

MASTERARBEIT

Titel der Masterarbeit

Gated Residential Developments in Thailand – AltersmigrantInnen zwischen
sozialer Interaktion und Exklusion

Verfasser

Alexander Michael Reis BSc

Angestrebter akademischer Grad

Master of Arts (MA)

Wien, 2013

Studienkennzahl lt. Studienblatt: A 066

Studienrichtung lt. Studienblatt: Geographie

Betreuer: Ao. Univ.-Prof. Mag. Dr. Karl Husa

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher weder in gleicher oder ähnlicher Form einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt noch veröffentlicht.

Wien, am

Alexander Michael Reis

Abstract

This thesis analyzes the correlations between the development of enclosed neighbourhoods (Gated Residential Developments) and the international migration of elderly people based on a case study in two popular tourist destinations in Thailand: Hua Hin and Cha-am. In order to gain a deeper understanding of the socio-demographic and socio-economic profile of the migrants, their staying conditions and touristic experience, the role of elderly care and their social environment, qualitative interviews with the inhabitants of Gated Residential Developments, Condominiums and ordinary houses as well as interviews with experts from the scientific field and the local real estate sector have been conducted. Additionally, the specific characteristics of the housing complexes, their spatial distribution and their role on the real estate market of the study area have been mapped and visualized. Finally, the housing preferences of the migrants, the influence of the type of residential accommodation on the extent of integration of the migrants into the target society as well as the infrastructural development of the region have been analyzed.

Thus, the Western immigrants in the study area are a relatively homogenous group, who primarily demand estates in Gated Residential Developments. The type of their residential accommodation is related to the quantity and quality of the interactions between inhabitants and native society and with the extent of integration of the migrants. The inhabitants of Gated Residential Developments are the most isolated group within the western migrants, who prefer to interact with their peers and have little contact to the native Thai society. Furthermore, the spread of Gated Residential Developments has led to an expansion of the local infrastructure in the peripheral regions of the study area. The types of residential accommodation differ in terms of location, clientele, appearance, size and amenities and have an impact on the experience realm of the inhabitants. Elderly care and health care are influential topics for the migrants, however, the development of infrastructural facilities for elderly people can yet barely be noticed in the region.

The key findings show a variety of significant correlations between the development of Gated Residential Developments and the rising migration of elderly Western people to Thailand. Therefore, the study contributes to a better understanding of both of the subjects of this investigation.

Kurzfassung

Die vorliegende Studie untersucht die Zusammenhänge zwischen der Entwicklung und Verbreitung abgeschlossener Wohnkomplexe, so genannter Gated Residential Developments, und der Internationalen Altersmigration anhand des Fallbeispiels der thailändischen Tourismusdestinationen Hua Hin und Cha-am. Basierend auf qualitativen Interviews mit westlichen MigrantInnen, sowie mit ExpertInnen aus dem wissenschaftlichen Bereich und der Immobilienbranche, wurde das soziodemographische und sozioökonomische Profil der MigrantInnen, ihre Aufenthaltssituation, die Rolle der Altenpflege und ihr soziales Umfeld evaluiert. Die spezifischen Merkmale der einzelnen Wohnformen, deren räumliche Verteilung sowie deren Bedeutung für den Immobilienmarkt des Untersuchungsgebietes wurden ebenfalls auf Grundlage einer vorgenommenen Kartierung dargestellt und untersucht. Anhand der dadurch gewonnenen Informationen konnten letztendlich die Wohnsitzpräferenzen der MigrantInnen, der Einfluss der gewählten Wohnform auf die mögliche Integrierbarkeit der BewohnerInnen in die regionale Gesellschaft sowie die infrastrukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebietes ermittelt werden.

So handelt es sich bei den westlichen MigrantInnen im Untersuchungsgebiet um eine relativ homogene Gruppierung, welche vor allem Gated Residential Developments als Wohnform präferiert. Die Quantität und Qualität der Interaktionen mit der einheimischen Bevölkerung und die Integrierbarkeit der BewohnerInnen hängen stark mit der Art der gewählten Unterkunft zusammen. Die BewohnerInnen von Gated Residential Developments bilden die isolierteste Gruppierung, welche vor allem Kontakt zu ihresgleichen sucht und nur wenig Kontakt zu einheimischen Bevölkerung hat. Die verschiedenen Wohnformen nehmen direkten Einfluss auf die Lebenswelt ihrer BewohnerInnen und unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Lage, ihres Klientels, ihrer Form, Größe und Ausstattung stark voneinander. Zwar wird der Altenpflege, den damit womöglich verbundenen Pflegeangeboten und der medizinischen Versorgung im Untersuchungsgebiet seitens der MigrantInnen eine große Bedeutung zugesprochen, eine auf alte Menschen ausgerichtete Infrastruktur sowie ein entsprechendes Angebot ist allerdings bestenfalls in Ansätzen zu erkennen.

Insgesamt konnten im Rahmen der Studie für das Untersuchungsgebiet vielfältige Zusammenhänge der Entwicklung von Gated Residential Developments und der zunehmenden Internationalen Altersmigration westlicher MigrantInnen evaluiert, dargestellt und erklärt werden und so leistet diese einen Beitrag zum besseren Verständnis des Migrationssystems der Internationalen Altersmigration nach Thailand.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung und Relevanz	1
2	Theoretischer Bezugsrahmen	4
2.1	Internationale Altersmigration – Ein Überblick über die bisherige Forschung	5
2.1.1	Begrifflichkeit und Definition	7
2.1.2	Von alten und neuen Zieldestinationen – Die Entwicklung der Internationalen Altersmigration	9
2.1.3	Gründe, Hintergründe und Motive für die steigende Bedeutung internationaler Altersmigration	10
2.1.4	Sozioökonomische Einflüsse auf die Zieldestinationen – Die Retirement Industry und die Frage nach der Integrierbarkeit der AltersmigrantInnen . . .	12
2.1.5	Internationale Altersmigration in Thailand – Charakteristika, Bedeutung und mögliche Gründe	14
2.2	Gated Residential Developments und Condominiums als prägendes Kennzeichen heutiger Urbanisierung	15
2.2.1	Die Entwicklung und Bedeutung von Gated Residential Developments . . .	16
2.2.2	Im Rahmen dieser Studie relevante Definitionen und Begrifflichkeiten	18
2.2.3	Aktueller Forschungsstand – <i>Gating</i> als kategorische Ursache von Segregation?	22
2.2.4	Gated Residential Developments im südostasiatischen Kontext	31
2.2.5	Kriterien zur Analyse von Gated Residential Developments	32

3	Vorstellung des Untersuchungsraumes	41
3.1	Die Entwicklung Thailands vor dem Hintergrund steigender Mobilität und touristischer Erschließung	42
3.2	Grundcharakteristika der Region Hua Hin/Cha-am	44
3.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	46
4	Forschungsdesign	48
4.1	Forschungsleitende Überlegungen	48
4.1.1	Themenkomplexe	49
4.1.2	Forschungsfragen	50
4.2	Erhebungsmethoden und Auswertung	51
4.2.1	Leitfadengestützte, problemzentrierte Interviews mit BewohnerInnen verschiedener Wohnformen	51
4.2.2	Kartierung	56
4.2.3	Experteninterviews	57
4.3	Auswertung	57
5	Ergebnisse der empirischen Untersuchung 1: BewohnerInnen	58
5.1	Soziodemographische Merkmale	58
5.2	Aufenthaltssituation und touristische Vorerfahrung	61
5.3	Altenpflege und medizinische Versorgung	75
5.4	Soziales Umfeld	81

6	Ergebnisse der empirischen Untersuchung 2: Immobilienmarkt und Wohnfor-	85
	men	
6.1	Lage	91
6.2	Ausstattung und Erscheinungsbild	109
6.3	Größe	111
6.4	Bewohnertypen	112
6.5	Funktionen und Motive	113
6.6	Sicherheitsausstattung	116
6.7	Besitzverhältnisse und Art der Nutzung	118
6.8	Politische und rechtliche Rahmenbedingungen	119
7	Zentrale Erkenntnisse der Studie	120
7.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	120
7.2	Zentrale Erkenntnisse	122
7.2.1	Hua Hin/Cha-am – Ein besonderer Standort der Internationalen Altersmi- gration?	122
7.2.2	AltersmigrantInnen in Gated Residential Developments – Gründe für die (bewusste?) Abschottung	124
7.2.3	BewohnerInnen von Gated Residential Developments - eine nicht integrier- bare Gruppierung?	125
7.2.4	Rolle des Themas Altenpflege	130
8	Fazit	130
9	Literaturverzeichnis	133
10	Abbildungsverzeichnis	139

1 Einführung und Relevanz

“Das zentrale Problem unserer Gesellschaften ist die Absonderung der Menschen voneinander. Diese spiegelt sich zunehmend in Mauern wider, deren gesellschaftliche Bedeutung zunehmend größer ist als ihre gegenständliche.”¹

In den letzten Dekaden haben sich sowohl das quantitative Ausmaß, als auch eine Vielzahl unterschiedlicher Formen räumlicher Mobilität rapide entwickelt. In diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung sind inter- und transnationale Migrationsströme, welche nicht nur hinsichtlich ihrer Komplexität zugenommen haben, sondern auch hinsichtlich der Anzahl und Art der in diese Entwicklung involvierten gesellschaftlichen Gruppierungen. Im Rahmen dessen ist im Speziellen die Internationale Altersmigration ein Phänomen, welches zwar nicht gänzlich neu ist, in den letzten Jahren aber stark an Dynamik hinzugewonnen hat. Dabei haben sich bemerkenswerterweise neben der Quantität der Ströme dieser Migrationsform ebenfalls die räumlichen Muster verändert: Zeichnete sich die Internationale Altersmigration lange Zeit vor allem durch Nord-Süd-Bewegungen innerhalb der so genannten entwickelten Welt aus, tauchen heute vermehrt Zieldestinationen in (ehemaligen) Entwicklungsländern auf der imaginären Landkarte potenzieller AltersmigrantInnen auf.

Im Falle westlicher- und vor allem europäischer Altersmigration hat sich gerade Thailand, nach der starken touristischen Erschließung der letzten Jahrzehnte, in jüngerer Vergangenheit zu einer der bedeutsamsten Zieldestinationen der Internationalen Altersmigration entwickelt. Diese Entwicklung bildet die Interessensgrundlage der vorliegenden Studie und soll anhand des Fallbeispiels der thailändischen Destinationen Hua Hin und Cha-am untersucht werden. Obwohl das Thema erst in jüngerer Vergangenheit in die wissenschaftliche Agenda gerückt ist, existiert heute eine moderate Basis an Studien zu den soziodemographischen Merkmalen der Gruppierung der AltersmigrantInnen, ihren Motiven, ihrer Aufenthaltssituation, ihrem Lebensstil und ihren Problemen. Sowohl im europäischen- als auch im innerasiatischen Kontext wird zudem im Zusammenhang mit der demographischen Alterung die Frage der Tragfähigkeit sozialer Absicherungssysteme und die Möglichkeiten medizinischer Versorgung und Altenpflege in den jeweiligen Zieldestinationen thematisiert. Wesentlich weniger ist dagegen darüber bekannt, welches Wohnumfeld seitens der westlichen AltersmigrantInnen präferiert wird, wie und unter welchen wohnlichen Bedingungen

¹Marcuse 1994: 41 (Eigene Übersetzung)

sie leben und welchen Einfluss ihre Migration auf den lokalen Immobilienmarkt und die lokale Infrastruktur hat.

Dabei zeigt sich schon in einem kurzen Blick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes in Hua Hin und Cha-am, dass in dem Zeitraum, in dem die Destination in den Fokus der Altersmigration gerückt ist, sowohl das Angebot als auch die Nachfrage nach zwei für Thailand mittlerweile typischen Wohnformen enorm gestiegen ist: *Gated Residential Developments*² (GRDs), (in Thailand oftmals als *Land Developments* bezeichnet) und so genannte *Condominiums*³. Die Vermutung liegt nahe, dass ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Internationalen Altersmigration nach Thailand und der zunehmenden Bedeutung und Verbreitung dieser spezifischen Wohnformen in vielen Destinationen des Königreichs besteht.

Zudem haben sich gerade GRDs in den letzten Jahrzehnten zu einem globalen Phänomen entwickelt, welches entsprechend im wissenschaftlichen Rahmen anhand verschiedener Fallstudien aus einer Reihe unterschiedlicher Fachbereiche in den meisten Teilen der Erde vielfach analysiert wurde. Studien, die eine Brücke zur Thematik der Internationalen Altersmigration schlagen stellen dagegen bis heute eher die Ausnahme dar. Einen wichtigen Beitrag zur Thematik stellt die Arbeit von Blakely und Snyder dar. Diese haben in ihrer im wissenschaftlichen Rahmen wegweisenden Monographie *Fortress America* auf den unmittelbaren Zusammenhang der beginnenden flächendeckenden Verbreitung von GRDs und der Altersmigration in den Vereinigten Staaten hingewiesen. So ging die Entwicklung der ersten, mit den heutigen GRDs vergleichbaren Wohnkomplexen bereits in den 1960er und 1970er Jahren Hand in Hand mit dem Bedürfnis der Aufnahme eines Altersruhesitzes vornehmlich gut betuchter Pensionäre in den amerikanischen Sunbelt-Staaten. Damit wurde letztendlich in dieser Arbeit bereits vor 50 Jahren dieser Zusammenhang erstmals thematisiert.

In der Folge entstanden allerdings nur wenige Studien, welche beide Themenkomplexe in Relation zueinander gesetzt haben. Um zum einen einen Beitrag zur Schließung dieser Lücke zu leisten und zum anderen weitere Aufschlüsse über die Komplexität des Migrationssystems der Internationalen Altersmigration zu geben, erweist sich gerade Thailand als ein hochinteressantes, aber auch aufgrund spezifischer Eigenheiten des Landes, als hochkomplexes Forschungsfeld.

Die Zielsetzung der vorliegenden Studie ist es, die möglichen Verknüpfungen zwischen der Inter-

²In der Literatur wird zumeist der Terminus *Gated Community* genutzt. Warum Gated Residential Development diesem vorgezogen wird, wird im weiteren Verlauf dieser Studie noch erörtert.

³Der Terminus Condominium ist abgeleitet vom lateinischen „con-dominium“, was soviel bedeutet wie „gemeinsames Eigentum“. Die Unterschiede beider Wohnformen werden im weiteren Verlauf der Studie ebenfalls noch thematisiert.

nationalen Altersmigration und der steigenden Popularität von Gated Residential Developments anhand des Fallbeispiels der Region Hua Hin/Cha-am zu untersuchen. Dabei stellt sich vor allem die Frage, welche Wohnsitzpräferenzen die AltersmigrantInnen haben und welchen Einfluss die jeweilige Wohnform sowohl auf die Lebenswelt der MigrantInnen als auch auf ihre mögliche Integration in die einheimische Gesellschaft hat.

Weiterhin ist es von Interesse, die räumliche Verteilung der verschiedenen Wohnformen vor Ort zu evaluieren und darzustellen, sowie die Bedeutung der einzelnen Wohnformen im Kontext der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes zu ermitteln. Zudem werden die jeweilige Entwicklung, die Form, die Bedeutung und Eigenheiten der GRDs im Untersuchungsgebiet in den globalen Kontext des Diskurses über das Phänomen der GRDs eingeordnet. Wie unterscheiden sich, plakativ ausgedrückt, diese Wohnkomplexe in Thailand von denen in anderen Teilen der Welt und wie lässt sich dies möglicherweise begründen?

Anknüpfend an die Thematik der Altersmigration sowie der damit womöglich verbundenen infrastrukturellen Entwicklung einzelner Zieldestinationen soll außerdem untersucht werden, inwiefern sich die MigrantInnen bereits aktiv mit den Themenkomplexen Altenpflege und allgemeiner medizinischer Versorgung auseinander gesetzt haben. Ebenso ist es von Interesse, inwiefern spezifische infrastrukturelle Merkmale und Pflegeeinrichtungen, die man gemeinhin mit der Altersmigration verbinden würde, in der Region oder gar in den jeweiligen Wohnformen vorhanden sind. Daran anknüpfend soll untersucht werden, welche Bedeutung diese im Entscheidungsprozesses für die Wohnsitzverlagerung nach Thailand und für die Wahl der Art der Wohnform haben.

Die Studie basiert auf einer empirischen Forschung vor Ort von Februar bis Mai 2013 und knüpft thematisch an den bisherigen Arbeiten des Forschungsprojektes *“Searching for Paradise? International Retirement Migration to Thailand – A Case Study of Hua Hin and Cha-am”* des Instituts für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien sowie der Suan Dusit Universität in Bangkok (Hua Hin Campus) an.

Gliederung der Studie

Um der großen thematischen Breite der dargestellten Untersuchungsschwerpunkte gerecht zu werden wurde eine Gliederung erarbeitet, welche inklusive dieser Einführung aus acht Teilen besteht:

- Teil 2 stellt den theoretischen Bezugsrahmen dar und behandelt die zuvor thematisierten Grundelemente der Internationalen Altersmigration sowie der Gated Residential Developments. Im Falle dieser beider Themenkomplexe wird, neben den für diese Studie relevanten Begrifflichkeiten und Definitionen, der aktuelle Forschungsstand erarbeitet und dargestellt und in Relation zu dem Untersuchungsschwerpunkt dieser Studie gesetzt.
- Teil 3 skizziert das der empirischen Forschung zugrunde liegende Forschungsdesign. So wird unter anderem begründet, warum die gewählten Methoden angewandt wurden, welche Überlegungen der Methodik zugrunde liegen und welche Fragestellungen sich für den Untersuchungsgegenstand herausarbeiten ließen.
- Teil 4 steckt mit der Vorstellung des Untersuchungsraumes einen weiteren Teil der Forschung zugrunde liegenden Rahmenbedingungen ab. In diesem Zusammenhang wird Thailand hinsichtlich einiger für die vorliegende Studie relevanter Aspekte kurz dargestellt, bevor im weiteren Verlauf das eigentliche Untersuchungsgebiet zunächst charakterisiert und skizziert sowie eindeutig abgegrenzt wird.
- Teil 5 und 6 stellen schließlich die Ergebnisse der empirischen Untersuchung vor Ort dar. Dabei bezieht sich der fünfte Teil auf die Ergebnisse hinsichtlich der Lebenswelt der MigrantInnen selbst, während der sechste Teil die Angebotsseite, also die Wohnformen, deren Bedeutung und Merkmale näher beleuchtet.
- Teil 7 verknüpft schließlich die Ergebnisse der vorigen beiden Teile und stellt die für die zentralen Problemstellungen dieser Studie wichtigsten Erkenntnisse dar, bevor
- Teil 8 schließlich ein zusammenfassendes Fazit bildet.

2 Theoretischer Bezugsrahmen

Der folgende Teil der Studie gibt eine Einführung in die Thematik der Internationalen Altersmigration sowie der Gated Residential Developments. Entsprechend werden jegliche dazu relevanten Begrifflichkeiten geklärt, die Entwicklungen und deren mögliche Ausprägungen definiert und erläutert um letztendlich sowohl eine inhaltliche als auch definitorische Grundlage für das Verständnis der weiteren Ausführungen zu schaffen. Die Notwendigkeit dieser Darstellung ergibt sich aus der

Thematik der Arbeit und der im Zuge dessen zu bearbeitenden und zu beantwortenden Forschungsfragen. So bilden die folgenden Kapitel den theoretischen Bezugsrahmen, dem die weiteren Ausführungen, die angewandte Methodik und vor allem die Analyse selbst zugrunde liegen.

2.1 Internationale Altersmigration – Ein Überblick über die bisherige Forschung

Rückblickend auf die in der Einführung bereits erwähnte steigende weltweite Mobilität ist festzustellen, dass sich gerade die Inter- und Transnationale Migration als eine der bedeutsamsten Komponenten heutiger Mobilitätsformen stark entwickelt hat. Die Migration junger Erwachsener vor allem innerhalb der so genannten entwickelten Welt, aber auch zunehmend zwischen Entwicklungsländern und den Industrieländern, stellt quantitativ gesehen den bedeutsamsten Strom dar. Dabei handelt es sich um eine vielfältige Entwicklung, innerhalb der die verschiedenen Motivationen sowohl arbeits- und bildungsbedingt, aber auch, gerade im Falle der Migrationsströme aus den Entwicklungsländern, als Flucht oder der Suche nach besseren wirtschaftlichen- oder stabileren politischen Bedingungen gesehen werden können und müssen.

Gleichzeitig ist ein Phänomen zunehmend in den wissenschaftlichen Fokus gerückt, welches zwar auf quantitativer Ebene nach wie vor von eher geringer Relevanz, allerdings vor allem auf demographischer- und sozioökonomischer Ebene sowie hinsichtlich verschiedener Motivationen und Zieldestinationen höchst interessant und komplex ist: Der zunehmende grenzüberschreitende Migrationsstrom älterer, tendenziell wohlhabender Menschen.

Auf räumlicher Ebene ist in diesem Zusammenhang eine Verschiebung von vornehmlich innerhalb der entwickelten Welt gelegenen Zieldestinationen hin zu Zieldestinationen in (ehemaligen) Entwicklungsländern oder Schwellenländern zu beobachten. Dabei lassen sich vor allem zwei räumliche Schwerpunkte ausmachen: Die Migration von Nordamerikanern in einige Staaten der Karibik beziehungsweise Mittelamerikas, sowie die internationale Migration in südostasiatische Staaten. So hat sich neben den Philippinen und Malaysia vor allem Thailand zu einem der beliebtesten Destinationen potenzieller AltersmigrantInnen entwickelt⁴.

Während Altersmigration innerhalb einzelner Länder Zentraleuropas schon in den 1970er Jahren untersucht wurde⁵, entstammen Studien zur Internationalen Altersmigration vor allem den letzten

⁴vgl. Howard 2008, 2009; Jöstl, Wieser, 2011

⁵vgl. u.A. Casado-Diaz et. al 2004

beiden Jahrzehnten. Der erste Anstoß, auf den europäische Wissenschaftler in weiterer Folge reagiert haben, kam aus den Vereinigten Staaten und heute kann man von einer brauchbaren Basis wissenschaftlicher Literatur zum Thema der Altersmigration innerhalb westlicher Gesellschaften sprechen. Weniger bekannt ist dagegen über die relativ neuen Migrationsströme aus westlichen Gesellschaften in (ehemalige) Entwicklungsländer. Ebenfalls erst in jüngster Vergangenheit wurde die zunehmende Internationale Migration älterer Bevölkerungsgruppen innerhalb des asiatischen Kontinents⁶ thematisiert, wobei sich dies vor allem auf ältere JapanerInnen und deren Migration nach Südostasien bezieht⁷.

Zum Thema internationale Migration nach Thailand zu erwähnen sind, neben den Pionierarbeiten seitens Cohen aus den 1970er und 1980er Jahren⁸, die Studien seitens Howard (2008, 2009), Koch-Schulte (2008), Veress (2009) sowie Jöstl und Wieser (2011). Dabei stellen vor allem die verschiedenen Motive der MigrantInnen, deren Wohlergehen und Lebensstil in ihrer neuen südostasiatischen Heimat sowie das Verhältnis männlicher Migranten zu einheimischen Frauen die Forschungsschwerpunkte der bisherigen Studien dar.

Gerade im innerasiatischen Kontext, aber auch im Kontext der Internationalen Altersmigration zwischen Europa und Asien existiert zu den sozioökonomischen Folgen und ihren Begleiterscheinungen dagegen wenig Literatur. Wie sich in der Folge der in einigen Nationen etablierten so genannten *Retirement Industry*⁹ beispielsweise der regionale Immobilienmarkt sowie die Infrastruktur in den Zielländern verändert hat ist weitgehend unerforscht.

Aktuell lassen sich eine Vielzahl von Einzelprojekten vorfinden, welche vorwiegend aus dem amerikanischen- und europäischen Kontext stammen. Gerade diese fokussieren zumeist primär die jeweiligen AkteurInnen. So ist über die verschiedenen Motive der Migranten und die sozioökonomischen und soziodemographischen Voraussetzungen innerhalb der Herkunftsländer oftmals wesentlich mehr bekannt, als über die vielfältigen Folgen sowohl innerhalb der Herkunfts- als auch Zieldestinationen.

Im Folgenden wird zunächst ein Zugang zum Phänomen der Internationalen Altersmigration im Allgemeinen, aber auch im asiatischen Kontext im Speziellen geschaffen. Dazu gliedert sich dieses Kapitel in folgende Abschnitte:

⁶Jones 2008: 31

⁷vgl. Miyazaki 2008; Ono 2008; Toyota, Xiang 2012

⁸vgl. u.A. Cohen 1982

⁹vgl. Toyota, Xiang 2012

- Begrifflichkeit und Definition
- Von alten und neuen Zieldestinationen – Die Entwicklung der Internationalen Altersmigration
- Gründe, Hintergründe und Motive eines vielschichtigen Phänomens
- Sozioökonomische Einflüsse auf die Zieldestinationen – Die Retirement Industry und die Frage nach der Integrierbarkeit der AltersmigrantInnen
- Internationale Altersmigration in Thailand – Charakteristika, Bedeutung und mögliche Gründe

2.1.1 Begrifflichkeit und Definition

Aufgrund der Komplexität der Thematik, aber auch aufgrund grundsätzlich verschiedener Bezugseinheiten, Perspektiven und Schwerpunkten unterscheiden sich die verschiedenen definitorischen Ansätze zur Altersmigration innerhalb des wissenschaftlichen Diskurses oftmals erheblich voneinander. So basieren eine Vielzahl der Ansätze auf den verschiedenen Gründen und Motivationen, teilweise auf den Anforderungen der Internationalen Altersmigration an eine potenzielle Destination, auf der jeweiligen jährlichen Aufenthaltsdauer der MigrantInnen im Ausland oder auf der räumlichen Dimension des Phänomens. Ebenfalls von großer Bedeutung ist die seitens einer Vielzahl von AutorInnen identifizierte Nähe der Internationalen Altersmigration zu den meisten touristischen Formen der Mobilität. Grundsätzlich als problematisch erweist sich die Unterscheidung der jeweiligen Begrifflichkeiten innerhalb der deutschsprachigen und englischsprachigen Literatur, wobei gerade letztere ein enormes Spektrum aufweist.

Exemplarisch für diese Vielseitigkeit in der englischsprachigen Literatur sind die Begriffe der *Amenity Migration*¹⁰, *Retirement Migration*¹¹, *Lifestyle Migration*¹², sowie der ebenfalls in Anlehnung an die Nähe zum Tourismus etablierten *Residential Tourism*¹³ und *Long-Stay Tourism*¹⁴ zu nennen. Die unterschiedliche Gewichtung verschiedener Aspekte und Faktoren des Phänomens wird dabei sehr deutlich: So legt die Amenity Migration ihren Fokus auf das Motiv der Suche nach

¹⁰vgl. u.A. Gosnell, Abrams 2009; Cadieux, Hurley 2009

¹¹vgl. u.A. Miyazaki 2008; Williams, Hall 2000

¹²vgl. u.A. Benson, O'Reilly 2009

¹³vgl. u.A. Benson, O'Reilly 2009

¹⁴vgl. u.A. Ono 2008

besserer Lebensqualität unabhängig vom Alter der jeweiligen MigrantInnen, während Retirement Migration eben gerade das Pensions- (beziehungsweise hohe) Alter in Verbindung mit der Suche nach einem gewissen, freizeitorientierten Lebensstil betont. Die Lifestyle Migration dagegen bezieht sich zwar ebenfalls auf einen bestimmten Lebensstil, bezieht aber auch die vorherrschenden Rahmenbedingungen der jeweiligen Zieldestinationen, wie etwa günstige klimatische Bedingungen oder niedrige Lebenshaltungskosten mit ein¹⁵. Der ebenfalls populäre Begriff des Residential Tourism betont zwar wie schon erwähnt die Nähe dieser Migrationsform zum Tourismus, gleichzeitig aber auch den in der Eigenwahrnehmung gesuchten Abstand der potenziellen MigrantInnen zu den *normalen* Touristen. Weitere Beispiele welche den teilweise unbestimmten Übergang von Tourismus und Migration verdeutlichen sind vor allem der Long-Stay Tourism, bei dem die Länge der Wohndauer im Ausland entscheidend ist¹⁶, sowie die so genannten *Snowbirds*, welche meist aufgrund ungünstigerer klimatischer Verhältnisse saisonal ihre Heimat verlassen und sich entsprechend ebenfalls in der Schnittstelle zwischen Migration und Tourismus bewegen.

In der deutschen Literatur ist die Bandbreite der Begriffe ungleich kleiner. Es dominieren vor allem Begrifflichkeiten, welche sich primär auf das Alter und den Erwerbsstatus der MigrantInnen beziehen. Etabliert in diesem Zusammenhang sind die *Internationale-* oder *Transnationale Alters-* beziehungsweise die *Rentenmigration*¹⁷.

Im Rahmen der vorliegenden Studie bietet es sich an, eine möglichst weit gefasste Definition zu nutzen. So wird im Folgenden weiterhin der Begriff der Internationalen Altersmigration stellvertretend für die mannigfaltigen Formen verwendet.

Fest zu halten bleibt allerdings, dass der Umgang mit der gewählten Begrifflichkeit voraussetzt, dass zumindest zwei konzeptionelle Analyseeinheiten klar definiert werden müssen. Dabei handelt es sich um das *Alter*, beziehungsweise der Identifikation eines *alten* Menschen (im Gegensatz zu seinem jüngeren Pendant) sowie um die *Migration*, welche wiederum von einer Reihe anderer Mobilitätsformen klar unterschieden werden muss. Da diese spezifischen Unterscheidungen im Rahmen der vorliegenden Studie die zu untersuchende Gruppe maßgeblich definieren, werden diese ebenfalls im Rahmen des Forschungsdesigns umfassend erläutert.

Im Folgenden wird zunächst die Entwicklung der Internationalen Altersmigration in Ansätzen skizziert.

¹⁵vgl. Benson, O'Reilly 2009

¹⁶Ono 2008: 151

¹⁷vgl. u.A. Kaiser 2011

2.1.2 Von alten und neuen Zieldestinationen – Die Entwicklung der Internationalen Altersmigration

Die zielgerichtete Migration älterer Menschen ist grundsätzlich kein neues Phänomen. Nachdem in den USA das Phänomen teilweise schon vor dem 2. Weltkrieg beobachtet wurde, kam es vor allem seit den 1950er Jahren zu einer Verbreitung und Intensivierung¹⁸. Es handelte sich um meist saisonale Bewegungen, vornehmlich von den nördlichen US-Bundesstaaten in südlichere Gefilde, wie beispielsweise den so genannten Sunbelt der Vereinigten Staaten. In Europa lassen sich ähnliche Entwicklungen leicht zeitversetzt seit den 1960er Jahren erkennen. Dabei betrifft es ebenfalls vornehmlich Nord-Süd-Bewegungen mit den populärsten Zieldestinationen Spanien, Italien, Portugal und Südfrankreich. Zwar entfällt nur ein quantitativ kleiner Anteil der gesamten Migration gerade innerhalb Europas auf die Altersmigration, trotzdem lässt sich ein beachtliches Wachstum seit den letzten Jahrzehnten feststellen¹⁹.

Ein wesentlich jüngerer Phänomen ist die Migration älterer Bevölkerungsgruppen aus westlichen Nationen in weniger entwickelte Länder: Die Migration aus Nordamerika in mittelamerikanische Staaten oder Staaten der Karibik sowie die Migration aus westlichen Nationen in Südasiatische Staaten, vor allem Thailand und die Philippinen.

Nicht unerwähnt bleiben soll zudem die Altersmigration *innerhalb* Asiens als Entwicklung, welche die Internationale Altersmigration in den nächsten Jahren ebenfalls stark beeinflussen wird. Bis in die jüngere Vergangenheit stellte vor allem das rapide Bevölkerungswachstum das demographische Hauptproblem Südasiens dar. Zwar waren bis dato etwa niedrige Fertilitätsraten und eine alternde Bevölkerung lediglich in Japan zu verzeichnen, entweder absehbar oder schon akut ist eine relativ steigende Anzahl älterer Bevölkerungsgruppen aber auch in einigen weiteren Staaten Südasiens. Entsprechend wird dem Thema aktuell eine immer größere Aufmerksamkeit zuteil²⁰. So sieht Jones ein großes Potenzial für den Anstieg zweier Arten von Migration innerhalb Asiens:

- Die Internationale Altersmigration, welche innerhalb der Region Südostasien ebenfalls mit starken sozioökonomischen Disparitäten verbunden ist, sowie
- die Migration derjenigen, die zur Pflege der älteren in den jeweiligen Zielgebieten benötigt werden²¹.

¹⁸vgl. Gustafson 2008

¹⁹Casado-Diaz et al. 2004: 354

²⁰vgl. O'Reilly, Benson, 2009

²¹Jones 2008: 31f

Einen interessanten Ansatz zum dargestellten Wandel potenzieller Zielgebiete der Internationalen Altersmigration stellt Kaiser dar. Sie erklärt auf Grundlage des *Lebenszyklusmodells von Destinationen*, dass sich die Nachfragestrukturen über die Zeit stark verändern wenn man verschiedene Ankunfts kohorten²² miteinander vergleicht. So vermutet sie, dass sich im Zeitablauf große sozio-kulturelle Unterschiede der jeweiligen Nachfragegruppen zeigen und sich entsprechend wie auch im Falle des Tourismus die Zieldestinationen der Altersmigration stetig verändern und weiter entwickeln werden²³.

2.1.3 Gründe, Hintergründe und Motive für die steigende Bedeutung internationaler Altersmigration

Im Folgenden wird auf die verschiedenen Beweggründe und Motivationen der beteiligten AkteurInnen, aber auch auf soziodemographische und ökonomische Hintergründe eingegangen.

Hilfreich, gerade um die Motivationen zu verstehen, ist es, die Lebenssituation der AltersmigrantInnen zu verbildlichen: Sie sind höheren Alters, befinden sich vornehmlich (aber nicht ausschließlich) in der nachberuflichen Phase, sind damit überwiegend von gesellschaftlichen Verpflichtungen befreit und zumindest so solvent, dass sie sich eine Migration finanziell leisten können. Das heißt, dass die verschiedenen Motivationen bestenfalls in Ausnahmefällen beruflicher- oder bildungstechnischer Natur sind und es sich um keine Flucht oder forcierte Migration handelt. Um sich den Motiven weiter zu nähern hilft ein Blick auf die Unterscheidung der Migrationsmotive von Williams und Hall in Anlehnung an die Ausführungen von Cribier (1993): Demnach lässt sich zwischen Familienzusammenführungen, der Rückkehr in die Heimat ehemaliger ArbeitsmigrantInnen und einer *freizeitorientierten Migration*, welche oftmals basierend auf ehemaligen touristischen Erfahrungen²⁴ stattfindet, differenzieren.

Für die vorliegende Studie ist vor allem die letzte Kategorie relevant. Für die freizeitorientierte Migration gibt es eine Reihe soziokultureller- beziehungsweise demographischer Hintergründe sowie nachfrageorientierter- beziehungsweise angebotsorientierter Motive seitens der beteiligten AkteurInnen. Als einer der maßgeblichen Aspekte der Internationalen Altersmigration lässt sich

²²Eine Kohorte bilden dabei die AltersmigrantInnen, welche zum selben Zeitpunkt die Migration in eine bestimmte Zieldestination vollführt haben.

²³Kaiser 2011: 84

²⁴Williams, Hall 2000: 19

die *demographische Alterung* in vielen Teilen der Welt identifizieren. Kennzeichen sind eine steigende Lebenserwartung verbunden mit sinkenden Fertilitätsraten, was zu einem ansteigenden Anteil älterer Menschen in der Gesamtbevölkerung einer Gesellschaft führt. Ebenfalls gerade für westliche Gesellschaften charakteristisch war bis vor kurzem ein kontinuierliches Absinken des Pensionsalters²⁵.

Weitere Aspekte sind ein *steigender Wohlstand*²⁶ in der westlichen Welt, aber auch in vielen Teilen Asiens und Südostasiens, *ein damit verbundener zunehmend konsumorientierter Lebensstil* sowie *die steigende Mobilität älterer Bevölkerungsgruppen* unter anderem durch *gesunkene Reise- und Flugkosten*. Gerade letzteres führt außerdem zu einem wesentlich *umfangreicherem Erfahrungsschatz* hinsichtlich touristischer Aufenthalte und Vorerfahrungen im Ausland²⁷.

Zu den Gründen für eine Wohnsitzverlagerung im Alter bilanziert Kaiser grundsätzlich:

*“Wie in Studien zur Ruhesitzwanderung bereits gezeigt wurde, dominiert das Ziel, mit der Migration eine Steigerung der Lebensqualität zu erzielen. Entscheidend sind dabei die Wohnsituation, das unmittelbare Wohnumfeld und eine allgemeine Umwelt- und Klimagunst; wichtig können aber zum Beispiel auch kulturelle Aspekte und ein vielfältiges Freizeitangebot sein.”*²⁸

Die soziodemographischen Veränderungen haben bereits in vielen Ländern Ausmaße angenommen, welche die Tragfähigkeit des jeweiligen Pensions- und Versorgungssystems in Frage stellen. Als Beispiel für diese Veränderungen und die steigende Bedeutung von Altersmigration darf Japan angeführt werden. So hat beispielsweise Ono in einer Studie auf die Zusammenhänge der demographischen Alterung in Japan und der Internationalen Altersmigration hingewiesen²⁹.

Ono sieht zudem ebenfalls einen Zusammenhang zwischen der wirtschaftlichen Globalisierung, der zunehmenden Bedeutung von Langzeit-Tourismus und der Internationalen Altersmigration:

“The destinations for Japanese long-stay tourism and International Retirement Migration reflect Japanese economic expansion as well as the growth of Japanese international tourism. Overseas Japanese expatriate communities and popular tourist destinations have become the infrastructure for accepting Japanese long-stay tourists and

²⁵vgl. Williams, Hall 2000; Casado-Diaz et al. 2004; Jöstl, Wieser 2011

²⁶vgl. Casado-Diaz et al. 2004

²⁷vgl. Howard 2008

²⁸Kaiser 2011: 68f

²⁹vgl. Ono 2008

*international retirement migrants. Japanese associations like the Japan Club, which has developed as a facility for expatriate workers and their families along with the expansion of Japanese corporations overseas, is now functioning as centers for Japanese long-stay tourists and retired migrants. Moreover, the motives of Japanese long-stay tourists and international retirement migrants lie in the extension of their pre-retirement life. Many of them choose their place of settlement based on their previous travels and expatriate experiences.*³⁰

Zusätzlich spielen *finanzielle Aspekte* eine wichtige Rolle für potenzielle AltersmigrantInnen. Während diese im Rentenstadium oftmals vor dem Problem stehen mit ihren Pensionszahlungen im jeweiligen Heimatland einen den eigenen Ansprüchen entsprechend angemessenen Lebensstandard zu wahren, profitieren sie in anderen Nationen von erheblich niedrigeren Lebenshaltungskosten. Ein weiterer Faktor, welcher von Ono identifiziert wird, ist die *Suche nach Wohlbefinden und Wellness*: So charakterisiert er die Migration als eine unmittelbare Reaktion auf das Bedürfnis nach der Beendigung des Arbeitslebens ein aktives, gleichzeitig günstiges und komfortables Leben zu führen. Dabei handelte es sich bei dieser Form der Migration lange um eine eher temporäre Form, welche maßgeblich an die Gesundheit der jeweiligen MigrantInnen gebunden war, allerdings wird diese mehr und mehr zu einer permanenten Migration, da sich MigrantInnen zunehmend überlegen, bis an ihr Lebensende in den jeweiligen Zielländern zu bleiben³¹.

2.1.4 Sozioökonomische Einflüsse auf die Zieldestinationen – Die Retirement Industry und die Frage nach der Integrierbarkeit der AltersmigrantInnen

Speziell im südostasiatischen Raum, vor allem in Thailand, Malaysia und den Philippinen hat sich als unmittelbare Reaktion auf die steigende Popularität und Quantität der Altersmigration zudem die *Retirement Industry* entwickelt und etabliert. Diese profitiert vor allem von dem relativen Wohlstand der AltersmigrantInnen westlicher Nationen sowie Japan oder Korea und deren entsprechend größerer Kaufkraft gegenüber dem Großteil der einheimischen Bevölkerung. Gerade aufgrund der enormen sozioökonomischen Disparitäten innerhalb der südostasiatischen Länder zeigt sich zudem, dass es zwar zunehmend einen Markt für hochpreisige Qualitätsprodukte besonders auf dem Immobilienmarkt gibt, dieser aber für den Großteil der Bevölkerung aufgrund

³⁰Ono 2008: 158

³¹vgl. Ono 2008

mangelnder finanzieller Mittel schlichtweg nicht zugänglich ist. So war es, gerade in Folge der asiatischen Finanzkrise 1997, für das Überleben des Marktes notwendig, diese Lücke zu schließen, was letztendlich durch die AltersmigrantInnen zumindest teilweise erreicht werden konnte³².

Dass der Immobilienmarkt sowie die in diesem beteiligten AkteurInnen wie die DeveloperInnen, die Baufirmen und Immobilienmakler schon wesentlich früher und auch im europäischen Kontext im Zuge der Entwicklung der Internationalen Altersmigration eine erhebliche Rolle gespielt haben, wird zudem von Casado-Diaz et. al betont. So war in Spanien beispielsweise bereits seit den späten 1960er Jahre in Folge steigender Touristenzahlen und erster sich niederlassender AltersmigrantInnen ein regelrechter Bauboom zu beobachten, welcher spätestens seit den 1990er Jahren in spanischen Medien weitreichende Debatten über eine mögliche *Invasion* ausländischer MigrantInnen, aber auch über den zweifelhaften Anstieg der Immobilienpreise und ökonomische und ökologische Konsequenzen ausgelöst hatte. Weiterhin wirft der Anstieg der Altersmigration in Europa die Frage auf, inwiefern diese MigrantInnen in die jeweilige Zielgesellschaft integrierbar seien³³.

So haben sich eine Reihe verschiedener Studien mit möglichen Segregations- beziehungsweise Integrationstendenzen der AltersmigrantInnen in Relation zu der jeweiligen Gesellschaft der Zieldestination beschäftigt. Casado-Diaz et al. haben unter anderem eine Marginalisierung der britischen und deutschen MigrantInnen an der spanischen Costa del Sol festgestellt³⁴.

Im innerasiatischen Kontext ist die mit der Altersmigration verbundene steigende Popularität von Gesundheits- und Medizintourismus ein bedeutsamer Aspekt. So bemerkt Ono:

*“International Retirement Migration therefore entails not simply a move of non-laborers who do not work but also a move of service and care seekers who need people to work for them, especially in the fields of domestic work, medical treatment, and care for the elderly.”*³⁵

Toyota und Xiang resümieren, dass sich die *Retirement Industry* in Südostasien schnell entwickelt und vor allem von drei Sektoren angetrieben und bestimmt wird: Von der Tourismusindustrie, dem Immobilienmarkt und dem jeweiligen Pflege- und Gesundheitssektor³⁶.

³²Toyota, Xiang 2012: 716

³³Casado-Diaz et al. 2004: 355f

³⁴Casado-Diaz et al. 2004: 375

³⁵Ono 2008: 151f

³⁶Toyota, Xiang 2012: 709f

Für die vorliegende Studie lassen sich zwei Aspekte festhalten:

- Der Zusammenhang zwischen der Internationalen Altersmigration und der Entwicklung des Tourismussektors, aber auch des Immobilienmarktes der jeweiligen Zieldestination, sowie
- die mit der Internationalen Altersmigration verbundene Frage nach der Integrierbarkeit der Einwanderer in die Zielgesellschaft.

2.1.5 Internationale Altersmigration in Thailand – Charakteristika, Bedeutung und mögliche Gründe

Thailand fungiert, wie bereits in der Einleitung thematisiert, neben Malaysia und den Philippinen heute als eine der bedeutsamsten Zieldestinationen der Internationalen Altersmigration. Dabei profitiert das Königreich von seiner bereits seit Jahrzehnten bedeutsamen Rolle als Tourismusdestination und der damit verbundenen, gut ausgebauten touristischen Infrastruktur. Howard ging bereits 2008 davon aus, dass es jährlich knapp 100.000 MigrantInnen aus westlichen Nationen nach Thailand zieht, wobei davon wiederum 10-15 % in die Kategorie der AltersmigrantInnen entfallen. Dabei merkt er gleichzeitig an, dass den MigrantInnen neben den naturräumlichen Vorzügen Thailands vor allem die niedrigen Lebenshaltungskosten entgegen kommen. Mit den großen regionalen Disparitäten innerhalb Thailands, aber auch mit kulturellen- und bürokratischen Eigenheiten des Landes gehen allerdings auch eine Reihe verschiedener Probleme für die MigrantInnen einher³⁷.

