

# Counterurbanisierung in der kalifornischen Sierra Nevada

## Das Hochgebirge als neuer Siedlungsraum<sup>1</sup>

von Ernst Steinicke und Roland Löffler

### 1 Einführung

Kalifornien, seit jeher ein klassisches Zuwanderungsgebiet innerhalb der USA, sieht sich in der Gegenwart mit einer demographischen Trendwende konfrontiert: Seit den 1990er-Jahren haben mehr Kalifornier ihren Staat verlassen als US-Bürger in den Golden State zugewandert sind (Johnson 2000; 2002; 2003). Aufgrund hoher Fertilitätsraten und Migrationen aus dem Ausland wächst die Bevölkerung Kaliforniens jedoch weiterhin.

Anders die Situation im Hochgebirge: Die Counties in der Sierra Nevada gehören seit den Olympischen Winterspielen in Squaw Valley im Jahr 1960 zu den Räumen Kaliforniens mit dem stärksten relativen Bevölkerungswachstum. Dieser Trend spielt bis in die Gegenwart herein und führte zu einer Reihe sozialer, ökonomischer und landschaftlicher Veränderungen im Hochgebirge.

In Bezug auf vorhandene Literatur und Forschungsarbeiten zur Counterurbanisierung im kalifornischen Hochgebirge besteht ein erhebliches Defizit. Allerdings liegen Studien über ökologische Probleme des Bevölkerungswachstums (SNEP 1996/97) sowie eine Arbeit von Duane (1999) vor, die speziell Fragen zur Ursache, Konsequenz und Planungsproblematik der Siedlungsexpansion in der Sierra Nevada nachgeht. Den Schwerpunkt seiner Forschung stellen jedoch die im Westen an die Sierra Nevada anschließenden Foothills. Untersuchungen von Steinicke (und Mitarbeiter) zeigen, dass der Zustrom nicht in den Foothills endet, sondern bis in das Gebirge reicht und dort die Grenzen des Dauersiedlungsraumes ständig in die Höhe treibt. Vorgänge der Exurbanisierung und der Counterurbanisierung lassen sich seit mindestens 40 Jahren beobachten (Steinicke 1995; 2000; Hofmann und Steinicke 2004; Löffler und Steinicke 2006; 2007).

Ausgehend vom gegenwärtigen Forschungsstand basiert die Untersuchung auf folgender These: „Die fortschreitende Counterurbanisierung steht in einem engen Zusammenhang mit dem Wandel sozioökonomischer Bedingungen. Dies kann zu

<sup>1</sup> FWF-Projekt (P 16155-G04) „Counterurbanization in California: High Mountain Regions as New Areas for Settlement. Impact on Population and Land Use Policy“ (2003-2006).



*Seit 1994 beschäftigt sich a.Univ.-Prof. Ernst Steinicke mit Prozessen im kalifornischen Hochgebirge und skizziert hier unter Mitarbeit von Mag. Roland Löffler wesentliche Ergebnisse. Ähnlichen Vorgängen im Alpenraum ist ein durch den Wissenschaftsfonds (FWF) genehmigtes Projekt auf der Spur.*

Konflikten zwischen Angehörigen der unteren Einkommensklasse und wohlhabenden städtischen Zuwanderern führen.“

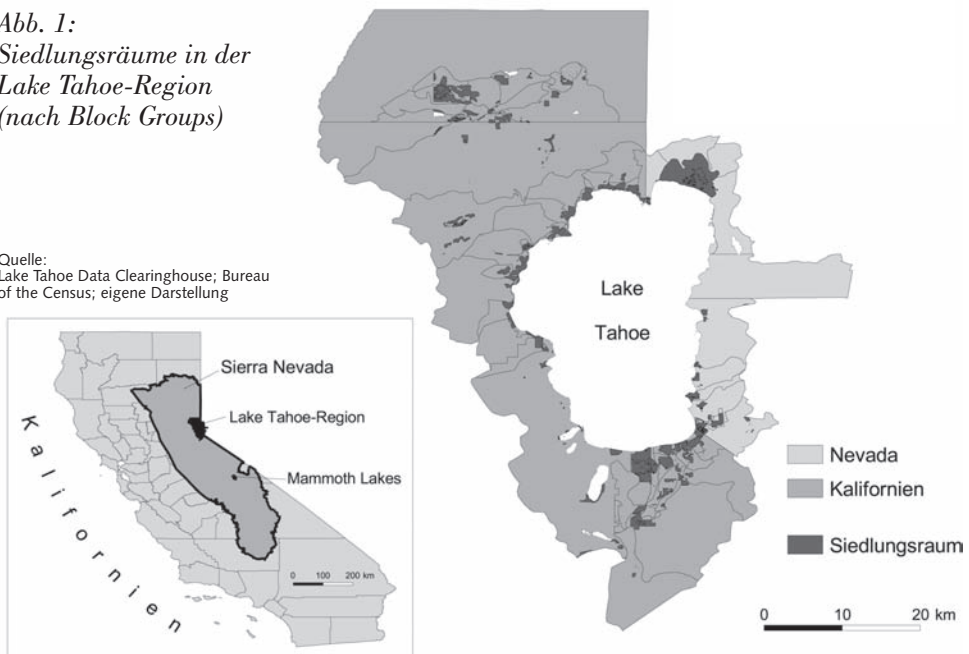
### 1.1 Was ist Counterurbanisierung?

Berry (1976) versteht unter "Counterurbanization" eine Neuentdeckung und -bewertung ländlicher Gebiete als Wohn- und Wirtschaftsraum. Damit geht unweigerlich eine Migration von den Ballungsräumen in die Peripherregionen einher; dementsprechend steigen die Bevölkerungszahlen in bestimmten Teilen des ländlichen Raums. Champion (1989 ff.) macht darauf aufmerksam, dass damit jedoch nicht unbedingt auch ein zahlenmäßiger Einwohnerrückgang im städtischen Raum zusammenhängen müsse. Das derzeitige Bevölkerungswachstum und die Siedlungserweiterungen in der Sierra Nevada fußen auf diesem Phänomen.

Im Gegensatz zur Counterurbanisierung beschreibt die Exurbanisierung das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung in Gebieten, die an den äußeren Bereich der urbanen Zone anschließen (Spectorsky 1955). Es handelt sich somit um eine Ausdehnung des suburbanen Raumes. Ein weiterer Unterschied besteht im Pendelverhalten der jeweiligen Bevölkerung: Ist bei der Exurbanisierung ein tägliches Pendeln in die städtischen Zentren durchaus üblich, so tritt dies bei der Counterurbanisierung stark zurück. Hier liegen die Zielgebiete der Wanderungen mitten in ländlichen, z.T. abgelegenen Gebieten, wobei es sich in der Regel um Räume mit hohem Freizeitwert handelt. Einen wichtigen Impuls erfuhr dieses neue Wandlungsmuster, das Mitchell

Abb. 1:  
Siedlungsräume in der  
Lake Tahoe-Region  
(nach Block Groups)

Quelle:  
Lake Tahoe Data Clearinghouse; Bureau  
of the Census; eigene Darstellung



(2004) als “Antiurbanization“ bezeichnet, zweifellos durch die Fortschritte in der Telekommunikation.

