

## **SIEDLUNGSGEOGRAPHIE**

### ***SETTLEMENT GEOGRAPHY***

---

## **LÄNGSSCHNITTANALYSE ALPINER SIEDLUNGSGEOGRAPHIE: DAS TEGERNSEER TAL, BAYERN**

Constantin MEYER (Hannover), Hubert JOB und Laura KNOLL (beide Würzburg)\*

*Erste Einreichung / initial submission: 12/2021; revidierte Fassung / revised submission: 10/2022;  
endgültige Annahme / final acceptance: 11/2022*

mit 2 Abbildungen und 1 Tabelle im Text sowie drei Kartenbeilagen

### **INHALT**

<i>Zusammenfassung</i> .....	284
<i>Summary</i> .....	284
1 Einleitung .....	285
2 Untersuchungsgebiet .....	286
3 Konzeptioneller Rahmen .....	287
4 Methodik .....	289
5 Ergebnisse .....	292
5.1 Längsschnitt der Siedlungsentwicklung .....	292
5.2 Zweitwohnungssukzession .....	295
5.3 Ursachenkomplexe .....	297
6 Diskussion .....	300
6.1 Methodik .....	300
6.2 Steuerungsansätze anhand der Zweitwohnungsproblematik .....	301
7 Fazit .....	304
8 Literaturverzeichnis .....	305
Kartenbeilagen .....	am Ende des Beitrags

---

\* Constantin MEYER MSc., Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL), Vahrenwalder Straße 247, D-30179 Hannover; Univ.-Prof. Dr. habil. Hubert JOB, Lehrstuhlinhaber, und Laura KNOLL MSc, Lehrstuhl für Geographie und Regionalforschung, Institut für Geographie und Geologie, Universität Würzburg, Am Hubland, D-97074 Würzburg. – E-Mails: [constantin.meyer@arl-net.de](mailto:constantin.meyer@arl-net.de), [hubert.job@uni-wuerzburg.de](mailto:hubert.job@uni-wuerzburg.de), [laurasophiaknoll@gmail.com](mailto:laurasophiaknoll@gmail.com).

## Zusammenfassung

*In diesem Beitrag wird der Landnutzungswandel im oberbayerischen Tegernseer Tal (Deutschland) anhand einer Längsschnittanalyse über 200 Jahre untersucht. Der Beitrag knüpft damit an eine Studie des Münchner Geographen Karl RUPPERT aus dem Jahr 1962 an. Im Tegernseer Tal wurde bereits historisch ein starker Landnutzungswandel beobachtet. Durch den Tourismus kam und kommt es auch heute noch, vor allem wegen des Baus von Zweitwohnungen, zu einer dynamischen Siedlungsentwicklung. Im vorliegenden Aufsatz wird dieser Trend dokumentiert und versucht, die Beweggründe für diesen Prozess herauszuarbeiten, der sich in etlichen Alpentälern, die topographisch bedingt über knappe Dauersiedlungsräume verfügen, ähnlich abspielt.*

*Methodisch wurde dazu folgendermaßen vorgegangen: Eine GIS-gestützte Modellierung und Rekonstruktion der Siedlungsflächenentwicklung wurde durch die Auswertung von amtlichen Statistiken und qualitativen Experteninterviews im Sinne eines „Mixed-Methods“-Ansatzes ergänzt. Somit können nachfrage- und angebotsorientierte Ursachen der Siedlungsentwicklung erklärt werden. Darüber hinaus wird die aktuelle Verteilung und Struktur der Zweitwohnungen im Untersuchungsgebiet, die durch Kartierungen vor Ort erhoben wurde, dargestellt. Anschließend werden Instrumente zur Begrenzung von Zweitwohnungen kritisch diskutiert, auch mit einem vergleichenden Blick auf diesbezügliche Steuerungsansätze in den benachbarten österreichischen und schweizerischen Alpen, wo ähnliche Friktionen im Umgang mit dem „knappen Gut Boden“ bestehen.*

*Schlagwörter: Alpen, Landnutzungswandel, Siedlungsgeographie, Raumplanung, Zweitwohnungen, Tegernsee, Tegernseer Tal*

## Summary

### LONGITUDINAL ANALYSIS OF ALPINE SETTLEMENT GEOGRAPHY: THE TEGERNSEE VALLEY, BAVARIA

*In this article, land use change in the Tegernsee Valley in Upper Bavaria (Germany) is examined using a longitudinal analysis over 200 years. In doing so, it takes up a study by the Munich geographer Karl RUPPERT from 1962. In the Tegernsee Valley, a strong change in land use has already been observed historically. The increasing settlement development can be interpreted as a result of tourism development and it is especially due to the construction of second homes. This paper documents this trend and tries to work out the reasons for the illustrated process, which is similar to what is happening in several Alpine valleys which, for topographical reasons, have scarce permanent settlement space.*

*The methods applied include a GIS-based modelling and reconstruction of settlement development that was supplemented by the evaluation of official statistics and qualitative expert interviews in the sense of a “mixed-methods” approach. Thus, demand- and supply-oriented causes of settlement development can be explained. In addition, the current distribution and structure of second homes in the study area is presented, which was collected through on-site mapping. In this respect, instruments for limiting second homes are critically discussed, also with a comparative view of related management and planning approaches in the neigh-*

*bouring Austrian and Swiss Alps, where similar frictions exist in dealing with scarce land resources.*

*Keywords: Alps, land use change, second homes, settlement geography, spatial planning, Tegernsee, Tegernsee Valley*

## 1 Einleitung

Boden ist nicht beliebig vermehrbar. Das gilt umso mehr für die Alpen mit ihrem topographisch bedingten, äußerst knappen Dauersiedlungsraum: Beispielsweise sind in Tirol lediglich knapp 11 Prozent der gesamten Landesfläche so klassifiziert (Land Tirol, Abteilung Raumordnung und Statistik 2017). Friktionen, die aus den von Freizeit und Tourismus getriebenen Entwicklungen resultieren, erfordern in Zeiten des „Sustainable Development“-Paradigmas eine angewandt-geographische Politikberatung für umweltverträgliche und gesellschaftlich ausgleichend wirkende Lösungen (JOB et al. 2020; 2017). Aufgrund der Topographie und der damit verbundenen spezifischen Herausforderungen kann der Alpenraum als „Brennglas“ von Landnutzungskonflikten gesehen werden, die dort im Vergleich zu außeralpinen Regionen in verschärfter Form vorkommen und eine spezifische „Alpine Raumordnung“ begründen (MEYER und JOB 2022; SCHINDELEGGER 2020). Denn nicht nur Freiräume werden kontinuierlich weniger, weil sie – mit vielerlei negativen Konsequenzen für betroffene Ökosysteme (JOB et al. 2022) – zerschnitten und versiegelt werden, auch massiv steigende Baulandpreise lassen den Immobilienerwerb für Einheimische in manchen Regionen des Alpenraums fast unmöglich werden (FREY 2008). Das hängt vielerorts auch damit zusammen, dass das ohnehin stark begrenzte Bauland zum Teil für Zweitwohnsitze genutzt und somit das Angebot an (bezahlbarem) Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zusätzlich limitiert wird.

Seit über 50 Jahren steht die Zweitwohnungsproblematik als Tatbestand alpiner Siedlungsgeographie in der wissenschaftlichen Diskussion. Negative Begleiterscheinungen des Zweitwohnungsbaus waren und sind unübersehbar, auch wenn versucht wird, etwaige regionalökonomische Vorteile als Pro-Argument gegenüberzustellen (vgl. KRIPPENDORF 1975; HUTTER 1978; KRAUTER 2015). Nach der Jahrtausendwende ist das Thema Zweitwohnungen vielschichtiger geworden (SALLETMAIER 1993; MÜLLER 2004; PERLIK 2006; BENDER und KANITSCHNEIDER 2012; STEINICKE et al. 2012; SONDEREGGER 2014; GRUBER 2017; KANONIER und SCHINDELEGGER 2022): Steigender Wohlstand, höhere Mobilität, fortschreitende Urbanisierung und zunehmende Flexibilisierung der Arbeitswelt sowie der demographische Wandel sind beeinflussende Faktoren (MOSS 2009; MÜLLER und MARJAVAARA 2012). Ferienwohnungen mit geteilter Nutzung nach dem „Buy to Let“- oder „Time-Sharing“-Modell<sup>1)</sup> fördern die Investitionen von Kapitalanlegern in Chalets

<sup>1)</sup> Bei sogenannten „Buy-to-Let“-Modellen erwirbt der/die Käufer/in in der Regel Eigentum an der Ferienimmobilie, überlässt diese jedoch zur Vermietung an Gäste einem Beherbergungsbetrieb oder einem anderen Tourismusunternehmen. Im Rahmen von sogenannten „Time-Sharing“-Modellen erwerben Personen in der Regel gegen Bezahlung eines Einmalbetrages ein längerfristiges, (oftmals zum gleichen Zeitpunkt) wiederkehrendes Nutzungsrecht an einer bestimmten Ferienwohnung oder einem Ferienappartement (EISENBERGER und WURZINGER 2018, S. 206).

(„Landbanking“), die „Baby Boomer“-Generation migriert in Altersruhesitze, „Amenity Migration“ und multilokales Wohnen sind „en vogue“ und werden durch die modernen IKT-Technologien sowie durch den seit 2020 laufenden virus pandemischen Trend zum „home office“ noch befeuert (BÄTZING 2021).

Vor diesem Hintergrund greift der thematische Schwerpunkt dieser Arbeit auf eine Studie von Karl RUPPERT aus dem Jahr 1962 zurück. Er rekonstruierte die Entwicklung des Tegernseer Tals in Oberbayern seit dem frühen 19. Jahrhundert, unter besonderer Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der Bebauung aus sozialgeographischer Sicht. Dabei untersuchte er die Prozesse, die bereits aus der damaligen Perspektive zu einem beachtlichen Wandel einer ehemals dünn besiedelten, agrarisch geprägten Region zu einer „*florierenden Fremdenverkehrslandschaft*“ geführt hatte. Zum Selbstverständnis formulierte er, dass es darum geht: „[...] einerseits die Kräfte kennenzulernen, die hier die Landschaft gestalten, [...] um andererseits dem Planer und u. U. dem Gesetzgeber für die Steuerung dieser Prozesse die Unterlagen bereitzustellen“ (RUPPERT 1962, S. 48).

Heutzutage ist es insbesondere aus datenschutzrechtlichen Gründen für eine wissenschaftliche Arbeit nicht mehr möglich, (wie damals RUPPERT 1962) großflächige Liegenschaftskatasterauszüge mit personenbezogenen Angaben als Datengrundlage zu erhalten, um diese mit vergangenen Zeitschnitten zu vergleichen. Dennoch wird in der vorliegenden Arbeit versucht, an die früheren Erkenntnisse der Studie von RUPPERT anzuknüpfen und diese insbesondere als Quelle bei der Rekonstruktion der Siedlungsentwicklung im Tegernseer Tal seit Beginn des 19. Jahrhunderts einzubeziehen. Hierbei liegt der Fokus allerdings auf der Rekonstruktion von Bebauung und Flächennutzung sowie auf den jeweiligen Ursachen bzw. Einflussfaktoren der identifizierten Entwicklungen (MEYER 2020).

Um den historischen wie aktuellen Datengrundlagen sowie den verschiedenen konzeptionellen Einflüssen gerecht zu werden, wurde ein Methodenmix aus qualitativen, quantitativen und kartographisch-geoinformatischen Arbeitsschritten angewandt. Dabei orientiert sich die empirische Analyse an vier Leitfragen:

- Wie haben sich die Gemeinden im Tegernseer Tal siedlungsstrukturell verändert?
- Wie groß ist der Anteil an Zweitwohnsitzen und wie sieht deren räumliche Verteilung aus?
- Welche Ursachenkomplexe (nachfrage- und angebotszentriert) haben bei der siedlungsstrukturellen Veränderung und bei der Entwicklung der Zweitwohnsitze wie zusammengewirkt?
- Welche planerischen Steuerungsansätze bestehen in Hinblick auf die Begrenzung von Zweitwohnungen, auch mit Blick auf andere Räume mit vergleichbaren alpinen Rahmenbedingungen (knapper Dauersiedlungsraum)?

## 2 Untersuchungsgebiet

Physisch–geographisch umfasst das Tegernseer Tal ein am Rande der Nördlichen Kalkalpen gelegenes Seebecken in einer Höhe von 740 m über NN. Siedlungsgeographisch liegt das Untersuchungsgebiet am Südostrand der Agglomeration München und umfasst fünf Gemeinden, die zum Landkreis Miesbach im Bezirk Oberbayern gehören: Gmund am Tegernsee am Nordufer des Sees, die Gemeinden Bad-Wiessee, Tegernsee und Rottach-Egern, die

auf flachen Schwemmkegeln im Westen, Osten und Süden des Beckens liegen, sowie im Weißachtal, weit nach Südem sich erstreckend, die Gemeinde Kreuth. Im Jahr 2019 zählte das Tegernseer Tal – inklusive der Personen mit gemeldetem Zweitwohnsitz, die einen Anteil von gemittelt 12,3 Prozent der Talbevölkerung verkörpern (KNOLL 2021) – knapp 28.000 Einwohner. Aus wirtschaftsgeographischer Perspektive stellt das Untersuchungsgebiet eine bekannte Tourismusdestination mit einer zirka 200-jährigen Geschichte und einer für das Außenmarketing verantwortlichen Destinationsmanagementorganisation „Tegernseer Tal Tourismus GmbH“ mit ihrer Marke „Der Tegernsee“ (<https://www.tegernsee.com>) dar. In ihrem Ursprung ist die Tourismushistorie zum einen eng mit dem Wittelsbacher Königshaus und zum anderen mit dem frühen Bäderverkehr in Verbindung zu bringen (ROSENMERKEL 1822; SPENGLER 1969).