Die bisher populärsten Destinationen innerhalb Thailands für die Internationale Altersmigration sind nach Jöstl und Wieser vor allem die touristischen Zentren Bangkok, Chiang Mai, Phuket und Pattaya. Der verheerende Tsunami Ende 2004 und die damit verbundenen Zerstörungen vor allem an Thailands Westküste bescherte einigen neuen Destinationen am Golf von Thailand, allen voran Koh Samui und Hua Hin, einen starken Aufschwung sowohl im Tourismus- als auch im Immobiliensektor, was wiederum die Grundlage für die seitdem ebenfalls steigende Beliebtheit jener Zieldestination für die Internationale Altersmigration darstellt³⁸.

Finanzielle Aspekte sind für viele ältere westliche MigrantInnen von großer Bedeutung, während andere sich zu der Kultur, den freundlichen und toleranten Einheimischen, aber auch zu möglichen

³⁷ vgl. Howard 2008

³⁸ Jöstl, Wieser 2011: 10

verfügbaren SexualpartnerInnen hingezogen fühlen. Charakterisieren lassen sich die meisten MigrantInnen als relativ gut gebildet und relativ wohlhabend. Zum Zeitpunkt der Befragung seitens Howard im Jahr 2008 befanden sich die MigrantInnen seit durchschnittlich 3,5 Jahren in Thailand. Zu den gängigen Problemen scheinen die Sprachbarriere, kulturelle Unterschiede, Korruption und bürokratische Hürden beispielsweise bezüglich der Bereitstellung des Visums zu gehören. Interessant ist zudem eine sowohl von Howard als auch von Jöstl und Wieser festgestellte klare Geschlechterverteilung zu Gunsten männlicher Migranten und deren schneller Aufbau einer Beziehung zu einer einheimischen Partnerin. Ebenfalls migrierten die meisten Befragten in Howards Studie alleine. Aus der Kombination letzterer beider Charakteristika sind in Thailand einige westliche Enklaven wie *Sukhumvit* in Bangkok und vor allem *Pattaya* entstanden, in denen kaum westliche Frauen vorzufinden sind, dafür aber umso mehr Westlich-Thaiändische Paare³⁹.

Zwar sind die verschiedenen Gründe und Motivationen der Expats⁴⁰ für ihre Migration kein zentraler Untersuchungsschwerpunkt der Arbeit, diese wurden allerdings als Grundlage für die weitere Ausführung hinsichtlich der Wohnsitzpräferenzen und der möglichen Integration evaluiert und werden entsprechend in Kapitel 5 dargestellt.

2.2 Gated Residential Developments und Condominiums als prägendes Kennzeichen heutiger Urbanisierung

Dieses Kapitel soll auf Grundlage des aktuellen Forschungsstandes ein grundsätzliches Verständnis dafür schaffen, was Gated Residential Developments (oder Gated Communities) ausmacht, warum und unter welchen Umständen diese sich stark verbreiten, welche Gründe es für die Entwicklung gibt und welche Einflüsse sich auf die verschiedenen Strukturen und Prozesse heutiger Gesellschaften und Regionen identifizieren lassen. Ebenfalls werden im Rahmen dieses Kapitels eine Reihe von Kriterien erarbeitet, welche eine klarere Analyse der Wohnkomplexe sowie des Immobilienmarkts im Untersuchungsgebiet ermöglichen sollen.

³⁹Howard 2008: 158ff

⁴⁰Die Bezeichnung *Expatriate* ist die Kurzform des im Englischen gebräuchlichen *Expatriate*, was ursprünglich Arbeitnehmer beschrieb, welche seitens der jeweiligen Firma ins Ausland entsendet wurden. Heute wird der Begriff relativ universell innerhalb der Auswanderergemeinde, gerade auch in Thailand eingesetzt. Im Rahmen dieser Studie wird die Bezeichnung stellvertretend für die untersuchte Gruppierung der AltersmigrantInnen genutzt, wenn nicht anders angegeben.

2.2.1 Die Entwicklung und Bedeutung von Gated Residential Developments

Obwohl es erste frühe Anzeichen einer Verbindung der Verbreitung von Gated Residential Developments und der zunehmenden Altersmigration in den Vereinigten Staaten der 1960er und 1970er Jahre gab, wurde diese Verknüpfung kaum wissenschaftlich aufgearbeitet oder thematisiert. Um die Bedeutung von GRDs für die Studie zu klären, erscheint eine Analyse dieses Phänomens grundsätzlich an dieser Stelle notwendig.

Alvarez unterstreicht die enorme Bedeutung der Entwicklung indem sie feststellt:

*“Together with shopping malls and theme parks, gated communities characterize the recent global trend of privatized urbanization.”*⁴¹

So sind GRDs ohne Zweifel eines der auffälligsten Kennzeichen heutiger Urbanisierungstendenzen weltweit⁴². Dabei erfasst dieses Phänomen mittlerweile Agglomerationen jeden Kontinents⁴³ und ist dementsprechend schon lange nicht mehr eine (aus europäischer Sichtweise eher irritierende) typisch amerikanische Entwicklung, sondern hat längst globale Ausmaße angenommen.

Zu beobachten ist ein gestiegenes wissenschaftliches Interesse an diesem Phänomen vor allem in den letzten 20 Jahren. So stellen Gąsior-Niemiec et al. fest:

*“The spread of guarded, (video-)controlled and/or walled housing estates has become one of the most topical issues both in scientific and popular debates on urban development world-wide over the last two decades.”*⁴⁴

Während Blakely und Snyder Ende der 1990er Jahre Pionierarbeit in diesem Gebiet geleistet haben und unter anderem Grant und Mittelsteadt zwar 2004 noch die enorme Bedeutung dieses Phänomens betont, aber gleichzeitig einen Mangel an Fallstudien festgestellt haben, belegen heute, knapp 10 Jahre später, eine große Vielfalt verschiedener Studien sowohl das weiterhin ungebrochene wissenschaftliche Interesse sowie die weltweite Verbreitung dieser Entwicklung. In der wissenschaftlichen Literatur lassen sich heute sowohl Studien aus einigen Ländern und Regionen

⁴¹Alvarez 2005: 6

⁴²Webster et al. 2002: 315

⁴³Pow 2009: 215

⁴⁴Gąsior-Niemiec et al. 2009: 244

Nordamerikas und Europas⁴⁵, als auch zunehmend aus wirtschaftlich weniger entwickelten Nationen wie Argentinien⁴⁶, Mexiko⁴⁷, Puerto Rico⁴⁸, Barbados⁴⁹, Uruguay⁵⁰, Brasilien⁵¹, Ghana⁵² oder Südafrika⁵³ finden. Im asiatischen Kontext ist die Entwicklung weitaus weniger erforscht, es finden sich aber unter anderem Fallstudien aus Singapur⁵⁴, Indonesien⁵⁵ und China⁵⁶. Thailand dagegen ist in diesem Gebiet bisher ein relativ unerforschtes Feld.

Große Unterschiede zeigen sich innerhalb der Literatur nicht nur hinsichtlich des regionalen Kontextes sondern vor allem auch hinsichtlich der jeweiligen Themenschwerpunkte und methodischer Zugänge. Gezeigt hat sich, dass ein entscheidendes Charakteristikum der Gated Residential Developments heutiger Zeit die Vielfältigkeit verschiedener physischer Formen der Komplexe selbst, aber auch der Gründe und Motive für die Verbreitung und die Implikationen dieser für die jeweiligen Gesellschaften ist. So stellen Grant und Mittelsteadt fest:

*“Through examining the divergence in gating as an urban form in contemporary globalized culture, we can see that gating is not a unitary phenomenon. At the macrolevel, gating reflects the increasing polarization of the wealthy from the poor and presents a spatial strategy for social segregation based around limited amenities (including privacy and traffic control). At the microlevel, though, we discover that gates are appearing for different reasons, in a range of circumstances, and with contrasting effects.”*⁵⁷

Eine der mittlerweile bedeutsamsten Formen von Gated Residential Developments sind die so genannten *Condominiums*, welche sich seit 1970 vor allem als Reaktion auf den steigenden Wohlstand vornehmlich städtischer Bevölkerungsgruppen sowie die zunehmende Bebauungsdichte innerhalb der Städte entwickelten⁵⁸. Diese werden in dieser Arbeit in Anlehnung an die Ausführungen seitens Glasze (2001) bewusst als *Form von GRDs* betrachtet und bearbeitet. Auf die Eigenheiten und Merkmale dieser Unterform wird im Weiteren noch im Detail eingegangen.

⁴⁵vgl. u.A. Gasior-Niemiec et. al 2009; Rosen, Walks 2013; Cséfalvay, Webster 2012; Grant 2007

⁴⁶vgl. Coy, Pöhler 2002; Roitman 2013

⁴⁷vgl. Vilalta 2011

⁴⁸vgl. Carrasquillo 2011

⁴⁹vgl. Clement, Grant 2012

⁵⁰vgl. Alvarez 2005

⁵¹vgl. Coy, Pöhler 2002

⁵²vgl. Grant 2005

⁵³vgl. Morange et. al 2012; Jürgens, Gnad 2002; Landman 2008

⁵⁴vgl. Pow 2009

⁵⁵vgl. Leisch 2002

⁵⁶vgl. Breitung 2012; Lo, Wang 2013; Yip 2012

⁵⁷Grant, Mittelsteadt 2004: 927

⁵⁸Pow 2009: 220

Bemerkenswert im Zusammenhang mit der Entwicklung von GRDs ist die Tatsache, dass diese eine Vielzahl von Implikationen für eine ganze Reihe verschiedener wissenschaftlicher und gesellschaftlicher Themen- und Problemfelder vorweist. So bemerken Webster et al. zu der Bedeutung der Entwicklung:

*“Its significance lies, not so much in the physical impact of gated developments, though this may pose challenges to urban designers, but in their underlying sociology, politics, and economics. In short, they challenge the spatial, organisational, and institutional order that has shaped modern cities.”*⁵⁹

Die im Folgenden vorgenommene Darstellung exklusive dieser Einführung umfasst 4 Abschnitte.

In Abschnitt 2.2.2 wird zunächst wie auch im Falle des vorherigen Kapitels auf die verschiedenen, in der Literatur geläufigen Begrifflichkeiten und Definitionen eingegangen. In diesem Zusammenhang wird auch die Wahl des im Rahmen dieser Studie genutzten Terminus der Gated Residential Developments erklärt.

In Abschnitt 2.2.3 wird der Forschungsstand dargestellt. Dabei werden sowohl die wichtigsten identifizierten Gründe innerhalb der Literatur für die Popularität dieser Wohnformen, als auch mögliche Folgen der Verbreitung auf die jeweilige Zielgesellschaft besprochen.

Abschnitt 2.2.4 stellt die Bedeutung von Gated Residential Developments und Condominiums im asiatischen Kontext heraus und bildet damit einen Brückenschlag zu der dargestellten Grundthematik und dem Untersuchungsraum der vorliegenden Studie.

Darüber hinaus werden in Abschnitt 2.2.5 einige für die Erarbeitung der verschiedenen Erkenntnisziele dieser Thematik angemessene Merkmale der GRDs und Condominiums erarbeitet, welche sich letztendlich auf die Wohnformen des Untersuchungsgebietes anwenden lassen und im weiteren Verlauf der Studie eine genaue Darstellung ermöglichen.

2.2.2 Im Rahmen dieser Studie relevante Definitionen und Begrifflichkeiten

Grundlegend ist zu sagen, dass es gerade im Falle der GRDs eine Reihe verschiedener Definitionen gibt, welche oftmals stark differieren und verschiedene Schwerpunkte beinhalten. So stellt beispielsweise Roitman fest:

⁵⁹Webster et al. 2002: 315

“There is no single definition of gated communities, and different authors emphasize different aspects.”⁶⁰

Dabei ist gerade die Betonung verschiedener Aspekte entscheidend. Diese können sich auf die physische Form und das Erscheinungsbild beziehen, auf mögliche verschiedene BewohnerInnentypen, auf die Ausstattung oder etwa die Möglichkeit der Abtrennung selbst. Inwiefern sich die einzelnen Definitionen voneinander unterscheiden, soll im Folgenden in der Darstellung mehrerer Ansätze verdeutlicht werden. So definieren Grant und Mittelsteadt sowie Blakely und Snyder Gated Communities folgendermaßen:

“A gated community is a housing development on private roads closed to general traffic by a gate across the primary access. The developments may be surrounded by fences, walls, or other natural barriers that further limit public access”⁶¹

“Gated Communities are residential areas with restricted access in which normally public spaces are privatized. They are security developments with designated perimeters, usually walls or fences, and controlled entrances that are intended to prevent penetration by nonresidents.”⁶²

Demnach sind GRDs Wohnareale, in welchen eine Abgrenzung eines *Inneren* von dem es umgebenden, (öffentlichen) *Äußeren* vorhanden ist. Diese Abgrenzung geschieht durch eine Reihe verschiedener physischer Merkmale wie beispielsweise Mauern oder Zäunen. Gleichzeitig wird der Zugang für Nicht-BewohnerInnen durch eine Reihe verschiedener Sicherheitsmerkmale reglementiert oder verhindert.

Roitman dagegen weist zwar auf die Existenz dieser physischen Sicherheitsmerkmale hin, betont aber gleichzeitig eine Reihe weiterer relevanter Aspekte. Demnach werden die Siedlungen jeweils von *homogenen sozialen Gruppen* bewohnt. Ebenso weisen die GRDs eine Reihe verschiedener, durch die BewohnerInnen kollektiv nutzbarer *Dienstleistungen, infrastrukturelle Merkmale und Einrichtungen* auf, deren Nutzung eine bestimmte Art von Besitzverhältnis und Nutzungsrecht seitens der BewohnerInnen zugrunde liegt⁶³.

⁶⁰Roitman 2012: 157

⁶¹Grant, Mittelsteadt 2004: 913f

⁶²Blakely, Snyder 1997: 2

⁶³Roitman 2008: 8

Glasze stellt heraus, dass es sich bei diesen spezifischen Besitzverhältnissen vor allem um die Festlegung eines *individuellen Nutzungsrechtes einzelner Wohneinheiten* sowie einem *kollektiven Nutzungsrecht beziehungsweise Eigentum der zentralen Einrichtungen und infrastrukturellen Merkmalen* handelt. Mit Letzterem sind vor allem Straßen und Verkehrswege innerhalb der GRD, Grünanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen oder die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gemeint⁶⁴.

Ein weiteres Charakteristikum der meisten GRDs ist eine monotone Formgestaltung der einzelnen Wohneinheiten. So stellt Alvarez fest:

*“Against the diversity of postmodern cities, private neighborhoods offer uniformity of design, which developers and residents maintain by enforcing renovation rules and restrictions.”*⁶⁵

Im Falle der bereits thematisierten Condominiums stellen zudem die rechtlichen Rahmenbedingungen einen elementaren Faktor dar. So stellen Rosen und Walks fest, dass diese in erster Linie für eine offizielle Form von rechtlichem Besitztums stehen und nicht, wie oftmals angenommen, für einen bestimmten Baustil⁶⁶. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass sich Condominiums ohne Zweifel hinsichtlich ihres physischen Erscheinungsbildes von GRDs unterscheiden. So verteilen sich die Wohneinheiten innerhalb der physischen Abgrenzungen letzterer vor allem im *horizontalen* Bereich und nehmen entsprechend eine größere Fläche in Anspruch, während sich Condominiums vor allem in die *Vertikale* ausdehnen und die Wohneinheiten entsprechend vornehmlich in dieser Ebene getrennt sind, vergleichbar etwa mit einzelnen Wohnungen in Hochhäusern⁶⁷.

Insgesamt ist es gerade aufgrund der Vielfältigkeit der physischen Form schwierig, eine genaue Definition zu finden, welche auch den Zielen des Forschungsvorhabens angemessen erscheint. Als Minimaldefinition für die vorliegende Studie soll folgende Definition seitens Atkinson und Blandy genügen:

*“(...) walled or fenced housing developments, to which public access is restricted, characterised by legal agreements which tie the residents to a common code of conduct and (usually) collective responsibility for management (...)”*⁶⁸

⁶⁴Glasze 2001: 41

⁶⁵Alvarez 2005: 6

⁶⁶Rosen, Walks 2013: 161

⁶⁷vgl. Glasze 2001

⁶⁸Atkinson, Blandy 2005: 178

Ebenfalls lassen sich nach Glasze (2001) fünf Kriterien identifizieren, welche sowohl Gated Residential Developments als auch Condominiums definieren und für die empirische Arbeit der vorliegenden Studie nützlich erscheinen:

- Eine Trennung in ein Inneres und ein Äußeres durch eine Zugangsbeschränkung jeglicher Art,
- das individuelle Nutzungsrecht und/oder Eigentum der jeweiligen Wohneinheiten,
- das gemeinschaftliche Nutzungsrecht zentraler infrastruktureller Merkmale und Einrichtungen,
- das ebenfalls gemeinschaftlich nutzbare Angebot an Dienstleistungen, sowie
- die Selbstverwaltung des jeweiligen Komplexes.

In den bisherigen Ausführungen wurde mit relativ großer Selbstverständlichkeit von Gated Residential Developments gesprochen. Bei einem offensichtlich so vielschichtigen Phänomen sind eine Reihe weiterer Begrifflichkeiten in der Literatur gebräuchlich was wiederum die Frage nach dem Grund der Verwendung von genau diesem Terminus mit sich bringt.

Tatsächlich lassen sich in der Literatur zwar mehrere verschiedene Bezeichnungen identifizieren, der Großteil der AutorInnen nutzt allerdings universell die Bezeichnung Gated Community. Trotz dieser universellen Verwendung ist zu beachten, dass es bis heute Diskussionen über die Nutzung dieser Begrifflichkeiten und die Notwendigkeit genauerer Definitionen gibt. So heben einige AutorInnen hervor, dass sie weder mit dem Begriff des *Gate*, noch und vor allem nicht mit dem der *Community* zufrieden sind. Ersteres ist oftmals ungenau definiert, während letzteres in der Soziologie zwar definiert ist, in der Literatur zu GRDs allerdings sehr undifferenziert genutzt wird⁶⁹. So stellen Grant und Mittelsteadt in Frage, inwiefern es sich bei diesen Communities (also Gemeinschaften) tatsächlich um solche im soziologischen Sinne handle:

“Whether gated enclaves are true ‘communities’ is open to debate; indeed the concept of community generally proves contentious. The scale and composition of enclaves vary, and their residents are often engaged in much wider communities of interest. However, for the purposes of this paper, we will argue that gated enclaves are spatially defined

⁶⁹Smith Bowers, Manzy 2006: 3

residential communities with shared amenities (and thus the potential for developing social networks)”⁷⁰

Für die vorliegende Studie bedeutet dies, dass theoretisch im Einzelfall entschieden werden müsste, inwiefern man die BewohnerInnen der erforschten Wohnformen wirklich als Gemeinschaft bezeichnen kann. Da dies im Rahmen der Untersuchung nicht möglich ist wird von dem wesentlich neutraleren und weniger behaftetem Terminus Gated Residential Development ausgegangen.

2.2.3 Aktueller Forschungsstand – *Gating* als kategorische Ursache von Segregation?

Große Teile der wissenschaftlichen Literatur zum Thema GRDs basieren, zumindest zu einem gewissen Teil, bis heute auf drei grundlegenden Werken: Dem bereits thematisierten *Fortress America* von Blakely und Snyder, *Behind the Gates* von Setha Low (2003) sowie Evan McKenzie’s *Privatopia* (1994). Diese haben zu einer bemerkenswerten Intensivierung der wissenschaftlichen Aufmerksamkeit geführt, thematisieren aber vor allem die zunehmende Popularität und Problematisierung des Phänomens im US-amerikanischen Kontext. Diese wiederum hat zwei grundlegende, fast schon ideologische Richtungen hervor gebracht, welche Gašior-Niemiec et al. folgendermaßen beschreiben:

“On one hand, they may be interpreted as a novel socio-spatial form produced by advanced capitalism, postmodernity, and globalization. They thus signal development of new social geographies, mark increasing estheticization, and commodification of space. They testify to ongoing shifts and modifications in the organization of cities and social life in general, evidencing changes in the sphere of governance that are only to be expected in an era of post-Fordism and neoliberalism. On the other hand, they could be taken as harbingers of social crises and anomie, pointing to a collapse of models, values, rules, and norms that underpinned the success of the european (Western) civilization. To the late modern societies they might signify an ominous transition from a stage of the welfare state to a stage of a Hobbesian state of warfare. They then become a spatial icon of risk society or a perfect building bloc of the carceral city.”⁷¹

⁷⁰Grant, Mittelsteadt 2004: 914

⁷¹Gašior-Niemiec et al. 2009: 245

Als die Anzahl empirischer Studien im Feld der GRDs zugenommen hat und entsprechend weitere theoretische und methodische Ansätze entwickelt und angewandt wurden, hat sich die bisher eher ideologisch geführte Debatte zu einer wesentlich komplexeren Suche nach den vielfältigen Gründen für die vorliegende Entwicklung und den damit verbundenen Effekten und Implikationen für die jeweiligen Gesellschaften entwickelt. Es zeigt sich in diesem Zusammenhang, dass eine ganze Reihe von Zugängen als relevant erscheinen und dass sehr unterschiedliche wissenschaftliche Themenfelder angesprochen werden. So beschäftigen sich heute nicht nur Geographen und Stadtplaner, sondern auch Stadtsoziologen, Rechtswissenschaftler, Politikwissenschaftler und Vertreter der Immobilienbranche mit dem Thema. Gašior-Niemiec et al. stellen in diesem Zusammenhang fest:

“Leaving the extreme grand interpretations aside, it seems, nonetheless, true that debates triggered by the phenomenon of gated communities touch on issues that might be fundamental not only to the shape of the city but also to the organization of social life in general. They reveal controversies that could have a bearing on the way society is both conceptualized and lived in a very near future.”⁷²

Die grundlegende Literatur zur Erklärung der Ausbreitung des Phänomens der GRDs basiert vor allem auf zwei verschiedenen Grundannahmen, welche zumindest in Teilen heute in Frage gestellt werden.

Die erste Annahme sieht GRDs als charakteristisch für eine zunehmende Kultur der Angst und der Risikovermeidung, welche vor allem in Süd- Zentral und Nordamerika, aber auch in Südafrika angenommen wird.

So wird die Furcht vor Kriminalität und Gewalt und das damit verbundene gesteigerte Bedürfnis nach Sicherheit von einer ganzen Reihe von AutorInnen als einer der Hauptbeweggründe für die zunehmende Popularität von GCs identifiziert⁷³. Breetzke und Cohn haben festgestellt, dass im Zusammenhang mit eben dieser Furcht eine bewusste Abgrenzung von bestimmten Teilen der jeweiligen Gesellschaft zu beobachten ist⁷⁴. Der deutsche Soziologe Ulrich Beck hat darüber hinaus bereits 1986 in seinem wegweisenden Werk zur *Risikogesellschaft* sowohl neue Arten als auch

⁷²Gašior-Niemiec et al. 2009: 245

⁷³vgl. u.A. Blakely, Snyder 1999; Breetzke, Cohn 2013; Vilalta 2011; Coy, Pöhler 2002

⁷⁴Breetzke, Cohn 2013: 57

ein gestiegenes Ausmaß verschiedener Risiken in der heutigen Zeit identifiziert und problematisiert. Dabei unterscheidet er zwischen naturwissenschaftlichen Schadstoffverteilungen und sozialen Gefährdungslagen⁷⁵. Erstere kann man im Rahmen der vorliegenden Arbeit außer Acht lassen, letztere hingegen erweisen sich als durchaus interessant. So zählt Beck zu diesen sozialen Gefährdungslagen neben der Arbeitslosigkeit auch Kriminalität und Gewalt. Diese seien zum prägenden Merkmal der Gesellschaft geworden und stehen im Zusammenhang mit der ungleichen Verteilung von Reichtum⁷⁶. Blakely und Snyder haben 1997 in ihrer Studie festgestellt, dass sich die Menschen, oftmals angetrieben von den Gewalt und Kriminalität propagierenden Massenmedien, zunehmend unsicherer fühlen und sich entsprechend von den GCs ein zunehmendes Maß an Sicherheit erhoffen. Diesen Sachverhalt beschrieben sie als *fortress mentality*⁷⁷. Im Zusammenhang mit dem Aspekt der Sicherheit lassen sich in der Literatur eine ganze Reihe weiterer bedeutsamer Faktoren identifizieren. So spielt nach Breetzke und Cohn auch die *innenpolitische Lage* der jeweiligen Länder (oder Regionen) eine große Rolle. Ist diese instabil, lässt sich ebenfalls eine gestiegene Tendenz zur Verbreitung von GRDs erkennen⁷⁸. Ein Beispiel dafür sind die Arbeiten von Jürgens und Gnad (2002), welche die steigende Anzahl an GRDs im Südafrika der 1970er und 1980er Jahre als unmittelbare Reaktion auf politische Unruhen im Zusammenhang mit der Apartheid sehen⁷⁹.

Gleichzeitig allerdings wird festgestellt, dass es zum einen eine Diskrepanz zwischen der Furcht vor möglichen Gefahren der Außenwelt und der tatsächlich ermittelbaren Gefahrenlage gibt und zum anderen dass die Sicherheit und der Schutz, welcher durch GRDs propagiert wird, auch verloren gehen kann, sobald die Menschen in eben diesen leben. So stellen Atkinson und Blandy in Anlehnung an die Ausführungen seitens Low fest:

*“living ‘behind the gates’ actually promotes fear of the unknown quantities of social contact outside them. The lack of predictability and experience of people in social situations outside these compounds appears to play out most strongly for the young, particularly those brought up in gated communities.”*⁸⁰

Faktisch ist es sogar so, dass sich die Kriminalitätsraten innerhalb von Gated Residential Developments oftmals nicht von denen normaler Wohngegenden mit ähnlichem sozioökonomischen Profil

⁷⁵ Beck 1986: 31

⁷⁶ vgl. Beck 1986

⁷⁷ vgl. Blakely, Snyder 1997

⁷⁸ Breetzke, Cohn 2013: 57

⁷⁹ vgl. Jürgens, Gnad 2002

⁸⁰ Atkinson, Blandy 2005: 181

der jeweiligen BewohnerInnen unterscheiden⁸¹.

Die zweite Annahme geht davon aus, dass die Abschottung innerhalb von GRDs vor allem seitens privilegierter, elitärer und wohlhabender Bevölkerungsgruppen stattfindet, die sich von der restlichen Gesellschaft isolieren und damit den sozialen Problemen außerhalb der Mauern oder Zäune aus dem Weg gehen wollen⁸². Demnach handelt es sich bei der Entwicklung um eine stark undemokratische, welche die soziale Partizipation verschiedener Gruppen erschwert und zu Segregation führt. So verwundert es nicht, dass sich in der heutigen Literatur gerade das Thema Segregation in nahezu jeder Veröffentlichung zu GRDs in irgendeiner Form wieder findet⁸³. Eng geknüpft daran ist zudem das Thema sozioökonomischer Disparitäten, deren zunehmende Ausprägung ebenfalls als eine der Triebfedern der Entwicklung gesehen wird⁸⁴.

Low veranschaulicht den Zusammenhang von GRDs und zunehmender Segregation einzelner Bevölkerungsgruppen, stellt allerdings gleichzeitig in Frage, ob eine mögliche Segregation durch die Gated Residential Developments entsteht oder letztere vielmehr bereits bestehende Segregationstendenzen lediglich offensichtlicher erscheinen lassen:

„residents are using walls, entry gates, and guards in an effort to keep the perceived dangers outside of their homes, neighbourhoods and social world. (...) The walls are making visible the systems of exclusion that are already there, now constructed in complete.“⁸⁵

In der Literatur finden sich zu dieser Frage verschiedene Zugänge. Teilweise wird ergründet, unter welchen Rahmenbedingungen Segregationstendenzen besonders stark und entsprechend die Voraussetzungen für die Entwicklung von GRDs möglicherweise besonders gut sind. Oftmals diskutiert wird außerdem das Thema Gruppenidentität und ihre Sicherung. Die Thematik ist insofern interessant, als dass nicht nur mögliche Gründe aufgezeigt, sondern auch die Folgen für die jeweiligen Gesellschaften thematisiert werden.

Letztendlich identifizieren eine Vielzahl von AutorInnen die zunehmende Popularität von GRDs tatsächlich als *Ursache* für eine zunehmende Segregation innerhalb urbaner Räume. Atkinson und Blandy weisen darauf hin, dass die zunehmende Abgrenzung bestimmter Bevölkerungsschichten

⁸¹Atkinson, Blandy 2005: 181

⁸²vgl. u.A. Blakely, Snyder 1997

⁸³vgl. u.A. Roitman 2005, 2013; Clement, Grant 2012; Breitung 2012; Nation et al. 2010

⁸⁴vgl. u.A. Jürgens, Gnad 2002; Coy, Pöhler 2002

⁸⁵Low 2001: 55

einen großen Einfluss auf die ärmere, ausgeschlossene Bevölkerung hat und die zunehmende Segregation als Resultat dieser Entwicklung zu verstehen ist⁸⁶. Vesselinov betont die den GRDs innerhalb der Fachliteratur nachgesagte Tendenz der Segregation sowie einer räumlichen Fragmentierung, welche demnach zu urbanen Ungleichheiten führen könne:

*“Gated communities are thought to produce more social separation and fragmentation, which further leads to increased urban inequality.”*⁸⁷

Roitman argumentiert ähnlich, indem sie die charakteristischen physischen Merkmale der GRDs als Ausdruck des Bestrebens der Abgrenzung bestimmter sozialer Gruppen von den Unsicherheiten des städtischen Lebens, wie beispielsweise Unsicherheit und soziale Unterschiede, ansieht. Soziale Disparitäten werden nicht als positives Merkmal wahrgenommen sondern als eine Gegebenheit, von der man sich schützen muss. Gleichzeitig beobachtet sie, dass GRDs soziale Unterschiede stärker sichtbar machen und damit wiederum den Prozess der innerstädtischen Segregation forcieren können. Entscheidend für das Maß der Segregation sind dabei die Bedeutung der Wahrung einer spezifischen Identität für die jeweiligen BewohnerInnen, das durch die spezifischen Sicherheitsmerkmale erreichte Maß an Abschottung zwischen einzelnen Wohngebieten und die Intensität der Bewachung einzelner GRDs⁸⁸.

Interessanterweise gibt es einen Strang innerhalb der Wissenschaft, welcher davon ausgeht, dass die Ausbreitung von GRDs eine mögliche Segregation einzelner Bevölkerungsgruppen nicht verstärkt. Begründet wird dies dadurch, dass in vielen Fällen die Segregation innerhalb der Städte oder Agglomerationen bereits existiert und entsprechend nicht Resultat der Verbreitung von GRDs ist. So stellt etwa Alvarez in ihrer Studie über GRDs in Monte Video fest:

*“Although the link between gated communities and segregation may seem obvious, I find that is variable and therefore should not be assumed. In Montevideo segregation already existed before the move. For most residents, moving to a gated community was not a qualitative change in the way they experienced or made sense of their social and geographical locations. Given the (so far) low presence of gated communities in Montevideo, and given residents’ already class bounded interactions, there were no big changes for the city or residents levels of segregation.”*⁸⁹

⁸⁶ Atkinson, Blandy 2005: 179, In: Smith Bowers, Manzy 2006: 3

⁸⁷ Vesselinov 2012: 418

⁸⁸ Roitman 2012: 158

⁸⁹ Alvarez 2005: 16

Sie geht davon aus, dass umgekehrt eine *bereits bestehende* soziale Segregation die Tendenz bestimmter sozialer Gruppierungen, sich in Gated Residential Developments anzusiedeln verstärkt und diese entsprechend vielmehr ein Resultat dieser Segregation sind als der Grund⁹⁰. Manzy und Smith Bowers beschreiben zudem, dass GRDs dafür sorgen können, die wohnräumliche Segregation in Gegenden zu reduzieren, welche ohne diese entweder zu sozialen Brennpunkten werden oder aber für gänzlich andere Zwecke genutzt werden würden⁹¹. Der Zusammenhang beider Prozesse in der Literatur ist zwar unbestritten, einige wenige AutorInnen plädieren aber für eine differenziertere Sichtweise bezüglich dieses thematischen Zusammenhanges. So bemerken Manzy und Smith Bowers:

*“As society has become more fragmented and privacy is highly desired by residents, to see gating as the antithesis of social cohesion by reinforcing social and class divisions, producing new forms of segregation between rich and poor, ignores the much more complex relationships between individuals and their environments. The evidence from these two case studies (Hier Fußnote) suggests that whilst there is some validity in these arguments, they are too simplistic in capturing the complex choices that residents make in their attachment to urban neighbourhoods. Undoubtedly gated communities represent a choice to exclude others, but as a club good, they may also represent a more positive model of housing development.”*⁹²

Ähnlich argumentiert Roitman:

*“(letzterer Strang innerhalb der Debatte) do not really argue that there is no relationship between segregation and gated communities, only that urban segregation happens with or without gated communities. As a consequence, this discourse is not advancing our understanding of the relationship between gated communities and urban segregation.”*⁹³

Sie stellt zudem fest, dass das Konzept urbaner sozialer Segregation umstritten ist. So gibt es allein innerhalb der Literatur, welche sich mit dieser und den Verknüpfungen zu GRDs beschäftigt,

⁹⁰ Alvarez 2005: 9

⁹¹ Manzy, Smith Bowers 2005: 357

⁹² Manzy, Smith Bowers 2005: 357

⁹³ Roitman 2012: 157

eine ganze Reihe verschiedener genutzter Termini wie *social segregation*, *residential segregation*, *spatial segregation* oder *self-segregation*. Roitman sieht den zentralen Aspekt der Debatte in dem Verständnis von BewohnerInnen von GRDs als eine bestimmte soziale Gruppe mit bestimmten Interessen und Werten, deren (mögliche) Segregation als *kollektiver* Prozess, welcher die gesamte Gruppe involviert, begriffen werden muss. Sie spricht entsprechend von einer *urban social group segregation*. Sie versteht diese Form der Segregation als “separation of gated community residents from the social groups living in spatial proximity, expressed through the absence of social interactions between them.”⁹⁴ Diese sozialen Interaktionen wiederum werden in diesem Zusammenhang definiert als “direct interchanges of communication, experiences, viewpoints and activities between individuals and groups.”⁹⁵ Zu diesen potenziell nicht vorhandenen sozialen Interaktionen wiederum zählt unter anderem

- die (gemeinsame) Nutzung des öffentlichen Raumes,
- die Kommunikation zwischen BewohnerInnen von GRDs und Außenstehenden,
- die Beschäftigung von BewohnerInnen anderer Wohnviertel in den GRDs,
- soziale Beziehungen und die Bedingungen für Sozialisierung,
- Einkaufen,
- der Besuch von Schulen,
- religiöse Praktiken,
- Sport und
- die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.⁹⁶

Ob und inwiefern diese sozialen Interaktionen zwischen den BewohnerInnen verschiedener Wohngebiete oder GRDs stattfinden ist dabei das entscheidende Kriterium hinsichtlich einer möglichen Segregation.

Im Zusammenhang mit der zuvor dargestellten Annahme der bewussten Isolation privilegierter Bevölkerungsgruppen wird oftmals, gerade auch in Verbindung mit der Verbreitung von Condominiums im städtischen Raum, das steigende Bedürfnis dieser Gruppen nach einem exklusiven,

⁹⁴Roitman 2012: 160

⁹⁵Roitman 2012: 160

⁹⁶Roitman 2012: 160f

privilegierten Lebensstil betont, welcher seitens der ImmobilendeveloperInnen auch bewusst vermarktet wird:

“The gates and walls signal more a sense of prestige and exclusive membership rather than security. employing images of exotic places such as Spain, Italy and Southern California, catchy slogans (‘A Cut Above the Rest’; ‘Affluent Living in Mediterranean Style’) as well as trendy condominium names (La Casa; Cote d’Azur; Stratford Court) – all of which evoke a sense of prestige and class. These place marketing strategies have been shrewdly deployed by rentiers/property developers and are aimed at selling the good life to the middle- and upper- class housing consumers.”⁹⁷

Powell beschreibt ähnliche Muster im Zusammenhang mit der zunehmenden Bedeutung von Condominiums in Singapur. Für ihn hängt dieses Bedürfnis nach Exklusivität vor allem mit der Veränderung des *demographischen Profils* und dem *steigenden Wohlstand* der städtischen Mittelschicht zusammen. Powell vergleicht Condominiums mit mittelalterlichen Burgfestungen, in denen sich die ökonomisch erfolgreichen Eliten abgrenzen. Durchforstet man die Seiten der Straßenkartei Singapurs, so Powell weiter, weisen alleine schon die Namen einzelner Bauprojekte unmissverständlich auf die Exklusivität der Projekte hin. So stellen sich beispielsweise der *Diamond Tower* oder das *Goldhill Mansion* ohne jeden Zweifel als *no-go areas* für die wirtschaftlich Unterprivilegierten dar⁹⁸.

Eine zunehmend wichtige Rolle kommt Gated Residential Developments zudem auf dem Immobilienmarkt zu. So sehen InvestorInnen diese als ein bedeutsames Produkt um eine langfristige Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Destination zu gewährleisten. Solche Projekte ziehen demnach vor allem potenzielle KäuferInnen auf der Suche nach Wohnumfeldern mit einem Sinn für Gemeinschaft, Identität, Exklusivität und letztendlich auch Sicherheit an. Interessant ist, dass demnach eine Immobilie allein schon aufgrund ihrer Positionierung innerhalb einer Gated Community stark an Wert gewinnt⁹⁹.

Zusammenfassend ist fest zu halten, dass es sich bei der raschen Verbreitung von GRDs weltweit keineswegs um ein homogenes Phänomen handelt. Je nach den jeweils vorhandenen räumlichen, ökonomischen, sozialen, politischen und kulturellen Rahmenbedingungen sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. So stellen beispielsweise Harrison und Mabin fest:

⁹⁷Pow 2009: 221

⁹⁸Powell 2002: 97

⁹⁹Grant, Mittelsteadt 2004: 914

*“Gating is a widespread phenomenon, although it does take different forms in different places. In Saudi Arabia, for example, gating means compounds where mainly foreigners from the West reside, whereas in Caracas, Venezuela, where the crime rates are similar to, if not higher than, those in Johannesburg, the wealthier citizens of the city live in high-security compounds, behind high walls and razor wire.”*¹⁰⁰

Letztendlich ist eine universelle Begründung für die Entwicklung nicht vorhanden, da diese zu stark von den jeweiligen lokalen Gegebenheiten wie dem jeweiligen Wirtschaftssystem, der Art und Stabilität des politischen Regimes, der soziodemographischen Charakteristika, Stadtplanungstraditionen und weiteren Faktoren abhängen. Gleichzeitig werden die lokalen Gegebenheiten ebenfalls von der Form, Größe und der räumlichen Verteilung der GRDs beeinflusst, so dass man von einer wechselseitigen Beziehung sprechen kann¹⁰¹.

Es stellt sich die Frage, warum Gated Residential Developments zwar in den meisten Teilen der Welt populär sind, allerdings gleichzeitig in anderen Teilen der Welt kaum eine Rolle zu spielen scheinen. Glasze sieht den Grund dafür in den jeweils vorherrschenden politischen Strukturen mitsamt der Gesetzeslage und planerischer Regularierungen. Demnach spielen in diesem Zusammenhang die Gewichtung und Akzeptanz öffentlicher Planung und die Bedeutung öffentlichen Raumes als Kulturgut eine große Rolle. So lässt sich erklären, dass in einigen Wohlfahrtsstaaten Europas wie beispielsweise in Deutschland die Popularität und Verbreitung von GRDs wesentlich geringer ist¹⁰².

Auch Brunn und Frantz plädieren dafür, dass es gerade in den weitestgehend wissenschaftlich vernachlässigten Städten Südostasiens und Südostasiens von großer Notwendigkeit ist, nicht nur die physische Form, die Funktion und die Ursprünge zu untersuchen, sondern diese auch in Zusammenhang mit der Rolle öffentlicher Regierungen sowie Planungsinstanzen und den relevanten regulativen Gesetzeslagen zu setzen¹⁰³.

Beiderseits stehen diese zu einem gewissen Teil in Zusammenhang mit spezifischen Prozessen der Globalisierung. Vor allem die Tendenzen zur verstärkten Privatisierung und Deregulierung sowie die mitunter schwindende Macht des Staates spielt eine große Rolle. Außerdem lässt sich die steigende Popularität eines westlichen Lifestyles gerade in der Form moderner Gated Residential

¹⁰⁰Harrison, Mabin 2006: 5

¹⁰¹Gašior-Niemiec et al. 2009: 245

¹⁰²vgl. Glasze 2005

¹⁰³Brunn, Frantz 2006: 3

Developments erkennen. In den Studien, welche nach den Gründen für die Verbreitung von GRDs weltweit gesucht haben, zeigt sich dass das vorliegende Phänomen nicht unabhängig von den sozio-politischen Rahmenbedingungen in denen die Entwicklung stattfindet, untersucht werden kann.

Zusätzlich ist es wichtig zu betonen, dass der Trend nicht nur ein Resultat soziologischer, politischer, ökonomischer oder psychologischer Faktoren innerhalb der jeweiligen Gesellschaft ist, sondern diese wechselseitig ebenso beeinflusst. So handelt es sich keinesfalls um ein lineares Verhältnis.

“Although walls and fences surrounding living quarters are not new, the development, structure, organisation, and extent of today’s gated communities differ from their antecedents. They have been developed since the 1980s, and must be understood in the socio-economic and cultural context of this period.”¹⁰⁴

2.2.4 Gated Residential Developments im südostasiatischen Kontext

Die Verbreitung von GRDs im asiatischen Raum ist wie zuvor beschrieben erst in jüngerer Vergangenheit in den Fokus wissenschaftlicher Forschung geraten. In einer der früheren Arbeiten zu diesem Thema stellte Leisch 2002 allerdings fest, dass die Abgrenzung einzelner Bevölkerungsgruppen innerhalb des Kontinents mitnichten ein rezentes Phänomen darstellt. Innerhalb des indischen Kastensystems beispielsweise ist räumliche Segregation Gang und Gäbe und so lassen sich in vielen indischen Städten GRDs mit einer wesentlich weitreichenderen und längeren Tradition finden als die der ersten Projekte in den Vereinigten Staaten. In den Kolonialstädten Südostasiens waren die Wohngebiete der Europäer zudem streng und mitunter unter Einsatz von Mauern von denen der einheimischen Bevölkerung getrennt.

Für den heutigen Bestand und vor allem die starke Entwicklung von GRDs speziell in Südostasien identifiziert Leisch außerdem eine Reihe von Gründen. So haben sich die meisten südostasiatischen Staaten seit den frühen 1960er Jahren wirtschaftlich rapide entwickelt. Dadurch ist einerseits die Schere zwischen Arm und Reich stark gewachsen, andererseits hat sich ebenfalls eine völlig neue Mittelschicht sowie obere Mittelschicht entwickelt, welche einen konsumorientierten, oftmals auf Prestigeobjekte ausgelegten Lebensstil führen und gerade in Singapur, Malaysia, Indonesien und eben Thailand einen starken Einfluss auf die räumliche Entwicklung dieser Nationen haben. Dabei

¹⁰⁴Leisch 2002: 342

ist zu beobachten, dass in den mitunter streng hierarchischen Gesellschaften Südostasiens gerade im Zusammenhang mit der Mittel- und Oberschicht darauf geachtet wird, eine gewisse Repräsentation der eigenen finanziellen Möglichkeiten zu wahren. Gerade die Investition in Immobilien höheren Standards in den sich wirtschaftlich stark entwickelnden Regionen kann so als Kennzeichen dieser Bevölkerungsgruppen ausgemacht werden. Dabei lässt sich nach Leisch in Teilen Südoasiens ebenfalls eine steigende Missgunst seitens wirtschaftlich schwächerer Gruppierungen gegenüber der Mittelschicht erkennen, was sich wiederum in einem steigenden Sicherheitsbedürfnis seitens letzterer äußert. Weiterhin ist Südostasien hinsichtlich der ethnischen, kulturellen und religiösen Hintergründe der jeweiligen Bevölkerungsgruppierungen von einer enorm hohen Diversität geprägt, welche sich ebenfalls zumindest teilweise in Missgunst und resultierend daraus in bewusster oder forcierter Abgrenzung äußert¹⁰⁵. Weiterhin charakteristisch ist ein im Zuge der Globalisierung neu entdeckter, stark amerikanisch geprägter Lebensstil innerhalb der Gesellschaften. Dieser zeigt sich nach Leisch vor allem auch in der Aufmachung der Gated Residential Developments, welche heute mitunter englische Namen tragen und sich kaum noch von ihren amerikanischen Vorbildern unterscheiden. Zu guter Letzt ist die Verbreitung von GRDs in Südostasien vor allem auch ein enormer Wirtschaftsfaktor für die jeweiligen Nationen. Lange Zeit konnte Land günstig erworben werden und gewinnbringend wieder verkauft werden, was mitunter auch daran lag, dass die Investition in Immobilien vor dem Hintergrund instabiler Währungen die mitunter sicherste Geldanlage war¹⁰⁶.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass sowohl Condominiums als auch GRDs aufgrund verschiedener Entwicklungen und Rahmenbedingungen längst Südostasien erreicht haben, es eine mehr oder weniger stabile KäuferInnen- oder InvestorInnenschicht gibt und sich die einzelnen Wohnkomplexe oftmals an amerikanischen Vorbildern orientieren. Inwiefern sich diese Beobachtungen auf den Untersuchungsraum übertragen lassen, wird im weiteren Verlauf dieser Studie noch untersucht. Essentiell ist es allerdings zunächst, einige für die Analyse maßgebliche Kriterien und Aspekte zu erarbeiten.

