

Projektbericht

Nachhaltige Tourismus- und Regionalentwicklung in Garmisch-Partenkirchen zwischen Tourismus, freizeitorientierter Migration und Immobilienmarkt

Prof. Dr. Christian Steiner, Dr. Gerhard Rainer, Dr. Frank Zirkl, Msc. Theresa Kors

Finanziert durch: Bayerisches Zentrum für Tourismus e.V.

Eichstätt, im Februar 2023

Umsetzung:

Lehrstuhl für Humangeographie
Universität Eichstätt-Ingolstadt
Ostenstraße 18, 85072 Eichstätt

Projektleitung: Prof. Dr. Christian Steiner,
Dr. Gerhard Rainer, Dr. Frank Zirkl
Projektmitarbeit: MSc. Theresa Kors

Kooperation mit: GaPa Tourismus GmbH

Gefördert durch:

Bayerisches Zentrum für Tourismus e.V.
Wiesstraße 13a, 87435 Kempten

Zusammenfassung

Für eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung ist bezahlbarer Wohnraum ein zentrales Thema, welches bislang hauptsächlich im urbanen Raum diskutiert und wissenschaftlich untersucht wurde. Doch gerade tourismusintensive Klein- und Mittelstädte im bayerischen Alpenvorland sind von einem hohen Immobilienpreisniveau und überproportionalen Preissteigerungen innerhalb der letzten zehn Jahre betroffen. Bewohner stark touristisch geprägter Gemeinden konkurrieren am Wohnungsmarkt mit freizeitorientierten und touristischen Nutzungsformen von Wohnimmobilien (z.B. vermietete Ferienwohnungen und Ferienhäuser, Freizeit-Zweitwohnsitze und Altersruhesitze). Diese spezielle Immobilienmarktsituation stellt Tourismusdestinationen in Bayern zunehmend vor die Herausforderung, bezahlbaren Dauerwohnraum für die ansässige, in den Gemeinden arbeitende Bevölkerung bereitzustellen, und damit die wirtschaftliche und soziale Grundlage einer nachhaltigen Tourismusentwicklung langfristig zu sichern.

Außerhalb von großstädtischen Destinationen wurde das Verhältnis von Tourismus- und Immobilienmarktentwicklung und dessen Folgen für eine nachhaltige Tourismus- und Regionalentwicklung bislang jedoch kaum untersucht. Im Rahmen des vom Bayerischen Zentrum für Tourismus (BZT) geförderten vorliegenden Forschungsprojekts bearbeitete das Forschungsteam der Arbeitsgruppe Humangeographie der Katholischen Universität (KU) Eichstätt-Ingolstadt im Zeitraum von 11/2021 bis 01/2023 in Kooperation mit der GaPa Tourismus GmbH diese Forschungslücke. Das anwendungsorientierte Forschungsprojekt verfolgte das übergeordnete Ziel, Wechselwirkungen zwischen Tourismus und Immobilienbranche am Beispiel Garmisch-Partenkirchen zu rekonstruieren und damit eine Wissensbasis für zukünftige Entscheidungsträger in Politik und Tourismus zu schaffen.

Aufbauend auf qualitativ-empirischen Feldarbeiten in der tourismusintensiven Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen hat sich im durchgeführten Projekt gezeigt, dass neben Zweitwohnsitzen vor allem Ferienwohnungen einen bedeutenden Einfluss auf die lokalen Immobilienpreisdynamiken ausüben. Der aktuelle Boom im Ferienwohnungssegment ist dabei nicht durch die lokale Tourismusbranche induziert, sondern wird hauptsächlich von immobilien- und finanzorientierten Logiken angetrieben. Die daraus resultierenden zunehmenden Investitionstätigkeiten in Freizeitwohnsitze und Ferienwohnungen wirken sich preistreibend auf den Boden- und Wohnimmobilienmarkt aus – und dies sowohl im Miet- wie auch Eigentumsmarkt.

Die Preisanstiege für Wohnimmobilien haben so in den letzten Jahren Dimensionen erreicht, die den Immobilienerwerb für die ortsansässige Bevölkerung auch mit mittleren und höheren Einkommen praktisch unmöglich machen, wenn nicht erhebliches familiäres Vermögen vorliegt. Für die Tourismuswirtschaft wiederum führt der sich verschärfende Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum, auch im Mietwohnungsmarkt, dazu, dass Arbeitskräfte zunehmend schwerer gewonnen und in der Region gehalten werden können. Damit ist mittelfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusstandorts gefährdet.

Nur im Zusammenspiel aller beteiligten und betroffenen Akteure aus Tourismus- und Immobilienwirtschaft, Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft kann der von Erwerbseinkommensentwicklungen entkoppelten Immobilienmarktdynamik im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung entgegensteuert werden.

Inhalt

Zusammenfassung	III
III Abbildungsverzeichnis	V
IV Tabellenverzeichnis	V
1. Immobiliendynamiken in Tourismusorten	1
2. Stand der Forschung	4
3. Qualitatives Forschungsdesign und Forschungsprozess	6
4. Zusammenspiel von Tourismus und Immobilienmarkt	8
4.1 Umstrukturierungsprozesse: Touristische Wohnimmobilien als Verwertungsstrategie	8
4.1.1 Externe Ferienwohnungseigentümer und Ferienwohnungsvermittlungsagentur	10
4.1.2 Ferienwohnungen als Strategie zum Erwerb und Erhalt von Immobilieneigentum	12
4.2 Folgen: Ungleichgewicht zwischen Dauerwohnzweck und touristischer Nutzung	15
4.2.1 Wohnraumknappheit und Verdrängungsanzeichen	15
4.2.2 Fachkräftemangel in der Tourismuswirtschaft	16
4.2.3 Wertschöpfungsverteilung im Beherbergungssektor	17
5. Implikationen für Praxis und Forschung	20
V Literaturverzeichnis	21

III Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Fallstudienorts	2
Abbildung 2: Kennzahlen Fallstudienort Garmisch-Partenkirchen	3
Abbildung 3: Qualitatives Forschungsdesign	6
Abbildung 4: Entwicklung der Gästebetten in Garmisch-Partenkirchen	9
Abbildung 5: Räumliche Verteilung der angebotenen Ferienwohnungen	10
Abbildung 6: Ablauf der Ferienwohnungsvermietung durch Vermittlungsagenturen	12
Abbildung 7: Eigentümerstruktur Wohnimmobilien Markt Garmisch-Partenkirchen	13
Abbildung 8: Relation Baufertigstellung und Entwicklung der Ferien- und Zweitwohnungen	15

IV Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verteilung der Interviewgespräche	7
Tabelle 2: Kennzahlenvergleich Immobilienmarkt Markt Garmisch-Partenkirchen	13

1. Immobilienmarktdynamiken in Tourismusorten

Einführung und Zielsetzung

Ein hohes Preisniveau von Wohnimmobilien ist längst nicht mehr ein rein großstädtisches Phänomen. Insbesondere in stark touristisch geprägten ländlichen Orten im bayerischen Alpenvorland haben Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Häuser und Grundstücke dynamische Entwicklungen erfahren – die sich während der Corona-Pandemie noch weiter beschleunigt haben (Postbank 2022a). Bewohner tourismusintensiver Gemeinden konkurrieren am Wohnungsmarkt mit freizeitorientierten und touristischen Nutzungsformen von Wohnimmobilien (Ferienwohnungen und Ferienhäuser¹, Freizeit-Zweitwohnsitze und Altersruhesitze). Diese spezielle Immobilienmarktsituation stellt Tourismusdestinationen zunehmend vor die Herausforderung, bezahlbaren Dauerwohnraum für die ansässige, in den Gemeinden arbeitende und dauerhaft lebende Bevölkerung bereitzustellen (Zugspitz Region GmbH 2021). Die Wechselwirkungen von Immobilienmarktdynamiken und touristischer Entwicklung wurde bislang in Klein- und Mittelstädten kaum wissenschaftlich untersucht. Die Tourismusforschung hat sich primär auf den Bedeutungsgewinn von Kurzzeitvermietungsangeboten (z.B. über die Onlinevermietungsplattform Airbnb) und deren Folgen in großstädtischen touristischen Hotspots konzentriert (siehe z.B. Lopez-Gay et al. 2021, Cocola-Gant & Gago 2019, Füller & Michel 2014). Wie die internationale Debatte für den urbanen Raum gezeigt hat, ist es mit Blick auf eine nachhaltige Tourismus- und Regionalentwicklung entscheidend zu wissen, *welche* tourismus- und freizeitorientierten Mobilitätsformen in Destinationen *wie* zusammenspielen und wie dieses Zusammenspiel sich auf den Immobilienmarkt und damit auf die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnen für die ansässige Bevölkerung auswirkt. An dieser Forschungslücke setzte das vorliegende Forschungsprojekt im Projektjahr 2021/22 an.

Auf der Grundlage deskriptiv-statistischer Analysen sekundärstatistischer Daten sowie mit Hilfe einer qualitativen empirischen Erhebung im Fallstudienort Garmisch-Partenkirchen ging das Projektteam zwei zentralen Forschungsfragen nach: 1) Wie hat sich das Verhältnis zwischen Tourismus, freizeitorientierten Migrationsformen und dem Immobilienmarkt in Garmisch-Partenkirchen verändert und welche Entwicklungen wurden durch die Corona-Pandemie neu angestoßen bzw. verstärkt? 2) Welche Folgen bringt die Neuordnung von Tourismus, Freizeitnutzung und Immobilienmarkt mit Blick auf nachhaltige Tourismus- und Regionalentwicklung mit sich (Wettbewerbsfähigkeit im Tourismus; Zugang zu Land und Zugang zu [leistbarem] Wohnen für die lokale Bevölkerung; sozio-ökonomische Disparitäten)?

Garmisch-Partenkirchen ist für eine Untersuchung derartiger Fragen idealtypisch geeignet. Die im südlichen Oberbayern am Fuße der Zugspitze gelegene Marktgemeinde (siehe Abb. 1) mit einer

¹ Zur besseren Lesbarkeit wird im weiteren Verlauf nur noch der Begriff der Ferienwohnung verwendet, unter den wir alle gewerblichen Vermietungen von Wohnimmobilien (Wohnungen und Häuser) zu touristischen Zwecken fassen.

relativ stabilen Bevölkerungsanzahl von 27.829 Einwohnern (Stand 2021, GaPa Tourismus 2022a) gilt als tourismusintensive Ganzjahresdestination mit überregionaler Bedeutung. Als deutschlandweit einziges Mitglied im „Best of the Alps e.V.“ vermarktet sich die Marktgemeinde gemeinsam mit den „weltberühmten Tourismusdestinationen der Alpenregion“ (Best of the Alps e.V. 2022). Mit einer über 120-jährigen touristischen Geschichte verfügt Garmisch-Partenkirchen über ein historisch gewachsenes, äußerst erfolgreiches Tourismusgefüge mit einer kleinteiligen Beherbergungsstruktur. Trotz Corona-Pandemie bedingten Schließungen konnte Garmisch-Partenkirchen allein im Jahr 2021 über 1,2 Millionen Übernachtungen verzeichnen (GaPa Tourismus 2022a).



