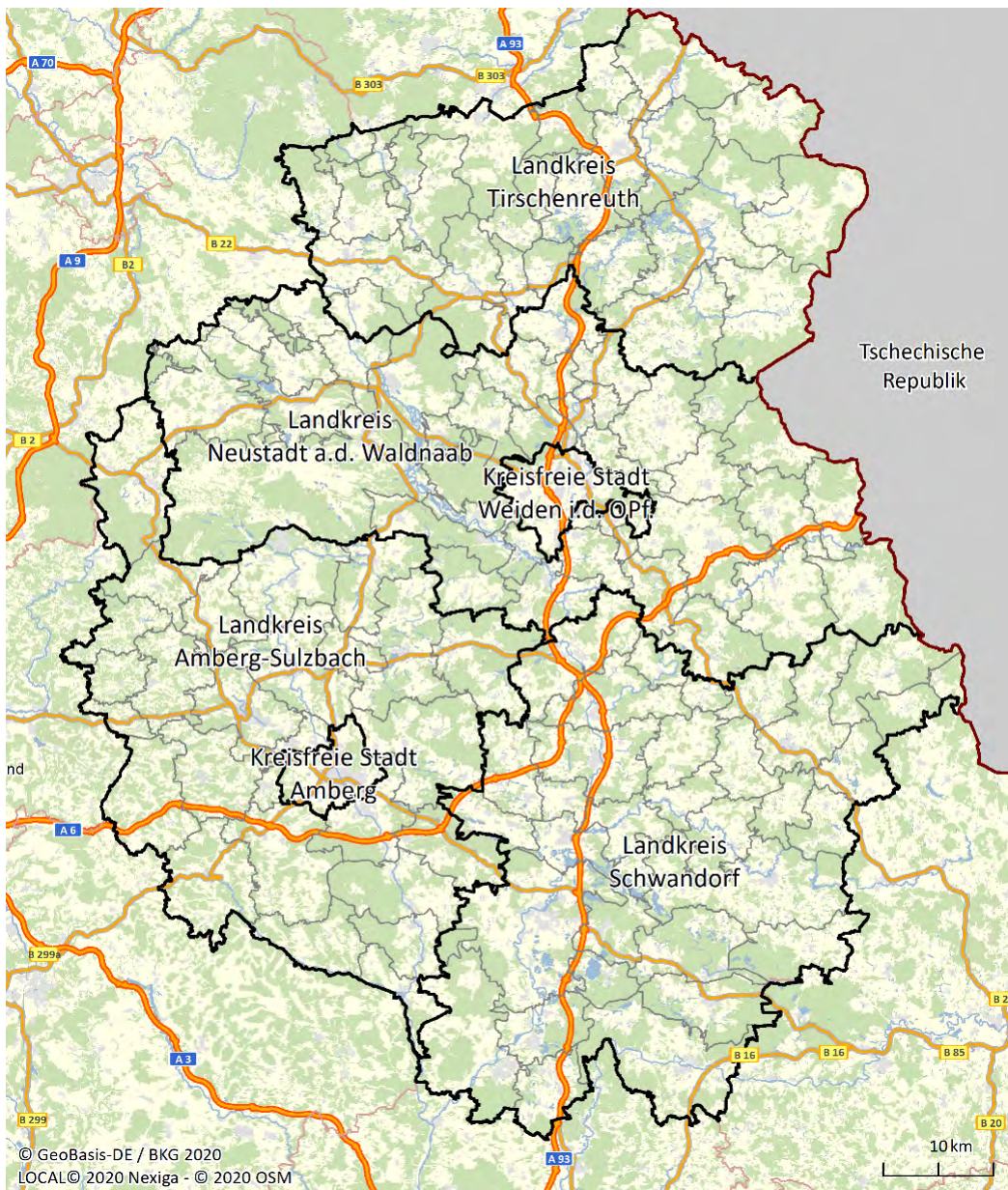




# Wohnbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord

## Endbericht



**Auftraggeber**

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord

c/o Regierung der Oberpfalz, Emmeramsplatz 8, 93047 Regensburg

**Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Berlin

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

berlin@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

**Bearbeitung**

Thomas Abraham, Annamaria Deiters-Schwedt

**Projektnummer**

2020003

Bonn, 30.11.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorwort des Verbandsvorsitzenden.....	1
2.	Aufbau und Instrumente der räumlichen Planung .....	2
3.	Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord .....	3
4.	Anlass, Aufbau und methodisches Vorgehen der Untersuchung.....	5
5.	Räumliche Clusterbildung: Gemeindetypisierung.....	7
5.1	Grundlagen der Typisierung.....	7
5.2	Ergebnis der Typisierung .....	7
6.	Quantitative Nachfrageentwicklung .....	11
6.1	Sozioökonomische Rahmendaten .....	11
6.1.1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....	11
6.1.2	Einkommen der Einwohner.....	12
6.2	Demografische Rahmenbedingungen .....	13
6.2.1	Bevölkerung .....	13
6.2.2	Haushalte .....	15
6.2.3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen .....	16
7.	Wohnungsangebot und Immobilienmarkt.....	18
7.1	Wohnungsbestand .....	18
7.2	Wohnungsbautätigkeit.....	20
7.3	Wohnungslerstand und Bauen im Bestand.....	23
7.4	Kaufpreise und Mieten.....	25
7.5	Preiswerter Wohnungsmarkt.....	31
7.5.1	Nachfrage.....	31
7.5.2	Angebot.....	36
8.	Vertiefte Analyse ausgewählter Beispielkommunen .....	41
8.1	Themen.....	41
8.2	Auswahl von neun Beispielkommunen .....	41
8.2.1	Typ 1: Oberzentrum - Kreisfreie Stadt Amberg.....	43
8.2.2	Typ 1: Oberzentrum – Kreisfreie Stadt Weiden i.d. OPf. ....	47
8.2.3	Typ 2: Mittelzentrum (städtisches Umfeld) – Tirschenreuth (Landkreis Tirschenreuth).....	53
8.2.4	Typ 3: Mittelzentrum (ländliches Umfeld) – Grafenwöhr (Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab).....	57
8.2.5	Typ 4: Grundzentrum (periphere Lage) – Schwarzenfeld (Landkreis Schwandorf) .....	63

---

8.2.6	Typ 5: Grundzentrum (sehr periphere Lage) – Plößberg (Landkreis Tirschenreuth) .....	68
8.2.7	Typ 6: Ort (periphere Lage) – Stulln (Landkreis Schwandorf) .....	73
8.2.8	Typ 6: Ort (periphere Lage) – Illschwang (Landkreis Amberg-Sulzbach) .....	78
8.2.9	Typ 7: Ort (sehr periphere Lage) – Waldthurn (Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab) 82	
8.3	Überblick: Handlungsbedarfe und Lösungsansätze in den Kommunen.....	86
9.	Wohnungsprognose .....	90
9.1	Bevölkerungsprognose .....	90
9.2	Wohnungsprognose für die Landkreise und kreisfreien Städte.....	91
9.3	Wohnungsprognose für die Gemeindetypen.....	94
9.4	Neubaubedarf für geförderte Mietwohnungen.....	98
10.	Exkurs: Corona-Effekte für den Wohnungsmarkt Oberpfalz-Nord? .....	102
10.1	Wohnsituation und veränderte Wohnwünsche.....	102
10.2	Trend des Zuzug von Familien in den ländlichen Raum durch Corona verstärkt.....	104
11.	Strategische Handlungsfelder und Empfehlungen.....	106
11.1	Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt.....	106
11.2	Handlungsfeld Neubau .....	107
11.2.1	Überblick zukünftiger Neubau nach Gemeindetypen.....	107
11.2.2	Ein-/Zweifamilienhäuser .....	108
11.2.3	Freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen .....	110
11.2.4	Geförderte Mietwohnungen.....	115
11.3	Handlungsfeld Bestand .....	117
11.3.1	Innenentwicklung und Leerstand.....	117
11.3.2	(Altersgerechte) Modernisierung.....	120
11.3.3	Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand.....	123
11.3.4	Schnittstelle Wohnen und Pflege.....	123
11.4	Handlungsfeld Wohnungsmarktkoordination.....	126
11.5	Überblick zu den Handlungsfeldern nach Gemeindetypen .....	127
ANHANG	.....	129

---

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1:	BAUSTEINE UND METHODEN IN DER UNTERSUCHUNG	5
ABBILDUNG 2:	PARAMETER UND AUSPRÄGUNGEN DER GEMEINDETYPISIERUNG IN DER OBERPFALZ-NORD	8
ABBILDUNG 3:	ANZAHL DER KOMMUNEN UND BEVÖLKERUNGSANTEILE DER GEMEINDETYPEN IN DER OBERPFALZ-NORD, 2020	9
ABBILDUNG 4:	GEMEINDETYPEN IN DER OBERPFALZ-NORD	10
ABBILDUNG 5:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 - 2020	11
ABBILDUNG 6:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDETYPEN, 2011 - 2020	12
ABBILDUNG 7:	ENTWICKLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN JÄHRLICHEN PRO-KOPF-EINKOMMENS IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 - 2019	13
ABBILDUNG 8:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 - 2020	14
ABBILDUNG 9:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDETYPEN, 2011 - 2020	15
ABBILDUNG 10:	HAUSHALTSENTWICKLUNG IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 - 2020	16
ABBILDUNG 11:	NATÜRLICHER UND WANDERUNGS-SALDO IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, SUMME 2011 - 2020	17
ABBILDUNG 12:	NATÜRLICHER UND WANDERUNGS-SALDO IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDETYPEN, SUMME 2011 - 2020	18
ABBILDUNG 13:	WOHNUNGSBESTAND IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2020	19
ABBILDUNG 14:	WOHNUNGSBESTAND IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDETYPEN, 2020	19
ABBILDUNG 15:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT (WE JE 1.000 EINWOHNER) IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 BIS 2020	20
ABBILDUNG 16:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT (WE JE 1.000 EINWOHNER) IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDETYPEN, 2011 BIS 2020	21

---

ABBILDUNG 17:	ANTEILE DER GEMEINDE TypEN AN DER BAUTÄTIGKEIT IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDE TypEN UND LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 - 2020	22
ABBILDUNG 18:	VERGLEICH ZWISCHEN DEM BAUTÄTIGKEITSANTEIL UND DEM BEVÖLKERUNGSANTEIL IN DEN GEMEINDE TypEN IN DEN VIER LANDKREISEN IN DER OBERPFALZ-NORD	23
ABBILDUNG 19:	MARKTAKTIVE WOHNUNGSLEERSTANDSQUOTE IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 BIS 2020	24
ABBILDUNG 20:	ANTEIL DER BAUFERTIGSTELLUNGEN IM BESTAND UND IN NICHTWOHN GEBÄUDEN AN ALLEN BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DER OBERPFALZ-NORD, 2012 - 2020	25
ABBILDUNG 21:	INDEX DER WERTE FÜR BAUREIFES LAND IN DER OBERPFALZ-NORD, 2017-2020	26
ABBILDUNG 22:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSPREISE FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER AUS DEM BESTAND IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2012 - 2021	27
ABBILDUNG 23:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSPREISE FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER AUS DEM BESTAND IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDE TypEN, 2012 - 2021	28
ABBILDUNG 24:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSMIETEN FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN AUS DEM BESTAND IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2012 - 2021	29
ABBILDUNG 25:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSMIETEN FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN AUS DEM BESTAND IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDE TypEN, 2012 – 2021	30
ABBILDUNG 26:	MEDIAN-ANGEBOTSMIETEN FÜR NEUBAUWOHNUNGEN IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2021/22	31
ABBILDUNG 27:	ENTWICKLUNG DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN (SGB II) IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 - 2021	33
ABBILDUNG 28:	ENTWICKLUNG DER EMPFÄNGER VON SGB XII-LEISTUNGEN IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 - 2021	34
ABBILDUNG 29:	ENTWICKLUNG VON WOHNGELDDHAUSHALTEN IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2011 - 2021	35
ABBILDUNG 30:	SOZIALE MINDESTSICHERUNG (ANTEIL AN BEVÖLKERUNG), 2020	36
ABBILDUNG 31:	ENTWICKLUNG DES SOZIALWOHNUNGSBESTANDES IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2020 - 2040	37
ABBILDUNG 32:	ENTWICKLUNG DES SOZIALWOHNUNGSBESTANDES IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDE TypEN, 2020 - 2040	38
ABBILDUNG 33:	VERSORGUNGSQUOTE: ANTEIL DES SOZIALWOHNUNGSBESTANDES AN ALLEN HAUSHALTEN IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTE IN DER OBERPFALZ-NORD, 2020	39

---

---

ABBILDUNG 34:	AUSGEWÄHLTE BEISPIELKOMMUNEN UND IHRE LAGE	42
ABBILDUNG 35:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT AMBERG	46
ABBILDUNG 36:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT WEIDEN I.D. OPF.	52
ABBILDUNG 37:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT TIRSCHENREUTH	57
ABBILDUNG 38:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT GRAFENWÖHR	62
ABBILDUNG 39:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT SCHWARZENFELD	67
ABBILDUNG 40:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT PLÖSSBERG	72
ABBILDUNG 41:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT STULLN	77
ABBILDUNG 42:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT ILLSCHWANG	81
ABBILDUNG 43:	EINDRÜCKE VOM WOHNSTANDORT WALDTHURN	86
ABBILDUNG 44:	HANDLUNGSBEDARFE UND LÖSUNGSANSÄTZE IN DEN UNTERSUCHTEN BEISPIELKOMMUNEN	87
ABBILDUNG 45:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN IN BAYERN, 2020 - 2040	90
ABBILDUNG 46:	ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN IN DER OBERPFALZ-NORD, 2020 - 2040	91
ABBILDUNG 47:	JÄHRLICHER NEUBAUBEDARF IN DER OBERPFALZ-NORD BIS 2040	93
ABBILDUNG 48:	NEUBAUBEDARF IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN IN DER OBERPFALZ- NORD, 2020 - 2040	93
ABBILDUNG 49:	JÄHRLICHE NEUBAUNACHFRAGE IN DER OBERPFALZ-NORD BIS 2040	94
ABBILDUNG 50:	NEUBAUNACHFRAGE IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN IN DER OBERPFALZ-NORD, 2020 - 2040	94
ABBILDUNG 51:	ANTEILE DER GEMEINDETYPEN AN DER BAUTÄTIGKEIT IN DER OBERPFALZ-NORD, 2011 - 2020	95
ABBILDUNG 52:	ANTEIL DER WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN MEHRFAMILIENHÄUSERN NACH LANDKREISEN/KREISFREIEN STÄDTEN UND GEMEINDETYPEN, 2011 - 2020	96
ABBILDUNG 53:	NEUBAUBEDARF IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDETYP IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2020 - 2040	97
ABBILDUNG 54:	NEUBAUNACHFRAGE IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDETYP IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN, 2020 - 2040	97
ABBILDUNG 55:	NEUBAUBEDARF GEFÖRDERTER WOHNUNGEN BIS 2040 IN DER OBERPFALZ-NORD BEI AUFRECHTERHALTUNG DER HEUTIGEN VERSORGUNGSQUOTE DER HAUSHALTE	98

---

ABBILDUNG 56:	NEUBAUBEDARF GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGEN IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN IN DER OBERPFALZ-NORD, 2020 - 2040	101
ABBILDUNG 57:	VERÄNDERUNGEN BEIM WOHNEN IN DER CORONA-PANDEMIE, 2020	103
ABBILDUNG 58:	WOHNWÜNSCHE VON MIETER UND EIGENTÜMERN IN DER CORONA-PANDEMIE, 2020	103
ABBILDUNG 59:	ALTERSSPEZIFISCHER WANDERUNGSSALDO AUSGEWÄHLTER LANDKREISE DES LÄNDLICHEN RAUMES IN DEUTSCHLAND, 2013 - 2019	104
ABBILDUNG 60:	DURCHSCHNITTLICHER JÄHRLICHER WANDERUNGSSALDO DER LANDKREISE UND KREISFREIEN STÄDTE IN DER OBERPFALZ-NORD MIT BAYERISCHEN GROßSTÄDTEN	105
ABBILDUNG 61:	NACHFRAGEDRUCK AM WOHNUNGSMARKT IN DER OBERPFALZ-NORD	106
ABBILDUNG 62:	BEDEUTUNG DES ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSNEUBAUS IN DEN GEMEINDETYPEN IN DER OBERPFALZ-NORD	107
ABBILDUNG 63:	NEUBAUVOLUMEN IM EIN-/ZWEIFAMILIENHAUSEGMENT IN DEN GEMEINDETYPEN UND LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN DER OBERPFALZ-NORD, 2020 - 2040	108
ABBILDUNG 64:	NEUBAUVOLUMEN IM MEHRFAMILIENHAUSEGMENT (OHNE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN) IN DER OBERPFALZ-NORD, 2020 - 2040	110
ABBILDUNG 65:	VORSCHLAG FÜR DEN WOHNUNGSMIX VON WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN (OHNE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN) IN DER OBERPFALZ-NORD NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN	114
ABBILDUNG 66:	NEUBAUVOLUMEN GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGEN IN DER OBERPFALZ-NORD, 2020 - 2040	115
ABBILDUNG 67:	EINKOMMENSRENZEN DER BAYERISCHEN LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNG, 2022	116
ABBILDUNG 68:	VORSCHLAG FÜR DEN ZIELGRUPPEN- UND WOHNUNGSMIX VON GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IN DER OBERPFALZ-NORD	117
ABBILDUNG 69:	KRITERIENKATALOG FÜR EINE ALTERSGERECHTE ANPASSUNG VON WOHNUNGSBESTÄNDEN (AUSZÜGE)	122
ABBILDUNG 70:	QUARTIERSPFLEGEKERN MIT BASISBAUSTEINEN (STÄDTISCHES UMFELD)	124
ABBILDUNG 71:	„ABGESPECKTER“ QUARTIERSPFLEGEKERN (LÄNDLICHER RAUM)	126
ABBILDUNG 72:	RELEVANZ VON HANDLUNGSFELDERN FÜR DIE GEMEINDETYPEN IN DER OBERPFALZ-NORD	128
ABBILDUNG 73:	KOMMUNEN IN DER OBERPFALZ-NORD NACH GEMEINDETYP	129

## 1. Vorwort des Verbandsvorsitzenden

Liebe Bürgerinnen und Bürger in der Planungsregion Oberpfalz-Nord,

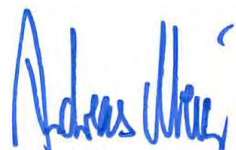
nicht nur der Wohnungsmarkt in den Ballungszentren Deutschlands, sondern auch in der Planungsregion Oberpfalz-Nord steht angesichts der rasanten Entwicklungen in jüngster Zeit vor großen Herausforderungen. So kommt es im Zuge der aktuellen Diskussionen über Wohnungsmangel und Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene umso mehr darauf an, ein möglichst passgenaues Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen.

Dieser Aufgabe hat sich der Regionale Planungsverband gestellt, indem er eine Wohnbedarfsanalyse bei der Firma empirica in Auftrag geben hat. In Zusammenarbeit mit vielen Partnern hat sie hier die jeweiligen unterschiedlichen Bedarfe und Wohnungswünsche innerhalb der Region ermittelt. Das nun vorliegende Ergebnis soll in erster Linie dazu dienen, die Region als Wohnstandort zu stärken. Die Empfehlungen verstehen sich als Handlungsleitfaden für die verschiedenen administrativen Ebenen und Akteure in der Region, in den Landkreisen und kreisfreien Städten sowie den Gemeinden. Sie können zum Beispiel individuell als Grundlage für möglich weitere detailliertere Analysen verwendet werden.

Mein besonderer Dank gilt hier der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz für die konstruktive Mitwirkung sowie insbesondere der Obersten Landesplanungsbehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie für die gewährte Förderunterstützung. Ohne sie hätte dieses Projekt nicht durchgeführt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

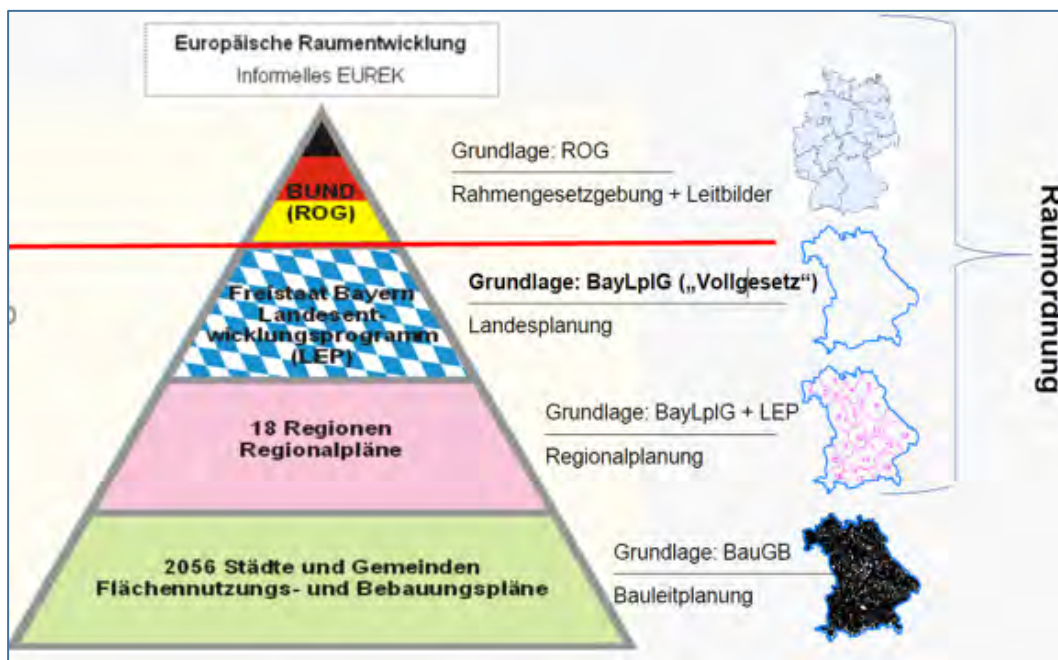
Ihr



Andreas Meier

Landrat und Verbandsvorsitzender

## 2. Aufbau und Instrumente der räumlichen Planung in Bayern



### Die Landesplanung bzw. Landesentwicklung

stellt die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung dar, die Bayern und seine Teilräume entwickelt, ordnet und sichert. Damit sollen in allen Landesteilen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen oder erhalten werden. Maßstab der Landesentwicklung ist die Nachhaltigkeit, das heißt, die ökonomischen, ökologischen und sozialen/kulturellen Belange müssen gleichrangig berücksichtigt und miteinander in Einklang gebracht werden. Hierfür werden im Bay. Landesplanungsgesetz (BayLplG) und dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) entsprechende Festsetzungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G) festgelegt. Das BayLplG und das LEP werden von der Bayerischen Staatsregierung (Ministerrat) mit Zustimmung des Bayerischen Landtags erlassen.