2.2.5 Kriterien zur Analyse von Gated Residential Developments

Diese Kriterien wiederum basieren auf der grundlegenden Typologie für die Unterscheidung verschiedener Arten von GRDs nach Blakely und Snyder. Diese wird im Folgenden kurz dargestellt

¹⁰⁵Leisch spricht in diesem Zusammenhang von den ethnischen Chinesen als Minderheit innerhalb Indonesiens. In Thailand lassen sich diese Tendenzen weniger beobachten.

¹⁰⁶vgl. Leisch 2002

und im weiteren Verlauf in Anlehnung an die Ausführungen seitens Grant und Mittelsteadt erweitert. Die dabei resultierenden Kriterien werden im Rahmen dieser Arbeit dann wie bereits thematisiert letztendlich zur Analyse der Wohnformen im Untersuchungsraum genutzt.

So unterscheiden Blakely und Snyder grundsätzlich drei Kategorien:

- Lifestyle Communities,
- Prestige Communities und
- Security Communities.

Der Kern im Falle ersterer Kategorie liegt in einem im Wesentlichen auf Freizeit, Erholung und Wellness ausgelegten Lebensstil seitens potenzieller BewohnerInnen. Durch das Angebot von Freizeiteinrichtungen in den jeweiligen Wohnkomplexen und die entsprechende gemeinschaftliche Nutzung dieser soll ein Gemeinschaftsgefühl innerhalb der BewohnerInnenschaft entstehen. Die typischen Interessenten solcher Lifestyle Communities haben zudem zumindest ein gewisses Interesse an Ruhe und Privatsphäre, legen allerdings keinen primären Wert auf eine mögliche durch die Ausstattung der Anlage gewährleistete Sicherheit. Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass Blakely und Snyder explizit so genannte *Retirement Villages*, welche man als Ursprung der flächenhaften Verbreitung von GRDs in den Vereinigten Staaten sehen kann, als sehr bedeutsam innerhalb dieser Kategorie ansehen. Demnach stellen tendenziell wohlhabende Senioren bis heute eine der wichtigsten Zielgruppen der jeweiligen InvestorInnen und DeveloperInnen dar.

Prestige Communities dagegen fungieren in erster Linie als Symbol für Wohlstand und einen gewissen gesellschaftlichen Status. Sie richten sich an ein Publikum, welches stark auf die Wahrung eines spezifischen Images bedacht ist. Solche Projekte gab es bereits im späten 19. Jahrhundert in vielen nordamerikanischen Städten und dienten als Heimat für Prominente, für Industriemagnaten oder Manager. Heute lassen sich nach Blakely und Snyder je nach Wohlstand der BewohnerInnen drei Formen von Prestige Communities unterscheiden:

So bieten die *Enklaven für die Reichen und Berühmten* vor allem Privatsphäre und Abgeschlossenheit, sind ausgestattet mit aufwändigen Toren und Mauern, welche wiederum von Sicherheitspersonal überwacht werden. Damit wird eine gewisse Angst vor Übergriffen seitens der restlichen Bevölkerung widergespiegelt. Ein Interesse an einem Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Nachbarschaft ist in solchen Wohngebieten eher selten zu beobachten. Diese Wohnprojekte befinden sich

oftmals im Umkreis von Großstädten, wo ein attraktives Wohnumfeld und ein gewisses Maß an Exklusion gewährleistet ist.

Die *top-fifth* Projekte, wie sie Blakely und Snyder nennen, richten sich an AkademikerInnen und Geschäftsleute, welche sich nach Privatsphäre und einem gewissen Grad an Exklusivität sehnen. Ausgestattet sind die Projekte ebenfalls mit Toren, welche in der Regel von Sicherheitspersonal überwacht werden. Die BewohnerInnen begrüßen es zudem, Nachbarn zu haben, die in etwa den gleichen sozialen Status haben.

Im Gegensatz zu den top-fifth Projekten sind die *Projekte für die (obere) Mittelschicht* zwar ebenfalls abgeschlossen, verfügen aber in aller Regel über kein Sicherheitspersonal zur Regulierung des Zugangs. Sie sind teurer als normale Wohnviertel, haben aber nicht die gleichen hohen Standards bezüglich der gewährleisteten Sicherheit wie beispielsweise die Projekte der top-fifth beziehungsweise die Projekte für die Reichen und Berühmten.

Auch wenn wie bereits beschrieben in den meisten Formen von GRDs der Aspekt Sicherheit zumindest eine kleine Rolle spielt, welcher sich in der physischen Form dieser widerspiegelt, stellt es gerade in den so genannten *Security Zone Communities* das *maßgebliche* Kriterium für potenzielle BewohnerInnen dar. Solche Projekte dienen nicht selten als eine Art Zuflucht vor urbanen Problemen wie Verkehr, Kriminalität oder Gewalt. Diesen Problemen soll durch die gezielte Abschottung Einhalt geboten werden. Die Entwicklung dieser Projekte gerade innerhalb von Agglomerationen haben zudem großen Einfluss auf die Mobilität und den Verkehr innerhalb dieser. Blakely und Snyder nennen solche Enklaven *city perches* und vergleichen sie damit mit einem Hochsitz oder einem Nest, dessen BewohnerInnen es von den Gefahren der Außenwelt zu schützen gilt. Ähnliche Entwicklungen lassen sich ebenfalls in suburbanen Räumen (*Suburban Perches*) erkennen. Eine weitere Unterkategorie der Security Zone Communities, welche nach Blakely und Snyder Mitte der 1990er Jahre stark auf dem Vormarsch war, sind die so genannten *Barricade Perches*, welche zwar keine GRDs im eigentlichen Sinne sind, also keine Tore oder Sicherheitspersonal haben, aber durch ihren physikalischen Aufbau ein gewissen Grad an Privatsphäre und Abgrenzung schaffen. Erreicht wird das beispielsweise durch einen schachbrettmusterartigen Aufriss mit vielen Sackgassen. In einfacheren Wohngebieten kann so der Durchgangsverkehr reduziert werden, was letztendlich auch die Kriminalität in diesen Arealen reduzieren soll¹⁰⁷.

Zwar ist, wie bereits thematisiert, diese Typologie noch bis heute von Relevanz und wird ent-

¹⁰⁷Blakely, Snyder 1997: 38ff

sprechend vielfach in der Literatur zitiert, doch hat sie eine Reihe von Schwächen, welche seitens Grant und Mittelsteadt aufgezeigt und überarbeitet wurden. So bewerten Blakely und Snyder die jeweiligen Projekte lediglich hinsichtlich ihrer *Ausstattung*, dem *Maß des Wohlstands seiner* BewohnerInnen, der *Sicherheitsmerkmale* sowie der *physischen Form der Bebauung*.

Gleichzeitig wenden sie diese Merkmale jeweils nur teilweise auf die drei Typen an. So sehen sie beispielsweise das Wohlstandsniveau als entscheidenden Faktor innerhalb der Prestige Projekte, während der gleiche Faktor in den Lifestyle- und Security Projekten kaum Beachtung findet. Zwar stellen Typologien immer eine Vereinfachung der Realität dar, trotzdem muss eine Typologie sich an der Vielfalt des Phänomens der GRDs im globalen Kontext orientieren. Entsprechend haben Grant und Mittelsteadt einen Versuch vorgenommen, weitere Variablen hinzu zu fügen.

Dabei wurden die grundlegenden Kriterien seitens Blakely und Snyder weitestgehend beibehalten:

- Funktionen der GRD und Motive seitens potenzieller BewohnerInnen
- Sicherheitsausstattung
- Sonstige Ausstattungsmerkmale und Erscheinungsbild
- BewohnerInnentypen

Zusätzlich hinzugefügt wurden zudem vier weitere Kriterien:

- Besitzverhältnisse und Art der Nutzung
- Lage
- Größe
- Politische Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die acht Kriterien bezüglich ihrer Bedeutung für die Entwicklung von GRDs sowie deren mögliche Einflüsse auf die jeweiligen Zielgesellschaften beschrieben. Die Ausführungen basieren auf der Darstellung seitens Grant und Mittelsteadt¹⁰⁸.

¹⁰⁸ vgl. Grant, Mittelsteadt 2004

Funktionen einer GRD und Motive für den Zuzug potenzieller BewohnerInnen

Die verschiedenen Motive, aber auch die spezifischen Funktionen eines GRDs, welche einen Zuzug seitens verschiedener Individuen bedingen können, wurden bereits in Abschnitt 2.2.3 thematisiert. Dabei blieb fest zu halten, dass sich diese je nach Rahmenbedingungen verschieden gestalten. So betonen Grant und Mittelsteadt ebenfalls, dass GRDs zwar weltweit verbreitet sind, diese allerdings auf physischer, ökonomischer, sozialer und symbolischer Ebene verschiedene Funktionen haben, welche sich wiederum im Laufe der Zeit verändern- oder anders gewichtet werden können. So werden BewohnerInnen von Außenstehenden abgetrennt, der Zugang zu infrastrukturellen Einrichtungen wird reglementiert, es wird für ein gewisses Maß an Sicherheit gesorgt und der Wert einer Immobilie wird relativ hoch gehalten.

Der Zuzug kann ein Bedürfnis nach Privatsphäre und Exklusivität, aber auch ein Gefühl der Unsicherheit oder der Instabilität signalisieren. Potenzielle BewohnerInnen können auf der Suche nach Gleichgesinnten sein oder schlichtweg ihre Ruhe haben wollen. Der Zuzug kann eine bewusste Isolation von der restlichen Bevölkerung bedeuten, gleichzeitig aber für steigende Interaktionen innerhalb der GRD sorgen.

So geben letztendlich die verschiedenen Funktionen und Motive einen gewichtigen Aufschluss über mögliche, mit GRDs oftmals assoziierte Segregationstendenzen und stellen folglich ein bedeutsames Element der vorliegenden Studie dar.

Sicherheitsausstattung

Das mögliche Bestreben nach einem höheren Maß an Sicherheit äußert sich dabei oftmals in der spezifischen Ausstattung und den Merkmalen eines jeweiligen Projektes.

Dabei gibt es große Unterschiede hinsichtlich der eingesetzten Sicherheitsausstattung. GRDs können von natürlichen Barrieren wie Flüssen oder Wäldern umgeben sein oder durch Mauern und Zäune verschiedener Höhe und Beschaffenheit von der Außenwelt abgeschottet sein. Durch Tore und Schranken wird der Einlass kontrolliert und in manchen Fällen ist dieser für Fußgänger uneingeschränkt gestattet, während Autos oder LKWs die Zufahrt verwehrt bleibt. Der Zutritt kann durch einfache Schranken oder durch aufwändige, kameraüberwachte Sicherheitstore, welche teilweise durch Sicherheitspersonal überwacht werden, reguliert werden. Die Sicherheit dauerhaft

aufrecht zu erhalten erweist sich außerdem als Herausforderung sowohl für die BewohnerInnen als auch die Betreiber. So geraten beispielsweise Zugangscodes schnell an Außenstehende, die Ausstattung wird durch Vandalismus beschädigt und die Beschäftigung von Sicherheitspersonal ist kostspielig und zeitaufwändig. Gleichzeitig haben gerade elektronische Zugangssysteme Schwächen und erfüllen so teilweise ihren Zweck nicht.

Das Maß der eingesetzten Sicherheitsausstattung definiert damit nicht nur das Level an Sicherheit und Privatsphäre-, sondern auch der Interaktionsmöglichkeiten in gewisser Weise. So spiegelt die Sicherheitsausstattung auch soziale Barrieren wider. Tendenziell weisen zudem GRDs in unsicheren Gebieten umfassendere Sicherheitsmerkmale auf als Projekte in Gebieten mit niedrigerer Kriminalitätsrate.

Ausstattung der Anlage

Die Quantität und Qualität gemeinsam nutzbarer Ausstattungsmerkmale innerhalb von GRDs variiert stark und reicht von dem Minimum privater Straßen und Wege über angelegte Treffpunkte und einfache Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Wellness-, Sport und Freizeitangeboten, Schulen und Shopping-Malls. Es werden zudem verschiedenste Dienstleistungen angeboten. Dazu gehören beispielsweise die Instandhaltung und Pflege der Gärten und Außenbereiche, eine Wäscherei, ein Putz-Service, Shuttle-Busse oder etwa eine Kinderbetreuung.

Dabei ist zu beachten, dass die Verfügbarkeit der Ausstattung innerhalb der Projekte mitunter ebenfalls einen starken Effekt auf das Ausmaß der Interaktion der BewohnerInnen mit der Außenwelt hat. Desto besser ein GRD ausgestattet ist, umso weniger häufig ist eine BewohnerIn darauf angewiesen, dieses zu verlassen und letztendlich mit der restlichen Gesellschaft in Kontakt zu treten. Grant und Mittelsteadt ziehen aus dieser Überlegung den Schluss, dass gerade in Gebieten wo die Angst vor Gewalt und Kriminalität hoch ist, die Nachfrage nach solchen voll ausgestatteten Projekten höher sein sollte. Ein Paradebeispiel für ein solches Projekt ist *Alphaville*¹⁰⁹ am Stadtrand Sao Paulos – die Anlage ist derart gut und weitreichend ausgestattet, dass für die meisten BewohnerInnen nur selten die Notwendigkeit besteht, die Anlage zu verlassen.

¹⁰⁹Alphaville fungiert zudem mittlerweile als einer der bekanntesten Entwicklerfirmen für GRDs weltweit und hat insgesamt 70 Projekte in Brasilien initiiert.



Abbildung 1: GRD Alphaville Flamboyant. Quelle: Panoramio.com (2013)

So ist fest zu halten, dass eine höhere Verfügbarkeit spezifischer Ausstattungsmerkmale und Dienstleistungen innerhalb der Projekte zum einen die vorhandene soziale Distanz widerspiegeln- und diese zum anderen erhöhen kann. In sehr großen Projekten geht diese Entwicklung groteskerweise mittlerweile so weit, dass man abgeschlossene Areale innerhalb des eigentlich abgeschlossenen GRD findet.

BewohnerInnentypen

Blakely und Snyder haben den Zusammenhang der Entwicklung von GRDs und zunehmender Segregationstendenzen in den GRDs der Vereinigten Staaten unterstrichen. Dieser lässt sich zunehmend auch in anderen Teilen der Welt erkennen und betrifft mitunter auch verschiedene Arten von Minderheiten. So siedeln sich beispielsweise in Indonesien zunehmend Mitglieder der chinesischen Community in GRDs an¹¹⁰.

Zwar spielt eine multikulturelle Nutzung und das Werben mit Diversität eine wichtige Rolle in der Planung und Bewerbung von GRDs¹¹¹, in der Realität hat man es allerdings meistens mit einer

¹¹⁰vgl. Leisch 2002

¹¹¹vgl. Grant 2002

relativ homogenen BewohnerInnenschaft zu tun. So gibt es beispielsweise auch GRDs, welche eine Altersbegrenzung vorweisen und sich gerade bei wohlhabenden Senioren großer Beliebtheit erfreuen. Ohnehin haben die Fähigkeiten, Ansprüche und spezifischen Bedürfnisse der BewohnerInnen großen Einfluss auf den Charakter und die Ausstattung sowohl der Wohnanlage selbst, als auch auf die Infrastruktur der angrenzenden Umgebung. Manche GRDs sind gezielt auf ausländische ImmigrantInnen ausgelegt und passen sich dementsprechend nur bedingt dem lokalen Kontext an. So werden beispielsweise bis heute in einigen hochklassigen GRDs in Kanada die Preise ob der vornehmlich US-amerikanischen BewohnerInnenschaft in US-Dollar ausgeschrieben. Nach Grant und Mittelsteadt offenbart die zunehmende Popularität von Gated Residential Developments damit auch zum Teil die Art und Weise in der Prozesse der Globalisierung die Polarisierung hinsichtlich verschiedener Merkmale, vor allem aber die immer größer werdende Schere zwischen Arm und Reich, verstärken¹¹².

Besitzverhältnisse und Art der Nutzung

GRDs beziehungsweise die einzelnen Wohneinheiten dieser werden oftmals seitens ihrer BewohnerInnen unterschiedlich genutzt. So werden beispielsweise die Häuser in den suburbanen *new towns* der Vereinigten Staaten vor allem als permanente Wohnsitze genutzt, während andere, vor allem in wärmeren Klimaten, als Zweitwohnsitz oder Ferienhaus entweder nur unregelmäßig oder saisonal genutzt werden. Vorteil von GRDs im Falle einer saisonalen Nutzung ist dabei die größere Sicherheit dieser gegenüber Vandalismus und Diebstahl in den Perioden in welchen die Wohneinheit nicht genutzt wird.

Vornehmlich saisonal genutzte GRDs generieren zudem andere Herausforderungen als permanente Wohnsitze. Der Anteil bewohnter Häuser kann sich dramatisch innerhalb eines Jahres verändern, was wiederum Herausforderungen für die Etablierung und Aufrechterhaltung einer intakten (potenziell vorhandenen) Gemeinschaft und Sicherheit schafft. Viele GRDs sind gezielt auf KäuferInnen ausgerichtet, während andere vor allem Langzeit-Mieter bevorzugen. Als Konsequenz daraus schließen Projekte welche an eine kaufkräftigere Schicht gerichtet sind tendenziell eher Mieten aus und bevorzugen KäuferInnen. Ein weiteres Modell: Das Management einiger Projekte hilft den BewohnerInnen, potenzielle Zwischenmieter für die Zeit zu finden, in der sie selbst nicht vor Ort sind.

¹¹²Grant, Mittelsteadt 2004: 924

Dabei zu beachten ist, dass nach Grant und Mittelsteadt die permanente Nutzung tendenziell eher eine gewollte Integration in die lokale Gesellschaft bedingen kann als eine saisonale Nutzung.

Lage

Heute lassen sich, wie bereits thematisiert, GRDs nahezu weltweit vorfinden. Sie können in urbanen oder suburbanen Räumen vorkommen oder in peripheren und ländlichen Regionen. Dabei sind viele der jeweiligen lokalen Faktoren maßgeblich für die Verbreitung solcher Projekte. Dazu zählen beispielsweise mögliche sozioökonomische Disparitäten, Kriminalität, Armut oder die jeweilige politische Situation. Unabhängig davon gibt es heute GRDs de facto sowohl in reichen als auch ärmeren Nationen, im Norden und im Süden, in Entwicklungsländern, Schwellenländern und hochentwickelten Ländern.

Die Verteilung innerhalb der jeweiligen Länder spiegeln dabei lokale Faktoren wie die Verteilung der Bevölkerung, die Arbeitsplatzsituation, Gunst- und Ungunsträume, die naturräumliche Attraktivität oder schlichtweg die Bodenpreise wider. Teilweise wird ehemals öffentlicher Raum wie beispielsweise einzelne Küstenabschnitte oder Straßen privatisiert, was wiederum zu sozialen Spannungen innerhalb der jeweiligen Gesellschaft führen kann. Ebenfalls kann sich die räumliche Distanz verschiedener Bevölkerungsgruppen durch beispielsweise eine periphere oder exklusive Lage eines GRD vergrößern und Interaktionen entsprechend erschweren.

Größe

Hinsichtlich der Größe von GRDs lassen sich weltweit große Unterschiede erkennen, welche bereits im Ansatz durch das Beispiel der Alphaville-Projekte in Brasilien illustriert wurden. So reicht die Spannweite von Projekten mit wenigen vereinzelt Wohnheiten entlang einer einzigen kleineren Straße über Projekte mit mehreren Dutzend Häusern und einigen wenigen gemeinsam nutzbaren Angeboten und Dienstleistungen bis hin zu GRDs in den Ausmaßen von Kleinstädten, welche über jegliche infrastrukturellen Merkmale einer eben solcher verfügen. So hat letztendlich die Größe nicht nur einen Einfluss auf die Ausstattung eines Projektes sondern ebenfalls auf die Art und Weise sowie das Ausmaß in der die jeweiligen BewohnerInnen miteinander- und mit der das jeweilige Projekt umgebenden Umwelt interagieren.

Politische und rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen- und politischen Rahmenbedingungen legen fest, wie sich bestimmte Arten von Immobilien entwickeln können. Im Falle von GRDs gibt es weltweit unterschiedliche Rahmenbedingungen, welche die Entwicklung womöglich erschweren oder reglementieren-, welche keinen Einfluss nehmen können oder aber die Entwicklung gar forcieren können. So werden innerhalb von GRDs oftmals Dienstleistungen seitens des Betreibers zur Verfügung gestellt, welche normalerweise in den Aufgabenbereich der jeweiligen (lokalen) Regierung fallen würden wie etwa Müllbeseitigung, Sicherheitskonzepte oder die Instandhaltung der Infrastruktur. Diese Handhabung drückt oftmals ein mangelndes Vertrauen in das staatliche Handeln aus und so entstehen und entwickeln sich GRDs mitunter unabhängig von diesem. Dabei ist klar zu unterscheiden zwischen Staaten mit klaren Richtlinien hinsichtlich etwa der Landnutzung und Staaten mit einer eher laschen Handhabung derlei Fragen. In erstere Kategorie würden tendenziell die meisten Staaten (West-)Europas fallen, in denen GRDs tatsächlich ungleich weniger verbreitet sind als beispielsweise in den USA. Zu beobachten ist in diesem Zusammenhang, dass Räume mit einem schnellen- oder disparen Wirtschaftswachstum aufgrund einer großen Macht des Immobilienmarktes und der darin involvierten AkteurInnen tendenziell eher die Verbreitung begünstigen als stabile- beziehungsweise wirtschaftlich schrumpfende Regionen.

Grundsätzlich sind zudem auf politischer Ebene eine Reihe von Fragen mit einzubeziehen, wenn es um die Entwicklung solcher Projekte geht. Inwiefern passt die Verbreitung zu der jeweiligen Entwicklungsstrategie einer Region? Passt das jeweilige Projekt in die lokale Gesellschaft und welchen Einfluss wird die mögliche Abschottung einzelner Bevölkerungsgruppen auf die Gesellschaft haben? Sind diese Gruppen überhaupt integrierbar? Welchen Einfluss hat die Entwicklung beispielsweise auf die Verkehrsinfrastruktur oder auf die Kriminalität? Entsteht womöglich eine räumliche Fragmentierung? Die jeweiligen Antworten auf derlei Fragen seitens der Planungsregime bestimmt dabei maßgeblich, ob- und inwiefern sich GRDs in dem jeweiligen Raum ausbreiten können.

3 Vorstellung des Untersuchungsraumes

Im folgenden Kapitel wird der Untersuchungsraum der vorliegenden Studie dargestellt und analysiert. Dabei wird der Blick zunächst vor dem Hintergrund der touristischen Entwicklung und der

steigenden Bedeutung im Zuge der Internationalen Altersmigration auf Thailand selbst gerichtet, bevor der eigentliche Untersuchungsraum charakterisiert und schließlich klar abgegrenzt wird.

3.1 Die Entwicklung Thailands vor dem Hintergrund steigender Mobilität und touristischer Erschließung

Thailand ist mit einer Gesamtfläche von rund 500.000 Quadratkilometern in etwa so groß wie Spanien und beherbergt rund 67,6 Millionen Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von 132 Personen pro Quadratkilometer entspricht¹¹³. Von diesen rund 68 Millionen Menschen leben alleine in der Stadtregion der Hauptstadt Bangkok rund 15 Millionen. In den Jahren 2005 bis 2010 hatte Thailand mit durchschnittlich 0,7 % ein eher geringes Bevölkerungswachstum, wobei die Stadtregion Bangkok am schnellsten gewachsen ist.

Das Land ist heute von regionalen Disparitäten geprägt. So ist der Nordosten (auch *Isaan* genannt) die unterentwickelste Region des Landes und gekennzeichnet durch eine relativ hohe Zahl Erwerbstätiger in der Landwirtschaft, eine starke Landflucht¹¹⁴ sowie einen relativ niedrigen Lebensstandard. Die Zentralregion ist hingegen beispielsweise vor allem im Bereich der Delta-Tiefebene ein Gunstraum mit gut zu bewirtschaftenden Böden und auftretenden Agglomerationseffekten vor allem aufgrund der Nähe zu Bangkok.

Das durchschnittliche jährliche Wirtschaftswachstum Thailands betrug zwischen 2009 und 2011 0,5 %. Im Jahr 2007 waren rund 42 % der Arbeitnehmer in der Landwirtschaft-, 37 % im Dienstleistungsbereich und 21 % in der Industrie tätig. In den letzten 15 Jahren musste beziehungsweise konnte sich Thailand innerhalb kürzester Zeit von zwei Krisen erholen: der asiatischen Finanzkrise von 1997 sowie der globalen Finanzkrise 2007 bis 2009. Diese Widerstandsfähigkeit lässt sich vor allem durch die Entwicklung konkurrenzfähiger Güter und Dienstleistungen, einen flexiblen Arbeitsmarkt und durch eine lebendige Unternehmerkultur begründen. In der Phase zwischen den beiden Krisen konnte das Land ein stetiges Wirtschaftswachstum sowie eine zunehmende Integration in internationale Märkte verzeichnen. Der damit verbundene Anstieg an Firmenneugründungen hat zu einem Arbeitskräftemangel geführt, welcher in der Folge durch Arbeitsmigration vor allem aus den Nachbarstaaten wie Kambodscha, Myanmar oder Laos, vor allem aber auch aus China, wett gemacht wurde. Insgesamt sind die Arbeitslosenraten (1,2 % im Jahr 2010) und die Inflation

¹¹³vgl. Asian Development Bank 2012

¹¹⁴Diese Landflucht ist vor allem in den Großraum Bangkok und nach Pattaya zu beobachten

(3,4 %) gering geblieben, während gleichzeitig der Außenhandel ausgeweitet werden konnte¹¹⁵. Die Währung Thailands ist der Baht, welcher in den letzten Jahren eine starke Aufwertung gegenüber dem Euro erfahren hat. Heute entspricht 1 Euro 38 Thai Baht¹¹⁶.

Der Tourismus ist eine der Haupteinnahmequellen des Landes. Die bekanntesten Touristenattraktionen sind die freundlichen Menschen, die reiche Kultur, geringe Kosten, das warme Klima, die Strände sowie mitunter auch die Sexindustrie. Letztere existiert in nahezu allen Touristendestinationen, vor allem aber in Bangkok und den Strandresorts Pattaya und Phuket. Die bekanntesten Zieldestinationen des Massentourismus sind neben den bereits genannten Koh Samui, Chiang Mai und die im Rahmen dieser Studie thematisierte Region Hua Hin/Cha-am.

Dem thailändischen Tourismussektor wird ein weiteres Wachstum vorhergesagt. So geht das Ministerium für Tourismus und Sport von Einnahmen von 2 Trillionen Baht für das Jahr 2014 und 2,2 Trillionen Baht für das Jahr 2015 aus. Geplant ist es, Thailand weiterhin als Drehscheibe des Tourismus im ASEAN Raum zu etablieren und entwickeln. Besonderer Fokus soll dabei auf solventere Touristen gelegt werden, welche dazu ermutigt werden sollen, sich länger im Land aufzuhalten. Im Jahr 2012 haben 22,35 Millionen ausländische Besucher Thailand bereist, wobei mit 6,3 Millionen (28 %) insgesamt die meisten Touristen aus den anderen ASEAN Staaten kamen¹¹⁷.

Bedeutsam im Zuge der Internationalen Migrationsströme nach Thailand sind die verschiedenen Visa-Typen, welche den Zuzug ausländischer Bevölkerungsgruppen reglementiert. Es sind einige verschiedene Visa-Typen verfügbar, welche aber fast alle gemein haben, dass sie zumindest jährlich erneuert werden müssen. Selbst nach der Heirat einer einheimischen StaatsbürgerIn bleibt der legale permanente Aufenthalt schwierig. Seit 1998 gibt es ein spezielles Rentenvisum für Ausländer über 50 Jahre, welche einen Betrag von mindestens 800.000 Baht auf einem thailändischen Bankkonto vorweisen müssen. So äußert sich ein klares Bestreben seitens der Regierung, solvente AusländerInnen im Land zu halten und gleichzeitig diejenigen, die dem Staat auf der Tasche liegen, auszuschließen. Es erweist sich als schwieriges Unterfangen, offizielle Statistiken über die Anzahl der bisher ausgestellten Rentenvisa zu erhalten, was auch daran liegt, dass Staatsbürger einer Reihe von Nationen lange Zeit ein kostenfreies Touristenvisum *on arrival* erhalten haben, ohne dass ein Limit für die Anzahl der Erneuerungen bestand. Als Resultat dessen hatte sich mittlerweile eine regelrechte Industrie entwickelt mit Unternehmen, welche so genannte *Visa Runs*

¹¹⁵vgl. OECD 2011

¹¹⁶Stand: 01.10.2013

¹¹⁷vgl. The Nation 2013

anbieten. Dabei geht es letztendlich um einen Bustransfer an die jeweils nächstgelegene Grenze, einen Stempel im Reisepass und den möglichst schnellen Rücktransport. So haben viele Ausländer ganze Jahre in Thailand mit monatlichen Grenzüberschreitungen gelebt. Dieses Schlupfloch wurde 2006 geschlossen und so sind heute lediglich drei Visa on Arrival innerhalb von 6 Monaten gestattet¹¹⁸.

3.2 Grundcharakteristika der Region Hua Hin/Cha-am

Die beiden Küstenstädte Hua Hin und Cha-am befinden sich am Golf von Thailand, knapp 200 Kilometer vom Großraum Bangkok entfernt¹¹⁹. Es handelt sich um ehemalige Fischerorte, im Speziellen Hua Hin hat sich zudem seit dem frühen 20. Jahrhundert zu einem der präferierten Ferien- und Erholungsorte der thailändischen Königsfamilie entwickelt. So wurde die Küstenstadt ebenfalls nach und nach zu einer der bedeutsamsten Tourismusdestinationen der thailändischen Oberschicht. Heute ist das älteste Seebad Thailands eine der bekanntesten Destinationen des Königreichs sowohl für die einheimische Bevölkerung, als auch für internationale Touristen. Cha-am dagegen zieht bis heute ein vorwiegend einheimisches Publikum an und hat sich zumindest im Ansatz den Charme einer einfachen Fischergemeinde bewahrt.

Die beiden Städte befinden sich trotz ihrer räumlichen Nähe in zwei unterschiedlichen Verwaltungseinheiten. Hua Hin gehört zur Provinz Prachuap Khiri Khan und Cha-am zur Provinz Phetchaburi. Gemäß des Zensus von 2010 betrug die Einwohnerzahl Cha-ams 73.900 und die Hua Hins 109.300. Eine demographische Alterung lässt sich auch in diesen beiden Provinzen erkennen. Betrug das Medianalter in der Provinz Prachuap Khiri Khan 1990 noch 23,9 Jahre, lag dieses im Jahr 2000 bereits bei 28,4 und im Jahr 2010 bei 33 Jahren. Entsprechend hat sich der Anteil der Bevölkerung mit einem Alter von über 60 Jahren im gleichen Zeitraum von 7,1 % zu 11,1 % entwickelt. Angaben zum Ausländeranteil lassen sich aus den Zensusdaten dagegen kaum gewinnen. Für 1990 existieren schlichtweg keine Angaben, 2000 sollen es 0,7 % gewesen sein und 2010 4,2 %. Diese Daten sind allerdings aufgrund der komplizierten Situation verschiedener Visa-Typen und einer nur teilweise vorhandenen beziehungsweise dokumentierten Meldepflicht mit Vorsicht zu genießen. Beobachten lässt sich in der Provinz eine sinkende Bedeutung des landwirtschaftlichen Sektors, sowie eine sinkende Fertilitätsrate. Letztere lag 1990 bei 2,32 und 2010 bei 1,47¹²⁰.

¹¹⁸Howard 2009: 200

¹¹⁹vgl. Abb. 2

¹²⁰vgl. National Statistical Office 2010: The 2010 Population and Housing Census: Changwat Prachuap Khiri Khan; National Statistical Office 2010: The 2010 Population and Housing Census: Changwat Phetchaburi

Lage des Untersuchungsgebietes am Golf von Thailand



Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes. Kartengrundlage: maps.google.com (2013), Eigene Bearbeitung

Zwar ist die Region heute zunehmend vom Tourismus abhängig, doch haben der landwirtschaftliche Sektor und die Industrie zumindest noch eine gewisse Bedeutung. Definitiv ein wichtiger Faktor für die regionale Entwicklung sowohl in Hua Hin als auch Cha-am ist der vermehrte Zuzug internationaler MigrantInnen. Gemäß der Statistik aus dem Jahr 2010 des Departments of Business Development ist Hua Hins Wirtschaft stetig gewachsen und zeigt einen positiven Trend hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung auf. So belegt Hua Hin den vierten Platz im Anteil neu-registrierter Unternehmen¹²¹. In den letzten zehn Jahren sind zwei Faktoren wesentlich für das Wirtschaftswachstum der Region: Zum einen die stark gestiegene Nachfrage nach Immobilien zur privaten wie auch gewerblichen Nutzung vor allem nach dem Tsunami 2004, als auch die steigende Anzahl internationaler MigrantInnen seit der europäischen Finanzkrise 2008¹²².

¹²¹Im Ranking befinden sich alle thailändischen Großstädte, Bangkok ausgenommen

¹²²Bangkok Post 2011: 14ff

3.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Von großer Bedeutung für die empirische Forschung im Rahmen dieser Studie ist die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Die Bangkok Post nimmt diesbezüglich eine sinnvolle Abgrenzung vor, indem sie die Region vor allem hinsichtlich der Bautätigkeit bewertet und abgrenzt. Demnach erstreckt sich das Gebiet im Norden vom Strand Cha-ams (*Beachfront*) über das eigentliche Zentrum Hua Hins und Khao Takiab bis hinunter nach Khao Tao¹²³. Schwieriger erweist sich die Abgrenzung in Ost-West-Erstreckung also von der Beachfront bis in das Hinterland. Nimmt man hier abermals die Bautätigkeit und die Ausweisung der Flächen als potenzielles Bauland als Grundlage, so bildet nach eigenen Beobachtungen vor Ort die landesinnere *Phetkasem Road* eine geographische Grenze jenseits derer nahezu keinerlei relevante Bautätigkeit zu erkennen- oder abzusehen ist¹²⁴. Aus funktionaler Hinsicht erweist sich diese Lage auch aufgrund der Infrastruktur kaum noch als mit Hua Hin verbunden. Eine Fahrt in das Stadtzentrum mit relevanten Einkaufsmöglichkeiten nimmt von hier knapp eine halbe Stunde in Anspruch.

¹²³Bangkok Post 2011: 30

¹²⁴vgl. Abb. 3

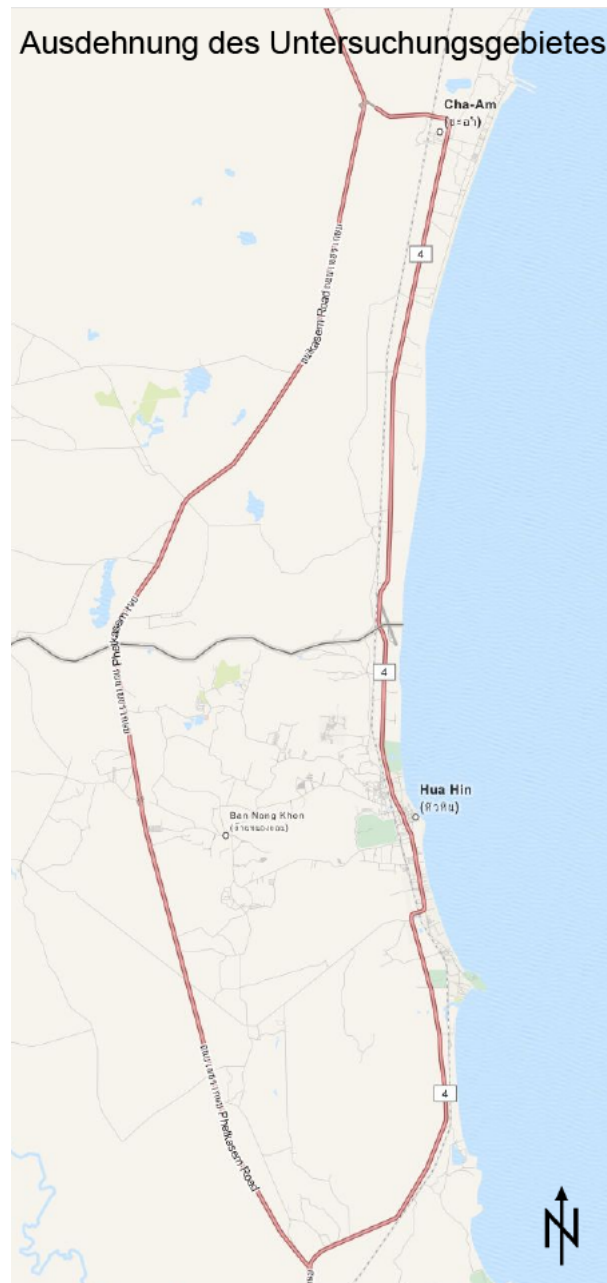


Abbildung 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Kartengrundlage: Openstreetmaps.org (2013), Eigene Bearbeitung

Insgesamt erstreckt sich das Untersuchungsgebiet über knapp 360 Quadratkilometer mit einer West-Ost Ausdehnung von maximal 11 Kilometern und einer Nord-Süd Ausdehnung von maximal 45 Kilometern.

4 Forschungsdesign

*“Empirische Sozialforschung ist im Regelfall dadurch charakterisiert, dass es Patientrezepte, die für alle Fälle gültig sind, nicht gibt. Von einigen Ausnahmen abgesehen ist der Forscher gezwungen, in gründlicher Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsgegenstand immer wieder neu ein für die jeweilige Fragestellung geeignetes Untersuchungsdesign zu entwerfen, das heißt einen speziellen Untersuchungsplan zu entwickeln.”*¹²⁵

Bevor im weiteren Verlauf dieser Studie die Ergebnisse der empirischen Forschung dargestellt und diskutiert werden, ist es zunächst notwendig, das dieser Forschung zu Grunde liegende Forschungsdesign vorzustellen. Dafür wiederum werden zunächst einige grundlegende, die Forschungs- und die entsprechende Methodik *leitende Überlegungen* dargestellt, woraus sich in der Folge eine Reihe einzelner *Themenkomplexe* ableiten lassen. Für die einzelnen Themenkomplexe wiederum wird ein Spektrum relevanter *Forschungsfragen* erarbeitet.

Ebenfalls werden die angewandten empirischen *Erhebungsmethoden* dargestellt und die Nutzung dieser begründet. Dabei werden für jede der drei angewandten Methoden jeweils die notwendigen *Planungs- und Durchführungsschritte* skizziert. Im Falle der beiden angewandten Interviewformen sind dabei zusätzlich die Vorstellung der genutzten *Leitfäden* sowie die *Kriterien für die Auswahl der Interviewpartner* inkludiert.

4.1 Forschungsleitende Überlegungen

Aus dem dieser Arbeit zugrunde liegenden Untersuchungsgegenstand ergeben sich unmittelbare Konsequenzen für die Wahl des methodischen Forschungsansatzes. So handelt es sich beim vorliegenden Untersuchungsgegenstand um ein relativ neues Problemfeld, für das bisher nur wenig gesichertes Wissen existiert. Der Komplexität des Untersuchungsgegenstandes geschuldet ist die Notwendigkeit der Entwicklung mehrerer Themenkomplexe (oder Gegenstandsbereiche). Dadurch soll dieser gegliedert- und verschiedene Erkenntnisziele voneinander unterschieden werden können.

¹²⁵Kromrey 2002: 67

4.1.1 Themenkomplexe

In der näheren Auseinandersetzung mit der Thematik ergeben sich eine Reihe von Themenkomplexen, welche für die Erfassung des gesamten Untersuchungsgegenstandes relevant sind. Grundsätzlich wird unterschieden werden zwischen Themenkomplexen, welche die BewohnerInnen *und deren Charakterisierung* betreffen und Themenkomplexen, welche die *jeweiligen Wohnformen* betreffen. Zu ersteren zählen:

1. Das soziodemographische Profil der sich im Untersuchungsraum niedergelassenen Expats, deren
2. Aufenthaltssituation und touristische Vorerfahrung,
3. die Rolle von medizinischer Versorgung, Altenpflege und den damit womöglich verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen, sowie
4. das soziale Umfeld der Expats.

Bezüglich der Wohnformen werden die zuvor erarbeiteten Kriterien seitens Grant und Mittelsteadt als Themenkomplexe genutzt. Dabei wird allerdings zum Zwecke der besseren Bearbeitungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Studie die physische Form und die Ausstattung der Wohnformen zusammengeführt und zusätzlich auf die Motive der Expats für die Auswahl einer bestimmten Wohnform eingegangen, so dass letztendlich folgende acht Themenkomplexe entstehen:

1. Lage
2. Ausstattung und Erscheinungsbild
3. Größe
4. BewohnerInnentypen
5. Funktionen und Motive
6. Sicherheitsausstattung
7. Besitzverhältnisse und Art der Nutzung
8. Politische Rahmenbedingungen

Die verschiedenen Zusammenhänge zwischen den jeweiligen Ergebnissen des Bereiches BewohnerInnen sowie des Bereiches Wohnform werden im Rahmen der Zentralen Ergebnisse in Kapitel 7 dargestellt und diskutiert.

Für die einzelnen Themenkomplexe lassen sich zudem eine Reihe von Forschungsfragen entwickeln, welche maßgeblich für die empirische Forschung sind und auf den im Vorfeld gesammelten Erkenntnissen zu dem Untersuchungsgegenstand basieren.

4.1.2 Forschungsfragen

Die im Folgenden vorgestellten Forschungsfragen orientieren sich an den zuvor dargestellten Forschungsschwerpunkten und decken das gesamte Spektrum der im Rahmen dieser Studie relevanten Erkenntnisziele ab.

Forschungsfragen zu den BewohnerInnen

Welche soziodemographischen Charakteristika haben die Expats im Untersuchungsgebiet? Handelt es sich bei den Befragten um eine homogene oder heterogene Gruppierung?

Wie lange halten sich die Befragten bereits im Untersuchungsgebiet auf, verfügen sie über touristische Vorerfahrungen in der Destination, wann sind sie immigriert und wie alt waren sie zum Zeitpunkt der Migration?

Spielt das Thema Altenpflege und die medizinische Versorgung vor Ort eine Rolle im Entscheidungsprozess der potenziellen Migration in das Untersuchungsgebiet? Welche möglichen Modelle der Altenpflege gibt es und wie werden diese angenommen?

In welchem sozialen Umfeld halten sich die Expats auf und welche Tendenzen der Integration beziehungsweise Segregation lassen sich erkennen?

Forschungsfragen zu den Wohnformen

Gibt es räumliche Schwerpunkte der Ansiedlung der AltersmigrantInnen und eine präferierte Wohnform?

Lassen sich verschiedene BewohnerInnentypen verschiedener Wohnformen unterscheiden?

Welche physische Form, Größe und Ausstattungsmerkmale weisen die verschiedenen Wohnformen auf?

Welche Motive haben die Expats für die Wahl einer spezifischen Wohnform und welchen Einfluss hat die Wohnform letztendlich auf die Lebenswelt der Expats?

Spiegelt sich eine potenzielle Relevanz des Aspekts Sicherheit in der physischen Form und Ausstattung der Wohnformen (im Speziellen der GRDs) wider?

Welche Besitzverhältnisse liegen dem Aufenthalt der Expats in den jeweiligen Wohnformen zu Grunde, wie werden diese genutzt und inwiefern vereinfachen oder erschweren die politischen- und rechtlichen Rahmenbedingungen Thailands die Entwicklung bestimmter Wohnformen?