Die Übernachtungszahlen sind wegen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung seit den 1950er Jahren fast durchgängig angestiegen bis zu dem bekannten Hoch, das der Wiedervereinigung Deutschlands folgte. Seit zirka 25 Jahren stagnieren sie bei in etwa 1,5 Millionen Übernachtungen von Gästen jährlich. Zeitgleich sind nach 1995 die Gästeankünfte stetig geklettert auf heute jährlich etwa 380.000. Wie überall in Mitteleuropa geht die Aufenthaltsdauer im gewerblichen Tourismus zurück. Das Reisegeschäft wird schnelllebiger; dies umso mehr, da die Zahl der Tagestouristen zeitgleich zu den wachsenden Quellgebieten im bayerischen Alpenvorland kontinuierlich ansteigt, was ein viel höheres Verkehrsaufkommen nach sich zieht (DWIF 2013).

Wenn hier auf das Tegernseer Tal als Untersuchungsgebiet abgehoben wird, geschieht dies, weil Prof. Karl RUPPERT, der Mitbegründer der Münchner Schule der Sozialgeographie, 1962 eine fundierte Quellenstudie in seiner damaligen Wahlheimat betrieben hat, die belastbares und historisch weit zurück reichendes Kartenmaterial liefert (RUPPERT 1962). Bedeutsam ist im Tegernseer Tal auch die Problematik des hohen Flächenverbrauchs für Siedlungen und Verkehrsflächen, ausgelöst nicht zuletzt durch Zweitwohnungen. Zudem geht es um die Analyse genereller raumzeitlicher Prozesse alpiner Siedlungsgeographie vom Typus monostrukturierter ländlicher Gemeinden mit hohen Zweitwohnungsanteilen im wegen der Topographie ohnedies knappen alpinen Dauersiedlungsraum. So scheinen anderswo in den Alpen als einer der größten Tourismusdestinationen weltweit (JOB 2005; MAYER et al. 2011; BÄTZING 2015) ähnliche monostrukturierte Muster auf. Eine vergleichbare Studie zur Zweitwohnungsproblematik hat etwa BÄTZING (1985) in Bad Hofgastein im salzburgerischen Pongau durchgeführt, um hier nur ein prominentes Beispiel von vielen zu nennen. Dabei ist die räumliche Verteilung von Zweitwohnungen dergestalt, dass besonders betroffene Gemeinden in Bayern, Westösterreich, der Schweiz oder Südtirol zumeist Anteile von 20 bis 40 Prozent aufweisen, in Teilen der französischen und westitalienischen Alpen jedoch immens hohe Werte von 60 bis 80 Prozent üblich sind (SONDEREGGER und BÄTZING 2013).

### 3 Konzeptioneller Rahmen

Die retrospektive Analyse und Erklärung von Siedlungsentwicklung stellt einen verbreiteten Gegenstand geographischer Forschung dar (BEHNISCH et al. 2018; MEGERLE 2019;

KLUMPE 2022). In Längsschnittanalysen der Siedlungsentwicklung ist aus erkenntnistheoretischer Perspektive neben einer zeitlichen Abfolge auch eine logische Ordnung der Ereignisse relevant (KOCH und EISL 2018). Eine Erklärung der Hintergründe von Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke kann nur durch eine kombinierte Betrachtung von sowohl nachfragezentrierten (Triebkräfte der Nachfrage nach Bauland) als auch angebotszentrierten Einflussfaktoren (Begrenzung der zu entwickelnden Flächen, primär durch staatliches bzw. kommunales Handeln) erreicht werden (SIEDENTOP 2018). In einem komplexen System, das sich aus verschiedenen Akteuren (kommunalen Behörden, Bürgerinnen und Bürger, Investoren etc.) und deren überlagernden Einflüssen auf die bauliche Entwicklung in den Gemeinden des Tegernseer Tals zusammensetzt, ist die Erklärung über sog. Realgründe mitunter nicht immer möglich, insbesondere für nachfragezentrierte Einflussfaktoren.

Bodennutzung kann grundsätzlich als das Ergebnis langfristiger Prozesse und in einem konkreten Zeitschnitt nur als Momentaufnahme innerhalb prozessualer Veränderungen verstanden werden. Das impliziert, dass zur Beurteilung diesbezüglicher Fragestellungen „die Einbeziehung der historischen Dimension der Raumentwicklung oft genauso wichtig ist wie die Betrachtung eines nur kurzen Zeitraumes der Gegenwart, die u. U. einer Blickverengung Vorschub leistet“ (RUPPERT 2006, S. 5). In der Literatur existieren vor allem interregional angelegte quantitative Ansätze (z. B. Vergleich auf Landkreisebene), in denen die Flächeninanspruchnahme oft mit regressionsanalytischen Methoden untersucht wird (vgl. z. B. SIEDENTOP et al. 2009). Solche Studien können gemäß ihrer Ausrichtung und Methodik Erklärungsansätze liefern, die räumlich relativ grob aufgelöst sind und auf einem Kategoriensystem amtlich verfügbarer statistischer Daten aufbauen. Damit bilden sie zwar wichtige Entscheidungsgrundlagen für ein landes- oder bundesweites Monitoring der Siedlungs- und Freiraumentwicklung, können aber kaum kleinräumige Prozesse auf der (inter-)kommunalen Ebene erklären.

Die konzeptionelle Grundidee dieser Arbeit liegt hingegen darin, dass eine integrierte Betrachtung spezifische raumbezogene Eigenschaften und Herausforderungen des Untersuchungsraums möglichst kleinräumig einbeziehen sollte. Dies geht insbesondere mit dem Abweichen von einer rein quantitativen Methodik hin zu einem kombinierten, qualitativen Ansatz einher, um den lokalen Besonderheiten des Untersuchungsraums gerecht zu werden und Hintergrundwissen sowie spezifische Sichtweisen von relevanten lokalen Akteuren miteinzubeziehen.

Als besonders komplexes, aber gleichwohl relevantes Phänomen soll in diesem Beitrag auf die Rolle von Zweitwohnsitzen bzw. Zweitwohnungen eingegangen werden – synonym werden in der Literatur die Begriffe Ferienwohnung, Ferienhaus, Wochenendhaus oder Freizeit- bzw. Zweitwohnsitz gebraucht. Mit SONDEREGGER (2014, S. 53) kann eine Zweitwohnung verallgemeinert als melderechtlicher Nebenwohnsitz angesehen werden, der an Wochenenden oder in den Ferien bewohnt wird. Er kann selbst genutzt oder an Dritte vermietet werden. Sowohl die Schweizer Verordnung für Zweitwohnungen als auch das Tiroler Raumordnungsgesetz (Amt der Tiroler Landesregierung 2016, § 13) grenzen Zweitwohnungen, welche für Arbeit sowie Ausbildung genutzt werden, explizit aus. SALLETMEIER (1993) weist darauf hin, dass die Annahme, der Erstwohnsitz müsste mit dem Lebensschwerpunkt übereinstimmen, nicht immer zutrifft. Ru-

hestandsmigration als Ausdruck überwundener ökonomischer Zwänge des Berufslebens und die mehrfache Haushaltsführung multilokal Wohnender passen in dieses Schema (ARL 2016). Die Motivation beim Erwerb einer Zweitwohnung kann unterschiedlich sein und von einem Altersruhesitz über eine reine Kapitalanlage, Nutzung als Urlaubsdomizil oder berufliche Interessen bis zu Sozialprestige reichen (RUPPERT und MAIER 1969). Nicht zuletzt naturräumliche Eigenschaften wie Topographie und (Bio-)Klima oder soziale Netzwerke des Zuzugsorts im Vergleich zum Wegzugsort sind mitentscheidend (GRUBER 2017).

Für das geographische Phänomen der Multilokalität hat DIRKSMEIER (2012) eine Untersuchung am Beispiel der Stadt Tegernsee vorgelegt und dabei die häufige Abwesenheit bzw. das Nichtengagement der Eigentümer als zivilgesellschaftliche Herausforderung für die Einheimischen und ihre Alltagskultur herausgestellt. Durchgängige Bevölkerungsgewinne haben in den bayerischen Alpen und nicht zuletzt im Untersuchungsgebiet vor allem mit der Expansion der nahegelegenen Agglomeration München zu tun. PERLIK (2006) sowie BENDER und KANITSCHNEIDER (2012) gehen einen Schritt weiter und beziehen die „Amenity Migration“ als dauerhafte „neue Zuwanderung“ ein. „New Highlanders“ migrieren in die Alpen, zusehends auch in peripherere Regionen, weil gegenüber urbanen Gebieten die naturräumlichen Vorzüge, die höhere Lebensqualität, kulturelle Annehmlichkeiten und oft ein günstigerer Wohnungsmarkt gewichtige Pull-Faktoren darstellen. STEINICKE et al. (2012) grenzen allerdings den Tourismus hiervon ab, da bei Urlaubsreisenden keine Absicht besteht, in der Destination zu arbeiten oder dauerhaft zu leben.

## 4 Methodik

### Datengrundlagen

Diese Studie setzt sich aus verschiedenen Datensträngen zusammen, die während der letzten vier Jahre generiert wurden. Es handelt sich um eine klassische „Mixed-Methods“-Vorgehensweise, die in der empirischen Sozial-/Raumforschung weit verbreitet ist (JOHNSON et al. 2007; MCKENDRICK 2020). Als kartographische, statistische und textliche Daten wurden freundlicher Weise zur Verfügung gestellt bzw. durch eigene Erhebungen generiert:

Datenbezeichnung	Verwendungszweck im Beitrag
Karten zu Besitzgefüge und Bebauung im Tegernseer Tal sowie in der Innenstadt von Tegernsee (1815, 1860, 1960) von Karl RUPPERT (1962)	Kartographische Rekonstruktion der (historischen) Siedlungsentwicklung; Vergleich der Zweitwohnsitze in Tegernsee (Stadt)
Historische Positionsblätter und Topographische Karten (1:25.000) des Untersuchungsgebiets der Bayerischen Vermessungsverwaltung von 1902/07, 1944, 1975 und 1995	Kartographische Rekonstruktion der (historischen) Siedlungsentwicklung

Datenbezeichnung	Verwendungszweck im Beitrag
ATKIS–Basis–DLM (2020) und Shapefiles der „Hausumringe“ (2020) der Bayerischen Vermessungsverwaltung	Kartographische Rekonstruktion der (historischen) Siedlungsentwicklung und Erfassung der gegenwärtigen Siedlungsstruktur sowie Flächennutzung
Einwohner- und Erst- bzw. Zweitwohnsitz-Zahlen der kommunalen Meldeämter nach 2000	Bildung einer Zeitreihe zur Analyse des Zweitwohnsitz-Anteils
Angaben zu Flächennutzung, Bauland und zum Arbeitsmarkt, abrufbar über die GENESIS–Online–Datenbank des Bayerischen Landesamts für Statistik	Bildung von Zeitreihen über relevante statistische Indikatoren (Kontextinformationen zur Erklärung der Siedlungsentwicklung)
Kartographische Eintragungen sowie Beobachtungsbögen zur eigenen Zweitwohnungs– und Funktionalkartierung in den Jahren 2020 und 2021	Analyse der heutigen Dimension und Verteilung von Zweitwohnungen/Zweitwohnsitzen sowie Vergleich mit der Darstellung von RUPPERT (1962, Innenstadt Tegernsee)
Textmaterial der Transkripte der 2019 und 2020 geführten Expertengespräche	Erklärung der nachfrage- und angebotszentrierten Ursachenkomplexe für die Siedlungs- und Zweitwohnungsentwicklung

Tab. 1: Übersicht der genutzten Daten(-stränge) und deren Verwendungszweck für die vorliegende Analyse

### Längsschnittanalyse der Siedlungsentwicklung

Nachfolgend werden die Zeitschnitte 1815, 1860, 1902/1907, 1944, 1975, 1995 und zum Vergleich die Situation 2019/20 betrachtet. Die Charakterisierung der Situation vor dem Vorhandensein der sog. Positionsblätter ist durch eine Übernahme der Gebäudegrundrisse aus RUPPERT (1962) möglich. Die Positionsblätter im Maßstab 1:25.000 wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch die amtliche Topographische Karte TK25 als relevantes amtliches Kartenwerk abgelöst. Wegen der unterschiedlichen Verfügbarkeit der amtlichen Topographischen Karten sind die Zeitschnitte nicht exakt gleich lang. Zum Zweck der Verarbeitung in einem Geographischen Informationssystem (GIS) wurden die historischen Karten gescannt (zum Teil bereits als Scan bereitgestellt), georeferenziert und anschließend die Gebäudegrundrisse manuell digitalisiert.

