondere Wohnformen**

Unter besondere Wohnformen fallen in diesem Kapitel der Bereich Betreutes Wohnen sowie der Bereich Mehrgenerationenwohnen. Beide Wohnformen bauen auf unterschiedliche Weise auf die Unterstützung der Bewohner durch Dritte. Im Betreuten Wohnen wird diese Unterstützung in der Regel gegen eine monatliche Zahlung oder eine höhere Miete durch einen Pflegedienst übernommen, während das Konzept des Mehrgenerationenwohnens auf die gegenseitige Unterstützung der Bewohner baut. Beide Wohnformen erhielten relativ hohen Zuspruch in der Haushaltsbefragung, vor allem bei Senioren, aber auch bei jüngeren Alleinlebenden.

*Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen*

### **Betreuung und Pflege**

Seniorenhaushalte und Singlehaushalte zählen zu den Haushaltstypen mit steigender Zahl. Gerade vor dem Hintergrund des damit verbundenen höheren Pflegebedarfs in den Gemeinden sind Betreuungs- und Unterstützungsformen in den eigenen vier Wänden zur Entlastung stationärer Pflegeeinrichtungen relevant. Zu gleich können Senioren an ihrem Wohnort bleiben und ihr soziales Umfeld behalten.

Eine Unterstützung dieser Wohnformen kann durch die Gemeinden vor allem bei der Suche nach bzw. durch die Bereitstellung von bedarfsgerechten Bauflächen erfolgen. Auch diese Wohnformen sind auf möglichst zentrale bzw. gut angebundene Standorte angewiesen.

*Unterstützung mit Bauflächen*

## 8.2 Bestands- und Quartiersentwicklung

Die Ziele der Wohnungsmarktentwicklung können nicht allein über den Wohnungsneubau erreicht werden. Auch bei vollständiger Realisierung des prognostizierten Neubaubedarfs bis 2040 werden die neu hinzukommenden Wohnungen nur einen geringen Anteil am gesamten Wohnungsbestand ausmachen. Die Ertüchtigung und Weiterentwicklung des gegenwärtig bestehenden Wohnungsangebots sollte daher einen weiteren Schwerpunkt der Wohnungsmarktsteuerung bilden.

*Sanierungs- und  
Modernisierungsbedarfe*

Neben der laufend vorzunehmenden Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Wohnungsbeständen sind die beiden wichtigsten Schwerpunkte der Bestandsentwicklung die energetische Ertüchtigung und die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der, im Zuge des demografischen Wandels, älter werdenden Haushalte.

*Energetik und  
altersgerechte  
Anpassung*

### Unterstützung und Förderung der Eigentümer

Die Initiative zur Bestandsentwicklung muss von den Eigentümern ausgehen, die Gemeinden können in diesem Punkt lediglich unterstützen. Der Wohnungsbestand in den Gemeinden des Landkreises ist zu großen Teilen im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern oder Kleinvermietern.

*Unterstützung der  
Eigentümer*

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigt insbesondere diese Eigentümergruppe Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen.

Viele selbstnutzende Eigentümer und Kleinvermieter scheuen die hohen Kosten und den hohen Organisationsaufwand von Modernisierungsmaßnahmen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass gerade ältere und modernisierungsbedürftige Immobilien häufig abbezahlt sind und nur geringe Betriebskosten für die Eigentümer anfallen. Der finanzielle Anreiz zur Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen ist somit relativ gering. Finanzielle Anreize für bauliche Anpassungen werden durch Förderungen durch den Bund oder das Land, also insbesondere die KfW oder andere Stellen wie beispielsweise Krankenkassen, gewährt. Die genaue Ausgestaltung dieser Förderungen, also der finanzielle Umfang, die Förderbedingungen und Fördervoraussetzungen, hängen stark von der individuellen Situation des Antragstellers ab. Eine intensive Einzelfallberatung durch die Gemeinden ist daher kaum möglich. Wichtig ist vielmehr, über Fördermöglichkeiten zu informieren und interessierte Eigentümer an die relevanten Stellen weiterzuvermitteln, da vielen Eigentümern die Fördermöglichkeiten gar nicht bekannt sind. Dies kann etwa über eine Verlinkung der entsprechenden Angebote und Ansprechpartner der zuständigen Stellen oder das Auslegen von Informationsflyern geschehen.

## Generationenwechsel

Die Gemeinden und das Amt können nur in begrenztem Umfang Einfluss auf die Entwicklung von Bestandsobjekten nehmen. Inwieweit ältere Haushalte altersgerechte Anpassungen in ihrem Eigentum vornehmen, hängt daher von ihnen selbst ab. Die Haushaltsbefragung hat bei vielen Haushalten ab 65 Jahren ein Interesse für das Wohnen im Mehrfamilienhaussegment oder in einem Bungalow ergeben. Diese Wohnformen gelten aufgrund der ebenerdigen Lage bzw. der kleinen Wohnfläche als besonders altersgerechte Wohnformen. Der Auszug aus dem eigenen Einfamilienhaus fällt vielen Haushalten dennoch schwer. Insbesondere für Haushalte, die an dezentraleren Standorten wohnen, kann ein Umzug in die fußläufige Nähe von Nahversorgungseinrichtungen dennoch sinnvoll sein.

*Begrenzte  
Handlungsoptionen*

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. Diese Angebote sind jedoch nur in geringem Umfang vorhanden, da kleinere Wohnungen im Bestand oft nicht altersgerecht und nicht zentral gelegen sind. Um diese Angebote zu schaffen, sind entweder Sanierungen der Bestandsgebäude oder Ersatzneubauten denkbar.

*Alternativen für  
Senioren schaffen*

## Sicherung Dauerwohnen

Der Schwerpunkt der Bestandsentwicklung liegt auf der Sicherung des Dauerwohnens. Für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, können die Gemeinden durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Diese Satzungen haben eine Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren. Wenn sie dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können ist dies eine Möglichkeit der Steuerung.

*Sicherung Dauerwohnen*

Um unter anderem die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnsitz allgemein möglichst unattraktiv zu gestalten, greifen auch Gemeinden im Landkreis Garmisch-Partenkirchen auf das Instrument der Zweitwohnungssteuer zurück. Die im Rahmen dieser Studie erhobenen ortsüblichen Vergleichsmieten ermöglichen den Gemeinden eine rechtssichere Festsetzung, falls der Bedarf besteht.

*Zweitwohnungssteuer*

Im Bauplanungsrecht ist eine Unterbindung der Nutzung einer Wohnung als Ferien- oder Zweitwohnung insbesondere dadurch erschwert, dass zwischen Nebenwohnungen und Dauerwohnungen planungsrechtlich zunächst nicht unterschieden wird und Ferienwohnungen meist auch in Wohngebieten zulässig sind.

*Planungsrechtliche  
Herausforderungen*

Als planungsrechtliche Ansätze zum Erhalt von Dauerwohnraum werden gegenwärtig vor allem zwei Wege verfolgt. Zum einen lassen sich über Fremdenverkehrssatzungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 BauGB für festgesetzte Gebiete in touristischen Gemeinden Genehmigungsvorbehalte für die Einrichtung von Nebenwohnungen erlassen. Diese greifen jedoch nur für zukünftige Vorhaben. Bereits bestehende Nutzungen sind hiervon nicht betroffen. Dies gilt auch für die Einrichtung von Sondergebieten „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ (§ 11 Abs. 2 BauGB), in denen Festsetzungen zum Anteil von touristischen Nutzungen bzw. Dauerwohnen gemacht werden können.

*Planungsrechtliche  
Handlungsoptionen*

Nicht nur die Schaffung bzw. der Erhalt von Wohnraum für die Dauerwohnbevölkerung bei Nutzungsänderungen ist aus kommunaler Sicht schwer durchsetzbar. Auch die Überprüfung der tatsächlichen Nutzung im Bestand ist für die zuständigen Stellen kaum leistbar. So kann selbst bei der Einführung eines der genannten Instrumente im Verlauf der Nutzung ein Verstoß gegen die Bestimmungen nur schwer nachverfolgt werden. Auch dieser Umstand erschwert eine praktische Beschränkung dieser Umwandlungsvorgänge und damit die Verhinderung der Verdrängung der Dauerwohnbevölkerung.

*Dauerhafte Kontrolle*

## 8.3 Preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen

### Wohnraum für preissensible Haushalte

Die wichtigste Zielgruppe sind Haushalte, die entsprechend der in Kapitel 4 vorgenommenen Definition aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine staatlich geförderte Wohnung erheben könnten. Dies gilt unabhängig davon, ob dieser Anspruch tatsächlich genutzt wird oder nicht. Die Abgrenzung dieser Gruppe orientiert sich daher an den Einkommensobergrenzen für die jeweiligen Haushaltsgrößen der Wohnraumförderung in Bayern. Aufgrund ihres geringen Einkommens können sich diese Haushalte bei Konkurrenz durch finanzstärkere Wohnungsnachfrager nicht mehr adäquat mit Wohnraum versorgen. Zu dieser Zielgruppe zählen vor allem Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, aber auch Alleinerziehende und kleine Haushalte mit niedrigem Einkommen. Aufgrund ihrer geringen Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt sind diese Haushalte meist auf öffentlich geförderte Mietwohnungen angewiesen. Frei finanzierte Mietwohnungen können aufgrund des geringen finanziellen Spielraums nur angemietet werden, wenn die Miethöhe nicht deutlich über die Fördermiete hinausgeht. Die Erschwinglichkeitsanalyse hat jedoch gezeigt, dass solche Wohnungen nicht in ausreichendem Maße am Markt verfügbar sind.

*Preissensible Haushalte*

Da im Landkreis Garmisch-Partenkirchen, wie in ganz Deutschland vor allem im ländlichen Raum zu beobachten, Wohnungen in den vergangenen Jahrzehnten größtenteils für Familienhaushalte fertiggestellt wurden, fehlen Wohnungen für kleine Haushalte. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung und der Individualisierung von Lebensstilen bzw. der höheren Mobilität von Arbeitskräften, hat die Zahl kleiner Haushalte in der Vergangenheit deutlich zugenommen. Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigen, dass sich der Trend hin zu mehr älteren und kleineren Haushalten fortsetzen wird, so dass der Bedarf im Segment kleiner, bezahlbarer Wohnungen zukünftig steigen wird.

*Nicht genügend kleine,  
preisgünstige Wohnungen*

Da preisgünstige Wohnungen im Bestand bereits gegenwärtig fehlen und dieses Defizit aufgrund der demografischen Entwicklung ansteigen kann, muss auch im Neubau preisgünstiger Wohnraum entstehen, um den Bedarf zu decken. Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Damit der Bau von Wohnungen im preisgünstigen Segment für Investoren attraktiv ist, müssen finanzielle Anreize geboten und genutzt werden. Die Förderung eines Mietwohnobjektes erfolgt in der Regel im Rahmen der einkommens- und aufwendungsorientierten Förderung gemäß den Vorgaben des Bayerischen Wohnungsbauprogramms – durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo).

*Preisgünstiger Wohnungs-  
neubau mit Förderung*

Dabei verpflichtet sich der Vermieter vertraglich, die Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung vorlegen und deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Zudem darf die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe zunächst nicht überschritten werden. Die Wohnungen müssen zudem je nach Ausgestaltung der Förderung für einen vorab festgelegten Zeitraum belegungsgebunden vergeben werden.

Ein zentrales Hemmnis für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Neubau sind hohe Grundstückspreise. Die Vergabe von Grundstücken an den Höchstbietenden begünstigt die Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt und führt zudem dazu, dass Investoren, die bezahlbaren Wohnraum realisieren möchten, auf dem Grundstücksmarkt kaum noch zum Zuge kommen können. Kommunen können bei der Vergabe eigener Grundstücke und privater Grundstücke, auf denen das Baurecht geändert werden soll, ihren Einfluss geltend machen. Dabei haben sich Konzeptvergabeverfahren als Steuerungsinstrument in vielen deutschen Städten bewährt. Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt in diesem Modell nicht

*Konzeptvergabeverfahren  
mit Sozialquote*

an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele der jeweiligen Kommune am besten erfüllt. Bei einem Konzeptvergabeverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung eines Grundstücks erstellt. Jeder Kaufinteressent bzw. Investor muss einen Entwurf einreichen, der anhand des vordefinierten Kriterienkatalogs bewertet wird. Den Zuschlag erhält der Bauträger, der die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht. Die Sicherung der vom Investor erfüllten Kriterien erfolgt dann durch einen städtebaulichen Vertrag. Zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen kann in diesem Kriterienkatalog festgelegt werden, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entsprechen sollte. Dieser Anteil liegt in den meisten Städten bei 20 % bis 30 % und wird als Sozial- oder Förderquote bezeichnet.

