

Österreichische Akademie der Wissenschaften
Institut für Interdisziplinäre Gebirgsforschung

Februar 2017



ZUWANDERUNG IN DAS TEGERNSEER TAL

Amenity Migration nach Tegernsee und Rottach-Egern



Autorin: Cindy Rabe

Betreuer: PD Dr. Oliver Bender

INHALT

1. EINLEITUNG	1
2. THEORETISCHE ÜBERLEGUNGEN ZUR MIGRATION	3
3. METHODISCHES VORGEHEN	8
4. ZUWANDERUNG IN DAS TEGERNSEER TAL	14
5. AUSWIRKUNGEN DER ZUWANDERUNG	32
6. BEWERTUNG DER ZUWANDERUNG	43
7. MAßNAHMEN ZUM UMGANG MIT DER ZUWANDERUNG	45
8. ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG	48
9. FAZIT	49
LITERATUR	50
ANHANG	52
ANHANG 1 – LEITFÄDEN FÜR DIE EXPERTENINTERVIEWS	52
ANHANG 2 – LEITFADEN FÜR DIE INTERVIEWS MIT ZUWANDERERN	55
ANHANG 3 – KATEGORIENSYSTEM FÜR DIE AUSWERTUNG DER EXPERTEN-INTERVIEWS	57
ANHANG 4 – KATEGORIENSYSTEM FÜR DIE AUSWERTUNG DER INTERVIEWS MIT DEN ZUWANDERERN	59

1. EINLEITUNG

„Wanderungsprozesse beeinflussen mit ihrer Vielfalt die Lebenssituation von Individuen wie von Haushalten. Sie haben Auswirkungen auf die Orte von Herkunft und Ziel sowie auf die jeweiligen ökonomischen, sozialen, kulturellen und politischen Bedingungen. [...] Sie haben Einfluss auf die Verhaltensweisen und Wertvorstellungen in den Zielregionen, auf die Bevölkerungsstruktur und die wirtschaftliche Entwicklung. Gerade landschaftlich attraktive Räume sind von einer Überalterung der Bevölkerung betroffen“ (Gans 2011: 124).

Insbesondere oberbayerische Alpenregionen sind in Deutschland aufgrund einer verstärkten Landschafts- und Freizeitorientierung von einem starken Zuzug älterer Bevölkerungsteile (über 50 Jahre) betroffen. Dabei ist zu fragen, welche Gründe für die Zuwanderung ausschlaggebend sind und welchen Einfluss verschiedene Zuwanderungstypen auf die Entwicklung der Gemeinden haben. Exemplarisch wird dies an den beiden Tegernseer Talgemeinden Tegernsee und Rottach-Egern untersucht. Aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlichen Entwicklungsverläufen erfolgt die Auswertung gemeinsam für beide Gemeinden. Das Tegernseer Tal liegt rund 50 Kilometer südlich der Stadt München im Landkreis Miesbach und zeichnet sich durch eine typische Berg-See-Voralpenlandschaft aus (Abbildung 1). Die Gemeinden Tegernsee und Rottach-Egern befinden östlich und südlich des Sees. Tegernsee liegt am Hang des Leebergs, das Relief in Rottach-Egern ist wesentlich flacher. Typisch für die Region sind eine hohe Sonnenscheindauer und eine naturnahe Umgebung mit zahlreichen Wäldern und Wiesen.



**Abbildung 1: Untersuchungsregion Tegernseer Tal (Blickrichtung Norden)
(eigene Aufnahme November 2015)**

Bei der vorliegenden Untersuchung wurden Experteninterviews mit je drei Gemeindevertretern in Tegernsee und Rottach-Egern, zwei Kirchenmitarbeitern und einem Immobilienhändler zu Ursachen und Auswirkungen der Zuwanderung in den Gemeinden geführt. In Rottach-Egern wurden acht Interviews mit zehn Zugewanderten (zwei Ehepaare) und in Tegernsee elf Interviews mit elf Zugewanderten geführt. Im Fokus standen dabei die Gründe für den Wohnortwechsel und die Integration in die lokale Gemeinschaft. Einige Interviews wurden durch die Experten und lokale Kontakte vermittelt; weitere Zugewanderte wurden spontan um ein Interview gebeten. Auswahlkriterium war, dass der Lebensmittelpunkt und nicht der Wohnort in einer der beiden Gemeinden liegt. Bei der Auswertung wurden ausgehend vom Wanderungsmotiv

Typen gebildet, die mit ihren typischen Eigenschaften im Kapitel 4.3 beschrieben werden. Zusätzlich zu den Interviews wurden entlang der Hauptstraßen die Geschäfte der beiden Gemeinden nach Herkunft und Aufenthaltsdauer der Geschäftsinhaber kartiert. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.1 zu finden. Nach Darstellung konzeptioneller Überlegungen werden die Zuwanderungstypen aus Sicht der Experten beschrieben. Die Auswirkungen der Zuwanderung, eine Bewertung der Zuwanderung aus Sicht der lokalen Bevölkerung und Experten sowie Maßnahmen für und gegen weitere Zuwanderung finden sich in den darauffolgenden Kapiteln. Der Einfluss der Zuwanderung auf die zukünftige Entwicklung wird im achten Kapitel dargestellt, ehe am Schluss ein Fazit zu den aufgeworfenen Fragen gezogen wird.

2. THEORETISCHE ÜBERLEGUNGEN ZUR MIGRATION

Migration ist eine Form der Mobilität, die in häufig miteinander in Wechselwirkung stehende räumliche und soziale Mobilität unterschieden werden kann und als Beweglichkeit oder Bewegung benannt wird (Bähr 2004: 247; Gans et al. 2009: 74f; Gans 2011: 117). Als vertikale soziale Mobilität wird der soziale Auf- oder Abstieg und als horizontale Mobilität der Wechsel der Gruppenzugehörigkeit bezeichnet. Räumliche Mobilität umfasst alle Ortswechsel und als Migration wird der dauerhafte oder vorübergehende Wohnortwechsel bezeichnet (Gans et al. 2009: 74). Mit der Bezeichnung Migration wird durch den Wohnortwechsel über Gemeindegrenzen ein räumlich-statistischer und mit der Angabe einer Dauer ein zeitlicher Bezug geschaffen (Gans et al. 2009: 75; Gans 2011: 118). Wenn sich, bedingt durch die Wanderung, das Aktionsfeld komplett ändert, wird von interregionaler Wanderung gesprochen; wenn dies nur teilweise der Fall ist, von intraregionaler Wanderung (Gans 2011: 123). In der Praxis ist es nicht immer eindeutig möglich, zwischen verschiedenen Wanderungsformen, insbesondere zwischen Migration und zirkulärer Bewegung (z. B. saisonales Pendeln; Rückkehr an Heimatort nach einer bestimmten Zeit), zu unterscheiden, denn der Wohnort wird nicht immer aufgegeben, aber doch mitunter für lange Zeit verlassen (Gans et al. 2009: 74).

Häufig werden Migrationsbewegungen nach kausalen, räumlichen und zeitlichen Kriterien, wie z. B. Motiv (z. B. Beruf, Familie, Wohnung), persönlichen Gründen, Rechtsstatus (legal, illegal), Wanderungsrichtung (z. B. Nord-Süd, Stadt-Land), Umfang (individuelle Migration, Massenwanderung) und persönlichen Merkmalen der Migranten (z. B. Lebensphase, Geschlecht) unterschieden (Gans et al. 2009: 76f; Gans 2011: 122). Meist haben verschiedene Altersgruppen unterschiedliche Motive zur Wanderung. Während bei jüngeren Menschen Ausbildungs- und Berufsgründe überwiegen, sind es bei älteren Personen Motive, die mit dem Ruhesitz in Verbindung stehen (Gans 2011: 123f). Da Migration ein vielschichtiges und komplexes Phänomen ist, ist eine Typisierung, gerade bei neuen Wanderungsformen und unter Beachtung der politischen Intentionen, schwierig (Bähr 2004: 248; Gans et al. 2009: 76), denn jedes Kriterium der Typisierung berücksichtigt nur einen Teilaspekt des Wanderungsprozesses (Gans 2011: 124).

Seit jeher wandern Menschen, allerdings in unterschiedlichem Umfang. Zur Beschreibung dieses Prozesses entwickelte Zelinsky 1971 ein Modell, welches den gesellschaftlichen Wandel mit dem Ausmaß der räumlichen Mobilität verknüpft und die einzelnen Phasen als Stufen eines nicht reversiblen Modernisierungsprozesses versteht (Abbildung 2).

- 1. Phase: vorindustrielle, traditionelle Gesellschaft mit niedriger Mobilität;
- 2. Phase: eine zurückgehende Sterberate führt zum Geburtenüberschuss und zur Land-Stadt-Wanderung sowie Auswanderungen;
- 3. Phase: das natürliche Bevölkerungswachstum und Land-Stadt-Wanderungen haben ihr Maximum überschritten, Auswanderung nimmt ab, da Städte die Menschen anziehen, Stadt-Stadt-Wanderung und zirkuläre Bewegungen nehmen zu;
- 4. Phase: die demographische Transformation ist abgeschlossen, hochmobile, moderne Gesellschaft, viele interurbane und zirkuläre Bewegungen;
- 5. Phase (hypothetisch): in der nachindustriellen Gesellschaft gehen Wanderungsbewegungen durch technologische Entwicklungen zurück (Gans et al. 2009: 78f)

Einem Rückgang der Wanderungsbewegungen in Zelinsky's fünfter, hypothetischer, Phase stehen die heute zu beobachtenden multilokalen Haushalte mit ihrer Pendelmobilität entgegen (Gans 2011: 125).

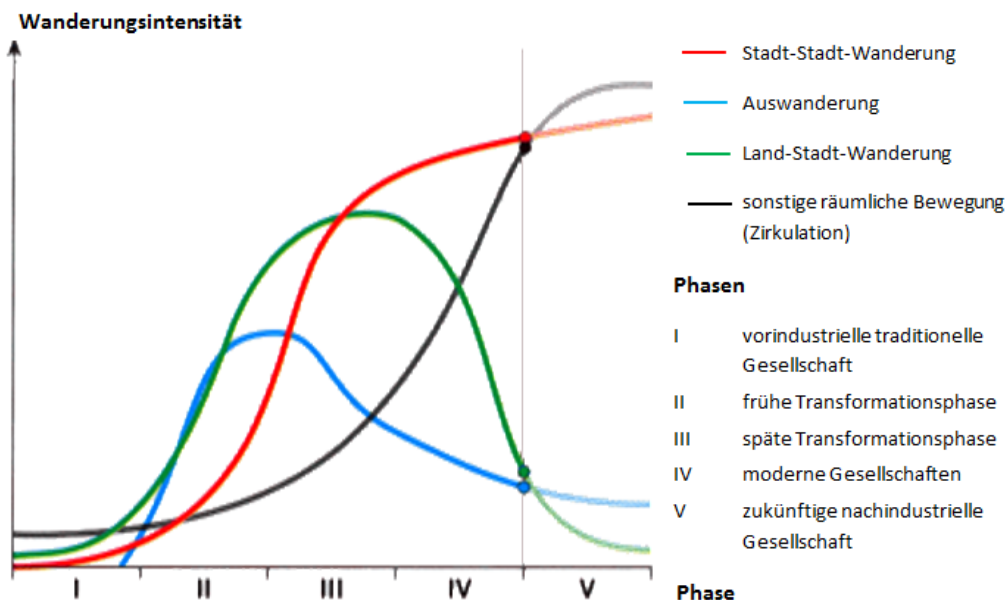


Abbildung 2: Modell der Mobilitätstransformation nach Zelinsky
(eigene Darstellung in Anlehnung an Zelinsky 1971: 233)

Bei Migrationsbewegungen sind drei Phasen zu unterscheiden:

- (1) Bereitschaft zur Migration und konkrete Wanderungsentscheidung;
- (2) Suche nach einem möglichen Ziel sowie Entscheidung, ob und wohin gewandert wird und Realisierung der Migration und
- (3) Eingliederung in die soziale Umwelt am Zielort (Gans 2011: 120).

Die Entscheidung zur Migration formt sich in einem spezifischen demographischen, sozialen, kulturellen, politischen und ökonomischen Kontext und hängt von den Ressourcen der Individuen, die Wanderung zu realisieren, ab (Gans 2011: 120). Bei der Entscheidung, ob und wohin migriert wird, spielen Kosten-Nutzen-Abwägungen eine

entscheidende Rolle, die Informationen dafür stammen aus dem persönlichen Umfeld (Gans 2011: 121). Das Ziel einer Wanderung ist die Verbesserung der individuellen Lebenssituation nach der Bewertung verschiedener Handlungsalternativen. „Eine Wanderung [...] wird nur dann realisiert, wenn die Person bzw. der Haushalt am beabsichtigten Zielort eine merkliche Verbesserung der Lebenssituation mit eventuell auch positiven Wirkungen für Zurückgebliebene erwarten kann“ (Gans 2011: 121).

Die Gründe für die Wanderung werden von verschiedenen Modellen unterschiedlich stark berücksichtigt. Gravitations- oder Distanzmodelle berücksichtigen als einzige Determinante zur Wanderungsentscheidung die Distanz als räumliche Komponente. Newtons Gravitationstheorie wird auf Wanderungsbewegungen übertragen. Push-pull-Modelle berücksichtigen die sozio-ökonomische Situation im Quell- und Zielgebiet. Die Push-Faktoren wirken im Quellgebiet und erzeugen einen Abwanderungsdruck. Die Pull-Faktoren zeigen die Attraktivität des Zielgebietes. Bei diesen Modellen werden vor allem ökonomische Aspekte beachtet. Die Gravitations- und Regressionsmodelle zählen zu den deterministischen Modellen, da sie nur durchschnittliches Verhalten erklären können. Verhaltensorientierte Modelle berücksichtigen Vorstellungen und Verhaltensweisen einzelner Personen - also nicht objektive Informationen, sondern deren subjektive Interpretationen aufgrund eingeschränkter Wahrnehmungen und individueller Bewertungen. Äußere Zwänge (constraints) beeinflussen die Entscheidungsfreiheit des Individuums und diese sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen werden von constraints-Modellen in der Erklärung berücksichtigt. Sie verbinden objektive Raumeigenschaften mit subjektiven Bewertungen (Bähr 2004: 260f und Abbildung 3).

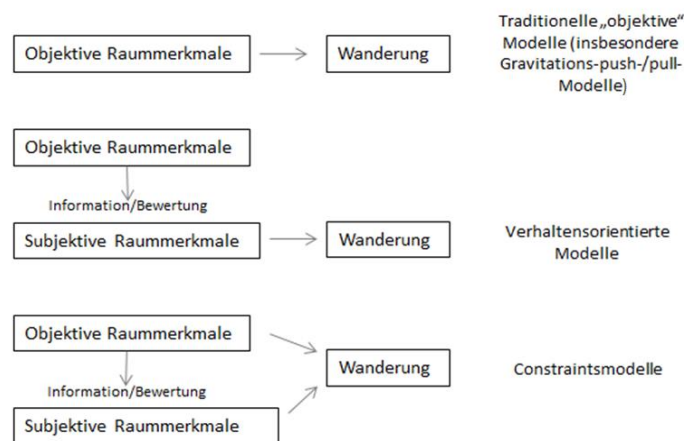


Abbildung 3: Typen von Wanderungsmodellen
(eigene Darstellung in Anlehnung an Bähr 2004: 260)

Ab einem Alter von 35 Jahren ziehen Menschen aus Verdichtungsräumen heraus (Born 2007: 22) und nach Petersen erfolgen Wohnsitzverlagerungen auf das Land mit dem Ziel, an einem neuen Wohnort das Bekannte so gut wie möglich beizubehalten (Bähr 2004: 257). Gründe für Zuwanderungen in ländliche Räume sind deren Nutzung als kreative Räume und zur Erholung für hochqualifizierte Arbeitskräfte sowie die dort

geringeren Lebenshaltungskosten (Born 2007: 22). Bei Wanderungen in den ländlichen Raum sind vor allem Personen ab 50 Jahre, meist Altersruhesitzwanderer, hervorzuheben (Bähr 2004: 312). Der Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung nimmt aufgrund des demographischen Wandels immer weiter zu. Diese Personen sind mobiler und aktiver als frühere Rentnergenerationen (Bender & Kanitscheider 2013: 112) und aufgrund ihrer Kaufkraft auch für die Regionalökonomie von Bedeutung (Born 2007: 19). Auf diesen Wandertyp üben landschaftlich reizvolle Gebiete mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer guten Verkehrsanbindung eine hohe Anziehungskraft aus (Bähr 2004: 312). Motive für die Wanderung älterer Menschen in ländliche Räume sind eine Rückkehr in bereits bekannte und vertraute Umgebungen aus früheren Zeiten, eventuell mit der Möglichkeit, dort familiäre Unterstützung oder Pflege zu erhalten, oder eine generelle Präferenz ländlicher Räume gegenüber Städten (Born 2007: 21). Schlechte Luft- und Umweltqualität, hohe Lärmbelastung und Lebenshaltungskosten sowie wenige wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten wirken als Push-Faktoren; landschaftliche Attraktivität, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, Infrastruktur und Erreichbarkeit wirken hingegen als Pull-Faktoren (Born 2007: 22). Die Zielregionen der Wanderung kennzeichnen ein Überschuss an weiblicher Bevölkerung, eine Überalterung und eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Bähr 2004: 312). Durch die Zuwanderung kommt es zu Neu- oder Umbauten von Häusern in den betroffenen Gemeinden und zu einer Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt. Dieses Konkurrenzproblem zwischen Einheimischen und Zugewanderten trifft vor allem Gemeinden im Randbereich der Agglomerationen und Tourismusregionen mit hoher Nachfrage an Zweitwohnsitzen (Born 2007: 29).

Amenity Migration ist eine Form der Wanderung, die nicht aufgrund von ökonomischen Faktoren mit dem Ziel, den Lebensstandard zu erhöhen, geschieht, sondern durch Unterschiede in der lokalen Lebensqualität bedingt ist. Jedoch gibt es keine eindeutige Definition. Amenities sind standortgebundene Attribute der Lebensqualität (z. B. Klima, Landschaft) (Zäch et al. 2015: 7).

Nach Perlik (2011) ist die Amenity Migration nur bei einem kleinen Teil der Beteiligten eine ‚reine‘ Migration (vollständige Verlagerung des Wohn-, Arbeits- und Lebensorts). Vielmehr handelt es sich häufig um Multilokalität (Lebensalltag wird auf mehrere Orte aufgeteilt) und Pendeln (täglich bis saisonal). Der Lebensraum wird dadurch erweitert, und die Migranten leben in zwei Welten. Aufgrund wirtschaftlicher Veränderungen steigt die Bedeutung der Metropolen und die der kleinen Städte im Alpenraum sinkt. Um für die Bevölkerung und Wirtschaft attraktiv zu sein, müssen die Metropolen eine einzigartige Umgebung bieten. Dies führt dazu, dass die Alpenregion funktional als Freizeitlandschaft in die Metropolen integriert wird. Möglich wurde diese Entwicklung erst durch ein verbessertes Transportsystem (Überwindung großer Distanzen auch in kurzer Zeit) und eine Flexibilisierung der Arbeitswelt (Wohnen und Arbeiten sind nicht mehr räumlich getrennt). Sowohl Natur als auch Landschaft haben für den Menschen eine doppelte Funktion. Die erste Funktion ist die Möglichkeit zur Erholung in der Natur

(z. B. Ruhe) und zur Freizeitgestaltung („Alpen als Spielplatz“). Diese bestimmt den materiellen Wert zur Bedürfnisbefriedigung (Gebrauchswert). Die zweite Funktion entsteht durch soziale Interaktionen: die Landschaft der Alpen wird in Wert gesetzt (kommodifiziert) und als ein knappes Gut dargestellt. Der Besitz dieses Gutes „Landschaft“, den sich nur ein kleiner Teil der Menschen leisten kann, wird dann als soziales Abgrenzungsmerkmal verwendet. Mit dem Besitz ist ein Gewinn an Prestige verbunden. An der Bestimmung dieses Tauschwertes (immaterieller Wert) sind die Migranten selbst, die Immobilienwirtschaft und die betroffenen Städte und Gemeinden beteiligt. Amenity Migration ist ein städtisches Phänomen, denn junge, trendbewusste Menschen ziehen in die Bergregionen und werten diese als metropolitane Nachbarschaft auf. Deren Folge ist eine „alpine Gentrifizierung“¹ als neuer Prozess in ländlichen Regionen, der mit einer Verdrängung und/oder Marginalisierung der alteingesessenen Bevölkerung durch zunehmend wohlhabende Bevölkerungsschichten und einer Umwandlung des Agrarraums in einen Freizeit- und Erholungsraum verbunden ist. Wenn es den Städten und Gemeinden gelingt, die Amenity Migranten in die lokale Gemeinschaft einzubinden, dann kann deren soziales und wirtschaftliches Kapital zu einer Erhöhung des territorialen Kapitals beitragen. Mit der Amenity Migration ist eine Urbanisierung, die Ausbreitung städtischer Lebensweisen, verbunden. Amenity Migranten zeigen häufig ein Interesse an der lokalen Kultur, gefährden diese aber auch durch ihre städtische Lebensweise. Perlik verwendet für die Beschreibung der Folgen der Amenity Migration den Begriff der Gentrifizierung, dieser erklärt aber nur den Wandel, jedoch nicht die Gründe. Der Begriff der „Greentrification“ (Gosnell & Abrams 2009: 308) berücksichtigt den Wertewandel bezüglich der Natur, der verantwortlich für die Wanderungsbewegungen und die damit verbundenen Aufwertungen ist.