### Die Regionalplanung

nimmt eine Mittlerrolle zwischen staatlicher Landesplanung, kommunaler Bauleitplanung und den Fachplanungen ein und bildet damit ein Bindeglied zwischen der örtlichen (kommunalen) und der großräumigen Planung. Sie konkretisiert unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten die landesplanerischen Vorgaben. Träger der Regionalplanung in Bayern sind die insgesamt 18 Regionalen Planungsverbände. Neben der oftmals schwierigen Aufgabe, einen Interessensausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungen herzustellen, steht die Regionalplanung bzw. der Regionale Planungsverband daher auch vor der Herausforderung, Kompromisse zwischen den kommunalen Vorstellungen und den übergeordneten Vorgaben zu finden. Das Planungsinstrument welches hier-für zum Einsatz kommt ist der sog. Regionalplan. Die darin enthaltenen Festlegungen in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) enthalten Bestimmungen bzw. Richtlinien, die bei Planungen anderer Planungsträger oder bei Genehmigungsentscheidungen aufgegriffen werden müssen. Privatpersonen sind nicht direkt an regionalplanerische Vorgaben gebunden. Regionalplanung darf generell nur überörtliche Aspekte regeln und nicht in die kommunale

Selbstverwaltung eingreifen. Von der Regionalplanung aufgegriffene Themen bzw. deren Auswirkungen müssen über ein Gemeindegebiet hinausreichen, was bei der Erstellung einer „Regionalen Wohnbedarfsanalyse“ der Fall ist.

### Die kommunale Bauleitplanung

befasst sich mit Planungen von Infrastruktur, Verkehrswegen, Wohn- und Gewerbegebieten sowie Freiflächen in Städten und Gemeinden. Sie dient zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden. Wichtigste Planungsinstrumente sind die sog. Bauleitpläne (Flächennutzungspläne (FNP) und Bebauungspläne (BP), die von den Stadt- bzw. Gemeinderäten beschlossen werden. Für die Aufstellung der Bauleitpläne sind die Gemeinden in kommunaler Selbstverwaltung zuständig (kommunale Planungshoheit), d.h. im Rahmen der Gesetze können sie ihre städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich steuern. Ob die aufgestellten Bauleitpläne mit den Gesetzen übereinstimmen prüfen die Bauaufsichtsbehörden der Landratsämter für die Gemeinden bzw. die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte. Prüfungsmaßstab ist unter anderem, ob die Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans eingehalten werden.

### 3. Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord

ist der gesetzlich vorgeschriebene Zusammenschluss von Gemeinden und Landkreisen der Planungsregion 6. Er repräsentiert rund 500.000 Einwohner und ist einer der insgesamt 18 Regionalen Planungsverbände in Bayern. Der Verband koordiniert als Träger der Regionalplanung die räumliche Entwicklung der Region und vertritt so die Interessen seiner Bürgerinnen und Bürgern.

Er ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und besteht seit 10. Mai 1973. Mitglieder des Regionalen Planungsverbandes sind die kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf, die Landkreise Amberg-Sulzbach, Neustadt a.d. Waldnaab, Schwandorf und Tirschenreuth sowie alle Gemeinden dieser Landkreise. Die Geschäftsstelle befindet sich im Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab. Die fachliche Betreuung erfolgt durch den Regionsbeauftragten bei der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz in Regensburg.

In der Planungsregion im Herzen Europas lässt es sich gut wohnen, leben und arbeiten. Besonders in den letzten Jahren hat sie sich zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort entwickelt mit zahlreichen klein- und mittelständischen Firmen sowie einigen Global Players. Zudem der Geheimtipp für Naturliebhaber, die das Besondere suchen, die gerne weitab von großen Tourismusströmen Zwiesprache mit der Natur halten und einfach mal die Seele baumeln lassen wollen. Die perfekte Mischung zwischen Stadt- und Landleben, Shopping- und Kulturszene ergänzt das ausgezeichnete Ambiente dieses Raums.

### Der Regionalplan – Aufbau und Inhalte

Der Regionale Planungsverband ist Herausgeber des Regionalplans. Dieser stellt ein langfristiges Entwicklungskonzept dar. Bei den jeweiligen Festlegungen des Regionalplans wird, wie in der Raumordnung und Landes- und Regionalplanung gesetzlich vorgeschrieben, zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden:

Bei Zielen handelt es sich um verbindlich zu beachtende konkrete Vorgaben, für die kein Abwägungsspielraum besteht. Grundsätze hingegen müssen berücksichtigt werden, d.h. der Adressat muss sich damit befassen und sie abwägen, ist jedoch nicht verpflichtend daran gebunden. Ziele und Grundsätze richten sich nicht direkt an Privatpersonen, sondern an öffentliche Stellen (z.B. Gemeinden) und Genehmigungsbehörden (z.B. Landratsamt).

Daneben enthält der Regionalplan auch „gebietliche Festsetzungen“, die in verschiedenen Karten dargestellt sind. Die sog. „Zielkarten“ weisen verbindliche Darstellungen auf, bilden also die Ziele und Grundsätze in Form von Karten ab. Wichtigstes Instrument sind hierbei sog. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Diese werden für die Themen „Bodenschätze“, „Wasserversorgung“ und „Landschaft“ ausgewiesen und sollen sicherstellen, dass für die jeweilige Nutzung ausreichend Fläche zur Verfügung steht und die Flächen dafür „reserviert“ werden. In Vorranggebieten sind demnach andere Nutzungen, die sich damit nicht vereinbaren lassen, ausgeschlossen. In Vorbehaltsgebieten soll der jeweiligen Nutzung ein hohes Gewicht beigemessen werden, d.h. sofern dort anderweitige Belange zum Zuge kommen sollen, muss dies nachvollziehbar begründet werden.

In Ergänzung zu den „Zielkarten“ enthält der Regionalplan auch „Begründungskarten“, die keine verbindlichen regionalplanerischen Darstellungen aufweisen, sondern lediglich zur Erläuterung dienen und beispielsweise Inhalte anderer Pläne oder Gesetze darstellen.

Neben einem allgemeinen Kapitel, welches sich mit der regionalen und strukturellen Gesamtentwicklung der Region befasst, enthält der Regionalplan auch „themenspezifische“ Kapitel, die in Zusammenarbeit mit der jeweils betroffenen Fachplanung ausgearbeitet wurden, unter anderem für den Bereich Siedlungswesen. Hier wird festgelegt, wo und in welchem Ausmaß Wohn- und Gewerbegebiete entstehen sollen.

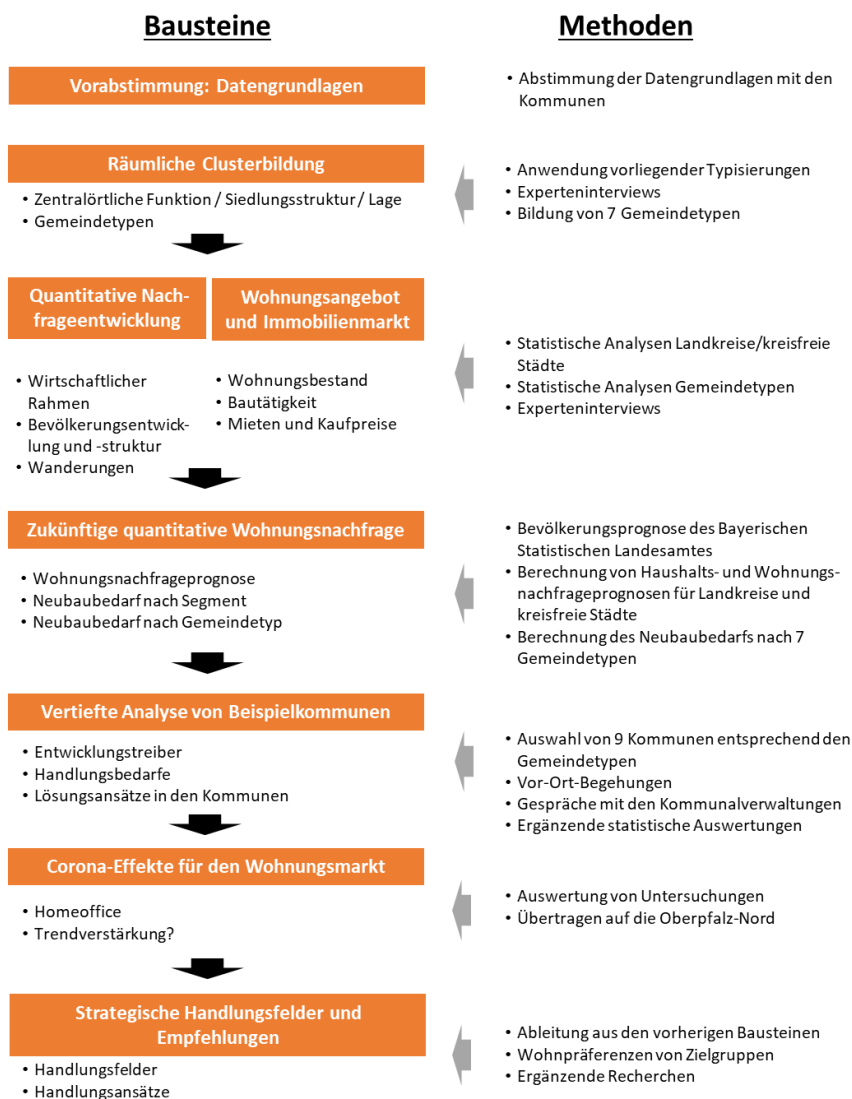
Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans zum Siedlungswesen sollen dazu beitragen möglichst ideale Standorte für Wohn- und Gewerbenutzung zu finden. Hierbei spielen u.a. die Nähe zu Infra-struktur- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten) und die Verkehrsanbindung eine wichtige Rolle. Ein weiteres Kriterium ist die Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen. So sollen hochwertige Flächen für die Natur, die Erholung oder die Landwirtschaft möglichst nicht dafür in Anspruch genommen werden. Die Ergebnisse der „Regionalen Wohnbedarfsanalyse“ werden hier die Grundlage für eine erforderliche Fortschreibung des Regionalplankapitels „Siedlungswesen“ bilden.

Mehr Infos über den Regionalen Planungsverband Oberpfalz Nord erhalten Sie gerne unter [www.oberpfalz-nord.de](http://www.oberpfalz-nord.de).

## 4. Anlass, Aufbau und methodisches Vorgehen der Untersuchung

Mit Bekanntmachung vom 03.01.2020 hat der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord eine Wohnbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord ausgeschrieben. Der Auftrag wurde an die empirica ag vergeben. Hauptziele der Analyse sind die Einschätzung des quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfs in der Region heute und zukünftig, die Ableitung von Handlungsbedarfen für die Regionalplanung und die Planungshoheiten vor Ort sowie Erkenntnisse über marktseitige Anforderungen und Potenziale auf dem Wohnungsmarkt. Die Ergebnisse sollen dazu beitragen, dass Wohnungsangebote bedarfs- und zielgruppengerecht gestaltet werden und die Region damit als Wohnstandort gestärkt wird. Der Planungsverband als Zusammenschluss der Landkreise, kreisfreien Städte und Landkreisgemeinden der Planungsregion und Träger der Regionalplanung gibt damit seinen Mitgliedern auch ein Werkzeug an die Hand. Die Ergebnisse fließen in die Fortschreibung des Regionalplankapitels „Siedlungswesen“ ein. In Abbildung 1 ist der Aufbau und die Methoden der Untersuchung dargestellt.

**Abbildung 1: Bausteine und Methoden in der Untersuchung**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Die Abstimmung der dem Gutachten zugrunde liegenden Datengrundlagen mit den Kommunen in der Oberpfalz-Nord erfolgte im Zeitraum von September 2021 bis Februar 2022.

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen strukturiert.

- In Kapitel 5 ist die flächendeckende Gemeindetypisierung der Kommunen in der Oberpfalz-Nord dargestellt.
- In Kapitel 6 wird die quantitative Nachfrageentwicklung für den Wohnungsmarkt im Planungsverband (wirtschaftlicher Rahmen, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung) skizziert.
- In Kapitel 7 werden das Wohnungsangebot und der Immobilienmarkt analysiert, d.h. die Struktur des Wohnungsbestandes, der Wohnungsleerstand, die Bautätigkeit, die Mieten und Kaufpreise sowie der preiswerte Wohnungsmarkt.
- In Kapitel 8 werden neun ausgewählte Kommunen als Repräsentanten der in Kapitel 2 gebildeten Gemeindetypen vertieft analysiert. Grundlage hierfür waren Gespräche mit den Bürgermeistern der kreisangehörigen Kommunen und mit Vertretern der Baubehörden der beiden kreisfreien Städte.
- In Kapitel 9 werden die Ergebnisse der Wohnungsprognose, differenziert nach Segmenten (Ein-/Zweifamilienhäuser, geförderte Mietwohnungen, übrige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) für die Oberpfalz-Nord, die Landkreise und kreisfreien Städte und die Gemeindetypen dargestellt.
- In Kapitel 10 erfolgt im Rahmen eines Exkurses eine Analyse der Effekte der Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt der Oberpfalz-Nord.
- In Kapitel 11 werden abschließend strategische Handlungsfelder definiert und Handlungsansätze formuliert.

Methodisch basiert die vorliegende Untersuchung auf folgenden Bausteinen.

- Statistische Auswertungen amtlicher und privater Daten (u.a. der empirica-Preisdatenbank, Basis: Value Marktdaten).
- Typisierung aller 125 Kommunen in der Oberpfalz-Nord anhand der zentralörtlichen Definition, der Siedlungsstruktur und der Erreichbarkeit.
- Berechnung einer Wohnungsprognose und abgeleitet daraus Modellrechnungen zum Neubauvolumen in der Oberpfalz-Nord, ihren Landkreisen und kreisfreien Städten und den gebildeten Gemeindetypen.
- Eine Modellrechnung zur Umzugsmobilität der Haushalte in der Oberpfalz-Nord und daraus abgeleitet die Ermittlung des Anteils an geförderten Neubau und der Wohnungsmixe im Neubau.
- Expertengespräche mit Akteuren des Wohnungsmarktes in der Oberpfalz-Nord (u.a. Wohnungsunternehmen, Wirtschaftsvertreter, Immobilienvermittler)
- Bürgermeistergespräche und Gespräche mit Vertretern der Baubehörden der neun ausgewählten Beispielmunicipien.
- Internetrecherchen (z.B. regionale Presse onetz.de), Literaturrecherchen

## 5. Räumliche Clusterbildung: Gemeindetypisierung

### 5.1 Grundlagen der Typisierung

Die Planungsregion Oberpfalz-Nord besteht aus insgesamt 125 Kommunen in vier Landkreisen und zwei kreisfreien Städten. Da im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse vereinbarungsgemäß keine detaillierte Betrachtung jeder einzelnen Kommune erfolgen soll, sondern es vielmehr darum geht, die wesentlichen Grundlinien und Trends zu untersuchen und darzustellen, wurde der Ansatz gewählt, alle Kommunen in der Oberpfalz-Nord zu typisieren. Ziel dabei ist es, eine überschaubare Anzahl verschiedener Typen zu haben, die dann hinsichtlich ihre Wohnungsmarkt-Parameter beschrieben werden können. Für die Gemeindetypisierung in der Oberpfalz-Nord wurden folgende bestehende Typisierungen herangezogen:

- Eine Einstufung der zentralörtlichen Funktion einer Kommune wird im Rahmen der Regionalplanung durchgeführt.<sup>1</sup>
- Der siedlungsstrukturelle Regionstyp des BBSR klassifiziert die funktionalräumlich abgegrenzten Raumordnungsregionen. Die Regionstypen sind Ausdruck der Summe städtischer und ländlicher Siedlungen.<sup>2</sup>
- Die Typisierung der räumlichen Lage des BBSR beruht auf einer Betrachtung der Konzentration von Bevölkerung und Arbeitsplätzen und die Nähe zu diesen Räumen. Die Nähe zu den Räumen mit einem großen Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen ist entscheidend für die Lagegunst und damit auch für die Wettbewerbsfähigkeit von Regionen.<sup>3</sup>

### 5.2 Ergebnis der Typisierung

Anhand der dargestellten Typisierungen erfolgte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine Zuordnung der 125 Kommunen in der Oberpfalz-Nord zu insgesamt sieben Gemeindetypen. Diese Gemeindetypen und ihre jeweiligen Ausprägungen der vorhandenen Typisierungen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt (vgl. Abbildung 2). Die Typen 1, 2 und 3 (Ober- und Mittelzentren) unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur bzw. zentralörtlichen Definition und die Typen 4, 5, 6 und 7 hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur (Grundzentren und Orte) und ihrer Lage (Periphere und sehr periphere Lage).

---

<sup>1</sup> [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung/regionalplanung/index.html](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html)

<sup>2</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/siedlungsstrukturelle-regionstypen/regionstypen.html>

<sup>3</sup> [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/Raumtypen2010\\_vbg/Raumtypen2010\\_LageSied.html;jsessionid=4405E05E5AA349B3ED273AC819E57525.live11311#doc2826692bodyText1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/Raumtypen2010_vbg/Raumtypen2010_LageSied.html;jsessionid=4405E05E5AA349B3ED273AC819E57525.live11311#doc2826692bodyText1)

**Abbildung 2: Parameter und Ausprägungen der Gemeindetypisierung in der Oberpfalz-Nord**

Gemeindetyp	Zentralörtliche Funktion (Regionalplanung)	Siedlungsstruktur-eller Regionstyp (BBSR)	Lagetyt (BBSR)	Anzahl Kommunen	Spanne Bevölkerungszahl, Mittelwert (EW, 2020)
Typ 1: Oberzentren	alle sind Oberzentren	alle sind überwiegend städtisch	alle haben periphere Lage	2	42.052 - 42.535 (42.294)
Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	fast alle sind Mittelzentren (8 von 9), 1 Oberzentrum	fast alle sind überwiegend / teilweise städtisch (8 von 9)	alle haben periphere Lage	9	5.723 - 29.020 (12.134)
Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	alle sind Mittelzentren	alle sind ländlich	fast alle (12 von 14) haben periphere Lage, Rest sehr periphere Lage	14	3.974 - 9.053 (5.817)
Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	alle sind Grundzentren	fast alle (16 von 20) sind ländlich, Rest v.a. tlw. städtisch	alle haben periphere Lage	20	1.758 - 9.818 (4.560)
Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)	alle sind Grundzentren	alle sind ländlich	alle haben sehr periphere Lage	10	1.138 - 3.205 (2.181)
Typ 6: Orte (periphere Lage)	alle sind sonstige Gemeinde im Nahbereich	fast alle (48 von 51) sind ländlich	fast alle (50 von 51) haben periphere Lage	51	824 - 3.759 (1.675)
Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	alle sind sonstige Gemeinde im Nahbereich	alle sind ländlich	alle haben sehr periphere Lage	19	450 - 2.353 (1.287)

**125**

Quelle: eigene Darstellung (Basis: BBSR, Regierung der Oberpfalz)

**empirica**

Die Gemeindetypen verteilen sich unterschiedlich auf die Landkreise in der Oberpfalz-Nord (vgl. Abbildung 3). Alle Gemeindetypen gibt es nur in den beiden Landkreisen Neustadt a.d. Waldnaab und Schwandorf. Dort haben die Gemeindetypen aber unterschiedliche Gewichte an der Zahl der Kommunen und damit auch an der Bevölkerung. Während im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab 31 % der Bewohner in Kommunen des Gemeindetyps 6 (Orte, periphere Lage) wohnen, sind es im Landkreis Schwandorf bei diesem Gemeindetyp lediglich 9 %. Im Landkreis Schwandorf wohnt die Bevölkerung vor allem (zu 42 %) im Gemeindetyp 2, d.h. in Mittelzentren im städtischen Umfeld. Im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab wohnt ein großer Teil der Bevölkerung (41 %) dagegen in Orten in peripherer und sehr peripherer Lage (Gemeindetypen 6 und 7).