### **Wohnraum für Familienhaushalte**

Eine zweite relevante Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum sind Familienhaushalte. Durch die Förderung dieser Haushalte kann die Bevölkerungsstruktur trotz des demografischen Wandels ausgewogen gestaltet werden und Infrastrukturen oder auch Freizeiteinrichtungen und Sportvereine langfristig gut ausgelastet werden.

*Relevante Zielgruppe*

Die Analyse des preisgünstigen Mietwohnraums hat ergeben, dass das Angebot an geförderten oder preisgünstigen Mietwohnungen auch für Haushalte ab drei Personen begrenzt ist und nicht ausreicht. Auch dieses Wohnungsangebot muss daher ergänzt werden, etwa um den Nachfrageüberhang abzubauen.

*Mietwohnraum auch für Familien*

### **Wohnraum für Arbeitskräfte**

Der Wohnraum für Arbeitskräfte ist in der Regel durch die bereits genannten Handlungsoptionen abgedeckt, da die meisten Arbeitskräfte zu einer der genannten Zielgruppen gehören. Besonders erwähnt wird an dieser Stelle der Zugang zum Mietwohnungsmarkt, der vor allem für Arbeitskräfte, die eine neue Stelle antreten, von großer Bedeutung ist, da sich die meisten Arbeitskräfte nicht von Beginn der Aufnahme ihrer Tätigkeit an Wohneigentum binden möchten. Generell kann auf die besondere Situation von Arbeitskräften eingegangen werden, indem auch sie im Rahmen der Vergabekriterien bei Konzeptvergabeverfahren und Einheimischenmodellen berücksichtigt werden.

*Direkte Unterstützung von Arbeitskräften*

Eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung dieser Zielgruppe ist die Schaffung oder Förderung eines entsprechenden Wohnungsangebots durch die Unternehmen selbst. Die Unternehmensbefragung hat gezeigt, dass nahezu die Hälfte der befragten Unternehmen, die Probleme hat, Mitarbeiter zu finden, dieses auch auf die schwierige Wohnraumversorgung zurückführt. Ein Viertel der Unternehmen war auch bereit, sich selbst zu engagieren, beispielsweise durch die Unterstützung einer Stiftung. Ein Beispiel dafür ist die „Communia-Bürgerstiftung“ im Baden-Württembergischen Metzingen. Zielsetzung der Stiftung ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Eindämmung der Bodenspekulation. Die grundsätzliche Funktionsweise kann vereinfacht wie folgt beschrieben werden: Die „Communia-Bürgerstiftung“ erwirbt ein Grundstück, überlässt dieses mittels Erbbaurecht einem Bauträger, einem Wohnungsunternehmen oder einer Wohnbaugenossenschaft, die Wohnungen errichten und danach nur Mieten verlangen dürfen, die unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Erbbaurechtsnehmer sind bisher die in Gründung befindliche Communia Wohnen eG sowie eine weitere Wohnbaugenossenschaft. Die Finanzierung von Grundstückskäufen erfolgt durch Spenden (bis 500 €) und Zustiftungen (über 500 €) von Bürgern und Unternehmen. Interessenten sind vor allem örtliche und regional ansässige Unternehmen, die ihr Arbeitskräftepotenzial (im Bereich unterer und mittlerer Einkommen) durch ein preisgünstiges Wohnungsangebot sichern wollen. Die Unternehmen können Förderanteile an dem Wohnprojekt erwerben und erhalten dafür Belegungsvorschlagsrechte. Bei Bedarfsveränderungen ist auch eine Rückübertragung der Förderanteile möglich.

*Unterstützung bei der Schaffung von Mitarbeiterwohnraum*

Eine Zielgruppe mit besonderen Herausforderungen in diesem Bereich sind die Saisonarbeitskräfte von außerhalb, die in der Regel nur temporär Wohnraum beanspruchen. Dies tun sie jedoch in einer Zeit, in der Wohnraum in der Regel durch Touristen und Nebenwohnsitzbevölkerung ebenfalls genutzt wird. Auch hierfür können Mitarbeiterwohnungen einen Teil der Lösung darstellen.

### **Wohnungsmarktsteuerung**

Um eine effiziente Steuerung der weiteren Wohnungsmarktentwicklung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Gerade im preisgünstigen Segment reagieren Angebot und Nachfrage stark auf neue Entwicklungen, wie etwa Mietpreissteigerungen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher sollten die wesentlichen Faktoren, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, in einem kontinuierlichen Wohnungsmarkt-Monitoring für die Gemeinden erfasst werden. Insbesondere Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich meist

*Laufende Wohnungsmarktbeobachtung*

sehr dynamisch entwickelt, können auf diese Weise schnell und systematisch erfasst werden. Auf der anderen Seite sollte auch die Erfassung von Potenzialflächen für den Wohnungsbau vorangetrieben werden, um frühzeitig Chancen auf dem Grundstücksmarkt erkennen zu können.

Grundsätzlich ist ein wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Neubau. Durch die Initiierung innerörtlicher Umzugsketten können auch Wohnungsangebote, die nicht im preisgünstigen Segment liegen, zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen, wenn etwa ein Haushalt beim Umzug in eine hochpreisige Neubauwohnung eine preisgünstige Bestandswohnung freizieht.

*Preisdämpfung durch  
Angebotsausweitung*

Wie bereits an verschiedenen Stellen erwähnt, sind die Möglichkeiten der direkten Einflussnahme der Kommunen auf den Wohnungsmarkt begrenzt. In den Gemeinden des Landkreises sind zudem in der Regel privatwirtschaftlich organisierte Vermieter tätig. Diese orientieren sich meist weniger am Kriterium der Wohnraumversorgung im öffentlichen Interesse, sondern legen ihren Handlungsfokus auf die Erzielung von Gewinnen bzw. die Vermeidung von Verlusten. Lediglich in den Gemeinden Uffing und Murnau am Staffelsee gibt es kommunale Beteiligungen und damit Einflussmöglichkeiten auf ein Wohnungsunternehmen, die Wohnbau Weilheim GmbH, die dort über Wohnungsbestände verfügt und Projekte umsetzt. Ein in allen Gemeinden agierendes, öffentliches Wohnungsunternehmen wie eine Kreiswohnungsbaugesellschaft mit einem klaren Fokus auf das öffentliche Interesse der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fehlt in den anderen Gemeinden. Ein solches Unternehmen könnte wirksam dazu beitragen, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Es sollte daher geprüft werden, ob die Gründung einer eigenen Kreiswohnungsbaugesellschaft machbar ist, die für die Kommunen Wohnungen errichtet und verwaltet.

*Kommunales Wohnungs-  
unternehmen fehlt*

## 9. Literaturverzeichnis

**BMUB / BBSR (2015):** Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen. Online unter: [https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/buendnis\\_kernempfehlungen\\_massnahmen\\_bf.pdf](https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/pdf/buendnis_kernempfehlungen_massnahmen_bf.pdf) [22.09.2020].

**Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020):** Soziale Wohnraumförderung. Online unter: <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html> [22.09.2020].

**Destatis (Statistisches Bundesamt) (2020):** Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2018. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html> [22.09.2020].

**DGB (Deutscher Gewerkschaftsbund) (2019):** Bezahlbar ist die halbe Miete. Gewerkschaftliche Positionen für eine soziale und nachhaltige Wohnungspolitik. Berlin.

**Eurostat (2020a):** EU statistics on income and living conditions (EU-SILC) methodology - economic strain linked to dwelling. Online unter: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/EU\\_statistics\\_on\\_income\\_and\\_living\\_conditions\\_\(EU-SILC\)\\_methodology\\_-\\_economic\\_strain\\_linked\\_to\\_dwelling#Unit\\_of\\_measurement](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/EU_statistics_on_income_and_living_conditions_(EU-SILC)_methodology_-_economic_strain_linked_to_dwelling#Unit_of_measurement) [22.09.2020].

**Eurostat (2020b):** Quote der Überbelastung durch Wohnkosten. Eurostat. Data Browser.Beta. Online unter: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=de> [22.09.2020].

**Haffner, M.E.A. & Hulse, K. (2019):** A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability, International Journal of Urban Sciences. DOI: 10.1080/12265934.2019.1687320.

**Hancock, K. E. (1993):** 'Can Pay? Won't Pay?' or economic principles of 'Affordability'. Urban Studies, 30(1), pp. 127–145.

**Landeshauptstadt Potsdam (2015):** Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam. Online unter: [https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/wohnungspolitisches\\_konzept\\_0.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/wohnungspolitisches_konzept_0.pdf) [22.09.2020].

**Praun, C. (2016):** Der Mythos der Bezahlbarkeit. Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln, *derivé*, Zeitschrift der Stadtforschung. Nr. 65 (Okt), pp. 37–41.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für Stadtentwicklung und Wohnen:** Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins vom November 2016. Online unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf> [22.09.2020].

**Stone, M. E. (2006):** What is housing affordability? The case for a residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), pp. 151–184.

**Stone, M. E., Burke, T. & Ralston, L. (2011):** The Australian Housing and Urban Research Institute Swinburne–Monash Research Centre, AHURI Positioning Paper No. 139.

**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**

Ein Unternehmen der DSK-BIG

Daniel Hofmann  
Fabian Maaß  
Sandra Juraszovich  
Lena Bruce

*Büro Berlin*

Axel Springer Straße 54A  
10117 Berlin

*Büro Hamburg*

Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

# Wohnungsmarktanalyse Landkreis Garmisch-Partenkirchen

## Band II Daten



Gefördert durch:

Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Grafik-Quelle: [https://www.km.bayern.de/bilder/km\\_absatz/foto/1096\\_102735980.jpg](https://www.km.bayern.de/bilder/km_absatz/foto/1096_102735980.jpg)

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1: Bad Bayersoiern Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	5
<b>Abb. 2: Bad Kohlgrub: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	5
<b>Abb. 3: Eschenlohe Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	6
<b>Abb. 4: Ettal: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	6
<b>Abb. 5: Farchant: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	7
<b>Abb. 6: Markt Garmisch-Partenkirchen: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	7
<b>Abb. 7: Grainau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	8
<b>Abb. 8: Großweil: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	8
<b>Abb. 9: Krün: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	9
<b>Abb. 10: Mittenwald: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	9
<b>Abb. 11: Murnau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	10
<b>Abb. 12: Oberammergau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	10
<b>Abb. 13: Oberau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	11
<b>Abb. 14: Ohlstadt: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	11
<b>Abb. 15: Riegsee: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	12
<b>Abb. 16: Saulgrub: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	12
<b>Abb. 17: Schwaigen: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	13
<b>Abb. 18: Seehausen: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	13
<b>Abb. 19: Spatzenhausen: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	14
<b>Abb. 20: Uffing: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	14
<b>Abb. 21: Unterammergau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	15
<b>Abb. 22: Wallgau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040</b> .....	15
<b>Abb. 23: Angebotsmietpreise (arith. Mittel) im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2012)</b> .....	16

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1: Einwohnerprognose für den Landkreis und die Gemeinden</b> .....	3
<b>Tabelle 2: Haushaltsprognosen für den Landkreis und die Gemeinden</b> .....	3
<b>Tabelle 3: Neubaubedarfe für den Landkreis und die Gemeinden</b> .....	4
<b>Tabelle 4: Durchschnittliche Angebotsmieten</b> .....	16
<b>Tabelle 5: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser</b> .....	17
<b>Tabelle 6: Durchschnittliche Angebotskaufpreise (arith. Mittel) für Eigentumswohnungen im Bestand (2012-2019)</b> .....	18

Tabelle 1: Einwohnerprognose für den Landkreis und die Gemeinden

	Einwohnerprognose bis 2040						Veränderung 2019-2040	
	2019	2020	2025	2030	2035	2040	absolut	in %
Bad Bayersoien	1.230	1.240	1.270	1.280	1.280	1.280	50	3,8%
Bad Kohlgrub	2.900	2.910	2.980	3.020	3.040	3.050	150	5,1%
Eschenlohe	1.620	1.620	1.640	1.640	1.640	1.640	20	1,1%
Ettal	560	570	580	600	600	610	40	7,8%
Farchant	3.650	3.660	3.720	3.750	3.760	3.770	120	3,4%
Garmisch-Partenkirchen M.	27.670	27.790	28.260	28.510	28.610	28.680	1.020	3,7%
Grainau	3.430	3.430	3.450	3.460	3.460	3.450	20	0,7%
Großweil	1.500	1.510	1.550	1.580	1.590	1.590	100	6,4%
Krün	1.920	1.930	1.950	1.980	1.980	1.990	70	3,5%
Mittenwald	7.320	7.310	7.280	7.250	7.200	7.150	-170	-2,3%
Murnau	12.460	12.510	12.690	12.750	12.740	12.740	280	2,2%
Oberammergau	5.490	5.510	5.550	5.550	5.540	5.540	50	0,9%
Oberau	3.240	3.250	3.260	3.270	3.270	3.270	30	1,0%
Ohlstadt	3.320	3.330	3.380	3.400	3.400	3.400	80	2,3%
Riegsee	1.170	1.180	1.180	1.190	1.190	1.190	10	1,2%
Saulgrub	1.660	1.670	1.700	1.720	1.720	1.720	60	3,8%
Schwaigen	590	600	610	610	610	600	10	1,2%
Seehausen	2.460	2.470	2.490	2.490	2.480	2.480	20	0,7%
Spatzenhausen	770	780	790	790	800	800	20	2,8%
Uffing	3.030	3.040	3.060	3.060	3.040	3.020	0	-0,1%
Untammergau	1.590	1.590	1.610	1.620	1.620	1.630	40	2,6%
Wallgau	1.530	1.530	1.550	1.560	1.560	1.560	30	2,1%
Landkreis	89.100	89.420	90.540	91.040	91.150	91.150	2.050	2,3%