## 1.2 Der Untersuchungsraum

In der Sierra Nevada treten zwei Gebiete aufgrund enormer Bevölkerungsgewinne besonders hervor. Diese bilden für vorliegende Studie das engere Forschungsgebiet:

- die Region um den Lake Tahoe (Lake Tahoe-Becken, aktuell rund 65.000 Ew.) mit dem nördlich daran anschließenden Donner-/Truckee-Gebiet, inkl. Squaw Valley, Alpine Meadows, Donner Summit und Northstar (Lake Tahoe-Region, vgl. Abb. 1).
- Das zweite Untersuchungsgebiet befindet sich rund 180 km südlich des Lake Tahoe und umfasst die Höhengsiedlung Mammoth Lakes (inkl. Mammoth Mountain).

Da sich die zentralen Teile der Sierra Nevada weder in Kalifornien noch in Nevada anhand administrativer Einheiten abgrenzen lassen, wurde die Abgrenzung für das Hochgebirge pragmatisch gelöst: Auf Grund der Tatsache, dass die Exurbia bis auf etwa 1.000 m reicht und anschließend eine weitgehend unbewohnte Zone anschließt,

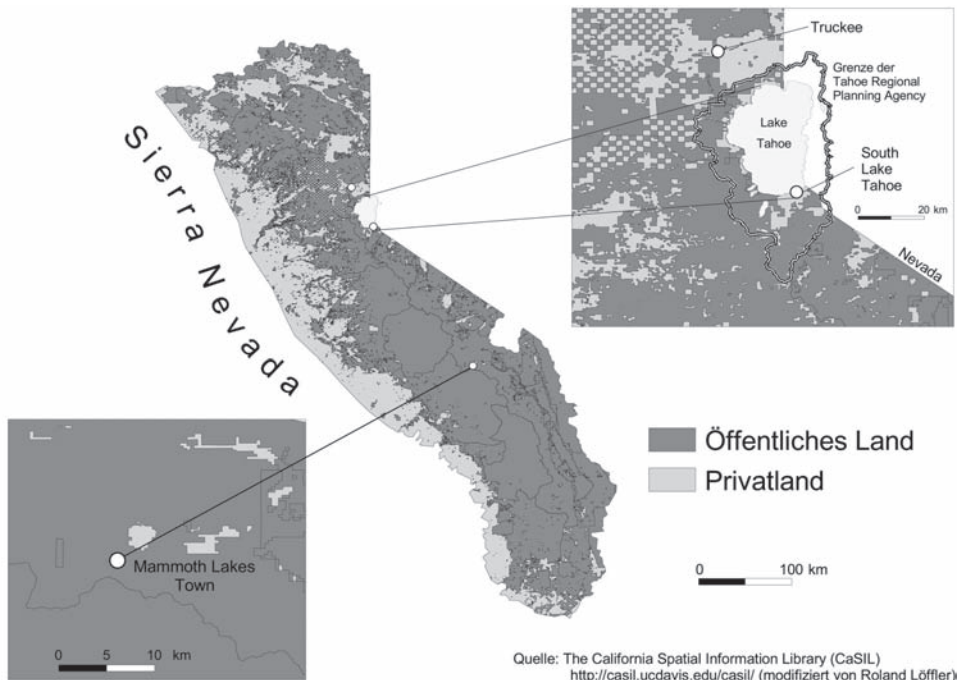


Abb. 2: Privatland und öffentliches Land in der Sierra Nevada, der Lake Tahoe-Region und in Mammoth Lakes

wurde die 1.800 m-Höhenlinie als untere Grenze für den counterurbanen Raum angenommen. Relevantes Bauland ist in der Sierra Nevada von vornherein beschränkt, da grundsätzlich nur Privatland (siehe Abb. 2), das rund 30 % ausmacht, für den Siedlungsausbau zur Verfügung steht.

Das Erholungsgebiet am Lake Tahoe entstand noch vor 1900 und bildete so eine Alternative zu den bereits bestehenden Yosemite und Sequoia/Kings Canyon Nationalparks. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts kam dann, verstärkt durch die Initiative der Southern Pacific Railway, der Skisport in dieser Gegend auf, und norwegische Auswanderer gründeten „Granlibakken“, den ersten kommerziellen Skiort Kaliforniens. Dieses Innovationszentrum erzeugte wesentliche Impulse zur Errichtung anderer Fremdenverkehrsorte in der High Sierra; die Nähe zu einer großen Bahnlinie erwies sich als wichtiger Standortfaktor.

Mammoth Lakes ging aus einem Goldgräbercamp hervor. Nachdem die Siedlung 1875 zur „Ghost Town“ verfallen war und in der Folge lediglich als Station für die transhumante Schafhaltung diente, dauerte es bis in die 1930/40er-Jahre, ehe der Tourismus hier erstmals erwähnenswerte Ausmaße erreichte. Mit dem Ausbau von Mammoth Lakes zu einem der modernsten Schizentren der Welt wurde nicht nur die Besucher-, sondern auch die Bevölkerungszahl stark vergrößert. Im Jahr 1960 lebten in dieser höchstgelegenen Dauersiedlung Kaliforniens 1.905 Personen, im Jahr 2004 bereits 7.404.

## 2 *Bevölkerungswachstum in den Untersuchungsgebieten*

Trotz einer Verringerung der Zuwachsraten seit den 1990er-Jahren ist die Sierra Nevada nach wie vor ein Raum mit starken Bevölkerungsgewinnen. Hemmend wirken ein schwächerer Geburtensaldo als in anderen Regionen Kaliforniens (vgl. Johnson 2002), die derzeitige ökonomische Schwäche des Staates sowie die rückläufige Zahl der Bauparzellen im Privatland, das im Gebirgsinneren ohnehin nur einen kleinen Flächenanteil einnimmt, und der damit verbundene Immobilienpreisanstieg.

Aufgrund der ökologisch wertvollen Stellung des Lake Tahoe-Beckens sowie der Erstreckung auf die Bundesstaaten Kalifornien und Nevada hat der U.S. Congress im Jahr 1969 auf Vorschlag der beiden Staaten ein spezielles U.S. Regionalplanungsgesetz ratifiziert, das die Siedlungsentwicklung in diesem intramontanen Becken regelt. Mit dem Gesetz, das den raumordnerischen Grundlagen Kaliforniens und Nevadas übergeordnet ist, wurde gleichzeitig eine eigene Planungsbehörde ins Leben gerufen - die Tahoe Regional Planning Agency (TRPA). Sie war es auch, die den restriktiven Regionalplan, der seit 1987 in Kraft ist, ausgearbeitet hat (<http://www.trpa.org>). Die darin enthaltenen Beschränkungen und Auflagen, die vornehmlich darauf ausgerichtet sind, den Tahoe-Hochgebirgssee vor Umweltschäden zu schützen, machen es verständlich, warum das Lake Tahoe-Becken seit dem Ende der 1980er-Jahre nur mehr verhältnismäßig geringe

Bevölkerungsgewinne, z.T. sogar -verluste, verzeichnet. Beispielsweise hat die TRPA eine Obergrenze der jährlich hinzukommenden Wohneinheiten festgelegt (derzeit 300). Parallel dazu ist die Einwohnerzahl in den Zonen außerhalb des Einflussgebietes der TRPA - und hier in erster Linie im nördlich daran anschließenden Donner-/Truckee-Gebiet, des Weiteren auch in den Tourismuszentren Squaw Valley/Alpine Meadows und Northstar - in verstärktem Maße gewachsen („Spillover-Effekt“) (vgl. Tab. 1).

