

# Wohnraum wird zur Schlüsselfrage

## Die Sozialraumanalyse des Landkreises beleuchtet die Entwicklung von Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Demografie

**Berchtesgadener Land.** Es ist die umfassendste Studie, die bislang über den Landkreis erstellt wurde: Die Sozialraumanalyse für den Landkreis Berchtesgadener Land, die im vergangenen Jahr im Kreistag vorgestellt wurde (wir berichteten mehrfach) und die nun zunehmend in den Städten und Gemeinden aufgegriffen und ergänzt wird (siehe dazu auch Bericht auf Seite 19). Dr. **Herbert Tekles** von Demosplan erstellt Planungshilfen für kommunale Entscheidungen



und unterstützte den Landkreis sowie den dort zuständigen Projektverantwortlichen Stefan Neiber bei der Erhebung der Daten. Diese werden heuer und in den kommenden Jahren die Grundlage wichtiger Entscheidungen sein. Im Doppelinterview mit der Heimatzeitung blicken Neiber und Tekles noch einmal auf die Anfänge zurück, ordnen zudem ersten Entwicklungen durch Corona zum Beispiel auf dem Arbeitsmarkt ein.

*Die Sozialraumanalyse des Landkreises Berchtesgadener Land ist 229 Seiten stark. Zu welchem Zweck wurde die umfangreiche Analyse erstellt? Was soll mit den gewonnenen Daten passieren?*

**Stefan Neiber:** Die Sozialraumanalyse wurde vom Landkreis Berchtesgadener Land in Auftrag gegeben, um eine landkreisweite, im Detail auch auf die einzelnen 15 Landkreis-Gemeinden aufgeschlüsselte Bestandsaufnahme für bestimmte Themenfelder erarbeiten zu lassen. Dieser Bericht untersucht dabei demografische Strukturen, Familienstrukturen, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, soziale Indikatoren, Wohnen sowie Indikatoren der Jugendhilfe. Mit den umfänglichen Darstellungen und Analysen wurden auch Handlungsbedarfe benannt. Alle im Landkreis in diesen Themenfeldern tätigen Akteure sind nun gefordert, um in der Folge konkrete

Konzepte zu entwickeln und Handlungsempfehlungen daraus auch umzusetzen.

*Ein Schwerpunkt der Analyse ist die demografische Struktur im Landkreis. Die Landkreisbewohner werden älter, weniger Kinder werden geboren, ein Viertel der Bewohner hat Migrationshintergrund. Was bedeuten die Ergebnisse für die Planungen des Landkreises?*

**Dr. Herbert Tekles:** Die Anmerkungen sind weitgehend richtig, jedoch nimmt seit dem Jahr 2004 die Zahl der Geburten wieder zu. Allerdings ausgehend von einem vergleichsweise geringen Niveau, aber dennoch mit jetzt schon beginnenden und in den nächsten Jahren weiter steigendem Bedarf im Bereich der Kindertagesstätten und der Schulen. Auch die Zahl der älteren Einwohner nimmt weiter zu. Der mittlere Altersbereich zwischen 18 und 65 Jahren nimmt hingegen ab. Da diese Altersgruppe die Erwerbsbevölkerung enthält, werden gravierende Folgen für den Arbeitsmarkt auf den Landkreis zukommen.

*Bei der Situation der Familien im Berchtesgadener Land lässt sich eine klare Tendenz erkennen: Die Zahl der Singlehaushalte steigt, Mehrpersonenhaushalte nehmen langfristig ab. Welche Gründe erkennen Sie dafür?*

**Tekles:** Diese Entwicklungen finden nicht nur im Landkreis statt, sondern auch in ganz Deutschland und in weiten Teilen Europas. Die Gründe liegen einerseits in sich verändernden familiären Lebensformen: Es gibt mehr individuelle, aber auch egoistische Motive. Zum anderen liegen diese Gründe in der individuellen ökonomischen Machbarkeit, das Sich-leisten-können einer eigenen Wohnung, einer Scheidung, einer Trennung oder eines Auszugs bei den Eltern. Dennoch ist der mit Abstand dominierende Teil der Haushalte in seiner Zusammensetzung traditionell geprägt. Die Single-Haushalte sind im Landkreis zu erheblichen Teilen unter der älteren Bevölkerung zu finden, hier mit steigender Tendenz und einer Reihe negativer Folgen – unter anderem der wach-

senden Einsamkeit und Armutsgefährdung.