Die Modellierung der Siedlungsflächen (siehe Kartenbeilage 1 am Ende des Beitrags) wurde mithilfe des ArcGIS-Tools „Delineate Built-up Areas“ durchgeführt und in ihrer grundsätzlichen Funktionsweise an die Arbeit von HARIG et al. (2016) zur automatisierten Abgrenzung des bauplanungsrechtlichen „Innenbereichs“ angelehnt. Das besagte Werkzeug erstellt Polygone zur Darstellung bebauter Flächen durch die Abgrenzung dicht konzentrierter Anordnungen von Gebäuden, welche durch andere Features (hier verwendet: Straßen) begrenzt werden können.<sup>2)</sup> Neben den erwähnten

<sup>2)</sup> Vgl. <https://desktop.arcgis.com/de/arcmap/latest/tools/cartography-toolbox/delineate-built-up-areas.htm> (letzter Zugriff: 05.11.2021)



Gebäude-Polygonen und den Straßen als Kanten-Features sind verschiedene Parameter durch den Bearbeiter festzulegen, die in mehreren Durchläufen getestet und optimiert wurden (*grouping distance: 85 Meter; minimum building count: 10 Gebäude, minimum detail size: 35 Meter*). Die zusammenfassende Visualisierung lässt sich als Entwicklung der Siedlungsflächen im Tegernseer Tal interpretieren. Die konkrete Farbgebung und Klassenzuweisung einer Fläche beschreibt den Zeitraum, in welchem diese sich baulich so entwickelt hat, dass sie folglich im GIS-Modell unter den beschriebenen Kriterien als Siedlungsfläche im Sinne eines *im Zusammenhang bebauten Ortsteils* (Interpretation als *Innenbereich* nach § 34 Abs. 1 BauBG in Deutschland) eingestuft wird. Das bedeutet jedoch nicht, dass die jeweilige Fläche zuvor komplett frei von Bebauung gewesen sein muss.

Aufgrund des potenziellen Einflusses auf die Siedlungsentwicklung wurden auch Daten der amtlichen Statistik aus Themenfeldern wie Bevölkerung, Gebäude- und Baulandpreise für Vergleiche zwischen den untersuchten Gemeinden aufbereitet. Um eine genauere Betrachtung der Entwicklung innerhalb der Datensätze zu erreichen und den Schwerpunkt auf die relativen Veränderungen von Indikatoren zu setzen, wurden einige Zeitreihen indiziert.

### **Zweitwohnungs- und Funktionalkartierung**

Aus Datenschutzgründen dürfen die zuständigen Gemeindeverwaltungen die Adressen der Wohngebäude, die als Zweitwohnungen genutzt werden, nicht herausgeben. Deshalb wurde im Rahmen von Ortsbegehungen eine zweifache beobachtungs-basierte Kartierung durchgeführt.

Die erste Kartierung fand in der letzten Oktoberwoche 2020 zum Ende der Nebensaison in allen fünf Gemeinden statt, um sicher zu sein, dass sich im Jahresvergleich nur wenige Personen in ihren Zweitwohnungen aufhalten. Um für Dritte kontrollier- und replizierbar zu sein, wurde eine Zweitwohnung anhand folgender Kriterien (als Hinweise auf längere Abwesenheit) exemplifiziert: geschlossene Roll-/Fensterläden, fehlende Blumen auf Balkonen und in (Vor-)Gärten sowie verpacktes bzw. weggeräumtes Gartenmobiliar auf Balkon bzw. Terrasse. Zudem wurde auf die vor den Häusern geparkten Autos und ihre Kennzeichen geachtet: lautete das Nummernschild auf „MB“ (Landkreis Miesbach) wurde angenommen, dass die Personen dieses Wohngebäudes dort ihren Erstwohnsitz haben. Teilweise wurden bei der Begehung Nachbarn, Postboten oder in den Gärten arbeitende Einheimische angetroffen, die Auskunft gaben, ob es sich um einen Zweitwohnsitz handelt. Waren Wohngebäude eindeutig als Zweitwohnung erkennbar, wurden sie topographisch auf der Kartengrundlage verortet und auf einem Beobachtungsbogen in die Typen „EH“ (Einfamilienhaus), „DH“ (Doppelhaus), „RH“ (Reihenhaus) und „MH“ (Mehrfamilienhaus/Appartementwohnanlage) eingeordnet. Nach der Begehung wurden die Daten in einem GIS geocodiert und visualisiert.

Die zweite Ortsbegehung mit Kartierung geschah Anfang Juni 2021 als Funktionalkartierung im Zentrum der Stadt Tegernsee, und zwar im gleichen Flächenausschnitt wie die von RUPPERT (1962) vorgelegten älteren Bestandsaufnahmen für das Jahr 1960, sodass

sich daraus ein zusätzlicher aktualisierter Kartenvergleich ergibt (vgl. Kartenbeilage 3 am Ende des Beitrags).

## Experteninterviews

Mittels qualitativer Interviews kann das Insiderwissen von Sachkundigen vor Ort abgerufen werden (LAMNEK 2010). Ziel war es, die identifizierten Trends zur Siedlungsentwicklung und zu den Zweitwohnungen zu erklären sowie die Hintergründe der beschriebenen Trends zu erörtern. Zwischen Oktober 2019 und November 2020 wurden dazu 16 leitfadengestützte Expert/inn/eninterviews geführt. Gesprächspartner/innen waren Vertreter/innen aller Tal-Gemeinden (z. B. Bürgermeister bzw. geschäftsleitende Beamte der „Tegernseer Tal Tourismus GmbH“ sowie des „Museums Tegernseer Tal, Kultur und Geschichte“). Auf überlokaler Ebene fanden halbstandardisierte Gespräche mit dem Landratsamt Miesbach (Staatliches Bauamt, Fachbereich Umwelt- und Naturschutz und der Standortmarketing-Gesellschaft) sowie der Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde, Planungsregion 17 Oberland) statt.

Die Gespräche wurden aufgezeichnet, transkribiert und anschließend einer strukturierten Inhaltsanalyse nach MAYRING (2015) unterzogen. Dabei wird ein Kategoriensystem, das aus vorher festgelegten Kategorien und gegebenenfalls Unterkategorien besteht, entwickelt und das Material entsprechend kodiert. Das gemäß dem Kategoriensystem extrahierte Material wurde zudem paraphrasiert und pro Unter- bzw. Hauptkategorie zusammengefasst. Die später wiedergegebenen Originalzitate aus den Expert/inn/eninterviews sind anonymisiert und werden codiert zitiert (im Folgenden jeweils gekennzeichnet durch I und die Nummer des/der Befragten; z. B. I 12).

## 5 Ergebnisse

### 5.1 Längsschnitt der Siedlungsentwicklung

Die nachfolgend beschriebene Siedlungsstruktur wurde durch das Zusammenspiel von verschiedenen Faktoren im 19. und 20. Jahrhundert beeinflusst. Diese werden in einzelnen Zeitschichten mitsamt ihren Triebkräften präsentiert. Kartenbeilage 1 (im Anhang, am Ende des Beitrags) zeigt die massiven Siedlungserweiterungen und illustriert damit den durch Freizeit und Tourismus, darunter vor allem Zweitwohnungen, getriebenen Flächennutzungswandel:

- *Vor 1815:*  
Für die Ausgangssituation lässt sich eine lockere Häufung von Gebäuden nur in Nähe des 1803 säkularisierten Klosters Tegernsee, entlang der Mangfall, nahe der Rottach und des Egerner Seeufers feststellen. Tegernsee war damals ein handwerklich strukturiertes, kleinbäuerliches Dorf. Im restlichen Talraum existierten in großem Abstand zueinander gelegene kleine Weiler und Einödhöfe (Streusiedlung).

- *1815–1860:*  
Ein Zuwachs an Gebäuden ist lediglich nahe des Schlosses Tegernsee, dem ehemaligen Kloster und entlang des flachen Alpbach-Schwemmfächers, wo sich heute die Innenstadt Tegernsees findet, feststellbar. Sowohl das bayerische Königshaus als auch der Hofadel und hohe Beamte begannen mit dem Grunderwerb.
- *1860–1902/07:*  
Nach wie vor gab es kaum eine Zunahme an Gebäuden. Ausgenommen ist erneut Tegernsee, das im zentralen Teil verdichtet wurde und zugleich den Leeberg hinaufwuchs sowie Rottach-Egern, wo zusehends die Seenähe gesucht wurde.
- *1902/07–1944:*  
Die Orte Tegernsee und Gmund expandierten und die Hanglagen am Ostufer wurden großflächig bebaut. Auch in Rottach-Egern wuchsen die Siedlungen in der Nähe der Rottach und des Seeufers zusammen. In dieser Phase ist vor allem Bad Wiessee wegen der Entstehung neuer Bauflächen im Umfeld des 1927 errichteten Prachtbaus des Jod-Schwefelbads und seines schnell wachsenden Kurbetriebs erwähnenswert.
- *1944–1975:*  
In diesem Zeitraum vollzogen sich die massivsten Veränderungen. Tegernsee verdichtete sich weiter (und wurde 1954 zur Stadt ernannt), auch weil zum Teil veraltete Villen verkauft und beispielsweise in Betriebserholungsheime umgewandelt wurden. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bis zu den beiden Ölkrisen führte dazu, das sowohl in Bad Wiessee als auch in Rottach-Egern bzw. Kreuth Ortsteile, die als kleinere Weiler entstanden waren, großflächig zusammenwuchsen. Für die Gmunder Situation gilt Ähnliches: einerseits nahm die Bebauung parallel zum See entlang des nordöstlichen Ufers zu, andererseits entstand eine großzügige Parkwohnanlage, durch die der Hauptort auch nach Westen expandierte.
- *1975–1995:*  
Tegernsee verdichtete sich weiter und die wegen der teilweisen Gefahr von Rutschungen besonders problematische Hangbebauung wurde weiter forciert. Auch der weiträumige Siedlungskörper von Rottach-Egern zeigt ein fortschreitendes Zusammenwachsen.
- *1995–2019:*  
In diesem Zeitraum ist nur mehr eine moderate Außenausdehnung nachzuzeichnen, die hauptsächlich als Abrundung bestehender Ortsteile interpretiert werden kann. Allerdings entstehen in Seenähe größere Gebäudekomplexe in exponierter Lage, wie Kliniken, Kurbauwerke und einzelne Hotels. Auch im Zentrum von Tegernsee wird nachverdichtet und beispielsweise eine Wohnanlage mit 85 Eigentumswohnungen sowie 121 Zimmern im Beherbergungsbetrieb („Quartier Tegernsee“ nebst Viersterne-Hotel) gebaut.

Somit ergibt sich das derzeitige Siedlungsgefüge: Besonders im Bereich des südlichen Tals um Rottach-Egern, nördlichen von Kreuth, im Norden der Gemeinde Bad Wiessee und in Tegernsee erstrecken sich die Siedlungskörper vom Seeufer über den gesamten Talraum – siehe dazu auch Abbildung 1, die die Ausdehnung des Siedlungskörpers im südlichen Teil des Tegernseer Tals von 1920 bis 2019 deutlich aufzeigt). Am östlichen Ufer,



Quelle: Oberes und mittleres Bild: Fotoarchiv des Museums Tegernseer Tal – Kultur & Geschichte; unteres Bild: Foto: C. MEYER

Abb. 1: Blick auf das Tegernseer Tal vom Wallberg aus in Richtung Norden: Oberes Bild: um 1920; mittlere Bild; um 1970; unteres Bild: 2019

wo der Talraum enger ausfällt, ist im Tegernseer Stadtgebiet eine großflächige Bebauung in den unteren Hanglagen am Leeberg und Großtegernseer Berg zu konstatieren. Während die Bebauung im südlichen Teil des Seebeckens fast geschlossen und die Situation am Nordostufer durch bandartige Strukturen charakterisiert wird, ist vor allem das nordwestliche Ufer noch nahezu frei von Bauwerken. Auffallend ist zudem, dass besonders in Rottach-Egern und Bad Wiessee disperse Siedlungsstrukturen mit großen Freiflächen zwischen den Siedlungskörpern gegeben sind.

Für die beiden oben zuletzt genannten Phasen kann zusätzlich eine statistische Auswertung des Wohngebäudebestandes (bis 2019, indexiert auf das Ausgangsjahr 1970) erfolgen (auf Grundlage der Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik, 2019). Sie zeigt, dass die Dynamik der Zunahme an Wohngebäuden in Kreuth mit 74 Prozent Zuwachs seit 1970 am deutlichsten ausfällt. Der Wohngebäudebestand von Rottach-Egern erhöhte sich um 61 Prozent, jener in Bad Wiessee um 51 Prozent, in Gmund um 44 Prozent und in Tegernsee um 39 Prozent. Dabei ist insbesondere eine Steigerung der kontinuierlichen Bautätigkeit nach 2010 festzustellen.