4.2 Erhebungsmethoden und Auswertung

Um diese Fragen letztendlich beantworten zu können wurden eine Reihe verschiedener Erhebungsmethoden angewandt. Innerhalb des qualitativen Forschungsansatzes erscheinen zwei Methoden nützlich: Die teilnehmende Beobachtung sowie qualitative Interviews. Erstere bedeutet, dass der jeweilige Forscher sich mit den Eigenschaften des jeweiligen Feldes vertraut macht und entsprechend Daten sammelt. Qualitative Interviews wurden zudem sowohl mit den BewohnerInnen der einzelnen Wohnformen (also sowohl GRDs, als auch Condominiums und normaler Wohnhäuser), als auch mit einer Reihe von ExpertInnen aus verschiedenen Bereichen geführt. Weiterhin wurde zur Erfassung der Lage, der Art und Beschaffenheit der einzelnen im Untersuchungsraum existenten Wohnformen eine Kartierung vorgenommen.

4.2.1 Leitfadengestützte, problemzentrierte Interviews mit BewohnerInnen verschiedener Wohnformen

In den Monaten März und April 2013 wurden insgesamt 30 Interviews mit den BewohnerInnen verschiedener Wohnformen durchgeführt.

Qualitative Interviews unterscheiden sich grundlegend von ihrem quantitativen Pendant. So streben sie an aus den jeweiligen Aussagen eines Interviewtem (also einem Einzelfall) zu Deutungen und

Rekonstruktionen von Handlungsmustern zu kommen. Dabei wird einerseits dem Interviewten relativ viel Freiheit bezüglich der Antwortmöglichkeiten- und andererseits dem Forscher bezüglich der Form der gewählten Fragestellungen gewährt.

Trotz dieser Freiheit sind in diesem Zusammenhang die Frage nach dem zu wählenden *Maß an Offenheit* der Interviews und dem *Maß der Strukturierung* von Bedeutung.

- So hat der jeweils Interviewte bei geschlossenen Interviews nur ein bestimmtes, vordefiniertes Maß an Antwortmöglichkeiten, während es bei einem gänzlich offenen Interview dem Interviewten selbst überlassen wird, was und wie er antwortet.
- Die Unterscheidung zwischen strukturierten- beziehungsweise semistrukturierten oder unstrukturierten Interviews bezieht sich dagegen auf die Wahl der Fragestellungen seitens des Forschers. Während diese also bei strukturierten Interviews im Voraus fest gelegt werden, entspricht ein unstrukturiertes Interview eher einem alltäglichen Gespräch durch die Spontaneität und Freiheit der gewählten Fragen.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurden konkret *offene, semistrukturierte* problemzentrierte Interviews geführt. Dem jeweiligen Interviewten wurden keine Antwortmöglichkeiten vorgegeben¹²⁶, vom Interviewer allerdings ein Leitfaden genutzt, dessen Struktur wiederum bei Bedarf im Sinne des Erkenntnisgewinns innerhalb eines Interviews spontan unterbrochen- beziehungsweise durch ad-hoc Fragen ergänzt werden konnte. Weiterhin ist das Interview zentriert auf die Themenkomplexe aus dem Bereich BewohnerInnen, auf die gegebenenfalls immer wieder zurück gegriffen werden konnte.

Interviewleitfaden

Für die vorliegende Studie erscheint die Nutzung eines Leitfadens als angemessener Kompromiss zwischen einer zu starken- und einer nicht vorhandenen Strukturiertheit. So würde letzteres bedeuten, dass eine Vergleichbarkeit der Interviews im Nachhinein nicht mehr gewährleistet wäre, was aufgrund der beschränkten Dauer und Umfangs der Forschung zu Problemen der Auswertung geführt hätte.

¹²⁶eine Ausnahme bildet ein Teil in dem die jeweiligen demographischen Merkmale der Interviewten evaluiert werden

Der angewandte Leitfaden umfasst die einzelnen Themenkomplexe des vorliegenden Untersuchungsgegenstandes und untergliedert in eine Reihe verschiedener Arten von Fragen. So steht am Anfang jedes Themenkomplexes eine einleitende Frage, welche dem Interviewten das Thema näher bringen, einen leichten Einstieg bildet und dem Interviewten einen Anreiz zum freien Erzählen bieten soll.

Wie bereits gesagt kann der Leitfaden je nach Bedarf immer wieder durch ad-hoc-Fragen unterbrochen werden, etwa wenn der Befragte einen interessanten Gedanken aufgreift, welcher so nicht im Leitfaden enthalten ist, eine Antwort schlichtweg nicht richtig verstanden wurde und/oder eine Absicherung von Nöten ist.

Abgeschlossen wurde das Interview zudem mit einem selbst auszufüllendem Polaritätsprofil, welches die subjektive Meinung zum Wohnstandort Hua Hin/Cha-am evaluiert.

Auswahl möglicher Interviewpartner

Wie bereits in Abschnitt 2.1.1 thematisiert, erweist sich sowohl die Abgrenzung eines „*alten*“ Menschen (im Gegensatz zu einem „*jungen*“ Menschen), als auch die Abgrenzung einer MigrantIn von einer (Langzeit-)TouristIn als schwierig, aber dringend notwendig im Kontext der Identifizierung potenzieller InterviewpartnerInnen im Rahmen der vorliegenden Studie.

Im Falle des Alters wird in der Forschung oftmals die eher pragmatische Lösung kalendarischer Altersgrenzen genutzt. So würde es sich beispielsweise anbieten, einen Menschen mit einem Alter von 60- oder 65 Jahren als ausreichend alt anzusehen, was den Vorteil hätte, standardisierte statistische Vergleiche zu erlauben. Gleichzeitig erweist sich eine solche Abgrenzung allerdings insofern als problematisch, als das schon aus historischer Perspektive das Alter wenig Aussagekraft hat beziehungsweise diese stark von den jeweiligen Rahmenbedingungen abhängt. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt in Österreich beispielsweise noch 1970 mehr als 10 Jahre niedriger als zum heutigen Zeitpunkt und entsprechend stellte etwa ein 65 jähriger Mensch damals schon einen Greis dar, während dieser in der heutigen Zeit einen noch relativ langen Lebensabschnitt vor sich hat¹²⁷. Ebenso stellt das Alter in erster Linie ein gesellschaftliches Konstrukt dar, welches man nur unzureichend an chronologischen oder biologischen Kriterien fest machen kann.

¹²⁷vgl. Statistik Austria 2013

Ebenso problematisch stellt sich die Situation mit dem Begriff Migration dar – Wann und unter welchen Umständen kann man ein Individuum (noch) als (Langzeit-)TouristIn bezeichnen und wann bietet sich (bereits) eine Kategorisierung als MigrantIn an? Grundsätzlich sinnhaft erscheinen in diesem Zusammenhang eine ganze Reihe von Aspekten, welche sich allerdings letztendlich in zwei maßgebliche Schwerpunkte eingrenzen lassen: Räumliche Aspekte und zeitliche Aspekte. Ersterer ist in diesem Zusammenhang der unkompliziertere: Zum einen spielt die räumliche Distanz im Zuge moderner Verkehrs- und Kommunikationstechnologien eine immer kleinere Rolle, zum anderen grenzt die Überschreitung einer Staatsgrenze die internationale Migration von einer nationalen Migration ab. Da für die vorliegende Studie ausschließlich westliche AusländerInnen *in* Thailand interviewt wurden, ergibt sich diese Abgrenzung von alleine.

Der zeitliche Aspekt dagegen ist wesentlich komplexer. So gibt es eine große Vielzahl verschiedener Mobilitätsformen, welche von alltäglichen Bewegungen über touristische Aufenthalte bis hin zu permanenten Migrationen reichen und sich hinsichtlich ihrer Dauer und Häufigkeit stark voneinander unterscheiden können, oftmals aber fließend ineinander übergehen. In der Literatur gibt es zwei nützlich erscheinende Konzepte dazu. So nutzen King et al. die Kriterien Besitzverhältnisse und jährliche Aufenthaltsdauer um eine Unterteilung in die vier Kategorien 1) *seasonal (long stay) tourist* (welche ihre jeweilige Unterkunft mieten und sich saisonal in der Zieldestination aufhalten), 2) *second home owners* (welche zwar Eigentümer der Immobilie sind, sich aber meist nur kurz dort aufhalten), 3) *seasonal migrants* (welche Immobilienbesitzer sind und sich länger in der Zieldestination aufhalten) sowie 4) *permanent migrants*¹²⁸.

Das zweite Konzept stammt von O'Reilly und kategorisiert die möglichen MigrantInnen anhand der Aufenthaltsdauer sowie der Identifikation mit dem jeweiligen Herkunfts- und Zielland in

- *expatriates* (permanente Migration und Identifikation mit der Zielnation),
- *residents* (Tendenzielle Identifikation mit der Zielnation, allerdings saisonale Heimatbesuche),
- *seasonal visitors* (Identifikation mit dem Heimatland, saisonale Aufenthalte von 2-6 Monaten im Zielland),
- *returners* (halten sich nur unregelmäßig in der Zielnation auf und identifizieren sich mit ihrem Heimatland)

¹²⁸vgl. King et al. 2000

- und *tourists*¹²⁹.

Die Konzepte haben jeweils ihre Stärken und Schwächen, vor allem aber sind sie ein Beleg für die Schwierigkeit, ein Individuum eindeutig als AltersmigrantIn zu klassifizieren und entsprechend von Langzeit-TouristInnen oder normalen TouristInnen zu unterscheiden. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit erscheint es aufgrund dieser Nähe von Tourismus und Migration sinnvoll, diese nicht als zwei sich ausschließende Formen, sondern in Anlehnung an Williams und Hall (2000) als interdependente Einheiten zu sehen, welche sich stark gegenseitig beeinflussen. So beschreiben sie:

*“The complex links between tourism and migration are likely to become even more intricate in the future as changes occur in the nature of work, leisure and family organization. Space is being used in new and more imaginative ways for both production and consumption, and this often involves transborder movements and transactions which exploit place differences.”*¹³⁰

Weiterhin stellt Cohen im Interview zu einer möglichen Abgrenzung von Langzeit-Touristen und AltersmigrantInnen fest, dass viele der Auswanderer beispielsweise in relativ jungem Alter nach Thailand immigrieren und sich bereits zur Ruhe setzen, während andere noch im hohen Alter arbeiten. Folglich lässt sich “kein objektives Kriterium finden, welches den Unterschied festlegen kann”¹³¹ zumal “diese Konzepte in der postmodernen Soziologie in der Kritik stehen.”¹³²

Trotzdem erscheint in Anlehnung an die zuvor dargestellte Typologie seitens O'Reilly sinnvoll, zumindest die *expatriates*, *residents* und *seasonal visitors* auf der einen Seite von den *returners* und den *tourists* auf der anderen Seite abzugrenzen und folglich die Auswahl möglicher Interviewpartner vor Ort anhand folgender, einfacher und grundlegender zwei Kriterien zu treffen:

- Westliche AusländerIn
- Zumindest 2 Monate jährlich *regelmäßig* im Zielgebiet ansässig

¹²⁹vgl. O'Reilly 1995

¹³⁰Williams, Hall 2000: 21

¹³¹Cohen, Eigenes Interview vom 27.02.2013

¹³²Cohen, Eigenes Interview vom 27.02.2013

Planung und Ablauf der Interviews

Die Interviews wurden im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt, was ein gewisses Maß an Mobilität seitens der Interviewer sowie einen angemessenen Zeitrahmen voraussetzte. Großen Wert wurde darauf gelegt, dass die entsprechenden InterviewpartnerInnen vorinformiert und nach Möglichkeit in ihrem eigenen wohnlichen Umfeld befragt werden konnten. Dadurch sollte zum einen sicher gestellt werden, dass die jeweiligen GesprächspartnerInnen sich auf die Situation einstellen können und zum anderen sich ausreichend Zeit nehmen und sich wohl fühlen. Zusätzlich stellt das Interview in den jeweiligen Wohnumfeldern für den Autor die Möglichkeit dar, durch die Methode der teilnehmenden Beobachtung weitere Eindrücke über das Leben und die Rahmenbedingungen in den jeweiligen Wohnformen zu gewinnen und zu dokumentieren. Die Interviews selbst wurden zu- meist in englischer Sprache (sowie in einigen Fällen in Deutsch) geführt, dauerten im Durchschnitt zwischen 30 und 45 Minuten und wurden digital aufgenommen.

4.2.2 Kartierung

Elementar für die Analyse war zudem die Kartierung der verschiedenen Projekte im Untersuchungsraum. Diese stellt einen wichtigen Bestandteil der Arbeit vor Ort dar, um die Verteilung und Anzahl der verschiedenen Wohnformen visualisieren- und die Eigenschaften dokumentieren zu können. Dazu war es aufgrund nicht vorhandener Vorarbeiten in diesem Bereich notwendig, jegliche Straßen im Untersuchungsgebiet abzufahren um möglichst die gesamte Anzahl aller vorhandenen Projekte zu erfassen.

In Anlehnung an die in Abschnitt 2.2.2 vorgestellte, dieser Studie zu Grunde liegende Definition von Gated Residential Developments spielen im Rahmen der Kartierung folgende Aspekte zur Identifizierung solcher Wohnkomplexe eine Rolle:

- Die physische Abgrenzung des jeweiligen Projektes von dem jeweils es umgebenden (öffentlichen) Raum durch Mauern, Zäune oder Barrikaden,
- die Existenz von Sicherheitsmerkmalen wie dem Einsatz von Sicherheitspersonal, Videoüberwachung, (elektronischen) Toren oder Schranken,
- die uniforme Gestaltung der Wohneinheiten.

4.2.3 Experteninterviews

Zusätzlich zu den Interviews mit den BewohnerInnen sowie der Kartierung wurden im Zeitraum zwischen Februar 2013 und April 2013 sowohl in Bangkok, als auch im Untersuchungsraum selbst eine Reihe von Interviews mit ExpertInnen verschiedener Bereiche durchgeführt. Diese stellen ein bedeutsames Standbein der qualitativen Datenerhebung dar. Dabei kamen ExpertInnen aus dem wissenschaftlichen Bereich, BetreiberInnen von Immobilienmaklerbüros und Real-Estate Firmen, Besitzer und Developer verschiedener Projekte, sowie ein Experte aus dem örtlichen Gesundheitswesen zu Wort. Diese Interviews wurden jeweils von verschiedenen, eigens angefertigten Leitfäden gestützt. Die Leitfäden für die Interviews von InterviewpartnerInnen aus jeweils einem Bereich waren dabei stets die gleichen, um eine Vergleichbarkeit der Erkenntnisse und Aussagen zu schaffen.

Im Folgenden werden die einzelnen InterviewpartnerInnen kurz dargestellt:

- Prof. emeritus Erik Cohen, ehemals Hebrew University (Interview am 27.02.2013)
- Apinya Punsard, Sales Managerin bei Engel & Voelkers Hua Hin (Interview am 12.03.2013)
- Walter Camenisch, Managing Director des Immobilienprojekts Manora Village (Interview am 26.03.2013)
- Fritz Hertlein, Manager des Immobilienprojekts Lotuswell (Interview am 13.03.2013)
- Hans Hufschmid, Geschäftsleiter vom Projekt für Betreutes Wohnen Prosana (Interview am 27.03.2013)
- Thomas Mohr, International Department Manager im San Paulo Hospital Hua Hin (Interview am 29.03.2013)
- Martin Rosse, Mitarbeiter beim Hua Hin Immobilienservice (Interview am 12.03.2013)
- Peter Ton, Developer des Immobilienprojekts Baan Ing Phu (Interview am 03.04.2013)

4.3 Auswertung

Sämtliche geführten Interviews wurden kodiert, transkribiert und sowohl durch die Analyse spezifischer Sinnzusammenhänge, aber auch unter Zuhilfenahme von statistischen Analyseprogrammen

wie Excel und SPSS ausgewertet. Dazu ist zu sagen, dass die im Rahmen qualitativer Forschung durchgeführten statistischen Analysen nach Lamnek vor allem von der Fallzahl abhängen. Die dabei verwendeten Maßzahlen stellen zwar eine Vereinfachung beziehungsweise Verkürzung der einzelnen Sachverhalte dar, die Nutzung der daraus resultierenden quantifizierenden Aussagen ist aber in der qualitativen Forschung nicht kategorisch ausgeschlossen und soll entsprechend auch zum Teil in die Analyse mit einfließen. Die Ergebnisse der vorgenommenen Kartierung wurden zudem durch die Nutzung verschiedener Programme zur Visualisierung verbildlicht.

5 Ergebnisse der empirischen Untersuchung 1: BewohnerInnen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchung hinsichtlich der Merkmale und Charakteristika der BewohnerInnen vorgestellt. Dabei fließen für jeden einzelnen Themenkomplex, sofern es sinnvoll erscheint, die Erkenntnisse aller drei zuvor vorgestellten Methoden mit ein. So können beispielsweise die seitens der BewohnerInnen getätigten Aussagen sowohl mit denen der einzelnen ExpertInnen als auch mit den eigenen Beobachtungen sowie den Ergebnissen der Kartierung verglichen und diskutiert werden um so ein umfassenderes Bild über die einzelnen Problemfelder zu erlangen.

5.1 Soziodemographische Merkmale

Die demographischen Merkmale der interviewten Expats stellen die Grundlage für die weiteren Ausführungen dar. Dabei soll unter anderem das jeweilige Alter, das Geschlecht und der höchste Bildungsabschluss ermittelt werden. Ebenso von Interesse sind der Beziehungsstatus, der Erwerbsstatus und das Einkommen. Für diese Komponenten soll sowohl der Status vor der Migration nach Thailand als auch der aktuelle Status ermittelt werden, um mögliche Entwicklungen im Zusammenhang mit der Migration erkennen zu können. Es wird auf Grundlage der Ausführungen seitens Howard¹³³ vermutet, dass es sich bei den Expats um eine größtenteils eher homogene Gruppe handelt.

¹³³vgl. 2.1.5

Alter

Das durchschnittliche Alter der interviewten Expats zum Zeitpunkt der Interviews betrug 63 Jahre und deckt sich damit in etwa mit den Ergebnissen von Jöstl und Wieser, welche drei Jahre zuvor ein Durchschnittsalter von 59 Jahren ermittelt hatte¹³⁴. Davon entfallen 7 % auf Personen, welche jünger als 50 Jahre sind, 23 % auf 50-59 jährige, 50 % auf 60-69 jährige und 20 % auf über 70 jährige, wobei der jüngste Proband zum Zeitpunkt des Interviews 49 Jahre alt war und der älteste 73 Jahre.

Geschlecht

Die sowohl von Howard als auch Jöstl und Wieser getätigte Beobachtungen eines sehr eindeutigen Geschlechterverhältnisses zu Gunsten männlicher Expats kann zumindest zum Teil bestätigt werden. So lag der Anteil männlicher Befragter im Rahmen der vorliegenden Studie bei 70 %, während entsprechend 30 % der Befragten weiblich waren.

Beziehungsstatus zum Zeitpunkt der Migration und jetziger Beziehungsstatus

Als interessant erweist sich die Untersuchung des jeweiligen Beziehungsstatus der Expats. Erfragt wurde dabei sowohl der Status zum Zeitpunkt der Migration als auch der jeweils aktuelle Status. So gab es innerhalb dieser Zeitspanne einige Verschiebungen: Waren 57 % der Befragten zum Zeitpunkt der Migration mit einer westlichen PartnerIn verheiratet, reduzierte sich diese Zahl bis zum Zeitpunkt des Interviews immerhin um 17 % auf 40 %. Gleichzeitig erhöhte sich der Anteil derer die mit einem/einer thailändischen PartnerIn verheiratet oder zumindest in einer Beziehung waren von 7 % auf ebenfalls 40 %. Zum Zeitpunkt der Migration geschieden waren 20 % der Befragten. Dieser Anteil deckt sich wiederum mit 20 % Ledigen zum Zeitpunkt der Interviews¹³⁵.

¹³⁴ Jöstl, Wieser 2011: 56

¹³⁵ vgl. Abb. 4

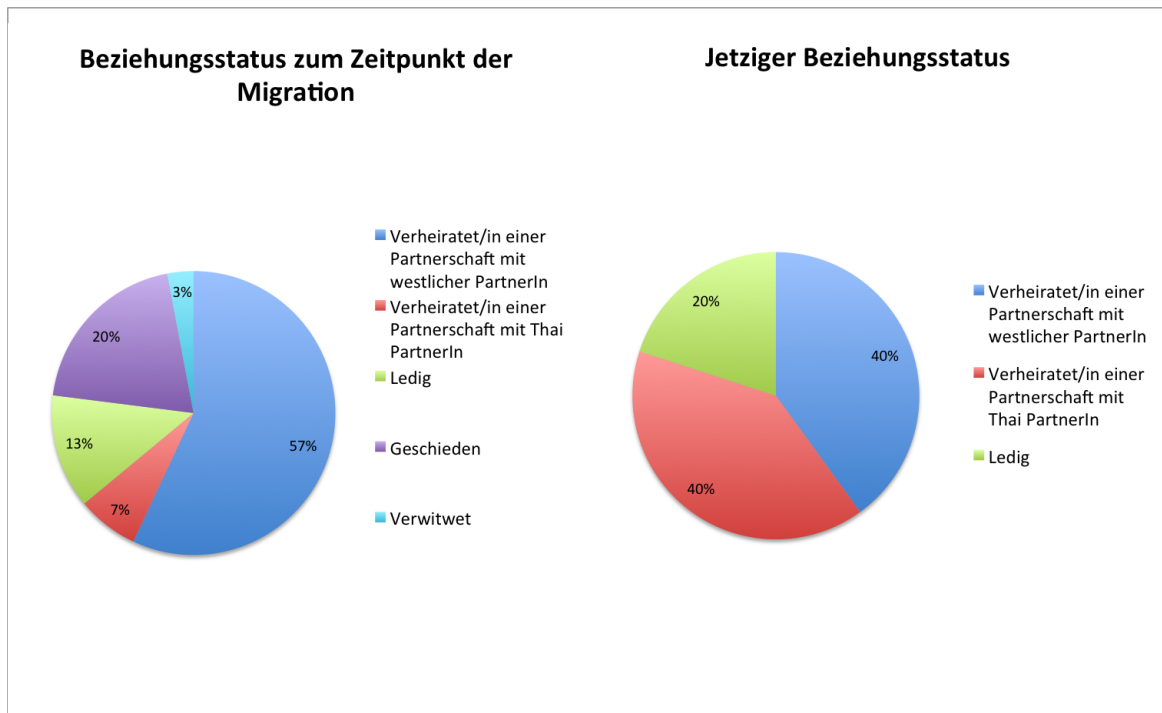


Abbildung 4: Vergleich des Beziehungsstatus zum Zeitpunkt der Migration mit dem jetzigen Beziehungsstatus. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

Weitere Aufschlüsse darüber gibt die Frage, ob die Expats alleine nach Thailand gezogen sind. So gaben lediglich ein Drittel (33 %) an, alleine nach Thailand gekommen zu sein, während 66 % mit ihrer jeweiligen PartnerIn kamen. Eine Änderung des Beziehungsstatus zeigt sich folglich nur in einigen wenigen Fällen.

Erwerbsstatus

Knapp drei Viertel der interviewten Expats waren zum Zeitpunkt der Interviews pensioniert beziehungsweise in Rente (73 %). Die restlichen 27 % verdienten in Thailand weiterhin Geld, meist als selbstständige Geschäftsführer¹³⁶, aber auch als Lehrer oder Übersetzer.

¹³⁶In diesem Zusammenhang ist auf die thailändische Rechtslage hinzuweisen: Einerseits ist der thailändische Staat an Steuereinnahmen durch ausländische InvestorInnen interessiert, andererseits soll der Einfluss fremden Kapitals so gering wie möglich gehalten werden. Wenn also eine Firma jeglicher Art gegründet wird, muss diese zumindest mehrheitlich in Hand einheimischer Anteilseigner sein. Aufgrund dessen gibt es zwei Möglichkeiten für die Expats: Eine Scheinfirma zu gründen, in welcher sich die thailändische Mehrheit aus so genannten Stroh Männern zusammensetzt, was letztendlich illegal ist, oder aber die jeweilige thailändische PartnerIn ist offiziell Geschäftsführer.

Bildungsniveau und früheres Einkommen

Das Bildungsniveau wurde in Form des höchsten erreichten Bildungsabschlusses ermittelt. Es zeigt sich, dass mehr als ein Drittel der Befragten (37 %) einen akademischen Hintergrund haben, während 30 % zumindest eine Sekundarschule- und weitere 20 % eine Ausbildung/Berufsschule abgeschlossen haben. Damit liegt das Bildungsniveau der Expats relativ hoch, was sich ebenfalls mit den Ausführungen seitens Jöstl und Wieser sowie seitens Howard deckt¹³⁷. Das durchschnittliche ehemalige Einkommen deckt sich tendenziell mit dem Eindruck eines Akademikerschwerpunkts. Die Befragten gaben durchschnittlich ein ehemaliges Einkommen von über 4000 Euro netto an.

Insgesamt kann die Annahme einer relativ homogenen Gruppierung bestehend aus männlichen Rentnern höheren Alters und höheren Bildungshintergrundes weitestgehend bestätigt werden. Hinsichtlich des Beziehungsstatus, aber auch teilweise der Geschlechterverteilung scheint das Untersuchungsgebiet allerdings gegenüber anderer thailändischer Destinationen eine besondere Stellung einzunehmen¹³⁸.

5.2 Aufenthaltssituation und touristische Vorerfahrung

Die jeweilige Aufenthaltssituation der Expats in Thailand beziehungsweise vor allem in ihrem Wohnort Hua Hin/Cha-am umfasst eine Vielzahl von Fragestellungen, welche für das Verständnis des Migrationssystems der Internationalen Altersmigration nach Thailand elementar sind, aber auch Rückschlüsse auf die Wohnsitzpräferenzen im weiteren Verlauf dieser Studie erlauben. So soll herausgefunden werden, wann die Expats zum ersten Mal Thailand besucht haben, ob sie entsprechend über touristische Vorerfahrung in der Destination verfügen, wann und mit wem sie letztendlich immigriert sind und welches Alter sie damals hatten. Weiterhin ist es von großer Bedeutung zu erfahren, welche Gründe für den Zuzug nach Thailand sowie in den Untersuchungsraum eine Rolle spielten, wie der Aufenthalt vor Ort finanziert wird und mit welchen möglichen Problemen sie konfrontiert sind.

¹³⁷Jöstl, Wieser 2011: 57

¹³⁸So hat Howard 2008 in einer Online-Umfrage potenziell jegliche Expats innerhalb Thailands angesprochen. Er kam zu dem Ergebnis, dass die Expats fast ausschließlich männlich seien und in Beziehung zu einer einheimischen Partnerin leben

Zeitpunkt des erstmaligen (touristischen) Aufenthalts in Thailand

Es zeigt sich eine große Bandbreite bezüglich erster Aufenthalte in Thailand: Während der erste Befragte schon 1964 Thailand besuchte, ist ein Befragter zum Zeitpunkt der Interviews gerade vor drei Monaten erstmalig nach Thailand gekommen. Aufgrund dieser Bandbreite erscheint es sinnvoll, die Verteilung in Quintilen darzustellen. So besuchte ein Fünftel der Interviewten Thailand erstmals vor 1990, ein weiteres Fünftel zwischen 1990 und 1994, ein weiteres zwischen 1995 und 2000, ein weiteres zwischen 2001 und 2003 und das restliche Fünftel zwischen 2004 und 2013. Das heißt, dass bei vier Fünfteln der Expats der erste Besuch Thailands bereits mindestens 10 Jahre zurück liegt, was wiederum darauf schließen lässt, dass die Expats eine reichhaltige touristische Vorerfahrung mit der Destination haben.

Touristische Vorerfahrung

Um dieser Frage nach zu gehen soll herausgefunden werden wie oft und wie regelmäßig die Expats Thailand besucht haben, bevor sie den Entschluss gefasst haben, sich vor Ort nieder zu lassen. Es wird angenommen, dass solche Vorerfahrungen die Bereitschaft für die Aufnahme eines festen Wohnsitzes in Thailand vergrößern könnten. So kann durch regelmäßige Aufenthalte eine Art Verbundenheit mit dem Zielgebiet entstehen beziehungsweise ausgedrückt werden, welche wiederum Grundlage des Wunsches ist, sich längerfristig niederzulassen.

Es lässt sich in der Tat beobachten, dass mit 63 % ein Großteil der Expats die Region bereits regelmäßig in Form touristischer Aufenthalte besucht hatte, bevor letztendlich der Entschluss der Migration gefallen ist. Weitere 27 % besuchten die Region bestenfalls unregelmäßig und selten¹³⁹, während die restlichen 10 % ohne jegliche touristische Vorerfahrung in die Region immigrierten. Insgesamt stellt sich die Anzahl der vorigen touristischen Aufenthalte zwar als eher heterogen dar, trotzdem lässt sich fest halten, dass man bei den meisten der Expats bereits von einer vorigen Bindung zum Untersuchungsgebiet sprechen kann.

Die Entwicklung von einer TouristIn zur einer MigrantIn ist oftmals ein schleichender, nahtloser Prozess. So berichten einige der Expats, dass sie die Dauer und auch Anzahl ihrer Aufenthalte regelmäßig gesteigert haben, bis sie zunächst saisonal in Thailand lebten und letztendlich gänzlich

¹³⁹Dabei wird von immerhin bis zu 5 Aufenthalten insgesamt ausgegangen

übersiedelten. Dies deckt sich mit der Annahme von Cohen, dass die Migration nach Thailand oftmals kein klarer Entschluss, sondern vielmehr ein allmählicher Prozess sei¹⁴⁰.

Zeitpunkt der Migration, Ankunftsalter und jährliche Aufenthaltsdauer

Keiner der befragten Expats immigrierte vor 1990 nach Thailand und lediglich 17 % zwischen 1990 und 2000. Erst zu Beginn des neuen Jahrtausends lässt sich ein zunehmender Trend erkennen. So zog es zwischen dem Jahr 2001 und 2007 bereits 40 % in das Zielgebiet und dieser Trend hielt in den folgenden Jahren an. In den darauf folgenden Jahren zwischen 2008 und 2013 zogen weitere 43 % der Befragten dauerhaft nach Thailand. Diese Ergebnisse bestätigen die in Abschnitt 2.1.5 dargestellte These, dass es sich bei der Internationalen Altersmigration nach Südostasien zumindest im gegenwärtigen quantitativen Umfang um ein relativ junges Phänomen handelt.

Anknüpfend an die Frage nach dem Zeitpunkt der Migration wird zudem geklärt, welches durchschnittliche Alter die Expats bei ihrem Zuzug nach Hua Hin/Cha-am hatten. So beläuft sich das Durchschnittsalter der Interviewten zum Zeitpunkt der Migration auf 55,4 Jahre. 27 % Prozent migrierten bereits mit unter 50 Jahren, weitere 23 % zwischen 50 und 59 Jahren, 43 % zwischen 60 und 69 Jahren und 7 % im Alter von 70 Jahren und höher. Damit entfällt allein die Hälfte auf MigrantInnen, welche zum Zeitpunkt ihres Zuzugs nach Thailand unter 60 Jahre alt waren¹⁴¹.

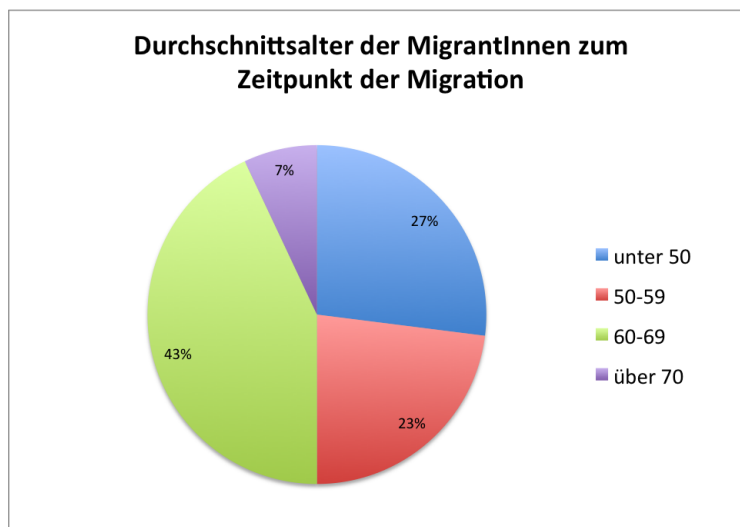


Abbildung 5: Durchschnittsalter der MigrantInnen zum Zeitpunkt der Migration. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

¹⁴⁰ Cohen, Interview vom 27.02.2013

¹⁴¹ vgl. Abb. 5

Bei denjenigen Befragten, welche allein nach Thailand gezogen sind, ist das Durchschnittsalter bei Migration mit 52,1 Jahren geringer ist als bei den damals bereits verheirateten- beziehungsweise in einer Partnerschaft lebenden Expats (57,2).

Gründe für die Wahl Thailands als Destination

Die Fragen nach den Gründen für die Migration nach Thailand sind aus wissenschaftlicher Sicht entscheidend, um ein besseres Verständnis der Funktionsweisen der Internationalen Altersmigration erlangen zu können. So wurde die Motivation für den Zuzug nach Thailand in den Interviews in Form einer offenen Frage erhoben. Insgesamt wurden 17 verschiedene Gründe angegeben, welche nach inhaltlichen Gemeinsamkeiten überprüft- und nachträglich zu 13 Kategorien zusammengefasst wurden. Abbildung 6 zeigt die Häufigkeit der verschiedenen Gründe bezogen auf die Zahl der Befragten. Im Folgenden werden die einzelnen, zusammengefassten Motive nicht streng nach der Häufigkeit ihrer jeweiligen Nennungen, sondern vielmehr nach inhaltlichen und thematischen Aspekten diskutiert werden.

So sind die Gründe für die Wahl Thailands als Zieldestination seitens der Expats vielfältig und reichen von einem als angenehm wahrgenommenen Klima (bzw. Wetter) und dem guten Essen vor Ort bis hin zu finanziellen-, beruflichen und gesundheitlichen Gründen. Weitere Aspekte sind zudem die freundliche Mentalität der einheimischen Bevölkerung, sowie die Neugier und das Interesse nach *etwas Neuem*. In dieser Vielfältigkeit lassen sich allerdings auch einige Schwerpunkte erkennen. So nannten 83 % der Interviewten das Wetter beziehungsweise Klima als einen Grund für die Migration nach Thailand. Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Expats ist die finanzielle Situation. So gaben 57 % Prozent der Befragten an, dass finanzielle Gründe bei der Entscheidung nach Thailand auszuwandern eine Rolle gespielt haben. Direkt in diesem Zusammenhang stehen oftmals die schlechten Renten und die hohen Lebenshaltungskosten in den jeweiligen alten Heimatorten und eine Kaufkraftsteigerung in Thailand durch niedrigere Immobilienpreise und sonstige Kosten. Die freundliche, für Thailand als typisch wahrgenommene Mentalität spielt zudem für 43 % der Befragten eine Rolle. Knapp ein Drittel (30 %) der Befragten begründen zudem ihre Entscheidung mit einer gewissen Neugier und dem Bedürfnis, einen neuen Lebensabschnitt zu beginnen und neue Erfahrungen zu sammeln. Weitere Gründe, die zumeist aber eher eine untergeordnete

Rolle spielen sind die Infrastruktur Thailands (13 %), das Vorhandensein von Freunden vor Ort (10 %), Liebe (10 %), das gute Essen (10 %), berufliche Gründe (10 %), Werbung in den Medien (5 %) oder gesundheitliche Gründe (3 %)¹⁴².

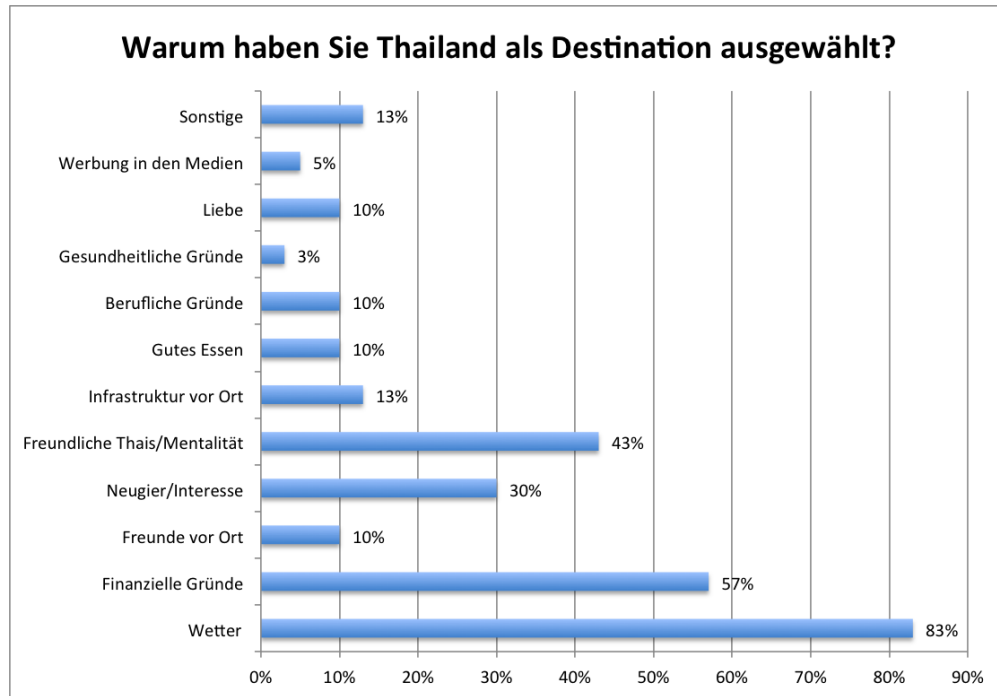


Abbildung 6: Gründe für die Wahl Thailands als Destination. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

Der dabei gewonnene Gesamteindruck der verschiedenen Motivationen, welche für Thailand als Destination sprechen deckt sich weitestgehend sowohl mit den Erkenntnissen der bisherigen Literatur zu dem Thema, als auch mit den getroffenen Aussagen seitens der Experten. Diese unterscheiden vor allem zwei maßgebliche Beweggründe für die Wahl Thailands als Destination: Das günstige Klima sowie die günstigeren Lebenshaltungskosten und die damit verbundene Kaufkraftsteigerung. Weiterhin werden eine Reihe weiterer Aspekte als bedeutsam bewertet. Dazu zählen die erwähnte Mentalität, die spezielle Kultur und die vorherrschende Infrastruktur¹⁴³. So bemerkt Hertlein,

“dass das Umfeld beispielsweise in der Schweiz oder in Deutschland leider Gottes ältere Herrschaften eher an den Rande der Gesellschaft drängt. Die Leute vereinsamen

¹⁴²vgl. Abb. 6

¹⁴³Hertlein, Interview vom 13.03.2013; Ton, Interview vom 03.04.2013; Camenisch, Interview vom 26.03.2013

*teilweise, sie werden immobiler und hier erleben sie doch noch einmal so etwas wie den dritten Frühling und natürlich spielen die Kosten eine riesige Rolle. Wenn man jetzt vergleichbare Resorts, wenn das überhaupt möglich ist, in der Schweiz oder in Deutschland betrachtet, kosten die ein vielfaches mehr.*¹⁴⁴

Ton und Camenisch stellen zudem eine gewisse Abneigung gegenüber der europäischen Heimat und den jeweiligen politischen Bedingungen der einzelnen Länder seitens der Expats fest:

*“They are fed up with all the bad news and they are worried about their financial future in Europe as well. They see the taxes getting higher and they can do less and less for every Euro they earn and they want to try to find a way out.”*¹⁴⁵

*“Bei meinen Kunden ist es außerdem auch so, dass viele Mühe haben mit ihrem politischen System in ihrem europäischen Heimatland. Sei das in der Schweiz, in Deutschland oder Österreich. Sie finden hier mehr Freiheit, mehr Möglichkeiten und man ist unabhängiger. Das ist für viele auch ein Grund, genau hier zu leben.”*¹⁴⁶

Bezüglich der infrastrukturellen Entwicklung Thailands in Verbindung mit einer gesteigerten Mobilität äußert sich Ton folgendermaßen:

*“living here (in Thailand) is not an issue, traveling is not an issue, communication with their families isn’t an issue anymore because they all have Computers with Skype etc. So that could have been a problem, being always in touch with your families back home a couple of years ago but today there is no limit for traveling or moving anymore.”*¹⁴⁷

Camenisch bemerkt darüber hinaus, dass man sich in Thailand “sehr schnell zurecht”¹⁴⁸ findet und “kaum Sprachkenntnisse”¹⁴⁹ benötigt. Ebenfalls eine Rolle spielen zudem mögliche touristische Vorerfahrungen seitens der Expats. So haben viele das Land bereits mehrmals als Tourist erlebt¹⁵⁰ und schätzen die Gastfreundschaft der einheimischen Bevölkerung¹⁵¹.

¹⁴⁴Hertlein, Interview vom 13.03.2013

¹⁴⁵Ton, Interview vom 03.04.2013

¹⁴⁶Camenisch, Interview vom 26.03.2013

¹⁴⁷Ton, Interview vom 03.04.2013

¹⁴⁸Camenisch, Interview vom 26.03.2013

¹⁴⁹Camenisch, Interview vom 26.03.2013

¹⁵⁰Camenisch, Interview vom 26.03.2013

¹⁵¹Camenisch, Interview vom 26.03.2013

Zusammenfassend lässt sich beobachten, dass die überwiegende Anzahl der genannten Motive sich auf sogenannte Pull-Faktoren, also auf eine positive Wahrnehmung Thailands als Zieldestination, beziehen. Trotzdem ist die Internationale Altersmigration nach Thailand offensichtlich ebenfalls teilweise mit dem Bedürfnis verbunden, sich aus der jeweilig alten Heimat zu verabschieden.

Gründe für die Wahl Hua Hins als Destination

Im Weiteren stellt sich die Frage, was gerade das Untersuchungsgebiet im Kontext der verschiedenen Destinationen Thailands für die Expats als Wohnsitz prädestiniert, um so weitere Aufschlüsse über den Charakter und die Eigenheiten der Region zu erlangen.

So ist die Spannweite der Gründe der Expats für die Auswahl Hua Hins beziehungsweise Cha-ams als Zieldestination zwar ähnlich groß wie im Falle der Gründe für Thailand, allerdings lassen sich einige Verschiebungen hinsichtlich der Gewichtung verschiedener, mitunter auch elementarer Motive feststellen.

Zwar spielt wie auch bezüglich der Entscheidung für Thailand das Wetter in diesem Zusammenhang eine gewisse Rolle, wird allerdings nicht ganz so stark gewichtet (40 % gegenüber 83 % im Falle Thailands). Als meistgenannter Grund tritt zudem ein Motiv hervor, welches im Falle des Entscheidungsprozesses für Thailand keinerlei Rolle spielte: Das Bedürfnis nach Ruhe (43 %). Das genannte Motiv hinsichtlich des Klimas steht ebenfalls in Zusammenhang mit der im Falle Hua Hins relativ häufigen Nennung gesundheitlicher Gründe für den Zuzug in gerade diese Destination (23 %). Für das Wohlbefinden und damit auch den gesundheitlichen Zustand förderlich wahrgenommen wird neben dem Klima vor allem das Niveau der medizinischen Infrastruktur vor Ort. Zudem zeigt sich eine große Vielfalt von weiteren Gründen, die zumindest eine gewisse Relevanz aufweisen. Dazu zählt die Infrastruktur (23 %), die Nähe zum Meer (23 %), bereits vorhandene Freunde vor Ort (23 %), aber auch berufliche Gründe (20 %). Gegenüber der Wahl Thailands stellt sich die Relevanz finanzieller Gründe als wesentlich weniger groß dar. So gaben lediglich 17 % der Befragten an, dass die Wahl der Destination Hua Hin/Cha-am für sie auch finanzielle Gründe hatte (gegenüber 57 % im Falle Thailands). Weiters von Bedeutung ist die Sauberkeit gerade Hua Hins (13 %), welche oftmals mit der Funktion der Stadt als Königsresidenz assoziiert wird sowie die räumliche Nähe zur Hauptstadt Bangkok (10 %)¹⁵².