Die Bevölkerungsstatistik zeigt, dass in Oberbayern insbesondere ältere Menschen zuziehen. Ob dabei die Amenities als Motiv eine Rolle spielen, soll mit der folgenden Untersuchung geklärt werden. Eine amenity-led migration schließt die Motive ‚soziale Einrichtung vor Ort‘, ‚Flucht aus der Großstadt‘, ‚Kultur‘ und ‚Landschaft‘ ein. Migranten, die berufliche Motive als Wanderungsgrund nannten, werden nicht dem Zuwanderungstyp Amenity Migrant zugeordnet, da die Amenity Migration nicht auf eine ökonomische Verbesserung des Lebens abzielt.

¹ Der Begriff Gentrifizierung stammt ursprünglich aus der Stadtgeographie und bezeichnet eine funktional-ökonomische, symbolische, soziale und städtebauliche Aufwertung marginalisierter Stadtviertel durch den Zuzug wohlhabenderer Bevölkerungsschichten und die Verdrängung alteingesessener Bevölkerungsteile (vgl. Borsdorf & Bender 2010: 220-224).

3. METHODISCHES VORGEHEN²

3.1 KARTIERUNG

Nach Axel Borsdorf sind Karten wertvolle Informationsspeicher für Geographen, und eine geographische Arbeit ohne „Hinzuziehung von Karten [kann] nicht erfolgreich sein“ (2007: 128). Die Kartierung zählt laut Borsdorf und Bender (2010: 33) zum sozialwissenschaftlichen Methodenspektrum und wird als eine empirische Methode ausgewiesen. Dabei werden primäre Daten oder Beobachtungen kartographisch festgehalten.

Bezugnehmend auf die Forschungsfrage war es auch notwendig herauszufinden, welchen Einfluss die Zuwanderer auf ihre neuen Wohnorte ausüben. Hierzu wurde eine Kartierung der Geschäfte entlang der Haupteinkaufsstraßen der jeweiligen Orte durchgeführt und eruiert, woher der Geschäftsführer der jeweiligen Geschäfte stammt. Dabei musste zunächst eine Definition für „Einheimische“ festgelegt werden. Bei der Erstrecherche zeigte sich, dass Wörterbücher (Duden etc.) das Wort „einheimisch“ stets mit folgenden Begriffen in Verbindung bringen:

- Aus einem Ort
- Aus einer Region
- „ansässig sein“

Aus diesem Grund wurde innerhalb der Arbeitsgruppe, bestehend aus Cindy Rabe (Analyse Region Tegernsee), Nikolaus Knor (Analyse Werdenfelser Land) und Manuel Flür (Analyse Berchtesgadener Land), der Begriff „Einheimisch“ so definiert, dass die betreffende Person aus der jeweiligen Region, sprich dem jeweiligen Landkreis stammen sollte.

In einem weiteren Schritt wurde, sofern der Geschäftsführer nicht einheimisch war, die Herkunftsregion eruiert. Die Antworten wurden anschließend in übriges Bayern, übriges Deutschland und Ausland gegliedert. Zusätzlich wurde, sofern es möglich war, der Zeitpunkt des Zuzugs erhoben.

Nach der zunächst händisch erfolgten Kartierung wurden die gewonnenen Daten mit der Software ArcGIS kartographisch aufgearbeitet. Der Zuzugszeitpunkt konnte aufgrund der Unterschiedlichkeit der Angaben in der Karte nicht visualisiert werden.

² Erhebungsablauf sowie Erhebungsmethoden sind an der Masterarbeit von Christian Drackert (2014) orientiert, damit ein späterer inhaltlicher Vergleich mit deren Ergebnissen möglich ist.

3.2 EXPERTENINTERVIEWS

Unter einem Experteninterview verstehen Mieg und Brunner (2004: 199) eine Methode, bei der von geeigneten Personen schnell „erfahrungsgestütztes Experten-Wissen“ eingeholt werden kann. Für ein Experteninterview wird vom Interviewer ein gewisses Fachwissen benötigt, außerdem muss der Interviewer wissen, welche Informationen er gewinnen will. Als Unterstützung beim Interview dient ein Leitfaden (Mieg & Näf 2005: 10). Dieser Leitfaden, so Niermann und Langenbacher-König (2004), kann durchaus strukturiert sein und auch knapp und präzise formulierte Fragen beinhalten. Rappold (2001: 140) schreibt, dass leitfadengestützte Experteninterviews vor allem dazu dienen, möglichst viele verschiedene Informationen zu gewinnen, jedoch weniger zur Bestätigung eigener Hypothesen geeignet sind. Auch, so Rappold (2001: 143), eignen sich Experteninterviews weniger, um vergleichbare oder repräsentative Informationen zu gewinnen.

3.2.1 DER LEITFADEN

Das Ziel der Experteninterviews in der vorliegenden Untersuchung ist es, vor allem die Auswirkungen von Zuwanderung in die jeweiligen Zielregionen zu analysieren. Dabei wurde Wert daraufgelegt, ein möglichst umfassendes Bild zu erhalten. Die Themenbereiche orientierten sich dabei stark an der Masterarbeit von Christian Drackert (2014) über die Zuwanderung in zwei Tiroler Gemeinden, da mit dem oberbayrischen Folgeprojekt die Vergleichbarkeit über zwei Regionen hinweg gegeben sein soll. In Anlehnung an den Leitfaden von Drackert ergeben sich 30 Leitfragen, welche in acht Themenblöcke gegliedert sind:

- Entwicklung der Zuwanderung
- Demographische Eigenschaften der Zuwanderer
- Gründe / Motive für die Zuwanderung
- Merkmale der Zuwanderung im Raum (Einzeichnen in einen Stadtplan)
- Eingliederung in das Soziale Leben
- Wirtschaftliche Auswirkung durch Zuwanderung
- Bewertung der Zuwanderung
- Maßnahmen der Gemeinde

Abhängig vom jeweiligen Fachbereich des Experten wurden die Fragen leicht angepasst bzw. einige Themenblöcke nicht abgefragt. Dies ist insofern gerechtfertigt, da ein Leitfaden lediglich als Unterstützung dient und ein Hilfsmittel im Rahmen einer Befragung darstellt (vgl. Rappold 2001). Für die Expertengruppe der Makler musste hingegen ein eigener Leitfaden entwickelt werden, da dort andere Fragestellungen interessant waren. Für diesen Fragebogen wurden 14 Fragen entwickelt, welche in folgende Kategorien gegliedert wurden:

- Einleitungsfragen (Fragen zur Zielgruppe und zur Geschäftstätigkeit)
- Wohnungsverhältnisse
- Motive der Zuwanderung
- Immobiliensektor und Zukunft

Bei einigen Themenblöcken wurden den Experten auch visuelle Unterstützungsmaterialien, wie Karten oder Statistiken, vorgelegt. Beide Leitfäden liegen dem Anhang bei.

3.2.2 AUSWAHL DER EXPERTEN

Wie bereits erwähnt, war das Ziel, einen möglichst breiten Themenbereich anzusprechen, um umfassende Ergebnisse zu erhalten. Experteninterviews erheben keinen Anspruch auf Repräsentativität, da der Stichprobenumfang zumeist sehr gering ist, sie dienen daher vor allem der Gewinnung grundlegender Kenntnisse. Aus diesem Grund wurden für den Bereich ‚Zuwanderung‘ folgende Berufsgruppen als Experten fixiert:

- Politiker (v.a. Bürgermeister und Gemeinderäte) stehen im ständigen Kontakt mit der Bevölkerung und können somit über die Stimmung innerhalb der Bevölkerung gut Auskunft geben, zudem können politische Wünsche und Tendenzen für die Zukunft abgefragt und Maßnahmen der Gemeinde erhoben werden.
- Pfarrer sind innerhalb der jeweiligen Kirchengemeinden vor allem in sozialen Angelegenheiten gute Ansprechpartner.
- Beamte (der Sozialbehörden, Einwohnermeldeämter etc.) können vor allem zu statistischen Zahlen Auskunft geben und abhängig von der jeweiligen Abteilung sind auch Antworten zu verschiedensten Themenbereichen erhältlich.
- Stadtarchivare / Kreisheimatpfleger wissen viel um die geschichtliche Entwicklung eines jeweiligen Ortes.
- Immobilienmakler kennen aufgrund ihres Berufes die Zuwanderungstendenzen, die jeweilige soziale Situation der Käufer und auch die beliebten Niederlassungsstandorte.

3.3.3 AUSWERTUNG DER EXPERTENINTERVIEWS

Die Interviews dauerten in der Regel zwischen 30 und 50 Minuten. Im Anschluss wurden die Interviews transkribiert. Dresing und Pehl (2013: 17) verstehen darunter die Verschriftlichung von Audio- oder Videodateien. Anschließend an die Verschriftlichung wurden die Interviews mit der Software MAXQDA ausgewertet. Hierzu mussten zunächst Kategorien gebildet werden. Diese Kategorien orientieren sich an der Fragestellung und stellen somit eine deduktive Herangehensweise dar. Die Kategorien sind im Anhang dargestellt.

3.3 INTERVIEWS MIT DEN ZUGEWANDERTEN

Wie beim Experteninterview wurde auch zur Befragung der Zugewanderten ein Leitfaden entwickelt. Die Autoren Schulz und Ruddat (2012) sprechen dabei von einem leitfadengestützten Interview, welches in der qualitativen Sozialforschung ein Standardinstrument darstellt. Durch die Verwendung eines Leitfadens weist diese Art der qualitativen Forschung aufgrund der Vergleichbarkeit der Ergebnisse einen großen Vorteil im Vergleich zu narrativen Verfahren auf.

3.3.1 DER LEITFADEN

Ähnlich wie beim Experteninterview orientierte sich die Arbeitsgruppe auch bei der Erstellung des Leitfadens für die Zuwanderer an den Vorgaben aus der Masterarbeit von Christian Drackert (2014). Der Leitfaden besteht aus insgesamt 25 Fragen, die sich zu folgenden sechs Themengebieten gruppieren:

- Einleitungsfragen (statistische Fragen zur Wanderung)
- Motive der Zuwanderung
- Soziales Leben im Ort
- Aktionsräume in der Gemeinde
- Anregungen und Wünsche
- Persönliche Angaben

Zur Unterstützung beim Punkt „Aktionsräume in der Gemeinde“ wurde den Befragten auch Ortspläne des jeweiligen Ortes vorgelegt, in welche die Befragten ihre Aktionsräume einzeichnen konnten.

Der Leitfaden ist im Anhang dargestellt.

3.3.2 AUSWAHL DER ZUWANDERER UND DURCHFÜHRUNG DER INTERVIEWS

Zum Erhalt eines repräsentativen Abbildes der Zuwanderung in der jeweiligen Region wurden zunächst die Wanderungsbilanzen betrachtet. Die Wanderungstatistik für den Zeitraum 2002–2011 zeigt Abbildung 4:

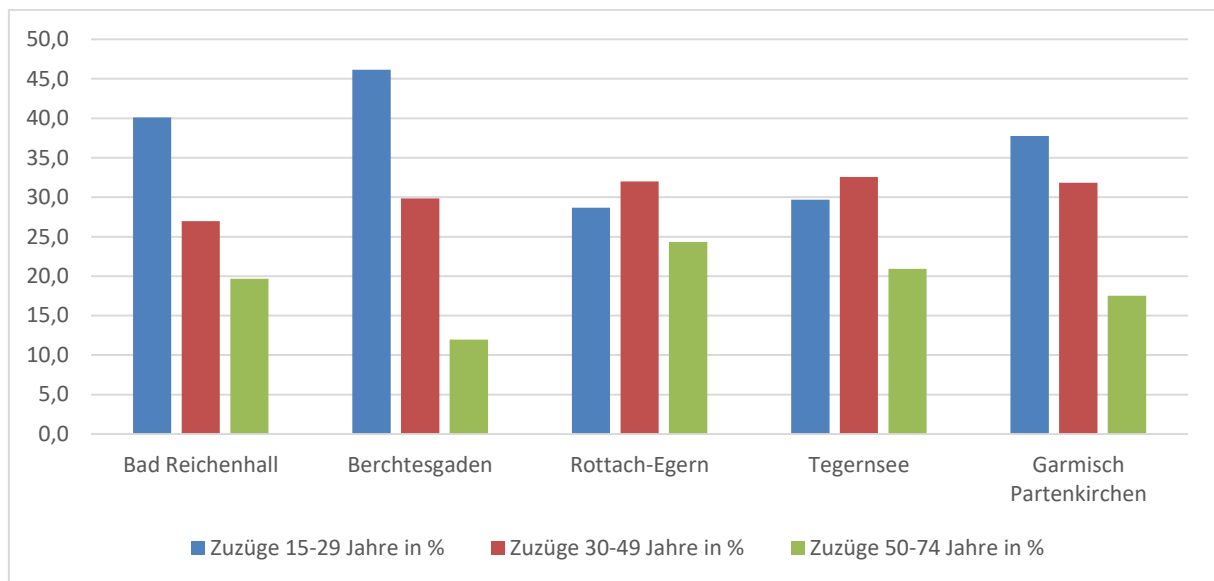


Abbildung 4: Wanderungsstatistik nach Altersgruppen im Zeitraum 2002-2011 in fünf Gemeinden der bayrischen Alpen

(Quelle: DESTATIS und Statistikämter der Länder, bereitgestellt vom Bayerischen LfStaD; eigene Darstellung)

Es wurde versucht, aus jeder Altersgruppe Personen zu befragen, um bei den jeweiligen Altersgruppen einen Einblick in deren Wanderungsgeschichte zu erhalten.

Die Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Personen stellte sich zunächst als schwierig heraus. Für die Kontaktaufnahme wurden deshalb unterschiedliche Wege genutzt:

- Kontakt über die Experten
- Kontakt über kirchlich-soziale Einrichtungen (Seniorencafé, Seniorenturnen etc.)
- Kontakte über direkte Ansprachen
- Kontakte über Informationsaussendungen an die Gemeinden (Gemeindeaushang etc.)
- Weitere Kontakte über bereits interviewte Zuwanderer

Die Interviews wurden im Zeitraum vom Juni bis November 2015 vorgenommen. Aufgrund des Befragungszeitraumes (während der Vormittags- und Nachmittagsstunden) erreichte die Arbeitsgruppe überwiegend Personen aus den Altersgruppen von 30-49 und 50-74 Jahren; diese Gruppen sind deshalb überrepräsentiert. Eine vollständige Repräsentativität hinsichtlich der Altersstruktur ist somit nicht gegeben. Eine ähnliche Problematik spiegelt sich in der Masterarbeit von Drackert (2014) wider – auch in seinem Befragtenpool waren die höheren Altersgruppen überrepräsentiert.

Hinsichtlich der Herkunftsorte ist jedoch eine hohe Repräsentativität gegeben. So kommt laut Statistik der Großteil der Zuwanderer aus dem deutschen Bundesgebiet, diese Eigenschaft spiegelt sich auch in den Untersuchungsergebnissen wider.

3.3.3 AUSWERTUNG DER INTERVIEWS

Die Zuwandererinterviews wurden ebenso wie die Experteninterviews nach einer vollständigen Transkription mit Hilfe von MaxQDA ausgewertet. Die dafür notwendigen Kriterien wurden deduktiv aus dem Leitfaden herausgearbeitet. Im Anschluss an diese Auswertung fand eine Typenbildung nach Wanderungsmotiven und statistischen Eigenschaften statt (Abbildung 5).

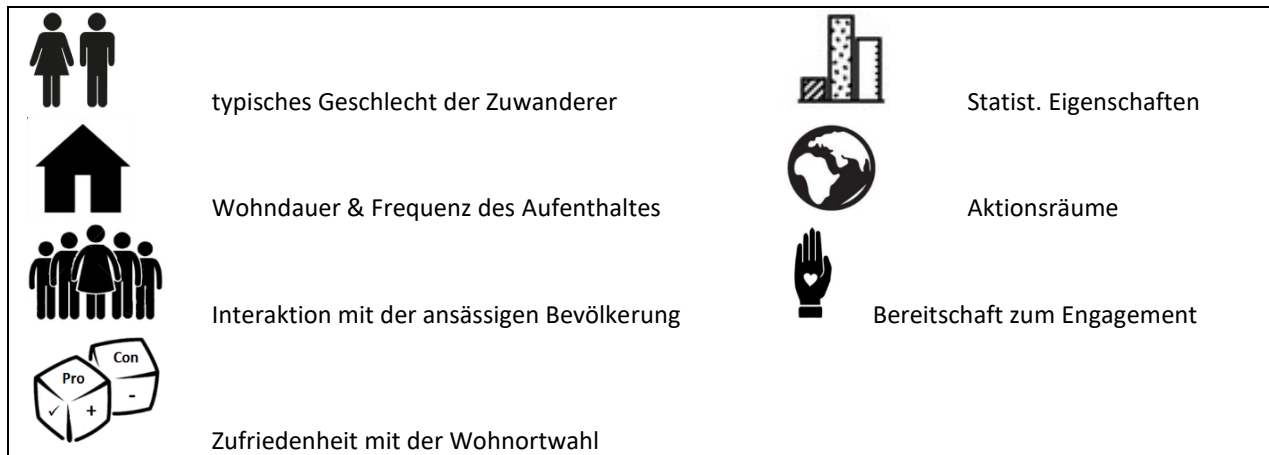


Abbildung 5: Eigenschaften der Zuwanderer nach den Interviews (zugleich Symbollegende für die Zuwanderertypen in Kapitel 4.3)

4. ZUWANDERUNG IN DAS TEGERNSEER TAL

„Die Geburtenzahlen sind sehr niedrig, Tegernsee 10 Kinder, Rottach 15 Kinder insgesamt im Jahr. Das ist völlig desaströs. Gleichzeitig hat man einen Altersschnitt von über 50 Jahren. Wer hier zuwandert, ist klar, das sind die Alten.“³

Das Tegernseer Tal war schon immer (seit Ende des Zweiten Weltkrieges) von einer hohen Zuwanderung betroffen⁴. Die in den letzten Jahren wachsende Beliebtheit der Region als Wohnort wird aber besonders an der starken Zunahme der Zweitwohnsitze deutlich⁵. Die Zahl der Hauptwohnsitze und der Zuzug aus Deutschland sind meist relativ konstant. Die Arbeitsmigration im Gastronomie- und Tourismusbereich erfolgt vor allem aus dem Ausland und meist nur saisonal⁶. Da das Wachstum der Gemeinden vor allem auf dem Zuzug alter Menschen beruht, ist es kein gesundes Wachstum⁷.

4.1 GRÜNDE FÜR DIE ZUWANDERUNG

„Man steht einfach gerne auf und schaut über den See. Das hat natürlich eine wahnsinnige Lebensqualität, selbst wenn ich nicht wandern oder bergsteigen oder segeln oder tauchen gehe. Wenn ich auf meinem Balkon stehe und mit einem Weißbier über den See schaue, dann ist das schöner als an der tschechischen Grenze auf einen Wohnblock zu schauen.“⁸

Eine Verbesserung der Lebensqualität steht für viele Zugezogene an erster Stelle⁹. Die Region ist aufgrund ihrer Landschaft und der Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten besonders attraktiv¹⁰. Im Tegernseer Tal sind Erholung und Aktivitäten in unmittelbarer Umgebung möglich, zugleich ist das Leben dort auch beschaulich und sicher. „Das Tegernseer Tal ist auch ein Refugium, um sich von der Globalisierung zurückzuziehen. Trachtenjacke, Lederhose, Waldfeste, Tallage, auch die Begrenztheit ist sehr wichtig für die Leute.“¹¹ Nach einem anstrengenden Arbeitsleben ist es dort möglich, bei bayrischer Kultur in Ruhe seinen Lebensabend zu genießen¹². Das Tegernseer Tal ist ein Ort, an dem die bayrische Kultur noch lebendig ist und eine ganz besondere Lebensweise herrscht¹³. Die gute Infrastruktur, das Klima mit viel Sonnenschein und der hohe Bekanntheitsgrad tragen ebenso dazu bei, dass die Region als Wohnort äußerst beliebt

³ Interview E_Tal1

⁴ Interview E_Rottach3, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Tal1, E_Tal2

⁵ Interview E_Tegernsee1, E_Rottach2

⁶ Interview E_Tegernsee1, E_Tegernsee3, E_Rottach2

⁷ Interview E_Tal1

⁸ Interview E_Tal1

⁹ Interview E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Tal1, E_Tal3

¹⁰ Interview E_Tegernsee3, E_Rottach1, E_Rottach3, E_Tal1, E_Tal3

¹¹ Interview E_Tegernsee1

¹² Interview E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach2, E_Tal1, E_Tal2

¹³ Interview E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Rottach2

ist¹⁴. Das Streben nach Prestige ist auch ein Grund für den Zuzug an den Tegernsee, denn wer am Tegernsee wohnt, hat es zu etwas gebracht und die Prominenz am Tegernsee zieht an. „Es [ist] einfach schick, auch dabei zu sein. Man fühlt sich reicher, weil auch die anderen Reichen da sind.“¹⁵ Jüngere Personen (30-40 Jahre) ziehen nur zu, wenn sich die Gelegenheit bietet, eine Arbeitsstelle in einem landschaftlich attraktiven Umfeld zu finden, sonst ziehen jüngere Menschen eher weg¹⁶. Eine gezielte Rückkehr in die Heimat kommt bei jüngeren Menschen nur in geringem Maße vor¹⁷. Alle Experten sind sich einig, dass die Berge und der See für alle Generationen ein Grund für die Zuwanderung sind.