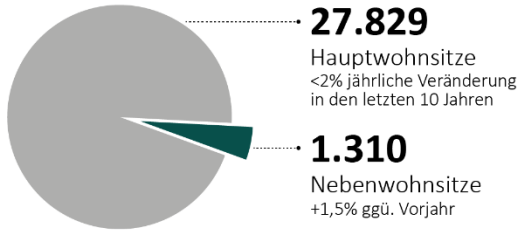
Abbildung 1: Lage Garmisch-Partenkirchens
Kartographie: Alexandra Kaiser

Am Wohnimmobilienmarkt ist über die letzten zehn Jahre hinweg eine starke Steigerung der Kauf- und mit Verzögerung auch der Mietpreise zu verzeichnen. Im Jahr 2021 lag der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Gebrauchtmrkt in Garmisch-Partenkirchen bei 7.000 Euro/qm (zum Vergleich: München Stadt: 8.500 Euro/qm) (Sparkasse 2022). Im Jahr 2019 beschrieb ein Marktbericht der UniCredit Bank (2019: 5): „Das begrenzte Angebot an Ferienimmobilien hat die Preisentwicklung [bei Eigentumswohnungen] sowohl im Neubau als auch im Bestand beschleunigt“. Eine verknüpfende Betrachtung der Bereiche Tourismus und Immobilienmarkt bietet sich damit auf besondere Weise in der Marktgemeinde an. Eine Übersicht der zentralen Kennzahlen des Fallstudiengebiets Garmisch-Partenkirchen findet sich in der Infobox (Abb. 2).

Nach ersten Recherchen und Gesprächen mit dem Kooperationspartner GaPa Tourismus GmbH, der lokalen Destinationsmanagementorganisation (DMO), wurde der Schwerpunkt der Forschungsarbeiten auf den Bereich der Ferienwohnungen gelegt. In diesem Segment kam es in den letzten Jahren zu einer starken Angebotszunahme sowie zu tiefgreifenden Veränderungsprozessen (Kap. 4). Bevor diese im vorliegenden Projektbericht dargelegt werden, erfolgt ein Einblick in den aktuellen Forschungsstand zu Tourismus und Immobilienmarktentwicklung (Kap. 2) und in die methodische Vorgehensweise (Kap. 3). Nach der Darstellung der Projektergebnisse (Kap. 4) werden in Kapitel 5 deren Implikationen für die Tourismuswirtschaft, Politik und Forschung diskutiert.

Kurzprofil Garmisch-Partenkirchen (Daten für das Jahr 2021)

BEVÖLKERUNG



Anteil der über 65-Jährigen



ERWERBS- TÄTIGKEIT



Durchschn.
Bruttomonatsentgelt
am Arbeitsort

12.402

Beschäftigte am Arbeitsort

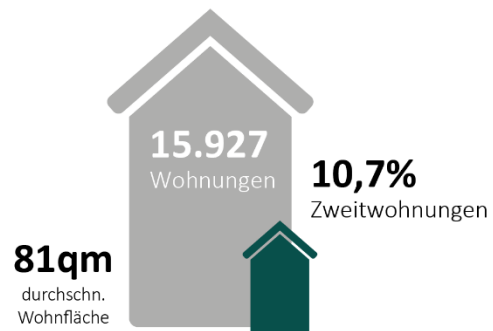


IMMOBILIEN- MARKT

Ranking der
teuersten Landkreise
in Deutschland



WOHNRAUM



TOURISMUS



Abbildung 2: Kennzahlen Fallstudienort Garmisch-Partenkirchen

Quelle: Eigene Darstellung, Grafische Gestaltung Katrin Wycik; Daten: GaPa Tourismus 2022a, 2022c, Sparkasse 2022, Postbank 2022a, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen 2022

2. Stand der Forschung

In den letzten Jahrzehnten hat sich das Verhältnis zwischen Tourismus und anderen Formen der freizeitorientierten Mobilität von Personen und Kapital (bspw. Zweitwohnsitztourismus, Altersmigration, spekulatives Investment in Wohnimmobilien für touristische Nutzung) grundlegend verändert (Sheller & Urry 2006). Forschungsarbeiten innerhalb der Tourismus- und Stadtforschung haben sich insbesondere auf die Touristifizierung, also die tourismus- und freizeitorientierte sozial-räumliche Transformation städtischer Wohnviertel (Freitag & Glatter 2017; Freitag & Kagermeier 2019) und deren Folgen für den Wohnungsmarkt in Großstädten (Cocola-Gant & Gago 2019; Jover & Díaz-Parra 2022) fokussiert. In der räumlich fast ausschließlich auf Großstädte beschränkten internationalen Debatte werden insbesondere die mit dem Bedeutungsgewinn des Städtetourismus (Freitag 2011) einhergehenden sozial-räumlichen Auswirkungen (z.B. Umnutzung von Dauerwohnraum in Kurzzeitvermietungsangebote) diskutiert, die zur Ausweitung potentieller Konflikte zwischen Touristen und Anwohnern führen (Postma & Schmuecker 2017). Besondere Aufmerksamkeit wird dabei dem Aufkommen der sogenannten *sharing economy* oder auch *collaborative economy* (Gössling & Hall 2019; Gil & Sequera 2020) und den damit im Zusammenhang stehenden neuen Investitionsmöglichkeiten in Immobilienmärkte geschenkt, die Eigentum (verbunden mit Freizeitnutzung) und touristische Vermietung verbinden. Die Wohnungen werden als touristische Beherbergung über Onlinevermietungsplattformen, wie dem bekanntesten Anbieter Airbnb, an Touristen vermietet. Der ursprünglich normative Gedanke ungenutzten Wohnraum von Privatpersonen mit Gästen zu teilen, rückte im letzten Jahrzehnt zunehmend in den Hintergrund. Beispielsweise konnten Untersuchungen von Gutiérrez et al. (2017) in Barcelona zeigen, dass ein Großteil der Airbnb-Angebote keine geteilten Einheiten, sondern ganze Wohnungen umfassen. Damit entsteht eine zusätzliche Konkurrenzsituation am Wohnungsmarkt zwischen Wohnnutzen und Tourismuszweck. Für verschiedene Metropolen wie beispielsweise Lissabon, New York und Berlin haben Forschungsarbeiten aufgezeigt, wie erstens der Anstieg an Ferienwohnungen zu einer Verknappung von verfügbarem Dauerwohnraum für die lokale Bevölkerung führt und damit zweitens zu Immobilienpreissteigerungen in bestimmten Quartieren beiträgt sowie drittens mit Verdrängungsprozessen zusammenhängt (Cocola-Gant 2016; Wachsmuth & Weisler 2018; Füller & Michel 2014).

Als Erklärungsansatz für Verdrängungsprozesse im urbanen Kontext wird vor allem das Konzept der *tourism gentrification* (Gotham 2005, 2018) intensiv diskutiert (Gravari-Barbas & Guinand 2017; Mendes 2018). Auswärtige Übernachtungsgäste und Investoren, die in Ferienimmobilien investieren, verfügen meist über eine höhere Kaufkraft als die ansässige Bevölkerung, stimulieren den lokalen Wohnimmobilienmarkt und tragen damit zur Entstehung sozialer Ungleichheiten bei. Die daraus resultierenden Umstrukturierungsprozesse sind im Kontext weitreichender sozialer, wirtschaftlicher und politischer Veränderungen zu betrachten, wie z.B. der Deregulierung des Immobiliensektors (Füller & Michel 2014, Blanco-Romero et al. 2018). Überblicksarbeiten innerhalb der Gentrifizierungsforschung (Cocola-Gant 2019; Mießner & Naumann 2021) weisen darauf hin,

dass auch touristisch attraktive Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum von dem komplexen Phänomen der Gentrifizierung im Zusammenhang mit touristischer Inwertsetzung von Orten und Nutzungsänderungen von Wohnraum (touristische Vermietung, aber auch Zweitwohn- und Altersruhesitze) betroffen sein können. Zusätzliche Hinweise auf die Zusammenhänge von Tourismus- und Immobilienpreisentwicklung in ländlichen Tourismushotspots geben verschiedenste Immobilienmarktberichte und Studien von Banken, Immobilienbüros und Beratungsfirmen (z.B. Engel & Völkers Residential 2022; Maass 2021). Bis auf wenige Ausnahmen im internationalen Diskurs (Paris 2009; Kondo et al. 2012; Ryan & Ma 2021; Müller et al. 2021) fehlen bislang insbesondere jedoch in der deutschsprachigen Tourismus- und Gentrifizierungsforschung empirische Forschungsarbeiten über die Zusammenhänge von Tourismusentwicklung und Immobiliendynamiken im ländlichen Raum.

Ein innerhalb der politisch-ökonomischen Stadt- und Gentrifizierungsforschung vielfach angewandter Analyseansatz (siehe z.B. Schnipper & Latocha 2018), um die Ursachen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen auf kleinräumiger Ebene zu erklären, ist die in den 1970er-Jahren von Neil Smith ausgearbeitete Ertragslücken-Theorie, *rent gap theory* (Smith 1979). Anders als nachfrageorientierte Ansätze fokussiert die Rent-Gap-Theorie auf Akteure und Strukturen der Angebotsseite. Als *rent gap* wird die Differenz zwischen der aktuell realisierten Rendite für ein Immobilienobjekt und der potentiell erzielbaren Rendite (aus einer Vermietung oder einem Verkauf) beschrieben, die sich aus der gewinnträchtigsten Nutzungsform ergeben würde. Die Ertragslückentheorie geht davon aus, dass Investitionen in Aufwertungsprozesse erst getätigt werden, wenn die Differenz zwischen aktueller und potentiell erwarteter Rendite groß genug dafür ist. Investoren erwarten bzw. spekulieren auf einen Gesamtnettogewinn aus Kauf, evtl. Sanierung und Verkauf/Vermietung einer Immobilie. Auch im Schnittpunkt der Tourismus- und Stadtforschung findet dieser Ansatz zur Erklärung für den Zuwachs von touristisch vermieteten Wohnungen und damit verbundenen Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in Großstädten Anwendung (Yrigoy 2018; Wachsmuth & Weisler 2018). Demnach ist eine *rent gap* vorhanden, wenn mit der Kurzzeitvermietung von Wohnraum an Touristen deutlich höhere Profite erzielt werden können als mit der Dauervermietung an ansässige Personen. Dies führt laut Ertragslücken-Theorie zur Umwandlung von Wohnnutzung zu touristischer Nutzung einer Immobilie. Am Beispiel der Altstadt von Palma de Mallorca zeigt Yrigoy (2018) beispielsweise wie insbesondere ausländische Investmentfonds ganze Wohnkomplexe neu bauen, um diese anschließend über Airbnb zu vermieten.

Das vorliegende Projekt greift diesen Forschungsstand und die beschriebenen Forschungslücken auf und verbindet sie mit der Frage nach den Implikationen der beschriebenen Prozesse für eine nachhaltige Regionalentwicklung, die der renommierte Tourismusgeograph C. Michael Hall schon vor rund 15 Jahren anmahnte (Hall 2008: 234) und zu der nach wie vor nur marginale Erkenntnisse vorliegen. Das vorliegende Projekt liefert dabei erstmals für den ländlichen, bayerischen Alpenraum einen ersten empirischen Beitrag zur Schließung der geschilderten Forschungslücken.

