

Dringender Wohnraummangel in Garmisch-Partenkirchen: Lösungen gefragt!

Das Pestel-Institut warnt vor einem Neubau-Defizit im Landkreis Garmisch-Partenkirchen: Jährlich fehlen 410 Wohnungen.

Im malerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen wird eine besorgniserregende Situation im Wohnungsbau sichtbar. Laut einer aktuellen Analyse des Pestel-Instituts, die für den Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) erstellt wurde, fehlt es in der Region dramatisch an bezahlbarem Wohnraum. Die Fachleute schlagen Alarm und fordern ein sofortiges Handeln: „Es muss gebaut werden“ – und zwar in größerem Maßstab.

Die Zahlen sind alarmierend: Der Studie zufolge fehlen aktuell 440 Unterkünfte, um den Bedarf zu decken. Bis zum Jahr 2028 werden jährlich rund 410 neue Wohnungen benötigt, um den Bedarf in der Region zwischen Staffelsee und Karwendel zu decken. In den ersten fünf Monaten dieses Jahres allerdings erhielt die Gemeinde nur 71 Baugenehmigungen für neue Wohnungen – ein Rückgang von 15 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, als noch 84 Genehmigungen erteilt wurden. Der Institutsleiter Matthias Günther beschreibt die Situation als „lahmenden Wohnungsneubau, dem mehr und mehr die Luft ausgeht“. Die Hauptursachen für den Stillstand sind die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten.

Knapper Baugrund und hoher Zuzug

Das zugespitzte Problem auf dem Wohnungsmarkt in dieser beliebten Tourismusregion ist bekannt. Entweder ist der Baugrund rar oder die Preise explodieren. Der Zuzug in die Region bleibt aber ungebrochen. Dies führt zu einem Anstieg der Wohnkosten, was verheerende Konsequenzen für die ansässigen Betriebe hat. Vor allem in der Gastronomie und der Pflegebranche wird die Suche nach geeigneten Wohnungen für Mitarbeiter zur Herausforderung.

Trotz vorhandener leerstehender Wohnungen, die das Pestel-Institut auf etwa 2190 schätzt, bleibt die Situation kompliziert. Viele dieser Wohnungen müssten einer umfassenden Sanierung unterzogen werden, was kostspielig und aufwändig ist. Eigentümer scheuen oft die Risiken und Unsicherheiten, die mit Sanierungsmaßnahmen verbunden sind, insbesondere aufgrund sich ändernder Vorschriften und Vorgaben zum Klimaschutz. Günther betont, dass die Unsicherheit bei Hauseigentümern vorherrscht und es an politischer Verlässlichkeit fehlt – was insbesondere angesichts der jüngsten Diskussionen über das Heizungsgesetz als problematisch erachtet wird.

Für die Verbandschefin des Baustoff-Fachhandels, Katharina Metzger, ist schnell klar: „Der Wohnungsbau in Garmisch-Partenkirchen ist ein Kampf gegen Windmühlen.“ Um den Neubau zu fördern, fordert sie, die Regulierungen zu lockern: „Einfacher und günstiger bauen, ohne den Wohnkomfort zu beeinträchtigen.“ Diese Vereinfachungen müssen auf allen Ebenen, von der Bundesregierung bis zu den Kommunen, vorangetragen werden.

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen hat sich in den letzten Jahren intensiv mit dem Thema Wohnraum beschäftigt. Carolina Zimmermann, die für das Projekt „Bezahlbarer Wohnraum“ verantwortlich ist, erklärt: „Nur mit Neubau werden wir die Probleme nicht lösen. Wir müssen alternative Ansätze zur Schaffung von Wohnraum in Betracht ziehen.“ Dazu zählt die Umwandlung von Ferienwohnungen in reguläre Mietwohnungen sowie die Verdichtung bestehender Wohngebiete. Die Zugspitz

Region GmbH setzt auf Aufklärung und Sensibilisierung der Bevölkerung.

Die kommunalen Politiker stehen unter Druck. Viele Gemeinden investieren in den sozialen Wohnungsbau, unterstützt durch großzügige Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen seitens des Freistaats. Ein Beispiel ist ein neuer Wohnkomplex mit 24 Einheiten an der Loisachauenstraße in Oberau. Robert Zankel, der geschäftsleitende Beamte im Rathaus, berichtet von einer großen Nachfrage: „Wir hätten die Wohnungen dreimal vermieten können.“ Obwohl mit einer Kaltmiete von 11,50 Euro pro Quadratmeter ein gutes Angebot geschaffen wurde, bleibt der wirtschaftliche Erfolg aufgrund der erheblichen Baukosten, die von ursprünglich 7,2 Millionen Euro auf 9,2 Millionen Euro gestiegen sind, aus.

Wege zur sozialgerechten Nutzung von Boden

Viele Kommunalpolitiker setzen auf aktives Handeln seitens der Gemeinden, da die Lage als „sehr akut“ beschrieben wird. SPD-Kreisrätin Dr. Sigrid Meierhofer ist überzeugt: „Wir brauchen dringend Wohnungen für die Menschen, die hier arbeiten.“ Neben kommunalen Wohnungsbauprojekten wird auch das Konzept der sozialgerechten Bodennutzung diskutiert. Dabei handelt es sich um die Berücksichtigung sozialer Kriterien bei der Schaffung von Neubaugebieten. Die Idee einer landkreisweiten Wohnbaugesellschaft bleibt ebenfalls im Raum, obwohl bislang noch keine Mehrheiten dafür gefunden werden konnten.

Details

Besuchen Sie uns auf: n-ag.de