4.2 ZUWANDERUNGSTYPEN IM TEGERNSEER TAL

Nach Ansicht eines Experten stellt sich der typische Zuwanderer in die Region wie folgt dar:

„Der klassische Zuwanderer im Tal ist in meinen Augen der Rentner. In der Regel alles gehobene Leitungspositionen mit hoher Verantwortung, Selbstständigkeit und Flexibilität, die aufgrund dessen auch häufig quer durch die Welt gereist sind und eine hohe Arbeitsbelastung hatten. Dadurch haben sie keine Heimat- oder Traditionsbindung und oftmals auch keine familiären Bindungen mehr und wollen es sich im Ruhestand nochmal gut gehen lassen. Und wenn man keine Heimat hat, dann geht man dahin, wo es schön ist. Und dann bin ich natürlich schnell hier. [...] Diese Zuwanderer haben in der Regel ein gehobenes Einkommen und sind Kulturprotestanten, also evangelischer Religion.“¹⁸

Eine Charakterisierung der klassischen Zuwanderer aus Sicht aller Experten ist in Tabelle 1 zu finden.

Klassischerweise haben die Inhaber von Hauptwohnsitzen im Tegernseer Tal entweder eine Arbeitsstelle in der Region oder der Vater ist in einer gehobenen Position tätig. Er arbeitet in München oder fliegt um die Welt und die Mutter mit den Kindern wohnt im Tal¹⁹. Insgesamt ziehen jedoch zu wenige junge Familien mit kleinen Kindern zu, sondern vor allem Menschen ab 50 Jahren, die ihren Lebensabend in der Region verbringen wollen²⁰. Viele dieser Menschen hatten bereits im Berufsleben einen Zweitwohnsitz im Tal und ziehen mit dem Renteneintritt komplett um²¹. Einige Pensionäre sind im Alter aber weiterhin geringfügig berufstätig, weil für sie nach wie vor der Leistungsgedanke zählt und der Ruhestand für sie keinen Wert hat²².

¹⁴ Interview E_Tegernsee2, E_Tegernsee1, E_Rottach3, E_Tal2, E_Tal1, E_Rottach2

¹⁵ Interview E_Tal2

¹⁶ Interview E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Rottach2, E_Tal2

¹⁷ Interview E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Tal1, E_Tal2

¹⁸ Interview E_Tal1

¹⁹ Interview E_Rottach2, E_Tegernsee1, E_Rottach3

²⁰ Interview E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tal2, E_Rottach2; E_Rottach3

²¹ Interview E_Rottach3

²² Interview E_Tal1

Hervorzuheben ist, dass auch Künstler, Schriftsteller und andere Prominente am Tegernsee leben²³. Diese Prominenz wirkt anziehend auf weitere Zuwanderer. Es kommt in den untersuchten Gemeinden nur sehr selten vor, dass Zuwanderer bereits bei Ankunft Arbeitslosengeld II (Grundsicherung für Arbeitssuche oder im Volksmund „Hartz IV“ genannt) beziehen²⁴. Entweder werden sie erst nach dem Zuzug arbeitslos oder beziehen neben der Rente „Hartz IV“ (Aufstocker)²⁵. Derzeit werden auch in den untersuchten Gemeinden Flüchtlinge aufgenommen²⁶.

²³ Interview E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Tal1, E_Tal2

²⁴ Interview E_Rottach2

²⁵ Interview E_Tegernsee2

²⁶ Interview E_Tegernsee1, E_Rottach2

Tabelle 1: Experteneinschätzung der Zuwanderer(eigenschaften)
(eigene Darstellung)

<i>Eigenschaften der Zuwanderer</i>	E_Tegernsee1	E_Tegernsee2	E_Tegernsee3	E_Rottach3	E_Rottach2	E_Tal1	E_Tal2
Alter	50-60 Jahre	ab 50 Jahre	ältere	Senioren ab 50 Jahre, Familien bis 50 Jahre	geb. 1940-1950	Rentenbeginn (meist aber nicht das klassische Renteneintrittsalter 65)	60, mitunter jünger
Familienstand	Familien	„Ob ledig, verheiratet oder geschieden, das spielt keine Rolle“	meistens Paare	verheiratet	k. A.	k. A.	verheiratet
Einkommen	Millionäre	gehoben	eher hoch bis sehr hoch	gut situiert	gut situiert; Zweitwohnsitz = gehobene Schicht	gehoben	„es ist ganz bestimmt die obere Schicht, keine wohlverdienende Mittelschicht“
Art des Einkommens	Vermögen, Lohn	Vermögen, Lohn	Lohn	Vermögen, Lohn	Vermögen, Lohn	Vermögen, Lohn	Vermögen, Lohn
Religion	k. A.	65% Katholiken, 25% Evangelische, Rest: andere Religionen und Konfessionslose (gesamte Bevölkerung)	Bevölkerung noch katholisch. Zahl der Konfessionslosen nimmt zu. Religion der Zuwanderer hängt von deren Herkunftsgebiet ab	„Ich denke, dass es sich die Waage zwischen Evangelischen und Konfessionslosen hält“	evangelisch oder konfessionslos (Steuervorteil)	meist evangelisch, aber auch viele Konfessionslose	Zuwanderer haben meist keine Religion, weil sie aus der Kirche ausgetreten sind: in Tegernsee Großteil konfessionslos; in Rottach-Egern Großteil noch katholisch
Nationalität	v. a. deutsch	überwiegend deutsch	v. a. deutsch, aber auch russisch	v. a. deutsch, aber auch Russen und Araber und in der Gastronomie osteuropäisches Ausland	Rumänien, Polen, Slowakei (Gastronomie) sonst Deutsche und Russen	k. A.	v. a. Deutsche, Ausländer nicht bemerkenswert
Herkunftsgebiet	Nordrhein-Westfalen und München	München und Franken; nördlich von Düsseldorf, Hamburg und Berlin	Städte in Deutschland	alle Bundesländer, am wenigsten Bayern	Industriestädte in Deutschland	Menschen aus dem Norden Deutschlands	München, Hamburg und Berlin

4.3 DIE VIER ZUWANDERUNGSTYPEN DES TEGERNSEER TALS

Zum Abgleich der Expertenaussagen wurden 19 Interviews mit Zuwanderern geführt. Inhalt dieser Interviews waren die Gründe für den Wohnortwechsel, die Integration in das Gemeindeleben, die jeweiligen Aktionsräume sowie Anregungen und Wünsche an den Ort und die Region. Auf Basis des Wanderungsmotivs wurden vier Typen von Zuwanderern gebildet, die im Folgenden dargestellt werden. Zu unterscheiden ist zwischen Rückwandern (n=3), Amenity Migranten (n=7), Personen, die aus beruflichen (n=8) oder familiären (n=3) Gründen wandern. Da es sich um verallgemeinernde Aussagen handeln, können nicht alle Aspekte im Einzelnen dargestellt werden.

4.3.1 ZUWANDERUNGSTYP RÜCKWANDERER

Die befragten Rückwanderer in das Tegernseer Tal sind zum Zeitpunkt der Befragung 50-74 Jahre alt und wohnen bereits wieder länger als zehn Jahre im Tal (Abbildung 6). Sie sind in der Mitte ihres Lebens, im Alter von 35-45 Jahren zurückgewandert. Für diese Personen spielte der Beruf beim Wohnortwechsel eine Rolle. Sie wanderten als sich die Gelegenheit für eine berufliche Veränderung ergab. Amenities spielten aber als sekundäres Motiv auch eine Rolle. Das heißt, diese Personen suchten sich eine Arbeitsstelle in landschaftlich reizvoller Umgebung, die sie bereits aus einer früheren Lebensphase, der Kindheit, kannten. In der Mehrzahl der Fälle verließen die Rückwanderer das Tal mit Beginn der akademischen Ausbildung und wanderten dann aus Bayern oder Deutschland wieder zurück in die Gemeinde. Die Wohnortwahl war meist durch Zufall bedingt, ausschlaggebend war die Region. Anwerbungen der Gemeinden gab es bei keinem Zuwanderer, sodass die Wahl des Wohnortes nur von den von dem Individuum wahrgenommenen Aspekten beeinflusst wurde. Diese Personen sind entweder verheiratet oder geschieden, der (neue) Partner und die Kinder (1-2) leben mit vor Ort in einer erworbenen Immobilie. Ein Teil der Rückwanderer ist angestellt, ein anderer Teil hat im Tal aufgrund seiner beruflichen Erfahrungen an anderen Orten ein eigenes Unternehmen gegründet. Bedingt durch die berufliche Tätigkeit halten sich die Rückwanderer ganzjährig im Tegernseer Tal auf, sie besitzen bislang keinen Zweitwohnsitz und haben nun nach ihrer Rückkehr die Absicht, im Tal zu bleiben. Zwar nutzen die Rückwanderer seit ihrer Rückkehr ausschließlich lokale Dienstleister, für Freizeit und Einkauf werden aber auch Orte außerhalb des Tals aufgesucht. Ein Grund dafür ist das vielfältigere Angebot an anderen Orten, die die Rückwanderer meist als frühere eigene Wohnorte kennen. Verbindungen zum alten Wohnort sind Freunde und Bekannte und im Fall von geschiedenen Rückwandern auch Familienmitglieder. Die Rückwanderer haben zwar ihre Arbeitsstätte als Lebensmittelpunkt im Tal, wohnen aber mitunter etwas außerhalb vom Tal, sodass sie häufig mit dem Auto einpendeln. Aufgrund ihres früheren Lebens in der Region gelingt die Integration über frühere Freunde und Bekannte oder durch die Arbeit, da dieser Zuwanderungstyp häufig mit vielen Menschen in Kontakt kommt. Durch diese Möglichkeiten zur Integration sehen sie bei sich selber keine Probleme und bewerten das Verhältnis zur lokalen Bevölkerung positiv beziehungsweise neutral. Die soziale Eingliederung zeigt sich auch an der passiven Teilnahme an traditionellen Veranstaltungen sowie im sozialen Engagement und in der Übernahme entsprechender

Funktionen. Kein Engagement üben sie hingegen in der Kirche und im politischen Bereich aus. Da die Selbstständigkeit mit viel Zeitaufwand verbunden ist, können sich die berufstätigen Rückwanderer im Moment kein weiteres Engagement vorstellen, wohl aber für die Zeit des Ruhestandes. Als Vorteile (Amenities) der Region sehen die Rückwanderer die Nähe zur Großstadt, die Kultur (insbesondere die bayrische Lebensart), die Landschaft und die Freizeitmöglichkeiten. Diese Faktoren waren auch Gründe für die Rückwanderung. Negativ fallen den Rückwandern die hohen Lebenshaltungskosten und Immobilienpreise, das fehlende soziale Miteinander sowie die schlechte ÖPNV-Anbindung und der damit verbundene starke Straßenverkehr auf. Die Wünsche der Rückwanderer zielen auf eine bessere Integration von (anderen) Zuwanderern, eine wirtschaftliche Stärkung der Region, eine Verbesserung des sozialen Miteinanders und eine bessere politische Zusammenarbeit im Tal. Trotz aller negativen Aspekte haben sich die Erwartungen der Rückwanderer erfüllt, auch weil sie bereits gewusst haben, was sie in der Region erwartet.

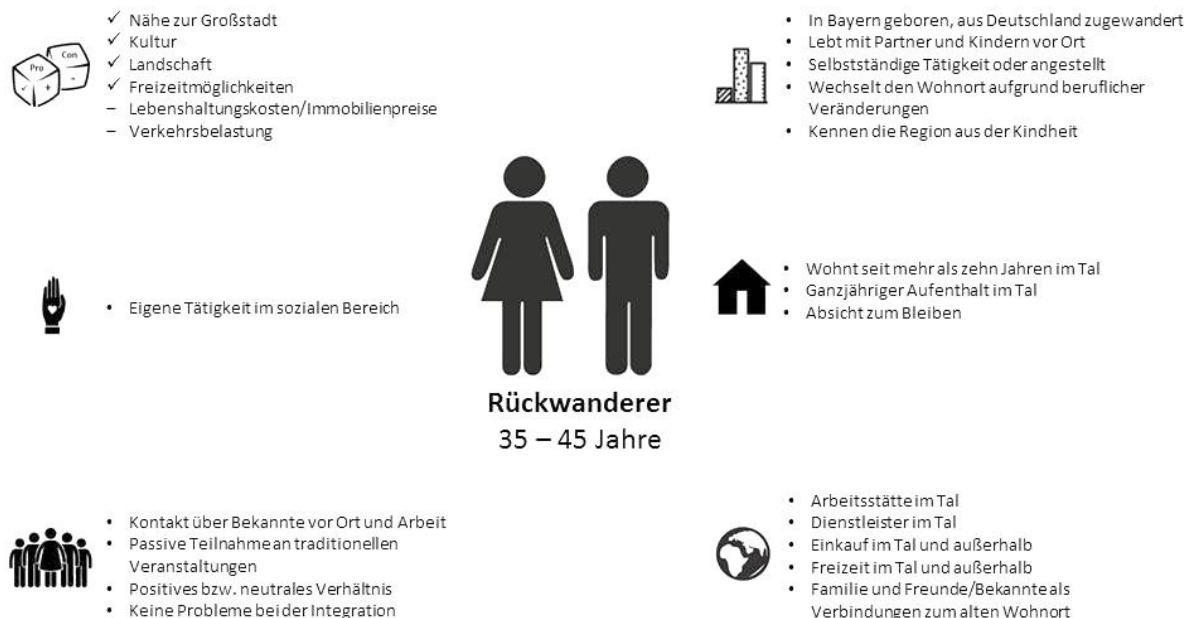


Abbildung 6: Eigenschaften des Zuwanderertyps Rückwanderer²⁷
(eigene Darstellung)

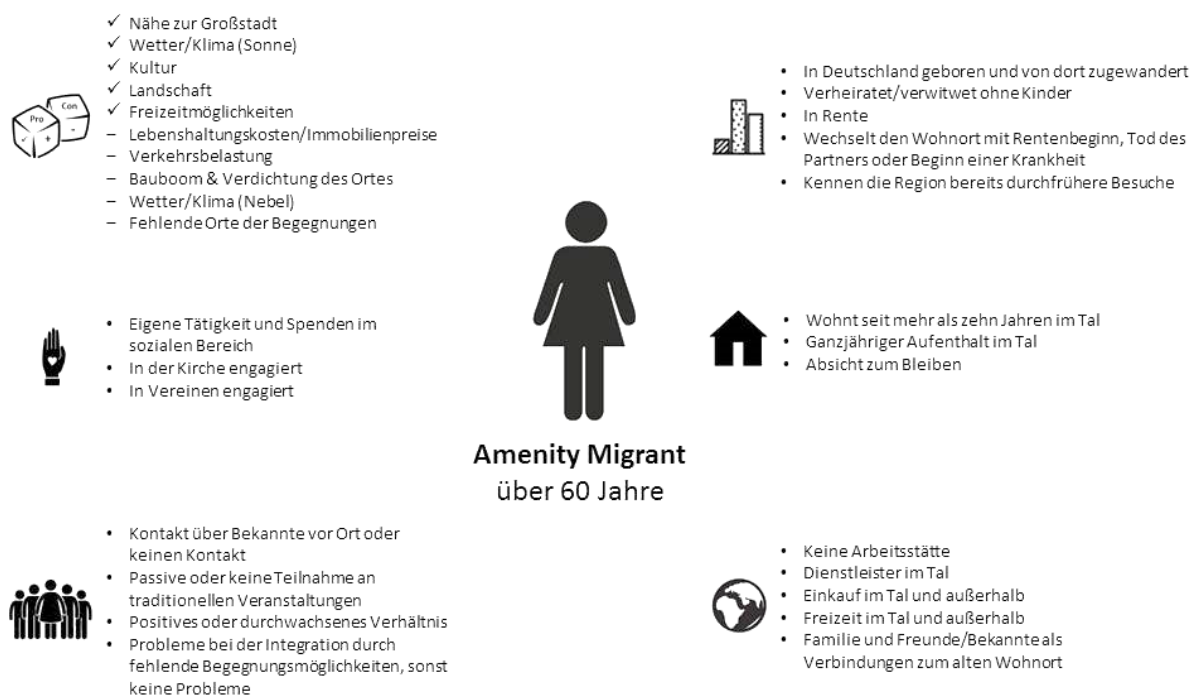
²⁷ Erklärung der Symbole im Kapitel 3.

4.3.2 ZUWANDERUNGSTYP AMENITY MIGRANT

Als Amenity Migranten werden die Zuwanderer bezeichnet, deren Wanderung auf eine Verbesserung der Lebensqualität abzielt und bei denen weitere Aspekte, wie z. B. der Beruf, keine Rolle spielten. Die befragten Amenity Migranten sind zum Zeitpunkt der Befragung in der Mehrheit über 75 Jahre alt und wohnen bereits länger als zehn Jahre im Tal (Abbildung 7). Diese Personen wanderten mit Beginn des Rentenalters, Tod des Partners oder dem Beginn einer Krankheit und anschließender Nutzung der vorhandenen Pflegeeinrichtungen. Ein Amenity Migrant war zum Zeitpunkt der Befragung jünger als 49 Jahre und wanderte nach Ausbildungsende aufgrund der Landschaft in die Region. Die Amenity Migranten sind Deutsche, aber keine Bayern, die aus anderen deutschen Regionen oder Bayern zuwanderten und häufig im Berufsleben viele wechselnde Wohnorte hatten. Viele der Amenity Migranten kannten die Region bereits, erfuhren aber keine Anwerbungen von der Gemeinde und wählten ihren Wohnort innerhalb einer bestimmten Region durch Zufall oder aufgrund der Landschaft in der näheren Umgebung. Beruflich waren die Amenity Migranten in höheren Positionen tätig, haben einen Universitätsabschluss und sind heute bereits in Rente. Ein Großteil der befragten Amenity Migranten waren verwitwete Frauen, die, wie alle anderen befragten Ehepaare gemeinsam mit ihrem Partner, vor Ort lebten. Aufgrund der früheren beruflichen Situation haben viele der Amenity Migranten keine Kinder. Ein von Experten geäußertes Hang zum Eigentumserwerb kann bei den befragten Amenity Migranten nicht nachgewiesen werden, sie lebten sowohl in Miet- als auch in Kaufobjekten. Der Großteil der befragten Amenity Migranten möchte in der Region bleiben, hat keinen Zweitwohnsitz und hält sich ganzjährig im Tal auf. Das Tegernseer Tal ist der neue Lebensmittelpunkt, dies wird auch bei den Aktionsräumen deutlich. Sie nutzen ausschließlich lokale Dienstleister und vorwiegend auch die lokalen Geschäfte. Wenn es gesundheitlich möglich ist, nutzen sie aber auch weiter entfernte Einkaufsmöglichkeiten. Ihre Freizeit verbringen sie zum überwiegenden Teil im Tal, meist unternehmen sie nur Ausflüge in die nähere Umgebung. Zu ihrem früheren Wohnort haben alle befragten Amenity Migranten durch die Familie oder Freunde und Bekannte noch Verbindungen. Der befragte unter 49jährige ist in Gmund wohnhaft und nutzt zum täglichen Einpendeln in das Tal das Auto; die älteren Amenity Migranten gehen entgegen der Expertenmeinung keiner beruflichen Tätigkeit mehr nach²⁸ und haben demzufolge auch keine Arbeitsstätte. Ein Teil der Amenity Migranten gibt an, dass aufgrund fehlender Begegnungsmöglichkeiten kaum Kontakt zu Einheimischen besteht. Ein anderer Teil hat Kontakt über Bekannte vor Ort und keine Probleme bei der Integration. Der unterschiedliche Integrationsstatus spiegelt sich auch in der Beteiligung an traditionellen Veranstaltungen wider: ein Teil nimmt passiv an nahezu allen Veranstaltungen teil, der andere Teil gar nicht, weil sie ihnen zu überlaufen sind. Allerdings integrieren sich die Amenity Migranten über Sportvereine, die Kirchen oder ein Engagement im sozialen Bereich (eigene Tätigkeit und Spenden zur Unterstützung der Tätigen) in das soziale Leben. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters möchten viele

²⁸ vgl. Aussagen E_Tal1

der Amenity Migranten kein weiteres Engagement und keine Übernahme von Funktionen, sondern in Ruhe ihren Lebensabend in der Region verbringen. Dies ist auch der Grund, warum häufig kein politisches Engagement angestrebt wird. Je nach Integration bewerten die Amenity Migranten das Verhältnis zur lokalen Bevölkerung als positiv, durchwachsen oder neutral. Vorteile der Region sind für die Amenity Migranten die Nähe zur Großstadt und Natur, das Wetter bzw. Klima mit vielen Sonnenstunden, die bayrische Lebensart, die Landschaft und die Freizeitmöglichkeiten. Negativ fallen ihnen die hohen Immobilienpreise, eine fehlende Perspektive für die Jugend, der Bauboom verbunden mit einer Siedlungsverdichtung, das Wetter bzw. Klima mit finsternen und kalten Wintertagen, der Verkehr und die überlaufenen Orte sowie fehlende Fußgängerzonen als Orte der Begegnung auf. Den ältesten Befragten fallen keine negativen Aspekte auf, sie sind mit der Wohnortwahl vollkommen zufrieden. Auch bei den anderen Amenity Migranten haben sich die Erwartungen an den neuen Wohnort erfüllt, u. a. weil die Wahl für die Region sehr bewusst getroffen wurde. Wünsche haben sie hinsichtlich der Integration und dem Sozialleben. Sie wünschen sich, dass die Menschen im Tal weltoffener denken und Neuem gegenüber nicht aus Prinzip negativ eingestellt sind. Außerdem wünschen sie sich eine Verbesserung der Verkehrssituation und eine bessere politische Zusammenarbeit im Tal.