3. Qualitatives Forschungsdesign und Forschungsprozess

Eine Analyse der zentralen Verknüpfungen zwischen Tourismus, freizeitorientierter Migration und Immobilienmarkt am Fallbeispiel Garmisch-Partenkirchen erfolgte über ein in fünf Phasen gegliedertes qualitatives Forschungsdesign (siehe Abb. 1).

➤ **Datenrecherche und -analyse:** Als

Ausgangspunkt der empirischen Untersuchung wurde mittels einer quantitativen und qualitativen Datenrecherche ein umfassender Überblick über den regionalen Kontext erarbeitet. Dabei dienten Medienberichte, Gemeinderatssitzungsprotokolle, Landes- und Regionalpläne, Entwicklungskonzepte und Projektunterlagen, Immobilienmarktberichte und -anzeigen, Ferienwohnungsbuchungsportale

sowie statistische Daten des bayerischen Landesamts für Statistik und der DMO GaPa Tourismus GmbH als Informationsquellen. Auf Grundlage der sekundärstatistischen Daten zu touristischen Kennzahlen und Immobilienmarktindikatoren erfolgte eine deskriptive statistische Analyse der Entwicklungen in der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen. Während des gesamten Forschungsprozess wurden gesammelte Erkenntnisse immer wieder mit Onlinerecherchen und gezielten Interviewnachfragen kontextualisiert und damit stetig vertieft.

➤ **Problemzentrierte Interviews:** Den methodischen Kern des Projekts bilden die in der zweiten empirischen Phase durchgeführten 32 problemzentrierten, leitfadengestützten, qualitativen Interviews (Lamnek & Krell 2016) mit Akteur*innen aus unterschiedlichen Bereichen. Ziel war es dabei, ein möglichst breites Spektrum von Akteur*innen zu befragen (siehe Tab. 1 für eine genaue Auflistung aller Interviewpartner*innen). Das breite Spektrum der Interviewpartner*innen ermöglichte einen facettenreichen und umfassenden Einblick in aktuelle Tourismus- und Immobilienmarktdynamiken. Zentrale Themenbereiche der problemzentrierten Interviews umfassten Investitionen in den Ferienwohnungs- und Zweitwohnungsmarkt, Veränderungen in der Eigentums- und Vermietungsstruktur von Ferienwohnungen, politisch-planerische Rahmenbedingungen und Einflussmöglichkeiten, Auswirkungen der Corona-Pandemie und Herausforderungen durch extreme Immobilienpreisdynamiken, sowie Herausforderungen für touristische Anbieter aufgrund der stark steigenden Immobilienpreise. Die relativ offen gehaltenen Interviewleitfäden wurden als flexible, der Situation anzupassende Interviewhilfen (Mattissek et al. 2013) genutzt und jeweils akteursspezifisch angepasst.

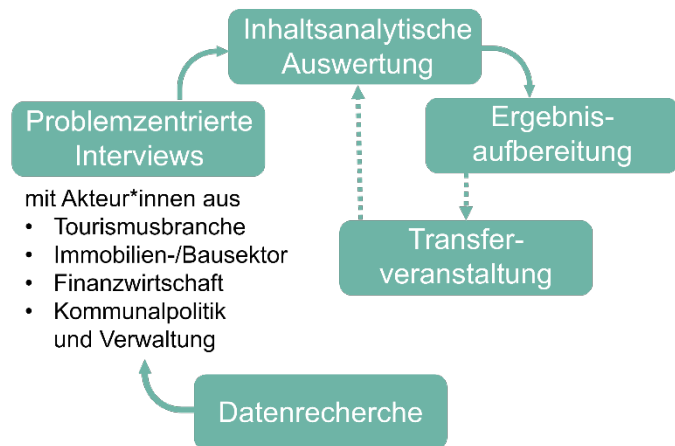


Abbildung 3: Qualitatives Forschungsdesign
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 1: Verteilung der Interviewgespräche

Tätigkeitsbereiche	Anzahl*
Tourismusbranche	
Ferienwohnungsvermietung	10
Hotellerie	2
Destinationsmanagement	3
Interessensvertretung	4
Immobilien- und Bausektor	
Immobilienmakler*in	3
Bauprojektentwicklung	3
Finanzwirtschaft	
Banker	2
Kommunalpolitik und öffentliche Verwaltung	
Gemeinderatsmitglieder	6
Bauamt und Regionalplanung	3

*Vier der Interviewgespräche erfolgten mit Personen, die mehreren Tätigkeitsbereichen zuzuordnen sind.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Drei der problemzentrierten Interviews wurden während der Begehung von Ferienwohnungen sowie eines Neubaugebiets durchgeführt (s.g. „Go-Along“-Interviews, Kusenbach 2008).

Inhaltsanalytische Auswertung: Die Interviews wurden aufgenommen und in der Folge transkribiert. Die entstandenen Texte (inkl. Gesprächsmitschriften sowie Dokumentation der Ergebnisse des Transferworkshops) bildeten die Datenbasis für die inhaltlich strukturierende qualitative Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2016), die mit der Analysesoftware MAXQDA durchgeführt wurde.

- **Ergebnisaufbereitung:** Die Aufbereitung der (Zwischen-)Ergebnisse der qualitativen Inhaltsanalyse erfolgte kontinuierlich in Form von Publikationen, Vorträgen und Posterausstellungen. Eine erste deutschsprachige Publikation erschien im Standort (Kors et. al. 2022), der Zeitschrift für Angewandte Geographie, in einem Themenheft zu Tourismus. Weitere Publikationen in englischsprachigen Journals sind in Arbeit. Außerdem diskutierte das Projektteam die vorläufigen Ergebnisse des Projekts innerhalb der wissenschaftlichen Community u.a. bei der Global Conference on Economic Geography in Dublin mit einem Beitrag zu der Session „Financialisation: Disruptions, Displacements and Discontents“ und bei der Tagung Neue Kulturgeographie in Halle (Saale) (Titel: „Wohnungsmärkte in der Krise: Touristifizierung und Finanzialisierung von Wohnimmobilienmärkten abseits der Metropolen“). Einer breiteren Öffentlichkeit wurden die Ergebnisse im Rahmen der Online-Vortragsreihe „Nachhaltiges modernes Leben“ der Transferstelle „Mensch in Bewegung“ der Katholischen Universität vorgestellt und während der BZT-Jahrestagung 2022 im Rahmen einer Posterausstellung präsentiert.
- **Transferveranstaltung:** Im November 2022 erfolgte eine öffentliche Präsentation und Diskussion der Ergebnisse in Garmisch-Partenkirchen im Rahmen eines mit dem Kooperationspartner GaPa Tourismus GmbH organisierten transdisziplinären Workshop. Hierzu wurden Akteure aus dem Tourismus- und Immobilienbereich, der Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft eingeladen. Die Forschungsergebnisse wurden präsentiert und im Anschluss gemeinsam mit den rund 20 Teilnehmenden intensiv diskutiert. Die Diskussionsergebnisse wurden im Nachgang aufbereitet und mit den Ergebnissen der Interviews und der Datenrecherche zusammengeführt. Die breitere Zivilgesellschaft wurde über die Inhalte der Veranstaltung durch die Berichterstattung des Garmischer Tagblatts (Seiler 2022) informiert.

4. Zusammenspiel von Tourismus und Immobilienmarkt

Präsentation und Diskussion der zentralen Ergebnisse des Forschungsprojektes

In der Fallstudienregion Garmisch-Partenkirchen hat sich gezeigt, dass Freizeit- und Tourismusentwicklung nicht nur in Großstädten in vielfältiger Weise mit Dynamiken des Immobilienmarkts direkt und indirekt verknüpft sind. Touristische und freizeitorientierte Nutzungsformen von Wohnimmobilien (als Ferien- oder Zweitwohnung) stehen in direkter Konkurrenz mit Dauerwohnzwecken. Insbesondere für private und teilweise für institutionelle Investoren wurden touristisch genutzte „Wohn“-Immobilien zu einem zentralen Bestandteil finanzorientierter Anlagestrategien. Im anschließenden Abschnitt werden zuerst Veränderungen im Verhältnis zwischen Tourismus (als weitgefasstes Phänomen) und Immobilienmarkt aufgezeigt, um dann im zweiten Teil auf Folgen dieser Umstrukturierungsprozesse einzugehen.

4.1 Umstrukturierungsprozesse: Touristische Wohnimmobilien als Anlagestrategie

Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sind in Garmisch-Partenkirchen mit einer über 120-jährigen Tradition als Fremdenverkehrsort grundsätzlich kein neues Phänomen. Jedoch sind quantitative und qualitative Veränderungen innerhalb der letzten Jahre erkennbar, die sich nicht ausschließlich mit der touristischen Nachfrage erklären lassen.

Das Segment der Ferienwohnungen erfuhr in Garmisch-Partenkirchen in den letzten Jahren einen Bedeutungsgewinn. Statistisch betrachtet zeigt sich diese zunehmende Bedeutung des Ferienwohnungsmarktes unter anderem an folgenden Parametern (GaPa Tourismus 2022b, 2022c, 2021a):

- Übernachtungen: Der Anteil an Übernachtungen in Ferienwohnungen nahm über die letzten Jahre zu und zog mit der Übernachtungszahl in Hotels gleich. Von den rund 1,35 Millionen Übernachtungen im Jahr 2020 fanden 36,0% in Ferienwohnung statt (36,4% in Hotels).
- Ankünfte: Während der von der Corona-Pandemie geprägten Jahre 2020 und 2021 ließ sich ein moderater Rückgang bei den Ankünften im Ferienwohnungssegment feststellen. Die Zahl der Ankünfte in Ferienwohnungen nahm 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 7,2% ab. Die Beherbergungskategorie der Hotels verzeichnete jedoch einen wesentlich stärkeren Rückgang von -30,9 % im Vergleichszeitraum.
- Gästebetten: Am deutlichsten zeigt sich der Bedeutungsgewinn von Ferienwohnungen in Garmisch-Partenkirchen an dem dynamischen Zuwachs an Gästebetten im Bereich der Ferienwohnungen (siehe Abb. 4). Alleine im Jahr 2021 wurden insgesamt 1025 Betten in Ferienwohnungen neu angemeldet, sodass zum Stichtag am 01.01.2022 von den rund 12.500 Gästebetten der Marktgemeinde 5.623 in Ferienwohnungen zu verzeichnen waren. Insgesamt ist die Anzahl an Betten in Ferienwohnungen von 2018 bis 2022 um +39,0% gestiegen.

In den empirischen Untersuchungen zeigte sich deutlich, dass die Angebotszunahme innerhalb der letzten fünf Jahre insbesondere im Segment der hochpreisigen Ferienwohnungen und Häuserkomplexe im Rahmen von Neu- oder Umbauprojekten zu verzeichnen ist. Ein Beispiel stellt die neuge-

baute Wohnlage „Mountain Residences Garmisch“ mit 24 Eigentumswohnungen in drei Mehrfamilienhäusern inkl. Nutzungsmöglichkeit des Wellnessbereichs des aja-Hotel dar, in der seit Fertigstellung Ende 2021 bereits fünf Ferienwohnungen eröffnet wurden, die über Ferienwohnungsvermittlungsfirmen vermietet werden. Außerdem sind zwei größere Ferienwohnungskomplexe neu auf den Beherbergungsmarkt gekommen. Zum einen die im Jahr 2020 eröffnete Bader Suites mit 21 Ferienwohnungen und zum andere das im Jahr 2021 eröffnete moun10 urlaubswohnen am Bahnhof von Garmisch-Partenkirchen mit 36 Ferienwohnungen (Variierender Übernachtungspreis: 165-250 Euro pro Nacht, 58 qm).