¹⁵²vgl. Abb. 7

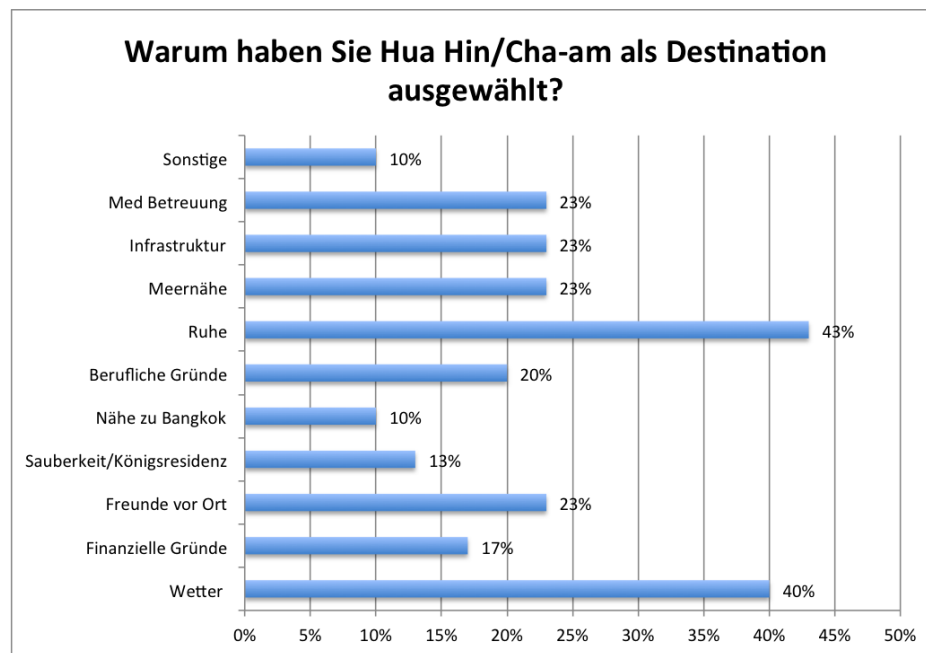


Abbildung 7: Gründe für die Wahl Hua Hins/Cha-ams als Destination. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

Die offerierte Ruhe im Untersuchungsgebiet, vor allem im Vergleich zu anderen bekannten Destinationen Thailands wird erwartungsgemäß ebenfalls seitens der Developer hervorgehoben. Diese wird zudem oftmals mit der Tatsache begründet, dass Hua Hin als Königsresidenz fungiert und entsprechend eine Reihe von Vorzügen inne hat. Dazu gehören ebenso ein relativ hohes Maß an Sauberkeit, Sicherheit und damit letztendlich Familienfreundlichkeit.

Ebenso wird der Region eine für thailändische Verhältnisse sehr gute Infrastruktur zugeschrieben. So bietet die Region sowohl eine Vielzahl an Bahn- und Busverbindungen als auch Einkaufsmöglichkeiten jeder Art, internationale Restaurants zu moderaten Preisen oder Golfkurse auf internationalem Niveau. In diesem Zusammenhang betonen die Developer die medizinische Versorgung mitsamt der ortsansässigen Krankenhäuser und sonstigen Einrichtungen¹⁵³. Ebenfalls als wird die räumliche Nähe nach Bangkok identifiziert¹⁵⁴.

So stellt Hertlein zur Vielfältigkeit der Vorteile der Destination fest:

¹⁵³Hertlein, Interview vom 13.03.2013; Ton, Interview vom 03.04.2013

¹⁵⁴Ton, Interview vom 03.04.2013; Camenisch, Interview vom 26.03.2013

“Ich denke, dass Hua Hin als Sitz der Königsresidenz viel ruhiger ist, es ist auch nicht so in den Schlagzeilen wie Phuket, Pattaya oder auch Chiang Mai; Und Bangkok als riesige Stadt eher gemieden wird von Leuten die Ruhe suchen und einfach ihr Leben genießen wollen. Hua Hin zeichnet sich einfach auch durch besondere klimatische Bedingungen aus. Die Regenzeit ist nicht so heftig und nicht so häufig. Außerdem bietet Hua Hin von der Infrastruktur her alle Merkmale einer Großstadt, sei das Bahn-, Busverbindungen, europäische Geschäfte, Möbelgeschäfte, Lebensmittel... es ist alles vorhanden was das Herz begehrt und man muss wenig missen. Dann ist auch die medizinische Versorgung hier in Hua Hin fast schon Weltklasse und wenn es nötig ist kann man in gerade einmal 2,5 Stunden nach Bangkok fahren und da ist man auf jeden Fall auf Weltniveau.”¹⁵⁵

Sowohl seitens der Expats als auch seitens der Experten wird Hua Hin zudem oftmals mit anderen bekannten Destinationen Thailands, vor allem aber mit Pattaya verglichen. Dazu führt Ton aus:

“If you compare Pattaya and Hua Hin, this is black and white. The people who like Hua Hin, they will dislike Pattaya. The other way around, the majority of the people who live in Pattaya, they find Hua Hin very boring. Hua Hin is a Family-Destination, so you can walk with your children or grandparents anywhere here without thinking "oh my God, they shouldn't see that!" I think that makes it more comfortable to stay and that is also why you see a very healthy mix of foreigners and Thai People here. If you go to Phuket, it is all foreigners. The mixture here is very good between the Farang and the native Thais.”¹⁵⁶

Den guten Ruf Hua Hins betont ebenfalls Camenisch:

“Hua Hin bietet eine Reihe von Punkten, welche in diesem Zusammenhang wesentlich sind. Einerseits ist Hua Hin der Ort wo auch die Königsfamilie residiert. Und seitdem das so ist, wird Hua Hin auf der Landkarte etwas bekannter. Früher war es eine Destination speziell für die High-Society aus Bangkok, heute ist Hua Hin weltweit bekannt. Für viele Ausländer ist es natürlich so, dass wenn Hua Hin für die Königsfamilie ein guter Ort ist, dann kann man davon ausgehen, dass Hua Hin auch für andere

¹⁵⁵Hertlein, Interview vom 13.03.2013

¹⁵⁶Ton, Interview vom 03.04.2013

*Gäste ein guter Platz ist. Und das ist auch der Fall. Hua Hin ist immer bekannter geworden. Die Golfplätze hier zählen mit zu den besten Asiens, will ich meinen. Hinzu kommt die Nähe zu Bangkok, wo man innerhalb von 2 oder 2,5 Stunden ist. Und das ist natürlich ideal, gerade auch für Leute, die Reisen wollen. Hua Hin gilt als sehr familienfreundlich, daher kommen zu uns auch viele Familien mit Kindern um Ferien zu machen. Außerdem ist Hua Hin für pensionierte Menschen ideal. Hua Hin gilt als eine der saubersten Städte Thailand, was natürlich auch wieder mit der Königsfamilie zusammenhängt.*¹⁵⁷

Vergleich der Wahrnehmung Hua Hins und Pattayas

Hua Hin wird oftmals mit der ebenfalls als beliebte Destination im Zusammenhang mit der internationalen Altersmigration fungierenden Destination Pattaya an der östlichen Golfküste verglichen. Aus diesem Grund wurde zusammen mit den Interviews ebenfalls ein Polaritätsprofil erstellt, in dem die Expats ihre subjektive Wahrnehmung des Standortes Hua Hin/Cha-am bezüglich verschiedener Aspekte darlegen sollte. Vergleicht man die Ergebnisse mit den Ergebnissen aus Pattaya¹⁵⁸, ergibt sich ein relativ klares Bild.

So wird Hua Hin in der Tat eine bessere Infrastruktur zugeschrieben, es als weniger touristisch, sicherer, sauberer, organisierter, aufgeschlossener, freundlicher, anziehender, übersichtlicher, vertrauter, luxuriöser, gemütlicher, anregender, schöner und gelassener wahrgenommen. Gleichzeitig wird Hua Hin allerdings als teurer und altmodischer bewertet. Gravierend sind vor allem die Unterschiede hinsichtlich der Sauberkeit und der Organisation. Hua Hin wird als wesentlich schöner und anziehender als sein Pendant wahrgenommen¹⁵⁹.

¹⁵⁷Camenisch, Interview vom 26.03.2013

¹⁵⁸Welche auf der parallel durchgeführten Studie seitens Kubelka zur der Altersmigration in Pattaya (2013) basieren

¹⁵⁹vgl. Abb. 8

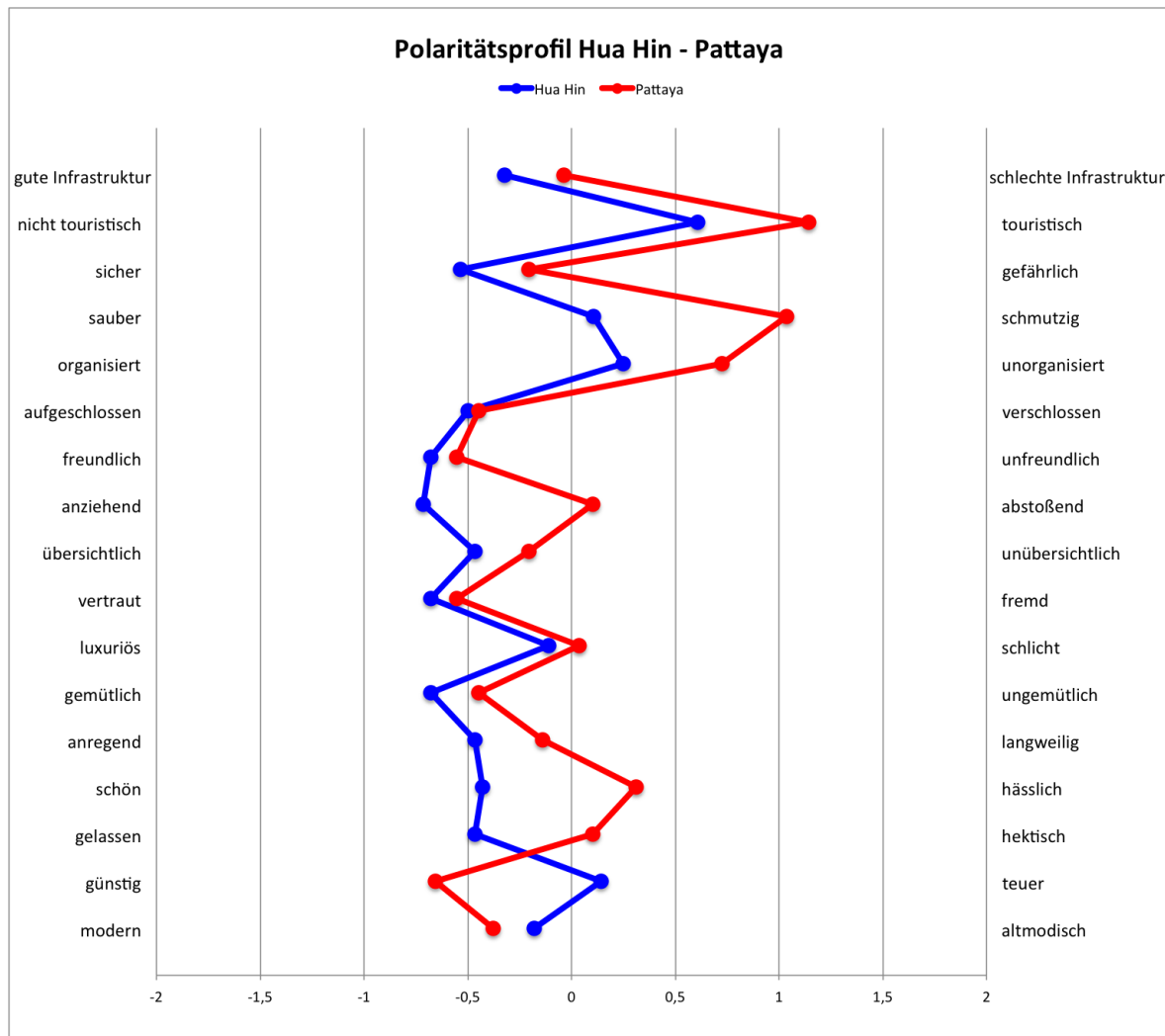


Abbildung 8: Polaritätsprofil Hua Hin/Cha-am - Pattaya. Quelle: Eigene Erhebung (2013); Kubelka 2013

Stark negativ behaftet scheint dagegen der Kostenfaktor zu sein: Sowohl die Tatsache, dass im Falle Hua Hins/Cha-ams finanzielle Gründe keine große Rolle für die Entscheidung für die Region darstellen, als auch die Ergebnisse hinsichtlich der Wahrnehmung der Region seitens der Expats zeigen, dass es sich augenscheinlich um eine im thailändischen Vergleich eher teure Destination handelt. Inwiefern sich diese Beobachtung in den tatsächlichen Immobilienpreisen niederschlägt und welche Auswirkungen dies konkret für den Untersuchungsgegenstand hat, wird im weiteren Verlauf noch dargestellt.

Zunächst bleibt fest zu halten, dass sich durchaus gewisse Parallelen hinsichtlich der verschiedenen

Motive für die Wahl Thailands als Destination sowie der Wahl Hua Hins/Cha-ams, als Destination finden. Die Unterschiede und verschiedenen Gewichtungen überwiegen allerdings. So lässt sich vermuten, dass Hua Hin von einer solventeren Schicht bevorzugt wird, die neben dem günstigeren Klima vor allem eine gute Infrastruktur, Ruhe und Sicherheit suchen. Rückblickend auf die beobachtete Situation des Geschlechterverhältnis und der Beziehungssituation der Expats, scheint Hua Hin tatsächlich eine gewisse Familienfreundlichkeit aufzuweisen und entsprechend mehr westliche Paare anzuziehen als etwa Pattaya.

Finanzierung des Aufenthalts

Im Folgenden wird untersucht, wie die Expats Ihren Aufenthalt finanzieren und welche Rolle die in Thailand in jüngerer Vergangenheit gestiegenen Lebenshaltungskosten spielen. Hintergrund dessen ist die tatsächlich zu beobachtende Steigerung dieser innerhalb Thailands gerade in den letzten Jahren, welche für die einheimische Bevölkerung zunehmend zum Problem zu werden scheint und in jüngster Vergangenheit weitreichende Debatten auf politischer Ebene ausgelöst hat¹⁶⁰.

Die meisten Expats im Untersuchungsgebiet begleichen ihre Rechnungen durch eine aus der Heimat bezogene Rente/Pension (70 %). 20 % der Befragten nutzen ebenfalls Ersparnisse und 10 % haben noch in Thailand ein Einkommen. Im Falle der saisonalen Pendler lässt sich zudem feststellen, dass ein beträchtlicher Anteil dieser noch in der Heimat berufstätig ist (23 %).

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob ein Zusammenhang zwischen dem Alter und der Erwerbstätigkeit überhaupt vorhanden ist, oder sich dieser in Anlehnung an die Ausführungen seitens Cohens eher marginal ist¹⁶¹.

So betrug das Alter derer, die zum Zeitpunkt des Interviews noch durch eine berufliche/nebenberufliche Tätigkeit (sei es in der Heimat oder in Thailand) Geld verdienten 58,5 Jahre, während das Alter derer, die ihren Lebensunterhalt ausschließlich durch ihre Rente oder Ersparnisse finanzieren bei durchschnittlich 65,4 Jahren lag.

Unterscheiden muss man in diesem Zusammenhang noch, ob es sich bei den Berufstätigen um Leute, die sich permanent oder zumindest den Großteil des Jahres in Thailand aufhalten handelt oder ob diese nur saisonal vor Ort sind. Die Frage lässt sich letztendlich nicht gänzlich beantworten,

¹⁶⁰vgl. The Nation 2013

¹⁶¹Cohen, Interview vom 27.02.2013

es scheint allerdings eine große Bandbreite verschiedener Modelle in diesem Zusammenhang zu geben. Einerseits wurden im Rahmen dieser Studie Probanden interviewt, welche sich bereits im Alter von 34 Jahren in Thailand zur Ruhe gesetzt haben oder aber im Alter von 69 Jahren noch berufstätig waren, andererseits zeigt die Korrelation von Alter und möglicher Berufstätigkeit, dass ein gewisser Zusammenhang zumindest nicht gänzlich abzuweisen ist.

Rolle gestiegener Lebenshaltungskosten

Da es sich rückblickend auf das soziodemographische Profil der MigrantInnen um eine relativ solvente Gruppierung mit oftmals akademischem Hintergrund handelt, wird vermutet, dass die steigenden Kosten die Expats nicht wirklich betreffen.

Tatsächlich zeigt sich allerdings, dass diese für immerhin 43 % der befragten Auswanderer bereits von Bedeutung sind, während 57 % angaben, dass diese für sie (noch) nicht von Relevanz seien.

Zukunftspläne der Expats

Ein Grund, Thailand womöglich in Richtung günstigerer Destinationen zu verlassen, scheinen die Lebenshaltungskosten dagegen nicht zu sein. So gibt die große Mehrheit der Befragten an, für immer in Thailand bleiben zu wollen (83 %), lediglich 7 % gehen davon aus, einen weiteren Umzug oder Rückzug in die *alte* Heimat zu vollziehen und 10 % sind sich bezüglich der Beantwortung dieser Frage nicht sicher. Daraus lässt sich ableiten, dass Hua Hin als eine Art *Endstation* im Rahmen der Migrationsbewegungen der jeweiligen Expats gesehen wird.

Es bleibt abzuwarten, ob das Thema finanzieller Schwierigkeiten auf Dauer mehr Expats dazu bewegt in andere Länder zu ziehen. Zumindest haben einzelne Interviews ergeben, dass sehr wohl beachtet wird, dass beispielsweise Nachbarländer wie Kambodscha wesentlich günstiger und offener sind. Die Dringlichkeit aufgrund dessen den Wohnort zu ändern wird aber eher den als weniger solvent angesehen Bewohnern Pattayas zugeschrieben.

Probleme im Zusammenhang mit der Migration nach Thailand

Es stellt sich die Frage, wie leicht es Thailand den potenziellen Expats macht, sich vor Ort nieder zu lassen oder welche Barrieren womöglich vorliegen.

So haben knapp die Hälfte der Befragten (43 %) seit ihrer Niederlassung in Hua Hin/Cha-am keinerlei Probleme zu beklagen. Für die restlichen 57 % (exklusive derer die keine Angabe gemacht haben) stellt sich vor allem die Bürokratie (33 %) und die Visa-Bestimmungen und deren Handhabung (20 %) ein Problemfeld dar. Weiterhin haben die Auswanderer teilweise Probleme mit der mit Korruption (10 %), der Arbeitssituation beziehungsweise der Arbeitserlaubnis (10 %), dem Verkehr (7 %) und der Polizei (7 %)¹⁶².

Es ist in diesem Zusammenhang zudem die Einschätzung der ExpertInnen interessant, da diese im Gegensatz zu der Selbstwahrnehmung der Expats steht. So haben diese angegeben, dass die Gründe für mögliche Probleme oftmals bei den Expats selbst liegen. Kommen diese etwa “unvorbereitet”¹⁶³, ohne “gewisse Voraussetzungen”¹⁶⁴ und haben womöglich keinerlei Vorkenntnisse bezüglich der Sprache und kultureller Gegebenheiten¹⁶⁵, verhalten sich “unflexibel”¹⁶⁶ und erwarten ähnliche Bedingungen wie in der Heimat¹⁶⁷, ist die Wahrscheinlichkeit für auftretende Probleme tendenziell größer.

Zudem können die touristischen Vorerfahrungen in diesem Zusammenhang auch zum Problem werden. Viele der Expats kennen Thailand vor allem aus dem Inneren zumeist hochklassiger Hotels und erwarten entsprechend einen ähnlichen Service und eine ähnliche Selbstverständlichkeit im Hinblick der Bereitstellung infrastruktureller Komponenten wie Elektrizität, Telefon, Internet oder der Wasser Ab- und Zufuhr¹⁶⁸.

Geht man allerdings davon aus, dass die Expats entweder mit einer gewissen Vorbereitung kommen, oder aber, interessanterweise, in ein Wohnumfeld ziehen, welches ihnen die alltäglichen Dinge erleichtert, wird das Leben in Thailand als mittlerweile sehr problemlos wahrgenommen.

Hertlein bemerkt zudem:

“Meiner Meinung nach ist es zum einen die Erwartungshaltung, dass die Leute mitunter unvorbereitet kommen und glauben, dass alles so funktioniert wie im Heimatland. Aber das ist einfach weit gefehlt. Man muss sich schon vorher im Klaren sein, wo man hingeht, was macht man da, wie läuft das Ganze. Es gibt Leute, die kommen einfach

¹⁶²vgl. Abb. 9

¹⁶³Hertlein, Interview vom 13.03.2013

¹⁶⁴Camenisch, Interview vom 26.03.2013

¹⁶⁵Ton, Interview vom 03.04.2013

¹⁶⁶Hufschmid, Interview vom 03.04.2013

¹⁶⁷Hertlein, Interview vom 13.03.2013; Ton, Interview vom 03.04.2013

¹⁶⁸Ton, Interview vom 03.04.2013

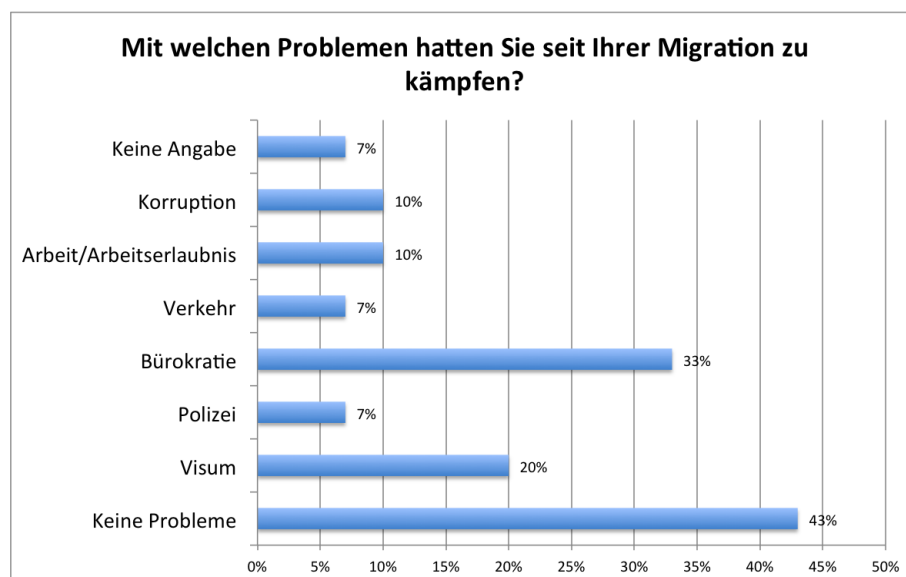


Abbildung 9: Mögliche Probleme der MigrantInnen seit der Migration. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

*mit einem Touristenvisum und sagen 'Wir bleiben jetzt' und das ist schon ein bisschen blauäugig. Da sollte man zumindest mal eine Webseite über Visabestimmungen gesehen haben.*¹⁶⁹

5.3 Altenpflege und medizinische Versorgung

Einen weiteren zentralen Aspekt der vorliegenden Studie stellt das Thema Altenpflege im Zusammenhang mit der Internationalen Altersmigration und dem Stellenwert (möglicher) vorhandener Pflegeeinrichtungen und der allgemeinen medizinischen Versorgung im Entscheidungsprozess der Expats nach Hua Hin/Cha-am auszuwandern, dar. Dazu wird im Folgenden untersucht, ob das Thema Altenpflege für die Expats gegenwärtig eine Rolle spielt und inwiefern sie bereits darauf vorbereitet sind, womöglich in Zukunft Pflegedienstleistungen zu beanspruchen. Ebenfalls wurde evaluiert, inwiefern in den einzelnen Wohnunterkünften (seien es GRDs, Condominiums oder auch normale Villen und Häuser) Pflegeeinrichtungen vorhanden sind oder aber Kooperationen mit lokalen Krankenhäusern oder Pflegeeinrichtungen bestehen. Im Zusammenhang mit der medizinischen

¹⁶⁹Hertlein, Interview vom 13.03.2013

Versorgung wurde zudem erfragt, inwiefern die Expats über eine Krankenversicherung verfügen und welche Formen der Altenpflege generell für sie denkbar erscheinen.

So vermutet Cohen, dass mögliche Pflegeeinrichtungen bestenfalls eine untergeordnete Rolle im Zusammenhang mit der Übersiedlung nach Thailand spielen, was er wiederum als soziales Problemfeld ausmacht. Demnach brauchen die Leute im Falle einer Pflegebedürftigkeit oder Problemen mit ihrer Gesundheit jemanden, an den sie sich wenden können sowie entsprechend finanzielle Mittel um die Versorgung zahlen zu können:

“Oft haben sie kein Geld mehr, selbst sind sie über die Hälfte Alkoholiker, die lokalen Krankenhäuser nehmen sie nicht an, wenn sie nicht bezahlen können, die Konsuln weigern sich absolut sich mit sozialer Arbeit zu beschäftigen und die Leute sind alleine und sterben teilweise in ihren Wohnungen ohne dass die Leute davon wissen.”¹⁷⁰

Außerdem müsse man unterscheiden zwischen dem Prozess der Einwanderung und den entsprechenden Motiven und dem weiteren Leben vor Ort inklusive der auftretenden Probleme¹⁷¹.

Ob die Relevanz dieser Einrichtungen tatsächlich so gering zu bemessen ist, wird unter anderem durch die Ausführungen der Developer in Frage gestellt:

“It is still a question which is asked frequently by Europeans who come here ‘How is Health Care in Thailand?’ And obviously it is top level. You find the best Health Care here you can get in the World. For elderly people it is important to know that they have a good Health Care in the Countries they are moving. They have free time and they have money to spend. What they do is they play Golf. They can get all the European products. ‘Can we get services, do we have to worry about our house?’ There are not many competitors actually.”¹⁷²

So stellt Camenisch fest, dass Altenpflege bei seinen BewohnerInnen durchaus eine Rolle spielt. Der Großteil der BewohnerInnen seien “älteren Semesters, kurz vor der Pension oder bereits pensioniert. Die Leute machen sich darüber Gedanken, vor allem wenn sie länger hier sind. Daher ist es wichtig: Gibt es überhaupt Spitäler? Gibt es Kliniken? Gibt es Zahnärzte? Gibt es Apotheken? Gibt es

¹⁷⁰Cohen, Interview vom 27.02.2013

¹⁷¹Cohen, Interview vom 27.02.2013

¹⁷²Ton, Interview vom 03.04.2013

bestimmte Medizin die man benötigt?“¹⁷³ Hufschmid bestätigt ebenfalls, dass das “Thema schon im Hinterkopf“¹⁷⁴ ist.

In diesem Zusammenhang muss angemerkt werden, dass im Rahmen der Interviews mit den BewohnerInnen lediglich die gegenwärtige Rolle des Themas Altenpflege, nicht aber die Rolle des Themas im Entscheidungsprozess für eine Migration nach Thailand untersucht wurde. So können sich aufgrund des gestiegenen Alters womöglich große Unterschiede zeigen.

Rolle des Themas Altenpflege bei den Expats

Im Rahmen der Interviews konnte festgestellt werden, dass für einen beträchtlichen Teil der Befragten (57 %) das Thema Altenpflege gegenwärtig zwar keine Rolle spielt, allerdings gaben 23 % derer, für die Pflege keine Rolle spielt an, dass dies *noch* nicht der Fall sei und entsprechend in der Zukunft zum Thema werden könne.

So geht auch Ton davon aus, dass die Leute durchaus ihre Zukunft in Thailand im Blick haben, entsprechend einen gewissen Wert auf hochwertige Angebote zumindest im Bereich der medizinischen Versorgung legen und sich gerade auch deswegen bewusst für die Region entscheiden¹⁷⁵. Ebenfalls liegt es nahe, dass man hinsichtlich der Relevanz dieses Themas tatsächlich unterscheiden muss zwischen dem Zeitpunkt der Migration selbst und dem weiteren Leben vor Ort.

Ein Interviewter stellt etwa eine Gefahr der Vernachlässigung des Themas heraus, welche allerdings nicht nur charakteristisch für die Expat-Szene Thailands ist:

*“I think its like anywhere in the world, certain people do think about it, but there are many people here just living from one day to the next. And they burn all the bridges back home, they have got nothing to go back to. They did spend all their money here because they met the ladies in the wrong place.”*¹⁷⁶

Aus der Betonung des Themas Altenpflege durch die interviewten Developer lässt sich die Vermutung ableiten, dass Pflegeeinrichtungen, vor allem in den GRDs der Region aufgrund einer durchaus

¹⁷³Camenisch, Interview vom 26.03.2013

¹⁷⁴Hufschmid, Interview vom 03.04.2013

¹⁷⁵Ton, Interview vom 03.04.2013

¹⁷⁶Männlich, 59, Großbritannien

vorhandenen Nachfrage, oftmals gegeben sein sollten. Tatsächlich zeigt sich allerdings, dass diese bestenfalls in den allerwenigsten Fällen vorhanden sind. Auch die eigene Recherche vor Ort zeigte, dass das Thema zwar in den Köpfen durchaus vorhanden ist, eine infrastrukturelle Entwicklung in dieser Richtung allerdings noch fehlt. Eine Begründung dafür liefert unter anderem Mohr:

“Geriatric und alles was damit verbunden ist, hier wissenschaftlich zu betreiben, davon ist Thailand noch meilenweit entfernt. Das wird auch noch gar nicht so gesehen als potentielle Einnahmequelle. Man will da teilweise noch gar keinen Aufwand betreiben. Da gibt es einige Marktlücken.”¹⁷⁷

Dagegen durchaus vorhanden und auch seitens der Expats thematisiert ist das gute Niveau der Krankenhäuser in Thailand, vor allem aber in Hua Hin selbst. Daraus ergibt sich wiederum die Frage, inwiefern die Expats der Relevanz dieses Themas beziehungsweise der Bedeutung medizinischer Versorgung im Allgemeinen Rechnung tragen. Dazu wird zunächst ermittelt, ob die Befragten überhaupt über eine Krankenversicherung verfügen. Es zeigt sich, dass ein Großteil der Befragten (83 %) entweder vor Ort, oder aber (so in den meisten Fällen) durch eine ausländische Krankenversicherung, wie etwa eine spezielle Expat-Versicherung abgesichert sind. Lediglich 13 % der Befragten gaben an, über keine Krankenversicherung zu verfügen.

Weiterhin soll basierend auf der zuvor gewonnenen Erkenntnis, dass die Bereiche medizinische Versorgung und Altenpflege für einen beträchtlichen Teil der Expats bereits eine Rolle spielen und für einen noch größeren Teil in Zukunft eine Rolle spielen werden, untersucht werden ob die Expats in irgendeiner Form darauf vorbereitet sind (beziehungsweise sich vorbereitet fühlen), in Zukunft Pflege in Anspruch nehmen zu müssen. Diese Frage bejahten wiederum 63 % der Befragten.

Stellt man sich die Frage, wie dieses Ergebnis zu Stande kommt, kommt man fast unweigerlich zu der weiteren Frage, wie diese Vorbereitung im Detail aussehen soll oder aussehen könnte.

So gaben interessanterweise 63 % derer, die die vorige Frage mit “Ja” beantwortet haben explizit an, dass entweder ihre thailändische PartnerIn, deren Familie, eine (befreundete) thailändische Familie oder aber eine thailändische Pflegekraft dafür heran gezogen werden würde. Dadurch bestätigt sich die nach wie vor große Bedeutung thailändischer Familienbündnisse im Rahmen der sozialen Altersvorsorge, welche etwa von Jones betont wird¹⁷⁸.

¹⁷⁷Mohr, Interview vom 29.03.2013

¹⁷⁸vgl. Jones 2008

Bestätigt wird diese Bedeutung ebenfalls sowohl durch die Experten als auch vor allem durch die Expats selbst. Dies lässt sich durch eine Reihe von Aussagen belegen:

“I think, fortunately, having a thai family, there is not really a great concern here. They’re gonna take good care of you.”¹⁷⁹

“Wenn man hier entsprechend integriert ist und zumindest seine Thai-Nachbarn kennt, dann wird einem in jedem Falle geholfen wenn etwas ist. Auch wenn man mal Pflegebedürftig ist, da ist es kein Problem, gerade finanziell, sich jemanden nach Hause zu holen, der rund um die Uhr für einen da ist. Der wohnt dann bei einem Zuhause und freut sich über die Bezahlung.”¹⁸⁰

“I am not worried about the hospitals in Thailand. No one is. The system is absolutely on the same level as home. No doubt about that. But It depends on your insurance.”¹⁸¹

“Ich habe schon darüber nachgedacht. Vielleicht wäre es interessant hier in Thailand zu sein, wenn man pflegebedürftig ist. Hier ist es viel billiger sich daheim pflegen zu lassen als man in Europa für einen Heimplatz bezahlt.”¹⁸²

“Man nimmt auch ein größeres Haus als man vielleicht braucht. Damit man Platz hat für eine Pflegekraft, die dann rund um die Uhr da ist, wenn man sie braucht. Das ist dann auch bezahlbar.”¹⁸³

Ebenfalls führt Mohr zu diesem Thema aus:

“Das ist auch in Thailand nicht so nötig, weil der alte durchschnittliche Thai Patient, der wird in der Familienstruktur versorgt und das sind auch oftmals Großfamilien, da wird der Opa mitgenommen, gepflegt, was auch immer man unter Pflege verstehen mag. Und bei den Europäern, dadurch dass sowohl Männer als auch Frauen berufstätig sind haben die gar nicht die Zeit und müssten diese Pflege abgeben in Heimstrukturen, die aber dann wie wir alle wissen ein wahnsinniges Geld kosten.”¹⁸⁴

¹⁷⁹Männlich, 72, Großbritannien

¹⁸⁰Männlich, 60, Deutschland

¹⁸¹Männlich, 65, Dänemark

¹⁸²Männlich, 61, Niederlande

¹⁸³Männlich, 71, Deutschland

¹⁸⁴Mohr, Interview vom 29.03.2013

Hufschmid stellt ebenfalls fest, dass “wenn es dann einmal soweit (mit dem Thema Altenpflege) ist, kann man vieles hier auch individuell gestalten. Bei vielen kümmert sich die Thai-Partnerin die auch dann noch fit ist, wenn die Auswanderer quasi schon gebrechlich sind.”¹⁸⁵ Dies sieht er ebenfalls begründet durch die Eigenheiten innerhalb der thailändischen Gesellschaft: “Mit den Thai-Gepflogenheiten ist natürlich schon mehr Sicherheit da, als wenn eine Firma im Hintergrund die Fäden zieht.”¹⁸⁶

Zusätzlich zu den privaten Pflegemöglichkeiten gibt es allerdings auch in Thailand bereits einige wenige Strukturen, welche sich mit Heimen vergleichen lassen. Diese profitieren vor allem von dem in Thailand wesentlich niedrigerem Lohnniveau und der daraus resultierenden Möglichkeit einer relativ günstigen persönlichen Betreuung der einzelnen Bewohner. Ein Beispiel für diese *Anfänge* ist das Demenzzentrum in Chiang Mai in Nordthailand.

Den trotzdem definitiv vorhandenen Bedarf weiterer Einrichtungen erkennt auch Mohr:

*“Ich würde ganz gerne das Krankenhaus, auch wenn ich nicht mit dem Tempo wie Zuhause arbeiten kann, weil ich hier einfach in Thailand bin, darauf vorbereiten, was hier kommt. Eben auf Homecare Nursing, dass man vermehrt zu den Konzepten, wie es sie in Österreich gibt, man kommt ins Haus rein und pflegt die Leute vor Ort so lange es geht und erst dann kommt man in teure Einrichtungen. Aber davon sind wir noch meilenweit entfernt.”*¹⁸⁷

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Altenpflege für die Expats zum Zeitpunkt der Interviews durchaus eine Rolle gespielt hat, infrastrukturelle Einrichtungen speziell für die Pflege alter Menschen allerdings in der Region kaum vorhanden sind. Diese zu Beginn dieses Abschnittes bereits thematisierte Diskrepanz lässt sich letztendlich durch die thailändische Mentalität in Verbindung mit der Bedeutung von Familienbündnissen, in die die Expats mit der Zeit hineinwachsen, erklären. So hat einerseits Cohen recht, dass *Pflegeeinrichtungen* (noch) keine große Rolle spielen, weil sie schlichtweg bisher kaum vorhanden sind, gleichzeitig das Thema *Pflege* bereits durchaus eine Rolle spielt und mit großer Wahrscheinlichkeit in Zukunft eine noch größere Rolle spielen wird. Inwiefern Thailand diesen Markt identifiziert und sich dies infrastrukturell im Sinne einer Retirement Industry niederschlägt bleibt abzuwarten.

¹⁸⁵Hufschmid, Interview vom 27.03.2013

¹⁸⁶Hufschmid, Interview vom 27.03.2013

¹⁸⁷Mohr, Interview vom 29.03.2013

5.4 Soziales Umfeld

Eines der Erkenntnisse des vorherigen Abschnittes war die augenscheinliche Überzeugung einiger Expats durch einen Anschluss an die thailändische Gesellschaft, zumindest durch die Möglichkeit, Pflege auf privater Ebene in Anspruch nehmen zu können, zu haben. Nachdem bereits unter anderem gezeigt wurde, welche Motive die Auswanderer nach Thailand führten, seit wann sie in der Region leben und welche Rolle das Thema Altenpflege für sie spielt, wird im Weiteren untersucht, in welchem sozialen Umfeld sich die Expats aufhalten. Wichtig in diesem Zusammenhang ist die Interaktion mit der einheimischen Gesellschaft und damit verbunden die soziale Integration. Dazu werden die Sprachkenntnisse, mögliche Kontakte zur einheimischen Bevölkerung sowie mögliche Freundschaften mit Einheimischen untersucht.

Innerhalb der Integrationsforschung ist es Konsens, dass eine mögliche Integration in die jeweilige Gesellschaft einer Zieldestination sich für diejenigen als leichter erweist, die entweder über ihren Arbeitsplatz vor Ort oder schulpflichtigen Nachwuchs in Kontakt zur einheimischen Bevölkerung kommen können. Da allerdings, wie bereits gezeigt, ein beträchtlicher Teil der AltersmigrantInnen weder am Arbeitsmarkt aktiv sind noch über schulpflichtige Kinder verfügt, fallen diese zwei maßgeblichen Möglichkeiten der Integration im konkreten Falle oftmals weg. Ist dies der Fall, beschränken sich die Möglichkeiten vor allem auf informelle Kontakte innerhalb der Nachbarschaft und alltägliche Begegnungen.

Gleichzeitig wird angenommen, dass zur Integration in die Gesellschaft ein Mindestmaß an Sprachkenntnissen erforderlich ist. Zwar gibt es gerade im Zentrum Hua Hin mittlerweile eine relativ gut ausgebaute englischsprachige (und zum Teil deutschsprachige) Infrastruktur, welche vor allem im Dienstleistungssektor seitens anderer Expats bereits gestellt wird. Trotzdem sind beispielsweise beim Kontakt zu öffentlichen Einrichtungen und Behörden und natürlich dem Großteil der einheimischen Bevölkerung Kenntnisse der thailändischen Sprache nach wie vor essentiell.

Ein ebenfalls erheblicher Faktor in diesem Zusammenhang ist eine mögliche Partnerschaft zu einer einheimischen PartnerIn und der Kontakt zur Familie dieser. So wurde untersucht, ob die Familie dem Expat bekannt ist und wenn ja, ob er/sie sich vorstellen kann, langfristig in das familiäre Umfeld der PartnerIn zu ziehen.

Zusammensetzung des sozialen Umfeldes

Die Interviewten wurden gefragt, aus welchen einzelnen Komponenten sich ihr eigenes soziales Umfeld zusammensetzt. Dabei waren Mehrfachantworten grundsätzlich möglich. Es zeigt sich, dass die meisten der befragten Expats sich vor allem unter ihresgleichen aufhalten. Dabei hält es sich in etwa die Waage, ob die anderen Expats aus dem eigenen Land kommen (73 %) oder anderer Herkunft sind (77 %). 40 % der Befragten dagegen sehen ebenfalls die einheimische Bevölkerung als Bestandteil ihres sozialen Umfeldes an¹⁸⁸.

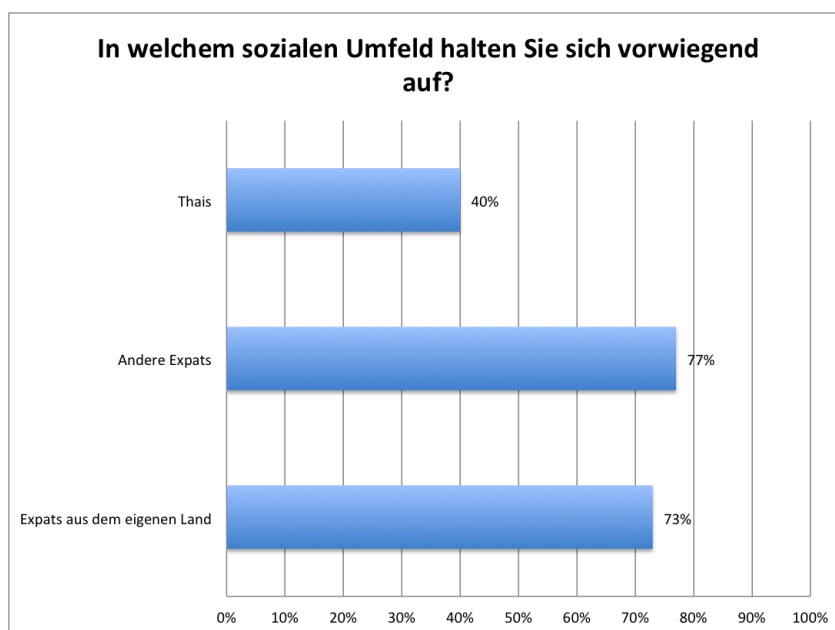


Abbildung 10: Zusammensetzung des sozialen Umfelds der MigrantInnen. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

Mögliche Kontakte zur einheimischen Bevölkerung

Regelmäßige Kontakte zu Thais pflegen knapp die Hälfte der Expats (47 %), während etwas mehr als die Hälfte keinen- oder nur unregelmäßigen Kontakt mit Einheimischen hat (53 %).

Welche Qualität und Intensität diese Kontakte zur einheimischen Gesellschaft haben, wurde durch die Frage nach möglichen Freundschaften zu Thais untersucht. So gaben 30 % an, Freundschaften

¹⁸⁸vgl. Abb. 10

zu Thais zu pflegen, während 67 % der Befragten die Frage verneinten¹⁸⁹.

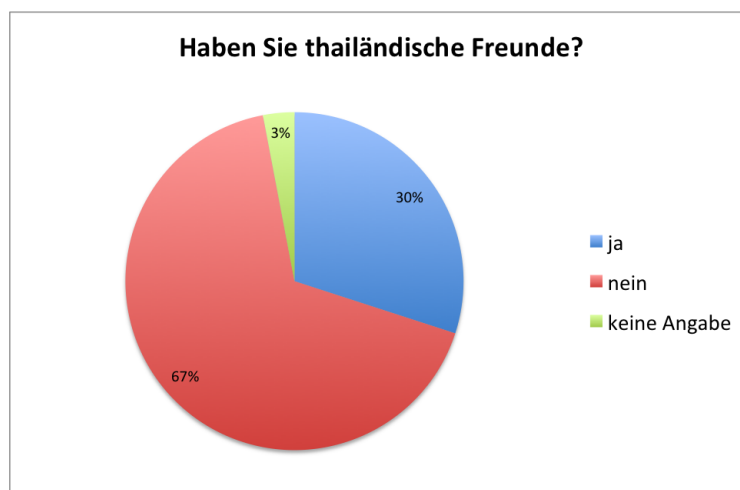


Abbildung 11: Mögliche Freundschaften der MigrantInnen zu Einheimischen. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

Sprachkenntnisse

Im Falle der möglichen Sprachkenntnisse musste auf die Selbsteinschätzung der Expats vertraut werden, da eine andere Erhebungsmethode wie beispielsweise ein Sprachtest den Rahmen der vorliegenden Arbeit schlichtweg sprengen würde. So sollten die Interviewten ihre Sprachkenntnisse in Form einer offenen Frage beantworten.

Dabei hat sich sehr früh herauskristalisiert, dass lediglich zwei Antwortkategorien eine Rolle spielen: Zum einen gibt es diejenigen die Thai sprechen, oftmals entsprechende Sprachkurse belegt haben und sich innerhalb der Thai-Gesellschaft über alltägliche Situationen hinaus verständigen können, zum anderen gibt es diejenigen, die entweder gar kein Thai sprechen oder nur einige grundlegende Worte oder Phrasen verstehen oder sprechen können.

So lässt sich feststellen, dass mehr als zwei Drittel der Befragten (70 %) keinerlei- oder nur geringe Sprachkenntnisse in Thai haben. 30 % der Befragten gaben dagegen an, sich ausreichend in Thai verständigen zu können.

¹⁸⁹vgl. Abb. 11

Dieser Eindruck deckt sich weitestgehend mit den Erkenntnissen Jöstls und Wiesers. So gaben in ihrer Studie 58 % der Befragten an, keine bis geringe Sprachkenntnisse zu haben, während lediglich 14 % ihre Sprachkenntnisse als gut oder fließend einschätzten¹⁹⁰.