**Abbildung 7: Eigenschaften des Zuwanderertyps Amenity Migrant
(eigene Darstellung)**

4.3.3 ZUWANDERUNGSTYP FAMILIENWANDERER

Einen weiteren Zuwanderungstyp stellen die Familienwanderer dar. Dabei handelt es sich um Personen, die als primäres Motiv die Zuwanderung eines anderen Familienmitgliedes in die Region angeben und mit diesem mitgewandert sind. Für den Partner waren die Landschaft, der Beruf oder eine Rückkehr das primäre Wanderungsmotiv. Für die befragten Familienwanderer, in der Mehrheit Frauen mit einer abgeschlossenen Ausbildung, die zum Zeitpunkt der Befragung zwischen 50 und 74 Jahren alt sind, länger als zehn Jahre im Tal lebten und als Bayern aus Bayern oder als Drittstaatsangehörige aus Deutschland zuwanderten, war die Wanderung mit einer beruflichen Veränderung oder dem Beginn der Familienplanung verbunden (Abbildung 8). Der Beruf spielte bei der Wanderung eine Rolle, und eine Verbesserung der Lebensqualität lag als ein weiteres sekundäres Motiv vor. Die Region war ihnen vor der Wanderung bereits bekannt. Die Wohnortwahl erfolgte gemeinsam mit den Familienmitgliedern, hing aber nicht von Anwerbungen der Gemeinde ab. Meist wurde der Wohnort dort gewählt, wo eine Immobilie in landschaftlich reizvoller Umgebung zum Kauf angeboten wurde. Alle Familienwanderer machten sich in der Region mit einem eigenen Unternehmen selbstständig. Nach der Zuwanderung wurde der Großteil der Familienwanderer geschieden, mittlerweile leben sie aber meist mit einem neuen Partner und 1-2 Kindern vor Ort, wenn diese nicht bereits erwachsen sind oder beim geschiedenen Partner leben. Familie sowie Freunde und Bekannte sind die Verbindungen zum alten Wohnort. Die Familienwanderer haben keinen Zweitwohnsitz, halten sich ganzjährig im Tal auf und haben die Absicht, dort zu bleiben. Sie nutzen die lokalen Dienstleistungen und erledigen Einkäufe ausschließlich vor Ort. Auch ihre Freizeit verbringen sie nur im Tegernseer Tal. Sofern die Kinder noch schulpflichtig sind, befindet sich deren Schule ebenso wie die Arbeitsstätte der Familienwanderer im Tal. Ein Familienwanderer wohnt außerhalb vom Tal und nutzt zum täglichen Pendeln in das Tal das eigene Auto. Kontakte zur einheimischen Bevölkerung haben die Familienwanderer über Bekannte vor Ort oder durch die Arbeit. Ein kleiner Teil von ihnen beteiligt sich passiv an traditionellen lokalen Veranstaltungen. Das Verhältnis zur lokalen Bevölkerung bewerten sie als positiv bzw. neutral, da sie selbst nie Probleme bei der Integration hatten. Engagement zeigen sie durch eigene soziale Tätigkeiten und die Übernahme entsprechender Funktionen. In der Politik sind sie nur teilweise und in der Kirche und in Vereinen gar nicht engagiert. Sie können sich aber gut vorstellen, ein weiteres Engagement aufzunehmen, zeitnah oder erst im Ruhestand. Vorteile der Region sind für sie die Nähe zur Großstadt, das Wetter bzw. Klima mit den vier Jahreszeiten, die bayrische Kultur und Lebensfreude, die Landschaft und die Freizeitmöglichkeiten vor Ort. Diese Vorteile waren als sekundäre Wanderungsgründe wirksam. Negativ sehen sie den starken Durchgangsverkehr, die Überalterung der Gemeinden, die hohen Immobilienpreise, die Cliques der Einheimischen und die Abhängigkeit der Wirtschaft vom Tourismus. Für die Region wünschen sie sich, dass die Verkehrssituation verbessert, der regionale Einzelhandel gestärkt, die Landschaft bestmöglich erhalten wird, die älteren Menschen besser integriert werden, sodass sie nicht vereinsamen und die Akteure in der Politik besser zusammenarbeiten, um Lösungen für die Probleme im

Tal zu finden. Die Erwartungen an den neuen Wohnort wurden aber bei allen Familienwanderern erfüllt.

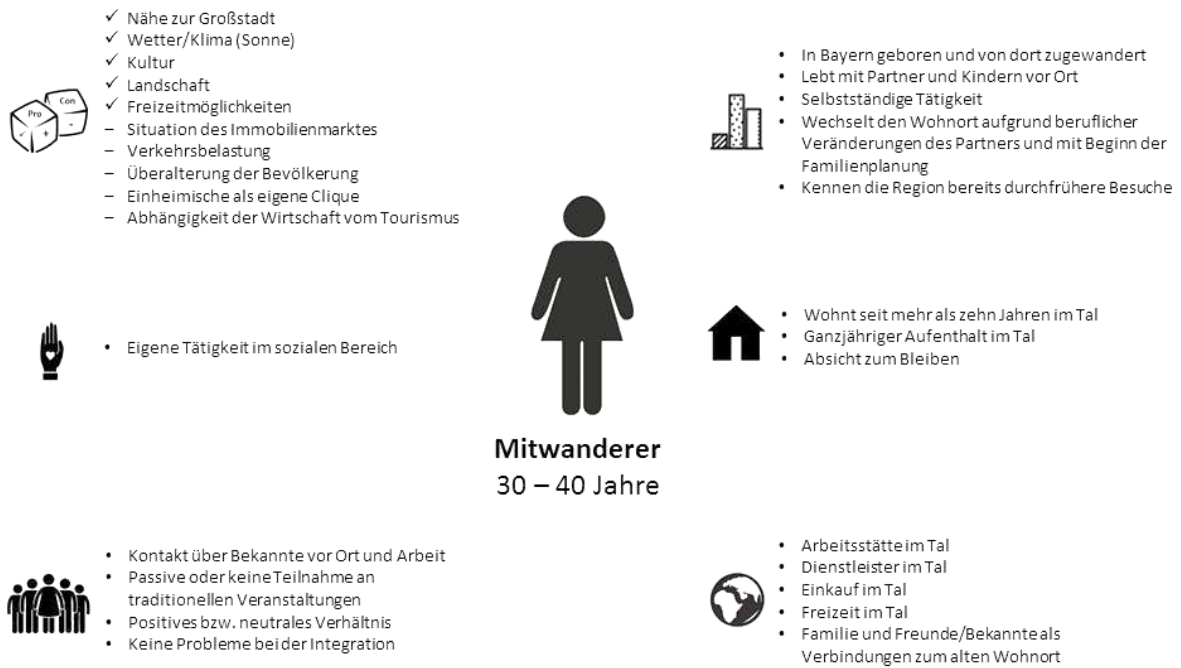


Abbildung 8: Eigenschaften des Zuwanderertyps Familienwanderer (eigene Darstellung)

4.3.4 ZUWANDERUNGSTYP BERUFSWANDERER

Personen, die aus beruflichen Gründen in das Tegernseer Tal wanderten, nannten die Vorteile der Region als sekundäre Wandermotive. Diese Personengruppe ist zum Zeitpunkt der Befragung 50-74 Jahre alt und wohnte bereits länger als zehn Jahre im Tal (Abbildung 9). Meistens sind es deutsche Staatsangehörige, die in Deutschland oder im Ausland geboren wurden und aus Deutschland oder Bayern in die ihnen unbekannte Gemeinde zuwanderten. Auch diese Personengruppe migrierte vor allem in der Mitte des Lebens aufgrund beruflicher Veränderungen, welche im Zusammenhang mit der Ausbildung standen oder im Erwerbsleben geschahen. Keiner der Befragten gab eine vollkommene berufliche Neuorientierung an, sondern wechselte im erlernten Beruf die Stellung. Die Berufswanderer sind meist männlich, in aller Regel angestellt und besitzen eine abgeschlossene Ausbildung oder einen Universitätsabschluss. Sie sind verheiratet und haben 1-2 Kinder oder leben aufgrund des jungen Alters mit einem Partner vor Ort zusammen und haben noch keine Kinder. Wenn die Kinder bereits aus dem Haus sind, leben sie häufig in der Umgebung. Einige Zuwanderer dieses Typs haben Eigentum erworben, andere wohnen noch in Mietobjekten. Grund für die Wahl der Gemeinde waren die Landschaft, die Arbeitsstelle oder die Möglichkeit, in der Gemeinde eine Wohnmöglichkeit zu haben, aber in keinem Fall Anwerbungen seitens der Wohngemeinden. Aufgrund des Fehlens eines Zweitwohnsitzes halten sich die Berufswanderer, außer für Urlaubsreisen, ganzjährig im Tal auf und haben die Absicht, auch dort zu bleiben. Dienstleistungen werden vor Ort genutzt, ebenso werden die Einkäufe vor Ort getätigt und die alltägliche Freizeit im Tegernseer Tal verbracht. Auch die Schule der Kinder ist vor Ort. Die Arbeitsstätte befindet sich entweder im oder außerhalb des Tals und in Abhängigkeit von der Distanz wird diese mit dem Auto, dem Rad oder zu Fuß erreicht. Verbindungen zum alten Wohnort sind die Familien sowie Freunde und Bekannte. Der Kontakt zur lokalen Bevölkerung gelang über die eigenen Kinder, Sport und sonstige Vereine sowie durch die Arbeit. Im Gegensatz zu den anderen Zuwanderertypen hatten die Berufswanderer keine Bekannte als Kontaktmöglichkeit vor Ort. Die Mehrheit der Befragten dieses Zuwanderertyps hatte keine Probleme bei der Integration. Probleme gibt es aufgrund fehlender Begegnungsmöglichkeiten und durch Abgrenzung der Einheimischen als eigene Gruppe. Das Verhältnis zur lokalen Bevölkerung bewerten sie als positiv bzw. durchwachsen, erkennen aber, dass die Integration eine Aufgabe ist, die im eigenen Verantwortungsbereich liegt. Dieses Verantwortungsbewusstsein wird auch daran deutlich, dass alle Befragten dieses Zuwanderungstyps passiv an den traditionellen Veranstaltungen des Ortes teilnehmen und sich ergebende Chancen zur Integration nutzen. Die Berufswanderer sind in der Politik, in der Kirche, im sozialen Bereich und in Vereinen engagiert, dies hängt aber vom Einzelfall ab, und verallgemeinernde Aussagen sind nicht möglich. Durch die Vielfalt der Tätigkeiten ist dies die Gruppe mit dem höchsten Einfluss auf das soziale Leben. Aufgrund ihrer beruflichen Situation sind sie aber im Moment nicht bereit, ein weiteres Engagement auf sich zu nehmen. Als Vorteile der Region gab dieser Zuwanderungstyp nur die Landschaft und die Freizeitmöglichkeiten an. Negativ bewerten sie die hohen Immobilienpreise und Lebenshaltungskosten, die Wohnungsnot, die Bezeichnung der Zuwanderer als „Preußen“ und das gegenseitige Beobachten in der

Bevölkerung, die Witterung im Winter mit trüben, nebligen Tagen, die hohe Verkehrsbelastung, die durch eine schlechte ÖPNV-Anbindung bedingt ist, das begrenzte Dienstleistungs- und Einkaufsangebot und die große räumliche Entfernung zur Familie, insbesondere zu den Eltern. Sie wünschen sich für die Region, dass das wirtschaftliche Potenzial besser genutzt wird, die Akteure in der Politik besser zusammenarbeiten und dass weniger Neid unter der Bevölkerung herrscht. Wünsche an die Integration hat dieser Zuwanderertyp nicht, da sie ihm gut gelingt. Viele Befragte gaben an, keine Erwartungen an den neuen Wohnort gehabt zu haben, bei den anderen haben sich die Erwartungen erfüllt.



Abbildung 9: Eigenschaften des Zuwanderertyps Berufswanderer (eigene Darstellung)

Die Befragten aller Zuwanderungstypen wanderten in der Mitte ihres Lebens, zwischen dem 30. und 45. Lebensjahr, mit Ausnahme der Amenity Migranten, die zum Zeitpunkt des Wohnortwechsels deutlich älter waren (meist über 60 Jahre). Als Vor- und Nachteile der Region werden bei allen Zuwanderungstypen gleiche Antworten genannt, lediglich die Berufswanderer sehen weniger Vorteile in der Region. Dies könnte daran liegen, dass ihnen die Region bis zum Wanderungszeitpunkt unbekannt war. Alle Zuwanderungstypen haben die Absicht im Tal zu bleiben und nutzen das Tegernseer Tal als Aktionsraum im Alltag. Familie sowie Freunde und Bekannte sind die einzigen Verbindungen zum alten Wohnort. Kontakte zur lokalen Bevölkerung erhalten die Zuwanderer über Bekannte vor Ort oder Vereine, wenn keine Bekannten vorhanden sind. Die Zuwanderer sind vor allem im sozialen Bereich engagiert und haben relativ ähnliche Wünsche an die Region hinsichtlich Wirtschaft, Sozialleben, Politik und Integration. Nahezu allen Befragten ist die Integration gelungen und für sie haben sich die Erwartungen an den neuen Wohnort erfüllt.

4.4 STELLENWERT DER AMENITIES BEI AUSGEWÄHLTEN INDIVIDUELLEN WANDERUNGSENTSCHEIDUNGEN

Die vier Zuwanderungstypen stellen die typischen Eigenschaften der interviewten Personen dar. Da sich aber die Motive für den Wohnortwechsel und die damit verbundenen Folgen unterscheiden können, sollen noch drei Einzelfälle von Zuwanderern näher vorgestellt werden, die von den beschriebenen Typen in mehreren Eigenschaften abweichen. Diese drei Einzelfälle unterscheiden sich auch im Wanderungsmotiv bzw. der Bedeutung von Amenities für die Wanderung.

Der Zuwanderer ‚Z_Tegernsee6‘ wurde 1960 im Tegernseer Tal geboren und kehrte nach über 30 Jahren als Freiberufler in die Region zurück. In der Jugend verspürte er den Drang, aus der Enge des Tals zu fliehen und die Welt kennenzulernen. Während seiner beruflichen Tätigkeiten wohnte er weiterhin in den südlichen Regionen Deutschlands mit Bergcharakter, und als sich eine berufliche Chance ergab, kehrte er mit seiner Familie an den Tegernsee zurück. Er entschied sich, ein Unternehmen am Tegernsee aufzubauen, da er das Tal noch aus seiner Jugend kannte und nicht für immer in einer Stadt leben wollte. Dennoch wäre er ohne diese berufliche Möglichkeit nicht in die Gemeinde Tegernsee gewandert, denn es „hätte genauso gut in Garmisch sein können oder Mittenwald oder Füssen“. Eine Verbesserung der Lebensqualität spielte für ihn bei der Wahl seines Wohnortes und Arbeitsplatzes keine Rolle, lediglich die berufliche Veränderung war für die Wanderungsentscheidung ausschlaggebend. Sollte es die berufliche Entwicklung fordern, kann er sich auch vorstellen, die Region wieder zu verlassen. Da er seine Kindheit und Jugend im Tal verbrachte, hatte er keine Probleme bei der Integration, denn die alten Kontakte zu Freunden und Bekannten von früher lassen sich leicht reaktivieren. Seine eigenen Kinder wuchsen auch im Tal auf und durch die Schule sind diese in die Gemeinschaft integriert. Die Kinder wohnen mittlerweile an einem anderen Ort und dies ist auch der Grund, warum ‚Z_Tegernsee6‘ noch Verbindungen zu seinem alten Wohnort hat. Er selbst kann sich aufgrund der Arbeitsbelastung mit seiner selbständigen Tätigkeit nicht in Vereinen engagieren oder am sozialen Leben des Ortes teilnehmen. Für das tägliche Pendeln zur Arbeitsstätte nutzt er das Auto, für Einkäufe frequentiert er den lokalen Einzelhandel und fragt die Dienstleistungen vor Ort nach. Seine Freizeit verbringt er im Tal. Die Erwartungen an den neuen Wohnort haben sich bei ihm nicht erfüllt. Zum einen vermisst er ein soziales Miteinander bei den Geschäftsleuten, er fühlt sich als Einzelkämpfer. Zum anderen sind die Möglichkeiten zur Integration aufgrund der hohen Arbeitsbelastung sehr begrenzt und für viele Aktivitäten außerhalb der Arbeit fehlt die Zeit. Er weiß, dass eine bessere Integration von seiner Seite aus an der begrenzten Zeit scheitert und denkt, dass die Einheimischen offen für neue Zuwanderer sind. Positiv an seinem Wohnort findet er die Landschaft und die geringe Kriminalität. Negativ fällt ihm auf, dass der Ort zunehmend überlaufen ist und die Preise immer weiter steigen. Seine Befürchtung ist, dass es zu einer stärkeren Entwicklung einer Zweiklassengesellschaft kommt, bei der sich ein Teil der Bevölkerung das Leben am Tegernsee finanziell leisten kann und ein anderer nicht: „Das Leben ist teuer. Und wenn du dir hier was leisten willst, dann musst du erst mal richtig Geld hinlegen können.“ Auch die Verkehrssituation im Ort ist seiner Meinung

nach stark verbesserungswürdig. Sein großer Wunsch für die Region ist es, dass ein gesunder Mittelweg bei der Entwicklung gefunden wird, sodass auch Menschen ohne Vermögen die Chance haben, sich im Tegernseer Tal etwas aufbauen zu können.