Entwicklung der Gästebetten in Garmisch-Partenkirchen in den Jahren 2018 bis 2022

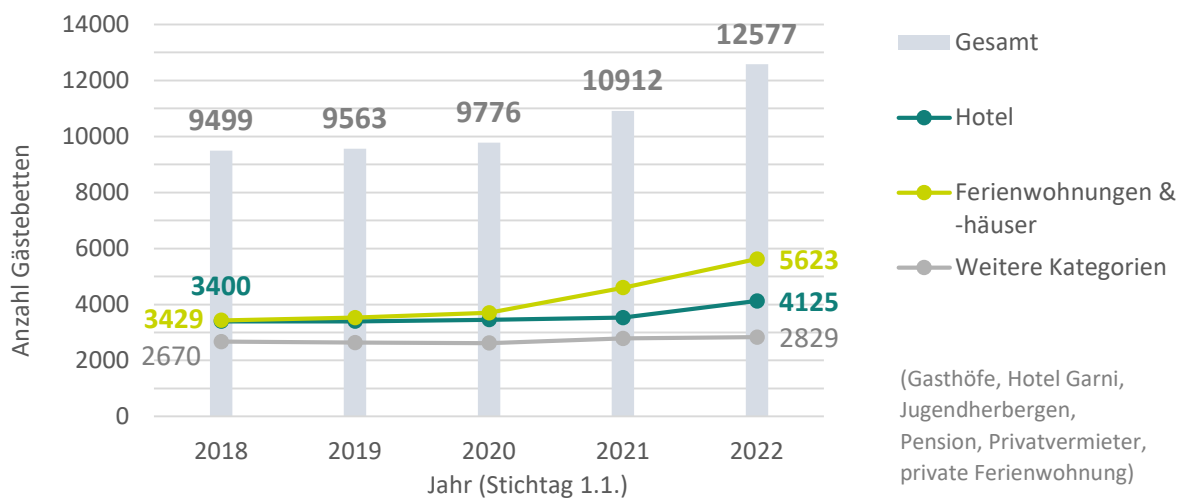


Abbildung 4: Entwicklung der Gästebetten in Garmisch-Partenkirchen

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: GaPa Tourismus (2022c)

Die teilweise explizit für eine Ferienwohnungsnutzung baulich aufgewerteten Objekte verfügen über größere Wohnflächen (ca. 60-100qm), hochwertigere Inneneinrichtungen und ein entsprechend höheres Preisniveau, was wiederum die potentiell erzielbare Mietrendite der Ferienwohnung erhöht. Die immobilienwirtschaftliche Aufwertung der Ferienwohnungen wirkt preissteigernd auf den Wohnimmobilienmarkt. Räumlich sind die rund 900 Ferienwohnungen (Stand 03/2022, GaPa Tourismus 2022c) über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt (siehe Abb. 5). Anders als in urbanen Gebieten, in denen verschiedene Studien eine Konzentration an Ferienwohnungen in den touristisch attraktiven zentralen Wohnvierteln und der Innenstadt nachweisen konnten (siehe z.B. LESTEGÁS et al. 2019 für Lissabon), sind im Fallstudienort Garmisch-Partenkirchen alle Teilgebiete des Ortes von den Dynamiken am Ferienwohnungsmarkt betroffen. Das Anwachsen der Bettenzahl in Ferienwohnungen kann in Garmisch-Partenkirchen, wie in großstädtischen Kontexten (Wachsmuth & Weisler 2018, Yrigoy 2018), primär durch die (potentiell) erzielbare Mehrrendite aus einer Kurzzeitvermietung im Vergleich zu Langzeitmieten erklärt werden – immer auf Grundlage einer intensiven touristischen Nachfrage (1,2 Millionen Übernachtungen im Jahr 2021), ohne die

sich die Ertragslücke nicht schließen lässt. Ein gewerblicher Vermieter eines neu gebauten Ferienwohnungskomplexes beschrieb anschaulich: „Es wird immer nur geredet, keine Mietwohnungen, Neubauwohnungen dürfen keine Ferienwohnungen sein. Aber man muss auch die Frage stellen, warum machen es die Leute nicht? [...] Da sagt natürlich der Unternehmer, warum soll ich meine neue Wohnung, in die ich investiert habe, für 1.000 Euro vermieten, anstatt dass ich die als Ferienwohnung mache und jeden Monat 6.000 Euro Gewinn hab. Man will sein Geld ja auch irgendwann wieder zurück“.

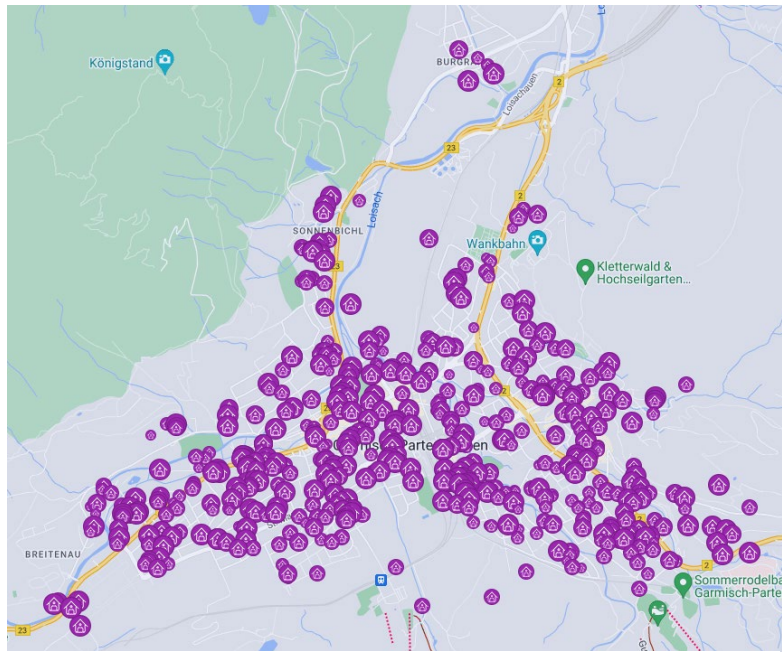


Abbildung 5: Räumliche Verteilung der angebotenen Ferienwohnungen (auf Airbnb und Expedia-Vrbo)
 Quelle: Screenshot 09.10.22, AirDNA, LCC (2022)

Während die hohe Tourismusintensität selbstverständlich die Grundvoraussetzung für Investitionen in touristische Immobilien darstellt, spielt (Finanz-)spekulation eine ebenso entscheidende, bisher aber in der Forschung wenig beachtete Rolle für den Bau bzw. Erwerb touristischer Immobilien. Im Folgenden gehen wir auf zwei in Garmisch-Partenkirchen bedeutende, finanzmarktgetriebene Investitionsformen ein.

4.1.1 Externe Ferienwohnungseigentümer und Ferienwohnungsvermittlungsagentur

In verschiedenen tourismuswissenschaftlichen Arbeiten konnte bereits gezeigt werden, wie heterogen die Vermietenden von Ferienwohnungen sind und wie eine Einteilung der Gastgebenden z.B. nach Anzahl der Objekte oder nach Motiven der Vermietung erfolgen kann (siehe z.B. Sanchez et al. 2020, Kagermeier et. al. 2015). Um besser zu verstehen, wie Ferienwohnungen mit immobilienwirtschaftlichen Dynamiken zusammenhängen, erscheint es zudem zentral, mehr über die Eigentümerstrukturen hinter den vermieteten Ferienwohnungen zu wissen. Neben den Ferienwohnungen, die überwiegend von den in Garmisch-Partenkirchen und Umgebung lebenden Eigentümern der Wohnungen selbst vermietet werden, befinden sich mehr als ein Drittel der rund 900 Ferienwohnungen bei lokal ansässigen Ferienwohnungsvermittlungsagenturen in der Vermietung. Transnational agierende Agenturen (z.B. interchalet, Belvilla, keyone) haben (bislang) keinen relevanten Anteil in Garmisch-Partenkirchen; abgesehen von der Bookiply GmbH (2022), die 21 Objekte anbietet.

Die sieben großen lokalen Vermittlungsagenturen verwalten jeweils zwischen 30 und 60 Ferienwohnungen in der Marktgemeinde (+teils weitere in Nebenorten). Die Agenturen sind damit zen

trale lokale Akteure im Beherbergungsmarkt, die in der Tourismuswissenschaft und im Destinationsmanagement bislang jedoch wenig Beachtung erfahren haben. Anders als in Großstädten, in denen sich die Vermittlung von Ferienwohnungen erst innerhalb der letzten zehn Jahre zu einem neuen Geschäftszweig entwickelt hat und von transnationalen Unternehmen dominiert wird (siehe z.B. Cocola-Gant et al. 2021), gibt es lokale Vermittlungsangebote im Tourismusort Garmisch-Partenkirchen bereits seit Ende der 1960er Jahre. Jedoch lässt sich ein tiefgreifender Wandel der Angebote feststellen. Die lokal ansässigen Vermittlungsagenturen haben sich erheblich ausgeweitet, grundlegend umstrukturiert und tragen damit maßgeblich zu einer Professionalisierung² des Ferienwohnungssegments bei. Nach Angaben der Interviewpartner*innen ist die Anzahl an großen Vermittlungsagenturen (mit mehr als 20 Objekten) angestiegen und auch die Zahl der vermieteten Ferienwohnungen pro Vermittlungsagentur hat eine enorme Steigerung erfahren. Ein Ferienwohnungsvermittler erzählte: „Allein in den letzten zwei Jahren haben wir jetzt knapp 20-30 Wohnungen dazu bekommen“. Mit der Professionalisierung geht auch eine Homogenisierung der bislang sehr kleinteilig strukturierten Ferienwohnungsvermieter einher. Die größeren Vermittlungsagenturen verfügen teils über mehr Betten als die größten Hotels in Garmisch-Partenkirchen.