**Abbildung 3: Anzahl der Kommunen und Bevölkerungsanteile der Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord, 2020**

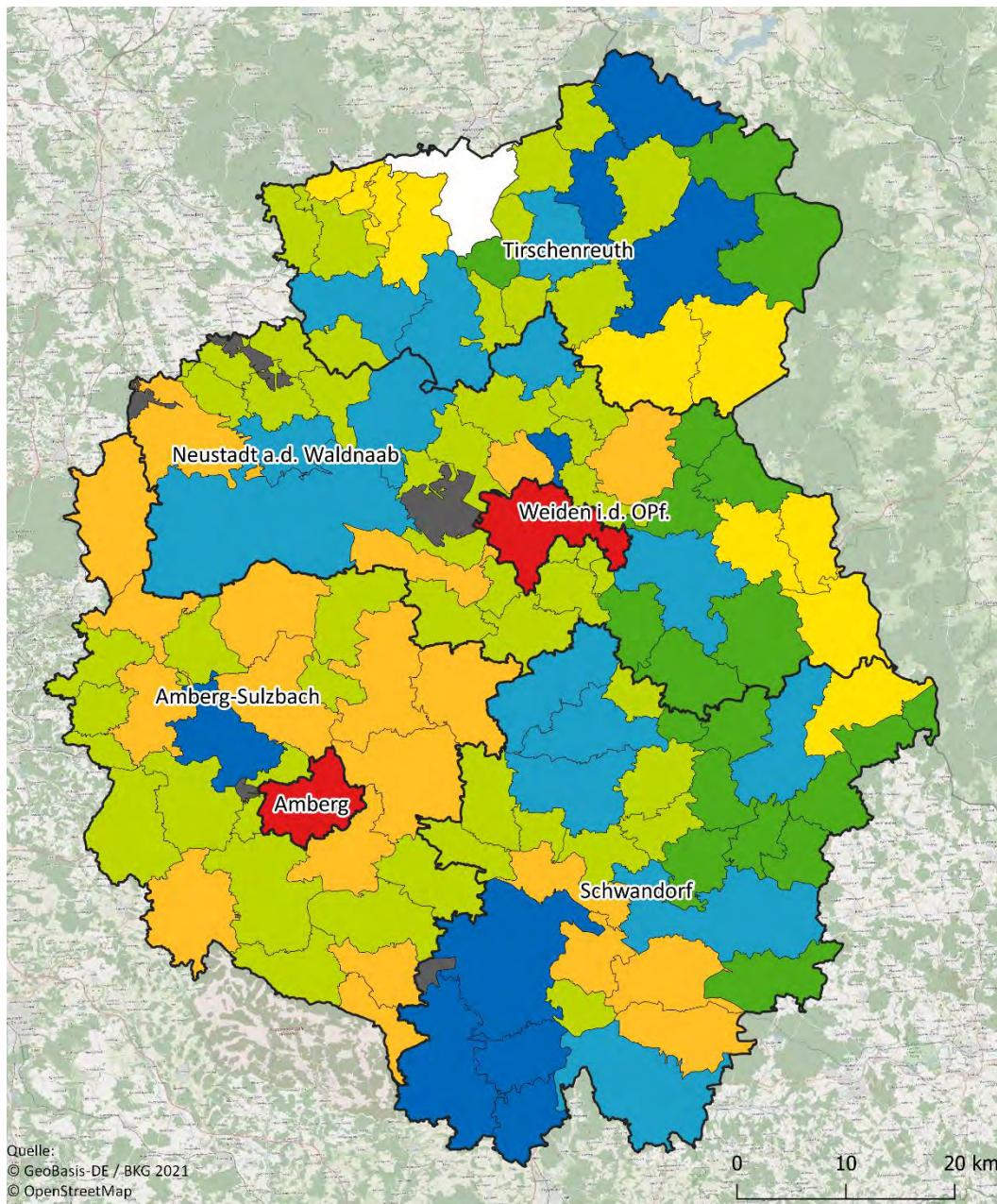
Gemeindetyp	Amberg (KS)	Weiden i.d. OPf. (KS)	Amberg-Sulzbach (LK)	Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	Schwandorf (LK)	Tirschenreuth (LK)	Oberpfalz-Nord
<b>Anzahl Kommunen</b>							
Typ 1: Oberzentren	1	1					2
Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)			1	1	4	3	9
Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)				5	6	3	14
Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)			12	4	4		20
Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)			3	3	1	6	10
Typ 6: Orte (periphere Lage)			14	19	8	10	51
Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)				6	10	3	19
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>27</b>	<b>38</b>	<b>33</b>	<b>25</b>	<b>125</b>
<b>Bevölkerungsanteil des Gemeindetyps an LK/KS</b>							
Typ 1: Oberzentren	100%	100%					17%
Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)			19%	6%	42%	32%	22%
Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)				29%	27%	22%	16%
Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)			54%	16%	14%		18%
Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)				8%	2%	18%	4%
Typ 6: Orte (periphere Lage)			27%	31%	9%	22%	17%
Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)				10%	7%	6%	5%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

**empirica**

In Abbildung 4 ist dargestellt, welche Kommune in der Oberpfalz-Nord welchem Gemeindetypen zugeordnet ist (Liste der Kommunen und ihr jeweiliger Gemeindetyp vgl. Abbildung 22 im Anhang). Die beiden kreisfreien Städte Weiden i.d. OPf. und Amberg sind Typ 1: Oberzentren. Das nach der Regionalplanung dritte Oberzentrum Waldsassen wurde dem Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld) vor allem deswegen zugeordnet, weil es mit rund 6.600 Einwohnern sehr viel kleiner ist als die beiden kreisfreien Städte. Die insgesamt sieben Gemeindetypen sind zwar gut über die Fläche der Oberpfalz-Nord verteilt. Es lassen sich aber dennoch gewisse räumliche Schwerpunkte erkennen: Gemeindetypen in sehr peripherer Lage befinden sich im Osten der Oberpfalz-Nord (Landkreise Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab und Schwandorf). Grundzentren und Orte in peripherer Lage liegen dagegen vor allem im westlichen Teil der Oberpfalz-Nord (Landkreise Amberg-Sulzbach und Neustadt a.d. Waldnaab).

**Abbildung 4: Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord**



**Oberpfalz Gemeindetypen**

- Typ 1: Oberzentren
- Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)
- Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)
- Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)
- Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)
- Typ 6: Orte (periphere Lage)
- Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)
- Gemeindefreie Gebiete

empirica

Quelle: eigene Darstellung

empirica

## 6. Quantitative Nachfrageentwicklung

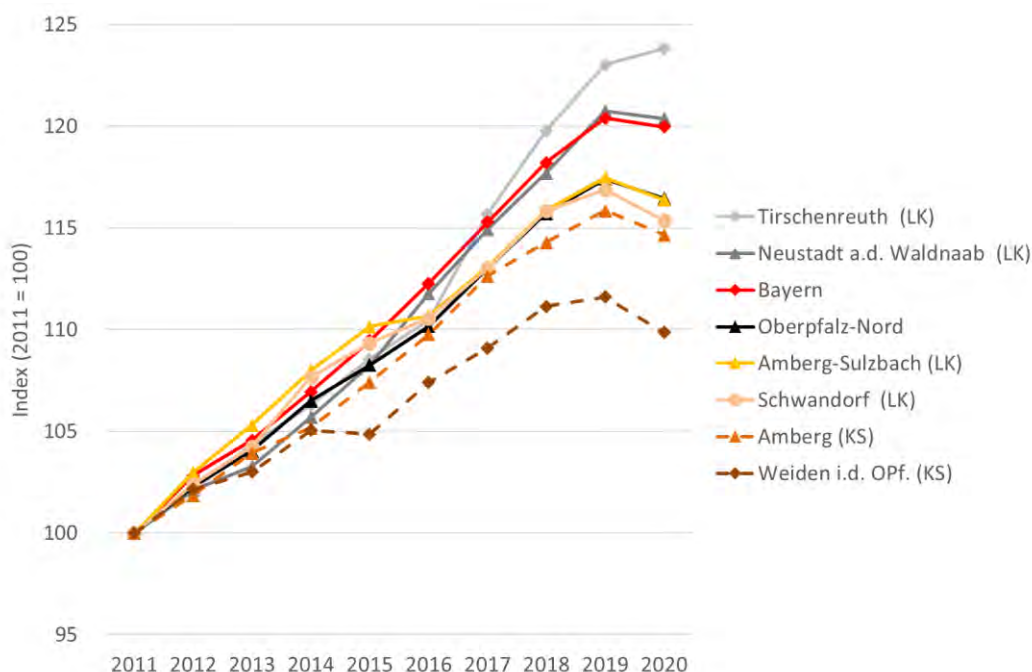
### 6.1 Sozioökonomische Rahmendaten

#### 6.1.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Planungsregion Oberpfalz-Nord ist Arbeitsort für insgesamt rund 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.6.2020). Zwischen j2011 und 2020 stieg die Zahl der Beschäftigten in der Oberpfalz-Nord um 16 % (ein Zuwachs um mehr als 28.000 Beschäftigte). Im Vergleich mit Bayern insgesamt (2011 – 2020: +20 %) war das prozentuale Wachstum in der Oberpfalz-Nord nicht ganz so stark (vgl. Abbildung 5)

Innerhalb der Oberpfalz-Nord gab es das stärkste Beschäftigtenwachstum im Betrachtungszeitraum in den beiden Landkreisen Tirschenreuth (+ 24 %) und Neustadt a.d. Waldnaab (+ 20 %). In den beiden kreisfreien Städten Amberg und Weiden i.d. OPf. wuchsen die Beschäftigtenzahlen mit 15 % bzw. 10 % geringer als im Schnitt der Planungsregion. Mit Ausnahme des Landkreises Tirschenreuth sank die Zahl der Beschäftigten im Jahr 2020, bedingt durch die gebremste wirtschaftliche Entwicklung während der Corona-Pandemie, im Vergleich zum Vorjahr.

**Abbildung 5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 - 2020**



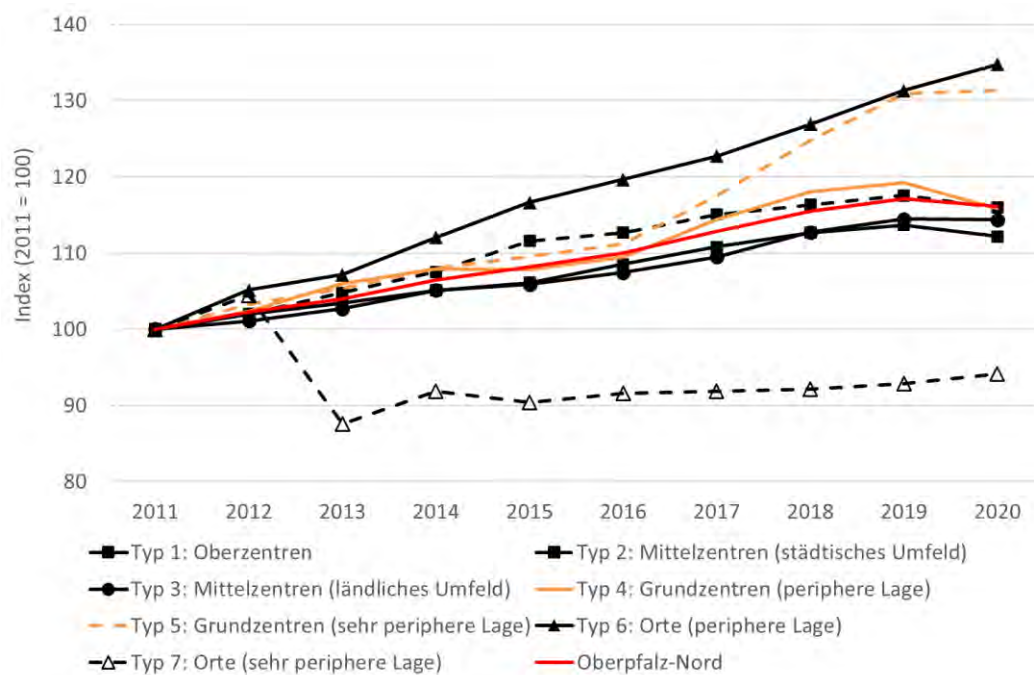
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

Betrachtet man die Beschäftigtenentwicklung nach den gebildeten Gemeindetypen, dann war die Entwicklungsdynamik zwischen 2011 und 2020 breiter als auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (vgl. Abbildung 6). Am stärksten nahm die Beschäftigtenzahl

im Typ 6: Orte (periphere Lage) zu. Dort entstanden zwischen 2011 und 2020 mehr als 5.000 Arbeitsplätze in den 51 Kommunen dieses Typs (+ 35 %). Räumliche Schwerpunkte lagen im westlichen Landkreis Tirschenreuth, im mittleren Teil des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab (rund um die kreisfreie Stadt Weiden i.d. OPf. sowie im südlichen Teil des Landkreises Amberg-Sulzbach. Das Beschäftigtenwachstum im Typ 6: Orte (periphere Lage) war in der gesamten Phase stabil. Auch von 2019 auf 2020 stieg die Beschäftigtenzahl – trotz Corona-Pandemie. Auch im Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage) war das Beschäftigtenwachstum zwischen 2011 und 2020 mit + 31 % stärker als in der Planungsregion Oberpfalz-Nord insgesamt. Im Unterschied zum Typ 6: Orte (periphere Lage) war die Entwicklung im Typ 5 im Zeitablauf anders, d.h. nahm die Beschäftigung erst seit 2016 überdurchschnittlich zu. Kommunen im Typ 5 liegen zum einen am Ostrand der Oberpfalz-Nord (Landkreise Neustadt a.d. Waldnaab, Schwandorf, Tirschenreuth) und zum anderen im westlichen Landkreis Tirschenreuth.

**Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen, 2011 - 2020**



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

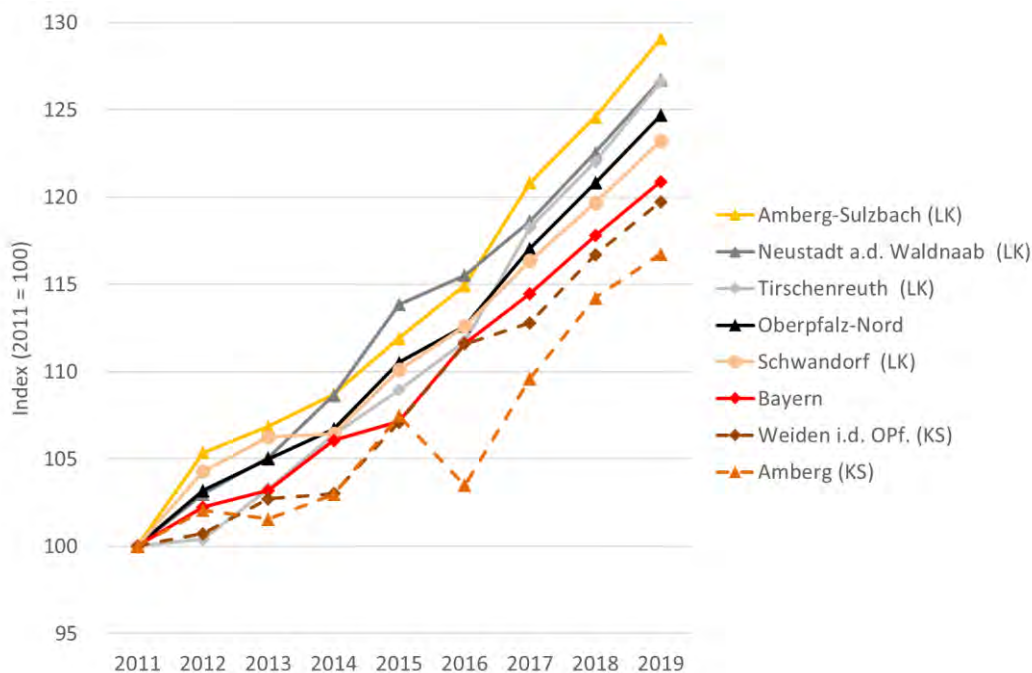
### 6.1.2 Einkommen der Einwohner

Nach der Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder lag das durchschnittliche Einkommen der Bevölkerung in der Oberpfalz-Nord im Jahr 2019 (dem jüngsten verfügbaren Jahr) bei rund 24.000 Euro pro Einwohner. Gemessen am bayerischen Durchschnitt sind das 11 Prozentpunkte weniger (Indexwert 89). Innerhalb der Oberpfalz-Nord haben Weiden i.d. OPf. das geringste und der Landkreis Amberg-Sulzbach das höchste durchschnittliche Einkommen je Einwohner. Die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder bricht die Einkommensdaten nicht weiter runter auf die Ebene der Kommunen, so dass

demzufolge für die Gemeindetypen keine entsprechenden Einkommensdaten zur Verfügung stehen.

Das Einkommen ist in den letzten Jahren bundesweit und auch in Bayern gestiegen (vgl. Abbildung 7). Zwischen 2011 und 2019 stieg das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen in Bayern um 21 % (vgl. Abbildung 6). Am stärksten war die Zunahme im Landkreis Amberg-Sulzbach (+29%), am geringsten in den beiden kreisfreien Städten Weiden i.d. OPf. (+ 20 %) und Amberg (+ 17 %).

**Abbildung 7: Entwicklung des durchschnittlichen jährlichen Pro-Kopf-Einkommens in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 - 2019**



Einkommen je Einwohner 2019, Index (Bayern = 100)			
Amberg (KS)	89	Schwandorf (LK)	88
Amberg-Sulzbach (LK)	92	Tirschenreuth (LK)	91
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	88	Weiden i.d. OPf. (KS)	87
<b>Oberpfalz-Nord</b>		<b>89</b>	

Quelle: empirica regio (Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

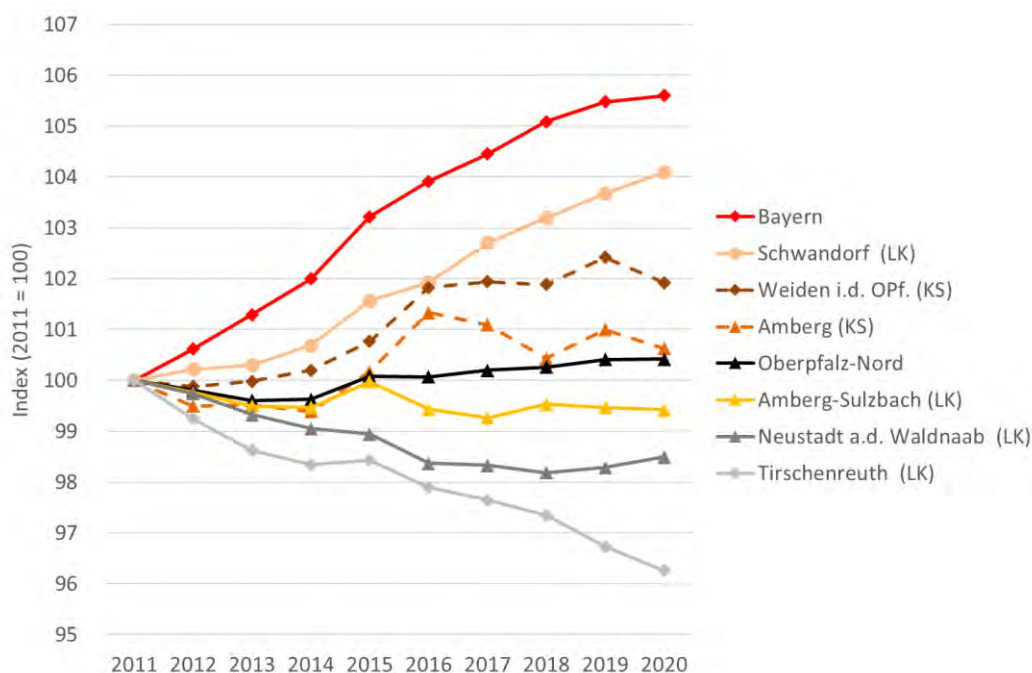
## 6.2 Demografische Rahmenbedingungen

### 6.2.1 Bevölkerung

In der Oberpfalz-Nord wohnten Ende 2020 (31.12.) rund 502.400 Personen. Zwischen 2011 und 2020 stagnierte die Bevölkerungszahl in der Planungsregion. Im gleichen Zeitraum wuchs die Bevölkerungszahl in Bayern um rund 6 % (vgl. Abbildung 8). Am stärksten

nahm die Bevölkerungszahl in der Oberpfalz-Nord im Landkreis Schwandorf zu (+ 4 %). Ein weiterhin nennenswertes Bevölkerungswachstum hatte ansonsten nur die kreisfreie Stadt Weiden i.d. OPf. (+ 2 %). In den übrigen Landkreisen sowie in der kreisfreien Stadt Amberg stagnierte die Bevölkerungszahl oder nahm ab. Im Landkreis Tirschenreuth betrug der Rückgang von 2011 bis 2020 rund 4 %.

**Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 - 2020**

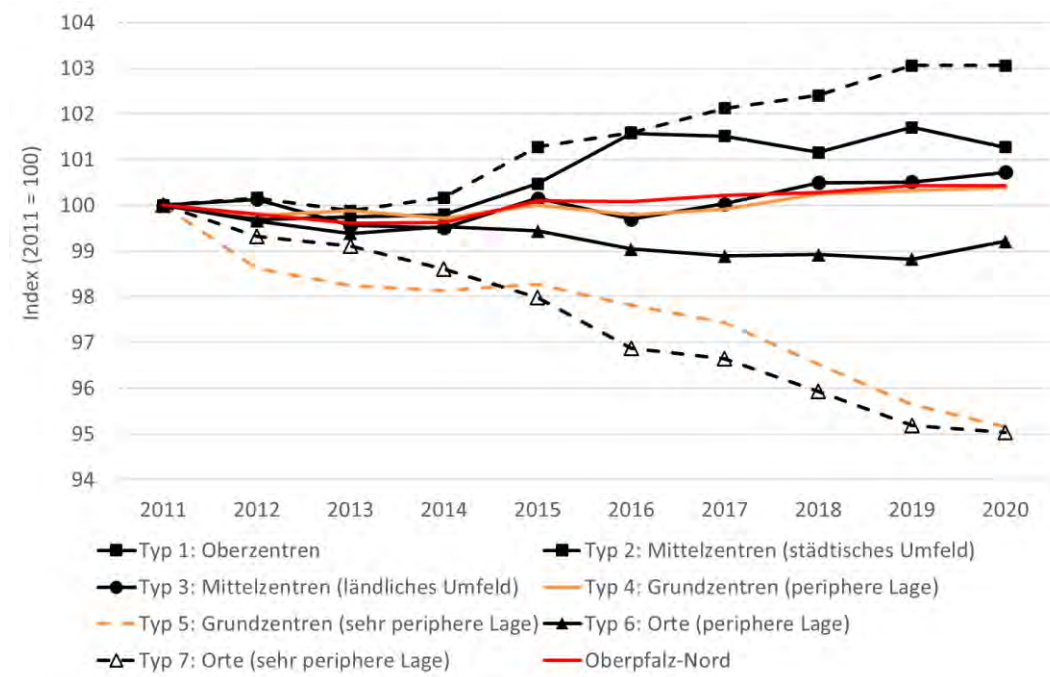


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung nach den gebildeten Gemeindetypen, dann entspricht die Bandbreite der Entwicklungsdynamik zwischen 2011 und 2020 dem Korridor auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (vgl. Abbildung 9). Am stärksten nahm die Bevölkerungszahl im Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld) mit + 3 % zu. Das waren vor allem Kommunen im südwestlichen Bereich des Landkreises Schwandorf und einige Kommunen im östlichen Landkreis Tirschenreuth. In Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage) und Typ 7: Orte (sehr periphere Lage) nahmen die Bevölkerungszahlen zwischen 2011 und 2020 stetig ab. Beiden Typen verloren im Betrachtungszeitraum 5 % ihrer Bevölkerung (zusammen rund 2.400 Personen). Kommunen in diesen beiden Typen liegen vor allem im östlichen Teil der Oberpfalz-Nord in den Landkreisen Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab und Schwandorf.

**Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen, 2011 - 2020**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

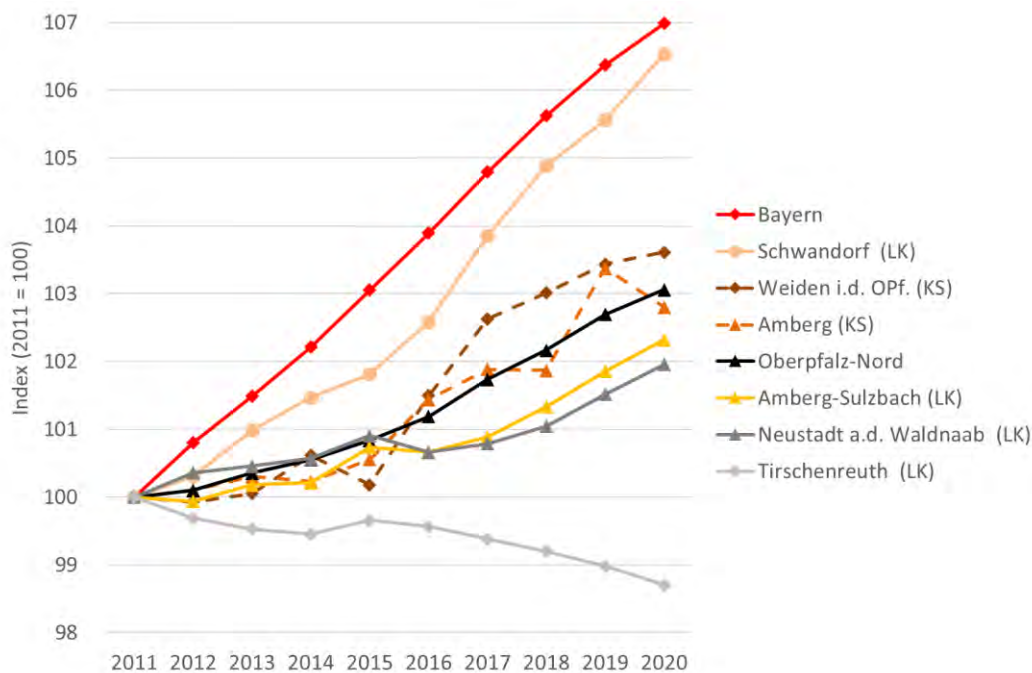
empirica

## 6.2.2 Haushalte

Die Analyse des Wohnungsmarktes in der Oberpfalz-Nord erfordert den Blick nicht nur auf die Bevölkerung, sondern insbesondere auf die Haushalte bzw. die Haushaltsentwicklung. Vereinfacht gesagt fragen Haushalte Wohnungen nach und nicht Einwohner. In der Oberpfalz-Nord wohnten Ende 2020 (31.12.) rund 224.000 Haushalte. Zwischen 2011 und 2020 nahm die Haushaltszahl in der Planungsregion um rund 3 % zu (vgl. Abbildung 10). Der Grund dafür, dass entgegen der stagnierenden Bevölkerungszahl die Zahl der Haushalte nennenswert stieg, liegt am Haushaltsbildungsverhalten. In der Oberpfalz-Nord gab es – wie in vielen Regionen in Deutschland – in den letzten Jahren einen Trend hin zu mehr kleinen Haushalten. Gründeten junge Menschen vor zehn oder zwanzig Jahren noch häufig einen Familienhaushalte mit drei und mehr Personen, so blieben in den letzten zehn Jahren diese Haushaltsgründungen vermehrt aus und im Ergebnis stieg die Zahl der kleinen Haushalte (mit einer Personen und mit zwei Personen) deutlich an. Im Ergebnis dieses Prozesses sank die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren. Das führte dazu, dass die Zahl der Haushalte stärker wuchs als die Bevölkerungszahl, die sich in der Oberpfalz-Nord seit 2011 kaum verändert hat. Diese wachsende Haushaltszahl hat zu einer steigenden Wohnungsnachfrage in der Planungsregion geführt.

Der Blick auf die Landkreise und kreisfreien Städte in der Oberpfalz-Nord zeigt eine große Bandbreite der Entwicklungsdynamik. Während die Zahl der Haushalte im Landkreis Schwandorf um 6,5 % stieg, ging sie im Landkreis Tirschenreuth geringfügig zurück (minus 1 %). Allerdings stieg mit Ausnahme des Landkreises Tirschenreuth in allen Landkreisen und kreisfreien Städte die Zahl der Haushalte.

**Abbildung 10: Haushaltsentwicklung in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 - 2020**



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014)

empirica

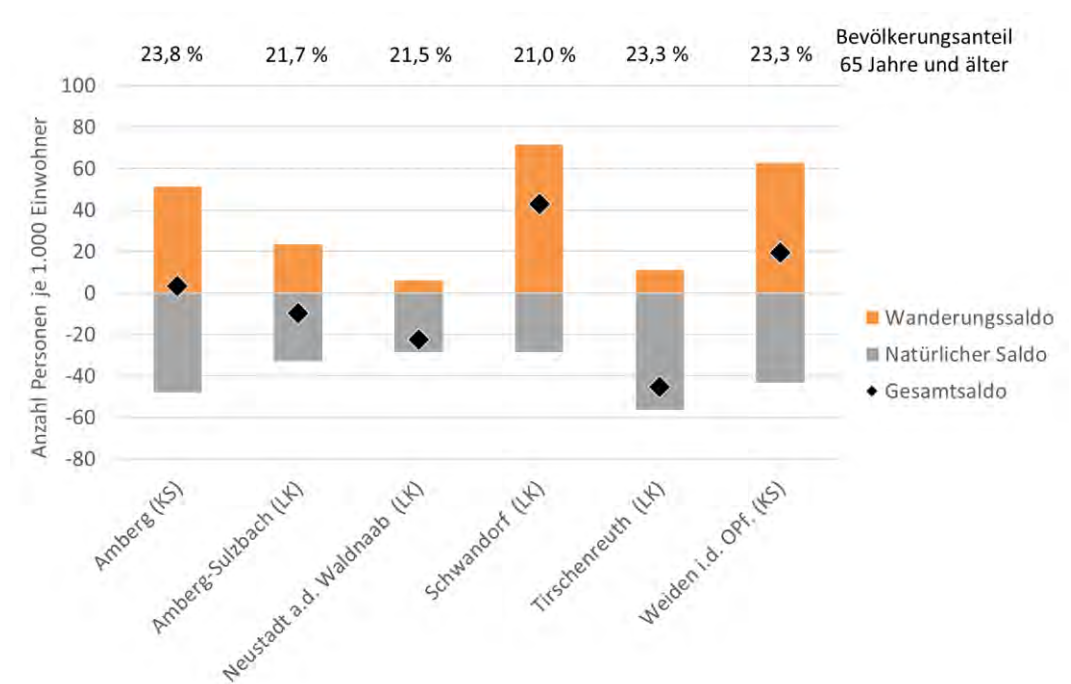
### 6.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Wie in Kapitel 3.2.1 dargestellt, verlief die Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten in der Oberpfalz-Nord nicht einheitlich. Der Blick auf die so genannten Komponenten der Bevölkerungsentwicklung liefert die Erklärung für diese räumlich unterschiedlichen Entwicklungen in der Planungsregion. Unter den Komponenten der Bevölkerungsentwicklung sind zum einen die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle bzw. der natürliche Saldo hieraus) und zum anderen die Wanderungen (Zu- und Fortzüge bzw. der Wanderungssaldo hieraus) zu verstehen. Die Salden der natürlichen und der Wanderungsentwicklungen sind in Abbildung 10 dargestellt (in Summe der Jahre 2011 bis 2020 und bezogen auf 1.000 Einwohner zur Vergleichbarkeit der Landkreise und kreisfreien Städte untereinander. Der ebenfalls dargestellte Gesamtsaldo ergibt sich aus der Summe der beiden anderen Salden.

Hier wird deutlich, warum z.B. der Landkreis Tirschenreuth zwischen 2011 und 2020 Einwohner verloren hat: Trotz eines leichten positiven Wanderungssaldos (d.h. es zogen mehr Personen in den Landkreis Tirschenreuth als diesen wieder in umgekehrter Richtung verließen) führten die sehr hohen Sterbefallüberschüsse dazu, dass die Bevölkerungszahl im Landkreis Tirschenreuth zwischen 2011 und 2020 sank. Der Umfang der Sterbefallüberschüsse steht im Zusammenhang mit der Altersstruktur der Bevölkerung. Je höher der Anteil älterer Bewohner ist, desto höher ist auch der Sterbefallüberschuss (vgl. Abbildung 10, Prozentangaben über den Säulen). Insofern überrascht es nicht, dass die Landkreise und kreisfreien Städte in der Oberpfalz-Nord mit den höchsten Anteilen am Bewohnern ab 65 Jahre auch die höchsten Sterbefallüberschüsse haben (d.h. neben den Landkreis

Tirschenreuth die beiden kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf.). Trotz des hohen Anteils älterer Bewohner in Weiden i.d. OPf. reicht der dortige hohe Wanderungsüberschuss aus, dass die Stadt in den letzten Jahren Bevölkerung hinzugewinnen konnte. Demgegenüber reichte der Wanderungsüberschuss in der kreisfreien Stadt Amberg gerade so, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten. Der Landkreis Schwandorf hatte in der Phase von 2011 bis 2020 sowohl einen sehr hohen Wanderungsüberschuss als auch einen moderaten Sterbefallüberschuss mit der Folge, dass die Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2020 im Landkreis Schwandorf um 4 % stieg (vgl. Abbildung 11).

**Abbildung 11: Natürlicher und Wanderungs-Saldo in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, Summe 2011 - 2020**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

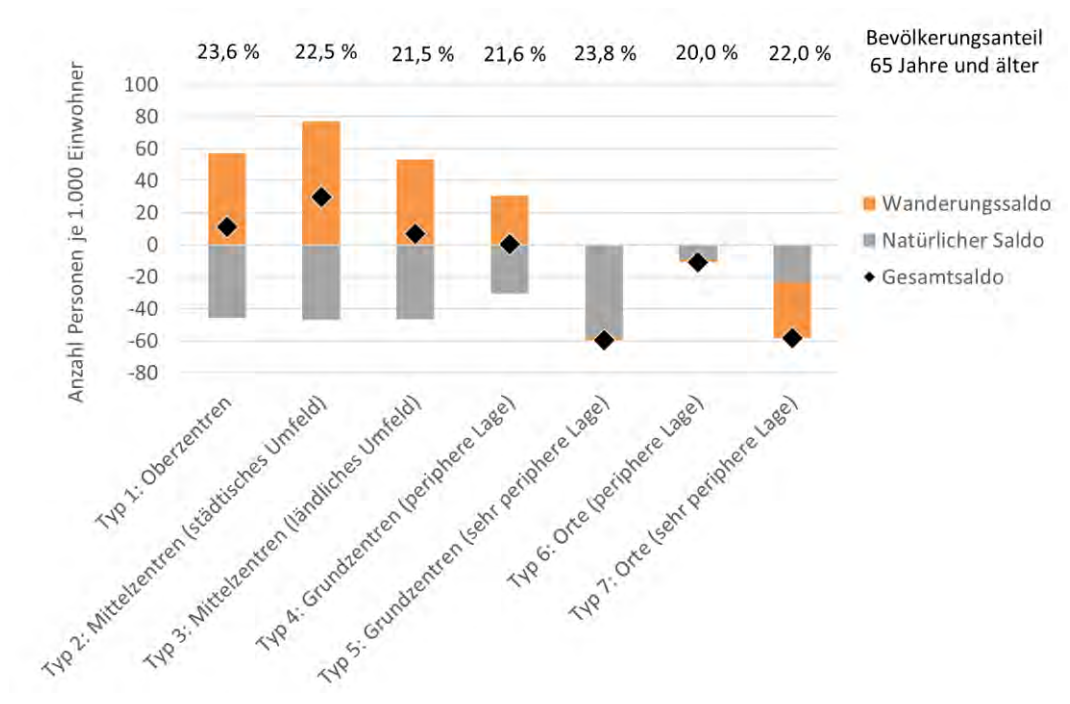
Auch die Betrachtung der Zusammensetzung der Bevölkerungsentwicklungen in den Gemeindetypen zeigt ein schlüssiges Bild. Der Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld) hatte den größten prozentualen Bevölkerungszuwachs aufgrund des ausgeprägtesten Wanderungsüberschusses (vgl. Abbildung 12). Dieser war so hoch, dass trotz eines hohen Anteils an Bewohnern ab 65 Jahre der daraus resultierende Sterbefallüberschuss überkompensiert werden konnte.

Im direkten Vergleich mit dem Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld) wird deutlich, dass trotz eines dort ähnlich hohen Sterbefallüberschusses (wie im Typ 2) der Wanderungsüberschuss im Typ 3 knapp ausreichte, um ein moderates Bevölkerungswachstum zwischen 2011 und 2020 zu erreichen. Offensichtlich konnten Mittelzentren im städtischen Umfeld anteilig höhere Wanderungsüberschüsse für sich verbuchen als Mittelzentren im ländlichen Umfeld.

Am anderen Ende der Skala der Bevölkerungsentwicklung stehen die beiden Typen 5 und 7, die zwischen 2011 und 2020 die stärksten Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatten.

Bei diesen beiden Typen gibt es unterschiedliche Ursachen. Der Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage) ist fast ausschließlich aufgrund von Sterbefallüberschüssen geschrumpft, was wenig überraschend ist, weil in diesem Typ auch die anteilig meisten älteren Bewohner ab 65 Jahre wohnen. Der Typ 7: Orte (sehr periphere Lage) hat demgegenüber Bevölkerung verloren, weil es dort zwar auch Sterbefallüberschüsse gab, zudem aber bei diesem Typ deutliche Wanderungsverluste zu Buche schlugen.

**Abbildung 12: Natürlicher und Wanderungs-Saldo in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen, Summe 2011 - 2020**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

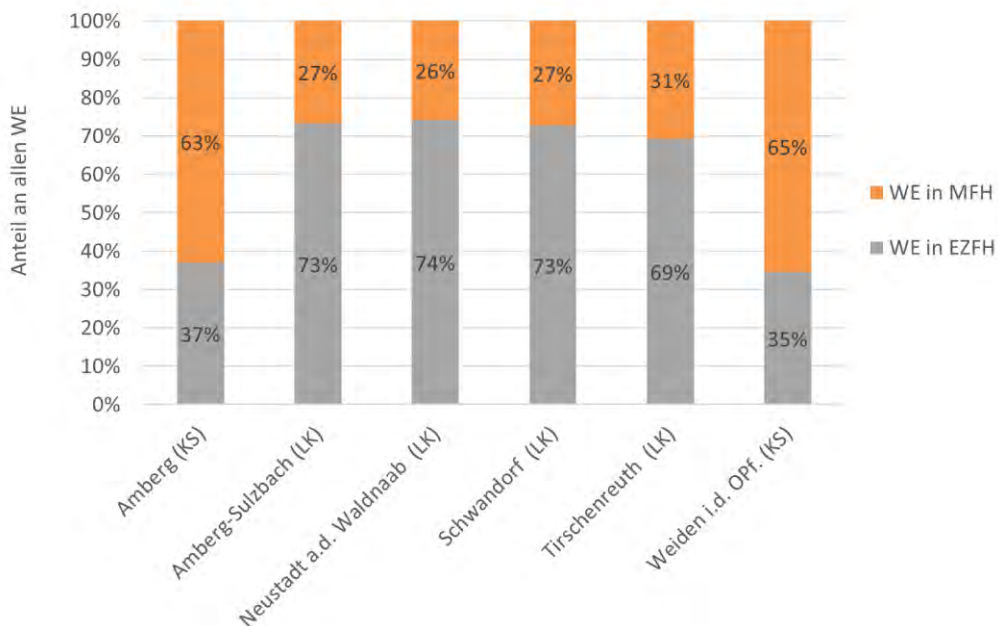
empirica

## 7. Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

### 7.1 Wohnungsbestand

In der Oberpfalz-Nord gibt es rund 253.000 Wohneinheiten (WE) im Wohnungsbestand (31.12.2020). Zwei Drittel davon befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein Drittel in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 13). Der Wohnungsbestand ist in den kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich strukturiert. In den beiden kreisfreien Städten Weiden i.d. OPf. und Amberg ist der überwiegende Teil (ca. zwei Drittel) in Mehrfamilienhäusern und ein Drittel in Ein- und Zweifamilienhäusern. Demgegenüber ist der Wohnungsbestand in den Landkreisen in deutlich stärkerem Maß durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die anteilig meisten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab (74 % aller WE).

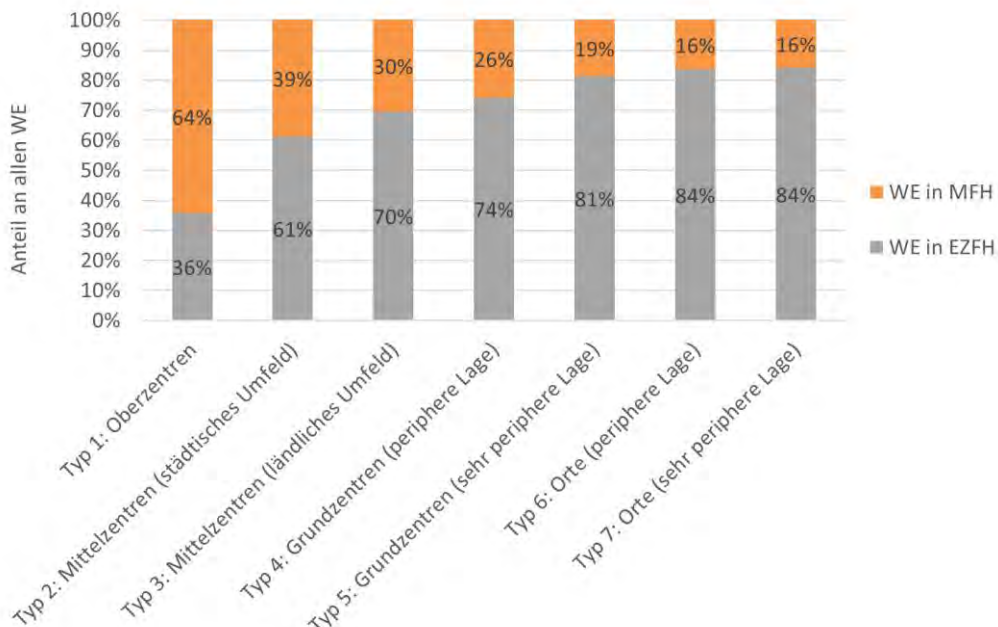
**Abbildung 13: Wohnungsbestand in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2020**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

**Abbildung 14: Wohnungsbestand in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen, 2020**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

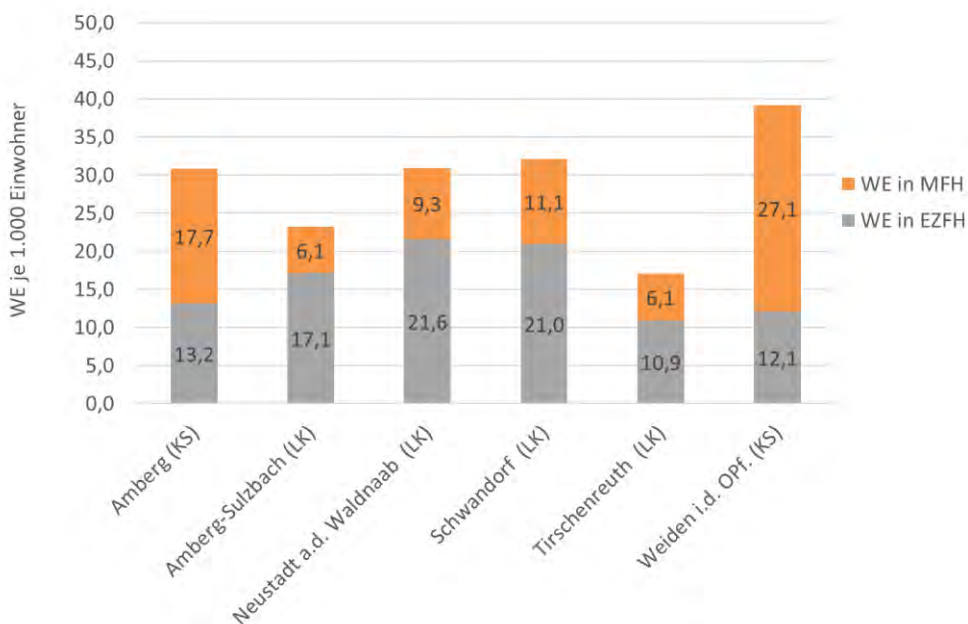
empirica

Beim Blick auf die Gemeindetypen gibt es ein differenzierteres Bild. Im Typ 1: Oberzentren (übereinstimmend mit den beiden kreisfreien Städten) liegt der Geschosswohnungsanteil bei zwei Drittel aller WE. Die größten Anteile an WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (84 %) gibt es in den Orten, d.h. in den Typen 6 und 7 (vgl. Abbildung 13).