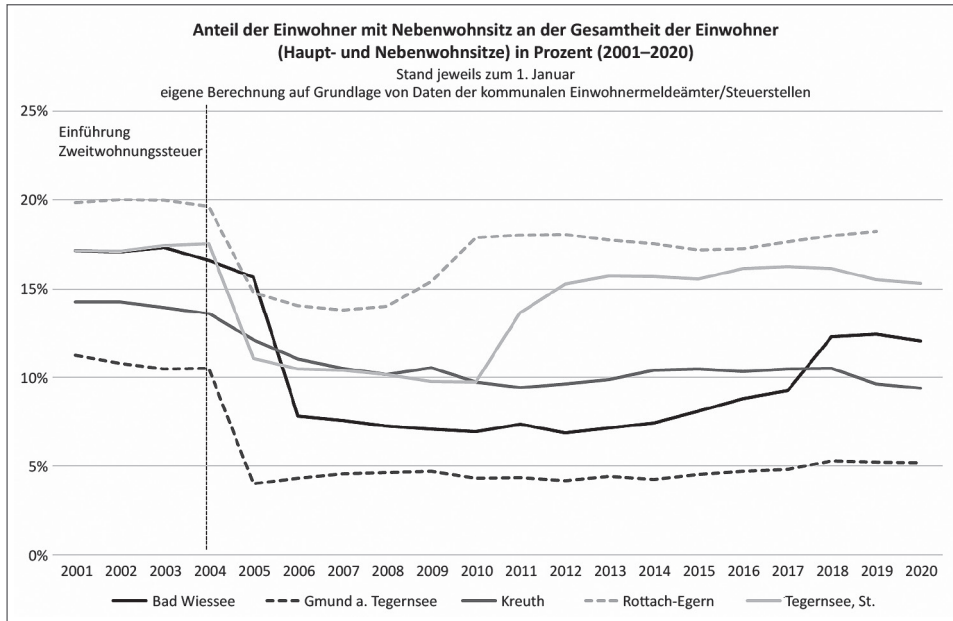
Für das Jahr 2018 zeigt die Auswertung der amtlichen Statistik auf Grundlage der registrierten Veräußerungsfälle für Bauland (Bayerisches Landesamt für Statistik 2020) zudem, dass die durchschnittlichen Kaufwerte im Tegernseer Tal nicht nur zu den höchsten in ganz Bayern (sowie Deutschland) zählen, sondern sich im Vergleich zum Ausgangswert 2010 sehr dynamisch entwickelt haben. Dies belegen zum Beispiel die Kaufpreise für Bauland für Rottach-Egern (2107 Euro pro m<sup>2</sup>; +209 Prozent seit 2010), Bad Wiessee (Euro pro m<sup>2</sup>; +201 Prozent) und Kreuth (745 Euro pro m<sup>2</sup>; +181 Prozent) im Vergleich zum Durchschnitt Bayerns (216 Euro pro m<sup>2</sup>, +68 Prozent).

## 5.2 Zweitwohnungssukzession

In Abbildung 2 ist zu erkennen, dass der Zweitwohnungsanteil in den Gemeinden Gmund, Bad Wiessee und Kreuth viel geringer ist als in der Stadt Tegernsee und dem diesbezüglichen Spitzenreiter im Tal, Rottach-Egern. STREIFENEDER (1999) untersuchte die Struktur und Entwicklung der Zweitwohnsitze in der Gemeinde Rottach-Egern und erarbeitete eine Zeitreihe, die bis 1950 zurückreicht. Die größten Zuwachsraten waren hierbei in den 1960er Jahren mit Höhepunkt um 1965 festzustellen. In den 1970er, 1980er und 1990er Jahren befanden sich die Zuwachsraten auf einem relativ konstanten, wenn auch deutlich niedrigeren Niveau, welches gegen Ende der 1990er Jahre zunehmend abflachte.

Zur Rekonstruktion der Entwicklung der Zweitwohnsitze nach 2000 wurden Daten der Einwohnermeldeämter der fünf Talgemeinden verwendet. Abbildung 2 dokumentiert den Anteil der Einwohner mit Nebenwohnsitz an der Gesamtzahl der Einwohner in den jeweiligen Orten. Erstens ist erkenntlich, dass fallweise große Unterschiede in den Anteilen an Einwohnern mit Nebenwohnsitz bestehen. In Bezug auf den Zeitverlauf ist augenfällig, dass zunächst alle Gemeinden tendenziell sinkende Prozentwerte aufweisen, bis diese nach 2010 wieder ansteigen; besonders in Rottach-Egern, Tegernsee und etwas gedämpfter sowie zeitlich nachhängend in Bad Wiessee. Der durchweg markante Abfall

ab 2004/05 ist durch die damals eingeführte Zweitwohnungssteuer erklärbar. Methodische Limitationen für die Aussagen dieses Beitrags ergeben sich vor allem dadurch, dass die besagte Statistik der Einwohnermeldeämter nicht nach Nebenwohnsitzen zu Arbeits- oder Freizeitzwecken unterscheidet.



Quelle: Daten der kommunalen Einwohnermeldeämter / Steuerstelle. – Eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 2: Entwicklung des Anteils der Einwohner mit Nebenwohnsitz in den Gemeinden des Tegernseer Tals

Hinsichtlich der differenzierten Typen an Wohngebäuden überwiegen im Tegernseer Tal generell Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bzw. Appartementwohnanlagen (KNOLL 2021). In Rottach-Egern verteilen sich die kartierten Zweitwohnungen über das gesamte Gemeindegebiet und alle Gebäudetypen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bzw. Appartementwohnanlagen) kommen vor. Beides hat dort mit dem höchsten Zweitwohnungs-Anteil im Talraum zu tun. Auch in Tegernsee, der Gemeinde mit dem zweithöchsten Wert, können alle vier Wohngebäude-Typen als Zweitwohnungen beobachtet werden. Auffällig ist, dass diese dort überwiegend in „1A-Lagen“ existieren, die entweder nördlich oder südlich wie zum Beispiel am Leeberg mit Seeblick oder am Ufer mit direktem Seezugang vorkommen.

Ansonsten sticht die räumliche Clusterung der Zweitwohnungen ins Auge, zum Beispiel in Gmund, wo die relativ wenigen Zweitwohnsitze besonders in Form von Reihenhäusern vor allem im Osten des Ortsrands aufscheinen. In Bad Wiessee gibt es im

nördlich gelegenen Ortsteil Holz vermutlich keine Zweitwohnsitze, dafür treten sie im südlichen Ortsteil Abwinkl gehäuft auf, und zwar ausschließlich als Ein- oder Mehrfamilienhäuser bzw. Appartementwohnanlagen. In Kreuth, wo sich wenige Gebäude mit Zweitwohnungen zentrifugal um das Ortszentrum herum gruppieren, ist die Verteilung schwerpunktmäßig nach Norden Richtung Weißach und Tegernsee gegeben; hier spielt bei ausschließlichen Einfamilienhäusern wenig überraschend der Seeblick die entscheidende Rolle (vgl. Kartenbeilage 2 im Anhang am Ende des Beitrags).

Um die Studie von RUPPERT (1962) erneut aufzugreifen und der heutigen Situation gegenüberzustellen, wird in den Kartenbeilagen 3a und 3b, ebenfalls im Anhang am Ende des Beitrags) ein Vergleich mit einer aktuellen Kartierung im Ortszentrum der Stadt Tegernsee dargestellt. Die Karten lassen sich nicht in ihrer kompletten Aussage vergleichen, denn eine wissenschaftliche Erfassung der konkreten flächenbezogenen Eigentumsverhältnisse (wie für das Jahr 1960 dargestellt) ist heute aus Datenschutzgründen nicht denkbar. Vielmehr soll das Augenmerk auf die Kategorien der sogenannten „Ausmärker“ (also aus anderen Orten stammende Grundbesitzer) gelegt werden, die eine Gegenüberstellung mit den für 2021 dargestellten Zweitwohnungen nahelegen.

Auch wenn sich das Tegernseer Ortszentrum seitdem siedlungsstrukturell deutlich verändert hat (primär durch Nachverdichtung), gibt es dennoch Muster mit gewissen Ähnlichkeiten. So fällt für die aktuelle Situation eine ähnliche Ballung im nördlichen Teil des Ortszentrums zwischen Hochfeldstraße und Hauptstraße (B307) auf, eine nach wie vor gering verdichtete Ansammlung von großzügigen Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die heutige Struktur weist ebenfalls eine gewisse funktionale Trennung auf: in Siedlungsbereichen, die weitgehend monofunktional dem Wohnen vorbehalten sind, wurden Zweitwohnungen im Rahmen der Ortsbegehung gehäuft angehtroffen. Demgegenüber stehen die durch eine stärkere Nutzungsmischung gekennzeichneten Siedlungsbereiche in der Mitte des Ortszentrums (zwischen Rathaus, Schloss und Alpbach), für die nur ein sehr geringer Anteil von Zweitwohnungen festgestellt werden konnte.

### 5.3 Ursachenkomplexe

„Wer etwas verändern will, muss zuerst die Verhaltensweisen und Motive der Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen begreifen“ (BERITELLI 2008, S. 5). Damit sind nachfragezentrierte Gründe gemeint, die im Folgenden in Form von wörtlichen Zitaten der Interviewten beleuchtet werden sollen. Diesbezügliche Argumentationsstränge werden hier thesenartig verallgemeinernd präsentiert und mit kurzen Sequenzen von Originalzitaten aus den geführten Expert/inn/engesprächen untermauert. Folgende Begründungen wurden in den Gesprächen immer wieder genannt:

- Die allgemein prosperierende Wirtschaftslage und hohe Lebensqualität: „*Uns geht es schon gut hier und wir sind auf der Sonnenseite und das über Jahrhunderte.*“ (I 1)
- Der großräumige Standort und die gute Erreichbarkeit, denn „*München ist natürlich nicht weit weg.*“ (I 3)

- Der kleinräumige Standort in Relation zur schönen Landschaft, zur Tradition und zum altbayerischen Lebensgefühl als Wohlfühlfaktoren: *„Ich nenne es immer den ‚Ludwig–Thoma–Traum‘, der in allen Fraktionen vertreten ist, Trachtenjobberl, Stamm-tisch, dicke Hose und Tegernsee.“* (I 7)
- Die häufige Medienberichterstattung in Sachen *„Promitreff“* (I 14) wegen der *„Sog-wirkung prominenter Personen und damit verbunden dem Bekanntheitsgrad der Orts-namen.“* (I 1)
- Die Kapitalanlage, die durch die derzeitige *„Wertlosigkeit des Geldes gefördert wird“* (I 11) und durchwegs als *„drohende ‚Syltisierung‘“* (I 14) kritisch gesehen wird: *„[...] da diese sehr wohlhabenden Personen sich meist nur wenige Tage oder Wochen vor Ort aufhalten.“* (I 12)
- Die Ruhestandsmigration, die häufig dergestalt abläuft: Da haben Gäste *„[...] hier ein-mal Urlaub gemacht und fühlen sich wohl, wollen auch in Zukunft öfter herkommen und bereiten sich schon auf die Rente vor.“* (I 15)
- Die Multilokalität, die zum Teil gewinnbringend – *„[...] die Leute bereichern uns Ein-heimische ja auch“* (I 9) – zumeist jedoch kritisch hinterfragt wird: *„Das sind [...] verkappte Zweitwohnsitzler, die ihren Erstwohnsitz in der Gemeinde gemeldet haben, diesen eigentlich aber als Zweitwohnsitz nutzen“* (I 13) und *„sie nehmen Wohnraum weg.“* (I 16)

Auch angebotszentrierte Ursachen spielen eine Rolle bei der spezifischen Siedlungsentwicklung, denn diese beeinflussen den möglichen Rahmen für die bauliche Tätigkeit. Derartige Einflussfaktoren bestehen im Untersuchungsgebiet vorrangig in zweierlei Hinsicht: Sie betreffen den Status als Landschaftsschutzgebiet und die (Ab-)Wasserwirtschaft.

Mit Blick auf die aufkommende bauliche Entwicklung in den 1950er und 1960er Jahren wurden die Landschaftsschutzverordnungen *„Schutz des Weißachtals“* (1953) sowie *„Schutz des Tegernsees und Umgebung“* (1956) erlassen. Diese Landschaftsschutzgebiete bestehen auch heute noch mit ähnlichen Richtlinien und begründen u. a. Verbote des Errichtens von Gebäuden und des Entferns geschützter landschaftlicher Bestandteile. Ihre Festlegung wurde wesentlich vom damaligen Miesbacher Landrat vorangetrieben und war unter den Bürgermeistern der Talgemeinden sehr umstritten, da Einschränkungen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten befürchtet wurden. Unter dem Titel *„Bürgermeisterrevolte am Tegernsee“* zitierte *„Die Zeit“*<sup>3)</sup> am 11. März 1954 den früheren Landrat Bauer bezugnehmend auf die Situation im Tegernseer Tal: *„Aus dem Landkreis darf keine Großstadt werden, weil dadurch die Fremden abgestoßen würden. Gewisse Geldgeber von weiß Gott woher investieren ihr Kapital in unserer Gegend und bedrohen die Existenz unseres Fremdenverkehrsgebietes [...].“*

De facto konnten die Landschaftsschutzgebiete aber die bauliche Entwicklung vor Ort kaum bremsen. Dies hing vor allem mit ihrem schwachen naturschutzrechtlichen Status und ihrem Bezug zum Baurecht zusammen. Bis zur Mitte der 1970er Jahre konnten die Gemeinden mit der eigenen Bauleitplanung nämlich die Festlegungen des Land-

<sup>3)</sup> <https://www.zeit.de/1954/10/buergermeisterrevolte-am-tegernsee> (letzter Zugriff: 11.11.2021)



schaftsschutzes relativ leicht außer Kraft setzen.<sup>4)</sup> Außerdem waren geschlossene Ortsteile von der Landschaftsschutzgebietsverordnung ausgenommen. Ab den 1970er Jahren waren für bauliche Entwicklungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich entweder Befreiungen von den Vorgaben der Landschaftsschutzverordnung bei kleineren Vorhaben oder Herausnahmen aus dem Landschaftsschutzgebiet nötig, über die der Kreistag zu entscheiden hatte. Solche Befreiungen seitens des Landratsamts wurden meistens schnell und ohne vertiefte Prüfung erteilt, was die Steuerungswirkung der Landschaftsschutzgebiete zusätzlich geschwächt hat. Nach Aussage eines Interviewpartners sind die Herausnahmen im quantitativen „[...] Vergleich zu den weiter nördlichen gelegenen Gemeinden im Landkreis Miesbach sowie der Stadt Miesbach selbst aber moderat gewesen“. (I 2).