Dieses Wachstum der Vermittlungsagenturen geht einher mit einer Automatisierung und Auslagerung der Gästekommunikation, Vermarktung und Reinigung. Zudem findet eine grundlegende Veränderung in der Zielgruppe des Serviceangebots statt. Eine seit über 40 Jahren tätige Ferienwohnungsvermittlerin beobachtete: „Es waren früher viele [Eigentümer], die die Wohnungen bei uns in die Verwaltung gegeben haben, die gesagt haben, sie wollen drei Wochen selbst die Wohnung nutzen und die andere Zeit eben vermieten. [...] Jetzt ist es mehr so, dass viele eigentlich die Objekte als Kapitalanlage sehen und [...] sie wirklich als Ferienwohnung einrichten [...]. Früher hat man sich in der Ferienwohnung so eingerichtet, wie man es Zuhause auch haben möchte [...]. Und jetzt ist es so, dass man nach der Inventarliste, die wir haben, was wir brauchen, was der Gast braucht, geht“. Während in der Vermittlungsphase von ca. den 1960er bis 2010er Jahren vor allem die Eigennutzung als Zweitwohnung im Vordergrund stand und die Vermietung ein zusätzlicher Verdienst war, steht heute die gewerbliche Vermietung und damit Rendite im Zentrum. Zwar mieten sich die Eigentümer weiterhin selbst als Gäste in ihre eigene Ferienwohnung ein, die Anzahl der selbstgenutzten Tage beschränkt sich jedoch Großteils auf ein Minimum, da sich mit jedem Tag der Eigennutzung die erzielbare Rendite verringert. Außerdem sind es nicht mehr nur private Einzelpersonen, die eine Ferienwohnungen in die Vermittlung geben, sondern zunehmend auch Erbgemeinschaften und Firmen, die gleich mehrere Objekte anbieten lassen. Dass Ferienwohnungen zunehmend als reines Finanzanlageobjekt gesehen werden, zeigt sich darüber hinaus an den veränderten Aufgaben der Vermittlungsagenturen. Mittlerweile werden die Agenturen bereits vor dem Kauf (und Bau) der Wohnungen und Häuser kontaktiert. „Kommt erstmal die Idee, eine Immobilie zu erwerben, dann rufen sie bei mir an. Die brauchen natürlich Zahlen: Was ist die Rendite? Ob sie den Kredit [der Ferienwohnung] halt bedienen können“, erzählte ein Unternehmer einer

² Der Begriff „Professionalisierung“ ist hier im wörtlichen Sinne zu verstehen, als ein Prozess, bei dem die Vermietung einer Ferienwohnung zu einer hauptberuflich ausgeübten, bezahlten Dienstleistung wird.

Vermittlungsagentur. Gegen eine Kommission von zirka 20% des Übernachtungspreises übernehmen die Agenturen schließlich die gesamte Kurzzeitvermietung und Instandhaltung der Ferienwohnungen für Dritte (siehe Abb. 6).



Abbildung 6: Ablauf der Ferienwohnungsvermietung durch Vermittlungsagenturen

Quelle: Eigene Darstellung; Grafische Gestaltung Katrin Wycik

Zwei Interviewpartner*innen, die in einer solchen Ferienwohnungsvermittlungsagentur tätig sind, erklärten: „Im Großen und Ganzen hat der Eigentümer nicht mehr viel mit dem [Vermietungs-]Prozess zu tun“. Schmunzelnd wird hinzugefügt: „Der [Eigentümer] guckt nur noch auf sein Bankkonto“. Wie sich in den Interviews gezeigt hat, ist der überwiegende Teil der Wohnimmobilien-eigentümer*innen, die den allumfassenden Vermietungsservice in Anspruch nehmen, selbst nicht in Garmisch-Partenkirchen ansässig. Der vollumfängliche Service der Agenturen ermöglicht es so finanzstarken externen Klein- und Großinvestoren in den lokalen Ferienwohnungsmarkt zu investieren.

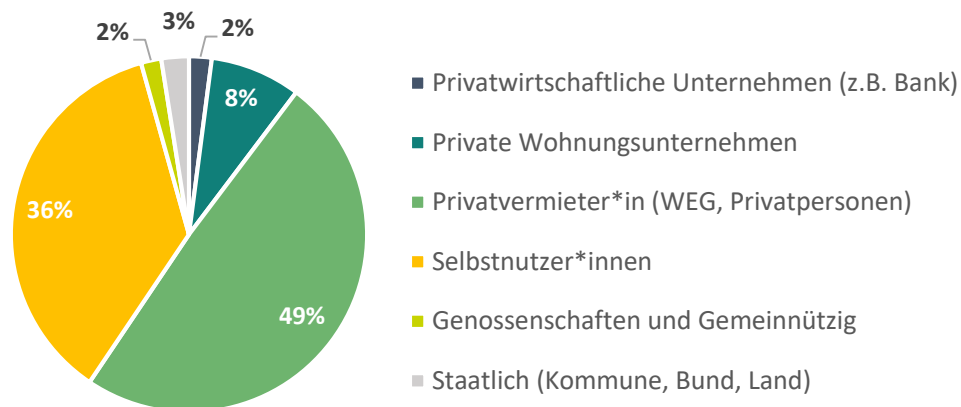
Mit den aufgezeigten Ausweitungen der Ferienwohnungsvermittlungsagenturen bilden diese gleichsam ein „Scharnier“ zwischen Tourismus und Wohneigentum (als ein finanzialisiertes Objekt). Erst die professionalisierten Vermittlungsangebote ermöglichen es so, dass Ferienwohnungen zu einer attraktiven Finanzanlage für externe Investor*innen werden, die den arbeitsintensiven Vermietungsprozess auslagern wollen und müssen.

4.1.2 Ferienwohnungen als Strategie zum Erwerb und Erhalt von Immobilieneigentum

Eigentümerstrukturen von Wohnimmobilien sind in ländlichen Kontexten meist anders geprägt als in Städten. Der Anteil an Eigenheimen ist meist höher und es gibt weniger Wohnimmobilien, die im Eigentum von privaten Unternehmen sind. In Garmisch-Partenkirchen wurden zum Zensus 2011 rund 36% der Wohnimmobilien von Eigentümern selbst bewohnt (siehe Abb. 7; vergleiche München Stadt: 24%). Ländliche Orte in Deutschland galten daher in der deutschsprachigen Wohnungsforschung auf Grund des hohen Anteils an selbstgenutzten Wohnimmobilien lange Zeit als weniger stark betroffen von (globalen) Kapitalverwertungsinteressen und damit verbundenen Verdrängungsprozessen. Aktuelle Beiträge der kritischen Landforschung sehen allerdings „die Gefahr,

dass sich die Wohnungsfrage als bisher hauptsächlich städtisches Phänomen auch auf ländliche Räume ausweitet“ (Belina et al. 2021).

Eigentümerstruktur Wohnimmobilien zum Zensus 2011



n = 13.965 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und Dauerwohnzweck
(ohne leerstehende Wohnungen, 806 Objekte und Wohnungen mit Freizeitwohnzweck, 782 Objekte)

Abbildung 7: Eigentümerstruktur Wohnimmobilien Markt Garmisch-Partenkirchen

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Zensus 2011

Die Projektstudie Garmisch-Partenkirchen liefert hierzu erste empirische Ergebnisse und zeigt, dass gerade in stark touristischen ländlichen Klein- und Mittelstädten ebenfalls immobilienwirtschaftliche Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen ablaufen. In Garmisch-Partenkirchen, wie auch in anderen tourismusintensiven Landkreisen im Alpenraum und an den Nord- und Ostseeküsten (Postbank 2022b), steigen die Kaufpreise für Immobilien um einiges schneller als die Mietpreise (siehe Tabelle 1). Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Gebrauchtmrkt ist um 90% von 3.150 Euro/qm im Jahr 2014 auf 6.000 Euro/qm im Jahr 2021 gestiegen, während die Nettokaltmiete um 47% angestiegen ist.

Tabelle 2: Kennzahlenvergleich Immobilienmarkt Markt Garmisch-Partenkirchen

	Jahr 2014	Jahr 2021	prozentuale Veränderung	Einheit
Immobilienumsätze im gesamten Landkreis	275	441	+ 60%	Mio. Euro
Baugrundstück (Ø Kaufpreis Neubaumarkt)	550	1.200	+ 118%	Euro pro qm
Eigentumswohnung (Ø Kaufpreis Neubaumarkt)	4.750	9.500	+ 100%	Euro pro qm
Eigentumswohnung (Ø Kaufpreis Gebrauchtmrkt)	3.150	6.000	+ 90%	Euro pro qm
Einfamilienhaus (Ø Kaufpreis Gebrauchtmrkt)	850	2.150	+ 153%	in 1.000 Euro
Kaltmiete (Ø für eine 60 qm Wohnung)	7,7	11,3	+ 47%	Euro pro qm
Bruttomonatsentgelt (Median, am Arbeitsort)	2.811	3.112	+ 11%	Euro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Daten: SPARKASSE 2022; PWIB WOHNUNGS-INFOBÖRSE GMBH 2022; BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2022b

Auffallend niedrig ist die Steigerungsrate von 11% im Bereich der Bruttomonatsentgelte (Quellen siehe Tabelle), die zeigt, dass sich die Preissteigerungen am Immobilienmarkt von den lokalen Erwerbseinkommen entkoppelt haben. Der überwiegende Teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Garmisch-Partenkirchen ist im Tourismus und Gesundheitswesen tätig. Im Vergleich zu anderen Branchen weisen diese ein geringeres Lohnniveau auf. Das durchschnittliche Bruttomonatsentgelt am Arbeitsort Garmisch-Partenkirchen betrug im Jahr 2021 3.112 Euro und lag damit rund 500 Euro unter dem Durchschnittswert für Oberbayern (Bundesagentur für Arbeit 2022a). Vor dem Hintergrund, der speziellen Wirtschaftsstruktur von Garmisch-Partenkirchen, hat sich daher der Immobilienerwerb aus reiner Erwerbsarbeit für die ortsansässige Bevölkerung innerhalb der letzten Jahre verunmöglicht, wenn kein familiäres Vermögen zur Verfügung steht (siehe hierzu auch Kors et al. 2022). Die hohen Baukosten führen dazu, dass selbst bei familiär zur Verfügung stehendem Immobilieneigentum die Sanierung oder der Neubau von Häusern schwer finanzierbar ist. Ein Bankmitarbeiter beschrieb: „Entsprechend schauen natürlich diese Familien, die oft eben tatsächlich Handwerker sind, die ganz klassischen Berufen nachgehen, wie kann ich überhaupt diese Baukosten [und] diese Immobilienkosten quer finanzieren und tragen. Dazu ist die Ferienwohnung tatsächlich oftmals ein ganz wichtiger Bestandteil. [...] Aber wir sehen natürlich schon, dass der klassische Handwerker ohne ein Kapital von daheim keine Chance hat, da überhaupt zu uns [Bank] zu kommen. Diejenigen, die jetzt tatsächlich vor Ort noch bauen, da ist irgendwas von daheim in der Regel da. Also die haben schon eine Immobilie, die haben ein Grundstück. Das ist einfach bei diesen Preisen sonst nicht machbar“. Mit der Erhöhung des Leitzinses durch die Europäischen Zentralbank (Zydra 2022) im Sommer 2022 kommt nun eine Verteuerung der Baufinanzierung hinzu. Ferienwohnungen werden damit für ansässige Personen mit bereits familiär vorhandenem Vermögen häufig zu einem notwendigen zusätzlichen Finanzierungselement, um Immobilien zu erwerben (Neukauf) und zu erhalten (Sanierung, Neubau auf vorhandenem Grundstück). Die potentiell erzielbare Mehrrendite aus einer touristischen Vermietung wird aus finanziellem Druck genutzt, um den extrem hohen Immobilienpreisen und Baukosten mit einem größeren Finanzierungsrahmen entgegen zu kommen. So werden die (zukünftigen) Immobilieneigentümer gleichzeitig zu Betroffenen und Mitverursachern der hohen Immobilienpreise.

Die Schaffung eines touristischen Angebots tritt so in den Hintergrund bei der Entscheidung neue Ferienwohnungen zu vermieten und immobilienwirtschaftliche Überlegungen überwiegen. Ein neuer Ferienwohnungsvermieter erzählte beispielsweise davon, dass die günstigen Finanzierungsbedingungen, höheren Mietrenditen bei Ferienwohnungen als bei Langzeitvermietung, mehr Flexibilität bei der Vermietung und steuerliche Vorteile ausschlaggebend waren auf dem vorhandenen Grundstück seiner Familie ein neues Haus mit Ferienapartments zu bauen. Daran zeigt sich, dass es nicht ausschließlich touristische Nachfrageveränderungen, sondern das Zusammenwirken mit finanz- und immobilienwirtschaftlichen sowie steuerlichen Logiken ist, die das Anwachsen von Ferienwohnungen in Garmisch-Partenkirchen erklären.