Es wird zudem vermutet, dass diejenigen, die bereits seit längerer Zeit in Thailand leben, bessere Sprachkenntnisse haben. Diese Vermutung muss allerdings nicht zwingend bedeuten, dass sich die Kenntnisse mit der Aufenthaltsdauer automatisch verbessern, sondern womöglich auch, dass die Befragten, welche bereits seit längerer Zeit vor Ort leben unmittelbar nach ihrem Zuzug noch mit wesentlich anderen örtlichen Gegebenheiten wie einer weniger ausgebauten touristischen Infrastruktur konfrontiert waren. Ebenfalls könnte eine größere Notwendigkeit des Erlernens aufgrund einer damaligen beruflichen Tätigkeit in Thailand gegeben sein.

Mögliche Kontakte zur Familie der jeweiligen PartnerIn

Ein möglicher Zugang zur einheimischen Bevölkerung kann zudem die jeweilige (einheimische) PartnerIn darstellen. So wurden die Expats, welche zum Zeitpunkt des Interviews in einer festen Beziehung mit einer einheimischen PartnerIn waren gefragt, ob sie die Familie dieser kennen. Diese Frage wurde fast ausschließlich mit “Ja” beantwortet.

Die daraus resultierende Überlegung ist, dass diese Kenntnis womöglich, gerade in Kombination mit dem Thema Alterspflege, den Gedanken impliziert, langfristig in das familiäre Umfeld der PartnerIn zu ziehen. Diese Frage wiederum wurde allerdings fast ausschließlich verneint. Begründet wurde dies vor allem mit einem grundsätzlich anderen Lebensstil, anderen Vorstellungen, aber auch der räumlichen Distanz zu den oftmals im Isaan lebenden Familien.

Insgesamt zeigt die Analyse des sozialen Umfelds der Expats, dass aufgrund oftmals mangelnder Sprachkenntnisse und teilweise unzureichender Kontakte zur einheimischen Gesellschaft keine wirkliche Partizipation der Auswanderer am lokalen Gemeinde- oder Stadtleben gegeben ist.

Cohen nennt zwei weitere Zusammenhänge, nämlich das relativ hohe Durchschnittsalter, sowie die Rolle der jeweiligen einheimischen Partnerin als eine Art Verbindung zur thailändischen Gesellschaft:

¹⁹⁰vgl. Jöstl, Wieser 2011

“Das muss man untersuchen, aber was ich so gesehen habe, dass die Leute in diesem Alter allgemein wenig Verbindungen haben. Ihre guten Freunde sind gestorben und die neuen Leute sind nicht sehr wichtig. (...) Wenn man sich das soziale Leben ansieht, da finden Sie, dass die Thai-Frau ihre Freundinnen haben und die Männer sich mit ihren Bekannten treffen, aber dass sie sehr wenig zusammen ausgehen und eigentlich kein gemeinsames soziales Leben führen. Auch deswegen, weil die meisten Frauen nur oberflächliches Englisch sprechen und die Männer kein Thai. Aber sie sind von ihren Frauen ziemlich abhängig. Wohin sie auch gehen wollen außerhalb des Kreises der Expatriate-Community, da brauchen sie die Frau um zu übersetzen. Und die Frauen sind sehr interessiert daran, dass die Männer an sie gebunden sind. Wenn Sie auch hier überall sehen, dass die Frauen mit den Männern und die sprechen mit den Besitzern oder den Verkäufern und dann übersetzen sie dem Mann, der Mann sagt was er will und gibt das Geld.”¹⁹¹

6 Ergebnisse der empirischen Untersuchung 2: Immobilienmarkt und Wohnformen

Im zweiten Teil der Ergebnisse der empirischen Untersuchung wird die Angebotsseite, also der Immobilienmarkt, die Rolle und Verteilung der verschiedenen Wohnformen und deren Erscheinungsbild und Merkmale dargestellt, charakterisiert und diskutiert. Wie schon im Falle des ersten Teils der Ergebnisse werden auch im Folgenden die Ergebnisse aller angewandten Methoden mit einfließen, auch wenn ohne jeden Zweifel die Kartierung in diesem Zusammenhang am bedeutsamsten ist.

Dafür wird im Folgenden zunächst einführend die Entwicklung des Immobilienmarktes im Untersuchungsgebiet skizziert. Im Weiteren werden die Wohnformen in Anlehnung an die in Abschnitt 2.2.5 dargestellten Kriterien analysiert. Dabei handelt es sich um:

- Lage,
- Ausstattung,
- Größe,

¹⁹¹Cohen, Interview vom 27.02.2013

- Bewohnertypen,
- Auswahl der Wohnform und Motive der Expats,
- Sicherheitsausstattung und
- Policy

dargestellt, wobei das Kriterium Ausstattung noch um eine generelle Beschreibung der physischen Merkmale (abgesehen von den Sicherheitsmerkmalen) erweitert wird.

Exkurs: Die Entwicklung des Immobilienmarktes im Untersuchungsgebiet

Die Darstellung der Entwicklung des Immobilienmarktes in jüngerer Vergangenheit sowie ein kurzer Ausblick auf die prognostizierte zukünftige Entwicklung dient als Einstieg in die übergreifende Darstellung der Angebotsseite in diesem Kapitel und stellt die Rolle sowohl der GRDs als auch ebenfalls der Condominiums als Komponenten des regionalen Immobilienmarktes dar.

So erlebte der Immobilienmarkt rund um die Städte Cha-am und vor allem Hua Hin seit dem Tsunami 2004 und dessen unmittelbaren negativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt der Region Phuket einen starken Auftrieb. Nach den verheerenden Zerstörungen vom 26.12.2004 haben viele InvestorInnen ihren Fokus auf *neue* Destinationen wie beispielsweise die südthailändische Insel Koh Samui oder eben auf Hua Hin beziehungsweise Cha-am gelegt. Die Internationale Finanzkrise seit 2008 sowie die Schuldenkrise in Europa hatten dabei einen starken Effekt auf die potenziellen ausländischen KäuferInnen in der Region. Ein Anstieg des Angebotes an *Land Developments* (also dem was im Rahmen dieser Studie als GRD bezeichnet wird) lässt sich vor allem seit 2006 und 2007 beobachten¹⁹². Die unmittelbaren Jahre nach der internationalen Finanzkrise 2008 sowie 2009 waren auch in Hua Hin aufgrund der Tatsache eine schwierige Phase, dass viele DeveloperInnen die Realisierung ihrer geplanten Projekte aufgrund ökonomischer Unsicherheiten verschieben- oder von einer Realisierung absehen mussten. Im Jahr 2010 hat sich der Markt dann allerdings sehr schnell wieder erholt und gerade Einheimische haben sehr stark investiert. Der Höhepunkt dieser Entwicklung war dann in der Hochsaison von November 2010 bis Februar 2011 zu beobachten, als der Verkauf angebotener Wohneinheiten stark anstieg¹⁹³.

¹⁹²Colliers International Thailand Research 2012: 8

¹⁹³Thai-Swedish Chamber of Commerce 2012: 16f

Im Jahr 2012 wurden zudem alleine 770 Wohneinheiten in Condominiums fertiggestellt und registriert. Damit gibt es in der Region insgesamt rund 9000 Wohneinheiten allein in Condominiums und es lässt sich seit 2003 mit einer durchschnittlichen Neu-Registrierung von über 500 Wohneinheiten jährlich ein stetiger Anstieg beobachten. Zusätzlich befanden sich gemäß einer Studie von Colliers International Thailand Research zum Zeitpunkt der Recherche circa 6000 Wohneinheiten in Condominiums im Bau, welche noch in den nächsten Jahren fertig gestellt werden sollen. Ebenfalls eine starke Bautätigkeit ließ sich im Jahr 2012 im Falle der Land Developments erkennen. So wurden über 1800 Wohneinheiten registriert, was einen neuen Rekord für die Region darstellt¹⁹⁴.

Zur Entwicklung der Immobilienpreise in der Region führt Rosse zudem aus, dass sich diese massiv geändert haben:

“Ich habe mir sagen lassen, dass vor 10 Jahren Villen für 10 Millionen Baht gut verkauft wurden. Dann kamen die politischen Unruhen und damit ein Einbruch am Immobilienmarkt. Zunächst wurden kaum noch Villen verkauft in dieser Preislage, was auch mit der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft zusammen hing. Dann gab es plötzlich Angebote von 1,9 Millionen Baht bis 3,9 Millionen Baht. (...) Einige Bauträger die ab 7 Millionen aufwärts verkaufen, die verkaufen wie warme Semmeln, allerdings stimmt da die Qualität auch. (...) die Preise gehen wie gesagt aufwärts und auch während der politischen Unruhen sind die Grundstückspreise permanent gestiegen. Also vor 7 Jahren zum Beispiel gab es noch Beachfront in Khao Tao ab 8 Millionen Baht pro Rai¹⁹⁵, da gibt es jetzt nichts mehr unter 20 Millionen Baht pro Rai. (...) Also die Grundstückspreise sind enorm gestiegen auch während den schwierigen Zeiten.”¹⁹⁶

Dementsprechend bemängelt wird seitens einiger Expats, dass es nur ein mangelndes Angebot an Wohneinheiten im unteren Preissegment gibt. So bemerkt ein Migrant:

“Es gibt kaum Häuser, gerade in den Gated Communities, im niedrigeren Preisbereich beziehungsweise im kleinen Quadratmeterbereich. Die Häuser haben fast alle 3 Schlafzimmer, 3 Bäder und so weiter.”¹⁹⁷

¹⁹⁴Colliers International Thailand Research 2012: 8

¹⁹⁵“Rai” ist das in Thailand gebräuchliche Maß einer Baufläche. Dabei entspricht 1 Rai circa 1600 Quadratmetern

¹⁹⁶Rosse, Interview vom 12.03.2013

¹⁹⁷Männlich, 72, Österreich

Wie bereits thematisiert spielen zudem die gestiegenen Lebenshaltungskosten, aber auch gleichermaßen gestiegenen Nebenkosten, eine erhebliche Rolle. So stellt ein Expat beispielsweise fest:

*“The maintenance is bigger than I had expected. In the last 2-3 years all the prices have raised and that can be a problem for many people.”*¹⁹⁸

Tatsächlich konnte sowohl im Rahmen der Forschung vor Ort als auch gemäß verschiedener Analysen aus dem Immobilienbereich ermittelt werden, dass sich die Preise, vor allem für Wohneinheiten in Condominiums, bereits auf einem relativ hohem Niveau bewegen. So zahlt man je nach Lage und Ausstattung aktuell zwischen 50.000 und 100.000 Baht pro Quadratmeter¹⁹⁹, wobei letzterer Wert eher die Regel ist als ersterer. Die Kaufpreise bewegen sich entsprechend von gut 2 Millionen Baht für ein einfaches Studio-Apartment²⁰⁰ bis über 16 Millionen Baht für ein Apartment mit mehreren Schlafzimmern²⁰¹. Die meisten der bisher bestehenden Condominiums sind zudem Hochhäuser mit einer großen Geschossanzahl, aufgrund der neuerlich eingeführten Baurestriktionen, welche die Höhe neuer Gebäude limitieren, ist aber in Zukunft mit einer größeren Anzahl von niedrigen Gebäudekomplexen zu rechnen, was wahrscheinlich für einen weiteren Anstieg der Quadratmeterpreise sorgen wird²⁰².

Die Kaufpreise für neue Wohneinheiten in GRDs reichen dagegen von knapp unter 2 Millionen Baht bis hin zu Preisen im Bereich von weit über 30 Millionen Baht für individuell gestaltete Villen²⁰³ oder knapp 50 Millionen Baht für eine über 800 Quadratmeter große Villa²⁰⁴. Günstiger dagegen sind einige einfache Townhouses, welche bereits für rund 0,7 Millionen Baht zu erwerben sind, allerdings vornehmlich ein lokales Publikum anziehen²⁰⁵.

Ebenfalls eine große Rolle in diesem Zusammenhang spielt die Aufwertung des Thai-Bahts gegenüber dem Euro. So ist zum einen die Kaufkraft internationaler KäuferInnen dadurch relativ gesunken und entsprechend hat sich die bereits thematisierte Präferenz weiter in Richtung günstigerer Wohneinheiten verschoben, zum anderen ist eine größere Zurückhaltung beziehungsweise ein Abwarten auf eine potenzielle Normalisierung der Wechselkurse zu erkennen. In den letzten Jahren

¹⁹⁸Männlich, 65, Dänemark

¹⁹⁹Thai-Swedish Chamber of Commerce 2012: 17; Punsard, Interview vom 12.03.2013

²⁰⁰beispielsweise Seacraze Hua Hin: www.theseacrazehuahin.com

²⁰¹beispielsweise Boathouse Hua Hin: www.boathouse-huahin.com

²⁰²Bangkok Post 2011: 28

²⁰³Baan Ing Phu: www.baaningphu.com

²⁰⁴Royal Mountain Villas: www.royalmountainvillas.com

²⁰⁵Colliers International Thailand Research 2012: 12

hat sich schließlich die Lage der Weltwirtschaft normalisiert und Thailands politische Landschaft stabilisiert, weshalb man davon ausgehen kann, dass die nächsten Jahre vielversprechend für den Immobilienmarkt in Hua Hin sein werden²⁰⁶.

Parallel zu den steigenden Preisen sowohl in Hua Hin als auch insgesamt in Thailand, zeigt sich außerdem, dass einige der südostasiatischen Nebenstaaten vermehrt zur Alternative zumindest für weniger solvente Expats werden. So stellt einer der Expats etwa fest:

*“Die Nebenstaaten sind immer offener. Nach Vietnam, Laos oder Kambodscha gehen jetzt schon viele weil es billiger ist. Nur ist eben die Infrastruktur dort noch nicht so gut. Aber die Lebenshaltungskosten in Kambodscha sind zum Beispiel um ein Vielfaches niedriger als hier in Thailand. Da werden etliche von hier aus noch hin gehen, wenn es dann teurer wird. Speziell Engländer, denen ist das Pfund verfallen und die haben entsprechend sehr zu kämpfen.”*²⁰⁷

Ein grundsätzliches Problem der anhaltenden Bauaktivitäten ist die Tatsache, dass viele neue Wohneinheiten noch leer stehen und es zunehmen schwierig wird, ältere, womöglich weniger gepflegte Wohneinheiten zu verkaufen. So wurden ebenfalls einige Projekte in ihrem Bau gestoppt, um zunächst genug KäuferInnen zu akquirieren. Neben den an ausländische KäuferInnenschichten gerichtete Projekte entwickeln ebenfalls einige DeveloperInnen Projekte in niedrigeren Preisklassen gezielt für lokale KäuferInnen wie die zuvor thematisierten Townhouses. Zusätzlich sind, gerade im Falle der Land Developments, viele der geplanten Projekte noch nicht- oder nur teilweise umgesetzt worden. Das hängt damit zusammen, dass viele der Projekte entweder *made to order* sind, das heißt dass gewartet wird bis potenzielle KäuferInnen einen Kaufvertrag unterschreiben²⁰⁸.

Diese Probleme sollen allerdings letztendlich nicht darüber hinweg täuschen, dass sich der Immobilienmarkt in der Region insgesamt vor allem in jüngster Vergangenheit gut entwickelt hat. Das zeigt auch, dass neben dem bereits 2006 eröffneten *Market Village* unter anderem eine weitere, 140.000 Quadratmeter große Shopping Mall (*Bluport Hua Hin Resort Mall*) in Hua Hin an der Phetkasem Road im Jahr 2015 eröffnet werden soll²⁰⁹. Ebenso ist die Region, trotz der gestiegenen Preise weiterhin wesentlich günstiger als beispielsweise Phuket²¹⁰.

²⁰⁶Thai-Swedish Chamber of Commerce 2012: 16f

²⁰⁷Männlich, 71, Deutschland

²⁰⁸Colliers International Thailand Research 2012: 9f

²⁰⁹Colliers International Thailand Research 2012: 12

²¹⁰Bangkok Post 2011: 27

Ebenfalls interessant ist der Vergleich mit den Destinationen Phuket und Pattaya, welche traditionell eine Vielzahl internationaler InvestorInnen anziehen. So lässt sich das bis zum Tsunami 2004 mangelnde Interesse an Hua Hin/Cha-am seitens potenzieller ausländischer InvestorInnen heute aufgrund noch vorhandener Baulandreserven in guter Lage heute als Vorteil der Region sehen.

Abgesehen davon war gerade Hua Hin seit jeher ein wichtiger Markt für thailändische InvestorInnen, im Speziellen für potenzielle KäuferInnen der Mittel- und Oberschicht aus der Hauptstadt Bangkok. So hat Hua Hin den Ruf inne, eine entspanntere Alternative zu Pattaya zu sein. Dabei ist bemerkenswert, dass der Anteil der KäuferInnen, welche eine Immobilie als reine Geldanlage erwerben, wesentlich geringer ist als in Pattaya. Insgesamt urteilt die Bangkok Post, dass Hua Hin im Gegensatz zu den erwähnten, bekannteren Destinationen ein stetigeres, wenn auch wesentlich gemächlicheres Wachstum vorzuweisen hat und nicht kurzlebigen Planungen und einer starken Bauwut zum Opfer gefallen ist. So sorgt der tendenziell eher langsame Anstieg der Preise zwar nicht gerade für Jubelschreie innerhalb der InvestorInnenschaft, andererseits bleiben plötzliche Einbrüche wie etwa in Pattaya aus. Die Konzentration im Untersuchungsgebiet auf die höhere Mittelschicht beziehungsweise Oberschicht resultiert außerdem letztendlich in einer größeren Sicherheit für potenzielle Anleger. So wird resümiert, dass Hua Hin heute wesentlich weniger Hochhaus-Condominiums als Pattaya hat, die Immobilien allerdings von einer hochwertigeren Bausubstanz und zumeist in reizvolleren Lagen sind. Im Gegensatz zu anderen Märkten ist es einfacher Immobilien in Hua Hin in guter Lage zu erwerben, da diese in Hua Hins langer Küste schlichtweg nicht so selten sind. Zu den Vorzügen einer Orientierung an solventeren InvestorInnen fasst die Bangkok Post relativ passend zusammen:

“Less budget projects means less shoddy projects.”²¹¹

Im Jahr 2010 entfielen rund 30 Prozent der verkauften Immobilien auf internationale KäuferInnen. So wie Pattaya mittlerweile einen starken Schwerpunkt russischer KäuferInnen hat, spielen in Hua Hin vor allem skandinavische InvestorInnen eine große Rolle²¹². Diese Entwicklung geht mittlerweile so weit, dass man sich in Thailand teilweise darüber sorgt, nicht genug Land für die zukünftigen einheimischen Generationen zur Verfügung zu haben²¹³.

Insgesamt bilanziert Rosse:

²¹¹Bangkok Post 2011: 8f

²¹²Bangkok Post 2011: 14

²¹³vgl. Samuiforsale 2013

“Ich freue mich als Immobilienmakler, dass die Region boomt. Es entstehen zwischen Cha-am und Hua Hin 8000 neue Wohneinheiten, ich sehe eine Entwicklung bei der Hausnachfrage, also sehe ich für die nächsten Jahre ein weiteres Wachstum voraus.”²¹⁴

Gezeigt hat sich hinsichtlich der Entwicklung des Immobilienmarktes, dass es starke räumliche Disparitäten innerhalb der Untersuchungsgebietes gibt. Wie diese genau aussehen und wie sie sich erklären lassen wird unter anderem im nächsten Abschnitt dargestellt.

6.1 Lage

Auf Grundlage der vorgenommenen Kartierung wurde der gesamte Untersuchungsraum zunächst in mehrere Teilgebiete eingeteilt, in einem zweiten Schritt die räumliche Verteilung der einzelnen Wohnformen ermittelt und dargestellt und letztendlich die weiteren Eigenschaften gemäß der einzelnen Kriterien evaluiert und dokumentiert. Im Folgenden wird entsprechend zunächst eine Untergliederung des Untersuchungsgebietes in besagte Teilgebiete vorgenommen, bevor schließlich die räumliche Verteilung und die Lage der einzelnen Wohnformen im Detail dargestellt wird.

Geographische Einteilung des Untersuchungsgebietes

So lassen sich innerhalb des Untersuchungsgebietes verschiedene Teilgebiete hinsichtlich mehrerer Merkmale unterscheiden. Zu diesen zählen:

- Die Dichte der bisherigen Bebauung,
- die jeweils vorherrschende Wohnform,
- die durchschnittlichen Grundstückspreise, sowie
- der Grad des Ausbaus der Infrastruktur.

²¹⁴Rosse, Interview vom 12.03.2013

Cha-am Siedlungsbereich

Dem Siedlungsbereich Cha-ams wird oftmals zugeschrieben, an das zu erinnern, was das benachbarte Hua Hin vor circa 10 Jahren noch war: Eine Stranddestination, die zwar langsam hinsichtlich ihrer Entwicklung Fahrt aufnimmt, allerdings infrastrukturell noch nicht ganz mithalten kann. Die Siedlung selbst wird vor allem von der einheimischen, lokalen Bevölkerung bewohnt, einige wenige Gebäude werden als Guesthouses genutzt, die vorherrschende Wohnform sind einfache Häuser. Im Westen grenzt der Siedlungsbereich an das Hinterland Cha-ams und im Osten bildet die Phetkasem-Road die Grenze zur Beachfront. Der Siedlungsbereich Cha-ams bildet mit einer Gesamtfläche von rund 4 Quadratkilometern einen der kleinsten Teilabschnitte innerhalb des Untersuchungsgebietes²¹⁵.

Cha-am Hinterland

Im Hinterland Cha-ams ist bisher bestenfalls eine minimale Bautätigkeit zu erkennen, die meisten Flächen werden agrarisch genutzt und nur die wenigsten sind bisher als Bauflächen ausgewiesen. Entsprechend gibt es nur einige wenige freistehende Häuser, sowie einige unbenannte GRDs augenscheinlich niedriger Qualität. Die Landpreise in diesem circa 51 Quadratkilometer großem Teilbereich sind die bisher günstigsten im gesamten Untersuchungsgebiet. Das relativ große Areal erstreckt sich von der Gabelung der Phetkasem im Norden bis zur Schnellstraße 1010 (beziehungsweise *Chom Phol*), welche zentral im Untersuchungsgebiet die innere mit der äußeren Phetkasem Road verbindet, sowie von der Beachfront Cha-ams im Osten bis zur äußeren Phetkasem Road im Westen²¹⁶.

²¹⁵vgl. Abb. 14

²¹⁶vgl. Abb. 14



Abbildung 12: Blick vom Hin Lek Fai im Zentrum des Untersuchungsgebietes Richtung Cha-am Hinterland und Cha-am Beachfront. Eigene Aufnahme (2013).

Cha-am Beachfront

Die Beachfront Cha-ams stellt bisher den Schwerpunkt der baulichen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet nördlich von Hua Hin selbst dar. Hinsichtlich der vorherrschenden Wohnform handelt es sich um Condominiums, welche zumindest tendenziell günstiger sind als in Hua Hin, allerdings hinsichtlich ihrer Qualität mindestens gleichwertig sind. Innerhalb dieses Teilbereichs lassen sich zudem einige Unterschiede hinsichtlich der Art der Bebauung sowie der Landpreise feststellen. Im nördlichen Bereich der Beachfront, in unmittelbarer Nähe zum eigentlichen Siedlungsbereich Cha-ams lassen sich sowohl Hotels²¹⁷, als auch Guesthouses und Condominiums²¹⁸ vorfinden, die von einer reichhaltigen gastronomischen Infrastruktur, welche allerdings auf ein vornehmlich einheimisches Klientel ausgerichtet ist, profitieren. Die Beachfront hat eine Gesamtfläche von circa 17 Quadratkilometern.

²¹⁷beispielsweise Cha-am Park Resort, Raya Resort Cha-am

²¹⁸beispielsweise Saeng Thong Condo, Cattleya

Ebenfalls wird die Beachfront als zukunftssträftigster Entwicklungsbereich der nächsten Jahre vor allem für Condominiums gesehen. Das hängt zum einen mit den nach wie vor geringeren Bodenpreisen, aber auch und vor allem mit dem Platzmangel entlang der Beachfront Hua Hins zusammen. Ebenfalls begünstigt ist dieser Bereich durch die Tatsache, dass während in Hua Hin selbst vor allem an langen Wochenenden die Straßen fast durchgehend verstopft sind, man sich in Cha-am diesem Verkehrsaufkommen noch weitestgehend entziehen kann und zudem näher am Großraum Bangkok ist.



Abbildung 13: Strand Cha-ams mit vornehmlich einheimischen Klientel. Eigene Aufnahme (2013).

Gerade die Condominiums im äußersten Norden des Untersuchungsgebietes sind von älterer Bausubstanz, zumeist Hochhäuser und relativ günstig. Desto weiter man sich dagegen in südlicher Richtung vom Siedlungsbereich Cha-ams in Richtung Hua Hin Airport entfernt, desto neuer werden die Condominiums und desto mehr Hotels mischen sich darunter. Gerade bei den sehr neuen Bauprojekten beziehungsweise denen, die sich noch im Bau befinden, handelt es sich oftmals um eher niedrige Komplexe, welche sich mitunter auf mehrere Gebäude verteilen²¹⁹. Ebenfalls befinden sich in diesem Bereich die einzigen GRDs im Bereich der Beachfront²²⁰, welche von den im

²¹⁹beispielsweise Boathouse Hua Hin, Regent Villa Hua Hin

²²⁰Casa Seaside, Oriental Beach

Vergleich zur Beachfront Hua Hins niedrigeren Landpreisen profitieren und die noch vorhandenen Baulandreserven nutzen²²¹.

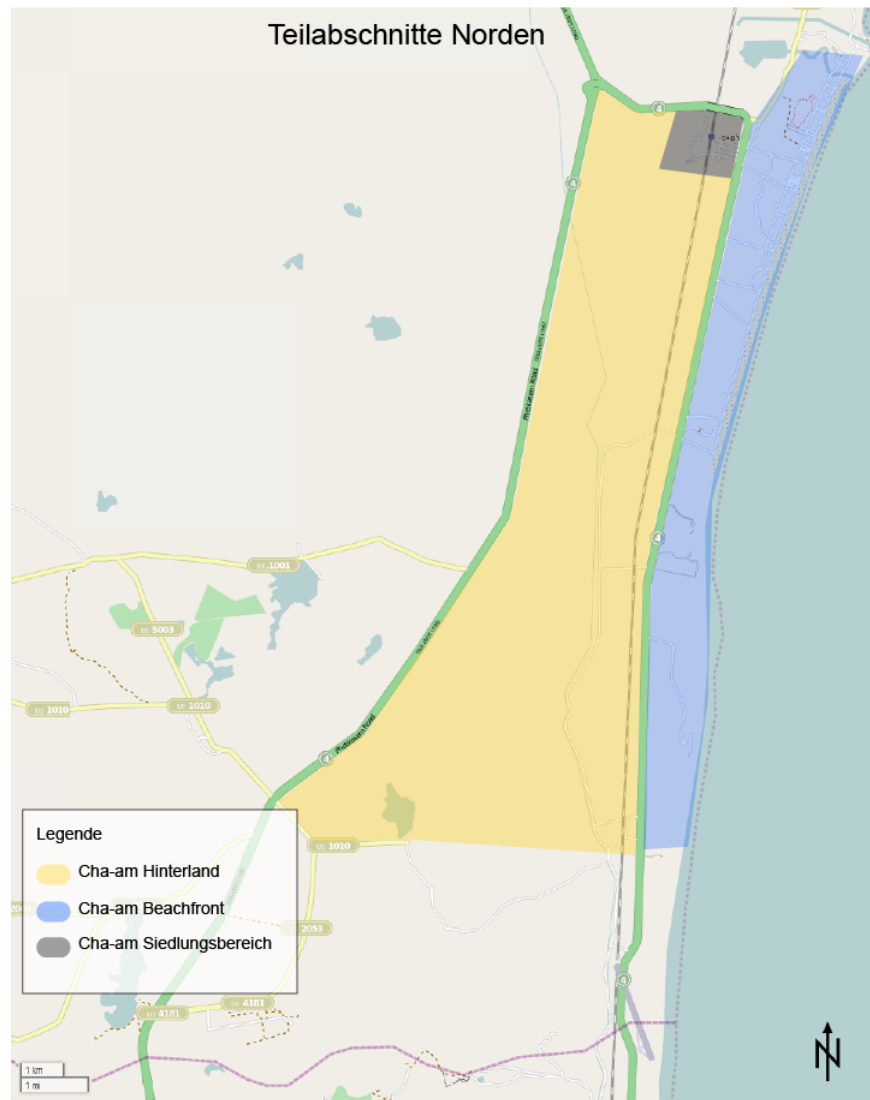


Abbildung 14: Teilgebiete im Norden. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).

Hua Hin Siedlungsbereich

Der im Rahmen der Kartierung erfasste Siedlungsbereich Hua Hins hat eine Gesamtfläche von knapp 10 Quadratkilometern und zieht sich westlich der küstennahen Phetkasem Road vom süd-

²²¹vgl. Abb. 14

lichen Ende des Flughafens bis zur Soi 112. Das Zentrum befindet sich westlich des Hilton Hotels und des Hauptpiers grob zwischen Soi 94 und Soi 60. In diesem Bereich befinden sich neben sämtlichen Behörden und dem für die Expats wichtigen Immigration Büro ebenfalls die meisten infrastrukturellen- und touristischen Einrichtungen der Stadt. So befinden sich im Bereich der Soi 94 sowohl das Bangkok Hospital Hua Hin als auch das Market Village, in der Soi 86 das Sao Paolo Hospital, im Bereich der Soi 76 die bekannte Railway Station, sowie in der Soi 70 der Nachtmarkt, welcher ebenfalls gerne von Expats frequentiert wird. Im Siedlungsbereich befinden sich zudem neben einigen Hotels, Apartmentgebäuden und Guesthouses vor allem für eine thailändische Siedlung typische Wohn- und Gewerbebauten²²².

Hua Hin Beachfront

Vom Bereich südlich des Flughafens bis hinunter nach Khao Takiab erstreckt sich die Beachfront Hua Hins. Wie auch im Falle der Beachfront Cha-ams lassen sich auf diesem, circa 15 Kilometer langem Küstenstreifen einige Unterschiede feststellen: So befinden sich im nördlichen Bereich dieses Teilgebiets ähnlich wie im südlichen Bereich der Beachfront Cha-ams vor allem Condominiums. Diese reichen von der mittleren- bis zur oberen Preisklasse, werden allerdings in diesem Bereich teilweise durchmischt von einer Reihe Hotels, ebenfalls der Mittel- bis absoluten Oberklasse²²³. Einige dieser Komplexe bieten sowohl Hotelzimmer als auch Wohneinheiten zur Miete oder zum Verkauf an. Aufgrund der bereits thematisierten neuen Baurestriktionen sind auch hier die meisten jüngeren Bauten in einer eher niedrigen Bauweise entstanden. Insgesamt sind die Preise im Vergleich zum Bereich unmittelbar östlich des Siedlungsbereiches von Hua Hin geringer, was aufgrund der tendenziell etwas periphereren Lage begründet ist. Im Bereich rund um das Hilton Hua Hin und den Hauptpier befinden sich eine Reihe weiterer Hotels und Guesthouses, die mit Abstand größte Konzentration an internationalen Restaurants, Bars und Dienstleistungen jeder Art sowie eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Condominiums befinden sich in diesem Bereich nur sehr wenige, GRDs gibt es keine. Im südlichen Bereich der Beachfront dagegen befinden sich wiederum vor allem Condominiums, teilweise älteren Jahrgangs, teilweise jüngeren Jahrgangs mit entsprechenden Höhenunterschieden. Die Bodenpreise sind hier die höchsten im gesamten Untersuchungsgebiet. So sind die Landpreise im Bereich der Beachfront im Zentrum Hua Hins beziehungsweise in zentrumsnahen Lagen in den letzten 5 Jahren um circa 50 % gestiegen²²⁴. Dieses Gebiet ist die best

²²²vgl. Abb. 16

²²³beispielsweise Sheraton Hua Hin

²²⁴Thai-Swedish Chamber of Commerce 2012: 17

entwickelte und auch begehrteste Wohnlage in der Region, was neben der Strandnähe auch an der unmittelbaren Nähe der bekanntesten Touristenattraktionen Hua Hins wie dem Nachtmarkt, dem Sofitel Centara, der Train Station, dem Royal Golf Course, sowie verschiedener Shopping Malls, Supermärkte, Banken, Bars, Kinos und sämtlichen öffentlichen und behördlichen Einrichtungen, liegt. Baureserven sind in diesem Bereich bestenfalls noch marginal vorhanden und die aktuellen Quadratmeterpreise bewegen sich ab 100.000 Baht pro Quadratmeter aufwärts²²⁵.



Abbildung 15: Blick vom Hin Lek Fai im Zentrum des Untersuchungsgebietes Richtung Hua Hin Beachfront (Süd) und Khao Takiab. Eigene Aufnahme (2013).

Hua Hin Hinterland

Das Hinterland westlich des Stadtzentrums von Hua Hin zieht sich vom äußeren Siedlungsbereich bis zur landesinneren Phetkasem Road in Ost-West-Ausdehnung sowie im Norden von der Schnellstraße 1010 bis im Süden zur Soi 112 und hat eine Gesamtfläche von rund 139 Quadratkilometern (vgl. Abb. 28). Das hügelige Gebiet rund um den Hügel *Hin Lek Fai* wurde lange Zeit vor allem zum Ananas- beziehungsweise Zuckerrohranbau genutzt. Einige dieser Plantagen bestehen zwar bis heute, ein großer Teil der Flächen wurde allerdings mittlerweile als Bauland ausgewiesen oder

²²⁵vgl. Abb. 16

ist bereits bebaut. Hier befinden sich vor allem GRDs der mittleren Preisklasse bis hin zur absoluten Luxusklasse. Die meisten dieser GRDs bestehen aus 50-100 Wohneinheiten und die Preise sind aufgrund der etwas peripheren Lage relativ günstig. Die Wohnlagen offerieren sehr viel Ruhe, oftmals einen Meerblick und zumindest eine relative Nähe zum Zentrum Hua Hins. Hinsichtlich der Infrastruktur gibt es allerdings erhebliche Unterschiede. Während einige der Straßen, oftmals in unmittelbarer Siedlungsnähe, bereits gut ausgebaut sind, weisen andere dagegen starke Mängel auf oder sind bestenfalls in Form von staubigen Pisten vorhanden. So konzentrieren sich viele der Gated Residential Developments zwar entlang bestehender Straßenverbindungen, manche der Bauprojekte sind allerdings nur schwer zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten bestehen meist in unmittelbarer Nähe nur in Form eines *7 Elevens* oder *Tesco Lotus*²²⁶, zum größeren Einkauf oder zum Besuch eines Restaurants muss in das Zentrum Hua Hins gefahren werden, was wiederum einen gewissen Maß an Mobilität seitens der Bewohner voraussetzt²²⁷.

²²⁶Sowohl bei 7 Eleven als auch bei Tesco Lotus handelt es sich um in Thailand weit verbreitete Einzelhandelsketten, welche allerdings fast ausschließlich Waren für den kurzfristigen Bedarf anbieten.

²²⁷vgl. Abb. 16

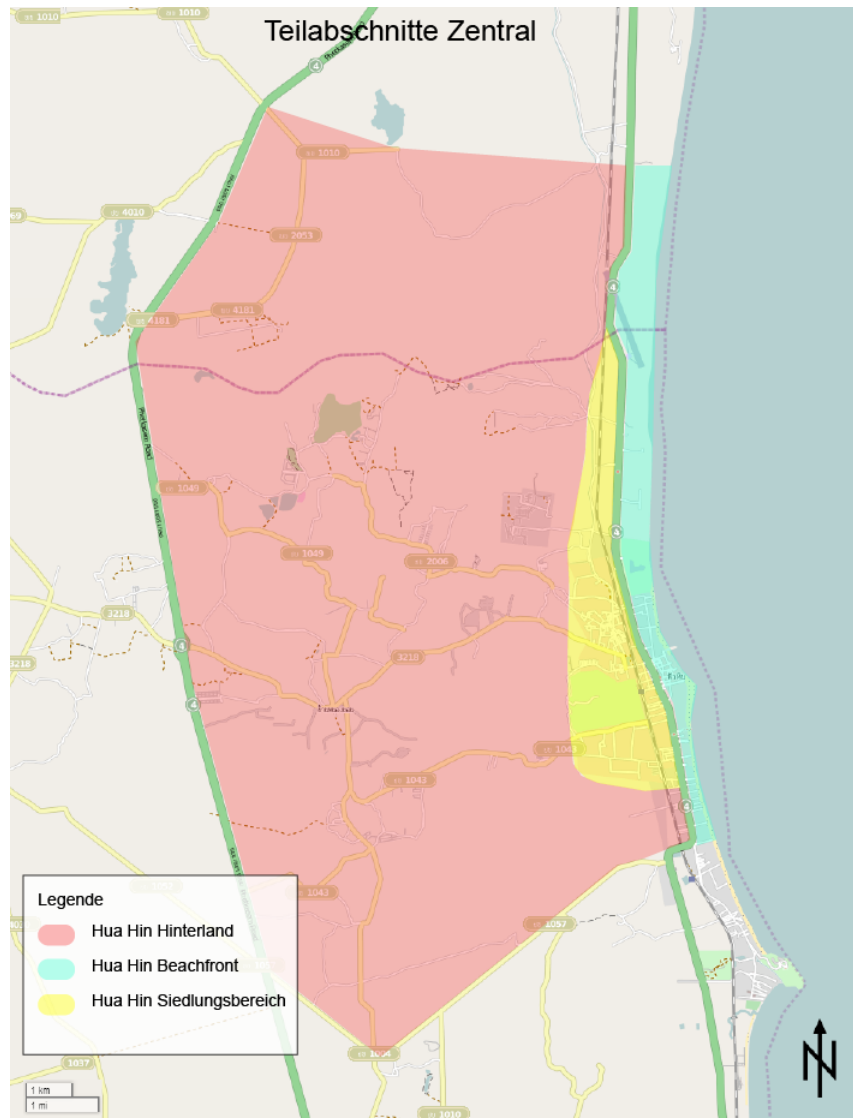


Abbildung 16: Teilgebiete im Zentrum. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).

Khao Takiab

Khao Takiab befindet sich etwa 6 Kilometer vom Zentrum Hua Hins entfernt. Das identifizierte Teilgebiet zieht sich dabei entlang der Beachfront von der Soi 87 im Norden bis zum südlichen Ende der Erhebung rund um den so genannten *Affenfelsen*. Die Immobilienpreise in dieser Lage sind ähnlich hoch wie im Bereich der Beachfront Hua Hins, auch wenn es im Gegensatz zum Zentrum noch einige Ausreißer nach unten gibt, vor allem in Gebäuden ohne Meerblick beziehungsweise

direktem Zugang zum Strand. Hier lassen sich sowohl eine Vielzahl von Condominiums als auch Hotels vorfinden, wobei das Potenzial in dieser Gegend noch sehr groß ist aufgrund den im Gegensatz zum Zentrum noch eher vorhandenen Baulandreserven und der verhältnismäßig guten Lage. So ist mit weiterer Bauaktivität in naher Zukunft zu rechnen²²⁸.



Abbildung 17: Blick von Khao Takiab in Richtung Hua Hin Beachfront. Eigene Aufnahme (2013).

Süd Hua Hin

Der Süden Hua Hins erstreckt sich von Khao Takiab bis nach Khao Tao und hat eine Gesamtfläche von lediglich circa 4 Quadratkilometern. Das Gebiet ist bisher wesentlich weniger bebaut als die Küstenstreifen Richtung Norden, was den Vorteil hat, dass die bisherigen Projekte nahezu durchwegs über direkten Strandzugang verfügen und es wesentlich ruhiger zugeht als beispielsweise an den zentrumsnahen Stränden. Das Gebiet verfügt über die größten Baulandreserven und die günstigsten Landpreise im Bereich der Beachfront des gesamten Untersuchungsgebietes. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass auch hier mittelfristig stärker investiert wird, auch wenn sich die aktuellen Investitionen vor allem auf zentralere Bereiche fokussieren²²⁹.

²²⁸vgl. Abb. 18

²²⁹vgl. Abb. 18

Khao Tao

Circa 18 Kilometer vom Zentrum Hua Hins entfernt befindet sich die noch relativ beschauliche Gemeinde Khao Tao, welche sich ihren Charme eines thailändischen Fischerdorfs noch weitestgehend erhalten konnte.

Im Bereich Khao Tao gibt es eine Reihe vornehmlich jüngerer Bauprojekte, entlang der Beachfront handelt es sich dabei vor allem um Condominums, etwas weiter landeinwärts, allerdings noch immer in Küstennähe befinden sich ebenfalls einige GRDs. Angesichts der naturräumlichen Attraktivität dieses Standortes sind die Landpreise noch eher gering, was vor allem an der relativ großen Entfernung zu Hua Hin sowie der innerhalb des Untersuchungsgebietes größten Entfernung zu Bangkok liegt. So sind einige der Projekte funktional eher mit dem südlich gelegenen Pranburi als mit Hua Hin verbunden²³⁰.

Hua Hin Hinterland Süd

Das Hinterland südlich der Soi 112 ist circa 116 Quadratkilometer groß und unterscheidet sich naturräumlich kaum von seinem nördlichen Pendant, weist allerdings eine ungleich niedrigere Bautätigkeit auf. Zwar sind die Landpreise in diesem Gebiet die niedrigsten des gesamten Untersuchungsgebietes, die periphere Lage und die eher schlechte Infrastruktur vor allem in größerer Entfernung zur strandnahen Phetkasem Road scheint allerdings noch viele InvestorInnen abzuschrecken. Einige wenige GRDs befinden sich direkt westlich der strandnahen Phetkasem Road und Khao Tao²³¹.

²³⁰ vgl. Abb. 18

²³¹ beispielsweise The Falls: www.thefalls-huahin.com

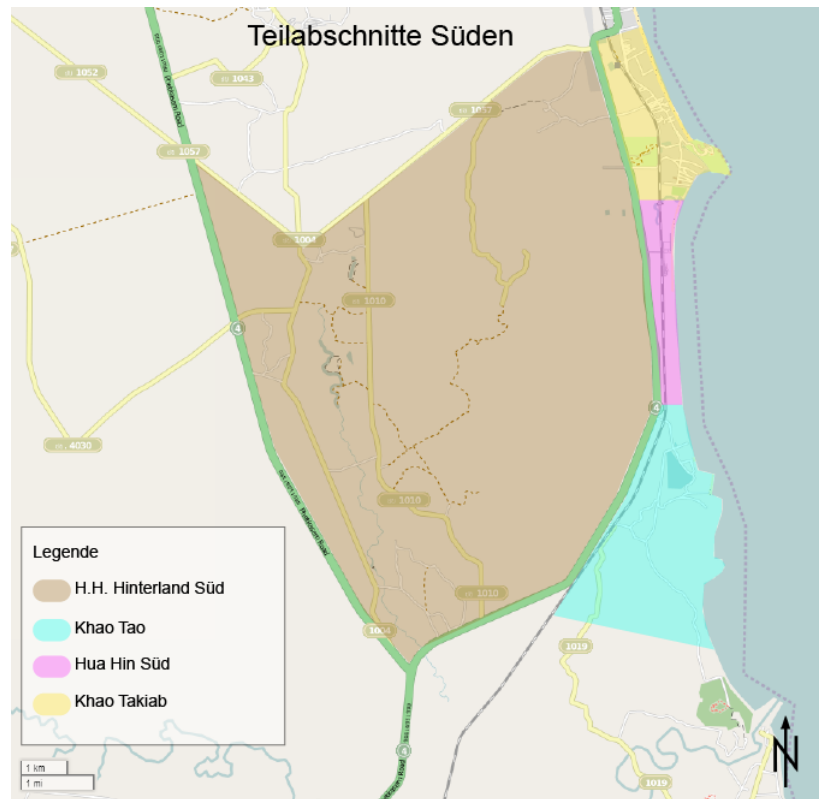


Abbildung 18: Teilabschnitte im Süden. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich das Untersuchungsgebiet als ein hinsichtlich der jeweiligen Bebauungsdichte, der Grundstückspreise, aber auch der Infrastruktur und verschiedenen Wohnformen sehr heterogener Raum darstellt. Es entfallen mit rund 44 Quadratkilometern nur ein kleiner Teil des Untersuchungsgebietes auf die Bereiche an der Beachfront, während der Großteil des Untersuchungsgebietes mit 306 Quadratkilometern als Hinterland oder Inland gekennzeichnet ist.