Gebiet	Einwohner 1980	Einwohner 1990 (% -Zuwachs seit 1980)	Einwohner 2000 (% -Zuwachs seit 1990)
Lake Tahoe-Becken (mit Nevada-Anteil)	37.412	52.591 (40,6)	56.169 (6,8)
Truckee-/Donner-Gebiet (mit Squaw Valley, Alpine Meadows, Donner Summit und Northstar)	8.685	10.791 (24,2)	16.772 (55,4)
Mono County	6.817	9.956 (46,0)	12.853 (29,1)
davon: Mammoth Lakes	circa 3.000	4.785 (ca. 60)	7.093 (48,2)

Quelle: Bureau of the Census; eigene Berechnungen

*Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Untersuchungsregionen 1980-2000*

Zwar ist die Abschwächung der Zuwachsraten seit 1990 auch im Hochgebirge unverkennbar geworden, die vertikale Siedlungsausdehnung schreitet jedoch weiter voran. Die ständige Reduktion des bebaubaren Privatlandes hat dazu geführt, dass neue Häuser in immer größeren Seehöhen errichtet werden (siehe Photo 1).



*Photo 1: Wohnraumausdehnung im Waldland am Lake Tahoe*

Bild: Dieter Hofmann, 2003

Lag die Siedlungsobergrenze in der Lake Tahoe-Region vor 30 Jahren noch unter 2.200 m so erreicht sie mittlerweile Höhen von knapp unter 2.400 m - in Incline Village finden wir Häuser auf 2.370 m und in Kingsbury Village auf 2.380 m.

In Mammoth Lakes lässt sich aufgrund der Datenlage der Bevölkerungsgang in den einzelnen Höhenzonen vor dem Jahr 1990 nicht verfolgen. In der Gegenwart zeigt sich aber deutlich, dass hier die Einwohnerzahlen über 2.600 m ständig ansteigen. Diese höchstgelegenen Siedlungsteile der südwestlichen USA scheinen besonders attraktiv für Newcomers zu sein - sowohl für die Errichtung von Dauer- als auch von Nebenwohnsitzen -, liegen sie in der Regel doch unmittelbar an den Schipisten.

Trotz der geringen absoluten Zahlenwerte handelt es sich in diesem Fall um eine signifikante Erweiterung des Dauersiedlungsraumes in die Höhe, was von sozioökonomischer, raumplanerischer und ökologischer Relevanz ist. Bevor jedoch auf die wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Counterurbanisierung im Hochgebirge eingegangen werden soll, erscheint es zweckmäßig, Herkunftsgebiete, Motive und soziale Stellung der Zuwanderer darzustellen.

### *3 Herkunftsgebiete, Motive und soziale Stellung der „Urban Refugees“*

Wie Steinicke (u. Mitarb. 2000; 2006; 2007) nachweisen konnte, sind die Herkunftsgebiete der Zuwanderer in das kalifornische Hochgebirge mit den Quellgebieten des Sierra-Tourismus identisch. Waren in der Lake Tahoe-Region Bewohner aus San Francisco die ersten Touristen, so gilt dies für Personen aus Los Angeles in Mammoth Lakes. Die geführten Interviews festigten den genannten Eindruck: Bei den Neusiedlern handelt es sich in der Regel um Vertreter einer urbanen Gesellschaft, welche die Wohnbedingungen im Hochgebirge günstiger als in den Ballungsräumen bewerten. Vorweggenommen sei, dass es sich bei der Zuwanderung nicht um eine ausgesprochene Alterswanderung handelt (vgl. Kap. 3.3).

#### *3.1 Unterschiedliche Herkunftsgebiete der Migranten in den Untersuchungsgebieten*

Die Herkunftsgebiete der Bevölkerung in der Lake Tahoe-Region (mit Nevada-Anteil) sind leicht abgrenzbar. Bei den Interviews wurden v.a. das Ballungsgebiet der San Francisco Bay Area sowie der Großraum Sacramento genannt, die beide mit dem Hochgebirge durch zwei Hauptstraßen - US Highway 50 und Interstate Freeway 80 - verbunden sind. Die Herkunftsgebiete der Einwohner von Mammoth Lakes unterscheiden sich jedoch davon: Abgesehen von Kindern und Jugendlichen, die bereits in Mammoth Lakes geboren wurden, stammen sie aus den Metropolen Südkaliforniens (Los Angeles- bzw. San Diego-Region). Die Verbindung mit diesem Raum ist alt und geht auf den für die Wasserversorgung von Los Angeles notwendig gewordenen Bau des L.A. Aqueduct (Beginn: 1913) zurück, mit dem auch die weitere verkehrsgeographische Erschließung der ostkalifornischen "Trans-Sierra" zusammenhängt. Insgesamt

kommen drei Viertel der Sierra-Gäste aus den verschiedenen Teilen Kaliforniens. Bei der Herkunft der Besucher aus anderen Bundesstaaten dominieren Oregon, Arizona, Nevada und Texas.

### *3.2 Warum ziehen Menschen in das Hochgebirge?*

Die Pull-Faktoren des Hochgebirges ähneln jenen, die Duane (1999, S. 48-54) allgemein für die Foothills anführt. Aus den Befragungen in den Untersuchungsgebieten ergab sich ein Bündel von Faktoren, wobei sowohl in Mammoth Lakes als auch in der Lake Tahoe-Region am häufigsten die Sicherheit/geringe Kriminalität, die hohe Lebensqualität (Wohnqualität) sowie der hohe Freizeitwert genannt wurden. An vierter Stelle folgt die günstige qualitative Einschätzung des öffentlichen Schulwesens. Dies führt zu einem weiteren Faktor, der sowohl für die Counterurbanisierung als auch für die Exurbanisierung eine nicht zu unterschätzende Rolle spielt: Viele der Befragten antworteten mehr oder weniger deutlich, dass sie die großen sozialen und ethnischen Unterschiede in den Metropolen ablehnten und im Gebirge diesbezüglich homogene Verhältnisse vorfänden (vgl. Kap. 3.3). Die Sierra Nevada bietet sozusagen die Vorteile einer "Gated Community". Die Abgeschiedenheit der dispersen Siedlungen im Hochgebirge wird keinesfalls negativ bewertet, zumal die moderne Kommunikationstechnologie ausreichend zur Verfügung steht.

In der Lake Tahoe-Region wurde von der schon seit längerer Zeit ansässigen Bevölkerung in den Befragungen immer wieder auf die günstigen Lebenskosten, v.a. aber auf die niedrigen Immobilienpreise im Gebirge zur Zeit ihrer Ansiedlung hingewiesen. Noch um 1990 konnte man mit dem Verkauf eines gewöhnlichen Einfamilien-Wohnhauses in der San Francisco Bay Area ein viel größeres, luxuriös ausgestattetes Haus in reizvoller Aussichtslage im Gebirge erwerben. Durch das rasante Ansteigen der Immobilienpreise ist dieser Pull-Faktor des Hochgebirges ("Equity Gains of Urbanites") bis heute praktisch verschwunden (vgl. Kap. 4.1).

### *3.3 Bevölkerungsgeographische Merkmale der Zuwanderer*

Betrachtet man die Altersverteilung in den kalifornischen Counties (Abb. 3), so fällt auf, dass die Sierra Nevada bei den beiden letzten Volkszählungen einen hohen Anteil an der Bevölkerung über 64 Jahre aufweist. Der Grund hierfür ist darin zu sehen, dass viele der Sierra-Counties ebenso die Foothills umfassen, und diese beliebte Gebiete für Rentnermigrationen darstellen. Hingegen bietet das Hochgebirge selbst keine günstigen Voraussetzungen für den Zuzug älterer Bevölkerungsteile. Im Gegenteil, in den Höhensiedlungen dominieren grundsätzlich Personen der jüngeren Altersklassen – ganz besonders in Mammoth Lakes. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass der Anteil der über 64-jährigen seit 1990 nur schwach zugenommen hat. Offensichtlich ist auch die Dominanz männlicher Bewohner in den Hochgebirgssiedlungen. So fallen in Truckee laut Volkszählung 2000, im Alter von 20 bis 44, 158 Männer auf 100 Frauen; im Alter von 20 bis 34 beträgt die Sexualproportion sogar 183 (Raymore 2004)!