*Thema Wirtschaft und Arbeitsmarkt: Die Zahlen der vergangenen Jahre in Sachen Umsatz, Betriebe oder Arbeitskräfte kennen vor allem eine Richtung: nach oben. Welche Tendenzen erkennen Sie für den Arbeitsmarkt im Berchtesgadener Land?*

**Tekles:** Diese Entwicklungen finden nicht nur hier statt, sondern in weiten Teilen Süddeutschlands. Dahinter stehen einerseits sich verändernde wirtschaftliche Strukturen, ein für die Wirtschaft positives Umfeld. Sondern auch Marktentwicklungen, durch die die Region profitiert und auch in Zukunft wahrscheinlich weiter wachsen wird. Dies ist abhängig von den künftigen weltwirtschaftlichen Entwicklungen und nicht zuletzt auch den Folgen von Corona. Eine in den vergangenen beiden Jahrzehnten immer wieder beschworene Abnahme der Zahl der benötigten Arbeitskräfte in Folge von Digitalisierung, Automatisierung und Rationalisierung hat bislang nicht stattgefunden, ganz im Gegenteil werden immer mehr Arbeitskräfte benötigt. Deutliche Veränderungen gab es und wird es auch geben bei massiven strukturellen Verschiebungen zwischen Wirtschaftssektoren – weniger Fertigung und mehr Dienstleistungen – und bei den Qualifikationsanforderungen.

*Wie wichtig ist die Rolle des Tourismus?*

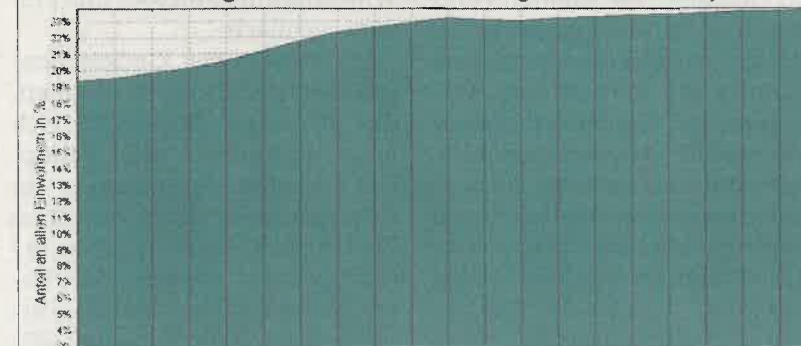
**Neiber:** Der Tourismus hat in Teilen des Landkreises immer noch einen hohen wirtschaftlichen

Stellenwert und liefert einen bedeutenden Beitrag für die positive Imagebildung des Berchtesgadener Landes. Für die Gesamtschätzung seiner Bedeutung ist aber auch eine kleinräumige Betrachtung wichtig: Der Tourismus im nördlichen Landkreis ist von deutlich geringerer wirtschaftlicher Relevanz. Betrachtet man die faktische Relevanz des Tourismus für den gesamten Landkreis nur anhand von bestimmten Parametern wie beispielsweise Umsätze oder Arbeitskräfte, so hat der Tourismus an sich eine geringere Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Berchtesgadener Land als dies oftmals in der Öffentlichkeit dargestellt beziehungsweise wahrgenommen wird.

*Gibt es konkrete Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den heimischen Arbeitsmarkt, der sich in Zahlen ausdrücken lässt?*

**Tekles:** Ja, es gibt Auswirkungen, aber es ist zum aktuellen Zeitpunkt noch früh, dazu Konkretes in Zahlen zu benennen. Dafür müssten noch die Messmethoden standardisiert und validiert werden. Die Betroffenheit von Corona ist dabei im Vergleich zwischen den einzelnen Gemeinden bereits jetzt erkennbar unterschiedlich. In der Tendenz lässt sich feststellen, dass die Entwicklung im Landkreis spürbar, aber noch moderat verläuft. Die kommenden Monate werden bei den weiteren Effekten spannend sein, abhängig von der virologischen Entwicklung der Pandemie und in der Folge von wirtschaftlichen Konsequenzen.