Quelle: GEWOS rundungsbedingte Differenzen möglich

Tabelle 2: Haushaltsprognosen für den Landkreis und die Gemeinden

	Haushaltsprognosen 2019 - 2040						Veränderung 2019-2040	
	2019	2020	2025	2030	2035	2040	absolut	in %
Bad Bayersoien	590	600	620	630	640	640	40	7,5%
Bad Kohlgrub	1.410	1.420	1.470	1.500	1.520	1.540	130	9,2%
Eschenlohe	710	710	710	720	720	720	10	1,9%
Ettal	280	280	290	300	310	310	30	11,7%
Farchant	1.850	1.860	1.920	1.940	1.950	1.960	120	6,3%
Garmisch-Partenkirchen M.	14.580	14.690	15.020	15.090	15.120	15.190	610	4,2%
Grainau	1.700	1.710	1.730	1.740	1.740	1.740	40	2,7%
Großweil	630	630	650	670	680	690	60	10,0%
Krün	950	960	980	990	990	990	50	5,0%
Mittenwald	3.750	3.770	3.800	3.780	3.750	3.740	-20	-0,5%
Murnau	6.150	6.200	6.370	6.420	6.440	6.450	310	5,0%
Oberammergau	2.790	2.810	2.870	2.870	2.870	2.880	90	3,3%
Oberau	1.530	1.530	1.550	1.550	1.560	1.570	50	3,0%
Ohlstadt	1.540	1.550	1.600	1.620	1.640	1.640	100	6,6%
Riegsee	570	570	580	580	590	590	20	3,3%
Saulgrub	720	720	750	760	770	780	60	8,8%
Schwaigen	260	260	270	280	280	280	20	7,4%
Seehausen	1.180	1.190	1.220	1.230	1.230	1.240	60	5,1%
Spatzenhausen	310	310	330	330	330	340	30	8,2%
Uffing	1.390	1.400	1.430	1.440	1.450	1.450	60	4,4%
Untammergau	800	810	830	830	840	850	50	6,1%
Wallgau	710	720	740	750	750	760	40	5,8%
Landkreis	44.390	44.720	45.720	46.020	46.170	46.360	1.970	4,4%

Quelle: GEWOS rundungsbedingte Differenzen möglich

Tabelle 3: Neubaubedarfe für den Landkreis und die Gemeinden

	Bestand 2019	Neubaubedarfe	
		bis 2030	bis 2040
Bad Bayersoien	600	50	80
Bad Kohlgrub	1.290	270	330
Eschenlohe	720	30	60
Ettal	340	-20	-10
Farchant	1.880	150	220
Garmisch-Partenkirchen M.	15.120	680	1.150
Grainau	1.780	40	90
Großweil	650	50	80
Krün	1.030	10	30
Mittenwald	3.900	50	100
Murnau	5.920	780	940
Oberammergau	2.770	220	300
Oberau	1.530	90	140
Ohlstadt	1.610	80	140
Riegsee	590	20	30
Saulgrub	760	30	70
Schwaigen	280	10	20
Seehausen	1.240	50	90
Spatzenhausen	320	30	30
Uffing	1.430	70	110
Unterrammergau	750	120	150
Wallgau	700	80	100
Quelle: GEWOS rundungsbedingte Differenzen möglich			

Abb. 1: Bad Bayersoien Veränderung der Altersstruktur bis 2040

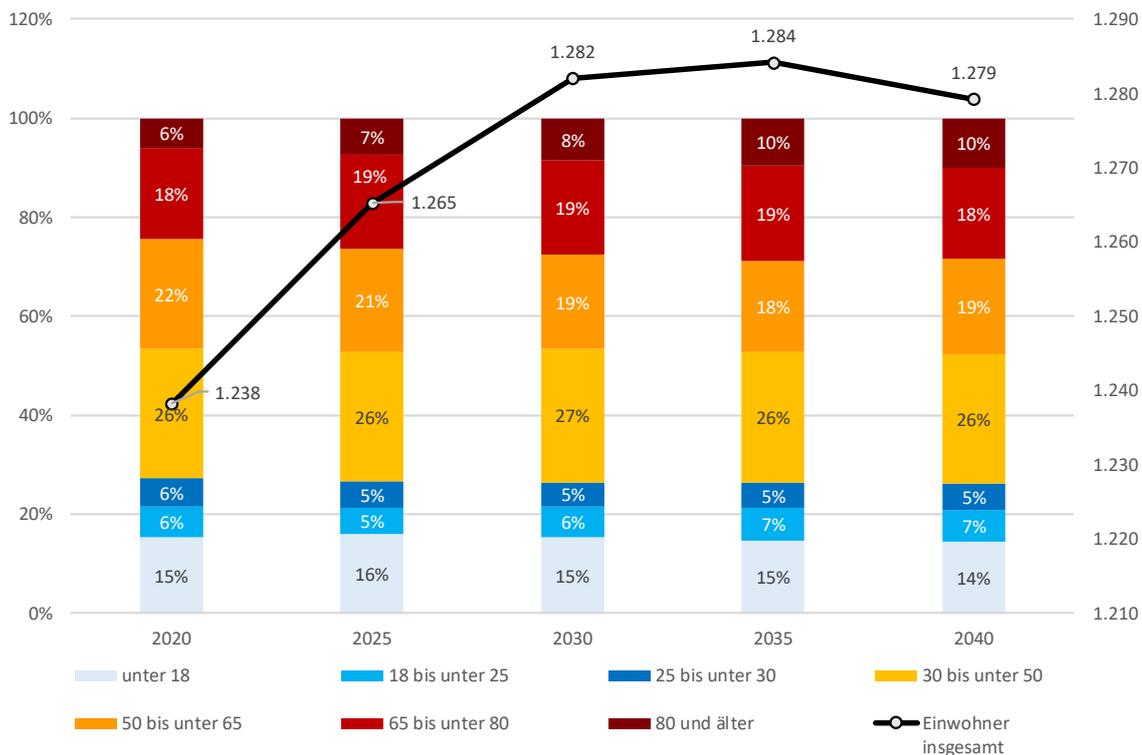
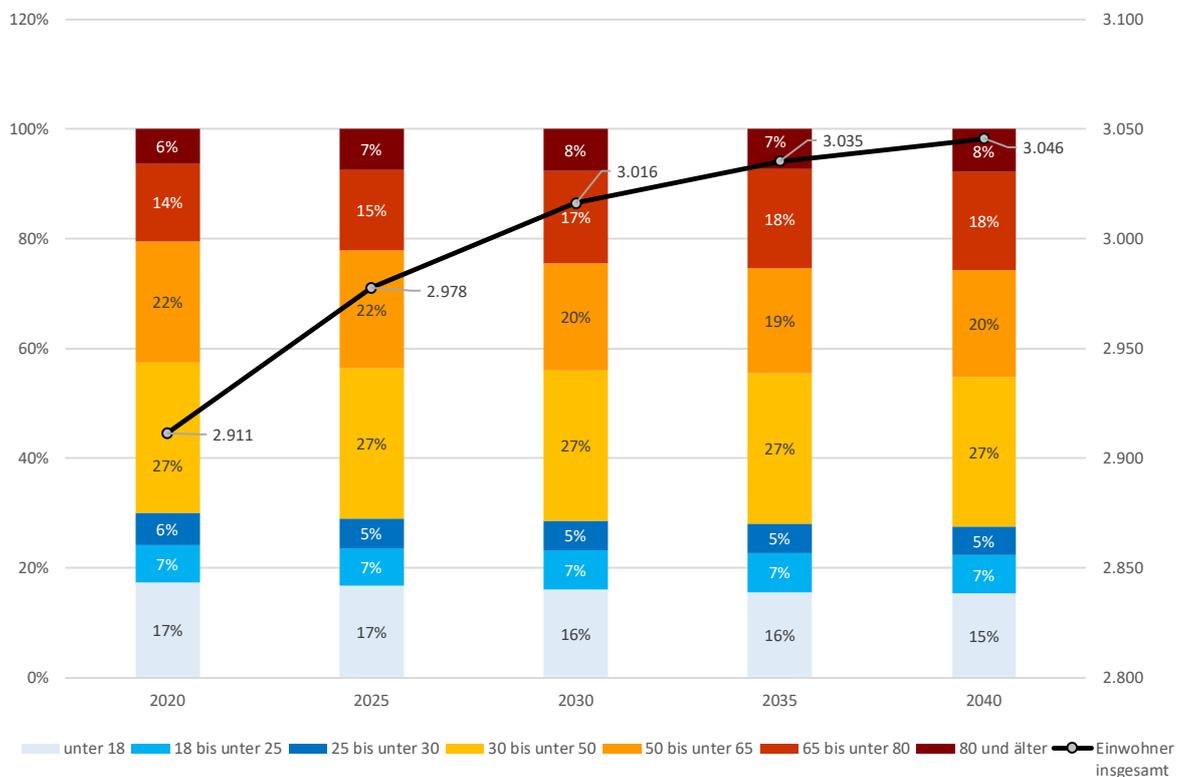
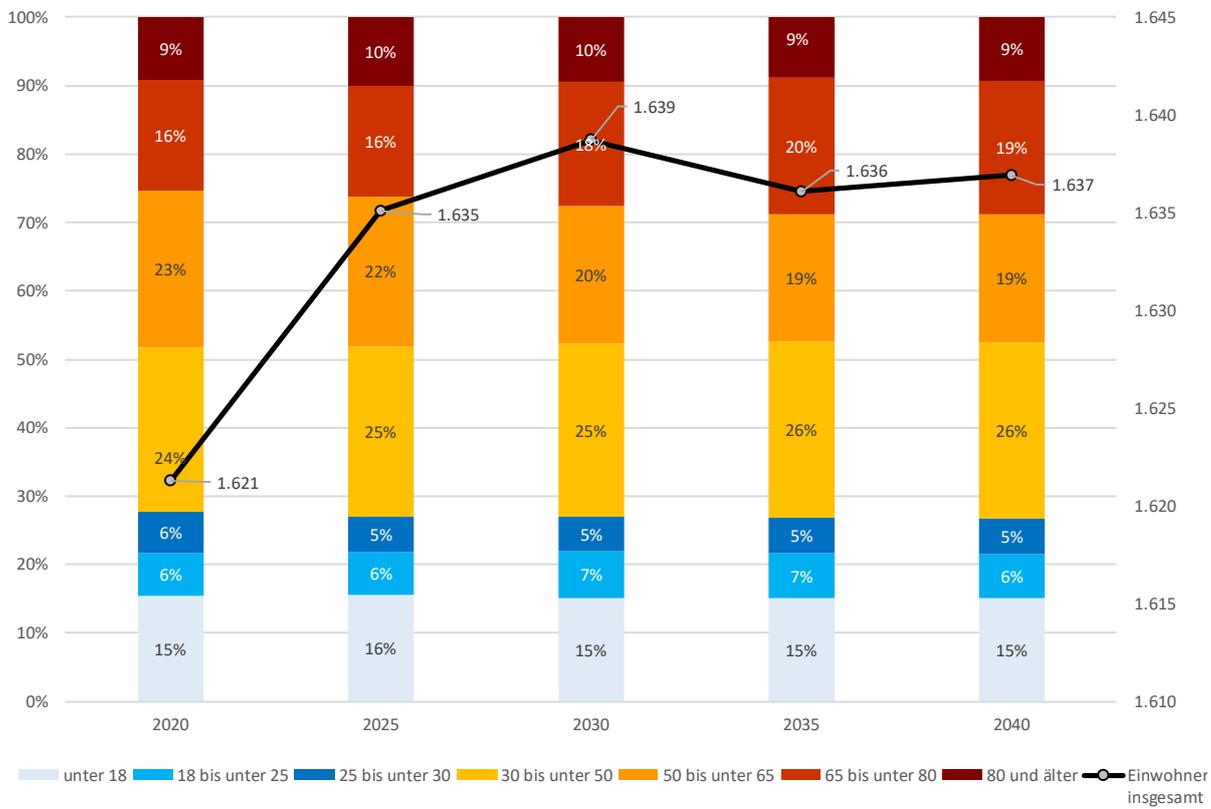