Der Bildungs- und Ausbildungsgrad ist in den counterurbanen Hochgebirgsregionen weit günstiger als im Sierra- und kalifornischen Schnitt. Der Anteil an Akademikern (Abschluss mit einem Bachelor oder höher) ist in den Untersuchungsgebieten auffallend hoch (vgl. Abb. 3)

Ein weiteres Merkmal des zentralen Teils der Sierra Nevada ist der hohe Anteil an weißer Bevölkerung (vgl. Abb. 4), der nur in Ausnahmefällen unter 80 % beträgt. Solche Verhältnisse bestehen nur dort, wo Reservate für Native Americans (z.B. Alpine County) bestehen oder Hispanics und zum Teil Asiaten in den (Casino-)Hotels um Stateline (Nevada) oder South Lake Tahoe Arbeit finden. Der leichte Anstieg des hispanischen und asiatischen Bevölkerungsteils seit 1990 hängt mit dem Arbeitskräftebedarf im Tourismus zusammen. In Mammoth Lakes sind unter den Zuwanderern aus den südkalifornischen Metropolen jedoch zahlreiche Angehörige der „hispanischen Ethnie“, die gegenwärtig mehr als ein Fünftel der Einwohner von Mammoth umfasst (2000: 1.577 Prs.).

Neben der ethnischen Struktur fällt in der Sierra Nevada auch die fortgeschrittene Tertiärisierung (vgl. Abb. 4) und der besonders niedrige Anteil der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft auf. Es war bereits mehrfach die Rede davon, dass die

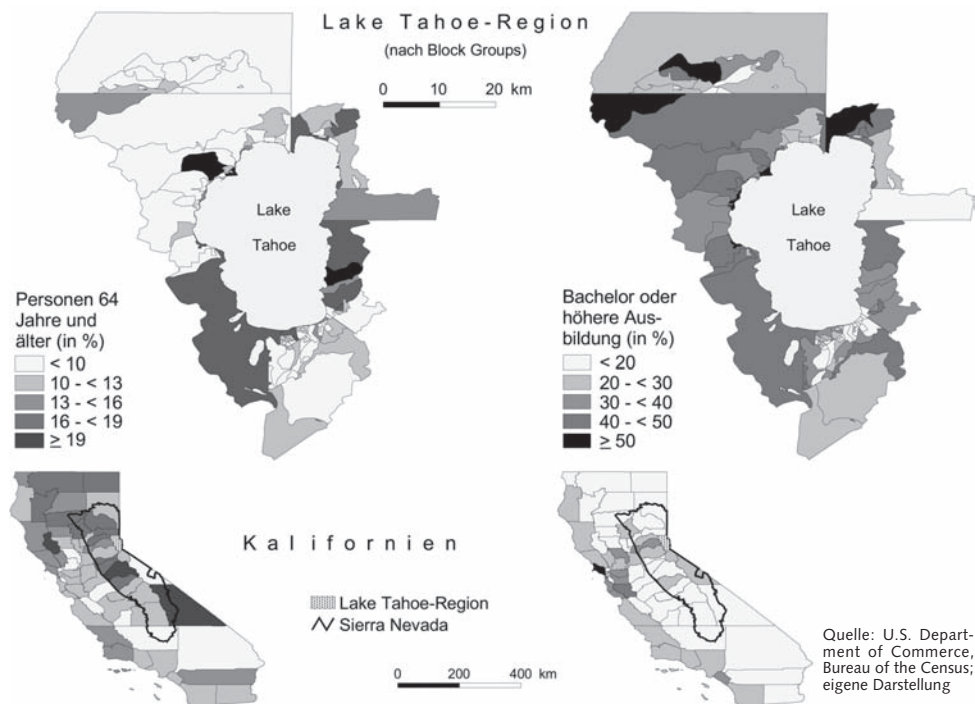


Abb. 3: Anteil der über 64-jährigen und Bachelor oder höhere Ausbildung im Jahr 2000



Counterurbanisierung im Hochgebirge unmittelbar mit dem Tourismus in Verbindung steht. So überrascht es nicht, wenn in der Lake Tahoe-Region sowie in Mammoth Lakes Berufe in dieser Branche überwiegen. Im Hochgebirge hat der Sekundäre Sektor dagegen nur im Gebiet von Truckee einen Stellenwert. An diesem Sierra-Übergang, wo Bahn und Fernverkehrsstraße (I-80) verlaufen, haben sich Standorte des verarbeitenden Gewerbes entwickelt; Baugewerbe bzw. -industrie bieten die meisten Beschäftigungsmöglichkeiten. Durch die bereits angesprochenen Spillover-Effekte kommt es aber auch hier zu einer verstärkten Zunahme von touristisch-orientierten Erwerbszweigen.

Zu all diesen Merkmalen kommt noch das Einkommen, das bei den „Urban Refugees“ um einiges höher liegt als jenes der ortsansässigen Bevölkerung. Die daraus resultierenden Folgen werden im nachstehenden Kapitel behandelt.

#### 4 Die Sierra Nevada im Wandel

Die rasante Entwicklung der letzten Jahrzehnte hinterließ deutliche Spuren in der High Sierra. Durch den starken Zuzug wohlhabender Städter und die hohe Nachfrage nach Wohnraum, stiegen die Immobilienpreise markant an. Dies führte auch zu einer Veränderung der sozialen Strukturen: Aufgrund der teuren Wohnsituation sehen sich

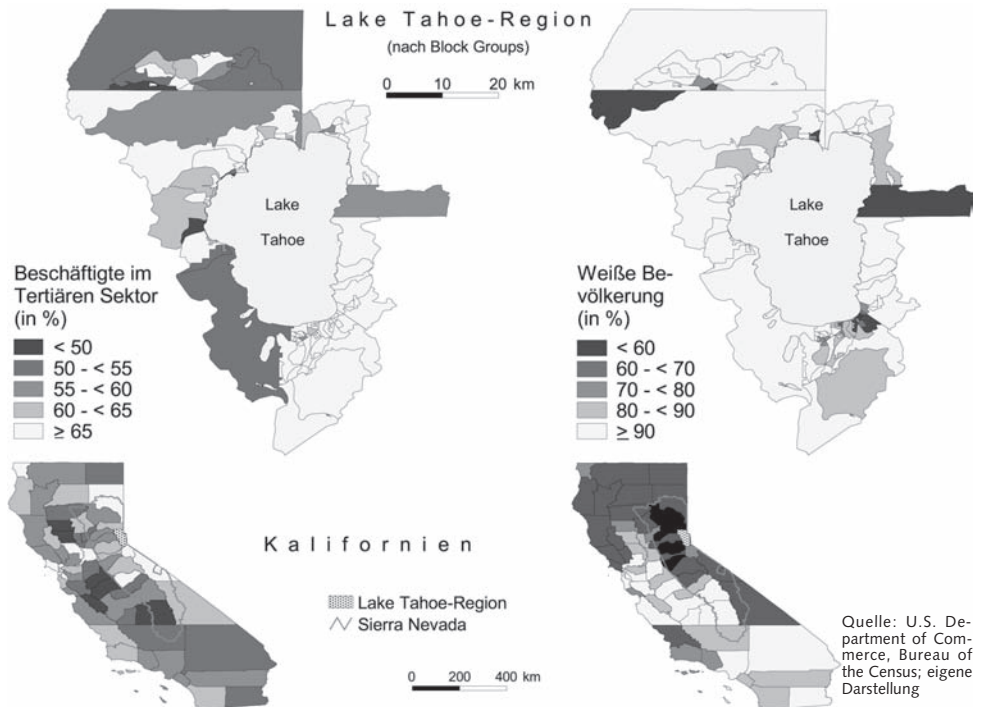


Abb. 4: Beschäftigte im Tertiären Sektor und Anteil der weißen Bevölkerung im Jahr 2000