4.2 Folgen: Ungleichgewicht zwischen Dauerwohnzweck und touristischer Nutzung

Aktuelle Dynamiken am Immobilienmarkt im Zusammenspiel mit Veränderungen im Übernachtungstourismus haben das Verhältnis von touristischer Nutzung und Dauerwohnnutzung von Wohnimmobilien aus der Balance gebracht. Dieses zunehmende Ungleichgewicht in Garmisch-Partenkirchen steht im Widerspruch zu einer nachhaltigen und damit generationengerechten Tourismus- und Regionalentwicklung. Zentrale sozio-ökonomische Folgen der Umstrukturierungsprozesse wurden in den Bereichen Wohnraum, Arbeitsmarkt und Wertschöpfung identifiziert, die in den nächsten Abschnitten ausgeführt werden.

4.2.1 Wohnraumknappheit und Verdrängungsanzeichen

Die vermehrten finanzorientierten Investitionstätigkeiten in Ferienimmobilien, die zu überproportionalen Preissteigerungen geführt haben, gefährden die ausreichende Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum zu Dauerwohnzwecken. Mit der Entkopplung von lokalen Erwerbseinkommen und Immobilienpreisen hat sich der Zugang zum Wohnen für niedrige und mittlere Einkommensschichten erschwert, bzw. teils verunmöglicht. Zum einen kommt es mit den erhöhten Kauf- und Mietpreisniveaus zu einer relativen Verknappung an bezahlbaren Wohnungen für die ansässige Bevölkerung. Zum anderen findet eine absolute Verknappung an zur Verfügung stehendem Dauerwohnraum durch die Nutzung von Wohnungen als freizeitorientierte Zweitwohnsitze oder gewerbliche Ferienwohnungen statt. Eine gegenüberstellende Betrachtung (siehe Abb. 8) der Statistiken der Baufertigstellungen von Wohnungen, der Entwicklung der Zahl an Ferienwohnungen und der gemeldeten Zweitwohnsitze von 2019 bis 2021 lässt den Schluss zu, dass sich die Bautätigkeit der letzten drei Jahre in Garmisch-Partenkirchen nur in geringem Umfang auf die Entstehung neuen Dauerwohnraums bilanziell positiv ausgewirkt hat.

Baufertigstellungen in Relation zur Entwicklung der Ferien- und Zweitwohnungen in den Jahren 2019 bis 2021

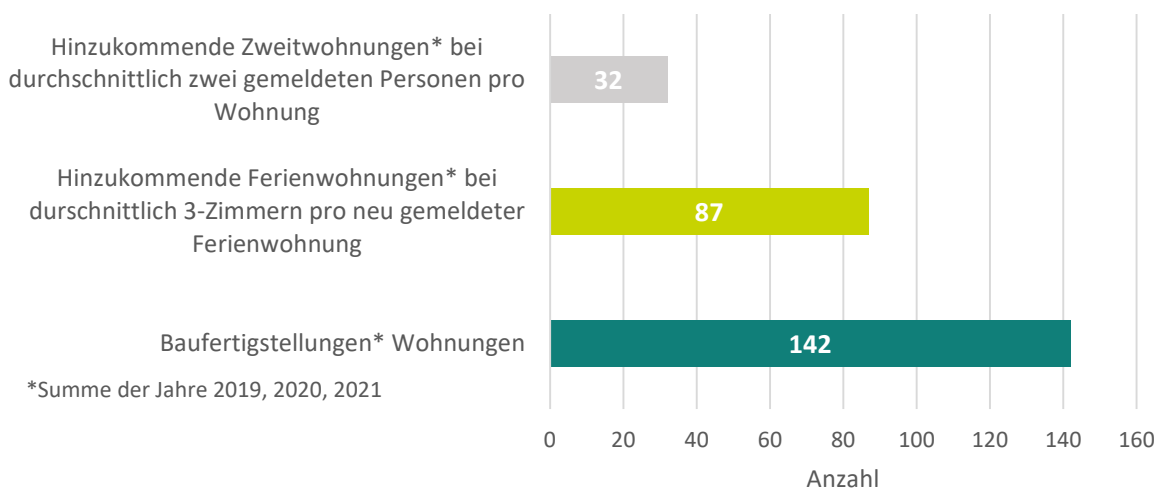


Abbildung 8: Relation Baufertigstellung und Entwicklung der Ferien- und Zweitwohnungen

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen 2022, GaPa Tourismus 2022c, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

Der entscheidende Grund dafür ist die Umnutzung von festvermieteten Wohnungen sowie der Neubau von Ferienimmobilien. Innerhalb der drei Jahre 2019, 2020 und 2021 sind absolut 142 Wohnungen in Garmisch-Partenkirchen fertiggestellt worden (Bayerisches Landesamt für Statistik 2022). Im selben Zeitraum sind 87 Ferienwohnungen (GaPa Tourismus 2022c) sowie 32 Zweitwohnungen (Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen) hinzugekommen. Dies deckt sich mit Aussagen der Immobilienexperten vor Ort, die von einem Anteil von rund 50% an Zweit- und Ferienwohnungsnutzung bei Neuvermietung oder Verkauf berichten.

Zudem haben die überproportionalen Steigerungen der Bodenpreise, die Verteuerungen bei den Entstehungskosten und neuerdings die veränderten Finanzierungskonditionen dazu beigetragen, dass die soziale Wohnraumversorgung gefährdet ist, da unter marktorientierten Bedingungen keine Mietwohnungen mehr entstehen können, die auf einem für lokale Einkommen bezahlbaren Niveau liegen. Ein lokaler Bauentwickler postulierte: „Bauen für kommunalen Wohnungsbau ist nicht mehr machbar hier in der Region“. Die Situation wird am Mietwohnungsmarkt zusätzlich verschärft durch den in Garmisch-Partenkirchen äußerst geringen Bestand an gemeinnützigem oder genossenschaftlichem Wohnraum sowie Wohnraum, der der öffentlichen Hand gehört (siehe Abb. 7). Dies erklärt sich auch daraus, dass ein Großteil der öffentlichen Wohnungsbestände in Garmisch-Partenkirchen im Jahr 2008 privatisiert wurde (Schmidt 2008), so dass dieses Marktsegment heute nicht mehr preisdämpfend wirken kann.

Die preistreibenden Investitionen in Ferienwohnungen und Zweitwohnungen von wohlhabenden privaten externen und ansässigen Personen verschärfen die sozio-ökonomischen Disparitäten und führen zu ersten Verdrängungsprozessen. Von den potentiellen und bereits eingetretenen Wertsteigerungen der Boden- und Immobilienpreise profitieren neben den lokalen Eigentümern externe Zweit- und Ferienwohnungseigentümer, die häufig über höheres (Eigen-)Kapital und größere Kredithebel verfügen als lokale Akteure. Hohe Kauf- und Mietpreise verhindern den Zuzug und führen zum Wegzug von Personen mit geringen und mittleren Einkommen, die selbst über kein Vermögen verfügen. Hiervon ist vor allem die jüngere Generation in Garmisch-Partenkirchen betroffen, für die das Wohnen im Tourismusort sich innerhalb von wenigen Jahren zu einer zentralen Herausforderung entwickelt hat. Eine junge Garmisch-Partenkirchnerin erzählte: „Ich kenne sehr viele von meinen Freunden, die auch hier aufgewachsen sind, die ganz unbedingt hier in Garmisch-Partenkirchen weiterleben wollen und sich aber in die Peripherie gedrängt fühlen, weil sie hier keinen Wohnraum mehr finden“. Ohne ein entschiedenes Entgegensteuern wird die junge und arbeitende Bevölkerung zu Gunsten von externen spekulativen Investments, Touristen und wohlhabenden Ansässigen kontinuierlich aus dem Ort verdrängt.

4.2.2 Fachkräftemangel in der Tourismuswirtschaft

Am deutlichsten wirken sich die Folgen der Umstrukturierungsprozesse bereits auf die Verfügbarkeit von Fach-/Arbeitskräften auf dem (v.a. touristischen) Arbeitsmarkt aus. Im Oktober 2022 betrug die durchschnittliche abgeschlossene Vakanzzeit 206 Tage für bei der Bundesagentur für Arbeit (2022c) gemeldete Stellen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Dieser Indikator, der für

Engpassanalysen herangezogen wird, gibt die durchschnittliche Anzahl der Tage an, die es vom gewünschten Besetzungstermin bis zur erfolgreichen Stellenbesetzung dauert. In Garmisch-Partenkirchen standen 508 gemeldete Stellen beim Arbeitsamt im Oktober 2022 offen und damit 35,1% mehr als im Vorjahresmonat.

Der fehlende bezahlbare Wohnraum ist ein zentraler Faktor für den vorherrschenden Fachkräftemangel in der Tourismusbranche in Garmisch-Partenkirchen. Die zahlreichen mit der Tourismuswirtschaft direkt oder indirekt verknüpften Berufe, die häufig mit einem unterdurchschnittlichen Einkommensniveau einhergehen, sind direkt von den Auswirkungen der Immobiliendynamiken betroffen. Symbolisch zeigen sich die Folgen an der zu Beginn der Wintersaison 2022/23 stillstehenden Wankbahn, die auf Grund von fehlendem Personal, welches kein Wohnraum findet, nicht geöffnet werden konnte. Ein weiteres Beispiel ist der Mangel an Reinigungspersonal für die wachsende Anzahl an Ferienwohnungen. Mit der Professionalisierung des Ferienwohnungssegmentes erfolgt die Reinigungsarbeit zunehmend als bezahlte Dienstleistung. Größere Ferienwohnungsvermittlungsagenturen, die zu hohen Auslastungszeiten einen Bettenwechsel von 30-60 Ferienwohnungen bewältigen müssen, engagieren mittlerweile Subunternehmen für die Reinigung der Wohnungen, da sie kein festangestelltes Personal finden.

In den Interviewgesprächen mit Touristikern zeigte sich, dass einige der traditionellen, größeren, privatwirtschaftlichen Hotellerie- und Dienstleistungsbetriebe bereits Initiativen ergriffen haben, um qualifiziertes Personal für ihren Betrieb gewinnen und halten zu können. Die Betriebe mieten aktiv Personalwohnungen für ihre Mitarbeitenden an, geben diese dann teilweise preisvergünstigt weiter oder werden bei der Wohnungssuche durch private Netzwerke unterstützend tätig. Ein Geschäftsführer eines touristischen Betriebs berichtete: „Auch wir haben tatsächlich im letzten Jahr [...] eine 42qm-Wohnung angemietet für 840€ Kaltmiete. Also das ist ein Wahnsinn. Aber wir haben einen Hausmeister gesucht und hatten einen sehr guten in Aussicht und ich habe Wohnraum gebraucht, sonst wäre er nicht gekommen“. Die notwendigen privaten Initiativen der Unternehmerschaft sind allerdings nur eine Symptombehebung, die nicht an der Lösung des Kernproblems ansetzen. Im Gegenteil, dadurch wird die Preisspirale noch verstärkt. Um die Tourismuswirtschaft langfristig wettbewerbsfähig zu halten, benötigt es von Seiten der Kommunalpolitik unterstützende Maßnahmen zur Eindämmung der Dynamiken am Wohnimmobilienmarkt, die in Garmisch-Partenkirchen eng mit den Investitionstätigkeiten in Ferienimmobilien zusammenhängen.