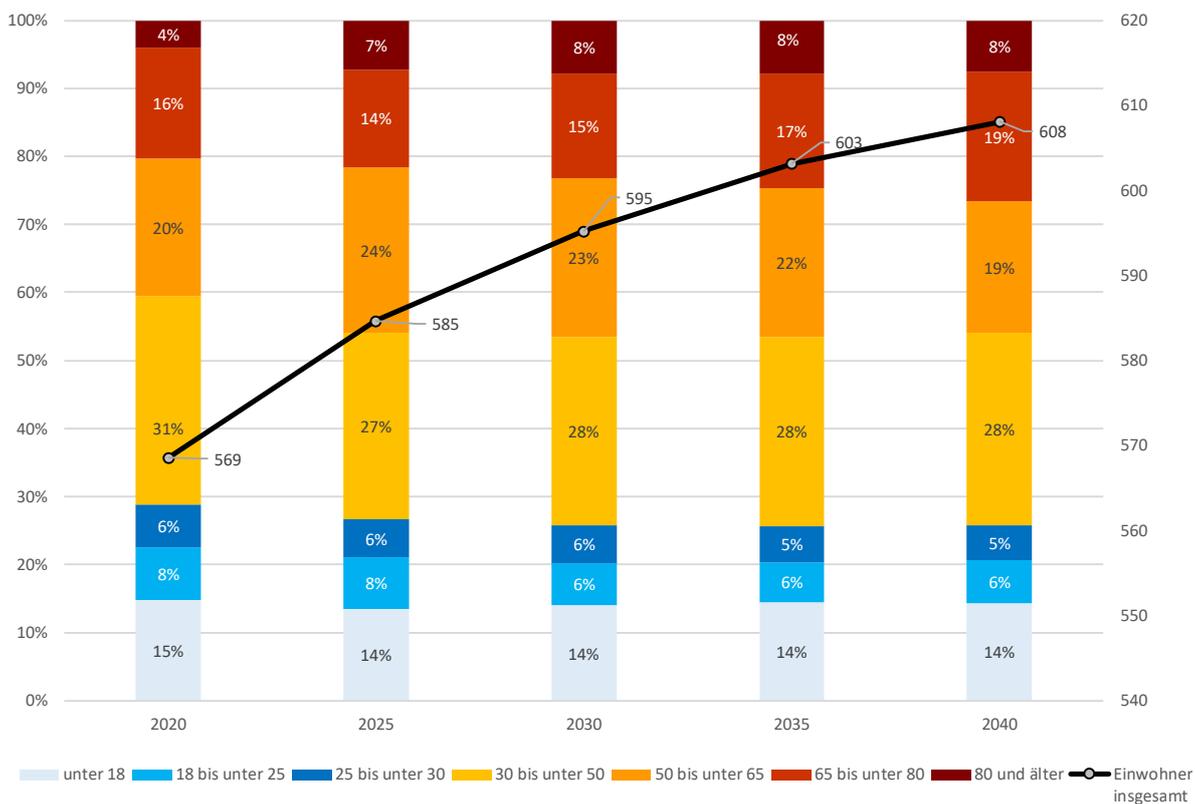
Abb. 2: Bad Kohlgrub: Veränderung der Altersstruktur bis 2040



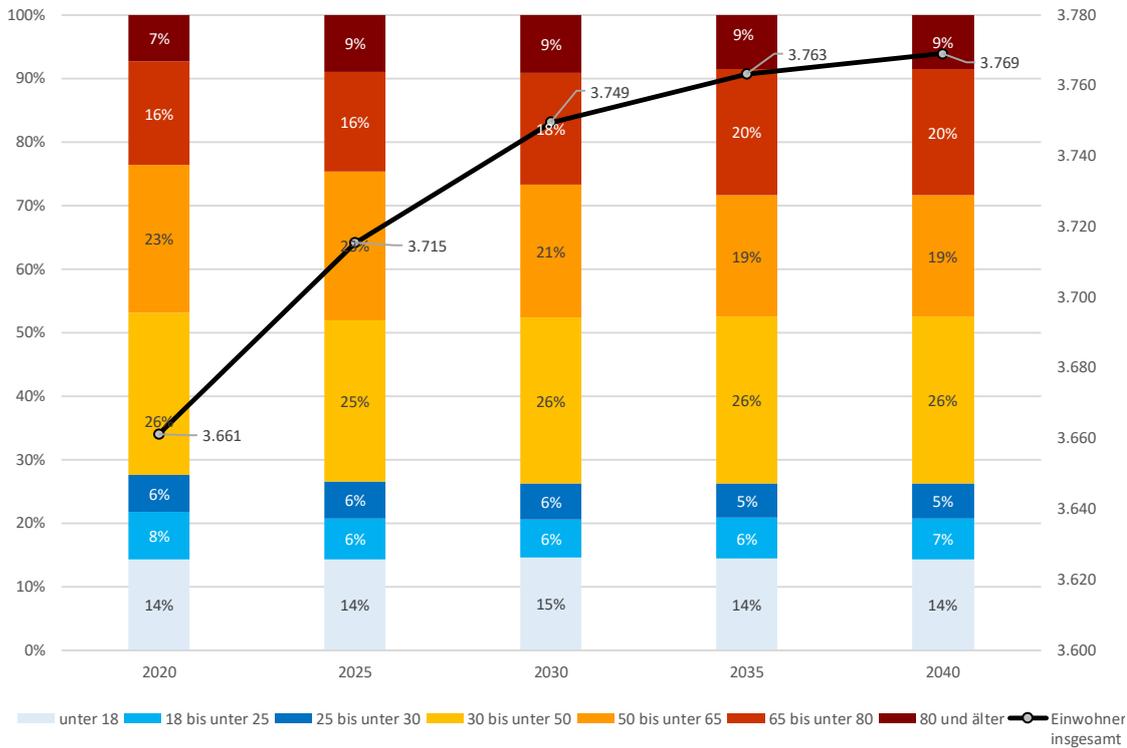
**Abb. 3: Eschenlohe Veränderung der Altersstruktur bis 2040**