viele "Locals" gezwungen, in die günstigeren Nevadagebiete abzuwandern. Hier besteht zweifellos ein Konfliktpotenzial zwischen Angehörigen der unteren Einkommenskategorie und den wohlhabenderen Zuwanderern. Der Tourismus und die damit verbundenen Wirtschaftszweige profitierten in wesentlichem Maße vom ständigen Wachstum der Siedlungen um den Lake Tahoe und von Mammoth Lakes.

#### 4.1 Immobilienpreisentwicklung

Wirft man einen Blick in die unzähligen Broschüren diverser Immobilienfirmen und lokaler Zeitungen bzw. ins Internet, so wird einem rasch klar, dass es für ein landesübliches Eigenheim in der zentralen Sierra Nevada nur selten Angebote unter 300.000 US\$ gibt. In der Regel liegt der Preis, natürlich auch abhängig von Lage und Größe (vgl. Tab. 2), weit darüber, und Beträge in Millionenhöhe sind keine Seltenheit. Es hat den Anschein, als ob zwischen den kalifornischen Ballungsräumen und der Sierra Nevada kaum noch Preisunterschiede vorliegen.

Neben den oben genannten Informationsquellen geben auch die amtliche Statistik, unterschiedliche Studien (vgl. Fred Consulting Associates 2002; Bay Area Economics 2003; TRPA 2002; California Association of Realtors) sowie Eigenerhebungen Aufschluss über die aktuelle Preissituation, vor allem aber über die Entwicklung von Haus-/Wohnungs- und Mietpreisen.

Im Folgenden wird versucht, die Preisentwicklung in Kalifornien sowie in den engeren Untersuchungsgebieten zu porträtieren und Konsequenzen aufzuzeigen.

In Kalifornien stieg der mittlere Verkaufspreis für ein bestehendes Haus zwischen September 2003 und September 2004 um 21 %: von 384.690 US\$ auf 465.540 US\$. 1996 lag der Preis im selben Monat bei 179.740 US\$ (Sacramento Business Journal 2004) und 20 Jahre zuvor bezahlte man durchschnittlich 62.290 US\$. Zwischen 1977 und 2004 kam es demzufolge zu einem Wachstum des mittleren Preises eines Einfamilienhauses von über 600 %.

Der Housing Affordability Index (HAI) gibt den Prozentsatz an Haushalten an, die sich bei einem durchschnittlichen Einkommen ein Haus zum Medianpreis, also jenem Preis, bei dem die Hälfte der Häuser darüber und die Hälfte darunter verkauft wird, leisten können. In Kalifornien sank der HAI von 38 % im Jahr 1999 auf 20 % im Jahr 2004.

##### 4.1.1 Lake Tahoe-Region

Der Medianpreis eines Einfamilienhauses stieg in der Lake Tahoe-Region im Jahr 2004 um 17,7 % auf 620.625 US\$ im Vergleich zum Vorjahr an. Dabei variiert der Preis je nach Region um den See erheblich, er bewegt sich zwischen 352.500 US\$ an der Südküste und 892.500 US\$ in Incline Village. Im Vergleich zu einem Einfamilienhaus beträgt der mittlere Preis einer Eigentumswohnung im Jahr 2004 323.563 US\$, was einem Zuwachs von 32,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht (Reno Gazette-Journal 2004).

Nach Angaben von Chase International betrug der Medianpreis in der Truckee-Gegend (mit Squaw Valley and Alpine Meadows) im vergangenen Jahr 539.900 US\$ und stieg somit um über 100.000 US\$ gegenüber 2003. Ein lokaler Immobilienhändler sieht den Grund für den enormen Anstieg in den auswärtigen Käufern, die dadurch viele Einheimische zum Verkauf ihres Hauses und zum Abzug in billigere Gebiete veranlassen (Bunker 2005).

Die Einwohnerzahl ist im Norden des Lake Tahoe stärker angestiegen als in den übrigen Teilen des kalifornischen Hochgebirges. Zuwanderungen aus den Metropolen der San Francisco Bay Area verlagern sich aufgrund der bereits angesprochenen restriktiven Regionalplanung im Lake Tahoe-Becken nunmehr auf das Donner-/Truckee-Gebiet. Als Folge kam es dort zu steigender Nachfrage nach Wohnraum, die wiederum die Immobilienpreise nach oben trieb, obwohl von einem Mangel an Bauland in diesem Teil der High Sierra noch nicht die Rede sein kann.

Untersuchungsraum (mittlerer Hauspreis)	Wohnfläche	Hauspreis (US\$)	
		Von	bis
Lake Tahoe Region (2004: US\$ 620,625)	> 200 m <sup>2</sup>	97,500	1,850,000
	- 250 m <sup>2</sup>	399,000	1,699,000
	- 300 m <sup>2</sup>	439,500	2,850,000
	- 400 m <sup>2</sup>	789,000	5,900,000
	> 400 m <sup>2</sup>	985,000	Höchster gesehener Preis: 37,000,000
Mammoth Lakes Area (2004: US\$ 750,000)	> 200 m <sup>2</sup>	129,000	1,599,000
	- 250 m <sup>2</sup>	790,000	1,695,000
	- 300 m <sup>2</sup>	1,099,090	1,800,000
	- 400 m <sup>2</sup>	815,000	2,050,000
	- 500 m <sup>2</sup>	2,799,000	3,600,000
	> 500 m <sup>2</sup>	3,200,000	Höchster gesehener Preis: 9,500,000

Quelle: Analyse von Real Estate Broschüren, Zeitungsangeboten und Immobilieninformationsblättern

*Tab. 2: Hauspreise in den Untersuchungsgebieten nach Größe der Immobilie – Sommer 2004*

#### 4.1.2 Mammoth Lakes

In Mammoth Lakes lag der durchschnittliche Verkaufspreis eines Einfamilienhauses im Jahr 2004 bei rund 750.000 US\$. Im Jahr 2000 noch betrug der Medianpreis 385.000 US\$. Somit stieg der Preis in nur vier Jahren um 94 %. Beim derzeitigen Preisniveau müsste ein Haushalt über 300 % des mittleren Einkommens im Mono County verdienen, um die Kosten für Wohnen bei bzw. unter 30 % des Haushaltseinkommens

halten zu können (General Plan for the Town of Mammoth Lakes 2004; Mammoth Monthly - Media Kit 2004-2005). Für eine Eigentumswohnung musste man im Jahr 2004 durchschnittlich 425.000 US\$ bezahlen. Im Vergleich zum Jahr 2000 (225.000 US\$) bedeutet dies eine Zunahme von 89 %.