Anteile der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Berchtesgadener Land 1999 bis 2019 (jeweils zum 31.12.)



**Der Anteil der über 65-Jährigen** wird auch in Zukunft steigen. Für den Arbeitsmarkt ist mit einem deutlichen Zuzug von Arbeitskräften zu rechnen, die Wohnraum benötigen.

– Foto/Screenshot: Kilian Pfeiffer

*Inwiefern spielen prekäre Lebenslagen, wie etwa Armutsgefährdung, eine Rolle im Landkreis? Was lässt sich über die Anzahl der Straftaten in den vergangenen Jahren sagen?*

**Tekles:** Arbeitslosigkeit und Armutsgefährdung liegen im Berchtesgadener Land im Vergleich zu Deutschland auf einem deutlich niedrigeren Niveau, im Vergleich zu den Gesamtwerten in Bayern auf einem durchschnittlichen Niveau und lediglich im Vergleich zu anderen Landkreisen in der Region auf einem etwas schlechteren Niveau. Ähnlich sieht auch der Vergleich bei den Straftaten aus. Bei einer Differenzierung nach Gemeinden ergibt sich das deutliche Bild, dass die Grenzlage ein entscheidender Grund ist. In der Tendenz sind sowohl die Straftaten wie auch die Arbeitslosigkeit in den vergangenen Jahren gesunken.

*Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner hat einen deutlichen Anstieg erfahren. Auch die Mietpreise sind in den vergangenen Jahren und in jüngster Zeit stark gestiegen. Lassen sich aus der Sozialraumanalyse Gründe schlussfolgern?*

**Tekles:** Die Gründe für die wachsende Wohnfläche pro Einwohner liegen einerseits in der Tendenz zu kleineren Haushalten und andererseits in der Veränderung der Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Steigende Mieten spiegeln die zunehmende Knappheit auf dem Wohnungsmarkt wider. Hier spielen vor allem die Zuzüge in den Landkreis eine entscheidende Rolle. Die Frage nach einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum im Landkreis kann nicht sinnvoll beantwortet werden. Der Wohnraumbedarf manifestiert sich in den einzelnen Gemeinden und muss dort auch politisch und planerisch beantwortet werden. Er ist abhängig von der jeweiligen kommunalen wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Struktur.

*Die Schaffung neuen Wohnraums gilt als drängendste kommunale Aufgabe. Wie viel Wohnraum braucht das Berchtesgadener Land in den kommenden Jahren?*

**Tekles:** Diese These ist absolut

richtig. In den kommenden Jahren werden enorm große Teile der Bevölkerung altersbedingt aus dem Erwerbsleben ausscheiden, bis hin zu den ehemaligen Babyboomern. Diese Personen werden zu einem ganz überwiegenden Teil weiter im Landkreis und in ihrer bisherigen Wohnung bleiben. Im selben Zeitraum werden die Zahlen der jungen Erwerbstätigen – demografisch bedingt – deutlich zurückgehen. Damit wird der Bedarf in den Firmen zu einer enorm hohen Zahl an Zuzügen aus anderen Teilen Deutschlands, meist jedoch aus dem Ausland führen. Dieser Zuzug benötigt Wohnraum, sonst kann er nicht stattfinden. Diese Herausforderung wird für die heimischen Firmen, für den regionalen Arbeitsmarkt und den lokalen Wohlstand eine Schlüsselfrage werden.



*Welchen weiteren Herausforderungen muss sich der Landkreis in den nächsten Jahren stellen?*

**Neiber:** Die Sozialraumanalyse macht dazu in Kapitel acht entsprechende Aussagen und führt beispielsweise aus, dass ‚in den kommenden Jahren eine deutlich wachsende Zahl von Kindern auch im Bereich des für Kindertagesstätten relevanten Alters auf die Gemeinden im Landkreis zukommt‘ und somit die einzelnen Gemeinden gut planen müssen, inwiefern sie ihre entsprechenden Kapazitäten in den Kindertagesstätten in den nächsten Jahren erhöhen sollten.

Die Fragen stellte Kilian Pfeiffer.