**Abb. 4: Ettal: Veränderung der Altersstruktur bis 2040**



**Abb. 5: Farchant: Veränderung der Altersstruktur bis 2040**



**Abb. 6: Markt Garmisch-Partenkirchen: Veränderung der Altersstruktur bis 2040**

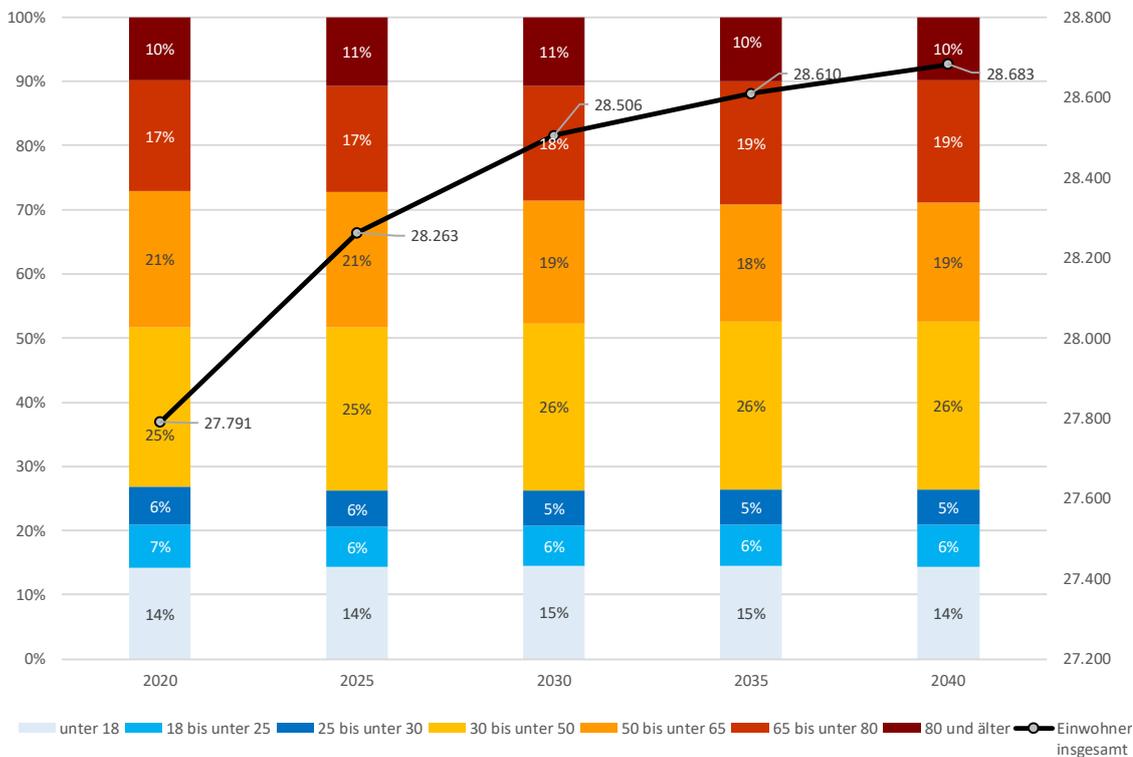


Abb. 7: Grainau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

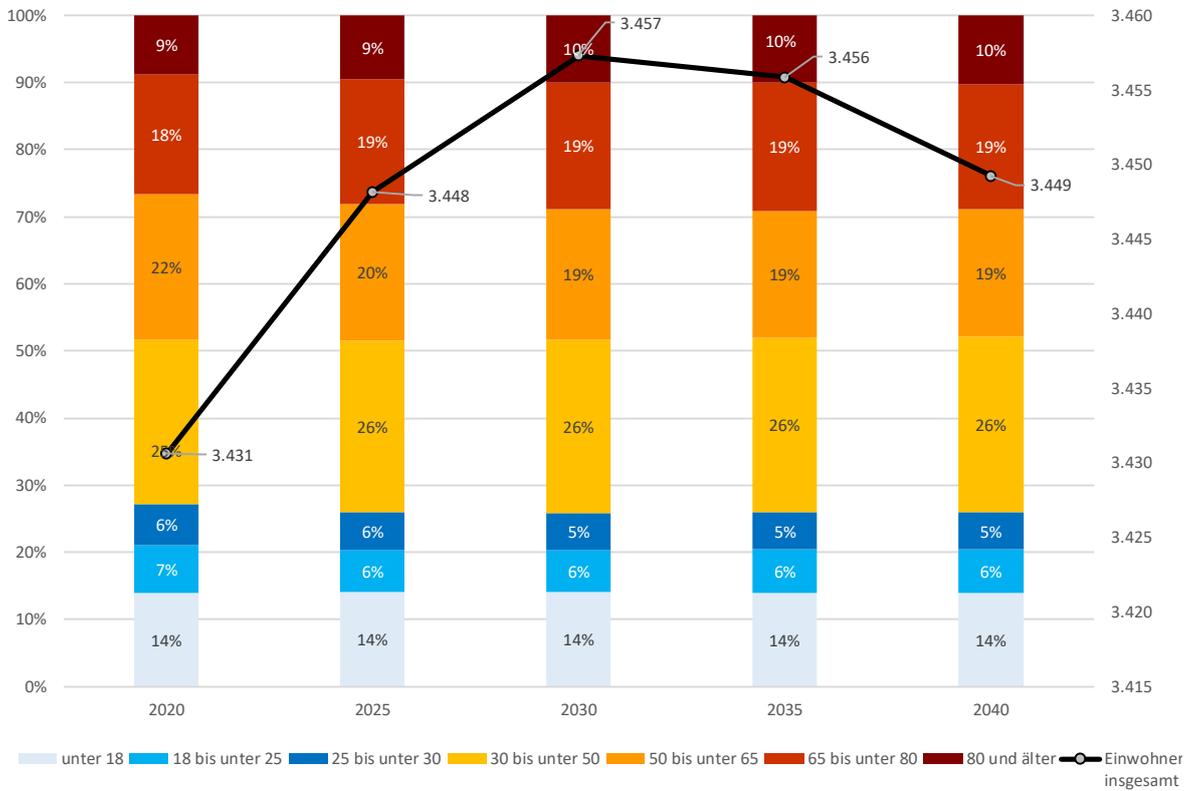


Abb. 8: Großweil: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

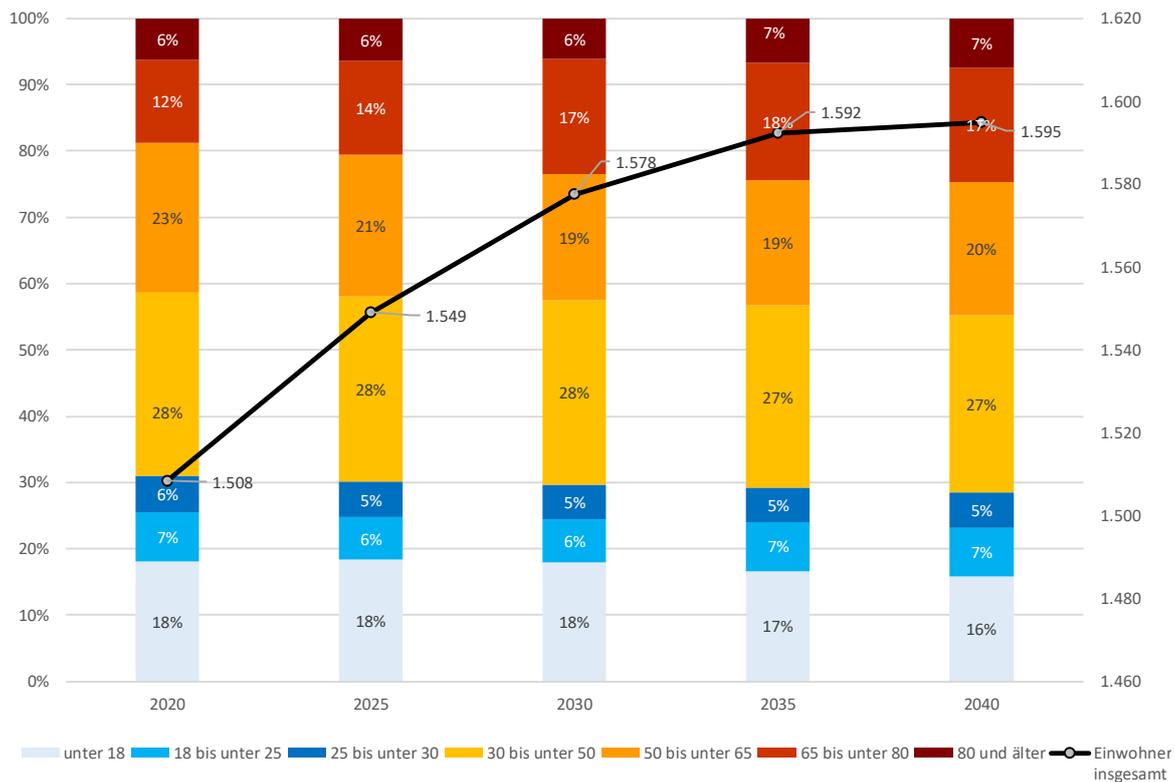


Abb. 9: Krün: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