Charakteristisch hinsichtlich der räumlichen Verteilung scheint zu sein, dass sich Condominiums vornehmlich in Strandnähe konzentrieren, während sich GRDs vor allem in den periphereren Lagen im Hinterland befinden. Diesen Eindruck bestätigt ebenfalls Punsard:

“Actually for Condominiums it is Beachfront and downtown while Gated Communities are around Hua Hin, but also going more to downtown.”²³²

²³²Punsard, Interview vom 12.03.2013

In unmittelbarem Zusammenhang steht diese Struktur mit der zuvor dargestellten Veränderung der Immobilienpreise. So stellt Rosse fest:

“Dadurch dass die Grundstückspreise so stark gestiegen sind traut sich kaum noch ein Anlieger in der dieser Region in Areale unterhalb der Anhöhe zu investieren. Die weichen eher gerne ins Hinterland aus, wo die Grundstückspreise niedriger sind. Die Grundstückspreise für die Condominiums vorne an der Beachfront sind 90 Millionen Baht pro Rai aufwärts und da gibt es kaum noch freie Bauplätze und die letzten verfügbaren werden systematisch aufgekauft von den Bauträgern, das heißt die Beachfront ist nach wie vor die richtige Region um in Condominiums zu investieren und dadurch das dort die Preise so gestiegen sind, ist es kaum noch möglich dort normale Häuser zu bauen.”²³³

Räumliche Verteilung der einzelnen Wohnformen

Im Rahmen der vorgenommenen Kartierung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 167 Projekte erfasst, davon entfallen 100 auf Gated Residential Developments, 35 auf *reine* Condominiums, 14 Condominiums mit angeschlossenem Hotelbetrieb²³⁴, 8 gemischte Projekte, welche sowohl freistehende Häuser zum Verkauf als auch ein Condominium beinhalten, sowie 11 Projekte deren genaue Form teilweise aufgrund mangelndem Baufortschritt oder Unzugänglichkeit nicht erkennbar ist. Von der Kartierung ausgeschlossen wurden jegliche Art von reinen Hotelbetrieben, Resorts oder Guesthouses. Ausschlaggebendes Kriterium zur Abgrenzung dieser ist, ob- und inwiefern monatliche Mieten grundsätzlich angeboten und beworben werden oder Objekte zum Verkauf stehen. Wirbt ein Projekt also lediglich mit Preisen pro Übernachtung beziehungsweise wöchentlichen Raten, fällt es in die Kategorie *Resort*, *Hotel* oder *Guesthouse* und ist von der Kartierung ausgeschlossen. Wird dagegen mit monatlichen, jährlichen Mietpreisen oder gar Verkaufspreisen geworben, fällt es unter eine der Kategorien Condominium oder GRD. Grundsätzlich ist zu sagen, dass kein Anspruch auf absolute Vollständigkeit erhoben werden kann. Zwar ist davon auszugehen, dass ein beträchtlicher Teil der vorhandenen Projekte dokumentiert wurden, es kann wiederum aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne schlichtweg übersehen wurden.

Zum Zwecke einer besseren Übersicht und Darstellbarkeit wurde das Untersuchungsgebiet für die Visualisierung der Wohnformen wie bereits zuvor in einen nördlichen, einen zentralen und einen

²³³Rosse, Interview vom 12.03.2013

²³⁴diese werden teilweise auch Condotels genannt

Wohnformen im zentralen Bereich

Der zentrale Bereich des Untersuchungsgebietes rund um den Siedlungsbereich Hua Hins bildet mit insgesamt 109 kartierten Objekten den Schwerpunkt der Verbreitung sowohl von Condominiums (23), als auch und vor allem von GRDs (86). Letztere befinden sich fast ausschließlich im Hinterland Hua Hins (83), wobei tendenziell eine Lage bevorzugt wird, welche zwar noch in Reichweite des Siedlungsbereiches ist, diesem allerdings nicht zu Nahe kommt. Von größerer Bedeutung scheinen die gut ausgebauten und erschlossenen Straßen des Untersuchungsgebietes zu sein, so befinden sich eine Vielzahl der Objekte entlang der Hauptstraßen 1043, 3218 und 2006. Gerade entlang dieser Straßen ist auch eine auf AusländerInnen ausgelegte Einkaufsinfrastruktur zu beobachten. Die übrigen drei GRDs befinden sich im nördlichen Bereich der Beachfront Hua Hins (2) sowie im äußeren Siedlungsbereich (1). Die Condominiums dagegen konzentrieren sich wie auch im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes vor allem an der Beachfront (17), einige vornehmlich neuere Projekte befinden sich allerdings auch im hügeligen Hinterland in Reichweite des Siedlungsbereiches (6). Die Condominiums im Bereich der Beachfront wiederum verteilen sich nördlich und südlich des touristischen Zentrums Hua Hins im Bereich rund um das Hilton Hotel. Dieser wird seitens InvestorInnen aufgrund des hohen Bebauungsgrades, der hohen Landpreise und der starken Frequentierung durch Touristen mittlerweile eher gemieden²³⁶.

Von den 8820 im Rahmen dieser Studie ermittelten Condominium Wohneinheiten entfallen alleine 47 % auf die Beachfront Hua Hins, wobei gerade in den letzten 2-3 Jahren ein starker Fokus seitens der DeveloperInnen auf das günstigere Cha-am gelegt wird²³⁷.

²³⁶ vgl. Abb. 20

²³⁷ Thai-Swedish Chamber of Commerce 2012: 4

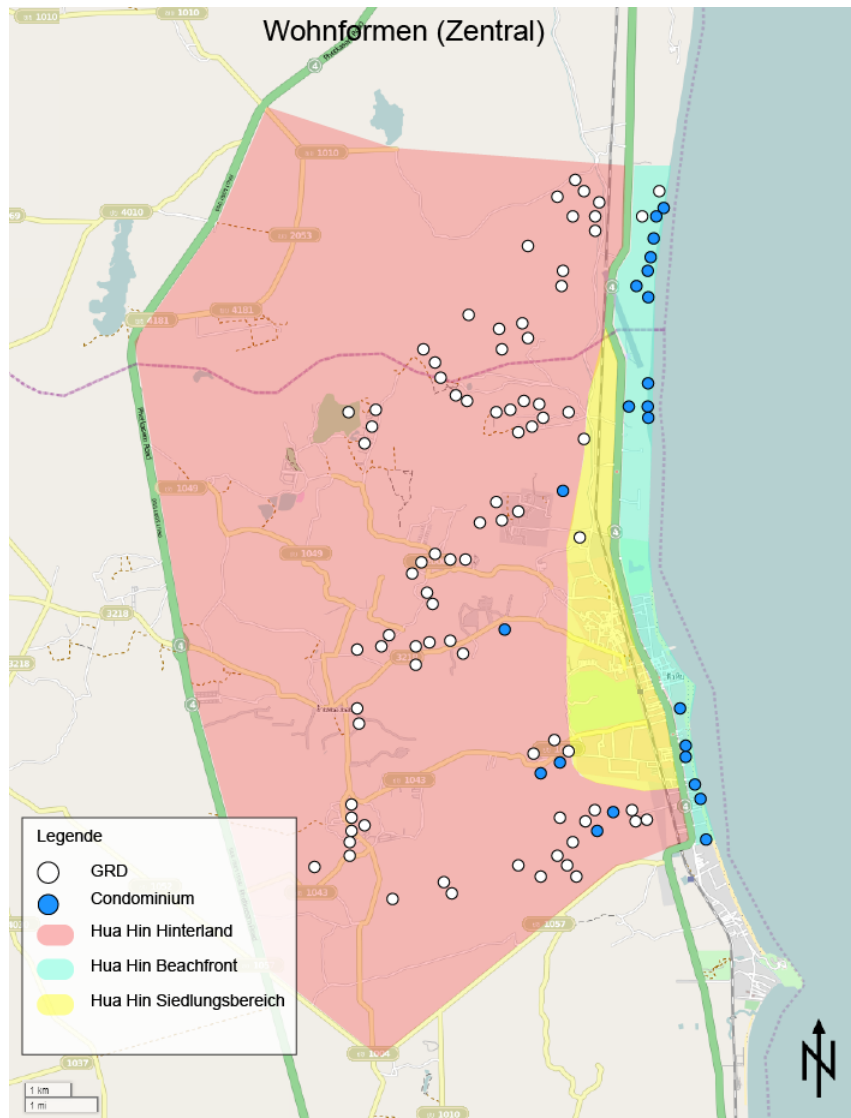


Abbildung 20: Wohnformen im Zentrum. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).

Wohnformen im Süden

Der südliche Bereich ist hinsichtlich der Verbreitung der jeweiligen Wohnformen ähnlich wenig erschlossen wie der nördliche Bereich. Allerdings lassen sich sowohl hinsichtlich der Condominiumentwicklung als auch der Entwicklung von GRDs mehrere Schwerpunkte erkennen. So konzentrieren sich die 14 GRDs vor allem in der Region Khao Tao (9), sowie in den südlichen Bereichen des südlichen Hinterlandes in unmittelbarer Nähe zur strandnahen Phetkasem Road und zu Khao Tao

(5). Khao Tao ist neben Khao Takiab ebenfalls eine populäre Destination zur Entwicklung von Condominiums (6 beziehungsweise 7 Condominiums), während der südliche Bereich der Beachfront Hua Hins bisher eher wenig erschlossen ist (2). Drei Condominiums befinden sich zusätzlich im südlichen Hinterland, vornehmlich allerdings im nördlichen Bereich in der Nähe von Khao Takiab²³⁸.



Abbildung 21: Condominium *Malibu* in Khao Tao. Eigene Aufnahme (2013).

²³⁸vgl. Abb. 22

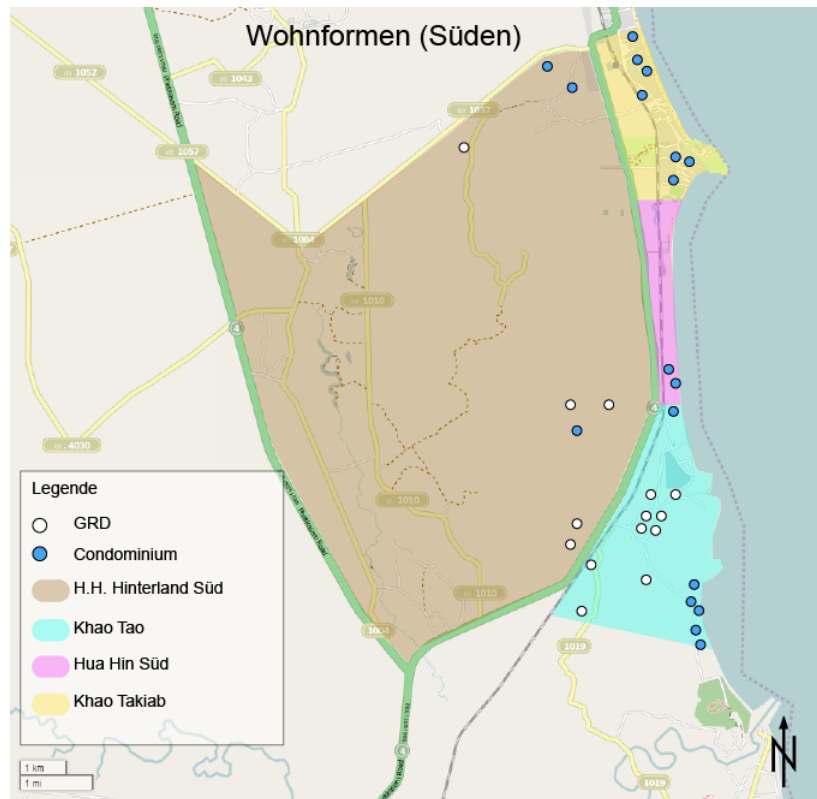


Abbildung 22: Wohnformen im Süden. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).

Insgesamt stellt der zentrale Bereich rund um Hua Hin den aktuellen Schwerpunkt der baulichen Entwicklung des Untersuchungsgebietes dar. Hier konzentrieren sich mit 109 Objekten fast zwei Drittel aller erfassten Objekte. Es lassen sich zudem hinsichtlich der infrastrukturellen Erschließung und der Anbindung der verschiedenen Projekte erhebliche Unterschiede je nach Lage dieser erkennen lassen. Desto weiter man sich von der Küste entfernt, desto schlechter ist insgesamt die Qualität der Straßen sowie der restlichen Infrastruktur wie Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Zwar gibt es ein paar Projekte im Bereich der landesinneren Phetksasem, die Dichte nimmt hier allerdings deutlich ab. Es ist oftmals davon auszugehen, dass diese Projekte bewusst eine eher periphere Lage haben um ein gewisses Maß an Ruhe und Abgeschiedenheit zu gewährleisten. Viele dieser Projekte sind an Golfplätze angeschlossen beziehungsweise profitieren von der Nähe zu diesen.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich auch die Infrastruktur in den letzten Jahren stark entwickelt hat. So stellen die Expats unter anderem fest:

*“In the last 10 years everything changed. When we came here, you couldn’t even buy a knife. Now you have malls everywhere and can buy whatever you want.”*²³⁹

*“Es ist auch ein Vorteil, dass immer mehr Auswanderer hierher kommen. Es machen immer mehr Geschäfte auf, es gibt überall ATMs, mehr Restaurants und man bekommt alles was man in Europa auch bekommen würde.”*²⁴⁰

Im Folgenden wird genauer auf die verschiedenen Merkmale der einzelnen Wohnformen eingegangen.

6.2 Ausstattung und Erscheinungsbild

Grundsätzlicher, physischer Unterschied beider Wohnformen ist die Ausdehnung von Condominiums in die Vertikale sowie von GRDs in die Horizontale. Condominiums konzentrieren folglich auf der selben Grundfläche eine wesentlich höhere Anzahl an Wohneinheiten als GRDs, was die Vermutung nahe legt, dass Wohnobjekte in letzteren in der selben Lage mit dem selben Bodenpreis wesentlich teurer wären und gleichzeitig Wohneinheiten in Condominiums mit steigender Anzahl der Geschosse günstiger werden.

Tatsächlich sind die meisten der bisher bestehenden Condominiums Hochhäuser, aufgrund der zuvor vielfach thematisierten Baurestriktionen sind aber die neueren Condominiums eher niedriger gebaut und verteilen ihre Wohneinheiten mitunter auf mehrere Gebäude. Insgesamt weisen die Condominiums in der Region einige Unterschiede auf. Sie können sich auf mehrere Gebäude verteilen oder über nur ein Gebäude verfügen, sie können eine reine Wohnfunktion aufweisen, oder auch teilweise geschäftlich genutzt werden. Es lassen sich einfache, kleinere Apartmentgebäude ebenso vorfinden wie hochgeschossige Gebäude mit aufwändigen Lobbies, Gartenanlagen, Poollandschaften oder gar Golfkursen. Die jeweiligen KäuferInnen teilen sich dabei die Nutzung dieser jeweiligen Ausstattungsmerkmale ebenso wie die Kosten für die Instandhaltung und das Management. Letzteres legt zudem die regulativen Bestimmungen fest, welche dem Zusammenleben in dem jeweiligen Condominium zugrunde liegen²⁴¹.

Typischerweise verfügen Condominiums zumindest über einen einfachen Eingangsbereich, einen Pool und einen Fitnessraum. In den einzelnen Geschossen befinden sich mehrere Wohneinheiten,

²³⁹Männlich, 65, Dänemark

²⁴⁰Männlich, 61, Niederlande

²⁴¹Rosen, Walks 2013: 161f

welche in den oberen Stockwerken tendenziell teurer und exklusiver werden. Die Condominiums im Bereich der Beachfront verfügen zudem meist über einen großzügigen Außenbereich mit einem Pool, mit mehreren Liegen, Duschen und einem Zugang zum Meer. Es werden zumindest einfache Dienstleistungen wie eine Wäscherei und ein wöchentlicher Putzservice angeboten. In den größeren und modernen Anlagen werden zudem oftmals ein Shuttle-Service zu verschiedenen Stationen innerhalb Hua Hins, eine Bücherei und eine Art Kindertagesstätte angeboten. Die Wohnfläche bewegt sich zwischen rund 30 Quadratmetern in einfachen Ein-Zimmer-Studio-Apartments²⁴² bis hin zu über 400 Quadratmetern für luxuriöse Penthouses²⁴³.

Ein GRD umfasst tendenziell eine kleinere Zahl an Wohneinheiten, welche meist in Form von Einfamilienhäusern auftreten. Typischerweise werden GRDs von einer zumindest 1,20 Meter hohen Mauer umgeben und es führt mindestens eine (private) Straße hindurch. Ein GRD hat einen zentralen Eingang, welcher die einzige Zugangsmöglichkeit bildet. Die Häuser verfügen zudem über einen kleinen Garten, oftmals eine Terrasse und eine kleine Mauer, welche das jeweilige Grundstück vom Nebengrundstück abgrenzt. Weitere Ausstattungsmerkmale wie ein gemeinschaftlich nutzbarer Pool, Wellness-Bereich oder Fitnessraum sind tendenziell eher den mittel- bis höherklassigen Projekten vorbehalten. In letzteren verfügen die oftmals mehrgeschossigen Villen zudem jeweils über einen privaten Pool, die Anlage verfügt über weitere Sportangebote oder einen Anschluss an den nahegelegenen Golfplatz. Dienstleistungen, vergleichbar mit denen in Condominiums sind tendenziell die Ausnahme und ebenfalls eher dem höheren Preissegment zuzuordnen. Einige wenige Anlagen verfügen zudem über gesundheitsspezifische Einrichtungen, welche zum Teil für Senioren ausgerichtet sind. Dieses Angebot ist allerdings wie auch ein möglicher Shuttle-Service ebenfalls eher die Ausnahme. Meistens dagegen angeboten werden Dienstleistungen zur Instandhaltung und Pflege des Gartens, weiterer Außenanlagen sowie der gemeinschaftlich nutzbaren Ausstattungsmerkmale. Neuerdings bieten einige wenige GRDs Kooperationen in Form von Vergünstigungen in lokalen Krankenhäusern an. Ein Beispiel dafür ist die *Manora Village Health Care Card* des GRD Manora Village. Die Wohnfläche der Wohneinheiten bewegt sich zwischen circa 50 Quadratmetern²⁴⁴ bis hin zu 860 Quadratmetern²⁴⁵. Ebenfalls sind die Grundstücke von sehr verschiedenen Größen. In einigen günstigeren Projekten reicht der verfügbare Platz bestenfalls für einen kleinen Vorgarten und einen Abstellplatz für ein PKW, in den High-End Projekten finden auf den Anwesen neben einer großzügigen Poollandschaft und einer Gartenanlage mehrere

²⁴²beispielsweise Santorini: www.santorini-huahin.com

²⁴³beispielsweise The Peak: www.thepeakhuahin.com

²⁴⁴beispielsweise La Vallee: www.lavalleelight.com

²⁴⁵Falcon Hill: www.falcon-hill.com

Fahrzeuge Platz.

6.3 Größe

Wie auch bezüglich der physischen Merkmale gibt es auch hinsichtlich der Größe sowohl im Falle von GRDs als auch von Condominiums erhebliche Unterschiede. So variiert die Größe der GRDs in der Region zwischen weniger als 10 Wohneinheiten (beispielsweise Pine Flower Village) bis hin zu über 100 Wohneinheiten²⁴⁶. Einige der Projekte lassen sich in verschiedene Bauphasen untergliedern, welche im Laufe der Zeit fertig gestellt werden²⁴⁷ und zumeist (aber nicht immer) direkt miteinander verbunden sind. Projekte mit den Ausmaßen des bereits zuvor thematisierten Aphaville in Brasilien sucht man im Untersuchungsgebiet dagegen vergeblich.

Die Anzahl der Wohneinheiten in den Condominiums variiert ebenfalls zwischen weniger als 10 Wohneinheiten²⁴⁸ und über 600 Wohneinheiten²⁴⁹, welche sich wie bereits thematisiert mitunter auch auf mehrere Gebäude verteilen.



Abbildung 23: Vergleich verschiedener Größen und Strukturen: Baan Ing Phu (links) und Manora Village. Bildquelle: baaningphu.com (2013); manoravillage.com (2013). Eigene Bearbeitung.

²⁴⁶beispielsweise Casa Seaside

²⁴⁷beispielsweise Manora Village 1-3, Orchid Palm Homes 3-5

²⁴⁸beispielsweise Santi Pura, The Peak

²⁴⁹Boathouse Hua Hin

6.4 Bewohnertypen

Zunächst erweist sich vor allem eine Einteilung als interessant: Die zwischen dem einheimischen Klientel und dem Expat-Klientel. So kann man relativ klar trennen, dass Erstere vor allem Wohnlagen in Zentrumsnähe bevorzugen und stark dazu tendieren, in neue Projekte der Kategorie Condominium zu investieren, während Villen innerhalb von GRDs vor allem von ausländischen KäuferInnen nachgefragt werden. So werden die Condominiums vor allem seitens solventer Thais aus dem Großraum Bangkok in erster Linie als Ferien- oder Wochenendresidenz genutzt. Hinzu kommt, dass die Region in Sachen Bildungsmöglichkeiten und Arbeitsplätze in der Wirtschaft nicht zu den aktuellen Schwerpunkten Thailands zählt und entsprechend ein langfristiger Zuzug für die meisten Einheimischen keine Option ist²⁵⁰. Die ausländischen KäuferInnen profitieren dagegen von den bereits dargestellten niedrigeren Immobilienpreisen und der ruhigen Lage im Hinterland und investieren vorwiegend in GRDs.

Rosse führt dazu entsprechend aus, Condominiums seien...

*“... fast ausschließlich Thai-Klientel. Es gibt einige wenige Auswanderer die hier in den Condominiums wohnen, aber die sind wie gesagt sehr teuer. Es gibt wenige Condos, die nicht am Strand sind und entsprechend preiswerter sind. Da wohnt der ein oder andere Auswanderer, aber die meisten entscheiden sich für Gated Communities. Sagen wir, jemand hat 5 Millionen Baht. Da kann er sich 80 Quadratmeter Strandlage irgendwo kaufen, oder er kauft eine Poolvilla mit 3 Schlafzimmern.”*²⁵¹

Ebenfalls lässt sich ein Zusammenhang zwischen der jährlichen Aufenthaltsdauer und der bevorzugten Wohnform vermuten. Bezüglich dessen stellen Punsard und Rosse fest:

*“The expats concentrate on Gated Communities. Especially in our market, which is not really the retirement market. Our people come here for finding a second home. So most of them spend a maximum of 2-3 months a year here. So they just escape from the wintertime.”*²⁵²

²⁵⁰ Thai-Swedish Chamber of Commerce 2012: 8

²⁵¹ Rosse, Interview vom 12.03.2013

²⁵² Punsard, Interview vom 12.03.2013

“Urlauber nehmen ganz gerne Condominiums, weil es eben praktisch ist nahe am Strand zu sein und eine gute Lage zu haben. Für kurze Zeit kann man die Miete auch aufbringen, für längere Zeit dagegen gehen die Leute doch lieber ins Hinterland und haben für weniger Geld mehr Lebensqualität.”²⁵³



Abbildung 24: Unterschiedliche Werbung für unterschiedliche Zielgruppen. The Fall (links) und Baan Thew Talay. Eigene Aufnahmen (2013).

6.5 Funktionen und Motive

Im Folgenden wird sowohl dargestellt, inwiefern sich der zuvor geschilderte Eindruck der präferierten Wohnform der Expats tatsächlich mit den Ergebnissen der Interviews deckt als auch die *Gründe* für diese Wahl analysiert. Im Rahmen dieser Studie werden dabei die verschiedenen angegebenen Motive der jeweiligen BewohnerInnen der Wohnformen verglichen, was wiederum im Rahmen der Zentralen Ergebnisse (Kapitel 7) Rückschlüsse auf die Lebenswelt der einzelnen Gruppierungen zulässt.

So lebten zum Zeitpunkt der Interviews knapp die Hälfte (47 %) der Befragten in einem Gated Residential Development. Weitere 33 % entschieden sich für die im Rahmen dieser Typologie

²⁵³Rosse, Interview vom 12.03.2013

bisher unbeachteten Villen oder Häuser außerhalb einer solchen Community, 17 % lebten in einem Condominium und lediglich 3 % in einem Guesthouse.

Dazu wurden die verschiedenen Antworten kategorisiert und die dabei entstandenen Kategorien in jeder der drei Darstellungen verwendet um eine Vergleichbarkeit möglichst gut zu gewährleisten.

Es zeigt sich, dass erhebliche Unterschiede hinsichtlich der verschiedenen Motivationen bestehen: Die BewohnerInnen der GRDs gaben an, diese vor allem aufgrund des reichhaltigen Platzangebotes (57 %), der offerierten Ruhe (50 %), sowie teilweise der Sicherheit (29 %) gewählt zu haben, während eine mögliche finanzielle Unabhängigkeit, eine Attraktivität des Wohnumfeldes, die Kosten und soziale Kontakte zu anderen Expats eine nur untergeordnete Rolle spielen. Die Infrastruktur der Anlage sowie das mögliche Leben unter Thais scheint dagegen keinerlei Bedeutung zu haben. Für die BewohnerInnen von Condominiums spielt dagegen vor allem die Infrastruktur und die Sicherheit eine extrem wichtige Rolle (jeweils 80 %). Ebenso schätzen 60 % der BewohnerInnen die finanzielle Unabhängigkeit, 40 % die Ruhe und das Platzangebot und weitere jeweils 20 % die niedrigen Kosten und die Attraktivität ihres Condominiums. Unwichtig für diese Gruppierung scheint dagegen ebenfalls der Anschluss sowohl an die einheimische Bevölkerung als auch an Expats. Wiederum anders verhält es sich bei den BewohnerInnen von Häusern außerhalb von GRDs. Hauptmotivation für die Wahl eines solchen Objektes sind demnach vor allem das große Platzangebot (80 %) und eine wesentlich größere Rolle als bei den vorigen beiden Gruppierungen spielt die Möglichkeit unter der einheimischen Bevölkerung zu leben (40 %). Die ebenfalls niedrigen Kosten spielen ebenso wie die Ruhe für 20 % eine Rolle. Gerade letzteres war im Falle der BewohnerInnen von GRDs beispielsweise von wesentlich größerer Bedeutung. Kaum eine Rolle spielen soziale Kontakte zu anderen Expats, finanzielle Unabhängigkeit und Sicherheit²⁵⁴.

²⁵⁴vgl. Abb. 25

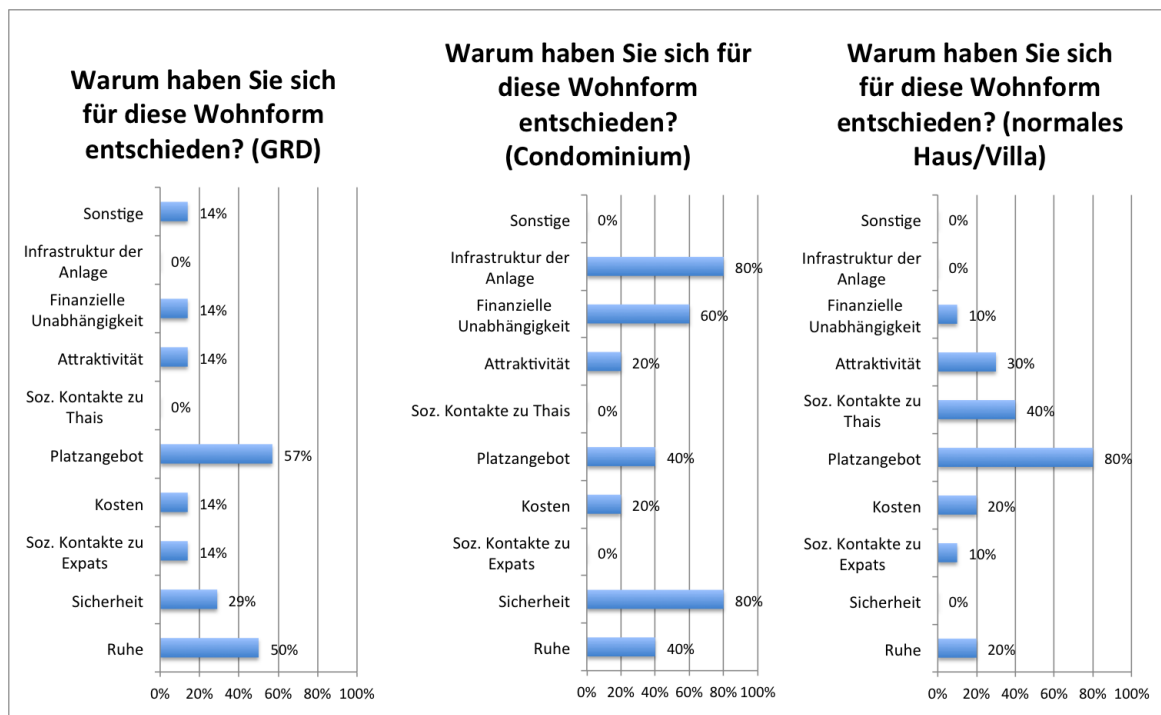


Abbildung 25: Vergleich der Gründe für den Zuzug in die jeweilige Wohnform. Eigene Erhebung (2013), n=30

Seitens der im Rahmen dieser Studie interviewten Developer der verschiedenen GRDs wird zudem ein potenzielles Gemeinschaftsgefühl, die damit verbundene Möglichkeit stets einen Ansprechpartner zu haben sowie die Bereitstellung der Wohninfrastruktur und verschiedener Dienstleistungen hervorgehoben:

“Der Riesen Vorteil ist beispielsweise hier im Lotuswell: Sie können sich jederzeit an uns wenden und erfahren in jedem Bereich Hilfe und wenn Sie irgendwann mal Pflege oder Betreuung benötigen, dann bekommen Sie die Hilfe sofort, auf der Stelle. (...) Wenn jemand das alles selber organisieren muss, ist er auch ein bisschen ausgeliefert auf das Wohlwollen der thailändischen Bevölkerung.”²⁵⁵

“I think the major advantages in a Gated Community is that you have people around you which take care of you as a person, they take care of your property and everything around your property and the infrastructure. (...) So imagine, if a european couple

²⁵⁵ Hertlein, Interview vom 13.03.2013

*comes here willing to built a house and have no clue what to start at... all these negative things will immediately change your plans of a nice and comfortable living in Thailand. We take all these worries away and we take care of all the businesses of or clients. And that you can only have in a Gated Community (...) Building the house is the easiest part we have. After that you start taking care of the house and the people. They need to go to Hospital in the middle of the night, they lose their passports, they need their visa, there is something wrong with their retirement visa, they don't have enough money on their bank account, thousand different things. I think if you live, and we are quite famous for that, in a high-end Gated Community, we take care of all these issues, so the people can really live here without worries. They have to pay for it, that's normal, but we do take care of all these elements and it is impossible to have that if you are living somewhere in your own."*²⁵⁶

*"Es gibt nicht so viele Projekte wie dieses hier in Hua Hin. Vieles sind ja ganz offene Projekte ohne jegliche Services. Meine Kunden sind alles Ausländer, von denen einige hier permanent leben, der größte Teil aber nur die Winterzeit hier verbringt. Gerade für diese Leute ist es sehr wichtig zu wissen, dass wenn sie zurück in die Heimat reisen, jemand nach ihrem Haus und ihrem Anwesen schaut. Das bieten wir hier auch. Wir haben hier ein Office, welches 7 Tage die Woche geöffnet ist und der Kunde hat entsprechend immer eine Ansprechperson. Wenn er Probleme mit dem Haus hat, Hilfe bei Visaangelegenheiten braucht, gesundheitliche Probleme oder was auch immer hat, dann kann er immer kommen und findet jemanden mit dem er kommunizieren kann und einem entsprechend hilft. Ich denke diese Konzept ist sehr wichtig für den Ausländer. Das man eben in einem fremden Land eine Vertrauensperson hat, welche im Notfall auch da ist."*²⁵⁷

6.6 Sicherheitsausstattung

Der Aspekt Sicherheit ist innerhalb der Literatur wie zuvor dargestellt fast allgegenwärtig, die Gewichtung dieses Aspekts scheint allerdings in verschiedenen Teilen der Welt zu variieren. Im vorigen Abschnitt konnte dargestellt werden, dass dieser für die BewohnerInnen der GRDs im Untersuchungsgebiet augenscheinlich nur eine untergeordnete Rolle spielt. Lediglich die BewohnerInnen

²⁵⁶Ton, Interview vom 03.04.2013

²⁵⁷Camenisch, Interview vom 26.03.2013

von Condominiums scheinen diesem Aspekt einen größeren Wert zuzusprechen.

Der Eindruck wird ebenfalls seitens der Developer geteilt. So stellt etwa Hufschmid fest:

“Sicherheit ist ein Thema, aber meiner Meinung nach kein entscheidendes. Hier in Thailand ist die Kriminalität eher geringer als in Europa zum Teil. Ob das ein großer Grund ist, weiß ich nicht. Dass es diese Mauern gibt, macht keinen großen Unterschied. Wenn da jemand rein will, dann kommt er auch rein. Das muss man sich mal anschauen. In der Nacht ist es so, dass 70 % dieser Securities einfach schlafen.”²⁵⁸

Ähnlich sieht es Hertlein:

“Wir erfahren auch in Hua Hin kaum etwas über Kriminalität. Im Gegenteil: Die Leute sind manchmal fast zu sorglos.”²⁵⁹

Dass womöglich im Gegenteil eher sicherer erscheinen kann, im normalen Siedlungsbereich unter Einheimischen zu wohnen, wird zudem auch teilweise festgestellt:

“Es gibt Leute die sagen, man hat wenn man unter Thais lebt mehr soziale Kontrolle, weil die Nachbarn auch mit darauf achten. Hier in der Community hat man einen Wachmann, der aber Nachts schläft oder nutzlos ist und entsprechend ist das Argument mit der Sicherheit nicht so einfach zu bewerten.”²⁶⁰

Insgesamt stellt sich also die Frage, ob und wie sehr sich mögliche Sicherheitsbedenken der BewohnerInnen in physischen Beschaffenheit der jeweiligen Projekte niederschlagen.

Das Ausmaß der Sicherheitsvorkehrungen und der Sicherheitsausstattung der einzelnen Projekte variiert stark und reicht im Falle der meisten GRDs von einfachen Umzäunungen entlang öffentlicher Straßen bis hin zu elektronisch gesteuerten Sicherheitstoren inklusive Kameraüberwachung, Sicherheitspersonal und hohen, massiven Mauern. Merkmale, die die meisten Projekte vorweisen sind eine betonierte Mauer von mindestens 1,20m Höhe und eine Schranke am Eingang inklusive einem Unterstand für Sicherheitspersonal. Ob und inwiefern allerdings der Unterstand genutzt wird,

²⁵⁸Hufschmid, Interview vom 27.03.2013

²⁵⁹Hertlein, Interview vom 13.03.2013

²⁶⁰Männlich, 61, Niederlande

ob- und zu welcher Tageszeit Sicherheitspersonal vorhanden ist beziehungsweise ob die Schranke genutzt wird ist höchst unterschiedlich.

In den Eingangsbereichen der verschiedenen Condominiums befinden sich dagegen fast ausschließlich rund um die Uhr zumindest ein Wachmann und zumindest tagsüber Personal, welches die Rezeption besetzt. Durch ihre meist eher vertikale Ausrichtung benötigen die meisten Condominiums keine physische Abgrenzung, welcher öffentlichen Zugang begrenzt, im Falle einiger neuerer Projekte mit mehreren, eher flachen Bauten werden allerdings zumeist Mauern und Zäune eingesetzt. Der Zugang wird zudem oftmals durch so genannte Key-Cards reglementiert und so fällt in Condominiums für Außenstehende ohne Voranmeldung der Zugang oftmals schwerer als in den meisten GRDs.



Abbildung 26: Vergleich verschiedener Sicherheitsausstattungen: Wararom Village (links) und Natural Hill. Eigene Aufnahmen (2013).

6.7 Besitzverhältnisse und Art der Nutzung

Unterschiede lassen sich ebenfalls bezüglich der jeweiligen Besitzverhältnisse feststellen. So richten sich insgesamt die einzelnen Wohnobjekte von 60 Projekten ausschließlich an potenzielle KäuferInnen, in 23 Projekten ist lediglich eine Miete der Objekte möglich, in 26 Projekten besteht sowohl die Option des Ankauf als auch der Miete und in 46 Projekten ist keine genaue Auskunft möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insgesamt der Trend entweder zum reinen Verkauf (vor allem im

Fälle von Wohneinheiten in GRDs) oder zu beiden Optionen (in GRDs und Condominiums) geht. Reine Mietobjekte finden sich dagegen vor allem in Condominiums. Insgesamt stehen die Objekte in 20 Condominiums rein zur Miete, 7 Condominiums dagegen bieten nur Verkaufsobjekte,

Oftmals kann man von einem fließenden Übergang zwischen einem so genannten Resort auf der einen Seite und einem GRD auf der anderen Seite sprechen. Beide sind in der Regel ähnlich ausgestattet und unterscheiden sich nur hinsichtlich der Besitzverhältnisse. Ähnliches gilt für den Übergang zwischen Condominium und Hotel, so gibt es ein eigenes Spartenprodukt, die so genannten Condotels.

Innerhalb der GRDs lässt sich zudem beobachten, dass der Anteil der zur Miete angebotenen Wohneinheiten mit steigender Exklusivität dieser abnimmt. Die Unterschiede hinsichtlich der Besitzverhältnisse zwischen einheimischen InvestorInnen und internationalen InvestorInnen werden zudem seitens Punsard betont:

“Difference between Thai and Expats Investors is that many Thais use a property as an investment, while Expats use it as a second home. Thais might not come to stay. They know already that the prices are going to increase each year, that’s why they buy it and sell or rent out it later.”²⁶¹

6.8 Politische und rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Aufnahme eines Wohnsitzes in Thailand liegen einem Regime zugrunde, welches die Entwicklung von GRDs eher begünstigt. So gibt es zunächst einmal in Thailand für Ausländer eine Reihe von Möglichkeiten (und Unmöglichkeiten) ein Wohnobjekt zu mieten, zu leasen, oder, zumindest auf Umwegen, käuflich zu erwerben. Der Unterschied zwischen Wohneinheiten in Condominiums und anderen Wohnobjekten entsteht vor allem durch die vertikale Ausrichtung ersterer. Zwar kann ein Ausländer grundsätzlich kein Boden erwerben und folglich ebenfalls kein Haus darauf bauen, ein Apartment in einem Condominium befindet sich aber faktisch nicht mehr direkt auf dem Boden und kann entsprechend käuflich erworben werden²⁶². Dies ist allerdings ebenfalls nur möglich, wenn weniger als 49 % der bisher in einem Condominium registrierten Fläche von Ausländern genutzt wird. Im Falle von Häusern in GRDs dagegen wird

²⁶¹Punsard, Interview vom 12.03.2013

²⁶²Bangkok Post 2011: 28

in der Regel das Land über 30 Jahre geleast und das darauf gebaute Haus käuflich erworben. Der Verkaufspreis eines solchen Hauses versteht sich entsprechend als die Summe des Leasingpreises und des Preises für das Gebäude selbst. Eine Möglichkeit zur Finanzierung besteht für Ausländer in Thailand nahezu nie. Thailändische StaatsbürgerInnen dagegen können unter der Voraussetzung eines mindestens 6 Monate lang nachweisbaren, ausreichend hohen Einkommens (und dabei spielt es keine Rolle, woher dieses Einkommen bezogen wird), eine Hypothek beantragen.

Dass diese Regularien durchaus ein Thema für die Expats sind, zeigen unter anderem folgende Aussagen:

“Was man aber im Kopf hat, sind die Gesetze. Wir können als Ausländer kein Eigentum erwerben, daher musste ich eine Firma gründen, welche Eigentümer ist und welche mir zu 49% gehört. Was das angeht gibt es hier im Parlament Stimmen die sowohl Pro als auch Contra sind.”²⁶³

7 Zentrale Erkenntnisse der Studie

Zunächst werden die Ergebnisse sowohl hinsichtlich der soziodemographischen Merkmale der BewohnerInnen, ihrer Aufenthaltssituation, der Rolle medizinischer Betreuung und Altenpflege, ihres sozialen Umfeldes als auch der Merkmale der verschiedenen Wohnformen zusammengefasst. Im Weiteren werden auf Grundlage dessen die zentralen Erkenntnisse, Zusammenhänge und Implikationen innerhalb des dieser Studie zu Grunde liegenden Untersuchungsgegenstandes diskutiert.

7.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

Hinsichtlich der soziodemographischen Merkmale handelt es sich bei den interviewten Expats um eine relativ homogene Gruppe, welche im Schnitt knapp über 60 Jahre alt ist, zu einem beträchtlichen Teil allerdings schon mit weniger als 60 Jahren nach Thailand immigriert ist. Die Expats sind zwar zum Großteil männlich, gleichzeitig zieht es aber auch viele ältere Paare nach Hua Hin und Cha-am. Die meisten der Expats waren zum Zeitpunkt der Interviews in Rente und knapp ein Drittel weist einen akademischen Hintergrund auf, was sich auch in dem hohen Durchschnittseinkommen vor der Migration äußert.

²⁶³Männlich, 61, Niederlande

Fast alle Expats verfügen über eine große touristische Vorerfahrung größtenteils in der Region selbst, zumindest aber mit Thailand und man kann in der Regel von einem schleichenden Prozess des Übergangs von einer TouristIn zu einer Langzeit-TouristIn und letztendlich zu einer MigrantIn sprechen. Ebenfalls konnte anhand des durchschnittlichen Migrationszeitpunktes festgestellt werden, dass es sich bei der Internationalen Altersmigration in der Region um ein junges Phänomen handelt. Hua Hin scheint im Kontext der verschiedenen populären Destinationen Thailands einen besonderen Status einzunehmen. So unterscheiden sich die Gründe für die Migration in das Untersuchungsgebiet erheblich von denen für die Migration nach Thailand. Mit Hua Hin wird unter anderem Ruhe sowie eine gute medizinische Versorgung und Infrastruktur assoziiert. Damit hebt sich das Untersuchungsgebiet ebenfalls stark von der ebenfalls im Zuge der Internationalen Altersmigration populären Destination Pattaya ab. Die Destination scheint zudem eine Art Endstation in den Migrationsbewegungen der westlichen MigrantInnen zu sein, was sich dadurch zeigt, dass die wenigsten einen weiteren Umzug planen.

Das Thema der medizinischen Versorgung aber auch Altenpflege spielt zudem für einen beträchtlichen Anteil der Expats bereits eine Rolle. Die meisten sind krankenversichert und loben die hohe Qualität der örtlichen Krankenhäuser, weisen aber gleichzeitig auf einen Mangel an Pflegeeinrichtungen speziell für alte Menschen hin. In diesem Zusammenhang zeigt sich die große Bedeutung thailändischer Familienbündnisse als mögliche Anlaufstelle für pflegebedürftige Expats. So können sich die meisten Interviewten vorstellen, in Zukunft Pflege durch ihre jeweilige thailändische PartnerIn oder aber durch eine thailändische Pflegekraft oder Familie in Anspruch zu nehmen.

Bezüglich des sozialen Umfeldes ist grundsätzlich zu sagen, dass sich die Expats vor allem unter ihresgleichen aufhalten, mögliche Kontakte zu Thais nur einfacher Natur und Freundschaften zu diesen eher die Ausnahme sind. Begründen lässt sich dies unter anderem durch mangelhafte Kenntnisse der Landessprache. Im Falle derer, die zum Zeitpunkt der Interviews in einer Partnerschaft mit einer thailändischen PartnerIn waren, ist den jeweiligen Expats zwar fast immer die Familie dieser bekannt, ein Zusammenzug wird allerdings fast kategorisch ausgeschlossen. Unter anderem darin zeigt sich auch der enorme Unterschied beider Kulturen.

Im Hinblick auf den Immobilienmarkt hat sich die Region vor allem seit dem Tsunami 2004 stark entwickelt und wird heute getragen von den zwei Grundpfeilern Condominiums und GRDs. Insgesamt weist die Region bezüglich der infrastrukturellen Erschließung, des Bebauungsgrades, der Immobilienpreise und der Nutzung, große räumliche Disparitäten auf.

GRDs und Condominiums unterscheiden sich sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Klientels stark voneinander. Erstere werden eher seitens der Expats nachgefragt und befinden sich vornehmlich im zentralen Hinterland Hua Hins, letztere werden seitens Einheimischer nachgefragt und konzentrieren sich entlang der Beachfront. Die Entwicklung der GRDs hat zu einer infrastrukturellen Erschließung des Hinterlandes zumindest in Teilen beigetragen. Ebenfalls Unterschiede zwischen diesen beiden Wohnformen zeigen sich in ihrer jeweiligen Form, Größe, Ausstattung und den Sicherheitsmerkmalen.

7.2 Zentrale Erkenntnisse

Auf Grundlage der bisher dargestellten Ergebnisse zu den verschiedenen Themenkomplexen sowie des aktuellen Forschungsstandes zur Internationalen Altersmigration sowie zu GRDs lassen sich verschiedene Erkenntnisse hinsichtlich der verschiedenen, diese Studie leitenden Forschungsfragen gewinnen. Diese werden im Folgenden näher analysiert und diskutiert.