4.2.3 Wertschöpfungsverteilung im Beherbergungssektor

Das Anwachsen an Ferienwohnungen ist in Garmisch-Partenkirchen keine von der lokalen Tourismusbranche gelenkte, planmäßig-bewusste Angebotsentwicklung, die sich an Nachfrageentwicklung der Gäste oder der Tragfähigkeit der Destination orientiert. Die Entwicklung läuft mit einer eigenständigen Dynamik ab, die hauptsächlich von immobilien- und finanzorientierten Logiken angetrieben wird (z.B. die externe Investition in eine Ferienwohnung in Garmisch-Partenkirchen als Finanzanlage). Für den Beherbergungssektor ergeben sich ökonomische und soziale Folgen, die

nicht mit den Zielen einer endogenen Regionalentwicklung einhergehen, die die regionalwirtschaftliche Wertschöpfung durch den Tourismus in ländlichen Regionen stärken soll (Mayer et al. 2020). Die Erhöhung des Bettenangebots, v.a. im hochpreisigen Ferienwohnungsbereich, bei gleichzeitigem Rückgang der Übernachtungszahl seit Beginn der Corona-Pandemie, wirkt sich auf die Auslastung und die Wertschöpfungsverteilung der einzelnen Beherbergungsbetriebe und -bereiche aus. Verschiedene Touristiker berichten von einem „Konkurrenzdruck“ sowohl innerhalb des differenzierten Ferienwohnungssegment als auch zwischen den verschiedenen Beherbergungskategorien und einem bereits erreichten „Sättigungspunkt“. Insbesondere in den weniger nachfragestarken Monaten besteht ein Überangebot, welches zeitweise zu Preisdumping führt. Eine neue Konkurrenzsituation hat sich zwischen der Hotellerie und dem neuentwickelten hochpreisigen Ferienwohnungssegment ergeben.

Innerhalb des Ferienwohnungsbereichs gibt es deutliche Unterschiede bei der durchschnittlichen Auslastung und Preisgestaltung je nach Ausstattung, Bausubstanz, Lage und Ertragsansprüchen. Kleinere, traditionell von Eigentümer*innen vermietete Ferienwohnungen verfügen meist über geringere finanzielle Mittel für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen und spezifisches betriebswirtschaftliches Wissen als die neustrukturierten Ferienwohnungsvermittlungsagenturen mit einer überwiegend externen Eigentümerstruktur. Eine ansässige Ferienwohnungsvermieterin erzählte: „[D]a kann man nicht mitziehen, da müsste ich ja wieder einen Kredit aufnehmen, um das so auszustatten, wie das jetzt ganz aktuell ist. [...] ich weiß nicht, ob [die Kosten eines Umbaus] im Verhältnis dazu steht, was ich für die Wohnung verlange“ (55 Euro pro Nacht, zertifizierte 4-Sterne-Dachgeschosswohnung, 60 qm). Regionaltypische eigentümergeführte Ferienwohnungen konkurrieren mit professionalisierten Ferienwohnungsanbietern. Lokal nebenberuflich geführte Ferienwohnungsvermieter mit einem großen Investitionsstau werden dem Wettbewerbsdruck langfristig nicht standhalten können.

Die regionale Wertschöpfung aus dem Beherbergungssektor schrumpft, indem Gewinne aus der Region an externe Klein- und Großinvestoren abfließen, denen eine finanzorientierte Investition in den Ferienwohnimmobilienmarkt durch die umsatzstarke und allumfassende Dienstleistung der Ferienwohnungsvermittlungsagenturen erleichtert bzw. ermöglicht wird. Um den Marktzugang von transnationalen Agenturen zu erschweren, und damit den regionalen Wertschöpfungsanteil nicht weiter zu verringern, wird es zudem zentral sein, die lokal ansässigen Vermittlungsagenturen als Akteure in der Destination wahrzunehmen und die Zusammenarbeit und den Austausch zu stärken. Die Gewinne aus der Vermietung und potentielle Wertsteigerungen des Ferienimmobilieneigentums verteilen sich nicht mehr auf eine Vielzahl an lokalen Ferienwohnungsprivatvermietern, sondern fließen vermehrt aus der Region ab. Neben den wirtschaftlichen Folgen für den Standort Garmisch-Partenkirchen kann dies langfristig das Verhältnis von Einheimischen (Wohnraumnutzern) gegenüber Touristen (Freizeitnutzern) beeinträchtigen. Der persönliche Bezug zu den positiven wirtschaftlichen Auswirkungen (z.B. zusätzliches Einkommen aus der Vermietung), aber auch sozialen und kulturellen Effekten (z.B. über direkten Kontakt mit Gästen) verringert sich. Dies kann zu einem Verlust der Tourismusakzeptanz der betroffenen Teile der Bevölkerung führen und damit

den Grundstein für eine nachhaltige Tourismusentwicklung gefährden. Erste Anzeichen hierfür haben sich bei den Interviewgesprächen gezeigt, wobei alle Gesprächspartner*innen die Bedeutung der Tourismuswirtschaft für die allgemeine Entwicklung der Marktgemeinde nicht infrage gestellt haben. Beispielsweise sagte eine im Tourismus arbeitende Bürgerin: „Du hast ja mehr, wenn du im Urlaub hier bist, als wenn du hier wohnst, arbeitest. Du musst ja so viel arbeiten, dass du die Miete abdecken kannst, da hast du ja gar nicht groß etwas von der Gegend“. Die Belastungen der hohen Wohnimmobilienpreise vor allem in der arbeitenden, jüngeren Bevölkerung tragen zu einem kritischeren Bewusstsein über die Einflüsse des Tourismus auf das persönliche Wohlbefinden bei. Die empirischen Erhebungen decken sich mit den Ergebnissen der Akzeptanzstudie von GaPa Tourismus (2021b) aus dem Sommer 2021, bei der das Thema Wohnen als eines der zentralen Spannungsfelder identifiziert wurden.

5. Implikationen für Praxis und Forschung

Fazit und Ausblick

Die im Forschungsprojekt gewonnenen Ergebnisse zur Neuordnung von Tourismus und Immobilienmarkt und deren weitreichende Folgen mit Blick auf eine nachhaltige Regionalentwicklung für Garmisch-Partenkirchen lassen erhebliche Herausforderungen für eine generationengerechte, sozialverträgliche und wirtschaftsfördernde Tourismusentwicklung offenbar werden. Aus den geschilderten Umstrukturierungsprozessen leiten sich die nachfolgenden Implikationen für Tourismuspraxis, Politik und Forschung ab:

- ❖ Investitionen in Freizeitwohnsitze und Ferienwohnungen haben in Garmisch-Partenkirchen in den letzten Jahren zugenommen und wirken preistreibend auf den Boden- und Wohnimmobilienmarkt.
- ❖ Die professionalisierten, lokalen Ferienwohnungsvermittlungsangebote bilden ein „Scharnier“ zwischen Tourismus und Wohnimmobilienmarkt.
- ❖ Die Bedeutungszunahme des Ferienwohnungssegments läuft ab mit einer eigenständigen, hauptsächlich von immobilien- und finanzorientierten Logiken angetriebenen Dynamik und ist daher teilweise von der lokalen touristischen Angebotsentwicklung losgelöst.
- ❖ Immobilienpreisdynamiken laufen entkoppelt von lokalen Erwerbseinkommen ab und betreffen direkt oder indirekt alle Einkommensschichten.
- ❖ Die Wohnimmobilienpreisdynamiken verschärfen den massiven Fachkräftemangel im Tourismus und gefährden die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusstandorts.

Obwohl die Problematik der stark steigenden Immobilienpreise bei allen befragten Akteuren vor Ort gesehen wird – von der Unternehmerschaft, DMO über Zivilbevölkerung bis hin zu Kommunalpolitik – werden von Seiten der politischen Entscheidungsträger*innen in Garmisch-Partenkirchen bisher keine, bzw. nicht ausreichend Gegenmaßnahmen ergriffen. Eine langfristige Zukunftsvision für den Ort und eine Strategie zur Begrenzung der touristischen Nutzung von Wohnimmobilien fehlt. Nur in einem aktiv gestalteten Zusammenspiel aller beteiligten und betroffenen Akteure aus Tourismus- und Immobilienwirtschaft, Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft kann der aktuell zu verzeichnenden Entkoppelung von Immobilienmarktdynamiken von Erwerbseinkommensentwicklungen im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung entgegensteuert werden.

Innerhalb des touristisch geprägten bayerischen Alpenraums fällt die Reaktion der Kommunalpolitik und Tourismuswirtschaft auf derartige Entwicklungen unterschiedlich aus. Ausgehend von den Forschungsergebnissen der Untersuchungen in Garmisch-Partenkirchen werden daher in einem weiteren, vom BZT geförderten Projekt unter Einbezug der Fallstudien Berchtesgaden und Oberstdorf mögliche innovative öffentliche und privatwirtschaftliche Gestaltungs- und Regulierungsmaßnahmen zur effektiven Beeinflussung der Verschränkungen von Tourismus- und Immobilienmarkt analysiert. Die gewonnenen Erkenntnisse werden dann wieder den Touristikern und Politikern im Fallstudienort Garmisch-Partenkirchen zurückgespielt und ein gemeinsamer Austausch angeregt. Ziel ist es, einen Beitrag dazu zu leisten, dass stark vom Tourismus geprägte Orte in Bayern auch langfristig für Einheimische und Fachkräfte attraktiv bleiben.