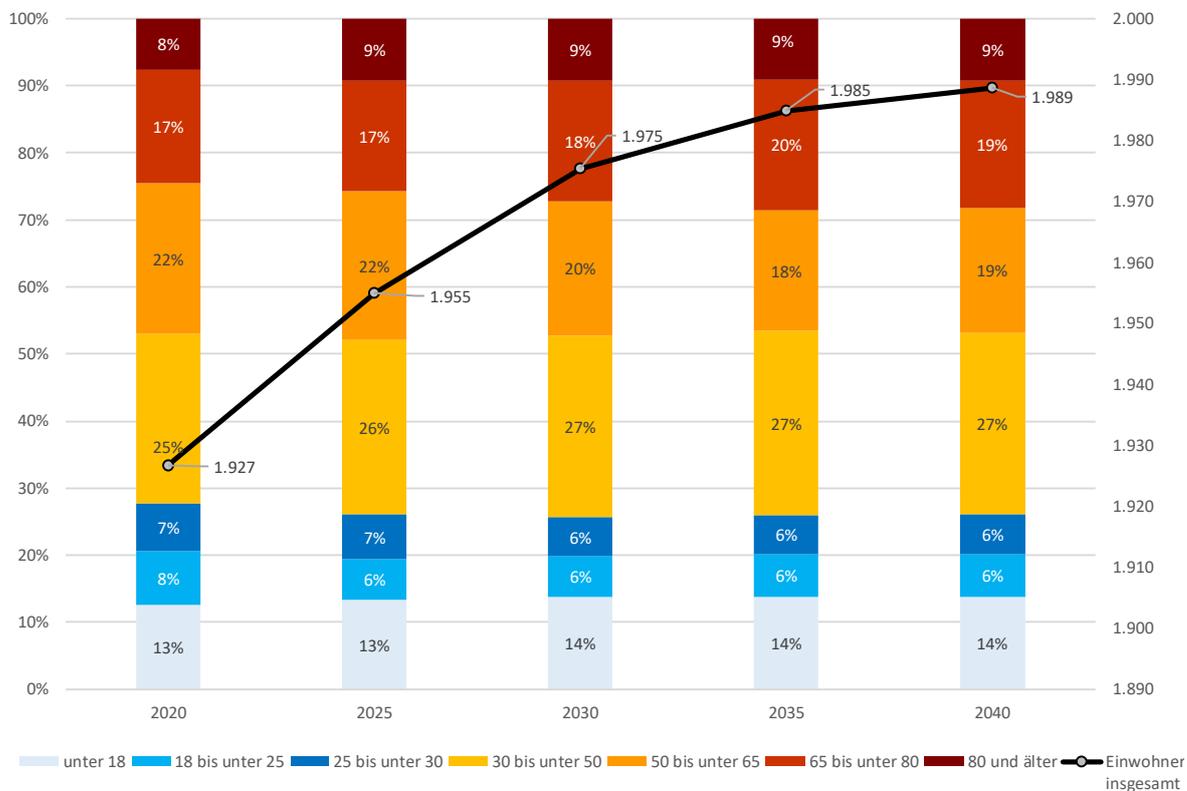


Abb. 10: Mittenwald: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

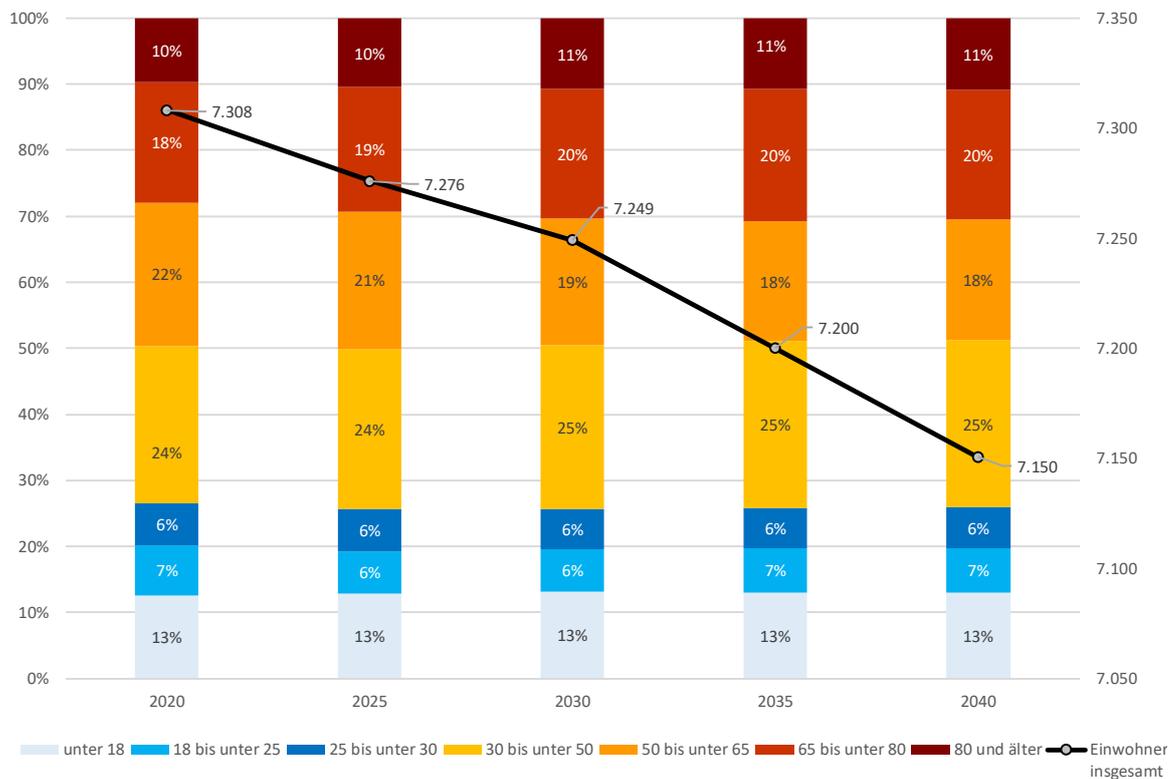


Abb. 11: Murnau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

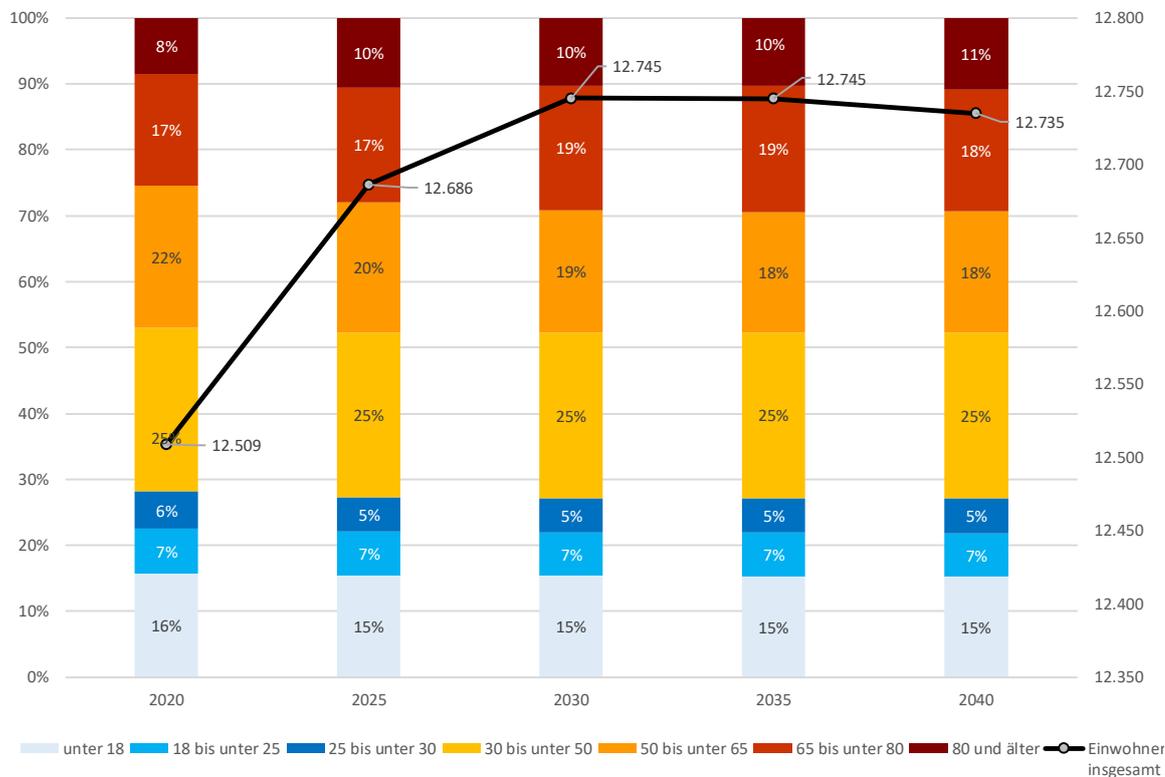


Abb. 12: Oberammergau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

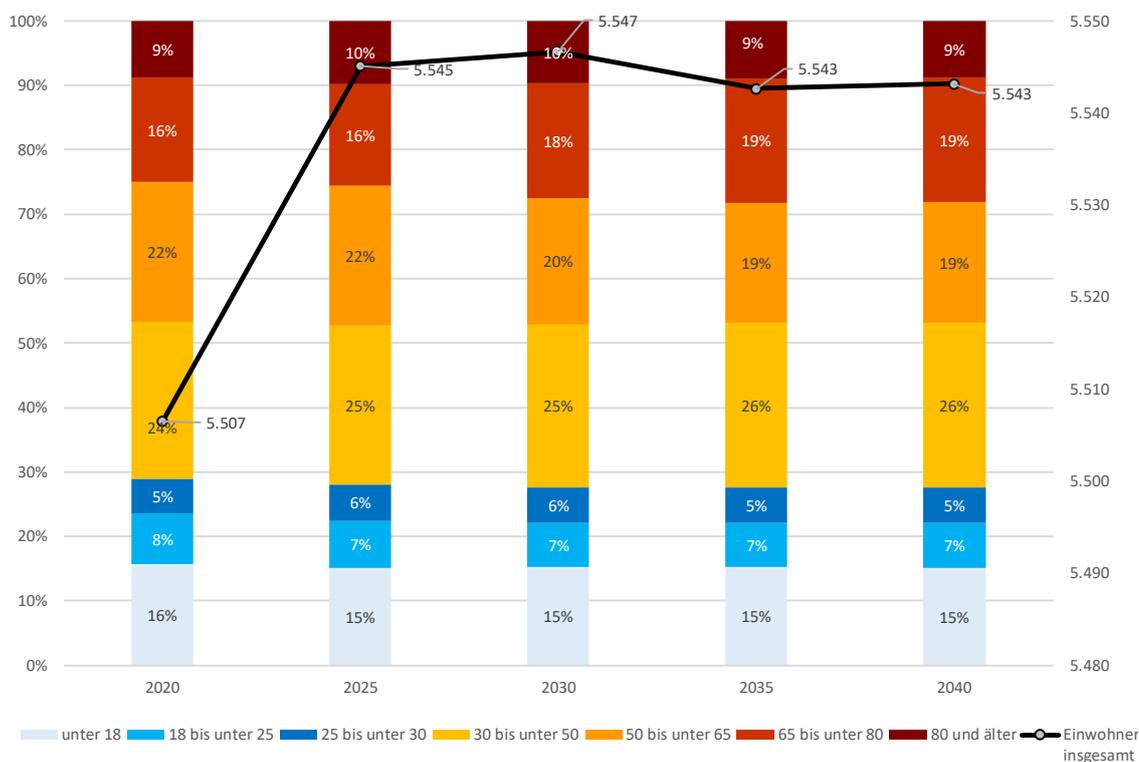


Abb. 13: Oberau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

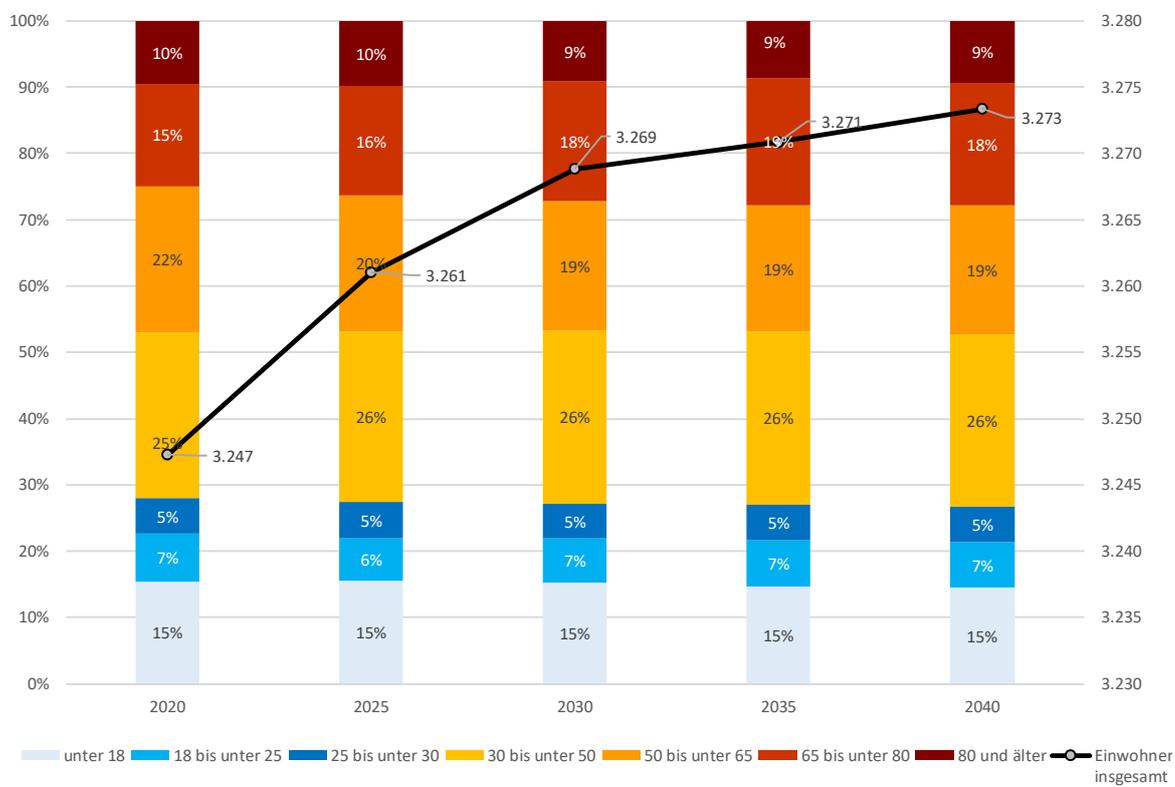
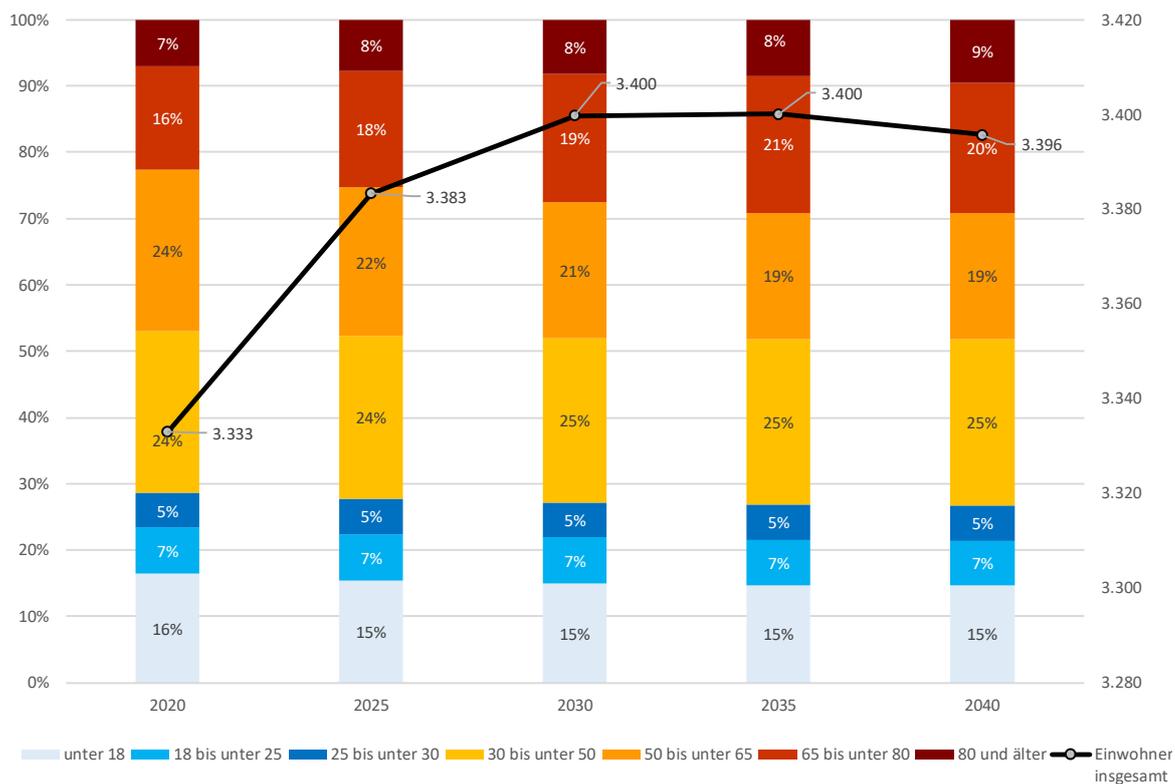
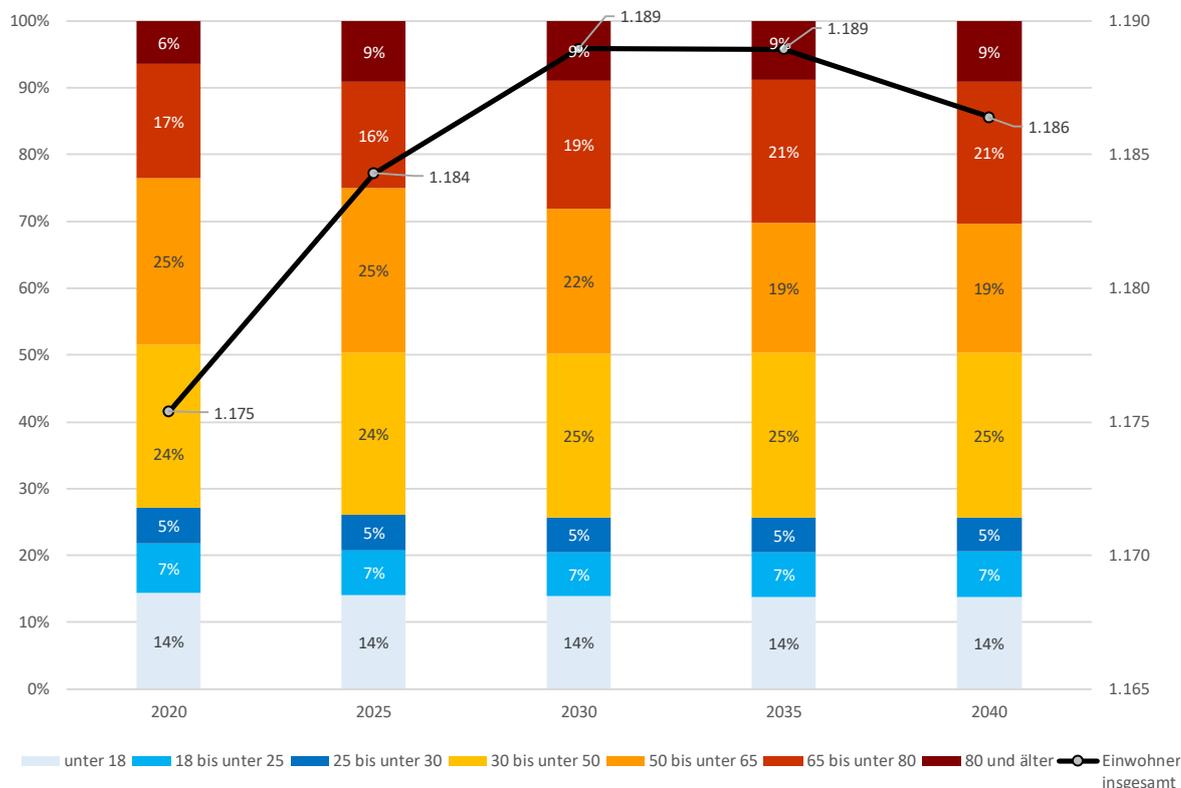