Demgegenüber haben die sog. Einwohnergleichwerte (EGW) – als Referenzgröße der Schmutzfracht in der Abwasserreinigung – mehr Einfluss ausgeübt. Ausgangssituation war – bereits bald nach dem Zweiten Weltkrieg – eine starke Verschmutzung des Tegernsees durch schnell steigende Einwohnerzahlen und einen florierenden Tourismusverkehr in Kombination mit mangelhafter Abwasserbehandlung (LEHMEIER 2014). Im Jahr 1956 einigten sich die Talgemeinden dann auf die Gründung eines Abwasserzweckverbandes und den Bau eines – damals innovativen – Ringkanals um den See mitsamt eines Sammelklärwerks, das im Louisenthal (Gemeinde Gmund) installiert wurde. Im Zuge der Erarbeitung von Bebauungsplänen in der Gemeinde Rottach-Egern um das Jahr 1970 wurde allerdings deutlich, dass bei anhaltenden Wachstumsraten der Bebauung die Kapazitäten dieser Kläranlage bald erschöpft sein würden.

Die verbliebenen Einwohnergleichwerte (EGW) wurden Anfang der 1970er Jahre per Satzung anteilmäßig auf die Gemeinden in den drei Bedarfsgruppen Wohnungsbau, sozialer Wohnungsbau und Fremdenverkehr verteilt. Jede private oder gewerbliche bauliche Maßnahme konnte nur durch den Erwerb der knappen EGWs durchgeführt werden, was zwischenzeitlich zu einer Art „Baustopp im Tegernseer Tal“ führte (SOLLACHER 1977). Neue Gebäude konnten damals nur durch den Abbruch oder eine Nutzungsänderung bestehender Objekte und die dadurch „abgelösten“ EGW realisiert werden. Diese Regelung, die bis Ende der 1990er Jahre die bauliche Entwicklung im Tegernseer Tal indirekt bremste, war anfangs bei Naturschützern, Raumplanern sowie Kommunalpolitikern beliebt und gleichzeitig bei Hausbesitzern sowie vor allem bei Investoren höchst umstritten. Die EGW-Regelung ersetzte damit unbeabsichtigt eine bewusste planerische Steuerung.

Auch heute existieren kommunale EGW-Satzungen in den Talgemeinden, die den Anschluss an die öffentliche Entwässerung regeln. Allerdings haben veränderte Rechtsauffassungen dazu geführt, dass die Kapazitäten der Kläranlage seit der Jahrtausendwende mehrfach erweitert wurden und diese keinerlei Einschränkungen mehr darstellen. Den-

<sup>4)</sup> Gesetzesänderungen führten in den 1970er Jahren zu einem veränderten Verhältnis von Bau- und Naturschutzrecht, sodass die kommunale Bauleitplanung von nun an nicht mehr von selbst in der Lage war, die Regelungen des Landschaftsschutzes zu umgehen. Neben dem Erlass des Bundesnaturschutzgesetzes trat im Jahr 1976 ebenfalls eine Änderung des Bundesbaugesetzes in Kraft. Wesentlicher Grund für die oben geschilderte Rechtswirkung war in der Baurechtsnovelle von 1976 die Aufhebung des ehemaligen Paragraphs 5 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes (vgl. GASSNER 1986, S. 68).

noch hat die damals restriktive Handhabung der EGW-Regelung dazu beigetragen, die bauliche Entwicklung, die sonst dynamischer verlaufen wäre, zu bremsen, wie mehrere Interviewte berichten, u. a. wie folgt: „[...] die zu der Zeit fixen Einwohnergleichwerte wirkten wie ein Bremsklotz fürs Bauen“ (I 16).

## 6 Diskussion

### 6.1 Methodik

Die (historische) Siedungsentwicklung wurde in diesem Beitrag kartographisch-geoinformatisch über digitalisierte, georeferenzierte und GIS-analytisch ausgewertete Gebäudegrundrisse aus topographischen Karten rekonstruiert. Dabei hat vor allem die Verfügbarkeit der Zeitschnitte des Kartenmaterials die Festlegung von zu interpretierenden Zeiträumen vorgegeben. Diese vergleichsweise aufwändige Methode könnte in ihrer Genauigkeit und Replizierbarkeit durch automatisierte Methoden wie etwa das GIS-Tool SEMENTA-Change (vgl. HECHT et al. 2010) verbessert und auf andere Räume übertragen werden. Die Analyse und Interpretation der Einflussfaktoren auf die Siedlungsentwicklung konnte hingegen mit dem verwendeten „Mixed-Methods“-Ansatz zufriedenstellend durchgeführt werden. In zukünftigen flächennutzungsbezogenen Längsschnittanalysen gilt es aber auch, noch konsequenter zwischen Realgründen (Erklärung) und Glaubensgründen (Begründung) zu unterscheiden (KOCH und EISL 2018).

Für die Thematik der Zweitwohnsitze ist vor allem die Datenverfügbarkeit eine große Limitation. Das zeigt sich insbesondere an der fehlenden Differenzierung von Nebenwohnsitzen zu Arbeits- oder zu Freizeit Zwecken in der Einwohnermelde-Statistik der Gemeinden. Im gleichen Untersuchungsraum (Gemeinde Rottach-Egern) konnte STREIFENEDER (1999) in seiner vertieften Untersuchung dieses Problem teilweise umgehen, indem von den Zahlen der Meldestatistik zusätzlich die Pauschalierungsfälle der Kurbeitragsstatistik abgezogen wurde. Dieses Vorgehen war in der vorliegenden Analyse aus Datenschutzgründen nicht mehr möglich. Daher wurde, wie beschrieben, eine umfangreiche Ortsbegehung durchgeführt, um zumindest Gebäude mit angenommener Zweitwohnsitznutzung und deren Verteilung im Tegernseer Tal zu identifizieren.

Für eine verbesserte Qualitätssicherung der Kartierungsergebnisse wäre zukünftig eine erneute Validierung durch Begehungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Jahresverlauf wünschenswert. Ein qualitatives Forschungsdesign, das auch in der Lage ist, hybride Beherbergungsformen wie „buy-to-let“ und „Timesharing“-Modelle zu identifizieren, müsste noch andere Methodenbausteine, wie etwa Interviews mit Projektträgern oder die Analyse von gedruckten bzw. Online-Werbeprospekten zu Immobilienprojekten, einbeziehen. Es stehen jedoch nicht nur wissenschaftliche Studien vor dem Problem der Datenverfügbarkeit, auch die Gemeinden selbst können nicht sicher sein, dass alle als Zweitwohnsitz genutzten Wohnungen auch tatsächlich als Nebenwohnsitz gemeldet sind (u. a. fehlender Datenaustausch zwischen den kommunalen Meldebehörden). Stärkere Verpflichtungen zur korrekten Erfassung erwachsen etwa aus der

Zweitwohnungssteuer oder dem Genehmigungsvorbehalt bei Fremdenverkehrsatzungen (vgl. Kapitel 6.2).

## 6.2 Steuerungsansätze anhand der Zweitwohnungsproblematik

Die fünf Gemeinden des Tegernseer Tals befinden sich im Spannungsfeld zwischen dem Anspruch des „Flächensparens“ (vgl. PREUSS 2018) sowie einer Situation der extremen Knappheit an bezahlbarem Wohnraum bzw. Bauland. Um die wertvollen Flächenressourcen im Freiraum zu schonen, wie es die Flächennutzungspläne der Talgemeinden alleamt vorsehen, ist es neben einer Forcierung der baulichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) von besonderer Bedeutung, den Anteil von Zweitwohnungen zu begrenzen, um langfristig Wohnraum für die dauerhaft wohnhaften Einheimischen zu sichern.

Durch eine Änderung des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) haben Kommunen im Freistaat seit 2004 die Möglichkeit, eine Zweitwohnungssteuer als Aufwandssteuer im Sinne des Artikels 105 Absatz 2a GG zu erheben. Alle Gemeinden des Tegernseer Tals haben in den Jahren 2004 oder 2005 von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und Zweitwohnungssteuern eingeführt. Nachdem Zweitwohnungsinhaber geklagt hatten, wurde das Stufenmodell des Bayerischen Gemeindetags, auf dem die Zweitwohnungssteuersatzungen der Gemeinden als Berechnungsgrundlage beruhten, im Jahr 2017 vom Bundesverwaltungsgericht für verfassungswidrig erklärt.<sup>5)</sup> Mit einer neuen Berechnungsgrundlage, in der die Anforderungen des BVerWG-Urteils umgesetzt werden, haben die Talgemeinden 2018 sowie 2019 neue Satzungen erlassen und in der Folge die Zweitwohnungssteuer zum Teil bis auf 20 Prozent der jährlichen Nettokaltmiete erhöht. Da die Erhöhungen der Steuersätze noch nicht lange genug zurückliegen, können die Effekte momentan nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Um den Neuerwerb von nachfolgend als Zweitwohnungen genutzten Immobilien aus baurechtlicher Sicht zu unterbinden, hat der bundesdeutsche Gesetzgeber mit dem Instrument der Fremdenverkehrsatzungen nach Paragraph 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen) eine relevante Rechtsnorm als Alternative geschaffen. Diese gesetzliche Regelung gibt nur den Gemeinden, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, die Möglichkeit, zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Satzungen zu erlassen. Diese stellen die Begründung (oder Teilung) von Wohn-, Teil- oder Bruchteilseigentum sowie die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung unter Genehmigungsvorbehalt. Hintergrund dieser Regelung, die durch die Baurechtsnovelle 1987 eingeführt und zuletzt durch die Städtebaurechtsnovelle 2017 geändert wurde, ist die Annahme, „dass die Umwandlung von Wohnhäusern und Beherbergungsbetrieben in Eigentumswohnungen und ihre anschließende Nutzung als Zweitwohnungen die Zweckbestimmung dieser Gebiete und damit ihre städtebauliche Funktion gefährdet“ (SCHEIDLER 2019, S. 321).

<sup>5)</sup> Vgl. <https://www.ovb-online.de/weltspiegel/bayern/zweitwohnungssteuer-satzung-rechtswidrig-9455452.html> (letzter Zugriff: 02.11.2021)

Die Marktgemeinde Berchtesgaden (Südost-Oberbayern) hat das aufgegriffen und sich 2019 als erste Kommune in Bayern eine Satzung gegeben, die das Umwandeln von Erstwohnsitzen oder wechselnd vermieteten Ferienwohnungen in feste Zweitwohnsitze genehmigungspflichtig macht. Berchtesgadens Verwaltung zeigt sich mit dem Modell zufrieden, denn der Anteil der Zweitwohnsitze ist seither um ein Fünftel zurückgegangen. Einige, besonders Altersruhesitzler, haben nun den Erstwohnsitz angemeldet, wovon die Kommune über die Einkommensteuer und staatliche Zuweisungen profitiert (KÖPF 2022). Im Tegernseer Tal haben in den letzten Jahren die Gemeinden Kreuth und Rottach-Egern eine solche Satzung in Kraft gesetzt,<sup>6)</sup> die die Zulässigkeit der Nutzung als Nebenwohnung an eine Genehmigung knüpft, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte des Jahres unbewohnt sind. Unabhängig davon wird die erwartete „Durchschlagskraft“ der Fremdenverkehrsatzungen jedoch vor allem durch die Tatsache gedämpft, dass damit nur neue Umwandlungen in Zweitwohnungen unterbunden werden können. Zumal ist im Vollzug die Überprüfung, ob eine Wohnung tatsächlich weniger als die Hälfte des Jahres genutzt wird, in der Praxis schwierig. Hierfür sind etwa Bestimmungsmethoden über Analysen des Wasser- oder Stromverbrauchs in der Diskussion, wobei eine verlässliche rechtliche Beurteilung noch aussteht.

Hinsichtlich des Zweitwohnungs-Sachstands finden sich alpenweite Analysen bei SONDEREGGER und BÄTZING (2013) und SONDEREGGER (2014) sowie exemplarisch für Frankreich, Italien und Slowenien u. a. in MEGERLE (2019), MAINO et al. (2018), ČEDE et al. (2014) oder STEINICKE et al. (2012). Da die Planungssysteme in den Alpenstaaten Österreich (hier diskutiert am Beispiel des Bundeslandes Salzburg) und Schweiz besser vergleichbar sind, soll im Folgenden nur darauf eingegangen werden (JOB et al. 2019).

Für Salzburg hat DOLLINGER (2021) zur normsetzenden Geschichte der Zulässigkeit von Zweitwohnungen verdienstvoll gearbeitet. Durch eine Novelle des Raumordnungsgesetzes (ROG) 1973 wurde früh eine eigene raumplanerische Kategorie „Zweitwohnungsgebiete“ und ein dahingehender Versagungstatbestand für Flächenwidmungspläne eingeführt. Demnach war eine Genehmigung unzulässig, wenn die Ausweisung Entwicklungszielen entgegenstand, „[...] welche der sparsamen Verwendung von Grund und Boden dienen“ (DOLLINGER 2021, S. 239). Im Jahr 1993 wurden, zusammen mit dem Grundverkehrsgesetz und behördlicherseits geregelt durch einen sogenannten Grundverkehrsbeauftragten, verschärfte Bestimmungen in das Salzburger Raumordnungsgesetz aufgenommen: Nur in solchen Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil 10 Prozent aller Wohnungen nicht überschreitet, sollten neue Zweitwohnungen zulässig sein. Wegen des 1995 erfolgten Beitritts Österreichs zur Europäischen Union setzte hinsichtlich der Gleichstellung von EU-Bürgern mit den Inländern (nach einer Übergangsfrist) ab 2002 eine Deregulierung ein.