V Literaturverzeichnis

- AirDNA, LLC (2022): Airbnb Data on Vacation Rental. Online unter: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/de/bayern/landkreis-garmisch-partenkirchen/overview> (09.10.2022).
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Die Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Online unter: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (20.12.2022).
- Belina, B., Kallert, A., Mießner, M. & Naumann, M. (2021): Vergessenes Land. Perspektiven auf rurale Entwicklung. PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft, 51(204), 400–414.
- Best of the Alps e.V. (2022): Über Best of the Alps. Online unter: <https://www.bestofthealps.com/de/uber-uns/> (16.12.2022).
- Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M. & Cànoves, G. (2018): Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies. In: Sustainability 10(6), 1–18.
- Bookiply GmbH (2022): Einzigartige Ferienunterkünfte in ganz Europa. Online unter: <https://www.bookiply.de/> (09.12.2022).
- Bundesagentur für Arbeit (2022a): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinden, Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort, Wirtschaftsbereiche, Stichtag. Online unter: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html (09.10.2022).
- Bundesagentur für Arbeit (2022b): Sozialversicherungspflichtige Bruttomonatsentgelte (Jahreszahlen). Online unter: https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=1592932&topic_f=beschaeftigungentgelt-entgelt (09.10.2022).
- Bundesagentur für Arbeit (2022c): Gemeldete Arbeitsstellen. Kreis Garmisch-Partenkirchen. Oktober 2022. Online unter: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Fachstatistiken/Fachstatistiken-Nav.html> (10.11.2022).
- Cocola-Gant, A. (2019): Tourism gentrification. In: Lees, L. und Phillips, M. (Hrsg.): Handbook of Gentrification Studies. Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 281–293.
- Cocola-Gant, A. (2016): Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. In: Sociological Research Online 21(3), 112–120.
- Cocola-Gant, A., Jover, J., Carvalho, L. & Chamusca, P. (2021): Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. In: Tourism Management Perspectives, 40, 1–12.
- Cocola-Gant, A. & Gago, A. (2019): Airbnb, Buy-to-Let Investment and Tourism-Driven Displacement: A Case Study in Lisbon. In: Environment and Planning A: Economy and Space, 1-18.
- Engel & Völkers Residential (Hrsg.) (2022): Marktbericht Deutschland 2022 Ferienimmobilien. Online unter: www.engelvoelkers.com/de-de/ferienimmobilien/download-marktbericht/ (03.12.2022).
- Freytag, T. (2011): Wachstum und Wandel im europäischen Städtetourismus. In: Jöhler, R., Matter, M. und Zinn-Thomas, S. (Hrsg.): Mobilitäten. Europa in Bewegung als Herausforderung kulturanalytischer Forschung. Münster: Waxmann, 180–188.
- Freytag, T. & Glatter, J. (2017): Touristifizierung städtischer Quartiere. Synergien und Konflikte zwischen tourismusgerechter Stadt und stadtgerechtem Tourismus. In: Geographische Zeitschrift 105(3-4), 163–166.
- Freytag T. & Kagermeier A. (Hrsg.) (2019): Touristifizierung urbaner Räume. Mannheim: MetaGIS Fachbuch.
- Füller, Henning & Michel, Boris (2014): 'Stop Being a Tourist!' New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. In: Int J Urban Reg Res 38(4), 1304–1318.
- GaPa Tourismus GmbH (2022a): Statistiken Tourismus 2022. Stand: 31.08.2022. Online unter: https://www.gapa-tourismus.de/gapa.de/4_GaPa%20vor%20Ort/Service%20%26%20Aktuelles/Gastgeberportal/Statistik%202022.pdf (01.12.2022).
- GaPa Tourismus GmbH (2022b): Touristische Kennzahlen 2019/2020/2021. Online unter: https://www.gapa-tourismus.de/gapa.de/4_GaPa%20vor%20Ort/Service%20%26%20Aktuelles/Gastgeberinformationen/Wissenstransfer/20211007_Statistik.pdf (07.10.2022).

- GaPa Tourismus GmbH (2022c): Bettenstatistik im Zeitraum 2010 bis 2022. Via Anfrage (Erhalten am: 18.11.2021, 22.03.2022 und 30.11.2022).
- GaPa Tourismus GmbH (2021a): Tourismusbericht für das Jahr 2020. Online unter: https://www.gapa-tourismus.de/gapa.de/4_GaPa%20vor%20Ort/Service%20%26%20Aktuelles/Gastgeberinformationen/Wissenstransfer/2020_GaPa%20Jahresbericht_Tourismus_neu.pdf (07.10.2022).
- GaPa Tourismus GmbH (2021b): Tourismusakzeptanz Garmisch-Partenkirchen. Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage. Online unter: https://www.gapa-tourismus.de/gapa.de/5_Footer/Leistungsstr%C3%A4gerbereich/Tourismusakzeptanz/2021_07_09_Tourismusakzeptanz_Ergebnisse.pdf (09.12.2022).
- Gil, J. & Sequera, J. (2020): The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy. In: *Current Issues in Tourism*, 1–20.
- Gotham, K.F. (2005): Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). In: *Urban Studies* 42(7), 1099–1121.
- Gotham, K.F. (2018): Assessing and Advancing Research on Tourism Gentrification. In: *Via Tourism Review* (13), 2169.
- Gössling, S. & Hall, C.M. (2019): Sharing versus collaborative economy: how to align ICT developments and the SDGs in tourism? In: *Journal of Sustainable Tourism* 27(1), 74–96.
- Gravari-Barbas M. & Guinand S. (Hrsg.) (2017): *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International Perspectives*. London: Routledge.
- Gutiérrez, J., Romanillos, G., García-Palomares, J.C. & Salas-Olmedo, M.H. (2017): The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. In: *Tourism Management* 62, 278–291.
- Hall, C.M. (2008): *Tourism Planning. Policies, Processes and Relationships*. Harlow: Pearson Education.
- Jover, J. & Díaz-Parra, I. (2022): Who is the city for? Overtourism, lifestyle migration and social sustainability. In: *Tourism Geographies* 24(1), 9–32.
- Kagermeier, A., Köller, J., Stors, N. (2015): Share Economy im Tourismus. In: *Zeitschrift für Tourismuswissenschaft* 7(2), 117–146.
- Kondo, M.C., Rivera, R. und Rullman, S. (2012): Protecting the idyll but not the environment: Second homes, amenity migration and rural exclusion in Washington State. In: *Landscape and Urban Planning* 106(2), 174–182.
- Kors, T., Steiner, C., Rainer, G. und Zirkl, F. (2022): Tourismus, freizeitorientierte Migration und Wohnimmobilienmarktentwicklung. In: *Standort* 46(3), 157-163.
- Kuckartz, U. (2016): *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung* (3. Auflage). Basel: Beltz.
- Kusenbach, M. (2008): Mitgehen als Methode. Der »Go-Along« in der phänomenologischen Forschungspraxis. In: Raab, J. (Hrsg.): *Phänomenologie und Soziologie*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 349–358.
- Lamnek, S. & Krell, C. (2016): *Qualitative Sozialforschung* (6. Auflage). Basel: Beltz.
- Lestegás, I., Seixas, J., Lois-González, R. (2019): Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals. In: *Social Sciences* 8(2), 33.
- Lopez-Gay, A.; Cocola-Gant, A.; Russo, A.P. (2021): Urban tourism and population change: Gentrification in the age of mobilities. In: *Population, Space and Place* 27(1), e2380.
- Maass, F. (2021): Wohnungsmärkte in touristischen Gemeinden. GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Hrsg.). Online unter: www.gewos.de/2021/02/01/wohnungsmarkte-in-touristischen-gemeinden/ (15.12.2022).
- Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen (2022): Allgemeine Angaben zum Markt Garmisch-Partenkirchen. Online unter: <https://buergerservice.gapa.de/unser-markt/zahlen-fakten/zahlen-fakten/> (20.12.2022).
- Mattissek, A., Pfaffenbach, C. & Reuber, P. (2013): *Methoden der empirischen Humangeographie* (2. Auflage). Braunschweig: Westermann.
- Mayer, M., Woltering, M. & Job, H. (2020): Tourismus in ländlichen Räumen. In: Krajewski, C. und Wiegandt, C. (Hrsg.): *Land in Sicht. Ländliche Räume in Deutschland zwischen Prosperität und Peripherisierung*. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung, 200–213.

- Mendes, L. (2018): Tourism Gentrification in Lisbon. The Panacea of Touristification as a Scenario of Post-Capitalist Crisis. In: David, I. (Hrsg.): Crisis, Austerity, and Transformation. How Disciplinary Neoliberalism Is Changing Portugal. Lanham: Lexington Books, 25–46.
- Mießner, M. & Naumann, M. (2021): Ländliche Gentrifizierung. Aufwertung und Verdrängung jenseits der Großstädte – Vorschlag für ein Forschungsprogramm. In: Geogr. Helv. 76(2), 193–204.
- Müller, N., Murray, I. und Blázquez-Salom, M. (2021): Short-term rentals and the rentier growth coalition in Pollença (Majorca). In: Environ Plan A 53(7), 1609–1629.
- Paris, C. (2009): Re-positioning Second Homes within Housing Studies: Household Investment, Gentrification, Multiple Residence, Mobility and Hyper-consumption. In: Housing, Theory and Society 26(4), 292–310.
- Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG (2022a): Immobilienpreise fliegen 2021 zu neuen Höhen. Online unter: www.postbank.de/unternehmen/medien/meldungen/2022/maerz/immobilienpreise-fliegen-2021-zu-neuen-hoehen.html (3.8.2022).
- Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG (2022b): Immobilienkauf: In welchen Regionen sich Investitionschancen bieten. Online unter: <https://www.postbank.de/unternehmen/medien/meldungen/2022/juni/immobilienkauf-in-welchen-regionen-sich-investitionschancen-bieten.html> (09.10.2022).
- Postma, A. & Schmuecker, D. (2017): Understanding and overcoming negative impacts of tourism in city destinations: conceptual model and strategic framework. In: JTF 3(2), 144–156.
- PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH (2022): Mietspiegel Garmisch-Partenkirchen. Online unter: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Garmisch-Partenkirchen/1756> (05.08.2022).
- Ryan, C. und Ma, L. (2021): Social consequences of airbnb – a New Zealand case study of cause and effect. In: Journal of Sustainable Tourism 29(10), 1565–1585.
- Sanchez, M., Ramos, J. & Francia, J. (2020): Collaborative Lodging in Puerto Vallarta: Who Wins and Who Loses? In: Almeida, C. (Hrsg.): Handbook of Research on the Impacts, Challenges, and Policy Responses to Overtourism. Hershey: IGI Global, 198-216.
- Schipper, S. & Latocha, T. (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern? Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus. In: subUrban 1(6), 51–76.
- Schmidt, Friedrich (2008): Große Schanze, große Ziele. Online unter: <https://www.faz.net/aktuell/politik/streifzuege/garmisch-partenkirchen-grosse-schanze-grosse-ziele-1741761.html> (01.12.2022).
- Seiler, A. (2022): Explodierende Immobilienpreise: Garmisch-Partenkirchens Erfolgsmodell in Gefahr. Online unter: <https://www.merkur.de/lokales/garmisch-partenkirchen/garmisch-partenkirchen-ort28711/ein-erfolgsmodell-in-gefahr-91939577.html> (28.11.2022).
- Sheller, M. & Urry, J. (2006): The new mobilities paradigm. In: Environment and Planning A 38(2), 207–226.
- Smith, Neil (1979): Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people. In: Journal of the American Planning Association 45(4), 538–548.
- Sparkasse-Immobilien-Vermittlungs-GmbH 2022: Aktuelle Immobilienpreise in Bayern. Online unter: <https://www.sparkassen-immo.de/immobilieverkaufen/immobilienpreise.html> (09.10.2022).
- UniCredit Bank AG (2019): Wohnimmobilien-Marktbericht. Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Online unter: <https://immobilien.hypovereinsbank.de/immobilienmarktberichte/> (01.12.2022).
- Wachsmuth, D. & Weisler, A. (2018): Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. In: Environment and Planning A: Economy and Space, 50(6), 1147-1170.
- Yrigoy, I. (2018): Rent Gap Reloaded: Airbnb and the Shift from Residential to Touristic Rental Housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. In: Urban Studies 56(13), 2709-1726.
- Zugspitz Region GmbH (2021): Bezahlbarer Wohnraum in der Zugspitz Region. Online unter: https://zugspitz-region-gmbh.de/media/files/blockcontent/2021-03/WEB_ZugspitzRegion-01-20-BroschüreWohnraum_Innenseiten.pdf (01.12.2022).
- Zydra, M. (2022): EZB entscheidet über Erhöhung des Leitzinses. Online unter: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/inflation-ezb-leitzins-1.5652693?reduced=true> (07.12.2022).