## 7.2 Wohnungsbautätigkeit

Die Wohnungsbautätigkeit in der Oberpfalz-Nord in der Phase von 2011 bis 2020 war gekennzeichnet durch unterschiedliche Niveaus der Bautintensität und durch eine unterschiedliche Zusammensetzung der Segmente. Gemessen an der Einwohnerzahl (Bautintensität, d.h. fertig gestellte Wohneinheiten je 1.000 Einwohner) war die Bautätigkeit am höchsten in der kreisfreien Stadt Weiden i.d. OPf. (vgl. Abbildung 15). Dort wurden zwischen 2011 und 2020 vor allem Geschosswohnungen gebaut. In der ebenfalls kreisfreien Stadt Amberg lag die Bautintensität um ein Viertel geringer als in Weiden i.d. OPf. und zudem war dort die Wohnungsbautätigkeit in stärkerem Maß geprägt durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Wohnungsbau erreichte in den beiden Landkreisen Neustadt a.d. Waldnaab und Schwandorf ein ähnliches Niveau wie in der kreisfreien Stadt Amberg, war allerdings in stärkerem Maß geprägt durch den Ein- und Zweifamilienhausbau. Die geringste Wohnungsbautintensität wurde im Landkreis Tirschenreuth erreicht. Sie lag nur halb so hoch wie im Landkreis Schwandorf.

**Abbildung 15: Wohnungsbautätigkeit (WE je 1.000 Einwohner) in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 bis 2020**



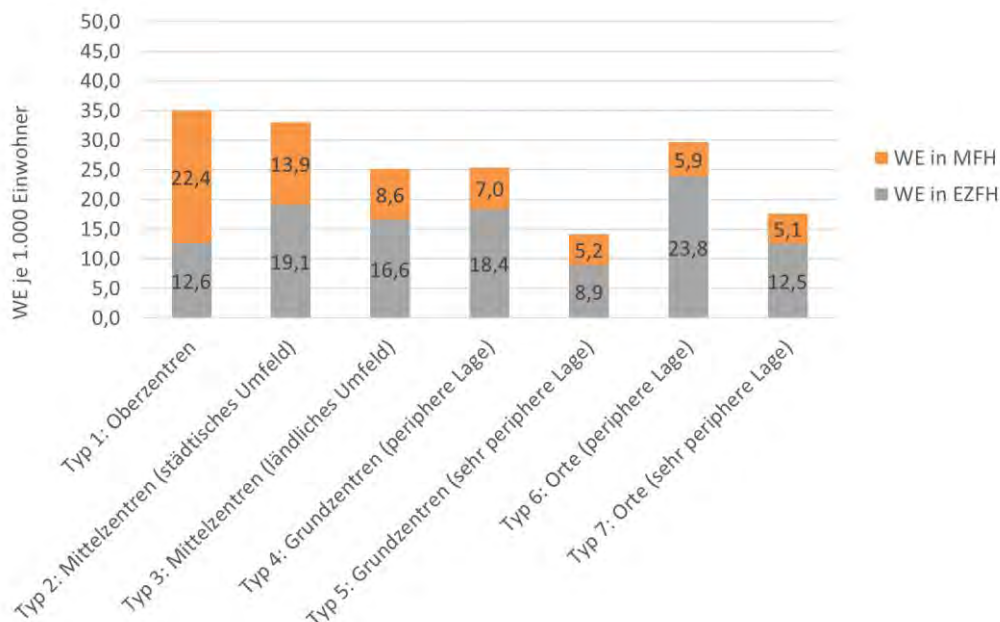
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Bei den Gemeindetypen korrespondiert das Bild der Bautintensität mit dem Bild der Bevölkerungsdynamik (vgl. Abbildung 16). Die Typen mit den höchsten Bautintensitäten, d.h. die Typen 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld) und Typ 1: Oberzentren verzeichneten

auch die positivste Bevölkerungsentwicklung. Umgekehrt waren die Bauintensitäten am geringsten in den beiden Typen 5 und 7, d.h. die beiden Typen mit der schwächsten Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2020.

**Abbildung 16: Wohnungsbautätigkeit (WE je 1.000 Einwohner) in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen, 2011 bis 2020**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

Die Gemeindetypen haben in den vier Landkreisen unterschiedliche Anteile an der Wohnungsbautätigkeit in den jeweiligen Landkreisen (vgl. Abbildung 17). Im Großen und Ganzen werden in den Gemeindetypen, in denen anteilig viele Ein- und Zweifamilienhausbau entstehen, auch viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Es gibt eine Ausnahme mit dem Landkreis Schwandorf: in den Gemeindetypen 6 (Orte, periphere Lage) und 7 (Orte, sehr periphere Lage) wurden in den Jahren 2011 bis 2020 knapp 15 % aller WE in Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, aber lediglich 1 % aller WE in Mehrfamilienhäusern. Der Mehrfamilienhausbau im Landkreis Schwandorf konzentriert sich

**Abbildung 17: Anteile der Gemeindetypen an der Bautätigkeit in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen und Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 - 2020**

	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	alle
<b>Anteil an fertiggestellten WE in Ein-/Zweifamilienhäusern</b>								
Amberg (KS)	100,0%							100%
Weiden i.d.OPf. (KS)	100,0%							100%
Amberg-Sulzbach (LK)		13,4%		51,7%		34,9%		100%
Neustadt a.d.Waldnaab (LK)		3,6%	26,9%	12,8%	3,9%	45,7%	7,1%	100%
Schwandorf (LK)		49,0%	19,8%	16,3%	0,5%	10,0%	4,5%	100%
Tirschenreuth (LK)		32,3%	24,4%		14,1%	23,9%	5,3%	100%
<b>Anteil an fertiggestellten WE in Mehrfamilienhäusern</b>								
Amberg (KS)	100,0%							100%
Weiden i.d.OPf. (KS)	100,0%							100%
Amberg-Sulzbach (LK)		17,9%		56,9%		25,2%		100%
Neustadt a.d.Waldnaab (LK)		10,3%	23,5%	15,3%	7,0%	33,1%	10,7%	100%
Schwandorf (LK)		72,2%	17,7%	9,0%	0,1%	0,4%	0,6%	100%
Tirschenreuth (LK)		26,5%	45,4%		12,2%	10,0%	5,8%	100%
<b>Anteil an allen fertiggestellten WE</b>								
Amberg (KS)	100,0%							100%
Weiden i.d.OPf. (KS)	100,0%							100%
Amberg-Sulzbach (LK)		14,6%		53,1%		32,3%		100%
Neustadt a.d.Waldnaab (LK)		5,6%	25,9%	13,6%	4,9%	41,9%	8,2%	100%
Schwandorf (LK)		57,1%	19,1%	13,7%	0,3%	6,7%	3,1%	100%
Tirschenreuth (LK)		30,2%	32,1%		13,4%	18,8%	5,5%	100%

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Die Bautätigkeitsanteile korrespondieren tlw. mit dem jeweiligen Bevölkerungsanteil des Gemeindetyps in jedem Landkreis (vereinfacht gesagt: dort, wo viele Menschen leben, wird auch viel gebaut), tlw. ist das aber nicht der Fall.

- Generell lässt sich beobachten, dass die Bautätigkeitsanteile in den Gemeindetypen 5 (Grundzentren, sehr periphere Lage) und 7 (Orte, sehr periphere Lage) in den Landkreisen, in denen es diese Gemeindetypen gibt, geringer sind als die jeweiligen Bevölkerungsanteile. Es kann angenommen werden, dass dies auf eine fehlende bzw. geringe Wohnungsnachfrage zurückzuführen ist, die sich im Rahmen eines insgesamt wenig angespannten Wohnungsmarktes in der Oberpfalz-Nord insbesondere in Gemeinden bemerkbar macht, die kaum über Infrastruktur verfügen und die zudem sehr peripher liegen.
- Der Gemeindetyp 6 (Grundzentren, periphere Lage) ist zweigeteilt. Während in den Landkreisen Tirschenreuth und Schwandorf die Bautätigkeitsanteile bei diesem Typ geringer sind als die Bevölkerungsanteile, ist es den in den Landkreisen Amberg-Sulzbach und Neustadt a.d.Waldnaab genauer andersherum. Das könnte daran liegen, dass Kommunen dieses Typs in den Landkreisen Amberg-Sulzbach und Neustadt a.d. Waldnaab im Umland der beiden kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf. liegen und von einer überschwappenden Wohnungsnachfrage aus diesen Städten profitieren. Solche größeren Städte gibt es in der Nähe der Kommunen des Gemeindetyps 6 in den beiden Landkreisen Tirschenreuth und Schwandorf nicht.

**Abbildung 18: Vergleich zwischen dem Bautätigkeitsanteil und dem Bevölkerungsanteil in den Gemeindetypen in den vier Landkreisen in der Oberpfalz-Nord**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

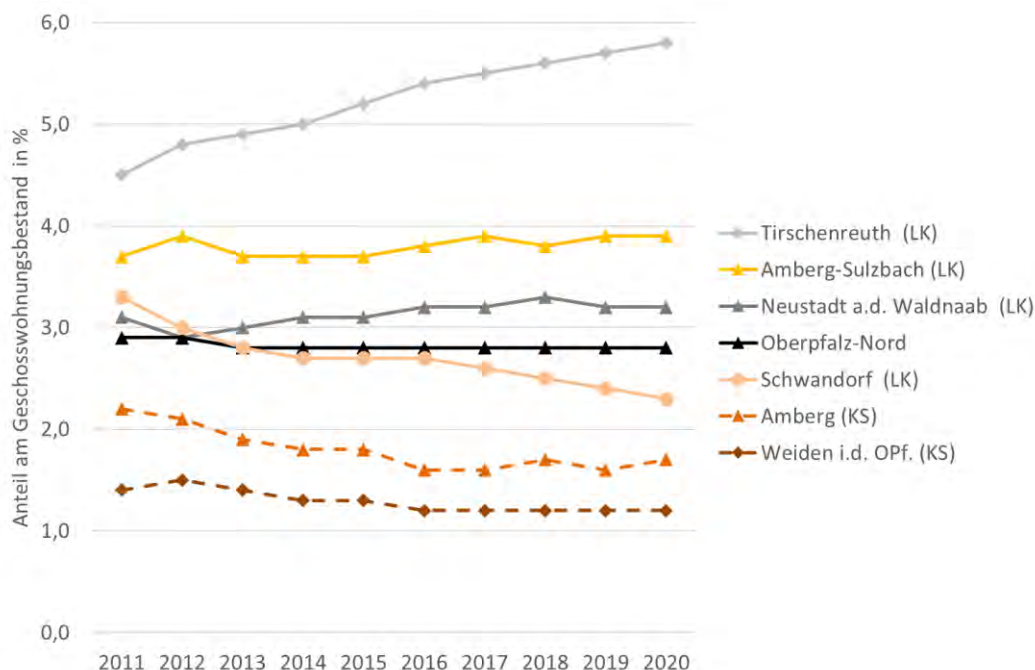
empirica

### 7.3 Wohnungsleerstand und Bauen im Bestand

Die marktaktive Wohnungsleerstandsquote ist Indikator für die Anspannung von Wohnungsmärkten. Die Leerstandsquote fokussiert auf das Segment des Mietwohnungsmarktes. Der marktaktive Leerstand umfasst leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate). Je höher der marktaktive Wohnungsleerstand ist, desto entspannter ist der Wohnungsmarkt.<sup>4</sup> 2020 lag die marktaktive Leerstandsquote in Deutschland bei 2,8 %. In der Oberpfalz-Nord lag sie in dem Jahr genau im bundesweiten Durchschnitt (vgl. Abbildung 19).

<sup>4</sup> Der marktaktive Leerstand ist abzugrenzen vom Fluktuationsleerstand (der aufgrund des üblichen Wohnungswechsels entsteht) und vom strukturelle Leerstand (dieser Leerstand umfasst Wohnungen, die so große Mängel haben, dass sie nicht vermarktet werden können).

**Abbildung 19: Marktaktive Wohnungsleerstandsquote in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 bis 2020**



Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

empirica

Überdurchschnittlich ist die Leerstandsquote v.a. im Landkreis Tirschenreuth (5,8 %), aber auch im Landkreis Amberg-Sulzbach (3,9 %). Am seltensten standen Wohnungen in den beiden kreisfreien Städten Weiden i.d. OPf. (1,2%) und Amberg (1,7 %) leer. Der Argumentation folgend, dass ein Wohnungsmarkt umso entspannter ist, je höher die marktaktive Wohnungsleerstandsquote ist, ist der Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth in der Oberpfalz Nord insgesamt am entspanntesten. Zudem zeigt der Verlauf der marktaktiven Wohnungsleerstandsquote, dass der Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth sich im Zeitablauf der letzten Jahre entspannt hat. Die Leerstandsquote stieg von 4,5 % im Jahr 2011 auf 5,8 % im Jahr 2020. Damit unterscheidet sich der Landkreis Tirschenreuth von den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten in der Oberpfalz-Nord. Dort stagnierten die Leerstandsraten oder gingen zurück. Am stärksten sank der marktaktive Leerstand im Landkreis Schwandorf. Zwischen 2011 und 2020 ging die Leerstandsquote von 3,3 % auf 2,3 % zurück.

In gewissem Maße korrespondiert das Leerstandsniveau und der Anteil der Wohnungsbaufertigstellungen, die nicht in neuen Wohngebäuden in der Oberpfalz-Nord gebaut werden. Das sind vor allem Baufertigstellungen im Bestand, d.h. ein Umbau bestehender Wohngebäude und die Umnutzung von Nichtwohn- in Wohngebäude (z.B. Umbau eines Gasthauses in Wohnungen). Der Anteil der Wohnungsbautätigkeit im Bestand ist am höchsten im Landkreis Tirschenreuth, dort wo auch der höchste Wohnungsleerstand herrscht. Die Anteile sind in den drei Landkreisen am höchsten, die auch den höchsten Wohnungsleerstand haben (vgl. Abbildung 20). Geht man von einem Zusammenhang vom Anteil der Bestandsbautätigkeit und dem Leerstand aus, dann gibt die Wohnungsbaustatistik gewisse Hinweise auf die Gemeindetypen, in denen Leerstand überdurchschnittlich oft vorkommt, d.h. in den Gemeindetypen 5 und 7 (Grundzentren und Orte in sehr peripherer Lage). Die Zahlen aus dem Landkreis Tirschenreuth zeigen, dass dort aber auch der

Gemeindetyp 2, d.h. Mittelzentren im ländlichen Umfeld, überdurchschnittlich betroffen ist. Gleiches gilt auch für den Gemeindetyp 2 im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab, d.h. in Mittelzentren in städtischem Umfeld (in diesem Fall die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab).

**Abbildung 20: Anteil der Baufertigstellungen im Bestand und in Nichtwohngebäuden an allen Baufertigstellungen in der Oberpfalz-Nord, 2012 - 2020**

	Typ 1: Oberzentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	Gesamt
Amberg (KS)	17%							17%
Weiden i.d. OPf. (KS)	11%							11%
Amberg-Sulzbach (LK)		12%		15%		13%		14%
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)		25%	15%	17%	34%	14%	24%	17%
Schwandorf (LK)		3%	4%	2%	7%	1%	6%	3%
Tirschenreuth (LK)		19%	36%		34%	19%	34%	27%
Oberpfalz-Nord	13%	7%	14%	12%	33%	12%	20%	12%

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

## 7.4 Kaufpreise und Mieten

### Kaufwerte für Bauland

In der bundesweiten Baulandstatistik werden Grundstücke ab 100 m<sup>2</sup> erfasst. Es sind alle Grundstücke enthalten, für die Baurecht nach Bebauungsplan besteht. Auch wenn diese Statistik nicht nur Wohnbauland enthält, liefert sie einen Anhaltspunkt für die preisliche Differenzierung der Landkreise und kreisfreien Städte und der Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord.

In nachfolgender Abbildung sind die Indexwerte dargestellt. Der Wert für die Oberpfalz-Nord liegt bei 100. Grundstücke in der kreisfreien Stadt Amberg kosteten im Betrachtungszeitraum (2017-2020) mehr als zweieinhalbmal so viel (Indexwert 266). Danach ist Bauland in den Oberzentren (Gemeindetyp 1) 2,5mal so teuer wie im regionalen Durchschnitt und in den Gemeindetypen 5 und 7 (Grundzentren und Orte in sehr peripherer Lage) gerade einmal halb so teuer wie in der Oberpfalz-Nord.

Die Spanne der Kaufwerte in den einzelnen Landkreisen ist unterschiedlich. Während auf gesamtregionaler Ebene (Oberpfalz-Nord) ohne den Gemeindetyp 1 (Oberzentren) Bauland im dem teuersten Typ (2) viermal so teuer ist wie im günstigsten Gemeindetyp (7) liegt der Faktor im Landkreis Tirschenreuth bei weniger als 2, d.h. dort unterscheiden sich die Gemeindetypen preislich nicht so stark voneinander wie in der Gesamtregion. Die stärkste Differenzierung gibt es im Landkreis Schwandorf. Dort ist Bauland im teuersten Gemeindetyp 2 (Mittelzentren im städtischem Umfeld) fast siebenmal so teuer wie im günstigsten Typ 5 (Grundzentren in sehr peripherer Lage).

**Abbildung 21: Index der Werte für baureifes Land in der Oberpfalz-Nord, 2017-2020**

	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittel- zentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittel- zentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grund- zentren (periphere Lage)	Typ 5: Grund- zentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	Ge- samt
Amberg (KS)	266							<b>266</b>
Weiden i.d. OPf. (KS)	232							<b>232</b>
Amberg-Sulzbach (LK)		160		121		121		<b>123</b>
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)		157	84	100	53	97	54	<b>88</b>
Schwandorf (LK)		242	109	141	35	102	46	<b>109</b>
Tirschenreuth (LK)		79	82		57	67	45	<b>63</b>
Oberpfalz-Nord	<b>250</b>	<b>195</b>	<b>94</b>	<b>121</b>	<b>53</b>	<b>99</b>	<b>48</b>	<b>100</b>

Typ nicht vorhanden

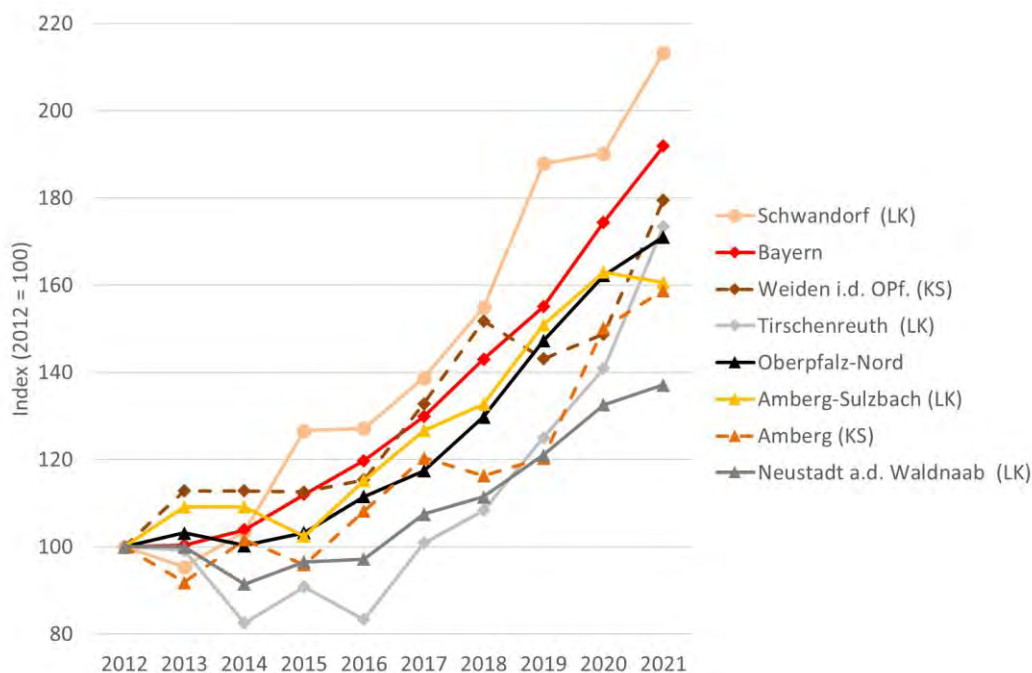
Quelle: eigene Berechnung, Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

### Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Bestand

Im Vergleich mit Bayern insgesamt sind Ein-/Zweifamilienhäuser in der Oberpfalz-Nord günstig. Im Jahr 2021 wurde ein Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Bestand in der Oberpfalz-Nord im Median für 290.000 Euro angeboten. In Bayern lag der Preis bei 495.000 Euro. Am günstigsten waren die Häuser im Landkreis Tirschenreuth (im Median bei 208.140 Euro), am teuersten in der kreisfreien Stadt Amberg (im Median bei 389.000 Euro). In den letzten Jahren stiegen bayernweit die Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser. In der Oberpfalz-Nord stieg der Medianpreis von 2012 bis 2021 um 70 % und erreichte damit aber noch nicht die Steigerungsrate von Bayern insgesamt (+ 90% (vgl. Abbildung 17)). Noch über der Preissteigerung von Bayern lag die Wachstumsrate im Landkreis Schwandorf (+ 113 %). Die geringste Steigerung verzeichnete der Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab (+ 37 %). Der Preisanstieg setzte sich auch in den durch die Corona-Pandemie beeinflussten Jahren 2020 und 2021 fort. Ein Pandemie-bedingter Einbruch ist nicht zu verzeichnen.