Die Deregulierung betraf aber nicht das Verbot zur Neuausweisung von Zweitwohnungsgebieten in Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 10 Prozent Zweitwohnungen. Diese Regelung war bis 31. Dezember 2017 in Kraft. Das Problem war jedoch, dass

<sup>6)</sup> In den Gemeinden Bad Wiessee und Gmund am Tegernsee bestehen bereits seit 2003 bzw. 2004 „Fremdenverkehrsatzungen“. Diese sind aber an die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum, Wohnungs- oder Teilerbbaurechten und Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten gerichtet, ohne dabei die Nutzung als Nebenwohnung konkret einzubeziehen.

sie nicht vollzogen werden konnte, da die Bundesanstalt Statistik Austria mit der Volkszählung 2011 die Feststellung von Nebenwohnsitzen abschaffte. Es wurde eine 16-Prozent-Schwelle an Nichthauptwohnsitz-Wohnungen eingeführt, da anhand einer Analyse der österreichischen Bezirke festgestellt worden war, dass dies ungefähr dem 10-Prozent-Schwellenwert an Zweitwohnungen entspricht (SCHMIDJELL und GINZINGER 2018). Aus verfassungs- und europarechtlichen Gründen musste überdies vom generellen Verbot abgegangen werden, woraus das unten angeführte Modell von sog. „Beschränkungsgemeinden“ entstand. Diese müssen durch Verordnung der Landesregierung aus dem Mittelwert der letzten fünf Jahre jeweils zum 1. Oktober eines Jahres bestimmt werden (STEGMAYER und THALLER 2019).

Aus europarechtlichen Gründen war, wie erwähnt, die Festlegung eines generellen Verbots für eine Neuausweisung von Zweitwohnungsgebieten für das ganze Bundesland Salzburg ohnehin problematisch. Daher wurden bei der Novelle des Raumordnungsgesetzes 2017 „Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden“ eingeführt, die durch eine eigene Verordnung der Landesregierung bestimmt werden. Dazu gehören jene Gemeinden, in denen der Anteil von Nichthauptwohnsitzwohnungen über der Schwelle von 16 Prozent liegt. In diesen Gemeinden ist die Zulässigkeit von Neuausweisungen von Zweitwohnungsgebieten, wie erwähnt, von der überörtlichen Regelung im Landesentwicklungsprogramm abhängig. Gemeinden, welche nicht dieser Beschränkung unterliegen, können seit Jahresbeginn 2018 unbeschränkt Zweitwohnungsgebiete ausweisen, sie können aber auch ihr Gemeindegebiet zur Gänze oder Teile davon zu Zweitwohnungsgebieten erklären. Davon haben in den letzten Jahren mehrere Nicht-Beschränkungsgemeinden Gebrauch gemacht, zum Beispiel die Stadtgemeinde Hallein (DOLLINGER 2021).

Nach langen Verhandlungen wurde im Schweizerischen Bundesgesetz über Zweitwohnungen 2015 der Verfassungsartikel, der 2012 in einer Volksabstimmung über die Initiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen!“ mit knapper Mehrheit angenommen wurde, juristisch umgesetzt. Diese Bestimmung sieht vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Ausgenommen sind Wohnungen, die touristisch bewirtschaftet werden, das heißt, dauerhaft und ausschließlich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden. In der zugehörigen Verordnung wird festgelegt, dass der Zweitwohnungsanteil entsprechend den Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters und unter Zuhilfenahme des Einwohnermelderegisters ermittelt wird. Auf dieser Grundlage analysiert und veröffentlicht das Bundesamt für Raumentwicklung<sup>7)</sup> für jede Gemeinde, wie hoch deren Zweitwohnungsanteil ist.

## 7 Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die massiven Siedlungserweiterungen im Tegernseer Tal in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch das Zusammenspiel einer hohen Nachfrage einerseits (starkes Wachstum der touristischen Übernachtungszahlen und be-

<sup>7)</sup> <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html> (letzter Zugriff: 09.11.2021)

sonders der Zeitwohnsitze, aber auch der Wohn- und Gewerbeflächen) und andererseits einer schwachen Steuerung der Siedlungsentwicklung (äußerst geringe Durchsetzungskraft des Landschaftsschutzes, zurückhaltende Bauleitplanung, wachstumsorientierte Kommunalpolitik) geprägt waren. Der limitierende Faktor war vor allem die Abwasserinfrastruktur, welche die Siedlungserweiterungen allerdings nur indirekt gesteuert hat. In der jüngeren Vergangenheit wuchs hingegen aus öffentlicher Sicht das Bewusstsein, stärker lenkend und proaktiv in das Baugeschehen eingreifen zu müssen. Dies zeigt sich unter anderem durch die vermehrte Aufstellung von Bebauungsplänen, die Ausarbeitung von Instrumenten zur Begrenzung von Zweitwohnungen und einen sich zumindest teilweise wandelnden Umgang mit den Landschaftsschutzgebieten.

Einen gewissen Anteil an der zuletzt beschriebenen Entwicklung hat die „Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal“ (SGT), deren Gründung als Verein (mit derzeit ca. 450 Mitgliedern) sich 2022 zum fünfzigsten Mal jährt. Die programmatische Förderung des Umweltschutzes sowie des Widerstandes gegen Bau- und Bodenspekulation zugunsten der Interessen der Allgemeinheit hat das Bayerischen Landesamt für Umwelt dazu veranlasst, die SGT jüngst offiziell als Umweltorganisation (entsprechend dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) anzuerkennen (REICHL 2022).

Der Rückblick auf die historische Siedlungsentwicklung im Tegernseer Tal will das Verständnis für die wesentlichen raumwirksamen Prozesse verbessern, um somit für die Zukunft zur Erarbeitung ausgewogener räumlicher Entwicklungsstrategien beizutragen. Denn alpenweit bestehen bei der Thematik der Zweitwohnungen große Gemeinsamkeiten in Bezug auf die Herausforderungen für touristisch geprägte, landschaftlich attraktive, von Agglomerationen am Alpenrand aus gut erreichbare Regionen. Deutlich geworden ist, dass nicht nur die Eigentümer/innen von Zweitwohnungen, die ihre Ferienimmobilie klassisch nutzten, als Problematik aufscheinen. Die in den letzten Jahren stark zunehmenden externen Investitionen in Zweitwohnsitz-Immobilien und das „Landbanking“ solventer Anleger sind es, die aktuell zu einer oft unbezahlbaren Preissteigerung für Einheimische führen, unnötig Boden versiegeln, und zudem wenig nachhaltige Hotelstrukturen schaffen. Zudem entstehen mehr und mehr ausländische Investoren-Projekte der touristischen Beherbergung in solchen „Chalet-Dörfern“ außerhalb des Dauersiedlungsraums, in nicht integrierter Lage, wie etwa in Westösterreich (SCHOSSLEITNER 2013).

Auch wenn rein quantitativ in Bayern derzeit noch keine derart hohen Zweitwohnungsanteile wie in der Schweiz und manchen österreichischen Tälern zu konstatieren sind, sollte der grenzübergreifende Vergleich genutzt und ein ständiger Erfahrungsaustausch forciert werden, um zur Entwicklung angepasster Bewältigungsstrategien beitragen. Von Bedeutung ist generell, betroffene Gemeinden nicht auf sich allein gestellt zu belassen, sondern auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene entsprechende Instrumente und eindeutige rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine effektive kommunale Steuerung von Zweitwohnungen ermöglichen, sowie vielfach bestehende Vollzugsdefizite (z. B. Probleme bei der Erfassung von Zweitwohnungen, Unwirksamkeit kommunaler Steuerungsinstrumente, rechtliche Hürden) vor Ort abzubauen. Ungeachtet dessen findet insbesondere aufgrund der in den letzten Jahren immens gestiegenen Boden- und Mietpreise im Tegernseer Tal ein sukzessiver, bürgerschaftlich getragener Denkprozess statt, wie „Heimat“ für die lokale Bevölkerung dauerhaft lebenswert und mehr noch bezahlbar bleiben kann.

## Danksagung

Die Autor/inn/en sagen den werten Damen und Herren Experten für ihre freundliche Auskunftsbereitschaft als Gesprächspartner/innen ein aufrichtiges Vergelt's Gott. Darüber hinaus danken wir vier anonymen Gutachterinnen und Gutachtern für ihre kritischen Reviews.

## 8 Literaturverzeichnis

- Amt der Tiroler Landesregierung (Hrsg.) (2016): Tiroler Raumordnungsgesetz. Innsbruck.
- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (2016): Multilokale Lebensführung und räumliche Entwicklungen. Hannover: ARL (= Positionspapier aus der ARL, 104).
- BÄTZING W. (1985): Bad Hofgastein. Gemeindeentwicklung zwischen Ökologie und Tourismus. Perspektiven für eine Gemeinde im Brennpunkt des alpinen Fremdenverkehrs. Berlin: Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin (= ISR Diskussionsbeitrag, 20).
- BÄTZING W. (2015): Die Alpen. Geschichte und Zukunft einer europäischen Kulturlandschaft. 4. Auflage. München: C. H. Beck.
- BÄTZING W. (2021): Zweitwohnungen im Alpenraum. Eine selbstzerstörerische Entwicklung. In: Bergauf Magazin. Mitgliedermagazin des Österreichischen Alpenvereins, 76 (3), S. 70–71.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 1970–2018. Fürth: GENESIS-Online Datenbank: Code 31231-001z.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Statistik der Kaufwerte für Bauland 2010–2018. Fürth: GENESIS-Online Datenbank: Code: 61511-111z.
- BEHNISCH M., KRETSCHMER O., MEINEL G. (Hrsg.) (2018): Flächeninanspruchnahme in Deutschland. Auf dem Wege zu einem besseren Verständnis der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung. Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum.
- BENDER O., KANITSCHNEIDER S. (2012): New Immigration into the European Alps: Emerging Research Issues. In: Mountain Research and Development, 32 (2), S. 235–241. – <https://doi.org/10.1659/MRD-JOURNAL-D-12-00030.1>.
- BERITELLI P. (2008): Zweitwohnungsbau – eine lokale Herausforderung im globalen Kontext. In: CIPRA (Hrsg.): Herausforderung Zweitwohnung. Viel Raum für wenig Nutzen. Schaan, Liechtenstein: CIPRA International, S. 4–7.
- ČEDE P., BEISMAN M., WALDER J., LÖFFLER R., STEINICKE E. (2014): Neue Zuwanderung in die Alpen – der Osten ist anders. In: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, 156, S. 249–272. – <http://dx.doi.org/10.1553/moegg156s249>.
- DIRKSMEIER P. (2012): Multilokalität als Abwesenheit: eine Herausforderung für landschaftlich attraktive ländliche Räume – das Beispiel Tegernsee/Stadt. In: Europa Regional, 18 (2–3), S. 60–70.
- DOLLINGER F. (2021): Das Dilemma und die Paradoxien der Raumplanung. Wien: Lit-Verlag (= Reihe Stadt- und Raumplanung, 18).
- DWIF – Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr (2013): Tagesreisen der Deutschen. München: DWIF e. V. (= Schriftenreihe, 55).
- EISENBERGER G., WURZINGER J. (2018): Grundstücksausverkauf in alpinen Ferienorten? In: Baurechtliche Blätter, 21, S. 205–210.