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen von Zweitwohnsitzbesitzern in Mammoth Lakes beträgt 78.824 US\$. 36 % der nicht ständig in Mammoth lebenden Bevölkerung verdient über 100.000 US\$ (Mammoth Monthly - Media Kit 2004-2005). Vergleicht man diese Zahlen mit jenen der Volkszählung aus dem Jahr 2000, nach der das mittlere Haushaltseinkommen in Mammoth Lakes 44.570 US\$ beträgt, wird deutlich, warum viele „Einheimische“ mit der gegenwärtigen Preissituation zu kämpfen haben.

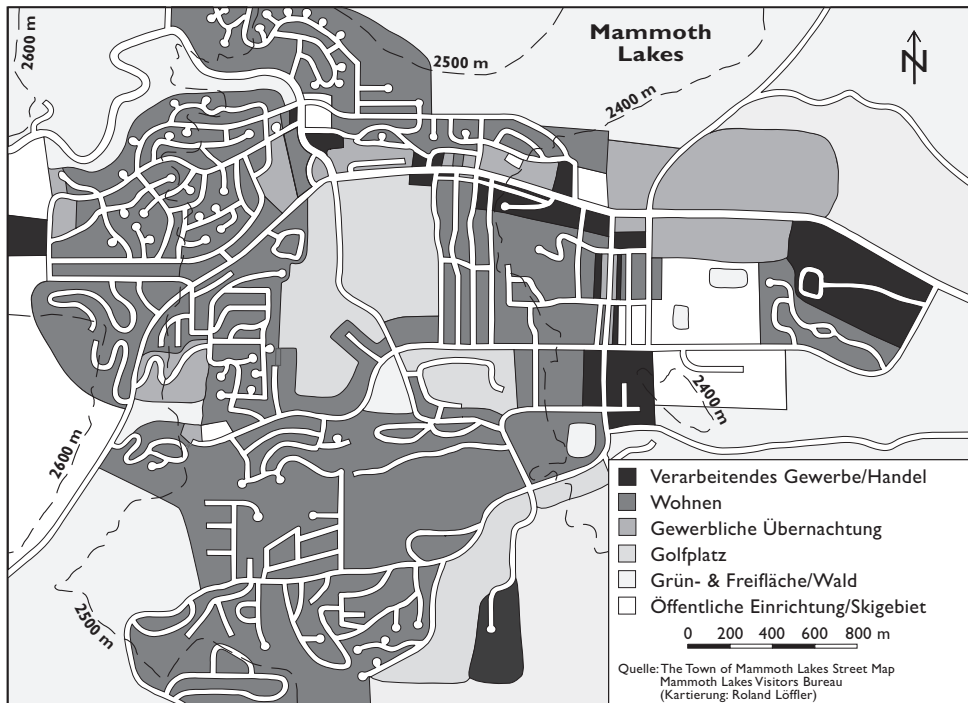


Abb. 5: Funktionskartierung in Mammoth Lakes

eigene Erhebung und Darstellung, Sommer 2004

Eine Betrachtung der Karte der Gebäudefunktionen in Mammoth Lakes (vgl. Abb. 5) verdeutlicht den Stellenwert, den die Funktionen Wohnen und gewerbliche Übernachtungen einnehmen. Die große Nachfrage nach Wohnungen/Häusern und die dadurch immer weniger werdenden Flächen, die für Neubauten zur Verfügung stehen, sind, neben dem nach Mammoth Lakes ziehenden wohlhabenden Personenkreis, ein entscheidender Faktor für das Preisniveau der Stadt.

#### *4.1.3 Folgen der Immobilienpreisexplosion*

Der rasante Anstieg der Immobilienpreise in der Lake Tahoe-Region zwingt viele Arbeiterfamilien bzw. einkommensschwache Personen dazu, in die nahe gelegenen Nevadagebiete wie Gardnerville, Carson City, Reno, Sparks und deren Umgebung abzuwandern. Indessen gibt es immer mehr Käufer, viele von ihnen aus der San Francisco Bay Area, die sich in der Lake Tahoe-Region einen Zweitwohnsitz zulegen. Die Zahl von Zweitwohnsitzen in South Lake Tahoe beträgt mittlerweile 60 % und Immobilienmakler vermuten einen weiteren Anstieg (Ginsburg 2004). In Tahoe Donner lag die Freizeit-/Zweitwohnsitzquote im Jahr 2000 bei 78 %; am Donner Lake sogar bei 80 % (Town of Truckee General Plan Update). Diese Preisentwicklung birgt, natürlich auch verstärkt durch die erzwungene Abwanderung, ein gewisses Konfliktpotenzial zwischen den Neuankömmlingen und der lokalen Bevölkerung.

Acht der zehn unerschwinglichsten Plätze zum Leben in den USA befinden sich im Golden State, vorzugsweise in urbanen und suburbanen Gegenden (Fred Consulting Associates 2002). An der rasanten Entwicklung der Immobilienpreise im Gebirge kann man deutlich erkennen, wie sehr die Counterurbanisierung dazu beigetragen hat, dass das Problem von leistbarem Wohnraum Eingang in ländliche Gebiete gefunden hat.

#### *4.2 Der Tourismus als wirtschaftliche Triebfeder*

Mammoth Lakes und das Lake Tahoe-Becken bilden neben den Nationalparks (Yosemite, Sequoia/Kings Canyon) die tourismusintensivsten Teile der Sierra Nevada. Von den insgesamt rund 60.000 Arbeitsplätzen in beiden Gebieten sind 38 % unmittelbar mit dem Tourismus verbunden und 74 % aller Arbeitsplätze bzw. 68 % der Gehaltszahlungen hängen indirekt mit dem Tourismus zusammen (TRPA 2002; Dean Runyan Associates 2003; <http://www.city-data.com/Mammoth-Lakes-California.html>).

Genaue Angaben über Besucherzahlen und Nächtigungen sind in Kalifornien schwierig zu eruieren, da in den Vereinigten Staaten keine Meldepflicht besteht. Daten darüber basieren auf Schätzungen bzw. „Umrechnungen“:

- Die National Ski Areas Association veröffentlichte in ihren Berichten „Who Owns Which Mountain Resorts“ ([www.nsaa.org](http://www.nsaa.org)) Daten über die Anzahl der Gäste in unterschiedlichen Wintersaisonen. Demnach verzeichneten die Skigebiete um den Lake Tahoe folgende Besucherzahlen:

Northstar-at-Tahoe wurde in der Saison 2002/03 von etwa 570.000 Wintersportbegeisterten besucht, 2003/04 von 531.180. Sierra-at-Tahoe konnte seine Besucherzahlen von 353.000 in der Saison 2002/03 auf 362.443 im Winter 2003/04 steigern. Heavenly Valley, das größte Skigebiet am Lake Tahoe wurde in den letzten Jahren von knapp einer Million Gäste besucht.

Mammoth und June Mountain registrierten beinahe 1,4 Millionen Wintersportler in der vergangen Saison.

- Ein weiterer Indikator um die Tourismusintensität zu messen ist die TOT (Transient Occupancy Tax), die jeder gewerbliche Zimmervermieter von den Nächtigungsgästen einheben muss. Seit den 1990ern ist sie im Steigen begriffen. Obwohl die Möglichkeit besteht, diese Abgaben in Nächtigungszahlen umzurechnen, sind die Ergebnisse mit Vorsicht zu genießen. Mit Hilfe dieser Berechnungsmethode beläuft sich die derzeitige Zahl an Nächtigungen in der gesamten Lake Tahoe-Region auf etwa 14 Millionen pro Jahr. Dies bedeutet eine Steigerung von einem Drittel seit 1990.