**Abbildung 22: Entwicklung der Median-Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2012 - 2021**



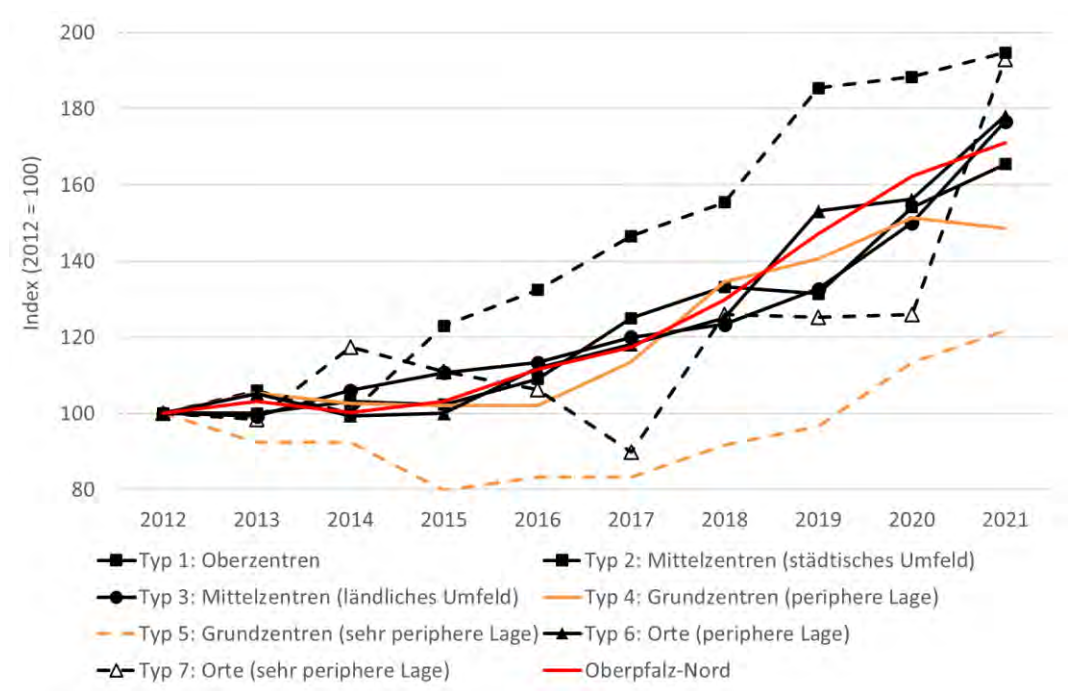
Region	Kaufpreis 2021	Region	Kaufpreis 2021
Amberg (KS)	389.000 €	Tirschenreuth (LK)	208.140 €
Amberg-Sulzbach (LK)	265.000 €	Weiden i.d. OPf. (KS)	350.000 €
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	240.000 €	Oberpfalz-Nord	290.000 €
Schwandorf (LK)	369.000 €	Bayern	495.000 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

Beim Blick auf die Gemeindetypen zeigt sich folgendes Bild: Die stärksten Preissteigerungen gab es im Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld) und im Typ 7: Orte (sehr periphere Lage). In beiden Typen stiegen die Medianpreise zwischen 2012 und 2021 um rund 90 %. Die geringste Steigerung war im Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage) zu verzeichnen, wobei auch dort der Medianpreis um rund 20 % stieg. Im Vergleich mit dem Typ 1: Oberzentren waren Ein-/Zweifamilienhäuser im Typ 5 mit gerade einmal rund 145.000 Euro im Median sehr günstig.

**Abbildung 23: Entwicklung der Median-Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen, 2012 - 2021**



Gemeindetyp	Kaufpreis 2021	Gemeindetyp	Kaufpreis 2021
Typ 1: Oberzentren	364.000 €	Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)	145.000 €
Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	330.800 €	Typ 6: Orte (periphere Lage)	285.000 €
Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	265.000 €	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	245.000 €
Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	275.000 €		

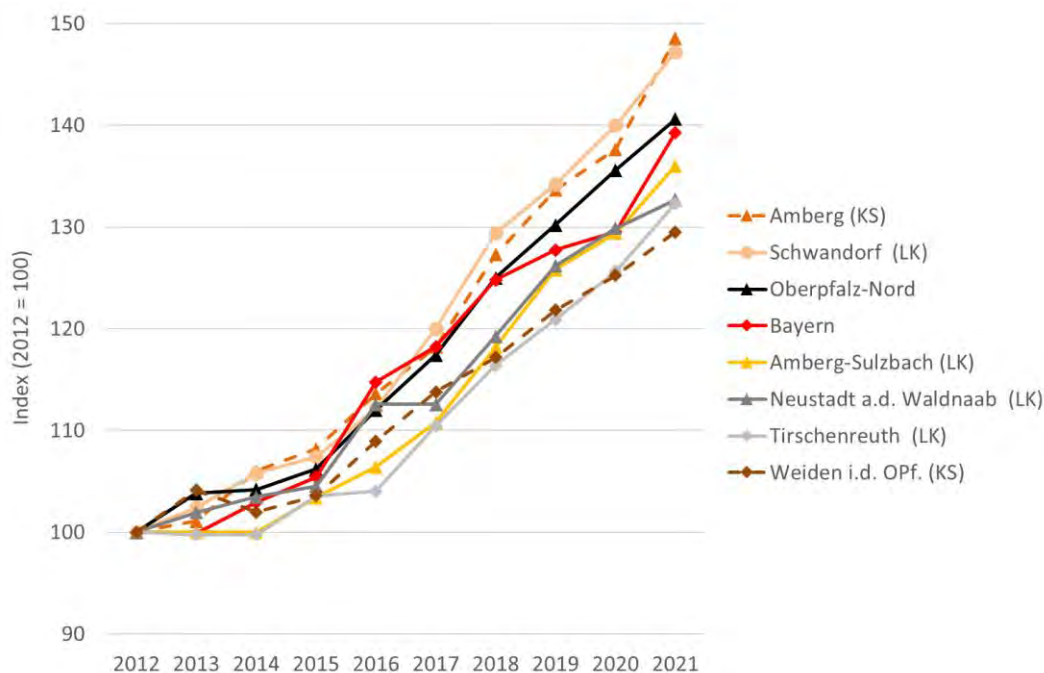
Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

### Mieten für Geschosswohnungen - Bestand

Im Vergleich mit dem Ein-/Zweifamilienhaus-Markt verlief die Preissteigerung auf dem Mietmarkt in der Oberpfalz-Nord zwischen 2012 und 2021 deutlich moderater (vgl. Abbildung 19). In diesem Zeitraum stieg die Median-Miete in der Planungsregion um knapp 40 % und lag im Jahr 2021 bei 7,0 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Das waren 30 % weniger als im bayerischen Schnitt. Mietwohnungen in der Oberpfalz-Nord sind am günstigsten im Landkreis Tirschenreuth mit 5,6 Euro/m<sup>2</sup> im Median (d.h. 20 % günstiger als in der Planungsregion). Die höchste Miete wurde in der kreisfreien Stadt Amberg mit 8,2 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen. Damit ist Amberg auch teurer als die ebenfalls kreisfreie Stadt Weiden i.d. OPf, wo die Miete im Jahr 2021 einen ganzen Euro günstiger war. Im Amberg stieg auch die Miete seit 2012 am stärksten (+ 49 %). Vergleichbar war die Miet-Steigerung im Landkreis Schwandorf (+ 47%).

**Abbildung 24: Entwicklung der Median-Angebotsmieten für Geschosswohnungen aus dem Bestand in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2012 - 2021**



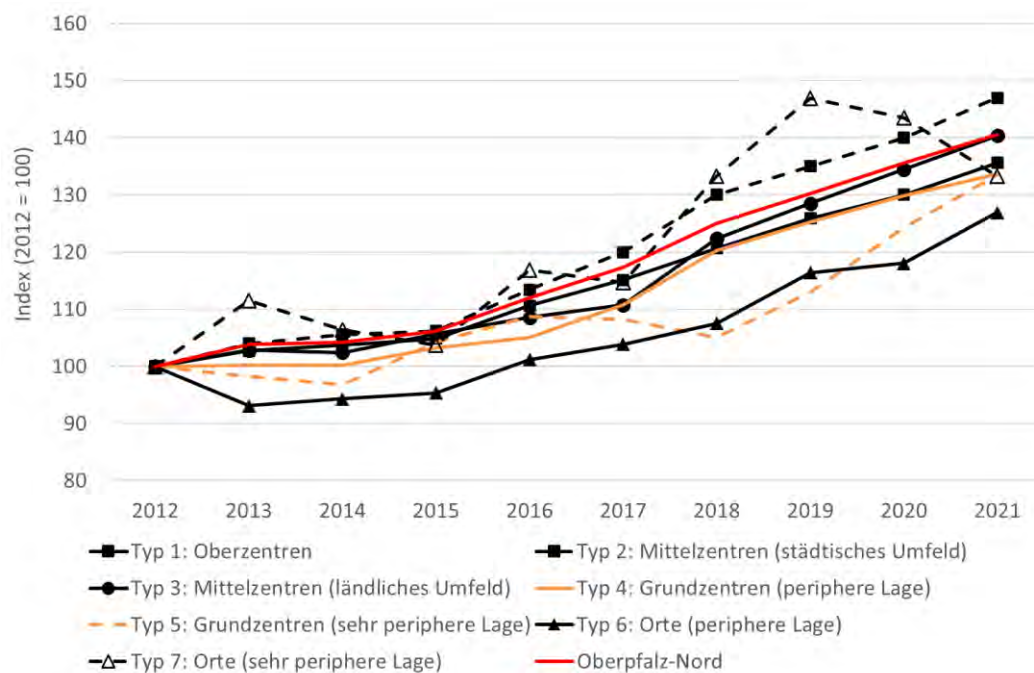
Region	Miete 2021 (Euro/m <sup>2</sup> , nettokalt)	Region	Miete 2021 (Euro/m <sup>2</sup> , nettokalt)
Amberg (KS)	8,2 €	Tirschenreuth (LK)	5,6 €
Amberg-Sulzbach (LK)	6,8 €	Weiden i.d. OPf. (KS)	7,2 €
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	6,1 €	Oberpfalz-Nord	7,0 €
Schwandorf (LK)	7,4 €	Bayern	10,0 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

Bei den Gemeindetypen liegen der Typ 1: Oberzentren mit 7,5 Euro/m<sup>2</sup> und der Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld) am höchsten (vgl. Abbildung 20). Am günstigsten war im Jahr 2021 die Miete im Typ 7: Orte (sehr periphere Lage) mit gerade einmal 5,0 Euro/m<sup>2</sup>, d.h. dort liegt die Miete bei 50 % des bayerischen Durchschnitts. Aber auch im Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage) war die Miete im Jahr 2021 mit 5,3 Euro/m<sup>2</sup> günstig. Der Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld) hat gegenüber dem Typ 1: Oberzentren in den letzten Jahren deutlich aufgeholt: Während im Typ 1: Oberzentren die Medianmiete zwischen 2012 und 2021 um 36 % stieg, betrug die Steigerung im Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld) um 47 %. Die geringste Steigerung gab es im Typ 6: Orte (periphere Lage) mit + 26 %.

**Abbildung 25: Entwicklung der Median-Angebotsmieten für Geschosswohnungen aus dem Bestand in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen, 2012 – 2021**



Gemeindetyp	Miete 2021 (Euro/m <sup>2</sup> , nettokalt)	Gemeindetyp	Miete 2021 (Euro/m <sup>2</sup> , nettokalt)
Typ 1: Oberzentren	7,5 €	Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)	5,3 €
Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	7,4 €	Typ 6: Orte (periphere Lage)	6,3 €
Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	6,4 €	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	5,0 €
Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	6,7 €		

Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

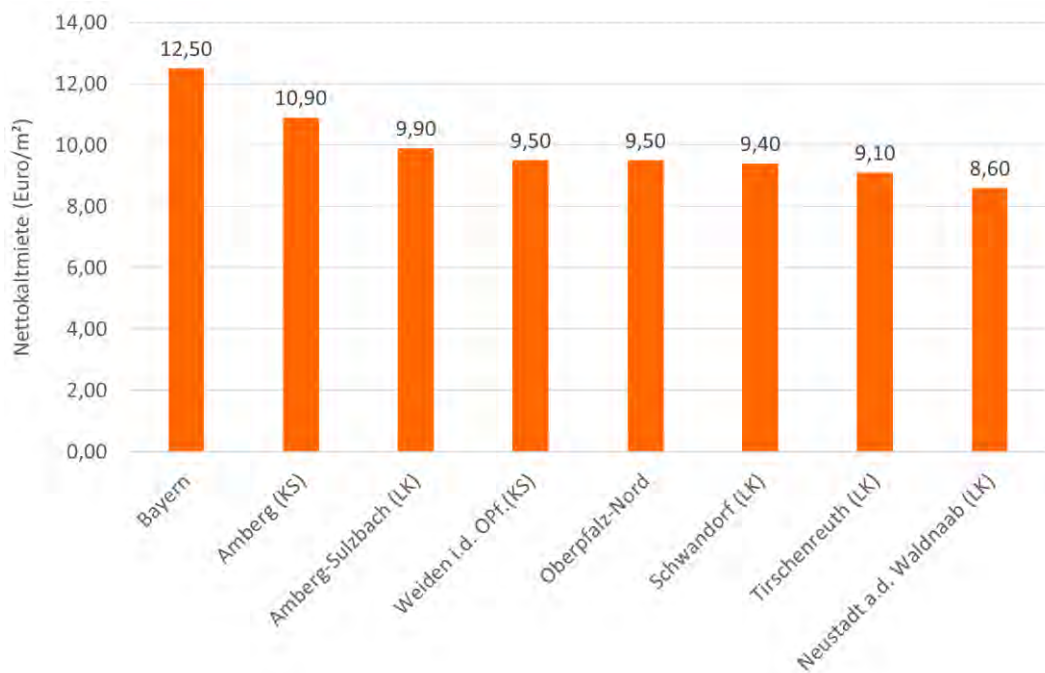
empirica

### Mieten für Geschosswohnungen - Neubau

Freifinanzierte Mietwohnungen im Neubau in der Oberpfalz-Nord wurden im Zeitraum vom 1.1.2021 bis 1.10.2022 für eine Medianmiete von 9,50 Euro (nettokalt) angeboten und waren damit 24 % günstiger als in Bayern insgesamt (vgl. Abbildung 26). Am teuersten waren Neubauten in der kreisfreien Stadt Amberg mit 10,90 Euro/m<sup>2</sup>, am günstigsten im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab mit 8,60 Euro / m<sup>2</sup>.

Eine Auswertung der inserierten Neubaumieten auf der Ebene der Gemeindetypen ist nicht möglich, da die Fallzahlen zu gering sind.

**Abbildung 26: Median-Angebotsmieten für Neubauwohnungen in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2021/22**



Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

## 7.5 Preiswerter Wohnungsmarkt

### 7.5.1 Nachfrage

Nachfrager nach preiswerten Wohnungen sind Haushalte mit geringen Einkommen. Wie die Analyse der Einkommensentwicklung in der Oberpfalz-Nord gezeigt hat (vgl. Kapitel 6.1.2) ist das verfügbare Einkommen in der Region 11 % unter dem bayerischen Durchschnitt. Dazu passend ist auch das Immobilienpreisniveau in der Oberpfalz-Nord unterdurchschnittlich (vgl. Kap. 7.4).

Die Gruppe der Haushalte mit geringen Einkommen ist zu unterscheiden in Haushalte, die staatliche Transferleistungen erhalten und Haushalte mit geringen Einkommen ohne Transferleistungen. Während über die zweite Gruppe keine statistischen Informationen vorliegen, ist die erste Gruppe der Transferleistungsempfänger anhand amtlicher Daten gut zu beschreiben. Dabei handelt es sich um:

- Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II). Anspruchsberechtigte sind alle erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zwischen 15 und 65 Jahren (schrittweise Anhebung bis 67 Jahre entsprechend der Regelaltersgrenze) und die mit ihnen in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen, soweit sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben und ihren Lebensunterhalt nicht durch eigenes Einkommen und Vermögen decken können.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://www.kreis-tir.de/fachbereiche/soziales-ehrenamt/sozialamt/allgemeines/?L=0>

- Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch XII. Das ist einerseits die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII), eine Sozialleistung für Menschen, die das 65. Lebensjahr (schrittweise Anhebung bis 67 Jahre entsprechend der Regelaltersgrenze) vollendet haben oder für Volljährige, die dauerhaft und von der Arbeitsmarktlage unabhängig voll erwerbsgemindert sind. Anspruch auf diese Leistungen haben Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Einkommen und Vermögen bestreiten können.<sup>6</sup> Andererseits erhalten Hilfen zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) Personen, welche weder unter den Personenkreis der Grundsicherung für Arbeitssuchende noch unter dem Personenkreis der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung fallen (i.d.R. Personen mit einer Erwerbsminderung auf Zeit) und hilfebedürftig sind (Einkommen und Vermögen reicht zur Deckung des Lebensunterhalts nicht aus).<sup>7</sup>
- Hinzu kommen Haushalte, die Wohngeld erhalten. Ob ein Anspruch auf Wohngeld besteht und wenn ja, in welcher Höhe, hängt von drei Faktoren ab: von der Anzahl der Haushaltsmitglieder, von der Höhe des Gesamteinkommens und von der Höhe der Miete beziehungsweise Belastung. Empfänger von Arbeitslosengeld II, von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder von Sozialhilfe erhalten kein Wohngeld, wenn die Kosten der Unterkunft bereits bei der Berechnung dieser Leistung eingeflossen sind.<sup>8</sup>

### Empfänger bzw. Haushalte im SGB II-Bezug

In der Oberpfalz-Nord erhielten im Jahr 2020 rund 7.350 Bedarfsgemeinschaften Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II. Unter einer Bedarfsgemeinschaft ist ein Haushalt zu verstehen. Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II ist daher höher und lag im Jahr 2020 bei rund 13.000 Personen. Das bedeutet eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rund 1,8 Personen je Haushalt. In jeder dritten Bedarfsgemeinschaft in der Oberpfalz-Nord wohnten Kinder. Rund 13 % der Bedarfsgemeinschaften waren Paare mit Kindern und knapp 19 % Alleinerziehende. Die übrigen zwei Drittel waren junge und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der Oberpfalz-Nord und in den Landkreisen und kreisfreien Städten war in den letzten zehn Jahren rückläufig (vgl. Abbildung 27). Dieser Trend war auch bayernweit zu beobachten und ist auf die günstige wirtschaftliche Entwicklung seit 2011 zurückzuführen, die zur Schaffung zahlreicher zusätzlicher Arbeitsplätze führte (vgl. Kapitel 6.1.1). Besonders stark ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Tirschenreuth gesunken. Dort hat sie sich fast halbiert. Bedarfsgemeinschaften in der Oberpfalz-Nord machten im Jahr 2020 3,3 % aller Haushalte aus. In Bayern waren es 3,6 %. Am geringsten war der Anteil der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Amberg-Weizsach (2,4 %), am höchsten in der kreisfreien Stadt Weiden i.d. OPf. (6,6 %).