- FREY T. (2008): Deutschland: Zweitwohnungssteuer und Bodenpolitik. In: CIPRA (Hrsg.): Viel Raum für wenig Nutzen. Zweitwohnungsbau im Alpenraum. Ein Hintergrundbericht. Schaan, Liechtenstein: CIPRA International, S. 21–22.
- GASSNER E. (1986): Das Landschaftsschutzgebiet in planerischen Zusammenhängen. In: Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (Hrsg.): Die Rolle der Landschaftsschutzgebiete im Naturschutz. Laufen/Salzach: Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (= Laufener Seminarbeiträge, 3/86), S. 64–68.
- GRUBER E. (2017): Im Ruhestand aufs Land? Ruhestandmigration und deren Bedeutung für ländliche Räume in Österreich. Wien: Lit-Verlag.
- HARIG O., BURGHARDT D., HECHT R. (2016): A Supervised Approach to Delineate Built-Up Areas for Monitoring and Analysis of Settlements. In: International Journal of Geo-Information, 137 (5), S. 1–20. – <https://www.mdpi.com/2220-9964/5/8/137>.
- HECHT R., HEROLD H., MEINEL G. (2010): Analyse und Visualisierung der Siedlungsentwicklung mit SEMENTA@-CHANGE. In: MEINEL G., SCHUMACHER U. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring II. Konzepte – Indikatoren – Statistik. Berlin: Rhombos, S. 217–233 (= Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung, IÖR, Schriften, 52).
- HUTTER H. (1978): Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen. Zweiter Teil. Salzburg: SIR (= Schriftenreihe des Salzburger Instituts für Raumforschung, 1.2).
- JOB H. (2005): Die Alpen als Destination – eine Analyse in vier Dimensionen. In: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, 147, S. 113–138.
- JOB H., MAYER M., KRAUS F. (2014): Die beste Idee, die Bayern je hatte: Der Alpenplan, In: Gaia, 23 (4), S. 335–345. – <http://dx.doi.org/10.14512/gaia.23.4.9>.
- JOB H., MAYER M., HASSLACHER, P., NISCHIK G., KNAUF C., PÜTZ M., ESSL J., MARLIN A., KOPF M., OBKIRCHER S. (2017): Analyse, Bewertung und Sicherung alpiner Freiräume durch Raumordnung und räumliche Planung. Hannover: ARL (= Forschungsberichte der Akademie für Raumordnung und Landesplanung, 7).
- JOB H., WEIDLICH O., MEYER C. (2019): Erfahrungen zum Flächensparen aus Österreich und der Schweiz sowie Schlussfolgerungen für Bayern. In: Bayerische Akademie Ländlicher Raum (Hrsg.): Flächenverbrauch wirksam begrenzen. Wie lässt sich der Richtwert 5ha/Tag in Bayern umsetzen? München: Bayerische Akademie Ländlicher Raum e. V., S. 40–44 (= Dokumentation, Heft Nr. 56).
- JOB H., WILLI G., MAYER M., PÜTZ M. (2020): Open Spaces in Alpine Countries: Analytical Concepts and Preservation Strategies in Spatial Planning. In: Mountain Research and Development, 40 (3), S. 1–11. – <https://doi.org/10.1659/MRD-JOURNAL-D-20-00016.1>.
- JOB H., MEYER C., CORONADO O., KOBLAR S., LANER P., OMIZZOLO A., PLASSMANN G., RIEDLER W., VESELY P., SCHINDELEGGER A. (2022): Open Spaces in the European Alps – GIS-Based Analysis and Implications for Spatial Planning from a Transnational Perspective. In: Land, 11 (9), Artikel 1605. – <https://doi.org/10.3390/land11091605>.
- JOHNSON R. B., ONWUEGBUZIE A., TURNER L. (2007): Towards a Definition of Mixed Methods Research. In: Journal of Mixed Methods Research, 1 (2), S. 112–133. – <https://doi.org/10.1177/1558689806298224>.
- KANONIER A., SCHINDELEGGER A. (2022): Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich. Fachempfehlungen und Materialienband. Wien: Österreichische Raumordnungskonferenz (= ÖROK Schriftenreihe, 214).
- KLUMPE J. (2022): Grundzüge der Siedlungsentwicklung in den USA. In: Mediale Landschaftskonstruktionen. Die Darstellung des (sub)urbanen Lebens am Beispiel US-amerikanischer Serien. Wiesbaden: Springer VS, S. 77–98 (Reihe: RaumFragen: Stadt – Region – Landschaft). – [https://doi.org/10.1007/978-3-658-39147-8\\_5](https://doi.org/10.1007/978-3-658-39147-8_5).



- KNOLL L. (2021): Eine Analyse von Zweitwohnsitzen in der Tourismusregion Deutsche Alpen. Unveröffentlichte Masterarbeit an der Julius-Maximilians-Universität, Würzburg.
- KOCH A., EISL A. (2018): Konzeptionelle Überlegungen zu Längs- und Querschnittsanalysen im Kontext von Flächennutzungsuntersuchungen. In: BEHNISCH M., KRETSCHMER O., MEINEL G. (Hrsg.): Flächeninanspruchnahme in Deutschland. Auf dem Wege zu einem besseren Verständnis der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung. Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, S. 197–212. – [https://doi.org/10.1007/978-3-662-50305-8\\_11](https://doi.org/10.1007/978-3-662-50305-8_11).
- KÖPF M. (2022): Tourismusgebiete in Bayern: Wie Kommunen neue Zweitwohnsitze verhindern wollen. In: *Süddeutsche Zeitung*, Ausgabe vom 16. März 2022. – <https://www.sueddeutsche.de/bayern/berchtesgaden-bayern-tourismus-zweitwohnungen-1.5548369> (letzter Zugriff: 30.09.2022).
- KRAUTTER, Y. (2015): Zweitwohnungen in Südtirol. In: *Praxis Geographie*, 45 (11), S. 44–49.
- KRIPPENDORF J. (1975): Die Landschaftsfresser: Tourismus und Erholungslandschaft – Verderben oder Segen? Stuttgart: Hallwag.
- LAMNEK S. (2010): Qualitative Sozialforschung. Weinheim: Beltz..
- Land Tirol, Abteilung Raumordnung und Statistik (2017): Flächennutzung. Innsbruck: Abteilung Raumordnung und Statistik. – <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/flaechennutzung/> (letzter Zugriff: 02.08.2022).
- LEHMEIER A. (2014): Die Tegernseer Ringkanalisation – eine Weltpremiere. In: LEHMEIER A., VOGEL D. (Hrsg.): Der Tegernsee. Vilsbiburg: Verlag Kiebitz Buch, S. 90.
- MAINO F., OMIZZOLO A., STREIFENEDER T. (2018): Marginal Mountain Areas: Starting Over from Smart Communities – The Case Study of Seren del Grappa. In: BISELLO A., VETTORATO D., LACONTE P., COSTA S. (Hrsg.): Smart and Sustainable Planning for Cities and Regions. Results of SSPCR 2017. Cham: Springer, S. 649–660. – [https://doi.org/10.1007/978-3-319-75774-2\\_44](https://doi.org/10.1007/978-3-319-75774-2_44).
- MAYRING P. (2015): Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken. 12. Auflage. Weinheim/Basel: Beltz.
- MAYER M., KRAUS F., JOB H. (2011): Tourismus als Treiber des Wandels oder Bewahrer alpiner Kultur und Landschaft? In: *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 153, S. 31–74. – <http://dx.doi.org/10.1553/moegg153s31>.
- McKENDRICK J. H. (2020): Mixed and Multiple Methods. In: Kobayashi A. (Hrsg.): *International Encyclopedia of Human Geography (Second Edition)*. Amsterdam: Elsevier, S. 125–131.
- MEGERLE H. (2019): Tourismus und Siedlungsentwicklung in den französischen Alpen. Wiesbaden: Springer VS. – <https://doi.org/10.1007/978-3-658-22354-0>.
- MEYER C. (2020): Einflussfaktoren der historischen Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Tegernseer Tal sowie aktuelle Steuerungsansätze und Zukunftsperspektiven. Unveröffentlichte Masterarbeit an der Julius-Maximilians-Universität, Würzburg.
- MEYER C., JOB H. (2022): Rahmenbedingungen und Herausforderungen des Alpenraums. In: *Umweltdachverband Wien / CIPRA Österreich – Alpenkonventionsbüro (Hrsg.): Handbuch Alpine Raumordnung. Ein Raumentwicklungskonzept für den Alpenraum*. Wien: CIPRA Österreich im Umweltdachverband, S. 16 – 22.
- MOSS L. A. G. (2009): The Mountain Amenity Migration Phenomenon: Why Is It Happening and Our Response. In: MOSS L. A. G., GLORIOSO R. S., KRAUSE A. (Hrsg.): *Understanding and Managing Amenity-led Migration in Mountain Regions*. Banff: The Banff Centre and International Amenity Migration Centre, S. 1–12.
- MÜLLER D. K. (2004): Mobility, Tourism and Second Homes. In: LEW A. A., HALL C. M., WILLIAMS A. M. (Hrsg.): *A Companion to Tourism*. Malden/Oxford: Blackwell Publishing, S. 387–398.

- MÜLLER, D. K., MARJAVAARA R. (2012): From Second Home to Primary Residence: Migration Towards Recreational Properties in Sweden 1991–2005. In: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 103 (1), S. 53–68. – <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2011.00674.x>.
- PERLIK M. (2006): The Specifics of Amenity Migration in the European Alps. In: MOSS L. A. G. (Hrsg.): *The Amenity Migrants: Seeking and Sustaining Mountains and their Cultures*. Cambridge: CABI Publishing, S. 215–231.
- PREUSS T. (2018): Instrumente für das Flächensparen – Rahmenbedingungen und Zielkonflikte. In: MEINEL G., SCHUMACHER U., BEHNISCH M., KRÜGER T. (Hrsg.): *Flächennutzungsmonitoring X. Flächenpolitik – Flächenmanagement – Indikatoren*. Berlin: Rhombos, S. 13–18 (= Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung, IÖR, Schriften, 76).
- REICHL G. (2022): Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal jetzt anerkannte Umweltvereinigung. In: *Merkur.de*, Ausgabe vom 19.08.2022. – <https://www.merkur.de/lokales/region-tegernsee/gmund-ort65533/schutzgemeinschaft-tegernseer-tal-jetzt-anerkannte-umweltvereinigung-91734378.html> (letzter Zugriff: 30.09.2022).
- ROSENMERKEL J. F. (1822): Beschreibung des Mineralbades zu Kreuth bey Tegernsee. München.
- RUPPERT K. (1962): Das Tegernseer Tal. Sozialgeographische Studien im oberbayerischen Fremdenverkehrsgebiet. Kallmünz/Regensburg: Verlag Michael Lassleben. (= Münchner Geographische Hefte, 23).
- RUPPERT K. (2006): Flächennutzung im gesamtgesellschaftlichen Kontext – ein Thesenpapier. In: JOB H., PÜTZ M. (Hrsg.): *Flächenmanagement. Grundlagen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Fallbeispielen aus Bayern*. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, S. 1–11 (= Arbeitsmaterial der ARL, 322).
- RUPPERT K., MAIER J. (1969): Naherholungsraum und Naherholungsverkehr. Ein sozial- und wirtschaftsgeographischer Literaturbericht zum Thema Wochentourismus. Starnberg: Studienkreis für Tourismus e. V.
- SALLETMAIER, C. (1993): Der Fremdenverkehr im Trumer Seengebiet. Tourismus und Zweitwohnsitze in einem stadtnahen Erholungsraum. Salzburg: Institut für Geographie der Universität Salzburg. (= Salzburg Geographische Arbeiten, 27).
- SCHIEDLER A. (2019): Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen durch gemeindliche Satzung nach § 22 BauGB. In: *KommJur*, 16 (9), S. 321–360.
- SCHINDELEGGER A. (2020): Alpine Raumordnung. Freifächenschutz und Steuerung der touristischen Entwicklung mit hoheitlichen Planungsinstrumenten. In: DILLINGER T., GETZNER M., KANONIER A., ZECH S. (Hrsg.): *50 Jahre Raumplanung an der TU Wien – Studieren, lehren, forschen*. Wien: NWV, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 595–609 (= Jahrbuch des Instituts für Raumplanung der TU Wien, 8).
- SCHMIDJELL R., GINZINGER W. (2018): Salzburger Raumordnungsgesetz 2018. Gesetzestext / Kommentar / Information / Anmerkungen. Wien: Lit-Verlag.
- SCHOSSLEITNER R. (2013): Alpendorf Dachstein West. Eine Studie zum Geschäftsmodell, zur Umsetzung und zu den Auswirkungen in der Region. Salzburg: Land Salzburg (= E-papers zur Salzburger Raumplanung, 3).
- SIEDENTOP S. (2018): Ursachen der Flächeninanspruchnahme in Deutschland – eine Zwischenbilanz. In: BEHNISCH M., KRETSCHMER O., MEINEL G. (Hrsg.): *Flächeninanspruchnahme in Deutschland. Auf dem Wege zu einem besseren Verständnis der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung*. Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, S. 45–55. – [https://doi.org/10.1007/978-3-662-50305-8\\_3](https://doi.org/10.1007/978-3-662-50305-8_3).
- SIEDENTOP S., JANESCH R., STRASSER M., ZAKRZEWSKI P., SAMANIEGO L., WEINERT J. (2009): Einflussfaktoren der Neuinanspruchnahme von Flächen. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (= Forschungen des BBSR, 139).

- SOLLACHER H. (1977): Zwischen Museum und Baugrube. In: Tegernseer Tal, 78, S. 8–10.
- SPENGLER K. (1969): Die Wittelsbacher am Tegernsee München: Verlag F. Bruckmann.
- SONDEREGGER R. (2014): Zweitwohnungen im Alpenraum. Bewertung des alpenweiten Bestandes und der Situation in der Schweiz in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung. Saarbrücken: SVH, Südwestdeutscher Verlag für Hochschulschriften.
- SONDEREGGER R., BÄTZING W. (2013): Zweitwohnungen im Alpenraum. Tourismus, Freizeit, Abwanderung und Zweitwohnungen im alpenweiten Zusammenhang. In: Revue de Géographie Alpine, Hors-Série 2013, o. S. – <https://doi.org/10.4000/rga.2517>.
- STEGMAYER L., THALLER T. (2019): Einführung in das Salzburger Bau- und Raumplanungsrecht. Wien: Linde-Verlag.
- STEINICKE E., ČEDE P., LÖFFLER R. (2012): In-migration As New Process in Demographic Problem Areas of the Alps. Ghost Towns vs. Amenity Settlements in the Border Area between Italy and Slovenia. In: Erdkunde – Archive for Scientific Geography, 66 (4), S. 329–344. – <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2012.04.04>.
- STREIFENEDER T. (1999): Die Problematik der Zweitwohnsitze analysiert an der Gemeinde Rottach-Egern. Unveröffentlichte Diplomarbeit an der Ludwigs-Maximilians-Universität, München.