Die Zuwanderer ‚Z_Rottach12/13‘ kamen 2001, nachdem sie in Pension gegangen waren, in das Tegernseer Tal. Neben dem Wohnsitz im Tegernseer Tal haben sie noch einen weiteren an ihrem früheren Wohnort, dennoch halten sie sich die meiste Zeit des Jahres in der untersuchten Region auf. Ihren Wohnsitz im Tegernseer Tal möchten sie nicht aufgeben, wohl aber ihren Zweitwohnsitz, wenn sie aus gesundheitlichen Gründen die Fahrt dorthin nicht mehr bewältigen können. Bei der Wahl des neuen Wohnortes war ihnen wichtig, nicht mehr in einer Großstadt leben zu müssen, aber dennoch in deren Nähe zu bleiben: „Denn wenn man 60 Jahre in einer Großstadt gelebt hat, dann vermisst man sie irgendwann und wir müssen spätestens alle drei bis vier Wochen dringend in die Großstadt. Nicht, um etwas zwanghaft zu kaufen, sondern um das Lebensgefühl einer Großstadt zu haben.“ Während der beruflichen Tätigkeit waren sie an ihren früheren Wohnort gebunden und konnten auch ihre Ferien nur innerhalb Europas verbringen. Deswegen wollten sie im Alter noch einmal etwas Neues kennen lernen. Aufgrund ihres Alters kam aber ein Altersruhesitz im Ausland nicht in Frage, da dort die sprachliche Barriere zu groß gewesen wäre. Eigentlich wollten sie ihren Alterswohnsitz in der Region um Garmisch begründen, allerdings erschien ihnen dort die Landschaft für ihre bevorzugten Aktivitäten (wandern, Rad fahren) zu steil. Da die Gegenden um den Tegernsee flach sind, haben sie sich für einen Wohnort am Tegernsee entschieden: „Die flache Landschaft hat den Ausschlag gegeben. [...] Ein weiterer Vorteil neben der flachen Landschaft waren die Berge und der See. Wenn man von der See kommt, ist der See noch das Sahnehäubchen oben drauf.“ Allerdings vermischen sie das Meer und ihre Freunde und Bekannten dort, die sie bei jeder Gelegenheit besuchen. Wie alle Zuwanderer erfuhren auch ‚Z_Rottach12/13‘ keine Anwerbungsmaßnahmen von der Gemeinde. Am Beginn hatten sie einige Schwierigkeiten: Als sie Anfang der 2000er Jahre ihr Grundstück kauften und bauen wollten, gab es zur Begrenzung der Bebauung noch die so genannten Einwohnergleichwerte, „eine sehr elegante Lösung, um die Bebauung in Grenzen zu halten“. Wenn ein Grundstück keinen Einwohnergleichwert hatte, wurde der Grundstückseigentümer auf eine Warteliste gesetzt und sobald ein Wert in der entsprechenden Größe frei wurde, durfte das Grundstück bebaut werden. Viele Grundstücke mit einer Bebauung aus früheren Jahren mit Einwohnergleichwerten waren zu groß und so war die Suche nach einem passenden Grundstück sehr langwierig. Als sich die Bürgermeister und Gemeinderäte der Talgemeinden einigen konnten, wurden die Kläranlage modernisiert, die Einwohnergleichwerte aufgehoben, der Bauboom im Tegernseer Tal begann und ‚Z_Rottach12/13‘ konnten bauen. Mit der lokalen Bevölkerung gibt es keine Probleme, allerdings trifft man sich auch nicht oft, ein Aspekt der von mehreren Zuwanderern angesprochen wurde. ‚Z_Rottach12/13‘ engagieren sich in der Kirche und sind Mitglieder in verschiedenen Sportvereinen, aber kein Teil der politischen Gemeinde. Ein soziales Engagement, das mit der Pflege und Betreuung älterer Personen verbunden war, haben sie aus gesundheitlichen und persönlichen Gründen aufgegeben, sodass ihre sozialen Tätigkeiten heute vor allem Spenden sind. An den traditionellen Veranstaltungen des Ortes (Seefeste, Waldfeste,

Roßtag) nehmen sie nur sehr selten teil, allerdings besuchen sie den Gottesdienst an kirchlichen Feiertagen. Wenn sie vor Ort sind, dann nutzen sie die lokalen Geschäfte und Dienstleister. Die meiste Zeit verbringen sie im Tal. Mehrmals im Jahr verreisen sie und lernten im Ruhestand die Welt „von Patagonien bis Grönland und von New York bis Tokio“ kennen. Da sie vor dem Wohnortwechsel in das Tegernseer Tal „die ganze Sache sehr intensiv betrachtet und geschaut [haben], ob alles da ist, was [ihnen] wichtig ist, [...] [wurden ihre] Erwartungen auch nicht enttäuscht. Es war eine kluge, wohl überlegte Wahl, [sie] haben die Vor- und Nachteile abgewogen und deswegen wussten [sie] ganz gut, was [sie] erwartet“ und leben zufrieden in der untersuchten Gemeinde. Negativ fällt ihnen am Wohnort im Tegernseer Tal auf, dass die Sonne früher untergeht und es so weniger Sonnenstunden gibt. Es ist „kein Problem, aber ein Unterschied“ zum früheren Wohnort. Ansonsten sehen sie in dem Klima der Region einen Vorteil, „denn wir waren die ersten Hitzeflüchtlinge aus der Stadt. Das wird jetzt langsam ein Thema, aber wir haben das schon Ende der 1990er Jahre erlebt und auch deswegen wollten wir unbedingt weg aus der Großstadt. Bei einer Hitzewelle mitten in der Großstadt weiß man nach drei Wochen, was man getan hat, und ich glaube, dass das ein zunehmendes Problem werden wird.“ Negativ fällt ihnen neben der zunehmend starken Bebauung und dem Verkehr auch die Engstirnigkeit der Bewohner auf: „Man kann die Menschen, die ihr ganzes Leben hier auf ihrer Scholle gesessen haben, nicht flexibel machen. Sie denken in vorgefertigten Bahnen und diese hören spätestens an der bayerischen Grenze auf.“ Dieses Denken in vorgefertigten Bahnen „ist nicht nur typisch für hier, sondern auch für andere Orte, die in einer ähnlichen Situation sind. [...] das ist dann im Norden aber auch nicht anders. Wenn man in die Dörfer von Hessen oder Niedersachsen zieht, dann hat man das gleiche Problem. Es ist eher ein menschliches Problem.“ Des Weiteren wünschen sie sich mehr Engagement und neue Ideen bei der touristischen Entwicklung der Region. Die Lebensart im südlichen Bayern wird als ein positiver Aspekt gesehen: „Positiv ist natürlich, dass man hier unten im Süden Bayerns durch den italienischen Einfluss mehr lebt und mehr leben lässt. Das ist definitiv positiv.“ Auch die vielen Freizeitmöglichkeiten im Sommer und Winter werden positiv wahrgenommen. Die untersuchte Gemeinde wird als ein starker Kontrast zum Ort des Zweitwohnsitzes gesehen und aufgrund ihrer Lebenserfahrungen wünschen sich ‚Z_Rottach12/13‘, dass die Menschen im Tegernseer Tal „toleranter, weltoffener und etwas großzügiger werden und nicht so kleinkariert und kleinbürgerlich“ sind.

Zuwanderer ‚Z_Tegernsee11‘ kam 2012 bedingt durch die Suche nach einer Arbeitsstelle in das Tegernseer Tal. Nach dem Abbruch seiner Ausbildung kam er aus einem anderen EU-Staat nach Bayern und arbeitete in einem anderen Ort zunächst in der Gastronomie. Da er aber mit dieser Arbeitsstelle unzufrieden war, suchte er sich bald eine neue und fand sie im Tegernseer Tal. Diese Stelle nahm er an, weil ihn die Landschaft des Tals an die Landschaft in seinem Heimatland erinnert. „Deswegen war mir hier die Gegend gleich sympathisch.“ Für ihn ist das Tegernseer Tal die perfekte Mischung der Lebensbedingungen: „Wenn es hier nicht schön wäre, dann würde ich nicht hier bleiben. Es war nicht nur wegen der Arbeit. Mir geht es nicht um das Geld. Ich muss nicht viel Geld verdienen, sondern es muss ausgeglichen sein. Der Wohnort muss schön sein und die Arbeitskollegen passen auch, das sind super nette und intelligente Leute. Deshalb bin ich hier und nicht woanders.“ Allerdings möchte er in seinen jungen Jahren noch einmal das Tegernseer Tal für eine weitere Reise verlassen, mit der festen Absicht in das Tegernseer Tal zurück zu kehren, wenn es dort Arbeit für ihn gibt. Der Anfang im Tegernseer Tal war schwierig: „Arbeit zu finden, das war einfach, aber eine Wohnung zu finden, war viel schlimmer.“ Verfügbare Wohnungen waren für alleinstehende Personen zu teuer, zu groß oder in einem schlechten Zustand. Weiterhin als schwierig erweist sich das Verhältnis zur lokalen Bevölkerung, das er selbst wie folgt beschreibt: „Ich will nicht sagen: Gar nicht gut. Aber die sind anders. Sie sind ein bisschen spießig, immer distanziert, die haben noch ein bisschen Angst vor den Ausländern. Ich treffe fast keine Einheimischen, aber die, die ich getroffen habe, waren sehr distanziert und fast unfreundlich.“ Als Grund für die wenigen Begegnungsmöglichkeiten nennt er fehlende Orte für die Jugend und wünscht sich für die Region mehr Veranstaltungen für junge Menschen und „nicht nur bayrische Blasmusik und Waldfeste.“ Positiv für ihn ist die Landschaft, die ihm viele Freizeitaktivitäten ermöglicht (Sport treiben, Bergwandern, Fahrrad fahren, Schwimmen), sodass er seine Freizeit im Tal oder in den umliegenden Bergregionen verbringt. Für seine alltäglichen Besorgungen nutzt er die lokalen Geschäfte und Dienstleister; allerdings bemängelt er, dass zunehmend Geschäfte schließen und damit das Angebot begrenzt ist. Seine Arbeitsstelle ist vor Ort, sodass er für seinen Arbeitsweg kein Auto nutzt, sondern zu Fuß geht. Er engagiert sich weder in der Kirche noch in der Politik, ist aber beruflich bedingt bei einem sozialen Verein engagiert. An den traditionellen Veranstaltungen des Ortes (Wald- und Seefeste) nimmt er immer teil. Zu seinem alten Wohnort hat er nur noch durch Freunde Verbindungen. Negativ fällt ihm das hohe Preisniveau auf, positiv hingegen die Landschaft mit Bergen und See, den er selber als „eine Art Energiequelle“ beschreibt. Auch die Nähe zu München und die gute Anbindung mit dem Zug dorthin sind für ihn positiv. Seine Erwartungen an den neuen Wohnort haben sich voll und ganz erfüllt. „Es ist wie ein Tag Urlaub, wenn ich frei habe. Wenn ich nicht arbeiten muss, ist es hier super.“

4.5 AKTIONSRÄUME DER ZUWANDERER

In Tegernsee wohnen die Zuwanderer bevorzugt am südlichen Hang des Leebergs mit Seeblick²⁹ (Abbildung 10). Rottach-Egern liegt auf einer Ebene und hat aus diesem Grund keine Hanglage, sodass die Zuwanderer dort Wohnlagen mit Berg- und/oder Seeblick bevorzugen³⁰: „Wenn wir im Klischee bleiben, dann ist, so lange man den See sieht, alles gut. Die Lage muss gut sein. Die wohnen nicht nur am Leeberg. [...] [In Rottach-Egern] ist die Premiumlage auch die Seestraße, und die anderen bevorzugten Lagen sind die, die noch den Bergblick haben und die vorhandene Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten nutzen. Aber in Kalkofen oder Sütten wohnt man schon wieder im Schatten vom Berg.“³¹ Alle Zuwanderer bevorzugen ruhige und doch zentrale Wohngegenden und sie „verteilen sich [...] über die ganze Stadt. Es gibt keine Ghettos mit Zugewanderten oder Einheimischen.“³²



**Abbildung 10: Bevorzugte Wohnlage am Leeberg
(eigene Aufnahme Juli 2015)**

Ihre Freizeit verbringen die Zuwanderer vor allem im Tal, denn die Freizeitmöglichkeiten sind ein Grund für die hohe Zuwanderung³³. „Wer fit ist, [...] geht segeln, tauchen, in die Berge, fährt in den Urlaub und genießt sein Dasein.“³⁴ Auch alle Zuwanderer gaben an, bevorzugt ihre Freizeit im Tegernseer Tal zu verbringen, sodass der hohe Freizeitwert als ein Grund für die Zuwanderung bestätigt werden kann.

²⁹ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3

³⁰ E_Rottach2, E_Tal2

³¹ E_Tal1

³² E_Tegernsee3

³³ E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Rottach2, E_Tal1

³⁴ E_Tal1

5. AUSWIRKUNGEN DER ZUWANDERUNG

5.1 WIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

„Die Älteren haben keinen Einfluss, außer dass sie Pflegepersonal brauchen. Die sorgen eher für Arbeit: Gartenpflege, Handwerker, Frisöre, Physiotherapeuten, Fußpflege und Pflegedienste, die ins Haus kommen. Die Zuwanderer schaffen Stellen und die Zuwanderer im Tourismusbereich füllen Stellen aus, die kein anderer ausfüllt. Wir haben in der Region eher einen Personalmangel. Verdrängungseffekte gibt es nicht. Die Arbeit, die da ist, bleibt entweder liegen oder es macht ein Zugewanderter.“³⁵

5.1.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN ARBEITSMARKT & DAS GESCHÄFTSLEBEN

Alle Experten bestätigten, dass in der Region ein Arbeitskräftemangel herrscht, sodass der regionale Arbeitsmarkt auf die Zuwanderung angewiesen ist. Zuwanderer, insbesondere im Tourismus, füllen Stellen aus, die nicht durch Einheimische besetzt werden. Grund dafür ist, dass es für Einheimische meist nicht möglich ist, ihre Familie mit dem Lohn, der in der Tourismusbranche gezahlt wird, zu ernähren³⁶. Ältere Zuwanderer, insbesondere Pensionäre, sorgen für Arbeit, da sie häufig Umbauarbeiten an ihrem Haus durchführen lassen und so die regionalen Handwerker unterstützen. Des Weiteren benötigen vor allem Personen mit Zweitwohnsitzen Arbeitskräfte, die sich während ihrer Abwesenheit um das Haus kümmern. Wenn Zuwanderer im Alter pflegebedürftig werden, schaffen sie außerdem die Möglichkeit, weiteres Personal im Pflegebereich zu beschäftigen. Einheimische werden von den Zuwanderern nicht auf dem Arbeitsmarkt verdrängt³⁷.

Folgende Aussagen zeigen, dass die beruflichen Tätigkeiten der Zuwanderer sehr individuell ausfallen und damit schwer zu kategorisieren sind³⁸. „Die [älteren Zuwanderer] gehen gar keiner Tätigkeit nach, weil sie reich sind und hier ihren Lebensabend verbringen. Die meisten Zugezogenen arbeiten eher nicht. Manche sitzen noch im Aufsichtsrat ihrer früheren Firma. Ob das was mit Arbeiten zu tun hat, weiß ich nicht. Ein paar handeln noch mit Immobilien. Der überwiegende Teil arbeitet nicht mehr. Die, die noch arbeiten, gehen nicht einer geregelten, zeitfüllenden Tätigkeit nach. Die machen das, was in der Firma anfällt oder wenn was Neues [...] zu entwickeln ist.“³⁹ Jüngere Zuwanderer, insbesondere die Hauptwohnsitzler, sind in der Regel nicht selbstständig. Dementgegen sind die Inhaber eines Zweitwohnsitzes meistens selbstständig bzw. bereits im Ruhestand. Charakteristisch für diese Personengruppe ist, dass diese meist im Berufsleben in gehobenen Leitungspositionen tätig waren⁴⁰. Nach Expertenmeinung geht der Großteil der Zugezogenen entweder keiner Tätigkeit nach, da sie bereits verrentet sind, oder sie

³⁵ E_Tegernsee2

³⁶ E_Tegernsee3, E_Tal1

³⁷ E_Tegernsee1, E_Tegernsee3, E_Rottach1, E_Rottach2, E_Tal1, E_Rottach3, E_Tal2, E_Rottach2

³⁸ E_Rottach3, E_Tegernsee1

³⁹ E_Tegernsee2

⁴⁰ E_Rottach1, E_Rottach2

sind selbstständig⁴¹: „Wenn man Chef eines großen DAX-Unternehmens ist, ist das eine nicht-selbstständige Tätigkeit, aber es würde das Bild verfälschen, wenn man sagt, es ist ein Angestellter. Viele arbeiten aber auch in München und pendeln.“⁴² Aufgrund dieser Vielfalt an Tätigkeiten sind verallgemeinernde Aussagen zur Art der Beschäftigung nicht möglich.

Die Experten waren sich dahingehend einig, dass viele Bewohner der Region, sowohl Einheimische als auch Zugewanderte, pendeln, da es außer im Tourismus vor Ort kaum Arbeitsplätze gibt.

„Dass sie nach München rein pendeln, ist eher der Fall als dass man zu uns zum Arbeiten kommt. Wir haben hier nichts groß. Industrie haben wir ja nicht. Im Louisenthal haben wir die Papierfabrik und das, wo sie die Scheckkarten machen. Dann haben wir unsere Handwerksbetriebe, aber wenn man studiert hat, dann findet man hier eigentlich wenig Arbeit. Da muss man dann schon eher Richtung Stadt fahren.“⁴³

Zielregion der Pendler, die in höheren Positionen (Manager, Ingenieure) arbeiten, ist vorwiegend München⁴⁴. Rosenheim, Holzkirchen, Bad Tölz und Miesbach sind vor allem die Zielregionen von Pendlern, die in einer Angestelltenposition arbeiten⁴⁵. Pendler, die in der Nähe des Tegernseer Tals arbeiten, pendeln nahezu täglich⁴⁶, ab 6.30 Uhr und zwischen 17.00 und 19.00 Uhr ist der Pendlerverkehr besonders stark⁴⁷. Bevorzugte Verkehrsmittel sind das eigene Auto, sodass es regelmäßig zu Staus kommt, und der Zug ab Tegernsee⁴⁸. Der ÖPNV wird aufgrund der schlechten Verbindung zwischen Ost und West in der Region verstärkt von Pendlern in nördlicher Richtung genutzt⁴⁹. Pendler, die in anderen europäischen Großstädten arbeiten, pendeln wöchentlich. Sie sind meist die Zuwanderer, die in gehobenen Leitungspositionen arbeiten und die Anbindung Münchens mit einem Flughafen schätzen⁵⁰. Ein weiterer Grund für das Pendeln ist neben den fehlenden Arbeitsmöglichkeiten für Höherqualifizierte vor Ort⁵¹ die Veränderung der Arbeitswelt: „Es gibt hier nicht den klassischen Zuwanderer, der nach Tegernsee zieht und in München in einer Firma arbeitet. [...] Die arbeiten im Home Office und ansonsten arbeiten die global. Die brauchen kein Büro in München, sondern einen Flugplatz in der Nähe.“⁵² Das Rentenalter der Zugezogenen, die wenigen Beschäftigungsmöglichkeiten im Tal sowie moderne Arbeitsstrukturen führen dazu, dass das Tegernseer Tal für viele nur der Wohnort und nicht der Arbeitsort ist.

⁴¹ E_Tal3

⁴² E_Tegernsee3

⁴³ E_Rottach2

⁴⁴ E_Rottach2, E_Rottach1, E_Tal2, E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3

⁴⁵ E_Rottach3, E_Tegernsee1

⁴⁶ E_Rottach2, E_Tal2, E_Rottach1, E_Rottach3, E_Tegernsee1

⁴⁷ E_Tegernsee2

⁴⁸ E_Tegernsee2, E_Rottach1, E_Rottach3, E_Tal2, E_Tegernsee3, E_Tegernsee1

⁴⁹ E_Tegernsee3

⁵⁰ E_Tegernsee1

⁵¹ E_Tegernsee3, E_Rottach1, E_Rottach2, E_Tegernsee2

⁵² E_Tal1

Vor Ort führen die Zugewanderten zum Teil eigene Ladengeschäfte (Abbildung 11 und Abbildung 12). In Tegernsee ist der Zuwandereranteil unter den Geschäftsinhabern größer als in Rottach-Egern⁵³, dort werden mehr Geschäfte von Einheimischen betrieben⁵⁴. Charakteristisch für die Situation im Tegernseer Tal ist, dass „viele Geschäfte [...] [eröffnen] und [...] dann relativ schnell wieder weg [sind]. Selbstständigkeit ist schwierig: die Mieten sind teuer, die Nebenkosten sind hoch, der Lebensunterhalt ist teuer. Und all diese Schwierigkeiten werden nicht immer unbedingt von den Leuten bedacht, wenn sie etwas blauäugig hierherkommen.“⁵⁵ Betriebe, die von osteuropäischen Zugewanderten geführt werden, sind Reinigungsfirmen und Pflegedienste⁵⁶, aber der ‚klassische‘ Zuwanderer eröffnet kein Geschäft⁵⁷. Und auch „die wirklichen Einheimischen haben keine Geschäfte, sondern eher eine Gärtnerei oder ein Gasthaus mit Fremdenzimmern. Mode verkauft kein Einheimischer. Trachten hingegen verkaufen wieder die Einheimischen.“⁵⁸ Da die meisten Geschäfte aber weniger für Einheimische, sondern eher für Touristen eröffnet werden, hat vor allem der Tourist in der Region einen Einfluss auf das Angebot⁵⁹. Allerdings müssen auch Einheimische diese Geschäfte nutzen, da das Angebot im Tal äußerst begrenzt ist⁶⁰. „Der Düsseldorfer kauft überall ein. [...] Man muss schauen, wo man etwas kriegt. Dass man ethnisch sortiert einkauft, kommt bei uns nicht in Betracht.“⁶¹ Rottach-Egern nutzt das Potenzial der Kundschaft durch die Einkaufsstraße an der Hauptstraße relativ gut aus, aber in Tegernsee kann die Kaufkraft aufgrund des begrenzten Angebotes nicht vollständig abgeschöpft werden⁶².