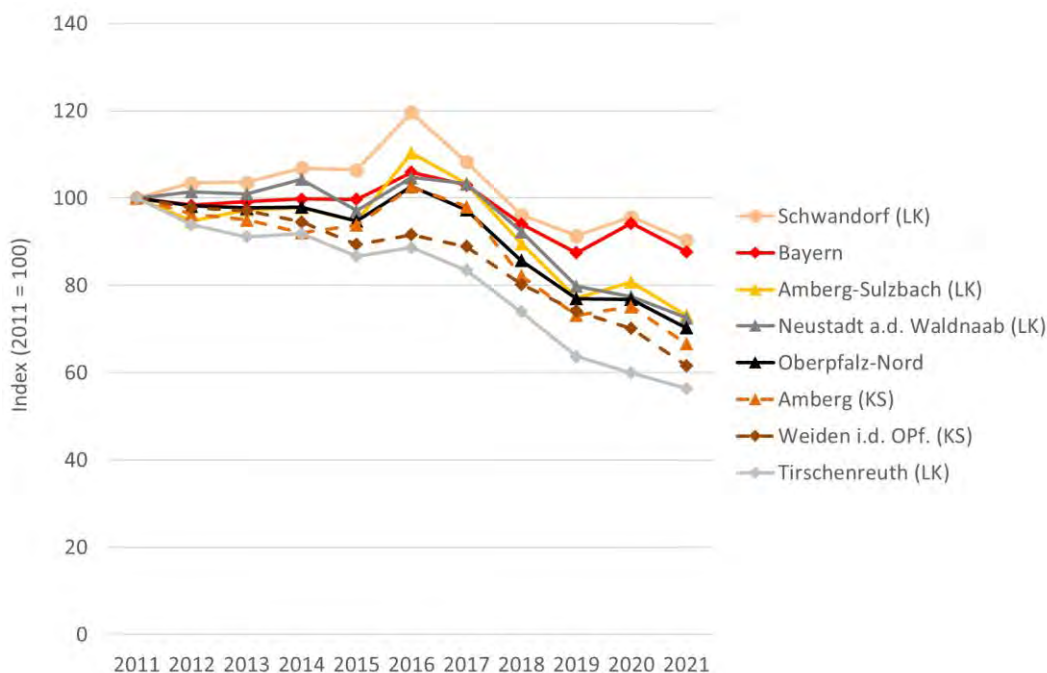
---

<sup>6</sup> <https://www.kreis-tir.de/fachbereiche/soziales-ehrenamt/sozialamt/allgemeines/?L=0>

<sup>7</sup> <https://www.kreis-tir.de/fachbereiche/soziales-ehrenamt/sozialamt/allgemeines/?L=0>

<sup>8</sup> <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/wohngeld/index.php#:~:text=Der%20Staat%20leistet%20einkommensschwachen%20B%3BCrgern,einer%20Wohnung%2C%20Untermieter%20oder%20Heimbewohner.>

**Abbildung 27: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 - 2021**



Anteile Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oberpfalz-Nord	4,4%	4,3%	4,3%	4,3%	4,1%	4,5%	4,2%	3,7%	3,3%	3,3%
Amberg (KS)	7,3%	7,0%	6,9%	6,7%	6,8%	7,4%	7,0%	5,9%	5,1%	5,3%
Weiden i.d. OPf. (KS)	9,8%	9,6%	9,5%	9,2%	8,7%	8,8%	8,5%	7,6%	7,0%	6,6%
Amberg-Sulzbach (LK)	3,0%	2,9%	2,9%	3,0%	2,8%	3,3%	3,1%	2,7%	2,3%	2,4%
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	3,5%	3,5%	3,5%	3,6%	3,3%	3,6%	3,6%	3,2%	2,7%	2,6%
Schwandorf (LK)	3,1%	3,2%	3,1%	3,2%	3,2%	3,6%	3,2%	2,8%	2,7%	2,8%
Tirschenreuth (LK)	4,5%	4,3%	4,1%	4,2%	3,9%	4,0%	3,8%	3,4%	2,9%	2,7%
Bayern	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	3,9%	4,1%	4,0%	3,6%	3,3%	3,6%

Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

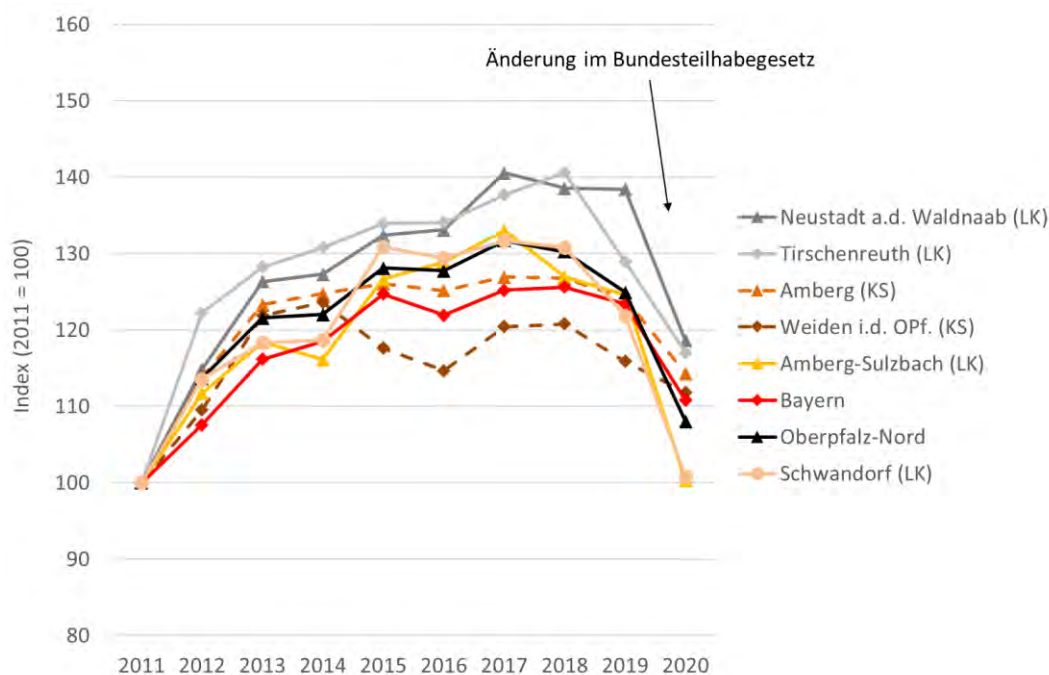
### Empfänger bzw. Haushalte im SGB XII-Bezug

Die für die Kosten der Unterkunft relevanten Bereiche des SGB XII sind die Kapitel 3 und 4 (s. Beschreibung oben). Im Jahr 2020 gab es in der Oberpfalz-Nord 6.300 Empfänger von SGB XII-Leistungen (Kapitel 3 und 4). Das waren 14 % weniger als im Jahr 2019 (vgl. Abbildung 28). Dieser Rückgang ist auf eine Änderung im Bundesteilhabegesetz vom 1. Januar 2020 zurückzuführen und betrifft Leistungen, die an Personen in Einrichtungen gezahlt werden. Die „besondere Wohnform“ der Eingliederungshilfe zählt seitdem nicht mehr zu den (stationären) Einrichtungen, was zum deutlichen Rückgang der Fallzahlen führte.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> <https://www.it.nrw/zahl-der-empfaenger-von-hilfe-zum-lebensunterhalt-war-nrw-ende-2020-um-345-prozent-niedriger-als-ein>

In der Statistik der SGB XII-Leistungen werden nicht wie in der SGB II-Statistik standardmäßig Haushalte (Bedarfsgemeinschaften) ausgewiesen, sondern lediglich die Empfängerzahlen. Aufgrund von Angaben verschiedener Kommunen, die beim SGB XII neben den Empfängerzahlen auch die entsprechenden Haushalte erfassen, kann von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,2 Personen je Haushalt ausgegangen werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist beim SGB XII deutlich kleiner als beim SGB II, weil es viel mehr kleine Haushalte mit einer Personen und mit zwei Personen gibt. So zählen zum SGB XII auch ältere Haushalte, die häufiger allein leben. Geht man von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,1 Personen für die Oberpfalz-Nord aus, dann lag die Zahl der Haushalte im SGB XII-Bezug in der Region im Jahr 2020 bei rund 5.700. Das sind 2,6 % aller Haushalte und damit anteilig mehr als in Bayern insgesamt (2,3 %). Den geringsten Anteil gibt es im Landkreis Tirschenreuth (1,9 %), den höchsten in der kreisfreien Stadt Weiden i.d. OPf. (3,7 %).

**Abbildung 28: Entwicklung der Empfänger von SGB XII-Leistungen in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 - 2021**



Anteile Haushalte (SGB XII-Bezug) an allen Haushalten										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oberpfalz-Nord	2,4%	2,8%	3,0%	3,0%	3,1%	3,1%	3,2%	3,1%	3,0%	2,6%
Amberg (KS)	3,1%	3,5%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,7%	3,4%
Weiden i.d. OPf. (KS)	3,5%	3,8%	4,2%	4,3%	4,1%	3,9%	4,1%	4,1%	3,9%	3,7%
Amberg-Sulzbach (LK)	2,5%	2,8%	3,0%	2,9%	3,2%	3,2%	3,3%	3,2%	3,1%	2,5%
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	1,9%	2,2%	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,6%	2,6%	2,2%
Schwandorf (LK)	2,6%	2,9%	3,0%	3,0%	3,3%	3,2%	3,3%	3,2%	3,0%	2,4%
Tirschenreuth (LK)	1,6%	2,0%	2,1%	2,2%	2,2%	2,2%	2,3%	2,3%	2,1%	1,9%
Bayern	2,2%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,3%

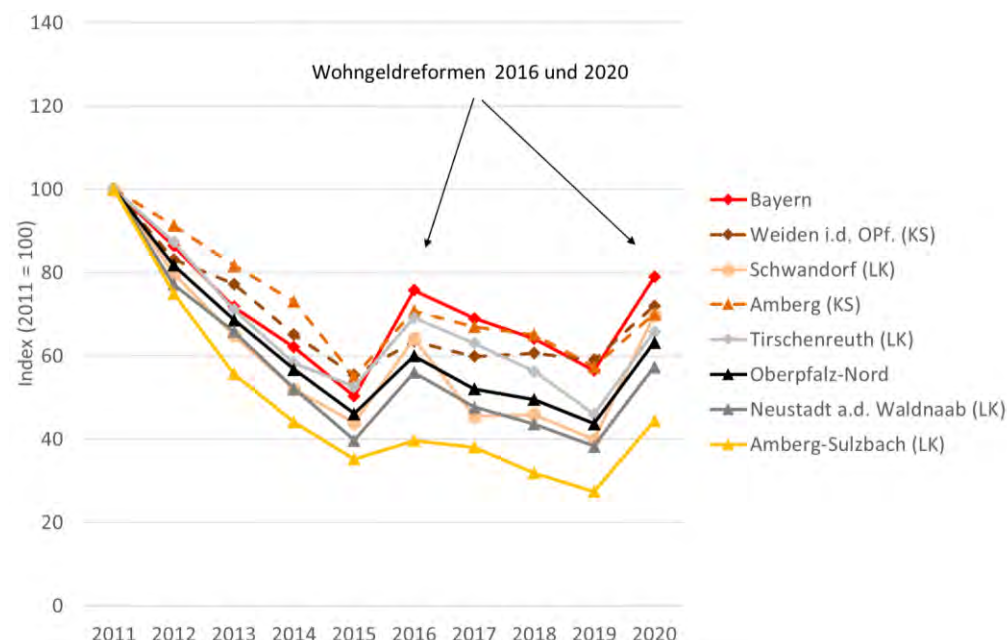
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

### Wohngeld-Haushalte

In der Oberpfalz-Nord gab es im Jahr 2020 2.230 Haushalte, die als Mieterhaushalte Wohngeld bezogen (Mietzuschuss). Das war 1 % aller Haushalte. Aufgrund regelmäßiger Wohngeldreformen (in 2016 und 2020), bei denen die gestiegenen Einkommen und Mieten berücksichtigt wurden, gab es in der Vergangenheit keinen eindeutigen Trend. Die Reformen führten in den Jahren ihrer Einführung dazu, dass die Zahl der Wohngeldempfänger deutlich stieg. So lag sie im Jahr 2020 aufgrund weiter gefasster Berechnungsgrundlagen rund 45 % höher als im Jahr 2019 (statistischer Effekt). Nach den Plänen der Bundesregierung wird es aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten im Jahr 2023 eine weitere Wohngeldreform geben (Wohngeld Plus), mit der die Zahl der Wohngeldhaushalte von bundesweit derzeit rund 600.000 auf dann 2 Mio. steigen soll.<sup>10</sup> Das wird dazu führen, dass auch in der Oberpfalz-Nord deutlich mehr Haushalte vom Wohngeld profitieren können.

**Abbildung 29: Entwicklung von Wohngeldhaushalten in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011 - 2021**



Anteile Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oberpfalz-Nord	1,6%	1,3%	1,1%	0,9%	0,7%	1,0%	0,8%	0,8%	0,7%	1,0%
Amberg (KS)	3,0%	2,7%	2,4%	2,2%	1,6%	2,1%	2,0%	1,9%	1,7%	2,0%
Weiden i.d. OPf. (KS)	2,3%	1,9%	1,8%	1,5%	1,3%	1,4%	1,3%	1,4%	1,3%	1,6%
Amberg-Sulzbach (LK)	1,5%	1,1%	0,8%	0,6%	0,5%	0,6%	0,6%	0,5%	0,4%	0,6%
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	1,4%	1,1%	0,9%	0,7%	0,6%	0,8%	0,7%	0,6%	0,5%	0,8%
Schwandorf (LK)	1,4%	1,1%	0,9%	0,7%	0,6%	0,9%	0,6%	0,6%	0,5%	0,9%
Tirschenreuth (LK)	1,1%	1,0%	0,8%	0,7%	0,6%	0,8%	0,7%	0,6%	0,5%	0,7%
Bayern	1,2%	1,0%	0,8%	0,7%	0,6%	0,9%	0,8%	0,7%	0,6%	0,9%

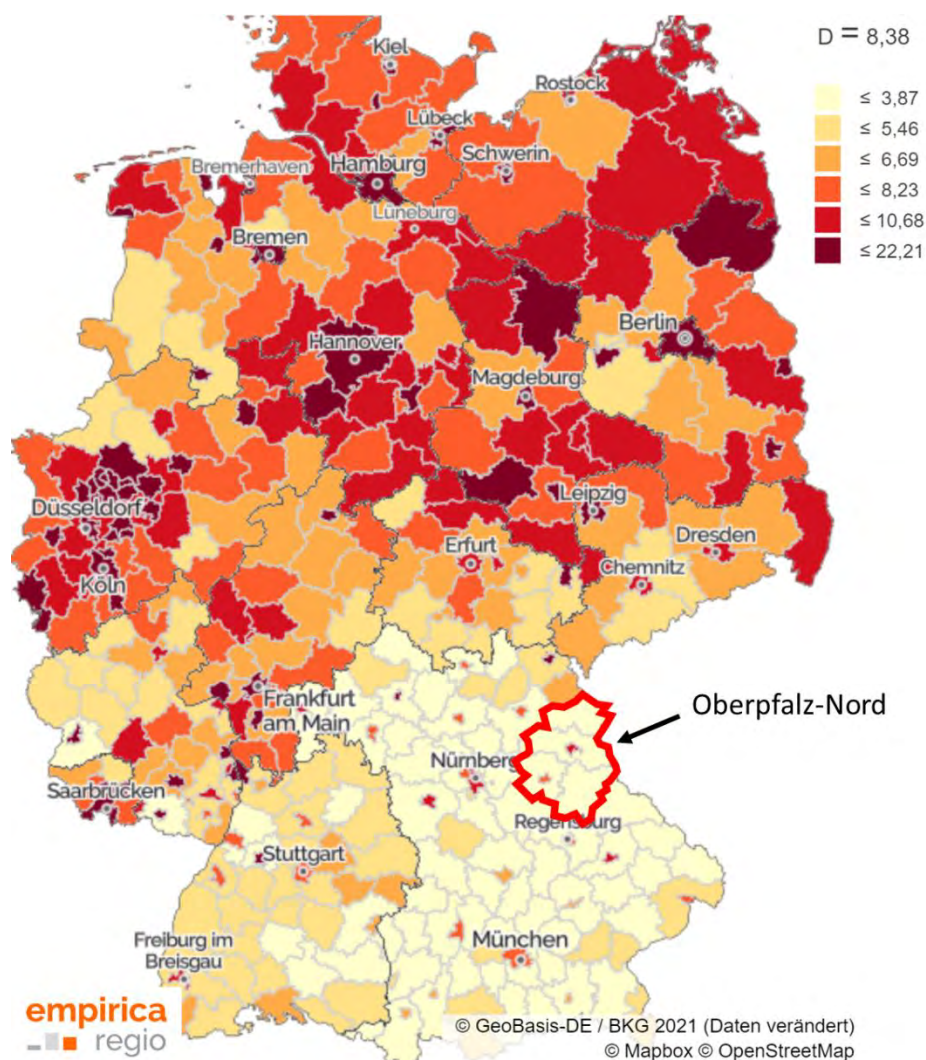
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

<sup>10</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohngeldreform-2130068>

In Summe liegt der Anteil der vorgenannten Transferleistungshaushalte (SGB II, SGB XII, Wohngeld) an allen Haushalten in der Oberpfalz-Nord bei 6,9 % und damit auf bayerischem Niveau (6,8 %). Im bundesweiten Vergleich ist das ein geringer Anteil. Das zeigt die nachfolgende Abbildung, die in inhaltlich etwas weiter gefasster Definition die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (Arbeitslosengeld II, SGB II, SGB XII, Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz) in Relation zur Bevölkerung setzt.

**Abbildung 30: Soziale Mindestsicherung (Anteil an Bevölkerung), 2020**



## 7.5.2 Angebot

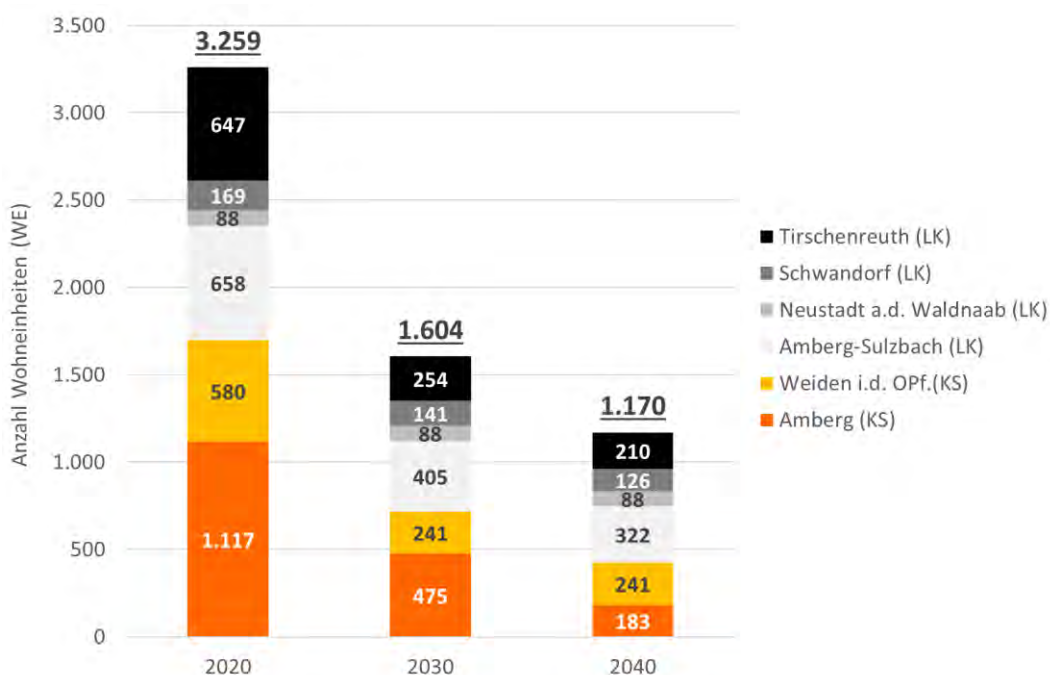
### Geförderter Wohnungsbestand

Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes im preiswerten Segment sind in erster Linie die mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen zu betrachten. Nach amtlichen Daten gab es im Jahr 2020 rund 3.260 geförderte Wohnungen in der Oberpfalz-Nord (vgl. Abbildung 31). Bezogen auf alle Haushalte in der Oberpfalz-Nord entspricht das einem Anteil

von 1,4 %. Die höchsten Anteile haben wenig überraschend die beiden kreisfreien Städte Amberg (4,7 %) und Weiden i.d.OPf. (2,3 %), in denen es auch die absolut meisten Bestände gibt. Jede zweite geförderte Mietwohnung in der Oberpfalz-Nord befindet sich in den beiden Städten. Die wenigsten öffentlich geförderten Wohnungen gibt es in den beiden Landkreisen Schwandorf und Neustadt a.d. Waldnaab., die daher auch die geringsten Anteil von geförderten Wohnungen an allen Haushalten haben (0,3 % bzw. 0,2 %).

Bis zum Ende der aktuellen Dekade im Jahr 2030 laufen in der Oberpfalz-Nord insgesamt knapp 1.650 Wohnungen aus der Bindung, da die Darlehenslaufzeiten dieser Wohnungen in dieser Phase enden. Im Ergebnis wird der Bestand an geförderten Wohnungen vom Jahr 2020 bis zum Jahr 2030 um 51 % sinken. In dem dann darauffolgenden Jahrzehnt, d.h. zwischen 2030 und 2040, laufen weitere rund 430 Wohnungen aus der Bindung. Den prozentual stärksten Rückgang in der gesamten Phase von 2020 bis 2040 wird es in der kreisfreien Stadt Amberg geben (minus 84 %; Oberpfalz-Nord: minus 64 %).