## Kartenbeilagen

### *(auf den nächsten Seiten)*

Kartenbeilage 1: Entwicklung der Siedlungsflächen im Tegernseer Tal (1815 bis 2019)

*Quelle:* Eigene Berechnung und Modellierung, eigene Darstellung

Kartenbeilage 2: Räumliche Verteilung der als Zweitwohnsitz genutzten Wohngebäude im Tegernseer Tal (2020)

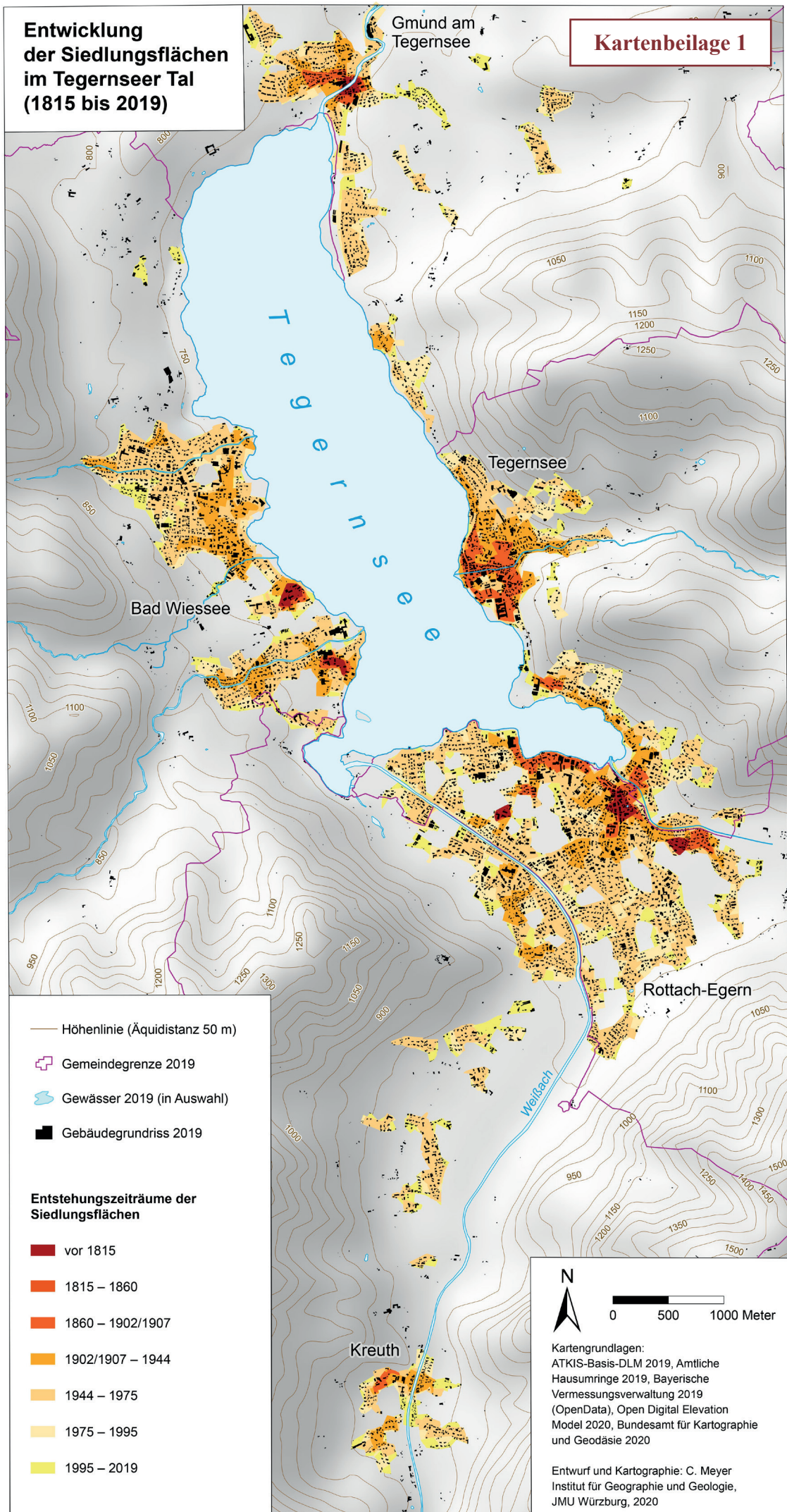
*Quelle:* Eigene Erhebung, eigene Darstellung

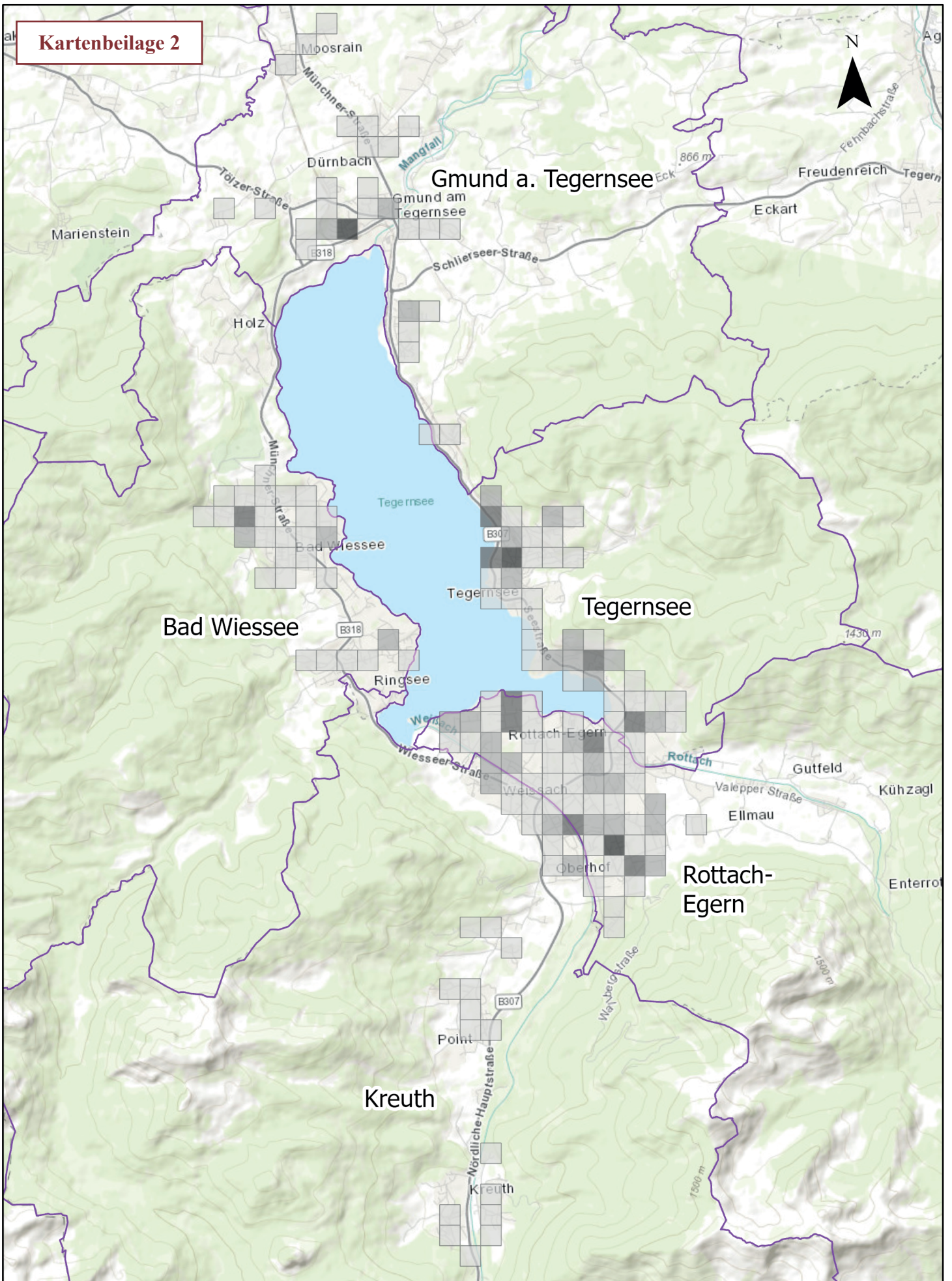
Kartenbeilage 3a und 3b: Vergleich der Eigentumskartierung von Karl RUPPERT im Jahr 1960 (links) mit der Funktions- und Zweitwohnungskartierung 2021 (rechts)

*Quelle:* Linke Abbildung: K. RUPPERT 1962 (Kartierung und Erhebung 1960; unverändert abgedruckt); – rechte Abbildung: Eigene Erhebung 2021, eigene Darstellung

# Entwicklung der Siedlungsflächen im Tegernseer Tal (1815 bis 2019)

## Kartenbeilage 1





**Kartenbeilage 2**

**Summe der als Zweitwohnung genutzten Wohngebäude pro Rasterzelle (250mx250m)**

- 1 - 3
- 4 - 6
- 7 - 9
- > 9

Gemeindegrenzen

Zeitraum der Ortsbegehung mit Kartierung:  
26. - 30.10.2020

Datenerhebung: L. Knoll  
Entwurf und Kartographie: C. Meyer  
Institut für Geographie und Geologie  
JMU Würzburg, 2021

Kilometer

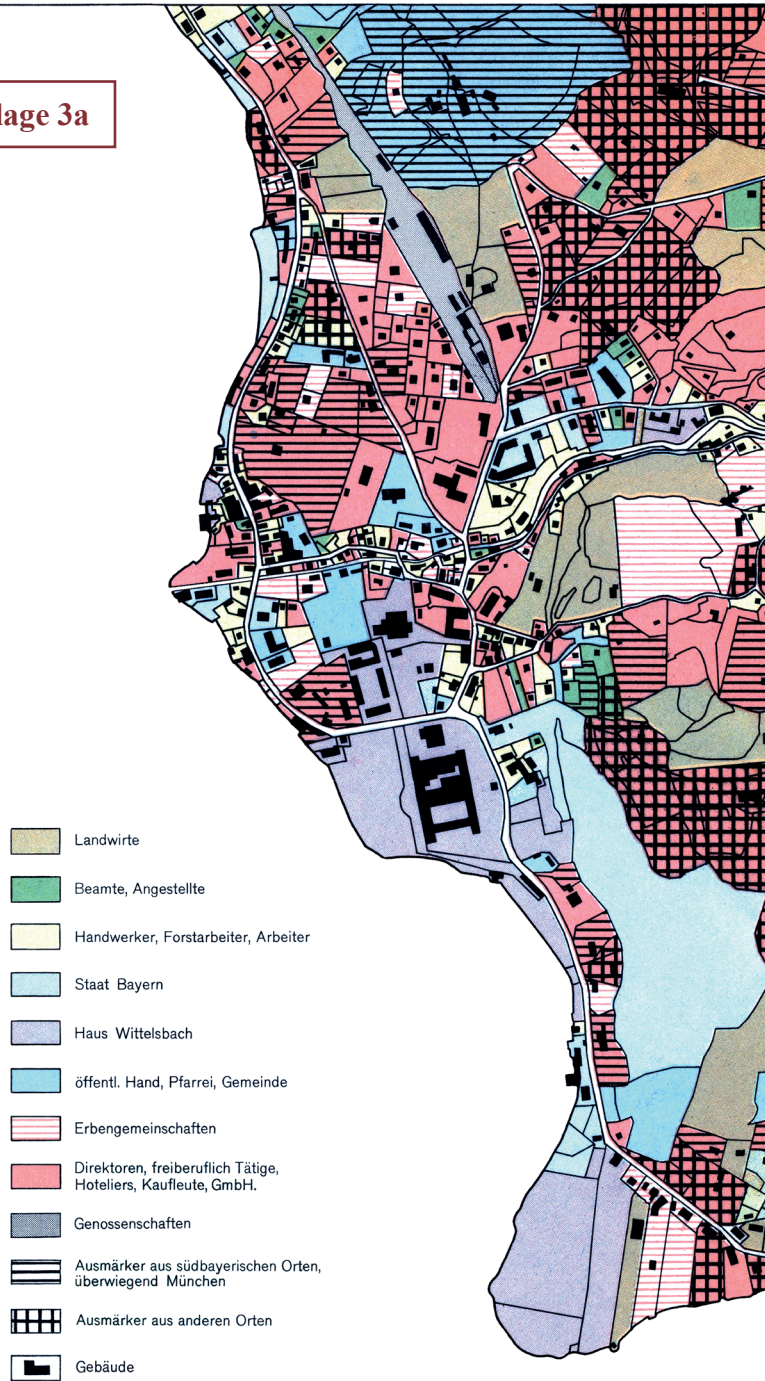
Kartengrundlagen (Gemeindegrenzen): Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Basemap:  
Esri, HERE, Garmin, USGS, NGA

# Besitzgefüge im Ortsblatt Tegernsee 1960

ca. 1 : 12500

Kartenbeilage 3a

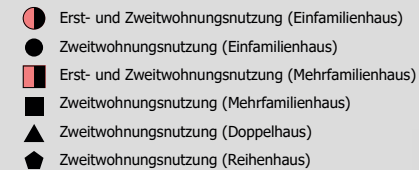


Kartenbeilage 3b

## Nutzungskartierung (bebaute Flurstücke)



## Zweitwohnungsnutzung (Indizien-basierte Annahme)

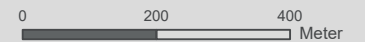


Entwurf und Kartographie: C. Meyer; H. Job, Institut für Geographie und Geologie, JMU Würzburg 2022

Datengrundlage: eigene Funktionskartierung mit Ortsbegehung im Juni 2021

Kartengrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021 (Flurstücke – geringfügig geometrisch angepasst)

Basemap: Esri, HERE, Garmin, FAO, USGS; Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS, METI/NASA, NGA



Tegernsee (Stadt)