Abb. 14: Ohlstadt: Veränderung der Altersstruktur bis 2040



**Abb. 15: Riegsee: Veränderung der Altersstruktur bis 2040**



**Abb. 16: Saulgrub: Veränderung der Altersstruktur bis 2040**

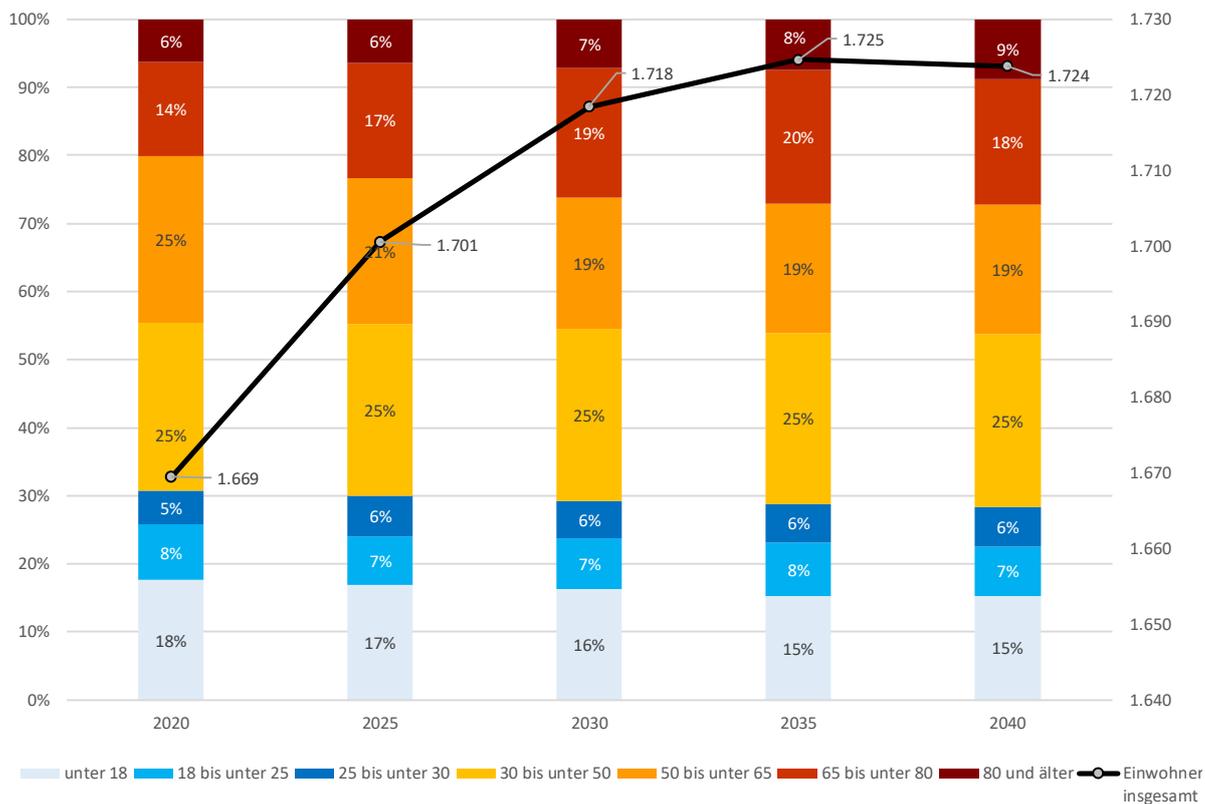


Abb. 17: Schwaigen: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

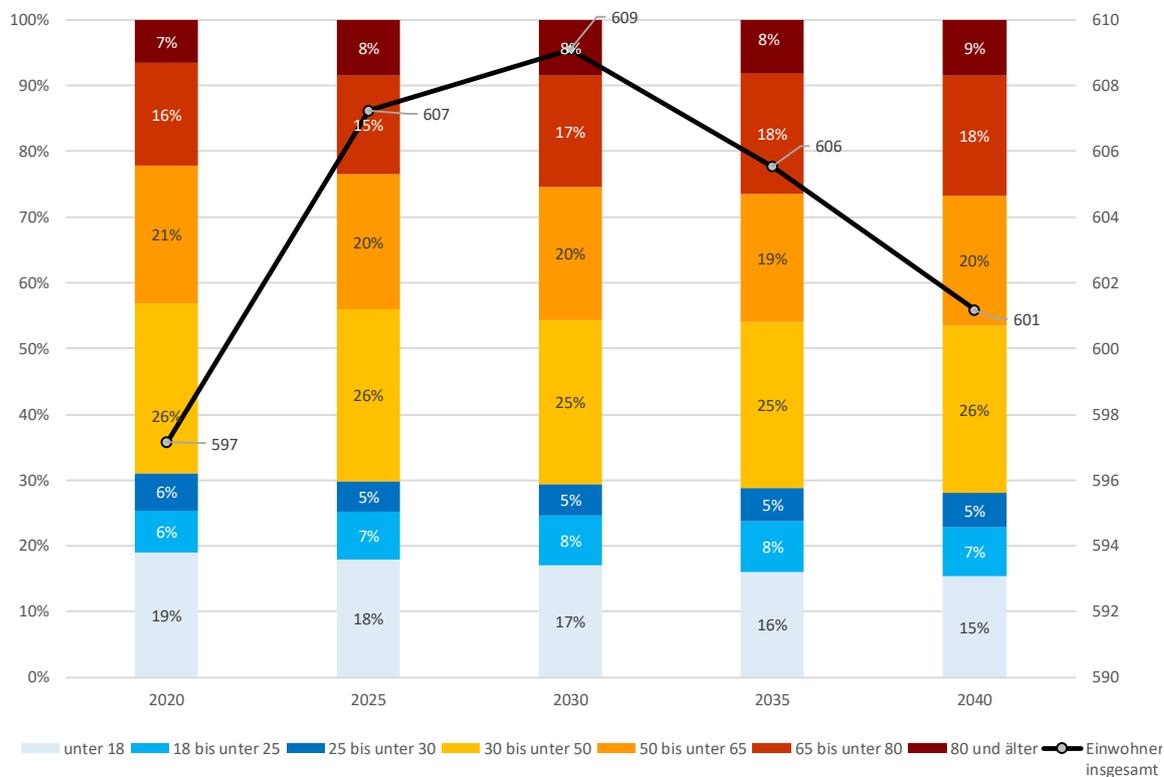


Abb. 18: Seehausen: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

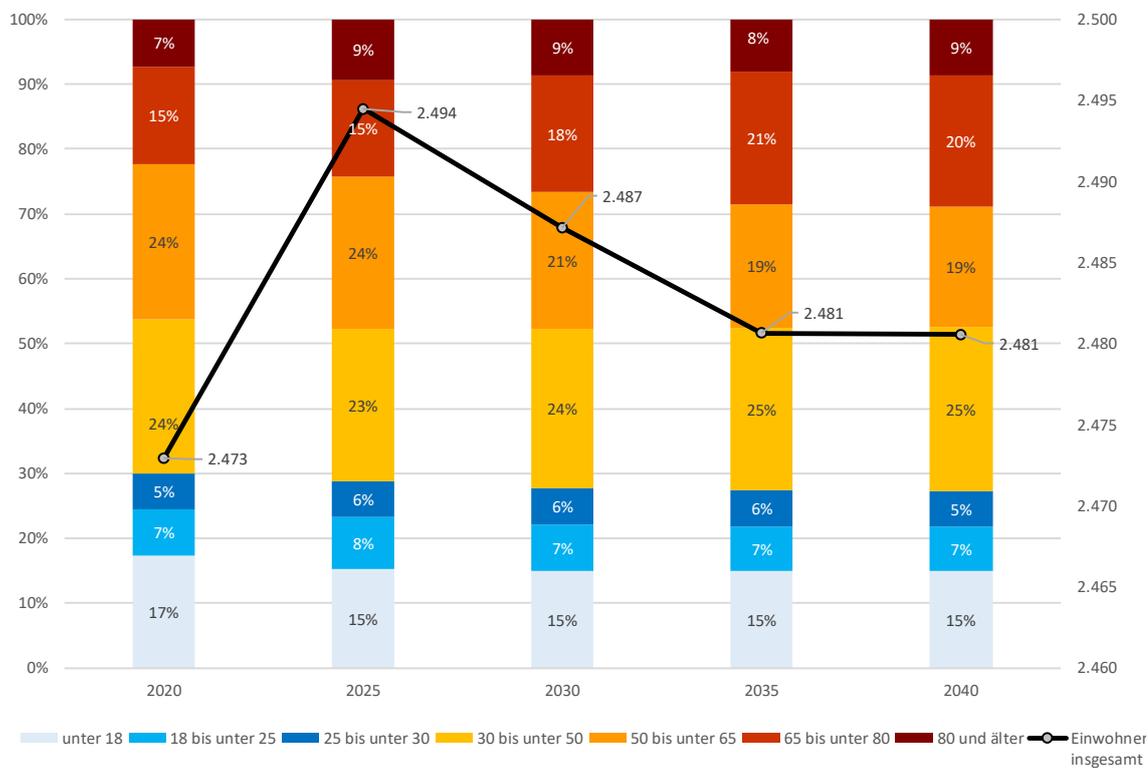


Abb. 19: Spatenhausen: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

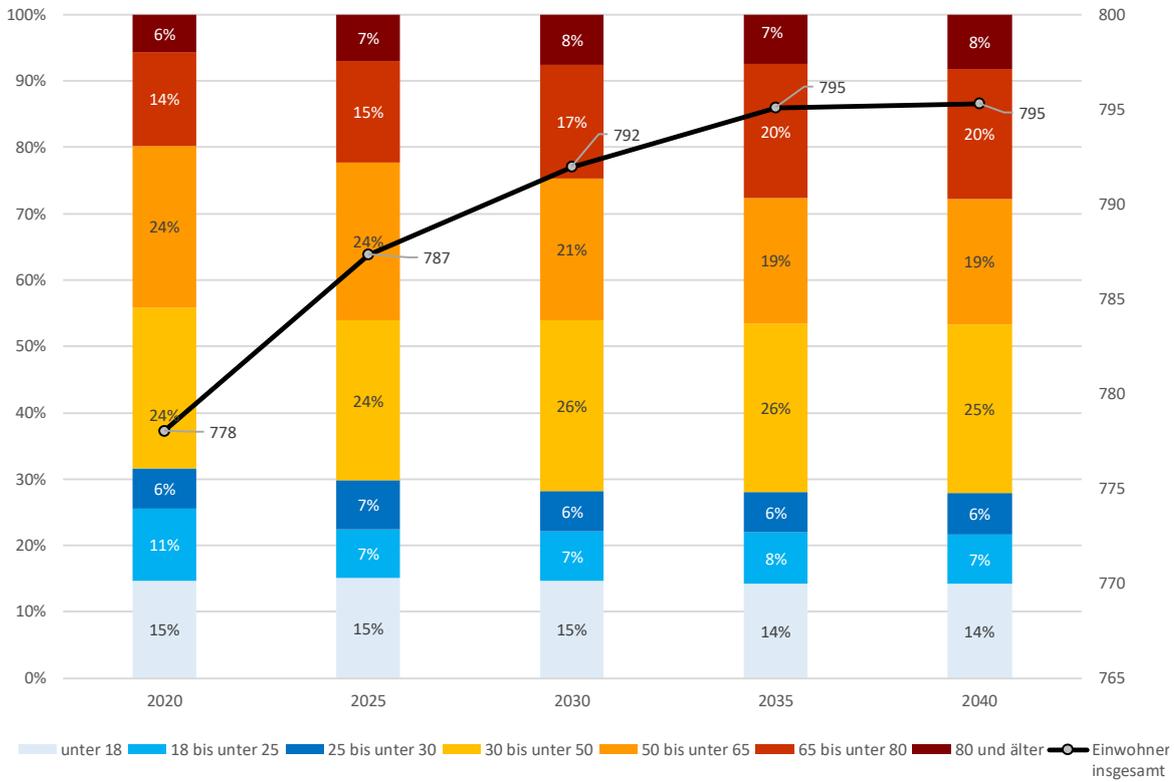


Abb. 20: Uffing: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

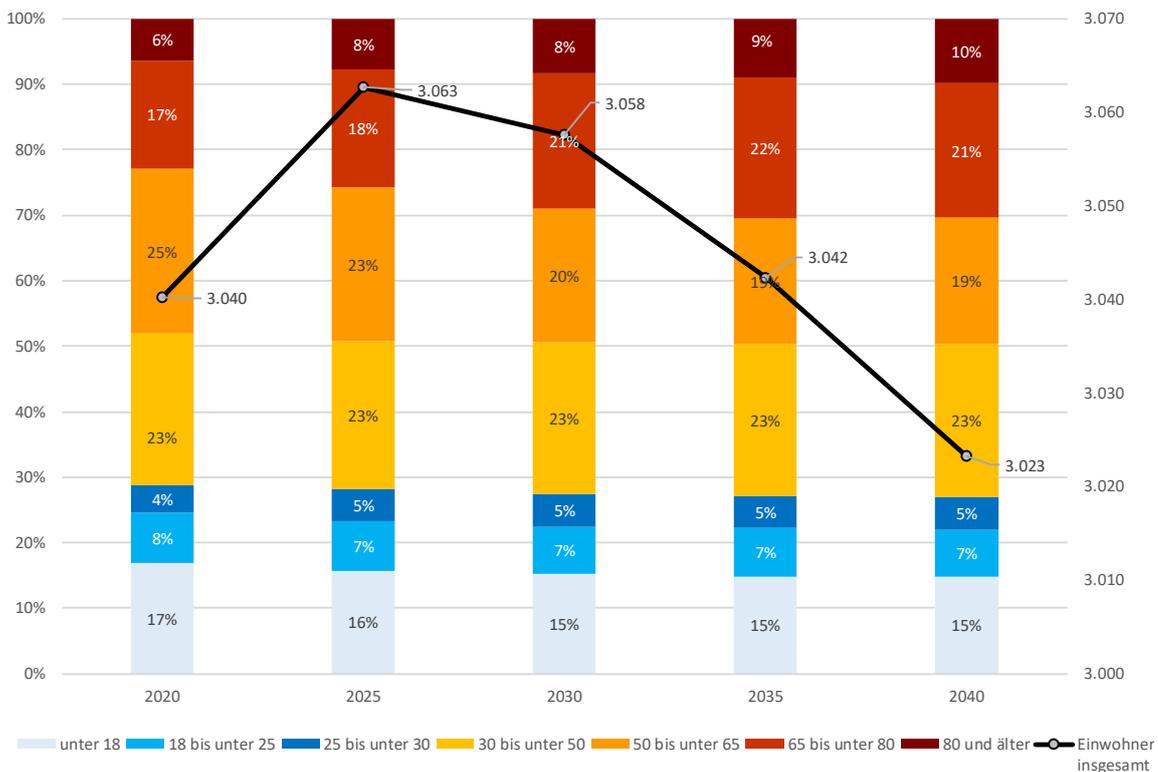


Abb. 21: Unterammergau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

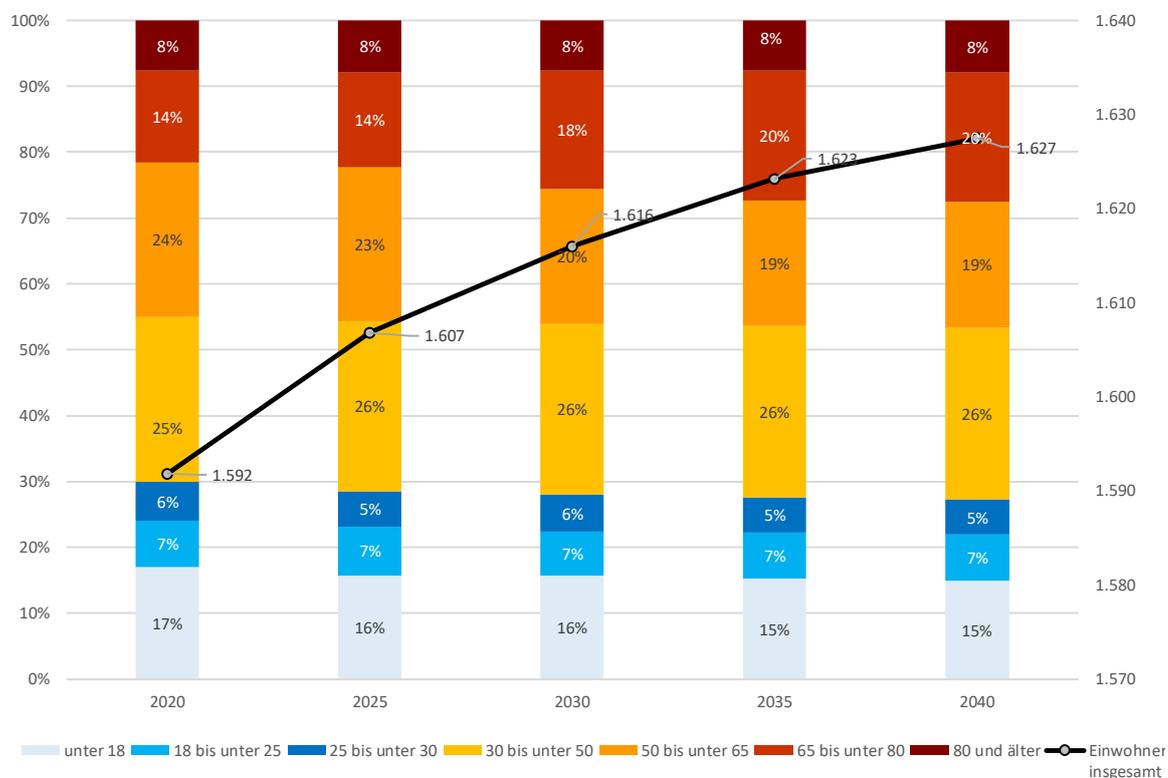


Abb. 22: Wallgau: Veränderung der Altersstruktur bis 2040

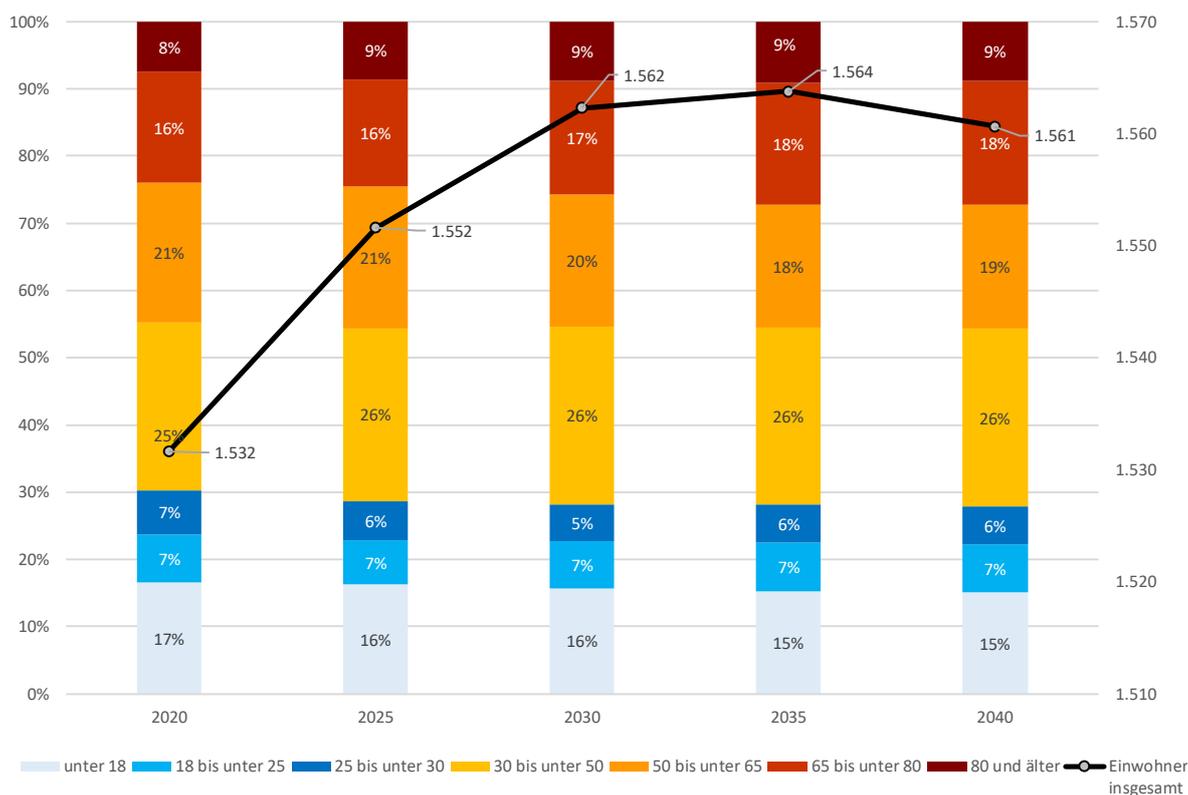
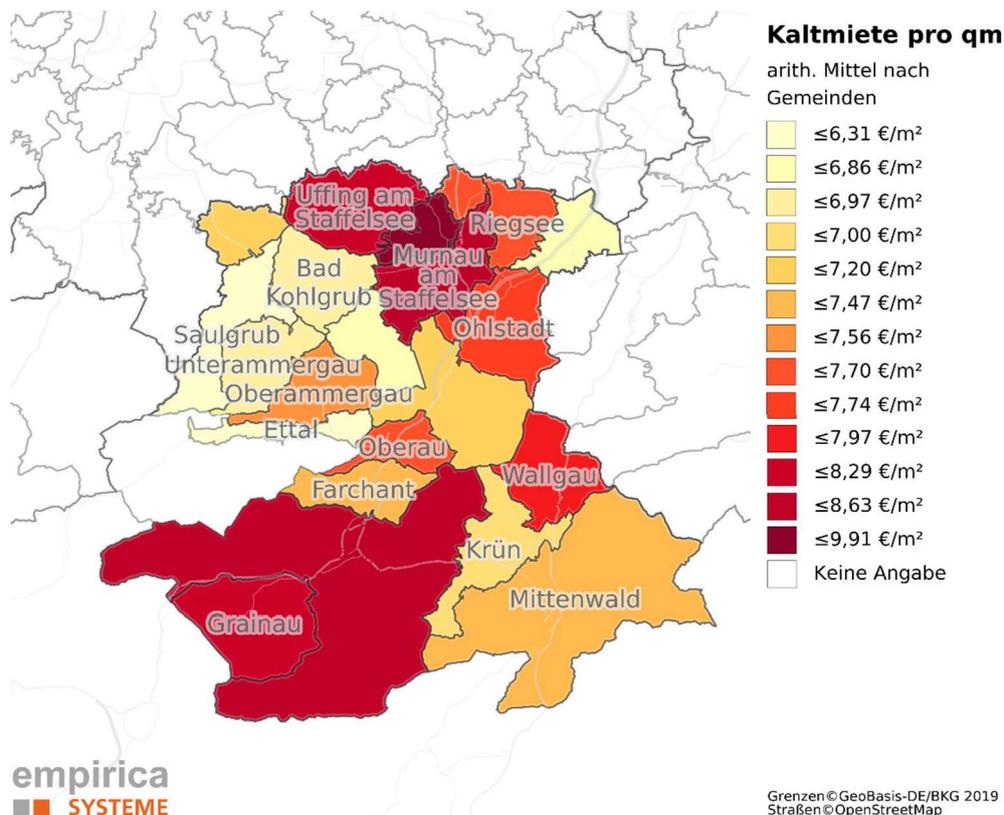


Abb. 23: Angebotsmietpreise (arith. Mittel) im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2012)



Quelle: Value AG

Tabelle 4: Durchschnittliche Angebotsmieten

Gemeinde	Durchschnittliche Angebotsmiete Wohnung (€/m <sup>2</sup> ) (Arithmetisches Mittel)
	2019
Bad Kohlgrub	8,20
Farchant	9,23
Garmisch-Partenkirchen, M	11,50
Krün	11,94
Mittenwald, M	9,28
Murnau am Staffelsee, M	11,59
Oberammergau	10,60
Oberau	9,05
Ohlstadt	10,19
Riegsee	10,13

Saulgrub	6,69
Seehausen am Staffelsee	11,82
Uffing am Staffelsee	9,75
Unterammergau	9,46
Wallgau	10,93
Landkreis Garmisch-Partenkirchen	12,40

Quelle: GEWOS/Value AG

**Tabelle 5: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Gemeinde	Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m <sup>2</sup> ) Arithmetisches Mittel		Veränderung in %
	2012	2019	