⁵³ E_Tegernsee1, E_Tegernsee3

⁵⁴ E_Rottach2

⁵⁵ E_Rottach3

⁵⁶ E_Rottach2

⁵⁷ E_Tal1

⁵⁸ E_Tal2

⁵⁹ E_Tegernsee1, E_Rottach3, E_Tal2

⁶⁰ E_Tegernsee2, E_Rottach2

⁶¹ E_Tegernsee2

⁶² E_Tegernsee3

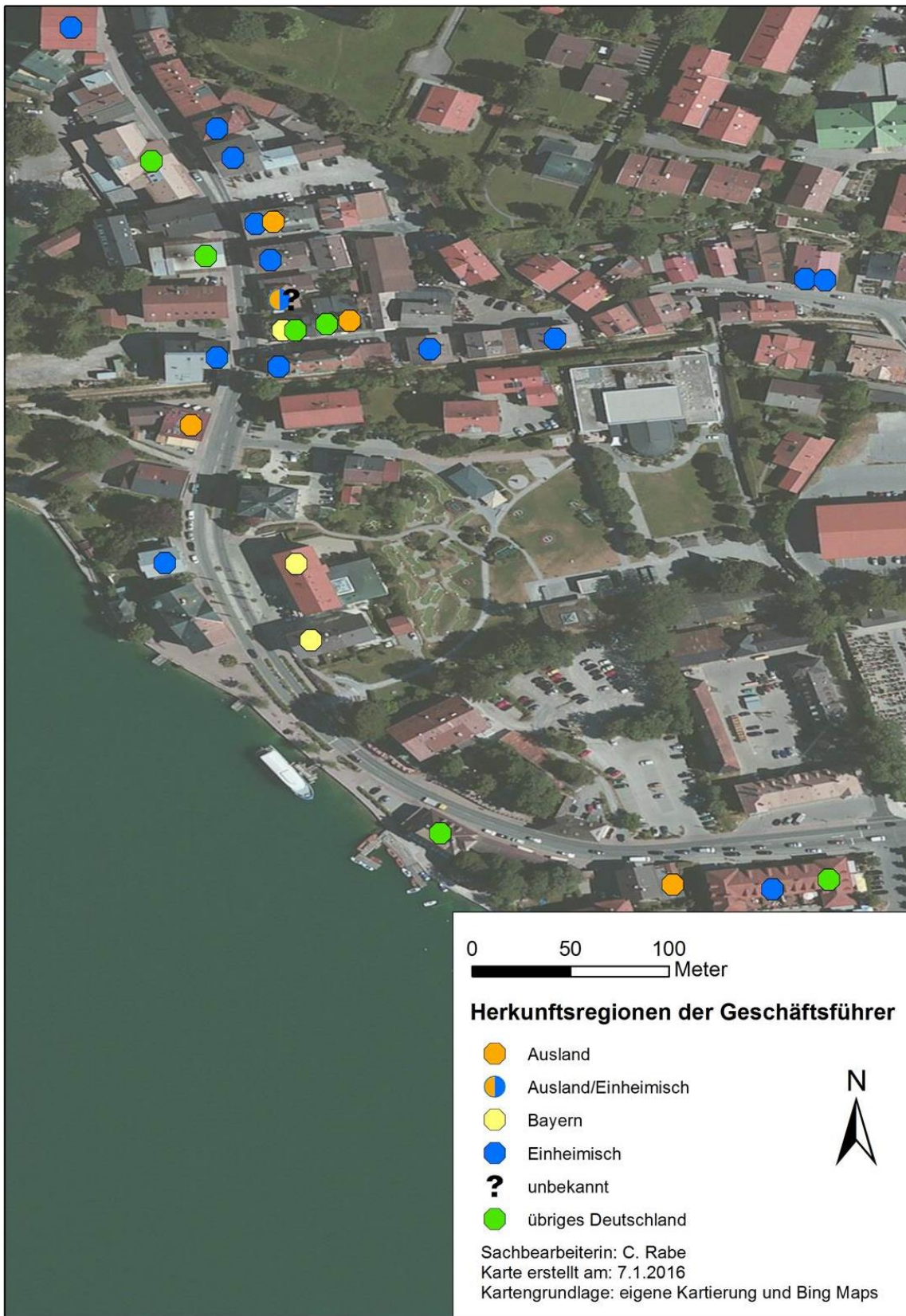


Abbildung 11: Herkunftsregionen der Geschäftsführer Tegernseer Geschäfte
(Quelle: eigene Kartierung)



**Abbildung 12: Herkunftsregionen der Geschäftsführer Rottach-Eggenrieder Geschäfte
(Quelle: eigene Kartierung)**

5.1.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Auswirkungen hat die Zuwanderung selbstverständlich auch auf den Immobilienmarkt. Seit der Finanzkrise wird Vermögen zunehmend in Immobilien angelegt⁶³. „Und das geht am besten dort, wo es richtig teuer ist. In München ist es ja genauso. Die Wohnungen werden immer teurer, weil in ihnen das gesamte Vermögen steckt. Das ist kein Tegernseer Phänomen, sondern ein allgemeines.“⁶⁴ Die Preise in der Premiumregion Tegernsee waren schon immer hoch, aber seit der Finanzkrise steigen die Immobilienpreise immer mehr⁶⁵. Objekte werden vor allem zur Eigennutzung nachgefragt, verbunden mit der Absicht, diese zu erwerben⁶⁶. Denn die Tendenz, Immobilien zu kaufen anstatt zu mieten, ist in ländlichen Räumen stärker ausgeprägt⁶⁷. Verkäufe gibt es nur noch selten, meist verkaufen Erben der Zugezogenen⁶⁸. Anschließend werden die Grundstücke von Bauträgern erworben, die die Grundstücke so dicht wie möglich bebauen, mit der Absicht, einen möglichst hohen Ertrag zu erzielen⁶⁹. Die steigenden Immobilienpreise führen dazu, dass sich Einheimische kaum noch Grund & Boden leisten können⁷⁰:

„Ich möchte nicht wissen, was der Manuel Neuer für sein Grundstück bezahlt hat. Bei dieser Klientel spielt es keine Rolle, ob sie ‚etwas‘ mehr oder weniger bezahlen. Das führt natürlich zu einer Steigerung der Preise. Auf der anderen Seite muss man immer auch überlegen, wem der Grund gehört. Der gehört meist den Einheimischen und von denen sagt auch keiner, dass der Grund zu teuer ist und sie es billiger verkaufen. Die nehmen auch das, was sie kriegen können. Wenn immer geschimpft wird, dass zu teuer verkauft wird, muss man immer auch fragen, wer das Gebot gestellt hat. Warum soll man eine Wohnung billig an das Kind vom Nachbarn vermieten, wenn man es auch teuer an einen Zugewanderten vermieten kann? Wozu sollte man das tun? Das wird man auch nicht tun und deswegen steigen die Preise.“⁷¹

Auch das Angebot der Immobilien entspricht nicht den Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung. Es werden vor allem Luxuswohnungen gebaut, die mit den Einkommen der lokalen Bevölkerung nicht bezahlt werden können⁷²: „Da zahlst du dann für 80 m², wobei - 80 m² gibt es gar nicht. Für 120 m² zahlst du dann eine Million.“⁷³ Die Wohnungen sind zu groß und zu teuer. Baulandspekulationen sind im Tegernseer Tal nicht möglich, da kein Bauland mehr ausgewiesen wird⁷⁴. Allerdings dienen die Immobilien vor

⁶³ E_Tegernsee1, E_Rottach2

⁶⁴ E_Tal2

⁶⁵ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach2, E_Tal2

⁶⁶ E_Tal3

⁶⁷ E_Tegernsee3

⁶⁸ E_Tegernsee2

⁶⁹ E_Rottach3

⁷⁰ E_Rottach2

⁷¹ E_Tegernsee3

⁷² E_Tal1

⁷³ E_Rottach2

⁷⁴ E_Tegernsee2

allem der Geldanlage und somit kann zumindest in diesem Bereich von Spekulationen gesprochen werden:

„Wir haben hier Leute, die kaufen ein Haus und lassen es leer stehen, warten fünf Jahre und verkaufen es dann wieder. [...] Mit richtigem Gewinn. Sie können davon ausgehen, dass eine Immobilie am Tegernsee im Jahr 15-20% mehr wert wird, je nach Lage. Wenn Sie vom Dachfenster aus den See sehen können, können Sie schon mal satte 10% drauf schlagen auf den Verkaufspreis. [...] Sie können hier eine Hundehütte vergolden, wenn Sie wollen. [...] Wir haben extrem stark mit Spekulationen zu kämpfen.“⁷⁵

Ursache für die steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise sind neben der begrenzten Baulandausweisung und den damit verbundenen knappen Angebot bei hoher Nachfrage der Rückzug des Staates aus der Wohnbaufinanzierung. Investoren, die einen möglichst großen Profit anstreben, drängen vermehrt in die entstandene Lücke⁷⁶: „Investoren kommen hierher, weil sie wissen, dass bei Immobilien drei Punkte ausschlaggebend sind: Lage, Lage, Lage. Es ist ausgeschlossen, dass hier in der Lage ein Hochhaus oder eine Autobahn gebaut werden wird. Und weil die Leute hierher strömen und wenn das Objekt in einer schönen Lage ist, braucht man als Investor keine Angst zu haben, dass der Preis sinkt. Somit ist das Gebiet auch für Investoren interessant und lukrativ.“⁷⁷ Hinzugefügt werden muss aber, dass viele Immobilien von den Eigentümern selbst genutzt werden und deshalb nicht im klassischen Sinn von Spekulationen gesprochen werden kann⁷⁸. Für die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt gilt, dass „der Preis [...] nicht dem Wert [entspricht], weil es einen Hype um die Region Tegernseer Tal gibt.“⁷⁹ Für die Zukunft werden weiterhin steigende Preise erwartet⁸⁰.

Zusammenfassend lässt sich der Einfluss der Zuwanderung auf die Wirtschaft wie folgt beschreiben: „Die Kaufkraft der Gemeinde ist extrem hoch, weil die Zuwanderer überwiegend Millionäre sind. Machen wir es mal in Autos fest: Wenn Sie hier im Porsche fahren, dann erregen Sie weniger Aufmerksamkeit als wenn Sie mit einem alten Käfer fahren. Die Bentleydichte ist hier signifikant, die Sportwagendichte, gerade was Porsche betrifft, ist signifikant, die Dichte an Luxusboutiquen, nicht hier in Tegernsee, aber in Rottach, ist signifikant.“⁸¹ Die Zuwanderung führt zu einer Bereicherung des Geschäftslebens und sorgt für Arbeitsplätze im Handwerkerbereich⁸². Außerdem tragen die Zweitwohnsitze durch die Zweitwohnungssteuer zu Mehreinnahmen der Gemeinden bei⁸³.

⁷⁵ E_Tegernsee1

⁷⁶ E_Tegernsee1, E_Tegernsee3, E_Tal1

⁷⁷ E_Tegernsee3

⁷⁸ E_Tegernsee2, E_Tal2, E_Tal3

⁷⁹ E_Tal2

⁸⁰ E_Tal3

⁸¹ E_Tegernsee1

⁸² E_Rottach2, E_Rottach3

⁸³ E_Tal2

5.2 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

„Der Vorwurf, ich komme hier nicht rein, ist in meinen Augen blanker Unsinn. Man kommt hier überall rein, wenn man rein will. Aber man muss es wollen und es wertschätzen.“⁸⁴

Bei der Integration in die lokale Gemeinschaft gibt es zwei Möglichkeiten. Einigen Zuwanderern gelingt die Integration, vor allem durch Kinder und die Arbeit, andere Zuwanderer leben isoliert und allein⁸⁵. Inhaber von Zweitwohnsitzen haben es aufgrund der geringen Anwesenheit in der Region schwer, sich zu integrieren. Personen mit einem Hauptwohnsitz im Tal gelingt die Integration in das soziale Leben aber meist sehr gut⁸⁶. Jedem wird die Möglichkeit gegeben, sich in die Gemeinschaft zu integrieren, wenn er es will⁸⁷. Von den Experten wird erwähnt, dass eine Mitgliedschaft in Vereinen und eine Teilnahme an den Waldfesten, Vereinsfesten, Seefesten und an den Stammtischen im Bräustüberl die Integration befördert⁸⁸: „Die Offenheit der Vereine ist ganz klar gegeben, selbst bei den Gebirgsschützen. Die sitzen dort in voller Montur und reden im feinsten preußischen Deutsch. Wenn ich mich integrieren will, dann funktioniert es auch.“⁸⁹ Dennoch fällt es Zugewanderten schwer, sich in traditionelle Vereine zu integrieren⁹⁰. Die Aussage kann insofern bestätigt werden, dass keiner der interviewten Zuwanderer Mitglied in einem traditionellen Verein ist: „Da kommt mitunter die Mia-san-mia-Mentalität durch und es gibt brachiale Methoden, um den Einfluss der Zuwanderer zu verringern. Bei bestimmten Dingen bleiben die Zugewanderten eher außen vor. Da achtet man sehr drauf.“⁹¹ Größere Probleme gibt es nur, wenn „Kernempfindlichkeiten“ getroffen werden, was allerdings ein menschliches und kein Tegernseer Problem ist⁹². Dennoch meinen, entgegen der Expertenaussagen, einige Zuwanderer, dass sie nicht in die Gemeinschaft integriert sind, weil es nur wenige Kontaktmöglichkeiten gibt.

Zum Beitrag der Zuwanderer in verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen kann man

„in der größten Vereinfachung [...] [sagen], [dass die Zuwanderer mit überdurchschnittlichen Einkommen Menschen sind] [...], die natürlich ein soziales Bewusstsein haben. Deren soziales Bewusstsein ist mitunter sogar noch viel höher, als ich es in anderen Bereichen beobachten kann. Sie bringen sich aber meist nicht selber ein, sondern unterstützen finanziell Aktionen oder spenden etwas. Im monetären Bereich haben wir eine unglaublich hohe Hilfsbereitschaft. [...] Man darf das nicht nur negativ sehen. Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten. Während der Handwerker aus Unterfranken sich mehr mit einer praktischen Tätigkeit ehrenamtlich engagiert, habe ich hier weniger Menschen, die praktisch

⁸⁴ E_Tal1

⁸⁵ E_Tegernsee1, E_Tal1

⁸⁶ E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Rottach2, E_Rottach1

⁸⁷ E_Tegernsee3

⁸⁸ E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Tal2, E_Tegernsee1

⁸⁹ E_Tal1

⁹⁰ E_Rottach2, E_Tal2

⁹¹ E_Tegernsee3

⁹² E_Tal1

helfen, aber die ansprechbar sind, wenn ich Projekte umsetzen will. [...] Die schmeißen es einem auch nicht nach. Die kommen nicht mit dem Schubkarren und kippen dir das Geld vor die Tür. Aber ich habe die Möglichkeit und die meisten auf dem Planeten haben nicht einmal die Möglichkeit. Deswegen muss man sehr differenziert hinsehen, was heißt Integration und soziales Engagement heute. [...] Da muss man unterschiedliche Ebenen des sozialen Engagements anschauen. [...] Wir können eigentlich alle Projekte, die ich umsetzen will, auch umsetzen. Finanziell kriegen wir das immer geregelt. Das sind aber Luxusprobleme. Wir fragen uns nicht, ob wir es überhaupt umsetzen können, sondern eher, wie wir es umsetzen können. Das ist eine besondere Situation. Auf der anderen Seite fehlen mir die praktischen Helfer. Ich finde jemanden, der einen Betrag spendet, aber ich tue mich schwer damit, jemanden zu finden, der nachmittags im Altenheim Kaffee ausschenkt. Das Geld, die Arbeitskräfte zu bezahlen, wäre da, aber es fehlen die Arbeitskräfte.“⁹³

Viele Zuwanderer engagieren sich im sozialen Bereich oder in der Kirche. Zuwanderer mit durchschnittlichen Einkommen engagieren sich weniger finanzieller Art, sondern durch Mithilfe bei Veranstaltungen⁹⁴. In der Politik bringen sich Zuwanderer eher weniger ein, weil sie meist in Ruhe ihren Lebensabend genießen wollen und häufig in der Gemeinde nicht bekannt genug sind, um gewählt zu werden⁹⁵. Ein Herantreten an die Politik geschieht vor allem dann, wenn eigene Interessen durchgesetzt werden sollen⁹⁶. Auch viele kulturelle Veranstaltungen (z. B. Bergfilmfestival) werden finanziell durch Zuwanderer unterstützt⁹⁷. „Viele lassen durch Spenden andere an ihrem Geld und Glück teilhaben.“⁹⁸ Positiv hervorzuheben ist, dass durch die Zuwanderer neue Perspektiven und Sichtweisen in das soziale Leben eingebracht werden⁹⁹. Negativ wird allerdings gesehen, dass durch die Zuwanderung das Leben zunehmend städtisch geprägt ist, „man kennt und grüßt sich nicht mehr. In einem Dorf muss das sein, aber es gibt mittlerweile viele, die es nicht mehr machen.“¹⁰⁰

⁹³ E_Tal1

⁹⁴ E_Tal2, E_Rottach3, E_Tegernsee1, E_Tegernsee3, E_Tegernsee2, E_Rottach2

⁹⁵ E_Rottach2, E_Tal1, E_Rottach3, E_Tegernsee2, E_Tal1

⁹⁶ E_Tegernsee2

⁹⁷ E_Tegernsee1

⁹⁸ E_Tegernsee2

⁹⁹ E_Tegernsee2, E_Tegernsee3

¹⁰⁰ E_Tal2

5.3 VERÄNDERUNGEN DES ORTSBILDES

Bedingt durch die starke Zuwanderung ist immer wieder ein Neubau an Häusern erforderlich. Dabei werden auf Grundstücken, die mit einem Bauernhaus bebaut waren, nun mehrere Mehrparteienhäuser errichtet und entsprechend dichter wird die Bebauung, es kommt zur Innenverdichtung:

„Natürlich wollten wir immer eine Innenverdichtung, damit der Ort innen attraktiv bleibt und draußen die Landschaft erhalten wird und man den Außenbereich nie angreifen muss. Innenverdichtung hat man sich anders vorgestellt. Es wird jetzt ein Grundstück bebaut, das hat vielleicht 3.000 m², da werden drei Mehrfamilienhäuser drauf gebaut. In einer Stadt wie München ist das kein Problem, aber hier will man das Ort- und Landschaftsbild erhalten. Und das wird immer schwieriger. Das Tragische ist, dass diese Häuser dann oft verwaisen, weil dort nur Zweitwohnsitze sind. Beim Wohnen im Park sind acht Wohnungen, drei davon sind durchgehend bewohnt, der Rest ist nur in den Ferien oder Wochenenden zum Urlaub da.“¹⁰¹

Den Bewohnern der Orte fallen vor allem heruntergelassene Rollläden auf¹⁰² und sie empfinden dadurch den Ort nicht mehr attraktiv. Circa 16 % (Rottach-Egern) bis 20 % (Tegernsee) der Wohnsitze sind Nebenwohnsitze¹⁰³, allerdings wird der Anteil oft noch höher eingeschätzt, da vor allem die negativen Auswirkungen wie heruntergelassene Rollläden im Gedächtnis bleiben¹⁰⁴. Im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands handelt es sich um einen sehr hohen Anteil an Zweitwohnsitzen¹⁰⁵.

Beeinträchtigungen des Ortsbilds bleiben aufgrund der Ortsgestaltungssatzungen gering¹⁰⁶, obwohl „unsere Ortsgestaltungssatzung [...] etwas wackelig [ist]. Wenn man im Innenbereich baut, gilt Art. 34 des bayerischen BauGB, d. h. Orientierung an der Nachbarschaft. [...] [Unsere Bebauung ist durchmischt], wir haben alles, vom Schloss bis zum Bauernhof. Und bei ortsüblicher Bebauung ist das hier ein sehr dehnbarer Begriff.“¹⁰⁷ Ansonsten haben die Kommunen nur einen geringen Einfluss auf die Bebauung, denn das Landratsamt erteilt die Baugenehmigungen¹⁰⁸. „Der Landesentwicklungsplan sagt aber, dass eine Innenverdichtung immer Vorrang hat. [...] Wir wollen das nicht. Weil innenverdichten heißt, dass wir optisch den Berg verdichten. Das ist dann schwierig.“¹⁰⁹ Auch Rottach-Egern macht „im Moment eine Innenverdichtung, d. h. Baulücken werden geschlossen. Es wird im Außenbereich nichts gebaut. Es wird kein Bebauungsplan dafür gemacht. Und die Innenverdichtung ist so stark, weil früher auf einem 2.000 m² großen Grundstück nur eine Villa stand und nach dem Verkauf kommen auf dieses Grundstück

¹⁰¹ E_Rottach3

¹⁰² E_Rottach2, E_Tal2, E_Tegernsee3

¹⁰³ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Rottach2

¹⁰⁴ E_Rottach3, E_Tal2

¹⁰⁵ E_Tegernsee3

¹⁰⁶ E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Tal1, E_Rottach1

¹⁰⁷ E_Tegernsee2

¹⁰⁸ E_Rottach1, E_Rottach3

¹⁰⁹ E_Tegernsee1

dann drei Mehrfamilienhäuser. Und dann hast du eine wahnsinnige Innenverdichtung. Das Problem haben wir im Moment.“¹¹⁰ Aufgrund der begrenzten Baulandausweisung wird der Zuzug begrenzt und die Gemeinden brauchen nur in geringem Ausmaß Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen zu schaffen¹¹¹.

Soziale Brennpunkte gibt es im Tegernseer Tal nicht: „Es gibt natürlich, früher hätte man dazu Glasscherbenviertel gesagt, Viertel, die nicht so bevorzugte Wohnlagen sind, die schattig sind, wo wir unsere Sozialwohnungen oder einfache Wohnungen haben, wo die Häuser relativ alt sind. Aber ich würde das nicht als sozialen Brennpunkt bezeichnen. Das wäre gnadenlos übertrieben. Es gibt halt Bereiche. Es kommt immer darauf an. Wenn man oben am Berg ist und sich einen Gutshof anschaut, der für zig Millionen renoviert worden ist und geht dann eben runter ins Seitental und sieht ein Mehrfamilienhaus der Stadt, wo jetzt vielleicht der Putz ein bisschen blättert, dann ist das kein sozialer Brennpunkt. Dann ist das einfach eine Abstufung.“¹¹² Dennoch fallen keine Gebiete auf, die sich durch soziale Probleme auszeichnen und in den letzten Jahren haben sich die Wohnräume der Zugezogenen und Einheimischen gut vermischt¹¹³.