In Mammoth Lakes ist die Zahl der Nächtigungen laut der Inyo National Forestbehörde seit Beginn der 90er Jahre ebenfalls beachtlich angestiegen, wobei allerdings keine genauen Zahlen vorliegen.

Im Allgemeinen handelt es sich bei den Sierra-Touristen um einen finanzstarken Gästekreis dessen durchschnittliches Haushaltseinkommen meist weit über dem der einheimischen Bevölkerung liegt.

Im Süden des Lake Tahoe sind die Casino-Hotels einer der wichtigsten Arbeitgeber der Region. Seit dem Jahr 1989 betragen die Einkünfte aus dem Glücksspiel jährlich zwischen 300 und 350 Millionen US\$. Am Nordufer des See liegen die Einkünfte aus dem "Gam(bl)ing" seit Jahren konstant bei etwa 40 Millionen US\$ (TRPA 2002, S. 10 f.).

In Mammoth Lakes stammen 84 % der Wintergäste und 68 % der Sommergäste aus Südkalifornien (Mammoth Monthly. Media Kit 2004-2005). Nach Angaben des Mammoth Lakes Visitors Bureau (2004) ist der durchschnittliche Wintergast 41 Jahre alt, bleibt 4,1 Nächte und verfügt über ein mittleres Haushaltseinkommen von 112.800 US\$. 56 % der Gäste sind Männer, 44 % Frauen.

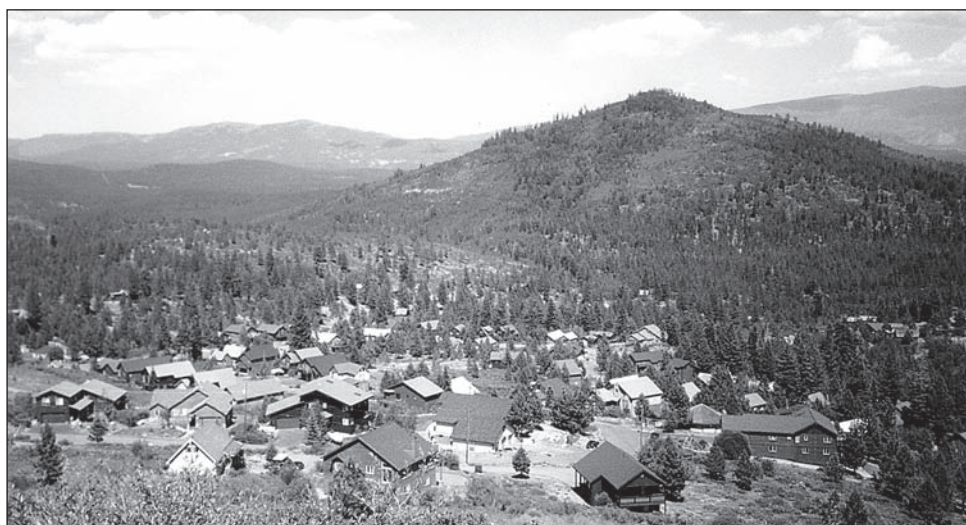


Photo 2: Zersiedlung in der Lake Tahoe-Region (Tahoe Donner); eigene Aufnahme, Sommer 2004

Einen entscheidenden Einfluss auf das Wachstum bzw. die Entwicklung von Mammoth Lakes und das Skigebiet hatte Dave McCoy, ein Pionier des Skisports in Kalifornien. Bereits vor dem Zweiten Weltkrieg begann er skitouristische Maßnahmen zu setzen; 1955 ließ er den ersten Sessellift in Mammoth Mountain errichten. Von da an ging der Ausbau ständig weiter und Mammoth Mountain entwickelte sich zu einem der größten Skigebiete des Landes. 1986 kaufte er zusätzlich das benachbarte Tourismusgebiet June Mountain und plante eine Verbindung der beiden Gebiete. Dies scheint seit dem Verkauf seiner Anteile Mitte der 1990er-Jahre an die kanadische Intrawest Corporation in immer greifbarere Nähe zu rücken. Intrawest gehören nun etwa 60 % der Immobilien in Mammoth Lakes. Ähnlich wie in Squaw Valley betreibt sie auch hier einen Siedlungs- und Geschäftsausbau sowie eine Erneuerung der touristischen Infrastruktur.

## 5 Zusammenfassung und Perspektiven

Während der Bundesstaat Kalifornien seit den 1990er-Jahren erstmals einen negativen Binnenwanderungssaldo verzeichnet, ist die Sierra Nevada weiterhin ein Zuwanderungsgebiet geblieben. Durch diese Zuwanderung reicht die äußere suburbane Zone des Großraums Sacramento bereits in die Foothills hinauf. Markante Einwohnergewinne sind aber auch in gewissen, von den Ballungsräumen weit entfernten, oft abgelegenen Hochgebirgstteilen feststellbar („Counterurbanisierung“).

Wie sich gezeigt hat, klettert die Siedlungsgrenze in den Untersuchungsgebieten zusehends nach oben und überschreitet bereits Höhen von 2.600 m. Zusätzlich wachsen die bewohnten Gebiete natürlich auch weiterhin in horizontaler Ebene. Da in der Regel nur Privatland für Siedlungserweiterungen zur Verfügung steht - dieses jedoch nur einen geringen Teil der Sierra Nevada ausmacht und in den letzten Jahren bereits stark für Neu- und Ausbauten genutzt wurde -, scheint es nahe liegend, zukünftige Forschungsschwerpunkte auf dem Gebiet der Raumplanung zu sehen.

Bei den Newcomers, also den Zuwanderern, die seit den 1990er-Jahren in das Gebirge kamen, handelt es sich um einen einkommensstarken, gut ausgebildeten, „weißen“ und keinesfalls überalterten Personenkreis, der aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum allerdings wesentlich dazu beigetragen hat, dass die Immobilienpreise im Gebirge übermäßig angestiegen sind. Neben raumplanerischen und ökologischen Problemfeldern, die mit der Siedlungserweiterung im Hochgebirge einhergeht, beinhaltet diese Preiserhöhung ein gewisses Konfliktpotenzial zwischen der „Local Population“ und den „Newcomers“. Als erste Konsequenz ergibt sich, dass sich einkommensschwache Personen künftig verstärkt zur Wohnungssuche außerhalb des Hochgebirges gezwungen sehen.

Im Jahr 1992 waren 24 % der Arbeitskräfte im Lake Tahoe-Becken als Pendler gemeldet - die Hälfte aus den Stadtregionen von Reno-Sparks (Nv) und Carson City (Nv) (TRPA 2002, S. 20 f.). Obwohl seitdem keine Studien mehr darüber vorliegen,

darf es als gesichert gelten, dass der Pendleranteil bis heute angestiegen ist. Dadurch erhöhte sich auch die durch den Tourismus ohnehin starke Verkehrsbelastung der Straßen rund um den See.

Neben dem Verkehr gilt die Belastung durch die Wasserver- und -entsorgung, deren Ausmaß und Aufwand parallel mit dem Bevölkerungswachstum einherschreitet, als eines der größten ökologischen Probleme des Lake Tahoe-Beckens. Abgesehen von Mammoth Lakes, wo der Siedlungsausbau bereits an die Grenzen zum öffentlichen Land stößt und deshalb bei Neubauten eine verdichtete Form des Wohnbaus unabdingbar ist, sind in der Lake Tahoe-Region Zersiedlungserscheinungen (siehe Photo 2) der Regelfall. Je weiter die Besiedlung in die Höhenregionen klettert, desto stärker fallen jene auch in der Landschaft auf.