Bad Kohlgrub	2.141	2.536	18,4%
Bad Bayersoien	-	-	-
Eschenlohe	-	-	-
Ettal	-	-	-
Farchant	2.706	5.360	98,0%
Garmisch-Partenkirchen, M	3.923	6.107	55,6%
Grainau	3.284	6.623	101,7%
Großweil	-	-	-
Krün	3.359	4.848	44,4%
Mittenwald, M	3.825	3.501	-8,5%
Murnau a.Staffelsee, M	3.880	5.995	54,5%
Oberammergau	3.013	4.956	64,4%
Oberau	2.327	2.915	25,3%
Ohlstadt	-	-	-
Riegsee	4.338	10.840	149,9%

Saulgrub	-	-	
Schwaigen	-	-	
Seehausen a. Staffelsee	-	-	
Spatzenhausen	-	-	
Uffing a. Staffelsee	3.290	5.955	81,0
Unterammergau	-	8,18	-
Wallgau	-	9,14	-
<b>Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b>	<b>3.449</b>	<b>5.484</b>	<b>59,0%</b>

Quelle: GEWOS/Value AG

\*aufgrund von einer zu geringen Fallzahl können vereinzelt Mittelwerte der Gemeinden nicht angegeben werden.

**Tabelle 6: Durchschnittliche Angebotskaufpreise (arith. Mittel) für Eigentumswohnungen im Bestand (2012-2019)**

Gemeinde	Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> ) im Bestand (Arithmetisches Mittel)		Veränderung in %
	2012	2019	
Bad Kohlgrub	1.988	3.260	63,98%
Bad Bayersoien	-	-	-
Eschenlohe	-	-	-
Ettal	-	-	-
Farchant	2.509	4.223	68,30%
Garmisch-Partenkirchen, M	3.597	5.970	65,97%
Grainau	-	-	-
Großweil	-	-	-
Krün	2.739	4.089	49,26%
Mittenwald, M	2.306	4.094	77,51%
Murnau a.Staffelsee, M	2.618	4.973	89,96%
Oberammergau	2.556	3.987	56,00%
Oberau	2.204	3.924	78,07%

Ohlstadt	2.528	3.897	54,14%
Riegsee	-	-	-
Saulgrub	-	-	-
Schwaigen	-	-	-
Seehausen a. Staffelsee	1.879	4.377	132,87%
Spatzenhausen	-	-	-
Uffing a. Staffelsee	-	-	-
Unterammerngau	1.944	4.632	138,25%
Wallgau	2.463	3.584	45,51%
Landkreis Garmisch-Partenkirchen	3.049	5.404	77,3%

Quelle: GEWOS/Value AG