¹¹⁰ E_Rottach1

¹¹¹ E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach1, E_Rottach3

¹¹² E_Tegernsee1

¹¹³¹¹³ E_Rottach1, E_Tegernsee3

6. BEWERTUNG DER ZUWANDERUNG

„Wir brauchen sie, aber wir wollen sie nicht immer.“¹¹⁴

Dieses Zitat beschreibt das Verhältnis zwischen der lokalen Bevölkerung und den Zuwanderern. Die lokale Bevölkerung sieht die Zuwanderung

„gemischt. Es gibt aufgeklärte Denker, die den finanziellen Aspekt sehen, aber es gibt auch ganz verschrobene Leute, die sagen: Wir wollen die Preußen nicht. Die haben wir noch nie gehabt und die brauchen wir auch nicht. Es gibt Menschen, die das alles noch offensiver sehen und Fahrdienste oder Hausmeisterdienste anbieten. Es ist alles vertreten, von extremer Zustimmung bis zu extremer Ablehnung.“¹¹⁵

Handwerker und Geschäftsinhaber freuen sich über den Umsatz durch die Zuwanderer¹¹⁶, während andere vor allem die Probleme auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt sehen, weil sie direkt davon betroffen sind¹¹⁷. Zwar werden Zuwanderer integriert, aber doch kommt hin und wieder die Mia-san-mia-Mentalität durch und Zuwanderer werden außen vorgelassen¹¹⁸. Dennoch gibt es im alltäglichen Umgang keine gravierenden Probleme¹¹⁹, da die Bevölkerung durch den Tourismus den Umgang mit fremden Menschen gewöhnt und offen für neue Begegnungen ist¹²⁰. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden zwiespältig wahrgenommen¹²¹ und die Bevölkerung fordert von den Gemeinden, dass diese mehr zum Schutz des Ortsbildes tun¹²². „Das Problem sind die Bauprojekte und nicht, wenn in ein bestehendes Haus ein neuer Mieter einzieht.“¹²³

„Wenn ein Berliner einen alten Bauernhof kauft, er ihn schön herrichtet und er ein paar Mal im Jahr kommt, dann mögen ihn alle. Weil sie wissen, er hat etwas zum Erhalt beigetragen und es sieht wieder schön aus. Und dann kann der auch Berliner sein, wie er will. Das ist in Ordnung. Aber wenn er es abreißt und was Neues baut, dann hat er Schwierigkeiten. Aber wenn er sich einfügt und sich etwas um die Schönheit des Ortes sorgt, dann hat er gleich Freunde.“¹²⁴

Die Zuwanderung wird von der alteingesessenen Bevölkerung jeweils nach dem Verhalten der Zuwanderer bewertet und nicht pauschal als gut oder schlecht.

¹¹⁴ E_Rottach3

¹¹⁵ E_Tegernsee2

¹¹⁶ E_Tegernsee2, E_Rottach3

¹¹⁷ E_Tal1

¹¹⁸ E_Tegernsee3

¹¹⁹ E_Rottach1, E_Tal1

¹²⁰ E_Tal2

¹²¹ E_Tegernsee1, E_Tal2, E_Tegernsee2

¹²² E_Rottach1, E_Rottach3, E_Rottach2

¹²³ E_Rottach2

¹²⁴ E_Tal2

Positiv sehen die Experten die Steuereinnahmen durch die Zweitwohnungssteuer und die Grunderwerbssteuer¹²⁵ und die damit verbundene Zunahme der Kaufkraft der Gemeinden¹²⁶. Auch der Einfluss auf die Geschäfte, Lokale und Handwerksbetriebe wird positiv gesehen¹²⁷, allerdings wird als negative Auswirkung der Zuwanderung die zunehmende Preissteigerung angemerkt¹²⁸. Der Einfluss auf das soziale Leben wird durch die Experten ebenfalls positiv gesehen. Durch die finanzielle Unterstützung und die Hilfe der Zuwanderer sind in der Region viele Projekte möglich, die woanders bereits an der Finanzierung scheitern¹²⁹. Außerdem werden durch die Zuwanderung Vereine erhalten¹³⁰ und das Bewusstsein für Heimat und Tradition gestärkt¹³¹. Durch die Zuwanderer werden das soziale Leben bereichert und neue Perspektiven und Blickwinkel in Diskussionen eingebracht¹³². Als negative Einflüsse auf das soziale Leben werden Veränderungen in der Lebensweise (Verbreitung städtischer Lebensstile, Aufgabe von Traditionen), demographische Veränderungen (Überalterung, fehlender Zuzug von Kindern, Verdrängung der Einheimischen aufgrund steigender Preise, Wegzug der Jungen, Vereinsamung der Alten), Anstieg der Kriminalität (Einbrüche in Luxusimmobilien) und die Kosten der Integrationskurse für Ausländer von der Bevölkerung bemerkt¹³³. Auch die Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere durch die Zweitwohnsitze, werden von ihr negativ wahrgenommen: „Ich bin kein Fan von den Zweitwohnungen. Ich finde es eine Katastrophe, wenn ein Ort vor sich hin stirbt, wenn ein Drittel der Wohnungen und Häuser mit herunter gelassenen Rollläden und meterhohen Hecken verbaut ist. Das ist nicht gesund.“¹³⁴ Ebenso werden der ‚Landschaftsverbrauch‘, die Einengung der Wohnumfelder durch Innenverdichtung, das Parkplatzproblem und die steigenden Immobilienpreise von den Experten als negative Folgen der Zuwanderung gesehen¹³⁵. Die Schaffung von Arbeitsplätzen, das Ausfüllen freier Stellen und das Zahlen von Steuern sind positive Effekte der Zuwanderung, die auch in der Literatur angeführt werden (Gans 2011: 153).

¹²⁵ E_Rottach2

¹²⁶ E_Tegernsee2

¹²⁷ E_Rottach1, E_Rottach3, E_Rottach2

¹²⁸ E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Tal2

¹²⁹ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tal1

¹³⁰ E_Rottach3, E_Tegernsee1

¹³¹ E_Tal1

¹³² E_Tegernsee1, E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Tal1

¹³³ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Rottach2, E_Rottach3, E_Tal1, E_Tal2

¹³⁴ E_Tal1

¹³⁵ E_Tegernsee1, E_Rottach1, E_Rottach3, E_Tal2

7. MAßNAHMEN ZUM UMGANG MIT DER ZUWANDERUNG

Bezüglich des Zuzugs und der Nutzung des sozialen und wirtschaftlichen Potenzials haben die Gemeinden einige Maßnahmen ergriffen. Es muss aber angemerkt werden, dass den Gemeinden die Stärkung des Tourismus wichtiger ist als die Zuwanderung¹³⁶: „Wir haben keinen Neubürgerbegrüßungstag, aber dafür bekommt man eine Ehrung, wenn man zum 20. Mal hier zu Gast ist. Der Fokus liegt einfach auf etwas Anderem.“¹³⁷

Zum Anreiz junger Familien wurde von der Stadt Tegernsee das Tegernseer Modell entwickelt. Dabei erhalten Familien eine Subventionierung des Wohnungskaufpreises pro Kind um 10% (max. 30%), wenn sie für eine bestimmte Zeit (10-20 Jahre) ihren Hauptwohnsitz nach Tegernsee verlegen¹³⁸. Aber „selbst wenn die Wohnungen günstiger sind, muss man sich eine halbe Million erst mal leisten können. Wenn man sich das als Akademiker nicht leisten kann, was macht man dann mit Arbeitern?“¹³⁹ Obwohl Betreuungseinrichtungen wie Kindergarten und -hort von der evangelischen Kirche geschaffen wurden und ausreichend vorhanden sind, ziehen nur wenige Familien zu, weil sie eben keinen bezahlbaren Wohnraum finden¹⁴⁰:

„Man muss zunächst die Menge betrachten, das sind vielleicht maximal 20, 30 oder 50 Wohnungen. Man schafft keine Veränderung der Struktur, indem man ein paar Wohnungen auf den Markt stellt. Das ist schon mal schwierig. Ich denke auch nicht, dass es eine politische Aufgabe der Kommune ist, in die Marktentwicklung einzugreifen. Wie soll das funktionieren? Die Kommune muss auch wirtschaftlich handeln. Das sind ja meine Steuergelder. Ich kann kein Grundstück, das Millionen wert ist, für ein Butterbrot hergeben und Sozialwohnungen darauf bauen. Das halte ich politisch für desaströs und wirtschaftlich ist das auch nicht machbar. Das Konzept ist an sich gut, aber es ist für mich eine Verzweiflungstat, um noch irgendwas zu retten.“¹⁴¹

¹³⁶ E_Rottach3

¹³⁷ E_Tegernsee2

¹³⁸ E_Tegernsee1

¹³⁹ E_Tal1

¹⁴⁰ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Rottach2, E_Tal1

¹⁴¹ E_Tal1

Der Zuzug älterer Menschen wird nicht aktiv gefördert¹⁴². Maßnahmen, die die Gemeinden zur Hemmung des Zuzuges aller Altersgruppen ergreifen sind die begrenzte Baulandausweisung¹⁴³, der Erlass von Bauvorschriften¹⁴⁴ und die Zweitwohnungssteuer¹⁴⁵, „wobei die den Zugewanderten auch egal ist.“¹⁴⁶ Dennoch sind die Maßnahmen nur begrenzt wirksam:

„Man kann eine Zweitwohnungssteuer einführen, die haben wir seit 2005. Die ist auch dementsprechend hoch. Die beträgt bis 7.200 € im Jahr. Die ist sehr hoch. Du kannst mit einer Gestaltungssatzung versuchen, das so stark wie möglich einzudämmen. Die haben wir auch. Du kannst versuchen, dass du im Außenbereich nichts ausweist. Das machen wir auch. Alle Möglichkeiten, die wir haben, damit wir es einschränken könnten, die nutzen wir. Jetzt stellen wir Bebauungspläne in einzelnen Bereichen auf, damit wir die luftige Bebauung erhalten können. Da haben wir gerade einen Fall im Hubertusweg – Karl-Theodor-Straße. Da haben wir einen Bebauungsplan, aber gegen den wird jetzt seitens des Bauherrn geklagt. Da müssen wir jetzt mal schauen, ob der Bestand hat. Wenn der fliegt, dann kannst du alles einsalzen. Dann sind alle Möglichkeiten der Kommune, noch etwas zu tun, weg. Wir versuchen unheimlich viel, müssen aber immer noch beschimpfen lassen, dass wir nichts tun würden. Das macht etwas mürbe.“¹⁴⁷

Zum Bauen ist im Tegernseer Tal viel Vermögen notwendig, sodass sich die Bautätigkeit selber reguliert¹⁴⁸. Des Weiteren entfaltet das Verhalten der ortsansässigen Landwirte Wirkung zum Schutz der Freiflächen:

„Hinten zur Suttten oder nach Kreuth raus wird gar nichts verkauft, weil es alles alte einheimische Bauern sind, die nie was verkaufen werden. Der Bauer vererbt oder schenkt es lieber seinem Nachbarn, bevor er verkauft.“¹⁴⁹

Zur Entschärfung der Situation auf dem Immobilienmarkt werden von den Gemeinden Wohnungen zur Verfügung gestellt¹⁵⁰. Für diese städtischen Wohnungen sollen zukünftig in Tegernsee die Mietpreise erhöht werden, um sie für Familien frei zu kriegen¹⁵¹. Projekte, bei denen Einheimische Grundstücke von der Kommune günstiger erwerben können (sogenannte Einheimischenprojekte) werden nicht ausgewiesen¹⁵², denn damit hat man „auch nur einer Handvoll Menschen geholfen, denn es können dort nur vier bis fünf Familien bauen. Und das sind auch wieder nicht die Ärmsten, die bauen. Weil sonst

¹⁴² E_Tegernsee2, E_Rottach2

¹⁴³ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach1, E_Rottach3

¹⁴⁴ E_Tegernsee3, E_Rottach1, E_Rottach2, E_Tal2

¹⁴⁵ E_Tegernsee3, E_Rottach1

¹⁴⁶ E_Tegernsee2

¹⁴⁷ E_Rottach1

¹⁴⁸ E_Tegernsee2, E_Tal1, E_Tal2

¹⁴⁹ E_Tal2

¹⁵⁰ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach1

¹⁵¹ E_Tegernsee1

¹⁵² E_Tegernsee1

könnten sie ja nicht bauen.“¹⁵³ Die Zweitwohnungssteuer führte zwar zu einem Anstieg der Hauptwohnsitze im Tegernseer Tal, aber sie stellt kein wirksames Mittel dar, um den Zuzug zu begrenzen. Denn für die Betroffenen ist dieser monetäre Beitrag meist nicht der Rede wert¹⁵⁴. Die Beschneidung von Eigentumsrechten (Mietpreisbremse, Verweigerung des Baurechts) ist immer problematisch und mögliche Folgen wären Schadensersatzforderungen und Klagen¹⁵⁵. Die Gemeinden „versuchen gegenzusteuern, aber sie haben wenige Mittel. Und deswegen finde ich, sollte man die Kommunen auch nicht beschimpfen. Was sollen sie machen? Was ihnen möglich ist, machen sie bereits.“¹⁵⁶ Die wenigen Maßnahmen (Bausperren, Bebauungspläne, Innenverdichtung, Zweitwohnungssteuer, Gestaltungssatzungen), die die Gemeinden umsetzen können, setzen sie bereits um, und sie zeigen auch begrenzt Wirkungen¹⁵⁷.

Bisher gibt es von Seiten der Kommunen keine Strategien, das wirtschaftliche und soziale Potenzial der Zuwanderer zu nutzen. In den Vereinen oder bei der Wirtschaftsförderung gibt es Möglichkeiten, mit Gleichgesinnten zusammen zu treffen¹⁵⁸. Die Gemeinden führen keine Begrüßungstage durch, da die Standesunterschiede zu groß sind¹⁵⁹. Karitative Einrichtungen nutzen bereits gezielt das Potenzial, weil die Bereitschaft, etwas zu geben, am Tegernsee größer ist¹⁶⁰.

¹⁵³ E_Rottach1

¹⁵⁴ E_Tegernsee2, E_Tal1

¹⁵⁵ E_Tegernsee2, E_Tegernsee3, E_Rottach3, E_Rottach2

¹⁵⁶ E_Tal1

¹⁵⁷ E_Tal2

¹⁵⁸ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2

¹⁵⁹ E_Rottach1

¹⁶⁰ E_Tegernsee3, E_Tal1

8. ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

„Wir haben hier eigentlich eine sterbende Struktur, die durch die Zuwanderung lebendig gehalten wird. Ich glaube nicht, dass es so auf Dauer funktionieren kann. Wenn ich kein gesundes Wachstum mit Familien habe, die von unten nachkommen, sondern das Wachstum nur aus der Zunahme von Alten besteht, wird das hier auf Dauer nicht gut gehen.“¹⁶¹

Für die Zukunft rechnen die Experten mit einer Stagnation der Einwohnerzahlen, einem Durchschnittsalter von über 50 Jahren und einer geringen Geburtenrate¹⁶². Es wird keine Trendumkehr erwartet¹⁶³, obwohl mehr Kinder für die Orte wünschenswert sind¹⁶⁴. Der Einfluss der Zuwanderung auf diese Entwicklung ist nicht ganz eindeutig. Einige Experten gehen von einer Zunahme der Zweitwohnsitze mit entsprechenden steigenden Immobilienpreisen aus, die zu einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters führen würde¹⁶⁵. Andere denken, dass sich die Lage auf dem Immobilienmarkt durch Todesfälle bald entspannen wird und so auch junge Menschen die Möglichkeit haben, an den Tegernsee zu ziehen¹⁶⁶. Zusammenfassend lässt sich der Blick auf die zukünftige Entwicklung wie folgt beschreiben:

„Man hat immer den Eindruck, dass es eine Hype-Blase ist, und so was ist ja nicht aus Marmor, Stein und Eisen, sondern kann jeden Tag vorbei sein. Allerdings waren die Orte schon seit dem Krieg beliebt und deswegen haben wir gute Chancen, dass die Region auch nach schweren Wirtschaftskrisen noch beliebt sein wird. Ich denke nicht, dass sich viel ändern wird, denn es ist einfach zu prestigeträchtig. Der Herzog hat hier seine Sachen und es wird immer interessant bleiben.“¹⁶⁷

¹⁶¹ E_Tal1

¹⁶² E_Tegernsee1, E_Tegernsee2

¹⁶³ E_Tal1

¹⁶⁴ E_Rottach3, E_Rottach2

¹⁶⁵ E_Tegernsee1, E_Tegernsee2, E_Rottach2

¹⁶⁶ E_Tegernsee3

¹⁶⁷ E_Tal2

9. FAZIT

Bei der durchgeführten Untersuchung konnte festgestellt werden, dass mit dem Zuzug in das Tegernseer Tal die Absicht zur Verbesserung der Lebensqualität bei dem Zuzug in das Tegernseer Tal eine durchaus beachtenswerte Rolle spielt. Nahezu alle befragten Zuwanderer gaben Amenities als mindestens ein Motiv bei der Wanderung an. Unterschiedlich stark ist der Einfluss von Amenities auf die Wanderungsentscheidung. Während ältere Personen Amenities als primäres Wanderungsmotiv angaben, nannten Rückwanderer und Migranten, die aus beruflichen oder familiären Gründen wanderten, Amenities zumindest als ein sekundäres Motiv. Die Freizeit- und Landschaftsorientierung als Wanderungsmotiv konnte durch alle Altersgruppen nachgewiesen werden. Wie stark diese Orientierung aber die Entscheidung zur Wanderung beeinflusst, ist höchst individuell, und die Vielfalt an Wanderungsmotiven führt zu einer Mischung und Überlagerung einzelner Motive. Im Gegensatz zu den konzeptionellen Überlegungen Perliks (2011) und den Expertenaussagen kann in dieser Untersuchung die Multilokalität der Amenity Migranten nicht nachgewiesen werden, denn nur zwei Befragte verfügten überhaupt über einen Zweitwohnsitz. Dies lässt darauf schließen, dass die Migration in das Tegernseer Tal als eine dauerhafte Form der Wohnsitzverlagerung in einen ländlichen Raum mit hohen Freizeit- und Erholungswert angesehen werden muss. Klar zu erkennen ist die Aufwertung des Raumes als alpine Gentrifizierung, die ihren Ausdruck in der angespannten Lage auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt findet. Zudem nehmen städtische Lebensweisen zu und das Tegernseer Tal verwandelt sich zunehmend in einen rural urbanen Raum. Des Weiteren haben die Zuwanderer einen bedeutenden Einfluss auf das soziale Leben und nehmen selbst aktiv daran teil. Die Maßnahmen zur Förderung des Zuzugs junger Familien und die begrenzte Baulandausweisung sowie die Einführung einer Zweitwohnungssteuer haben bisher nicht zu den gewünschten Ergebnissen geführt. Zwar wissen die Experten um die Gründe für die Zuwanderung und die Probleme einheimischer Familien, aber aufgrund rechtlicher Hindernisse sind die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden beschränkt. Bislang wird es aber insbesondere von den Gemeinden versäumt, das wirtschaftliche und soziale Potenzial der Zuwanderer effektiv zu nutzen. Von der Nutzung des Potenzials und dem Setzen erfolgreicher Maßnahmen auf dem Immobilienmarkt (leistbarer Wohnraum) hängt es ab, welchen Einfluss die Zuwanderung auf die zukünftige Entwicklung der Gemeinden hat und ob diese durch einen Zuzug junger Familien weiter attraktiv und dynamisch bleiben oder ob die Region ein ‚Altersheim‘ für Wohlhabende wird.

LITERATUR

- Bähr, J. (2004): Bevölkerungsgeographie. Stuttgart, 4. Aufl.
- Bender, O.; Kanitscheider, S. (2013): Amenity Migration in the Southern Andes and the Southern European Alps - a key factor for sustainable regional development? In: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft 155, 105-124.
- Born, K. M. (2007): Zuwanderungen in den peripheren ländlichen Raum. Eine Chance? In: Schmied, D.; Henkel, G. (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen, 19-36.
- Bosrdorf, A. (2007): Geographisch denken und wissenschaftlich arbeiten. Berlin, Heidelberg, 2. Aufl.
- Borsdorf, A.; Bender, O. (2010): Allgemeine Siedlungsgeographie. Köln, Weimar, Wien.
- Drackert, C. (2014): Zuwanderung in ländlich-touristische Alpengemeinden Tirols. Eine vergleichende Untersuchung anhand der Gemeinden Seefeld in Tirol und Neustift im Stubaital. Masterarbeit. Universität Innsbruck.
- Dresing, T.; Pehl, T. (2013): Praxisbuch Interview, Transkription & Analyse. Anleitungen und Regelsysteme für qualitativ Forschende. Marburg, 5. Aufl.
- Gans, P.; Schmitz-Veltin, A.; West, C. (2009): Bevölkerungsgeographie. Braunschweig.
- Gans, P. (2011): Bevölkerung. Entwicklung und Demographie unserer Gesellschaft. Darmstadt.
- Gosnell, H.; Abrams, J. (2009): Amenity migration: diverse conceptualizations of drivers, socioeconomic dimensions, and emerging challenges. In: GeoJournal 76 (4), 303-322. [Online verfügbar unter: <https://ceas.oregonstate.edu/people/files/gosnell/Gosnell_Abrams_2010_GeoJournal.pdf>, Zugriff: 1.12.2015].
- Mieg, H. A.; Brunner, B. (2004): Experteninterviews: Reflexionen zur Methodologie und Erhebungstechnik. In: Schweizerische Zeitschrift für Soziologie 30 (2), 199-222.
- Mieg, H. A.; Näf, M. (2005): Experteninterviews. In den Umwelt- und Planungswissenschaften. Institut für Mensch-Umwelt-Systeme (HES), ETH Zürich.
- Niermann, D.; Langenbacher-König, R. (2004): Das Experteninterview. [Online verfügbar unter: <<https://www.ph-freiburg.de/quasus/einstiegstexte/erhebungsinstrumente/interview/experteninterview.html>>, Zugriff: 09.12.2015].
- Perlik, M. (2011): Alpine gentrification: The mountain village as a metropolitan neighbourhood. New inhabitants between landscape adulation and positional good. In: Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine. 99 (1), 1-15.
- Schulz, M.; Ruddat, M. (2012): „Let's talk about sex!“ Über die Eignung von Telefoninterviews in der qualitativen Sozialforschung. In: Forum Qualitative Sozialforschung. 13 (3). Art. 2. [Online verfügbar unter: <<http://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/1758/3399>>, Zugriff: 04.02.2017].