7.2.1 Hua Hin/Cha-am – Ein besonderer Standort der Internationalen Altersmigration?

Zunächst einmal stellt sich die Frage, was das Untersuchungsgebiet im Kontext der Internationalen Altersmigration auszeichnet und welche Alleinstellungsmerkmale es aufweist. Grundsätzlich ist zu sagen, dass der regionale Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet von der steigenden Popularität der Region gerade nach dem Tsunami 2004 sowohl im Bereich des Tourismus als auch im Bereich der Altersmigration und der Nutzung des Standortes als Wochenend- oder Zweitwohnsitz wohlhabender Einheimischer profitiert. Aktuell verteilen sich die meisten Bauprojekte noch um den Strand, den Siedlungsbereich und das unmittelbare Hinterland Hua Hins, allerdings lassen sich schon heute eindeutige Tendenzen einer Verlagerung größerer Bauvorhaben vor allem aus dem Bereich der Condominiums in Richtung Cha-am erkennen. Inwiefern eine Verlagerung dieser baulichen Tendenzen auch im Falle der Gated Residential Developments entstehen wird ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen, zumal die Bedeutung der tendenziellen räumlichen Nähe zur Hauptstadt Bangkok für das typische Klientel der meisten GRDs eine ungleich geringere Bedeutung hat als für die einheimischen Mieter von meist nur Wochenends genutzten Wohneinheiten in Condominiums.

Ebenfalls scheint sich das Untersuchungsgebiet hinsichtlich sowohl des angesprochenen Klientels als auch deren Motiven von anderen Standorten Thailands wie beispielsweise Pattaya zu unterscheiden. Darüber hinaus lässt sich eine klare Differenzierung verschiedener BewohnerInnentypen bezüglich der Lage und der Art der präferierten Wohnformen erkennen. So konnte gezeigt werden, dass das einheimische Klientel weitestgehend andere Ansprüche an ihre Unterkunft hat als die im Rahmen dieser Studie untersuchte Gruppering der westlichen AltersmigrantInnen.

In diesem Zusammenhang bemerkenswert ist, dass es die Expats nicht etwa in GRDs zieht weil sie auf der Suche nach Sicherheit sind. Dieser Eindruck zeigt sich ebenfalls in der physischen Beschaffenheit der meisten Projekte, vor allem wenn man diese mit den meisten Projekten anderer weniger entwickelter Länder und Ländern mit großen sozioökonomischen Disparitäten (wie etwa Südafrika, aber auch Süd- und Lateinamerika) vergleicht. So fällt auf, dass zwar einige, vor allem höherpreisige Projekte zwar ein gewisses Maß an Sicherheitsmerkmalen aufweisen, insgesamt allerdings eher von einer symbolischen- als einer abschreckenden Wirkung gegenüber potentieller Gefahren zu sprechen ist. Die Mauern sind meist eher niedrig und kaum bewacht, Schranken oder Tore an den Zugängen sind zudem zwar oftmals vorhanden aber werden nur zum Teil geschlossen und genutzt.

So scheint sich das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Gründe für die Verbreitung und Popularität von GRDs von den meisten anderen Regionen anderer Länder weltweit, vor allem aber von den (ehemaligen) Entwicklungsländern, zu unterscheiden. Vor allem letzterer Unterschied erklärt sich durch die in Thailand bis dato niedrige Kriminalitätsrate, die relative Freundlichkeit und Offenheit der einheimischen Bevölkerung (zumindest auf persönlicher Ebene) Ausländern gegenüber, welche seitens der Expats oftmals bereits als Touristen erlebt wurde und entsprechend ebenfalls ein maßgeblicher Grund für die vorliegende Entwicklung ist. Gerade im Untersuchungsgebiet herrscht, teilweise auch vor dem Hintergrund der besonderen Stellung Hua Hins als Königsresidenz und der damit verbundenen größeren Polizeipräsenz, ein Gefühl der Sicherheit, welches anderen bekannten Destinationen Thailands teilweise fehlt. So urteilt beispielsweise das deutsche Auswärtige Amt zu der Situation einiger touristischer Destinationen Thailands:

*“Thailand verzeichnet zunehmende Kriminalität (auch Diebstahl, Vergewaltigung, Raubüberfall, teilweise mit Todesfolge). Das betrifft insbesondere die Tourismushochburgen Phuket, Koh Samui und Pattaya.”*²⁶⁴

²⁶⁴vgl. Auswärtiges Amt 2013

7.2.2 AltersmigrantInnen in Gated Residential Developments – Gründe für die (bewusste?) Abschottung

Wenn sich die Expats nicht aufgrund möglicher offerierter Sicherheit in GRDs konzentrieren, stellt sich wiederum die Frage nach den tatsächlichen Motiven. Wie erklärt sich die Popularität der GRDs und warum ziehen gerade die Expats bewusst in abgeschlossene, teilweise vollkommen uniform aussehende Wohnkomplexe?

Grundlegend wurde seitens der Expats beantwortet, warum sie die spezifischen Wohnformen präferieren. So scheint es im Falle der GRDs weder eine Kostenfrage zu sein, noch wird besonderen Wert auf den Sicherheitsaspekt gelegt. Die BewohnerInnen suchen viel mehr Ruhe, ein großes Platzangebot und ein gewisses Maß an Gemütlichkeit und Exklusivität. Damit ließen sich die GRDs im Untersuchungsraum mit den *Retirement Villages* der Vereinigten Staaten als eine Unterkategorie der von Blakely und Snyder etablierten *Prestige Communities* vergleichen²⁶⁵. Die Gründe und Motive seitens der AltersmigrantInnen im Untersuchungsgebiet sind allerdings de facto etwas komplizierter als im amerikanischen Pendant.

So ist zu beachten, dass die meisten Expats, zumindest zum Zeitpunkt der Migration um Anschluss an andere Expats bemüht sind beziehungsweise es zumindest waren. Weiterhin stellen GRDs für sie auf rechtlicher und organisatorischer Ebene die unkomplizierteste Variante des *Erwerbs* einer Immobilie dar. Die meisten Expats sind weder gewillt, sich mit dem Engagement von Baufirmen, der Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur oder den rechtlichen Regularien und Restriktionen, welche einem Hausbau in Thailand zugrunde liegen, eingehend zu befassen. Die Bürokratie in Thailand erweist sich für sie als kompliziert, es herrscht aufgrund nach wie vor vorhandener Korruption und politischer Instabilität in jüngerer Vergangenheit eine gewisse Unsicherheit und Skepsis gegenüber Geschäften mit Einheimischen und vor allem ist der Weg des Erwerbs von Land und dem Hausbau oder Kauf für Expats auf rechtlicher Ebene meist daran gebunden, entweder eine thailändische PartnerIn zu haben, in deren Namen das jeweilige Objekt erworben werden kann, oder aber Umwege zu gehen welche hinsichtlich ihrer Legalität in einer Grauzone liegen. In GRDs dagegen wird sich sowohl um die Planung und den Bau der Wohneinheiten als auch um die Instandhaltung oder eine mögliche Weitervermietung gekümmert.

Ebenfalls konnte eine gewisse Tradition der wohnräumlichen Exklusion innerhalb Thailands beobachtet werden. Durch die sich in den letzten Dekaden in Thailand stark entwickelnde Mittel- und

²⁶⁵vgl. 2.2.5

Oberschicht sowie deren Bedürfnis nach Prestigeobjekten und Statussymbolen wird gerade seitens der einheimischen DeveloperInnen seit jeher großer Wert auf eine gewisse Repräsentativität der jeweiligen Bauprojekte nach amerikanischem Vorbild gelegt. Die heutigen, vornehmlich an westliche AltersmigrantInnen gerichteten Wohnkomplexe schließen sich hinsichtlich ihrer physischen Form, ihres uniformen Erscheinungsbildes, ja selbst hinsichtlich ihrer Namensgebung stark dieser Tradition an. Die GRDs tragen etwa Namen wie *Royal Mountain Villas*, *The Pride* oder *Gold* und suggerieren damit ein gewisses Maß an Exklusivität.

Dabei ist zu beobachten, dass viele der Expats den Zuzug in ein GRD mitnichten als *bewusste* Wahl ansehen, sondern schlichtweg keine Alternative sehen und die Mauern die sie umgeben eher hinnehmen als wirklich Wert auf das Vorhandensein dieser zu legen. GRDs im Untersuchungsgebiet kann man folglich als Produkt der steigenden Popularität der Region bei AltersmigrantInnen (die Gründe wurden bereits zuvor diskutiert), der rechtlichen Rahmenbedingungen Thailands im Zusammenhang mit den Erwerbsmöglichkeiten für Immobilien, sowie der Ausrichtung des regionalen Immobilienmarktes auf ein (augenscheinlich) auf Prestige bedachtes Publikum, sehen.

Vor dem Hintergrund dieser Präferenz der GRDs seitens der AltersmigrantInnen stellt sich die Frage, welchen Einfluss die verschiedenen Wohnformen, deren Eigenschaften und Merkmale auf die BewohnerInnen dieser haben beziehungsweise ob umgekehrt die BewohnerInnen bestimmter Wohnformen bestimmte Merkmale oder Verhaltensweisen erkennen lassen.

Um dies zu ermitteln werden im Folgenden in Anlehnung an die Untersuchungsschwerpunkte aus den Abschnitten 5.2 und 5.4 mögliche Integrations- beziehungsweise Segregationstendenzen einzelner BewohnerInnengruppen ermittelt. Das heißt, dass die Ergebnisse dieser Schwerpunkte der BewohnerInnen von GRDs, von Condominiums und normalen Häusern miteinander verglichen werden.

7.2.3 BewohnerInnen von Gated Residential Developments - eine nicht integrierbare Gruppierung?

So wurde in Abschnitt 5.2 der durchschnittliche Zeitpunkt der Migration ermittelt. Vergleicht man diese zwischen den BewohnerInnen der verschiedenen Wohnformen, zeigen sich zumindest tendenzielle Unterschiede, welche bereits Hinweise auf die gesellschaftliche Integrierbarkeit der jeweiligen Gruppierung geben. So ist der durchschnittliche Zeitpunkt der Migration der BewohnerInnen normaler Häuser oder Villen außerhalb eines GRDs am frühesten, gefolgt von den BewohnerInnen

von Condominiums und den BewohnerInnen von GRDs. Zwischen Ersteren und Letzteren liegt eine durchschnittliche Spanne von immerhin 4 Jahren. Ebenfalls Unterschiede lassen sich hinsichtlich der jährlichen Aufenthaltsdauer feststellen: Während BewohnerInnen von GRDs im Schnitt 8,17 Monate im Jahr in Thailand verbringen, halten sich BewohnerInnen von Condominiums 9 Monate jährlich vor Ort auf. Die höchste durchschnittliche Aufenthaltsdauer dagegen weisen die BewohnerInnen normaler Häuser oder Villen mit 10,8 Monaten auf. Im Folgenden werden um dem Hinweis bezüglich der möglichen (nicht-)Integrierbarkeit weiter nachzugehen einige weitere Indikatoren verglichen.

In Abschnitt 5.4 wurde entsprechend untersucht, in welchem sozialen Umfeld sich die Expats vorwiegend bewegen. Unterscheidet man diese Angaben ebenfalls hinsichtlich der Art der Wohnform, ergibt sich ein relativ diverses Bild. So gehören für 86 % der BewohnerInnen von GRDs andere Expats zum sozialen Umfeld, dicht gefolgt von Expats aus dem eigenen Land mit 71 %. Thais als Bestandteil ihres Umfeldes sehen dagegen lediglich 21 % der befragten BewohnerInnen von GRDs. Die Gewichtung seitens der BewohnerInnen von Condominiums ist grundsätzlich ähnlich, allerdings gehören andere Expats für alle Befragten zum sozialen Umfeld, Expats aus dem jeweils eigenen Land spielen ebenfalls eine geringfügig größere Rolle (80 %) und Thais nehmen mit 40 % einen größeren Stellenwert ein. Wesentlich ausgewogener zeigt sich die Verteilung im Falle der BewohnerInnen normaler Häuser beziehungsweise Villen. Auch hier sind Expats aus anderen Nationen für alle Befragten zwar fester Bestandteil des sozialen Umfeldes, aber sowohl Expats aus dem eigenen Land (60 %), als auch Thais (70 %) spielen eine große Rolle²⁶⁶.

²⁶⁶vgl. Abb. 27

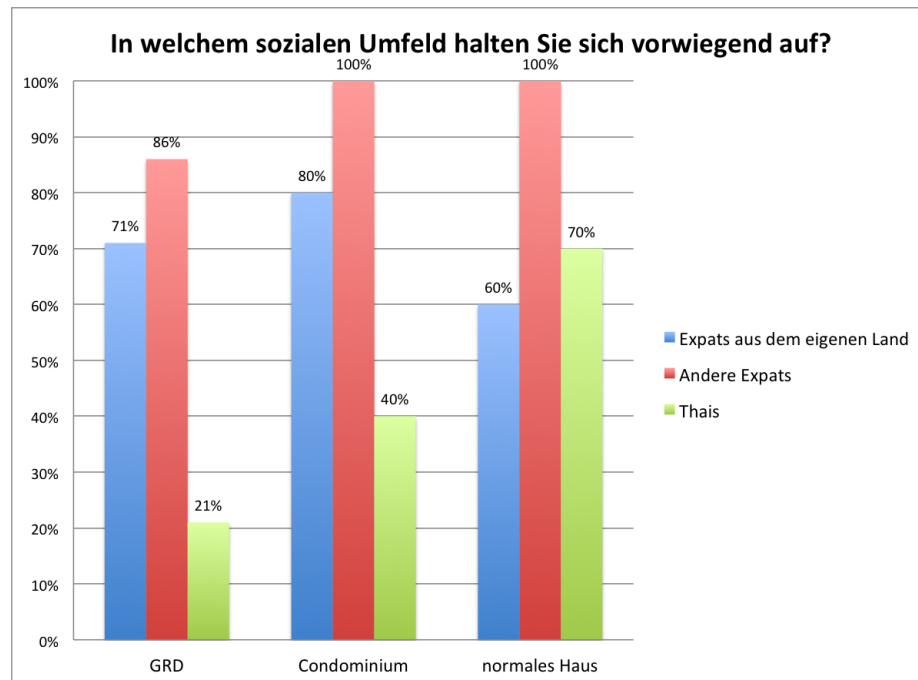


Abbildung 27: Vergleich der Zusammensetzung der sozialen Umfeldler. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

Aus der unterschiedlichen Zusammensetzung der jeweiligen sozialen Umfeldler als auch aus der Diversität dieser lässt sich wiederum schließen, dass die BewohnerInnen normaler Häuser oder Villen außerhalb von GRDs sowohl mehr Kontakt zur einheimischen Gesellschaft, als auch (im Vergleich zu den BewohnerInnen von GRDs) zu Expats anderer Nationen haben, was im Umkehrschluss bedeutet, dass die BewohnerInnen von GRDs tendenziell die isolierteste der befragten Gruppierungen sind und sich tendenziell am meisten von der einheimischen Gesellschaft (wobei wie gesagt nicht kategorisch von einer bewussten Abgrenzung gesprochen werden kann), aber auch von anderen Expats abgrenzen. Das heißt man kann sowohl von einer nach Außen gerichteten– als auch von einer nach Innen gerichteten, tendenziellen Isolation sprechen.

Um diesem Eindruck näher auf den Grund zu gehen, bietet es sich, wie auch in Abschnitt 5.4, an, die jeweiligen Sprachkenntnisse sowie die Quantität und Qualität der Kontakte zur einheimischen Bevölkerung der jeweiligen Gruppierungen zu untersuchen.

So zeigt sich, dass sich die Sprachkenntnisse der Befragten in Abhängigkeit der ihrer Art von Unterkunft ebenfalls stark unterscheiden: Verfügen in den GRDs nur die wenigsten (14 %) über

fundierte Kenntnisse der Landessprache, liegt dieser Wert bei BewohnerInnen von Condominiums schon deutlich höher (40 %) und wird von den BewohnerInnen normales Häuser/Villen nochmals übertroffen (60 %)²⁶⁷.

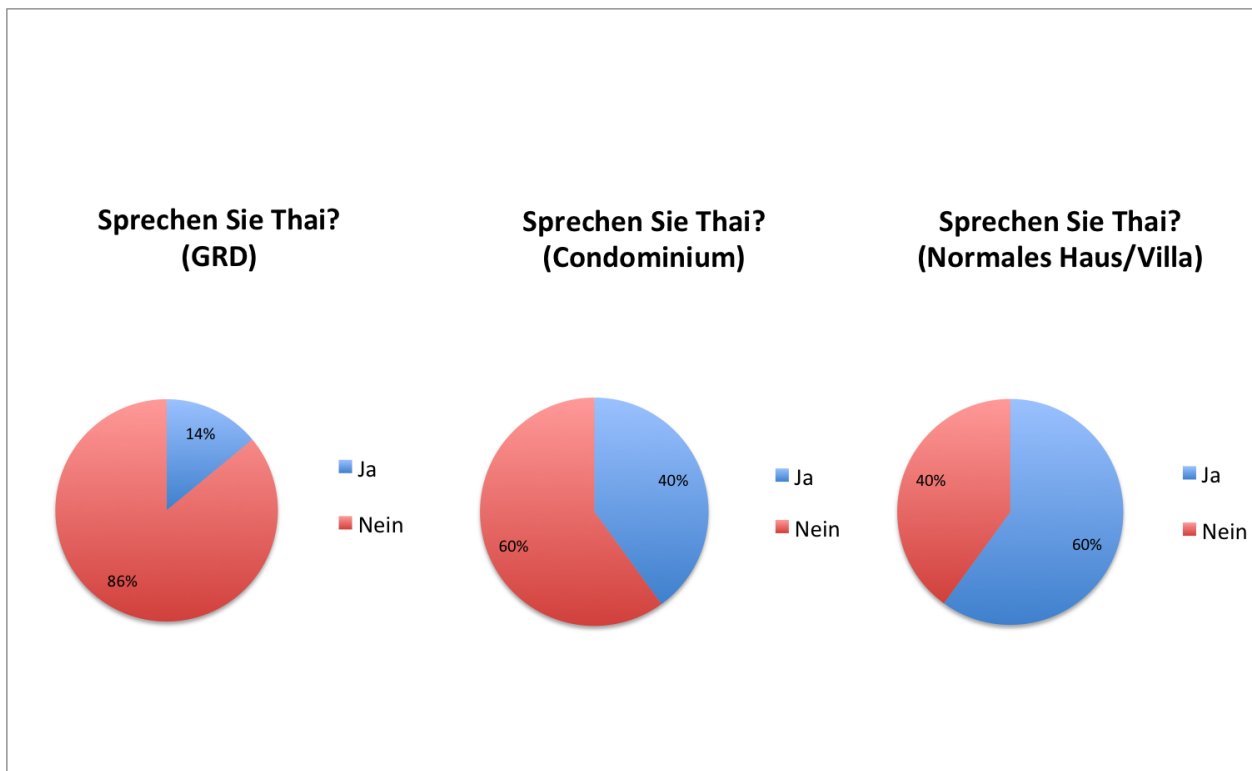


Abbildung 28: Vergleich Sprachkenntnisse. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30

Die Qualität der jeweiligen Kontakte zur einheimischen Gesellschaft anhand der Tatsache, ob Freundschaften zu Thais bestehen zeigt ein ähnliches Bild: Während lediglich gut ein Viertel der BewohnerInnen von Gated Residential Developments (28 %) Thai Freunde hat, ist dies bei BewohnerInnen von Condominiums (40 %) und vor allem bei BewohnerInnen normaler Häuser/Villen (72 %) wesentlich häufiger der Fall.

Es deutet also alles darauf hin, dass sich die zuvor getätigte Vermutung hinsichtlich der Kontakts und der Interaktion mit der einheimischen Bevölkerung bestätigt. Die Tendenz, dass die BewohnerInnen von Condominiums eher in die Gesellschaft integriert zu sein scheinen, lässt sich

²⁶⁷vgl. Abb. 28

auf die BewohnerInnenstruktur der Condominiums der Region, aber auch die Lage dieser im Vergleich zu GRDs zurück führen. So richtet sich, wie bereits thematisiert, ein Großteil der GRDs gezielt an potenzielle ausländische KäuferInnen, während Condominiums vor allem von der Thai-Gesellschaft nachgefragt werden. Ebenfalls befinden sich Condominiums oftmals im Bereich des Strandes, entlang der Hauptstraße und entsprechend oftmals in unmittelbarer Nähe der Zentren Hua Hins und Cha-ams, während viele der GRDs sich eher in peripheren und isolierteren Regionen des Untersuchungsgebietes befinden.

Interessant ist im Zusammenhang der möglichen Integration beziehungsweise Segregation zudem die Betrachtung der jeweiligen (möglichen) Probleme der BewohnerInnen. So stellt sich aufgrund der eigenen Verantwortlichkeit für beispielsweise die Bereitstellung von alltäglichen infrastrukturellen Gegebenheiten wie Strom, Wasser oder Abfallentsorgung der BewohnerInnen normaler Häuser im Gegensatz zu der Bereitstellung dieser Gegebenheiten seitens des Personals der GRDs die Frage, welche der Gruppierungen mit mehr Problemen zu kämpfen hat. So zeigt sich, dass vor allem die BewohnerInnen normaler Häuser gerade mit mehr oder weniger alltäglichen Problemen wie der Bürokratie, der Arbeit, der Polizei und der oftmals damit verbundenen Korruption zu kämpfen haben, während BewohnerInnen von GRDs tendenziell weniger Probleme haben und diese sich vor allem auf das Visum und die Bürokratie beschränken.

So kann zusammengefasst werden, dass ein Zusammenhang zwischen dem Maß und der Qualität der Interaktion mit der einheimischen Bevölkerung und der jeweiligen Art der Unterkunft besteht. Daraus wiederum lässt sich ein niedrigeres Maß der Integrationsfähigkeit seitens BewohnerInnen von GRDs in die Zielgesellschaft Thailands, vor allem im Vergleich zu den BewohnerInnen normaler Häuser, aber auch gegenüber BewohnerInnen von Condominiums abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang soll aber nicht unerwähnt sein, dass die jeweilige Aufenthaltsdauer, welche bei BewohnerInnen normaler Häuser ebenfalls am höchsten ist, eine erhebliche Rolle spielt. So kann man von einer wechselseitigen Beziehungen sprechen: Einerseits ist bei größerer Aufenthaltsdauer in Thailand wahrscheinlicher, dass ein Expat in ein Haus außerhalb eines GRD zieht, andererseits verändert sich dadurch ebenfalls sein soziales Umfeld, die Notwendigkeit zur Erlernung der Sprache und die Qualität der Interaktion mit der thailändischen Gesellschaft. Ebenfalls kann wie gesagt nicht kategorisch von einer bewussten Segregation gesprochen werden. Den Äußerungen vieler Befragter ist eindeutig zu entnehmen, dass sie ihre Exklusion mitunter bedauern. So sind die de facto vorhandenen Segregationstendenzen ebenfalls zumindest zu einem gewissen Anteil Produkt politischer und rechtlicher Rahmenbedingungen Thailands.

7.2.4 Rolle des Themas Altenpflege

Als ebenfalls höchst interessant erweist sich das Thema Altenpflege, die Bedeutung medizinischer Betreuung und die Vorstellungen der Expats hinsichtlich der zukünftigen Möglichkeiten, diese womöglich in Anspruch zu nehmen. So wurde gezeigt, dass das Thema Altenpflege zumindest zum Zeitpunkt der Interviews in den Köpfen der Expats vorhanden ist. Ebenfalls kann davon ausgegangen werden, dass die relativ hohe Qualität der bisher verfügbaren Einrichtungen vor Ort (welche sich faktisch fast ausschließlich auf die Krankenhäuser und einzelne Allgemeinmediziner beschränken) ein Standortvorteil des Untersuchungsgebietes ist und im Zuge der Entscheidung für die Migration in die Region eine Rolle gespielt hat und bis heute spielt.

Trotzdem konnten in diesem Zusammenhang verschiedene höchstinteressante Sachverhalte dargestellt werden: Bisher kann man nicht im Ansatz von einer flächendeckenden Verfügbarkeit von Pflegeeinrichtungen sprechen, da entweder bisher noch keine große Nachfrage bestand oder das Thema seitens der Entscheidungsträger vor Ort noch nicht allzu ernst genommen wird. Vergleicht man in diesem Zusammenhang das Untersuchungsgebiet mit einigen bekannten Destinationen der Altersmigration älterer Japaner in Malaysia, zeigen sich enorme Unterschiede: Letztere weisen eine weitaus größere Bedeutung der *retirement industry* auf, welche sich im Falle des Untersuchungsgebietes fast ausschließlich auf den Immobiliensektor beschränkt.

8 Fazit

Die vorliegende Studie hat eine Reihe verschiedener Zusammenhänge der Altersmigration und der steigenden Popularität von Gated Residential Developments in Thailand anhand des Fallbeispiels Hua Hin/Cha-am und auf Grundlage des jeweils aktuellen Forschungsstands beider Themenkomplexe evaluiert, analysiert und dokumentiert. Untersucht wurden in diesem Zusammenhang die soziodemographischen und sozioökonomischen Merkmale der BewohnerInnen, ihrer Aufenthaltssituation, die Rolle der Altenpflege und ihr soziales Umfeld. Ebenfalls wurden die spezifischen Merkmale der einzelnen Wohnformen und deren räumliche Verteilung im Untersuchungsgebiet untersucht.

Auf methodischer Ebene wurde dabei mit einem qualitativen Ansatz gearbeitet, welcher die Anwendung von narrativen Interviews mit den BewohnerInnen der Wohnformen sowie mit Experten

der relevanten Themengebiete vorsah. Weiterhin wurde eine Kartierung der Wohnobjekte im Untersuchungsgebiet durchgeführt.

Maßgebliches Interesse bestand an den verschiedenen Wohnsitzpräferenzen der MigrantInnen, an dem Einfluss der Wohnform auf die mögliche Integrierbarkeit in die Zielgesellschaft sowie an der altersspezifischen infrastrukturellen Entwicklung des Untersuchungsgebietes und der Bedeutung des örtlichen Pflegeangebotes im Migrationsprozess.

So konnte festgestellt werden, dass für die AltersmigrantInnen im Untersuchungsgebiet das Thema Altenpflege und die mögliche zukünftige Inanspruchnahme dieser eine gewisse Bedeutung im Rahmen der Migration als auch im Rahmen des weiteren Aufenthaltes haben, gleichzeitig allerdings eine spezifische Infrastruktur, vergleichbar mit der retirement industry einzelner Destinationen beispielsweise Malaysias, im Untersuchungsgebiet gegenwärtig bestenfalls im Ansatz zu denken ist. Die grundlegende medizinische Versorgung ist zwar auf einem hohen Niveau, eine potenzielle Inanspruchnahme von Altenpflege stellen sich die meisten Expats auf Grundlage niedriger Lohnkosten und der spezifischen Stellung alter Menschen in der thailändischen Gesellschaft allerdings auf privater Ebene vor. Rückblickend auf die drei Elemente der Retirement Industry in Anlehnung an die Ausführungen Onos ist dementsprechend zu sagen, dass diese im Untersuchungsgebiet vor allem vom Immobilienmarkt und der Tourismusindustrie getragen wird, nicht aber vom Pflegesektor.

Hinsichtlich der im Rahmen dieser Studie in Frage gestellten Integrierbarkeit der BewohnerInnen von Gated Residential Developments in die Zielgesellschaft ist zu sagen, dass ein Zusammenhang zwischen der präferierten Wohnform und potenziellen Isolationstendenzen auf Grundlage der Quantität und Qualität der Interaktionen der BewohnerInnen der einzelnen Wohnformen mit der einheimischen Bevölkerung dargestellt werden konnte. Insgesamt zeigen sich die BewohnerInnen der GRDs als isolierteste Gruppierung, wobei man nur teilweise von einer bewussten Segregation sprechen kann. Diese geschieht auch aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen, kultureller Unterschiede und der spezifischen Ausrichtung des regionalen Immobilienmarktes aus solvente Käuferschichten.

Ebenfalls konnte ein Zusammenhang zwischen der Beschaffenheit der Wohnformen und besagten Segregationstendenzen dargestellt werden. So unterscheiden sich die verschiedenen Wohnformen hinsichtlich ihrer Lage, Größe, Ausstattung oder den Besitzverhältnissen maßgeblich voneinander, wodurch sich der Immobilienmarkt im Untersuchungsraum als höchst differenziert, aber auch dynamisch zeigt.

Diese Dynamik, aber auch die vielfältigen Zusammenhänge, welche sowohl die Entwicklung der Internationalen Altersmigration als auch der Verbreitung von Gated Residential Developments miteinander verbinden bilden eine Grundlage für weitere detaillierte Forschungen auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Studie.

9 Literaturverzeichnis

- Alvarez, M. J. (2005): Golden Ghettos: Gated Communities and Class Residential Segregation in Montevideo, Uruguay. Universidad Católica del Uruguay.
- Asian Development Bank (2012): Basic Statistics Thailand. Internet: <http://www.adb.org/sites/default/files/pub/2012/basic-statistics-2012.pdf> (20.10.2013)
- Atkinson, R., Blandy, S. (2005) Introduction: International perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities. In: *Housing Studies* 20(2): 177-186.
- Auswärtiges Amt (2013): Thailand: Reise- und Sicherheitshinweise. Internet: <http://www.auswaertiges-amt.de/DE/Laenderinformationen/00-SiHi/ThailandSicherheit.html> (20.10.13)
- Bangkok Post (2011): Hua Hin Property (Special Publication). Bangkok.
- Beck, U. (1986): *Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne*. Frankfurt a.M.
- Benson, M., O'Reilly, K. (2009): Migration and the search for a better way of life: a critical exploration of lifestyle migration. In: *The Sociological Review*, 57(4): 608-625.
- Blakely, E. J., Snyder, M. G. (1997): *Fortress America*. Washington DC.
- Breetzke, G. D., Cohn, E. G. (2013): Burglary in Gated Communities: An Empirical Analysis Using Routine Activities Theory. In: *International Criminal Justice Review* 23(1): 56-74.
- Breitung, W. (2012): Enclave Urbanism in China: Attitudes towards Gated Communities in Guangzhou. In: *Urban Geography* 33(2) 278-294.
- Brunn, S., Frantz, K. (2006): Introduction. In: *GeoJournal* 66: 1-3.
- Cadieux, K. V., Hurley, P. T. (2009): Amenity migration, exurbia, and emerging rural landscapes: global natural amenity as place and as process. In: *GeoJournal* 76: 297-302.
- Carrasquillo, C. A. S. (2011): Gated communities and city marketing: Recent trends in Guaynabo, Puerto Rico. In: *Cities* 28: 444-451.
- Casado-Díaz A. M. (2006): Retiring to Spain: An Analysis of differences among North European Nationals. In: *Journal for Ethnic and Migration Studies* 32(8): 1321-1339.

- Clement, R., Grant, J. L. (2012): Enclosing Paradise: The Design of Gated Communities in Barbados. In: *Journal of Urban Design* 17(1): 43-60.
- Cohen, E. (1982): Thai girls and farang men: The edge of ambiguity. In: *Annals of Tourism Research* 9(3): 403-428.
- Colliers International Thailand research (2012): Hua Hin, Cha Am and Pranburi residential report 2H 2012. Internet: <http://www.colliers.co.th/images/agency/4XKaKFtQHuaHin2H2012-en.pdf> (20.10.13)
- Coy, M., Pöhler, M. (2002): Gated communities in Latin American megacities: Case studies in Brazil and Argentina. In: *Environment and Planning B: Planning and Design* 29: 355-370.
- Cséfalvay, Z., Webster, C. (2012): Gates or No Gates? A Cross-European Enquiry into the Driving Forces behind Gated Communities. In: *Regional Studies* 46(3): 293-308.
- Flick, U., von Kardoff, E., Steinke, I. (2000): Was ist qualitative Forschung? Einleitung und Überblick. In: Flick, U. (Hrsg.): *Qualitative Forschung. Ein Handbuch*. Reinbek bei Hamburg.
- Gąsior-Niemiec, A., Glasze, G., Pütz, R. (2009): A Glimpse over the Rising Walls: The Reflection of Post-Communist Transformation in the Polish Discourse of Gated Communities. In: *East European Politics and Societies* 23(2): 244-265.
- Glasze, G. (2001): Geschlossene Wohnkomplexe (Gated Communities): "Enklaven des Wohlbefindens" in der wirtschaftsliberalen Stadt. In: Roggenthin, H. (Hrsg.): *Stadt – Der Lebensraum der Zukunft? Gegenwärtige raumbezogene Prozesse in Verdichtungsräumen der Erde*. Mainz.
- Gosnell, H., Abrams, J. (2009): Amenity Migration: Diverse conceptualizations of drivers, socio-economic dimensions, and emerging challenges. In: *GeoJournal* 76: 303-322
- Grant, R. (2005): The Emergence of Gated Communities in a west African Context: Evidence from Greater Accra, Ghana. In: *Urban Geography* 26(8): 661-683.
- Grant, J. L. (2007): Two sides of a coin? New urbanism and gated communities. In: *Housing Policy Debate* 18(3): 481-501.
- Gustavson, P. (2008): Transnationalism in retirement migration: The case of North European retirees in Spain. In: *Ethnic and Racial Studies* 31(3): 431-475.

- Harrison, P., Mabin, A. (2006): Security and space: managing the contradictions of access restriction in Johannesburg. In: *Environment and Planning B: Planning and Design* 33: 3-20.
- Howard, R. W. (2008): Western retirees in Thailand: motives, experiences, wellbeing, assimilation and future needs. In: *Ageing & Society* 28: 145-163.
- Howard, R. W. (2009): The Migration of Westerners to Thailand: An Unusual Flow From Developed to Developing World. In: *International Migration* 47(2): 193-225.
- Husa, K., Wohlschlägl, H. (2011): "Gastarbeiter" oder Immigranten? Internationale Arbeitsmigration in Südost- und Ostasien im Umbruch. In: Husa, K., Nissel, H., Wohlschlägl, H. (Hrsg.): *Südost- und Südasiens: Demographische, soziale und regionale Transformationen*. Wien.
- Jones, G. W. (2008): Population Ageing in Asia and Its Implications for Mobility. In: *Population Ageing* 1: 31-49.
- Jöstl, J., Wieser, B. (2011). Auf der Suche nach dem Paradies? Einblicke in eine Studie zu „Amenity Migration“ in Cha-am und Hua Hin, Thailand. In: *ASEAS - Österreichische Zeitschrift für Südostasienwissenschaften* 4(1): 166-172.
- Jürgens, U., Gnad, M. (2002): Gated communities in South Africa: experiences from Johannesburg. In: *Environment and Planning B: Planning and Design* 29: 337-353.
- Kaiser, C. (2011): *Transnationale Altersmigration in Europa - Sozialgeographische und gerontologische Perspektiven*. Wiesbaden.
- Kromrey, H. (2002): *Empirische Sozialforschung*. Opladen.
- Lamnek, S. (2010): *Qualitative Sozialforschung*. Weinheim.
- Landman, K. (2008): Gated neighbourhoods in South Africa: an appropriate urban design approach? In: *Urban Design* 13: 227-240.
- Leisch, H. (2002): Gated Communities in Indonesia. In: *Cities* 19(5): 341-350.
- Lo, K., Wang, M. (2013): The development and localisation of a foreign gated community in Beijing. In: *Cities* 30: 186-192.

- Low, S. (2001): The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear. In: *American Anthropologist* 103(1): 45-58.
- Manzy, T., Smith Bowers, B. (2005): Gated Communities as Club Goods: Segregation or Social Cohesion? In: *Housing Studies* 20(2): 345-359.
- Marcuse, P. (1994): Walls a metaphor and Reality. In: Dunn, S. (Hrsg.): *Managing Divided Cities*. Staffordshire.
- Mayring, P. (1999): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. Weinheim.
- Miyazaki, K. (2008): An Aging Society and Migration to Asia and Oceania. In: *Transnational Migration in East Asia* 77: 139-149.
- Morange, M., Folio, F., Peyroux, E., Vivet, J. (2012): The Spread of a Transnational Model: „Gated Communities“ in Three Southern African Cities. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 36(5): 890-914.
- Nation, M., Fortney, T., Wandersman, A. (2010): Race, Place, and Neighboring: Social Ties Among Neighbors in Urban, Suburban, and Rural Contexts. In: *Environment and Behavior* 42(5): 581-596
- National Statistical Office Thailand (2010): Executive Summary: The 2010 Population and Housing Census. Internet: <http://popcensus.nso.go.th/upload/census-report-6-4-54-en.pdf> (20.10.13)
- National Statistical Office 2010: The 2010 Population and Housing Census: Changwat Prachuap Khiri Khan. Bangkok.
- National Statistical Office 2010: The 2010 Population and Housing Census: Changwat Phetchaburi. Bangkok.
- OECD (2011): Thailand: Key Issues and Policies. OECD Studies on SMEs and Entrepreneurship. Internet: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264121775-en> (20.10.13)
- Ono, M. (2008): Long-Stay Tourism and International Retirement Migration: Japanese Retirees in Malaysia. In: Yamashita et al., eds. *Transnational Migration in East Asia Senri Ethnological Reports* 77: 151-162.

O'Reilly, K., Benson, M. C. (2009): Lifestyle migration: escaping to the good life. In: Benson, M., O'Reilly, K. (Eds): *Lifestyle Migration: Expectations, Aspirations and Experiences*, Ashgate, Farnham.

Pow, Choon-Piew (2009): Public intervention, private aspiration: Gated communities and the condominiumisation of housing landscapes in Singapore. In: *Asia Pacific Viewpoint* 50(2): 215-227.

Powell, R. (2002): Fragments of a postmodern landscape. In: *Asia Pacific Viewpoint* 50(2): 215-227.

Roitman, S. (2005): Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina. In: *Housing Studies* 20(2): 303-321.

Roitman, S. (2012): Close but Divided: How Walls, Fences and Barriers Exacerbate Social Differences and Foster Urban Social Group Segregation. In: *Housing, Theory and Society* 30(2): 156-176.

Roitman, S. (2008): Urban social group segregation: The analysis of a gated community in Mendoza, Argentina, Unpublished doctoral dissertation, University of London, 2008. In: Roitman, S. (2012): Close but Divided: How Walls, Fences and Barriers Exacerbate Social Differences and Foster Urban Social Group Segregation.

Rosen, G., Walks, A. (2013): Rising cities: Condominium development and the private transformation of the metropolis. In: *Geoforum* 49: 160-172.

Samuiforsale (2013): Foreigners own 30 Percent of Hua Hin and Pattaya. Internet: <http://www.samuiforsale.com/real-estate/foreigners-own-30-percent-of-hua-hin-and-pattaya.html> (20.10.13)

Smith Bowers, B., Manzi, T. (2006): Private Security and Public Space: New Approaches to the Theory and Practice of Gated Communities. In: *European Journal of Spatial Development* 22: 1-17.

Statistik Austria (2013): Lebenserwartung bei der Geburt 1970 bis 2012 nach Bundesländern und Geschlecht. Internet: https://www.statistik.at/web_de/static/lebenserwartung_bei_der_geburt_1970_bis_2012_nach_bundeslaendern_und_gesch_022522.pdf (20.10.2013)

Thai-Swedish Chamber of Commerce (2012): Thai Property Guide. Bangkok.

The Nation (2013a): Tourism shining bright (17.07.2013)

The Nation (2013b): Happiness index declines (02.08.2013)

Toyota, M., Xiang, B. (2012): The emerging transnational “retirement industry” in Southeast Asia. In: *International Journal of Sociology and Social Policy* 32 (11/12): 708-719.

Vesselinov, E. (2012): Segregation by Design: Mechanisms of Selection of Latinos and Whites into Gated Communities. In: *Urban Affairs Review* 48(3): 417-454.

Vilalta, C. J. (2011): Fear of crime in gated communities and apartment buildings: a comparison of housing types and a test of theories. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 26: 107-121.

Webster, C., Glasze, G., Frantz, K. (2002): The global Spread of gated communities. In: *Environment and Planning B: Planning and Design* 29: 315-320.

Williams, A. M., Hall, M. (2000): Tourism and Migration: New Relationships between Production and Consumption. In: *Tourism Geographies: International Journal of Place, Space and the Environment* 2(1): 5-27.

Yip, N. M. (2012): Walled without Gates: Gated Communities in Shanghai. In: *Urban Geography* 33(2): 221-236.

10 Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

1	GRD Alphaville Flamboyant. Quelle: Panoramio.com (2013)	38
2	Lage des Untersuchungsgebietes. Kartengrundlage: maps.google.com (2013), Eigene Bearbeitung	45
3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Kartengrundlage: Openstreetmaps.org (2013), Eigene Bearbeitung	47
4	Vergleich des Beziehungsstatus zum Zeitpunkt der Migration mit dem jetzigen Be- ziehungsstatus. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30	60
5	Durchschnittsalter der MigrantInnen zum Zeitpunkt der Migration. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30	63
6	Gründe für die Wahl Thailands als Destination. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30	65
7	Gründe für die Wahl Hua Hins/Cha-ams als Destination. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30	68
8	Polaritätsprofil Hua Hin/Cha-am - Pattaya. Quelle: Eigene Erhebung (2013); Ku- belka 2013	71
9	Mögliche Probleme der MigrantInnen seit der Migration. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30	75
10	Zusammensetzung des sozialen Umfelds der MigrantInnen. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30	82
11	Mögliche Freundschaften der MigrantInnen zu Einheimischen. Quelle: Eigene Erhe- bung (2013), n=30	83
12	Blick vom Hin Lek Fai im Zentrum des Untersuchungsgebietes Richtung Cha-am Hinterland und Cha-am Beachfront. Eigene Aufnahme (2013).	93

13	Strand Cha-ams mit vornehmlich einheimischen Klientel. Eigene Aufnahme (2013).	94
14	Teilgebiete im Norden. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).	95
15	Blick vom Hin Lek Fai im Zentrum des Untersuchungsgebietes Richtung Hua Hin Beachfront (Süd) und Khao Takiab. Eigene Aufnahme (2013).	97
16	Teilgebiete im Zentrum. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).	99
17	Blick von Khao Takiab in Richtung Hua Hin Beachfront. Eigene Aufnahme (2013).	100
18	Teilabschnitte im Süden. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).	102
19	Wohnformen im Norden. Kartengrundlage: Openstreetmaps.org (2013), Eigene Erhebung (2013).	104
20	Wohnformen im Zentrum. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).	106
21	Condominium <i>Malibu</i> in Khao Tao. Eigene Aufnahme (2013).	107
22	Wohnformen im Süden. Kartengrundlage: Openstreetmap.org (2013), Eigene Erhebung (2013).	108
23	Vergleich verschiedener Größen und Strukturen: Baan Ing Phu (links) und Manora Village. Bildquelle: baaningphu.com (2013); manoravillage.com (2013). Eigene Bearbeitung.	111
24	Unterschiedliche Werbung für unterschiedliche Zielgruppen. The Fall (links) und Baan Thew Talay. Eigene Aufnahmen (2013).	113
25	Vergleich der Gründe für den Zuzug in die jeweilige Wohnform. Eigene Erhebung (2013), n=30	115
26	Vergleich verschiedener Sicherheitsausstattungen: Wararom Village (links) und Natural Hill. Eigene Aufnahmen (2013).	118

27	Vergleich der Zusammensetzung der sozialen Umfeldes. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30	127
28	Vergleich Sprachkenntnisse. Quelle: Eigene Erhebung (2013), n=30	128

Lebenslauf

Alexander Michael Reis BSc, E-Mail: alex@dschu.de

Studienverlauf

- Seit 10/2010: Studium der Humangeographie mit angestrebten akademischen Grad Master of Arts an der Universität Wien, Studienschwerpunkte: Regionalschwerpunkt Asien, Sozial- und Wirtschaftsgeographie, Bevölkerungs- und Stadtforschung, Tourismus
- 10/2007-06/2010: Studium der Geographie mit dem Abschluss Bachelor of Science an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz

Auslandsaufenthalte zu Studienzwecken

- 02/2013-06/2013: Forschungsaufenthalt in Hua Hin, Cha-am und Pattaya, Thailand, zur Datenerhebung für die Masterarbeit „Gated Residential Developments in Thailand – AltersmigrantInnen zwischen sozialer Interaktion und Exklusion“
- 07/2012-09/2012: Forschungsaufenthalt in Südostasien
- 06/2011-08/2011: Forschungsaufenthalt in Südostasien unter anderem im Rahmen der Fachexkursion „Periphere Räume und Megastadtentwicklungen“ des Instituts für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien

Praktika

- 02/2010-04/2010: Vollzeitanstellung beim Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik der Stadt Wiesbaden
- 03/2009-04/2009: Vollzeitanstellung in der Bürogemeinschaft Schmidt Freiraumplanung, BRNL Hachenburg