Nach wie vor ist der Tourismus die Triebfeder der Counterurbanisierung im Hochgebirge ("Amenity Migration"). Einerseits hatten die (späteren) Zuwanderer die Vorteile und Annehmlichkeiten in der High Sierra erst durch Urlaube bzw. Ausflugsfahrten kennen und schätzen gelernt, andererseits schafft er - direkt oder indirekt - zahlreiche Arbeitsplätze. Ein Hauptgrund für die Counterurbanisierung besteht in der Tatsache, dass Personen aus den Ballungsräumen im Hochgebirge verbesserte Lebensqualität u.a. darin sehen, möglichst weit weg von anderen Haushalten zu leben, was letztendlich eine beträchtliche Zersiedlung im Waldland zur Folge hat. Es stellt sich die Frage, ob raumplanerische Konzepte und Maßnahmen gegen Zersiedlungserscheinungen aus dem Alpenraum für die kalifornischen Gebirgsregionen adaptiert werden können, oder ob dies zu einer massiven Beeinträchtigung der Zuwanderung führen würde?

## 6 Literaturverzeichnis

- Bunker D. (2005): Truckee home prices soar. Tahoe Daily Tribune, 28. Jänner 2005. - <http://www.tahoedailytribune.com/apps/pbcs.dll/article?AID=2005101280031>
- Bay Area Economics (2003): Draft. Truckee Affordable Housing. Land Use Evaluation Study.
- Berry, B.J.L. (Ed., 1976): Urbanization and Counterurbanization. Sage Publications. Beverly Hills (CA).
- Chase International, News (5. Juli 2004): Tahoe Real Estate Continues to Strengthen - [http://www.chaseinternational.com/press\\_release.cfm?ID=45](http://www.chaseinternational.com/press_release.cfm?ID=45)
- Champion, A.G. (Ed. 1989): Counterurbanization - the changing pace and nature of population deconcentration. Edward Arnold. London, S. 141-161.
- Dean Runyan Associates (2003): The Economic Significance of Travel to the North Lake Tahoe Area. 1997-2002 Detailed Visitor Impact Estimates. Portland (Oregon).
- Duane, T.P. (1999): Shaping the Sierra. Nature, Culture, and Conflict in the Changing West. University of California Press. Berkeley (CA).
- Fred Consulting Associates and applied survey research (2002): Town of Truckee, Housing Needs Analysis. Meeting the housing needs of Truckee residents. - <http://www.truckee2025.org/docs/hsgneeds.pdf>
- General Plan for the Town of Mammoth Lakes 2004. Chapter Two - Community Development, VII. Residential Policies - [http://www.ci.mammoth-lakes.ca.us/General%20Plan/General\\_Plan\\_Main.htm](http://www.ci.mammoth-lakes.ca.us/General%20Plan/General_Plan_Main.htm)
- Ginsburg M. (2004): Affordable housing diminishing in South Lake Tahoe. North Lake Tahoe Bonanza, 12. September 2004. - <http://www.tahoebonanza.com>
- Hofmann, D. und E. Steinicke (2004): California's High Mountain Regions as New Areas for Settlement. In: Petermanns Geographische Mitteilungen 148, S. 16-19.



- Johnson, H.P. (2000): Movin' Out. Domestic Migration to and from California in the 1990s. In: Public Policy Institute of California (ed.), California Counts. Population Trends and Profiles, Vol. 2, Nr. 1, S. 1-16.
- Johnson, H.P. (2002): A State of Diversity. Demographic Trends in California's Regions. In: Public Policy Institute of California (ed.), California Counts. Population Trends and Profiles, Vol. 3, Nr. 5, S. 1-16.
- Johnson, H.P. (2003): California's Demographic Future. Presentation at the Congressional California Delegation Retreat. Rancho Mirage, December 5, 2003.
- Löffler, R. und E. Steinicke (2006): Counterurbanization and Its Socioeconomic Effects in High Mountain Areas of the Sierra Nevada (California/Nevada). In: Mountain Research and Development 26 (1), S. 64-71.
- Löffler, R. und E. Steinicke (2007): Amenity Migration in the High Sierra Nevada (California/Nevada). In: Geographical Review 97, S. 67-88.
- Mitchell, C.J.A. (2004): Making sense of Counterurbanization. In: Journal of Rural Studies 20, S. 15-34.
- National Ski Areas Association: (2003; 2004): Who Owns Which Mountain Resorts - <http://www.nsaa.org/nsaa/press/2004/who-owns-which-mountain-resorts.asp>
- North Lake Tahoe Resort Association - NLTRA (2003): Tourism & Community Investment Master Plan.
- Raymore, P. (2004): Bigfoot, Jackalope and single Truckee women. Sierra Sun, 13. August 2004.
- Reno Gazette-Journal (8. Juli 2004): Tahoe Real Estate Appreciating Rapidly - <http://rgj.com/news/stories/html/2004/07/08/75118.php>
- Sacramento Business Journal (24. September 2004): "Home prices up again, but sales slow in California" - [http://sacramento.bizjournals.com/sacramento/stories/2004/09/20/daily37.html?jst=b\\_in\\_hl](http://sacramento.bizjournals.com/sacramento/stories/2004/09/20/daily37.html?jst=b_in_hl)
- Sierra Business Council - SBC (1997): Planning for Prosperity: Building Successful Communities in the Sierra Nevada. Truckee (CA).
- Sierra Nevada Ecosystem Project - SNEP (1996-1997): Sierra Nevada Ecosystem Project, Final Reports to Congress. Volumes I-III and Addendum. Centers for Water and Wildland Resources, University of California. Davis (CA).
- Spectorsky, A.C. (1955): The Exurbanites. J.B. Lippincott Company. Philadelphia.
- Steinicke, E. (1995): Tourismus und Besiedlung der kalifornischen Sierra Nevada. In: Österreichische Geographische Gesellschaft/Zweigverein Innsbruck (Hrsg.), Jahresbericht 1993/1994. Innsbruck, S. 52-73.
- Steinicke, E. (2000): Counterurbanization in der kalifornischen Sierra Nevada. Das Hochgebirge als neuer Siedlungsraum. In: Die Erde 131, S. 107-124.
- Tahoe Regional Planning Agency - TRPA (2002): Treshold Evaluation Chapter 11 - Economics, S. 1-56 (Appendix).

### *Immobilienbroschüren und lokale Zeitungen*

(Sierra Sun, Tahoe Daily Tribune, Reno Gazette-Journal, Mammoth Times, Mountain Homes, Homes&Land, Premiere Homes) März-Juli 2004

### *Internetadressen*

- Bankrate Inc. - <http://www.Bankrate.com>
- California Association of Realtors - <http://www.car.org>
- City Data - <http://www.city-data.com/city/Mammoth-Lakes-California.html>
- Mammoth Lakes Visitors Bureau Quarterly Newsletter. Winter 2004, Tourism Focus - <http://www.visitmammoth.com/mlvbinfo/WinterFocus.pdf>
- Mammoth Monthly - Media Kit 2004-2005 - <http://www.mammothmonthly.com/MamMthly0405MediaKit.pdf>
- Tahoe Regional Planning Agency - <http://www.trpa.org>
- The California Spatial Information Library - <http://casil.ucdavis.edu/casil>
- The Sacramento Bee - <http://www.sacbee.com>
- Town of Truckee General Plan Update 2002 - <http://www.truckee2025.org/docs/brief05.pdf>
- U.S. Bureau of the Census - <http://www.census.gov>