Rappold, G. (2001): Bürgerbeteiligung im Rahmen des Naturgefahrenmanagements. Dissertation. Universität für Bodenkultur. Wien.

Zäch, C.; Schulz, T.; Waltert, F.; Pütz, M. (2015): Landscape and Amenity Migration. Die Rolle von Landschaft für Wanderungsbewegungen in den ländlichen Raum der Schweiz. Birmensdorf (= WSL Berichte, Heft 22). [Online verfügbar unter: <<http://www.wsl.ch/dienstleistungen/publikationen/pdf/14238.pdf>>, Zugriff: 1.12.2015].

Zelinsky, W. (1971): The Hypothesis of the Mobility Transition. In: Geographical Review, Vol. 61, No. 2 (Apr., 1971), pp. 219-249. [Online verfügbar unter: <http://demografi.bps.go.id/phpFileTree/bahan/kumpulan_tugas_mobilitas_pak_chotib/Kelompok_3/Literatur/Softcopy/ZELINSKY-Wilbur-The-hypothesis-of-the-mobility-transition-Geographical-Review.pdf>, Zugriff: 15.04.2016].

ANHANG

ANHANG 1 – LEITFÄDEN FÜR DIE EXPERTENINTERVIEWS

Für die 9 Experteninterviews mit 10 Experten wurden folgende Leitfäden verwendet:

Interviewleitfaden für Experten

Begrüßung und Kurzvorstellung der Person. Erklärung des Forschungsprojektes.

Themenbereich Zuwanderung

- *(Einstieg über Wanderungszahlen – Statistik vorlegen)* Wie hat sich die Zuwanderung in Ihrer Gemeinde in den letzten Jahren entwickelt?
 - Gibt es unterschiedliche Typen an Zuwanderern? (*Bsp.: Arbeitssuchende, Rückkehrer, Amenity Migrants*)
- Gibt es zeitliche Phasen unterschiedlich starker oder schwacher Zuwanderung? Wann waren diese?
 - Wenn ja – welche Gründe würden Sie dafür sehen? (persönliche Gründe der Zuwanderer, Betriebsan- bzw. absiedelung, sozialer Wohnungsbau, Anreize durch Kommunen (Begrüßungsgeld), etc.)
- Stellen Sie fest, dass Zuwanderer verstärkt neue Zuwanderer anziehen? (*Bsp.: Vater holt Familie nach oder Bekannte ziehen weitere Bekannte an*)

Demographische Eigenschaften der Zuwanderer

- Wie lassen sich die Zuwanderer hinsichtlich Alter, Geschlecht, Familienstand, Einkommen, Herkunftsgebiet, Nationalität und Religion charakterisieren?
- Gehen die Zugewanderten vor Ort einer selbstständigen bzw. unselbstständigen Tätigkeit nach?
 - Können Sie das Verhältnis einschätzen?
 - Gibt es eine Distanz zwischen Arbeitsplatz und Wohnort?
 - Wenn ja, wie meistern sie diese Distanz? (*Pendeln: wöchentlich, täglich; Art und Weise: ÖPNV, MIV*)
 - Wo liegen die Zielregionen der Auspendler? (*Großraum München, Garmisch Partenkirchen, etc.*)

Gründe/Motive für die Zuwanderung

- Wo sehen Sie die Hauptmotive für die Zuwanderung? (*Wirtschaftliche Attraktivität, landschaftliche Attraktivität, Kultur, Lebenspartner, Lebensstilverbesserung*)
- Unterscheiden sich die Motive der Zuwanderer hinsichtlich demographischer Merkmale (*Alter, Familienstand, Bildung, Einkommen, Herkunft*)

Merkmale der Zuwanderung im Raum (kopierter Stadtplan zum Einzeichnen)

- Wie gestaltet sich das Verhältnis von Haupt- zu Zweitwohnsitzen?
- Stellen Sie unterschiedliche Aufenthaltsdauern fest? (*Saisonabhängig*)
 - Wie lange bleiben Migranten?
 - Gibt es Altersbedingte Unterschiede – bleiben ältere Personen länger oder findet ein Rückzug in die Stadt statt (Altersheime, betreutes Wohnen)
- Inwiefern ändern sich aufgrund der Zuwanderung die Eigentumsverhältnisse in der Gemeinde?
- Gibt es gewisse Wohngebiete, wo sich Zugewanderte bevorzugt niederlassen? (*In der Karte verorten lassen*)
- Gibt es Auswirkungen auf die Bautätigkeit (Wohngebäude, Infrastruktur)?
 - Was wird gegebenenfalls neu gebaut?
 - Hat dies Auswirkungen auf das Ortsbild?

- Hat die Zuwanderung Auswirkungen auf Mietpreise bzw. Grundstückspreise?
 - Stellen sie Baulandspekulation fest?
- Gibt es Maßnahmen von Seiten der Behörden, sofern Auswirkungen auf Bautätigkeit, und Mietpreise festgestellt werden?
- Wie werden die baulichen physischen Änderungen im Ortsbild von der lokalen Bevölkerung wahrgenommen?
- Gibt es spezielle Aktionsräume der Zuwanderer? (Freizeitverhalten, Versorgung) (*Verortung in Karte*)

Eingliederung in das Soziale Leben

- Gliedern sich die Zugewanderten Ihrer Meinung nach in das Gemeindeleben ein?
 - Bilden die Zugewanderten eine „gesonderte Gruppe“ innerhalb ihrer Gemeinde?
- Werden die Zuwanderer bei der Integration in ihre Gemeinde unterstützt oder gehemmt?
 - Gibt es Vereine, welche die Integration unterstützen?
 - Gibt es Hindernisse bei der Integration?
- Inwiefern wirkt sich die Zuwanderung auf das Leben in der Gemeinde aus?
 - Vereinsleben
 - Schule / Kindergarten
 - Kirche
 - Gemeinderat
 - Soziales Engagement / Ehrenamt
 - Eigene Parteien / Interessensvertretungen
- Wie sehen Sie den Einfluss der Zuwanderer auf das soziale Leben innerhalb Ihrer Gemeinde?
- Wie sehen die Dorfbewohner die Zuwanderer? Gibt es soziale Probleme durch Verdrängungseffekte, soziale Brennpunkte?

Wirtschaftliche Auswirkung durch Zuwanderung

- Wie ist der Einfluss der Zuwanderer auf den Arbeitsmarkt?
 - Kommt es zu Verdrängungseffekten?
- Wie ist der Einfluss der Zuwanderer auf die Kaufkraft in der Gemeinde?
- Ihrer Einschätzung nach, wovon leben die meisten Zuwanderer in Ihrer Gemeinde (eigenes Vermögen, Rente, selbstständige Tätigkeit, Anstellungsverhältnis, Transferleistungen (Hartz IV) etc.)?
- Betreiben Zuwanderer eigene Geschäfte in der Gemeinde? (*in der Karte verorten*)
 - Wie gestaltet sich die Kundschaft? (*lokale Bevölkerung oder Zuwanderer*)
- Gibt es Geschäfte, die vorwiegend von Zuwanderern genutzt werden? (*in der Karte verorten*)

Bewertung der Zuwanderung

- Welche positiven / negativen Effekte werden durch die Zuwanderung beobachtet?
- Wie wird die Zuwanderung betrachtet durch ...
 - die Gemeinde?
 - die Bevölkerung?
- Wie entwickelt sich zukünftig die Bevölkerung der Gemeinde?
 - Welchen positiven / negativen Einfluss hat die Zuwanderung?

Maßnahmen der Gemeinde?

- Wird die Zuwanderung in Ihrer Gemeinde aktiv gefördert oder gehemmt?
 - *Gefördert*: Wie sehen die Förderungen bzw. die Anwerbestrategien aus?
 - *Gehemmt*: Gibt es Maßnahmen oder gezielte Unterlassungen, welche die Zuwanderung hemmen?
- Wie bewerten Sie die Maßnahmen bezüglich ihrer Wirksamkeit?
- Welche Maßnahmen werden getroffen bzw. sind geplant, um das soziale und wirtschaftliche Potential der Neuankömmlinge zu nutzen?

Interviewleitfaden für Immobilienmakler

Begrüßung und Kurzvorstellung der Person. Erklärung des Forschungsprojektes.

Einleitungsfragen

- Wie lange sind Sie bereits als Immobilienhändler tätig?
- Haben Sie eine spezielle Zielgruppe? Wenn ja, welche?
- Wenn Sie die letzten Jahre betrachten, hat sich der Immobilienmarkt in XY verändert und wenn ja inwiefern, bezogen auf den:
 - Mietmarkt
 - Eigentumsmarkt
 - Gebäudemarkt

Wohnungsverhältnisse

- Wie schätzen Sie das Verhältnis von Haupt- zu Nebenwohnsitz ein?
- Wie schätzen Sie das Verhältnis von Miet- zu Eigentumswohnungen ein?
 - Werden mehr Mietobjekte oder Eigentumsobjekte errichtet?
- Was wird derzeit vermehrt nachgefragt - Miet- oder Eigentumsobjekte?
- Lassen sich Ihre Kunden hinsichtlich Alter, Berufsgruppe etc. charakterisieren?
 - Welche Personengruppe fragt überwiegend nach? (Investor, Arbeiter, Familien, Junge, Rentner)
 - Welche Eigentumsform?
 - Woher kommen diese? Einheimische oder Zuwanderer?

Motive

- Ihrer Meinung nach, worin liegt das Motiv für die Zuwanderung nach XY?
- Glauben Sie, werden einige Objekte, Ihrer Meinung nach für Spekulationszwecken gehortet?

Immobiliensektor und Zukunft

- Wie sieht die Bausubstanz der Gebäude in XY aus?
- Sind Ihrer Meinung nach die Preise gerechtfertigt?
- Gibt es gewisse Stadtteile, welche besonders beliebt sind? Wenn ja, welche? (einzeichnen)
- Wie denken Sie, wird sich die Situation am Immobilienmarkt in Zukunft entwickeln?

ANHANG 2 – LEITFADEN FÜR DIE INTERVIEWS MIT ZUWANDERERN

Für die 19 Interviews mit 21 Zuwandern wurde folgender Leitfaden verwendet:

Interviewleitfaden für Zuwanderer

Kurzvorstellung der eigenen Person und Vorstellung des Projektes

Einleitungsfragen

- Seit wann wohnen Sie hier?
- Ist dies Ihr einziger Wohnsitz?
 - Wenn Nein:**
 - Ist dies Ihr Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz?
 - Wie viel Zeit verbringen Sie an welchem Wohnort in etwa?
 - Welcher Wohnort übernimmt welche Funktion für Sie?
 - Wo sehen Sie Ihren Lebensmittelpunkt?
 - Welche Eigenschaften verbinden Sie mit dem Lebensmittelpunkt?
 - Wechseln Sie mit der Familie den jeweiligen Wohnort oder stets nur alleine?
 - Wenn Ja – hier weiter:**
 - Überlegen Sie den/die Wohnorte zu Gunsten dieses Wohnortes einmal abzumelden?

Motive der Zuwanderung

- Welches Motiv steht hinter Ihrem Wohnortwechsel?
 - Sofern ein anderes Familienmitglied für den Wohnortwechsel verantwortlich ist, welches Motiv war für dieses Mitglied ausschlaggebend?
- In welche Lebenslage fiel Ihr Wohnortwechsel? (neuer Arbeitsplatz, Rente, Kinder etc.)
- Warum wählten Sie gerade diesen Ort als ihren Wohnort aus?
 - Kannten Sie die Region / den Ort?
 - Spezielle Vorteile der Region / des Ortes?
- Gab es spezielle Anwerbungen von der Region bzw. vom Ort? (*Bsp.: Begrüßungsgeld etc.*)

Soziales Leben im Ort:

- Wie gestaltet sich das Zusammenleben mit der lokalen Bevölkerung?
 - Gibt es Hemmnisse / Erleichterungen?
- Integrieren Sie sich über Vereine oder über die Kirche in die Gemeinschaft? Übernehmen Sie dort eine Funktion? Engagieren Sie sich in der politischen Gemeinde?
 - Wenn nein, würden Sie sich gerne sozial in ihrer Gemeinde engagieren?
- Sofern Sie Kinder haben, wie erfolgt die Integration der Kinder?
- Nehmen Sie an den traditionellen Veranstaltungen des Ortes teil?

Aktionsräume in der Gemeinde (in Karte einzeichnen lassen):

- Wo befindet sich Ihre Arbeitsstätte? *Falls nicht selber Ort:* Wie lange pendeln Sie dorthin?
- *Sofern Kinder:* Besuchen die Kinder eine lokale Schule oder eine Schule außerhalb der Gemeinde? (Abhängig von den Schulen vor Ort)
- Welche Geschäfte benutzen Sie für ihre alltäglichen Besorgungen?
- Nutzen Sie lokale Dienstleister (Friseur etc.)?
- Wo verbringen Sie ihre Freizeit? Welche Aktivitäten üben Sie dabei aus?
- Haben Sie noch Verbindungen zu ihrem alten Wohnort? Wenn ja, welche und warum?

Anregungen und Wünsche

- Wie zufrieden sind Sie mit dem Wohnortwechsel? Wurden Ihre Erwartungen erfüllt? Wenn, nein – warum nicht?
- Überlegen Sie diesen Wohnort in näherer Zukunft einmal zu verlassen?
- Welche Anregungen oder Wünsche hinsichtlich der Integration hätten Sie?
- Welche positiven / negativen Aspekte haben sich für Sie ergeben durch diesen Ort?
- Was wünschen Sie sich für diesen Ort? Diese Region?

Persönliche Angaben

- Alter, Nationalität, Familienstand, Anzahl der Kinder, Wohneigentumsform
- Leben PartnerIn und Kinder vor Ort oder woanders?
- Beruf / Ausbildung
- Wanderungsgeschichte (Anzahl der Wohnorte, Dauer der Aufenthalte etc.)

ANHANG 3 – KATEGORIENSYSTEM FÜR DIE AUSWERTUNG DER EXPERTEN-INTERVIEWS

Für die Auswertung der 9 Experteninterviews wurde folgendes Kategoriensystem entwickelt und angewendet:

Kategoriensystem Experten

1. *Charakteristik der Zuwanderung*

- **Entwicklung der letzten Jahre**
- **Gründe für die Zuwanderung**
- **Zuwanderungstypen**

2. *Aktionsräume der Zuwanderer*

- **Siedlungsgebiete**
- **Freizeiträume**

3. *Auswirkungen der Zuwanderung*

- **Auf die Wirtschaft**
 - *Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt*
 - **Art der Tätigkeit**
 - **Pendler**
 - *Verhältnis Ein- und Auspendler*
 - *Zeitliches Ausmaß des Pendelns*
 - *Herkunftsgebiete*
 - *Zielregionen*
 - *Verkehrsmittel*
 - *Gründe für das Pendeln*
 - *Auswirkungen auf das Geschäftsleben*
 - **Betrieb eigener Geschäfte**
 - **Kundschaft der Geschäfte**
 - **Kartierung der Geschäfte**
 - *Auswirkungen auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt*
 - **Veränderungen der Eigentumsverhältnisse**
 - **Auswirkungen auf die Grundstücks- und Immobilienpreise**
 - **Spekulationen**
 - **Gründe für die Verschärfung des Immobilienmarktes**
 - *Auswirkungen auf die Kaufkraft der Gemeinde*
- **Auf das soziale Leben**
 - *Eingliederung in die Gemeinschaft*
 - **Unterstützung bei der Integration**
 - **Hemmnisse bei der Integration**
 - *Beiträge der Zuwanderer zu verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen*
- **Auf das Ortsbild**
 - *Bautätigkeit*
 - *Nebenwohnsitze*
 - **Verhältnis zu Hauptwohnsitzen**
 - **Aufenthaltsdauer**
 - *Brennpunkte*

4. Bewertung der Auswirkungen der Zuwanderung

- **Durch die Bevölkerung**
 - *auf die Wirtschaft*
 - *auf das soziale Leben*
 - *auf das Ortsbild*
- **Durch die Experten**
 - *auf die Wirtschaft*
 - *auf das soziale Leben*
 - *auf das Ortsbild*

5. Maßnahmen der Gemeinden

- **Bezüglich Zuzug**
 - *Maßnahmen zur Förderung des Zuzugs*
 - *Maßnahmen zur Hemmung des Zuzugs*
 - *Beurteilung der Wirksamkeit der Maßnahmen*
- **Bezüglich Bautätigkeit und Immobilienmarkt**
 - *Maßnahmen zur Hemmung der Bautätigkeit*
 - *Maßnahmen zur Senkung der Immobilienpreise*
 - *Beurteilung der Wirksamkeit der Maßnahmen*
- **Bezüglich der Nutzung des sozialen und wirtschaftlichen Potenzials der Zuwanderer**

6. Zukünftige Entwicklung der Region und Einfluss der Zuwanderung

- **Zukünftige Entwicklung**
 - *positive*
 - *negative*
- **Einfluss der Zuwanderung**

7. Regionale und kommunale Besonderheiten

- **Region**
- **Tegernsee**
- **Rottach-Egern**
- **Bad Reichenhall**
- **Berchtesgaden**

ANHANG 4 – KATEGORIENSYSTEM FÜR DIE AUSWERTUNG DER INTERVIEWS MIT DEN ZUWANDERERN

Für die Auswertung der 19 Interviews mit Zugewanderten wurde folgendes Kategoriensystem entwickelt und angewendet:

Kategoriensystem Zuwanderer

1. Statistische Eigenschaften und Herkunft

- Altersgruppe
- Staatsangehörigkeit
- Familienstand
- Anzahl der Kinder
 - Anzahl
 - Wohnort
 - Vor Ort
 - Nicht vor Ort
- Geburtsort
- Herkunftsort
- Anzahl bisheriger Wohnorte
- Ausbildung
- Erwerbsstatus
- Religion

2. Wohndauer und Frequenz der Anwesenheit

- Wohndauer
- Wohneigentumsform
- Zweitwohnsitz
 - Lebensmittelpunkt
- Häufigkeit der Anwesenheit
- Absicht zum Bleiben

3. Wanderungsmotiv

- Persönliches Motiv der Wanderung
- Motive anderer Familienmitglieder
- Lebenslage
 - Rolle des Berufs
 - Amenity als sekundäres Motiv
- Kenntnis der Gemeinde
- Anwerbungen der Gemeinde
- Grund für die Wahl der Gemeinde

4. Aktionsraum

- **Orte der Arbeit**
 - Pendler
 - Distanzüberwindung
- **Orte des Sich-Versorgens**
 - Einkauf
 - Vor Ort
 - Nicht vor Ort
 - Dienstleistungen
 - Vor Ort
 - Nicht vor Ort
- **Orte der Freizeit**
 - Vor Ort
 - Nicht vor Ort
- **Orte der Kinder**
- **Verbindungen zum alten Wohnort**

5. Interaktionen mit der ansässigen Bevölkerung

- **Beteiligung an Veranstaltungen**
- **Verhältnis zur ansässigen Bevölkerung**
- **Probleme/Hemmnisse**
- **Bewertung des Verhältnisses**

6. Bereitschaft zum Engagement

- **Bestehendes Engagement**
- **Funktion im Engagement**
- **Bereitschaft für weiteres Engagement**
 - Gründe

7. Zufriedenheit mit der Wohnortwahl

- **Vorteile der Region**
- **Positive Effekte durch den Wohnortwechsel**
- **Negative Effekte durch den Wohnortwechsel**
- **Erwartungserfüllung**

8. Wünsche für den Ort und die Region

- **Hinsichtlich Wirtschaft**
- **Hinsichtlich Soziales**
- **Hinsichtlich Politik**
- **Hinsichtlich Integration**
- **Hinsichtlich Umwelt & Landschaft**
- **Hinsichtlich Verkehr**
- **Keine Wünsche**