**Abbildung 31: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2020 - 2040**

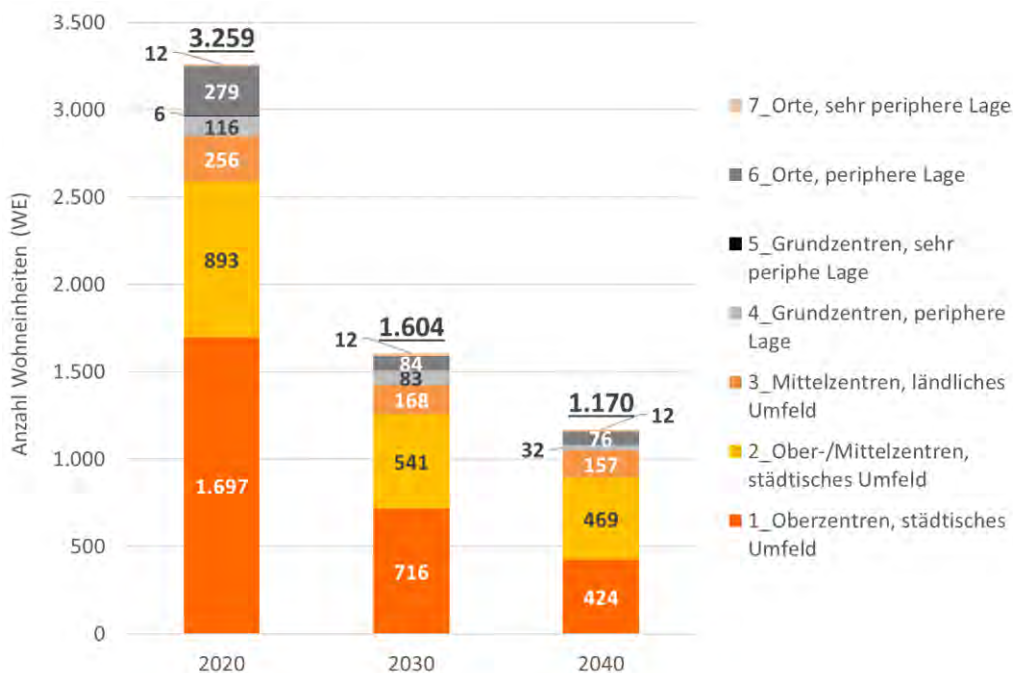


Quelle: eigene Berechnung, Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Landkreis Schwandorf, Stadt Weiden i.d. OPf., Stadt Sulzbach-Rosenberg

empirica

Bezogen auf die Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord befindet sich der größte Teil des geförderten Mietwohnungsbestandes in den Typen 1 und 2, d.h. in den beiden Oberzentren Amberg und Weiden i.d. OPf. sowie in den Ober-/Mittelzentren mit städtischem Umfeld (vgl. Abbildung 32). Auf diese beiden Typen entfallen knapp 80 % des gesamten geförderten Bestandes in der Oberpfalz-Nord. In den beiden Typen 5 und 7 (Grundzentren und Orte in sehr peripherer Lage) gibt es nur sehr wenige geförderte Wohnungen, d.h. in den meisten Kommunen in diesen beiden Typen gibt es keine geförderten Wohnungen (nur in 2 von 29 Kommunen). Den stärksten Rückgang gibt es in den Typen 1 (Oberzentren, minus 75 %), 6 (Orte in peripherer Lage, minus 73 %) und 4 (Grundzentren in peripherer Lage, minus 72 %).

**Abbildung 32: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetypen, 2020 - 2040**



Quelle: eigene Berechnung, Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Landkreis Schwandorf, Stadt Weiden i.d. OPf., Stadt Sulzbach-Rosenberg

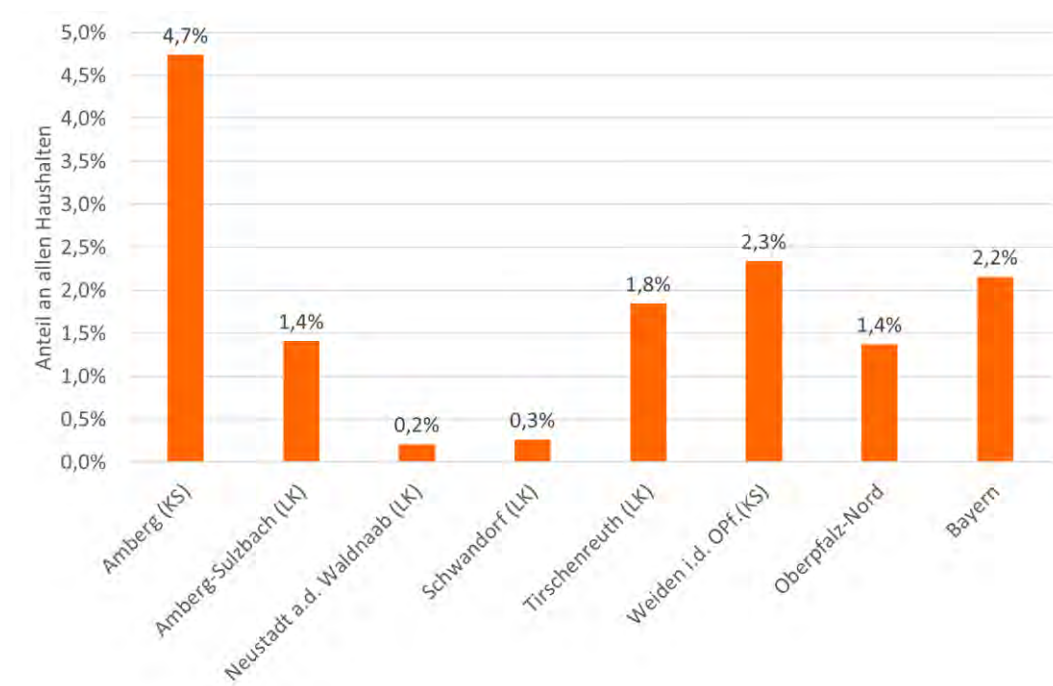
empirica

### Versorgungsquote der Haushalte mit geförderten Wohnungen

Die Haushalte in der Oberpfalz-Nord sind in unterschiedlichem Maß mit Sozialwohnungen versorgt. Das zeigt der Vergleich der Versorgungsquote der Haushalte mit mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten in der Region (vgl. Abbildung 33). Die beste relative Versorgung haben die Haushalte in den beiden kreisfreien Städten Amberg (knapp 5 % aller Haushalte) und Weiden i.d. OPf. (2,3 %). Die beiden Städte verfügen auch über den absolut größten Bestand (vgl. Abbildung 31). Die Versorgungsquote in den vier Landkreisen ist differenziert. Während die Landkreise Tirschenreuth (mit 1,8 %) und Amberg-Sulzbach (mit 1,4 %) noch eine gewisse Versorgung aufweisen, liegen die Versorgungsquoten in den Landkreisen Schwandorf und Neustadt a.d. Waldnaab bei lediglich 0,3 % bzw. 0,2 %, was angesichts der geringen absoluten Anzahlen dort (vgl. Abbildung 31) plausibel ist.

Im Vergleich sind die Haushalte in der Oberpfalz-Nord (1,4 % aller Haushalte) geringer mit geförderten Wohnungen im Bestand als in Bayern insgesamt (2,2 % aller Haushalte) versorgt. Berücksichtigt man allerdings das niedrige Mietpreinsniveau freifinanzierter Wohnungen in der Oberpfalz-Nord, dass im Median rund 30 % unter dem Bayern-weiten Niveau liegt, dann relativiert sich die vermeintlich unterdurchschnittliche Versorgung der Haushalte in der Oberpfalz-Nord mit gefördertem Wohnraum.

**Abbildung 33: Versorgungsquote: Anteil des Sozialwohnungsbestandes an allein Haushalten in den Landkreisen und kreisfreien Städte in der Oberpfalz-Nord, 2020**



Quelle: eigene Berechnung, Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Landkreis Schwandorf, Stadt Weiden i.d. OPf., Stadt Sulzbach-Rosenberg

empirica

## Neubau von geförderten Wohnungen

Im Zeitraum von 2020 bis 2024/2025 entstehen rund 260 neue Sozialwohnungen in der Oberpfalz-Nord. Ein großer Teil davon entfällt auf die Städte Schwandorf und Weiden i.d.OPf.:

- In der Stadt Schwandorf (Ettmannsdorfer Straße) wurden im Jahr 2020 65 Sozialwohnungen mit Wohnflächen von 42 bis 105 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Projektentwickler war die GBI, die das Projekt an eine private Investmentgesellschaft veräußert hat. Die Nettokaltmieten liegen zwischen 4,90 und 6,90 Euro / m<sup>2</sup>, abhängig von Haushaltseinkommen und Familienstand. Die Wohnungen werden im Rahmen der einkommensorientierten Förderung durch das Land Bayern 25 Jahre lang gefördert.<sup>11</sup>
- In der Stadt Schwandorf (Friedrich-Hebbel-Straße) sind 12 barrierefreie und tlw. rollstuhlgerechte Sozialwohnungen im Bau, die im Jahr 2023 fertiggestellt werden sollen. Zu den Mieten ist noch nichts bekannt. Die Hälfte der 3,8 Mio. Euro Kosten wird aus verschiedenen Töpfen gefördert.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> <https://www.onetz.de/oberpfalz/schwandorf/wohnblock-schwandorf-neuem-besitzer-id3173062.html>, Meldung vom 1.2.2021

<sup>12</sup> <https://www.otv.de/spatenstich-fuer-sozialen-wohnungsbau-566886/>

- In der Stadt Schwandorf baut ein privater Investor derzeit 72 preiswerte Mietwohnungen (Pfarrer-Dierig-Straße). 36 davon werden Sozialwohnungen, die mit Mitteln der Landeswohnraumförderung unterstützt werden und zwischen 5,80 und 7,80 Euro / m<sup>2</sup> kosten sollen. Die Sozialwohnungen und die freifinanzierten Wohnungen werden in den Gebäuden gemischt. Der Zielgruppen-Fokus liegt nach Aussage des Investors auf bedürftigen Familien.
- In Weiden i.d. OPf. sind auf dem Turnerbund-Areal 105 Sozialwohnungen von insgesamt 350 Wohnungen geplant. Vorgesehen ist ein Wohnungsmix bei den geförderten Wohnungen von einem Drittel Ein-Zimmer-Wohnungen, einem Viertel Zwei-Zimmer-Wohnungen, knapp 20 % Drei-Zimmer-Wohnungen und ebenfalls knapp 20 % Wohnungen mit vier und fünf Zimmern. Die Wohnungen werden vermutlich bis 2024/2025 fertig.
- In Weiden i.d. OPf. hat die städtische Tochter Stadtbau GmbH Weiden in der Marienbader Straße 12 Sozialwohnungen fertiggestellt.
- In der Gemeinde Kümmersbruck entstehen derzeit 15 Wohnungen mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus im Seniorenwohnpark am Rathaus.<sup>13</sup>
- In der Stadt Grafenwöhr entsteht bis zum Herbst 2022 ein Wohngebäude mit 18 geförderten Wohnungen für ältere Menschen, junge Familien mit Kindern und für Menschen mit Behinderung. Die Kaltmiete beträgt 5,40 Euro / m<sup>2</sup> (rollstuhlgerecht) bis 5,90 Euro / m<sup>2</sup> (barrierefrei) je nach Einkommensstufe.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> <https://www.onetz.de/oberpfalz/kuemmersbruck/problem-billigen-wohnen-nordoberpfalz-id3438531.html> Meldung vom 3.8.2022

<sup>14</sup> <https://www.onetz.de/oberpfalz/grafenwoehr/spatenstich-fuer-wohnungsbauprojekt-landkreissiedlungswerks-neu-stadt-wn-grafenwoehr-id3303783.html> Meldung vom 19.08.2021

## 8. Vertiefte Analyse ausgewählter Beispielkommunen

### 8.1 Themen

Die Kommunen der Planungsregion Oberpfalz-Nord wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zu verschiedenen Gemeindetypen zusammengefasst (vgl. Kapitel 2). Naturgemäß variieren die spezifischen Rahmenbedingungen in den Gemeinden nicht nur zwischen den Gemeindetypen, sondern auch innerhalb von Typen in hohem Maße. Daher werden für jeden Gemeindetyp ausgewählte Kommunen beispielhaft vertiefend betrachtet. Dabei dienen statistische Auswertungen eher dem Hintergrundwissen. Im Mittelpunkt stehen Einschätzungen zu typischen Herausforderungen und Handlungsbedarfen bei der Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt. Folgende Fragen standen bei der vertieften Analyse der Beispielkommunen im Fokus:

- Was sind nach Einschätzung der Kommunen die wichtigsten Treiber der Wohnungsmarktentwicklung in den letzten Jahren und was ist für die Zukunft zu erwarten?
- Wo werden aktuell die wichtigsten Handlungsbedarfe für bestimmte Zielgruppen und beim Wohnungsbestand von den Kommunen gesehen?
- Wie wird die aktuelle Wohnbauland-Situation bewertet? Ist Wohnbauland aktivierbar? Falls nicht, was sind die Gründe?
- Werden Handlungsbedarfe bei den Themen Zusammenarbeit von Wohnungsmarktakeuren und Wohnungsmarktbeobachtung gesehen?
- Welche Maßnahmen werden angewendet oder sollen zukünftig angewendet werden, um die derzeitigen oder absehbaren Handlungsbedarfe anzugehen?
- Wo bestehen aus Sicht der Kommunen noch Lücken, bei denen übergeordnete Stellen die Steuerung des Wohnungsmarktes in der Kommune unterstützen könnte?

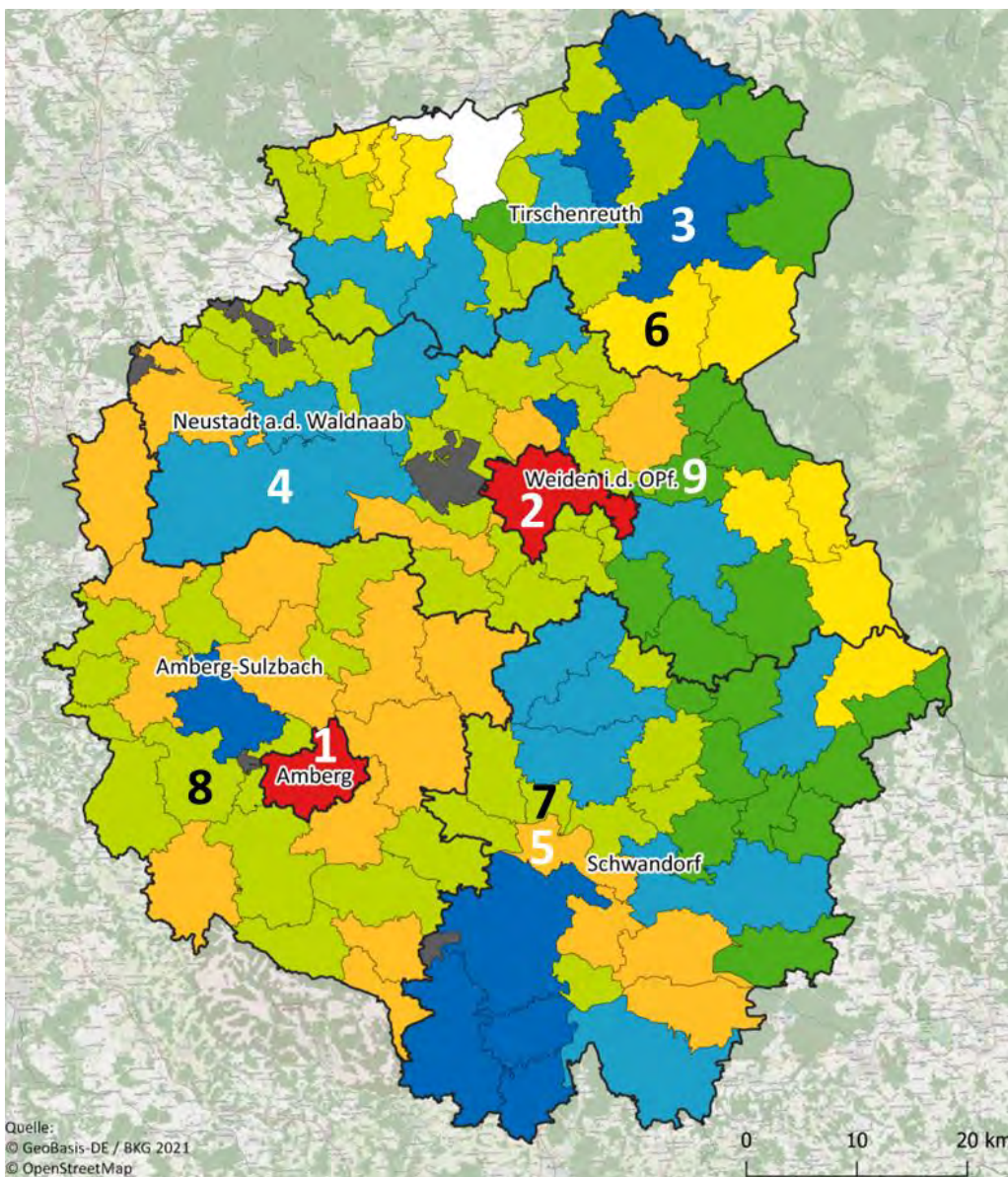
### 8.2 Auswahl von neun Beispielkommunen

Für einen vertieften und stärker qualitativen Blick auf die Kommunen in der Oberpfalz-Nord wurden für die sieben Gemeindetypen insgesamt neun Beispielkommunen ausgewählt. Zwei Gemeindetypen sind doppelt besetzt. Zum einen ist das der Typ 1 (Oberzentren). Hier wurden beide kreisfreien Städte (Amberg und Weiden i.d. OPf.) aufgrund ihrer Größe ausgewählt. Zum anderen wurde aufgrund der Vielzahl von Kommunen (51) im Typ 6 (Orte, periphere Lage) zwei Beispielkommunen ausgewählt.

Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass jede Beispielkommune den demografischen Trend des jeweiligen Gemeindetyps gut repräsentiert, d.h. die Bevölkerungsentwicklung der ausgewählten Kommune soll dem Trend des jeweiligen Gemeindetyps entsprechen. In Abstimmung mit den Landräten der vier Landkreise und den Oberbürgermeistern der beiden kreisfreien Städte wurden folgende Kommunen für die weitere vertiefte Analyse ausgewählt (vgl. Abbildung 34).

**Abbildung 34: Ausgewählte Beispielkommunen und ihre Lage**

Nr. (Karte)	Gemeindetyp	Kommune	Kreis/Krsfr. Stadt
1	Typ 1: Oberzentren	Amberg	Amberg
2	Typ 1: Oberzentren	Weiden i.d. OPf.	Weiden i.d.Obpf.
3	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Tirschenreuth	Amberg-Sulzbach
4	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Grafenwöhr	Neustadt a.d. Waldnaab
5	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Schwarzenfeld	Schwandorf
6	Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)	Plößberg	Tirschenreuth
7	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Stulln	Schwandorf
8	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Illschwang	Amberg-Sulzbach
9	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	Waldthurn	Neustadt a.d. Waldnaab



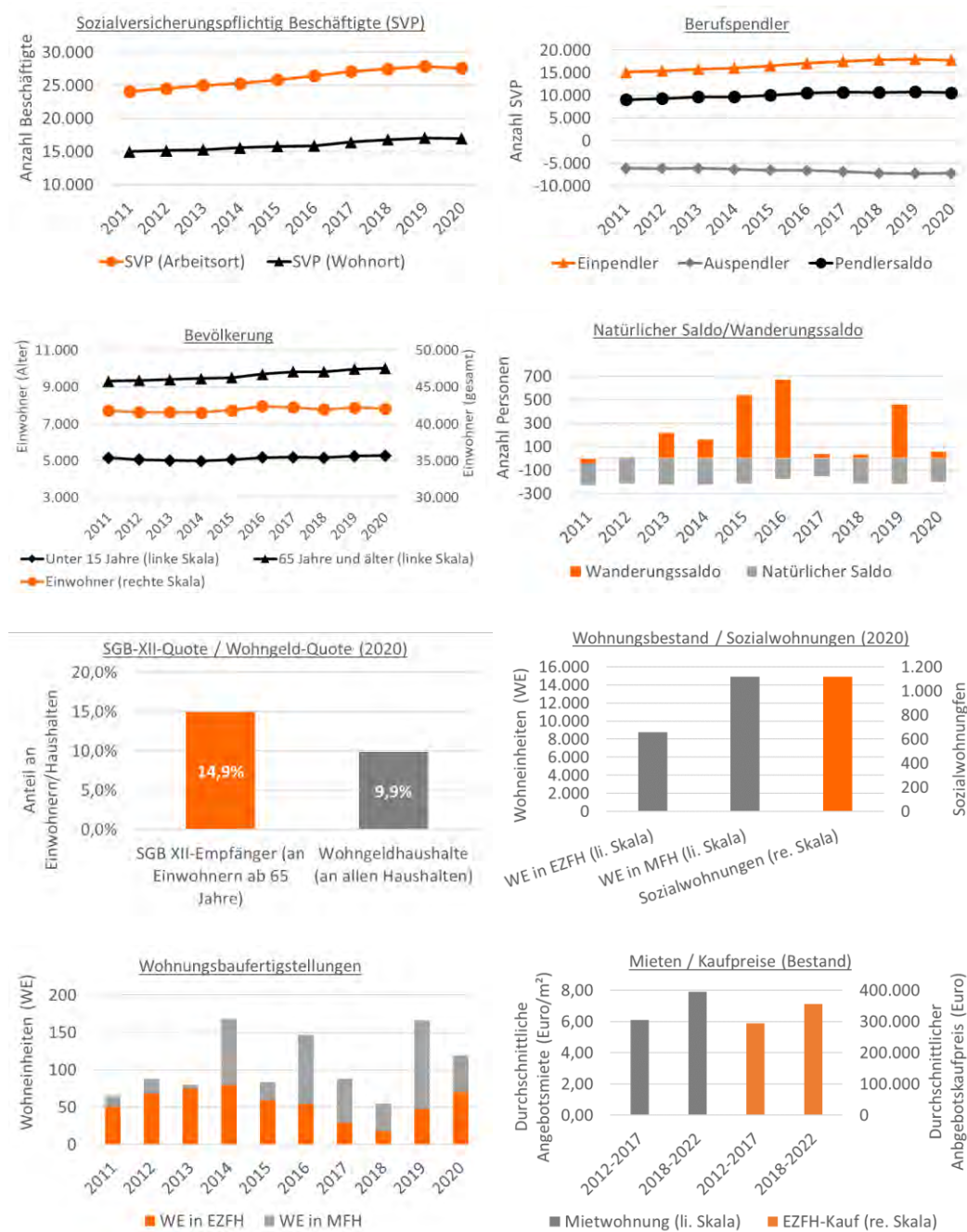
**Oberpfalz Gemeindetypen**

- Typ 1: Oberzentren
- Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)
- Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)
- Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)
- Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)
- Typ 6: Orte (periphere Lage)
- Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)
- Gemeindefreie Gebiete

empirica

### 8.2.1 Typ 1: Oberzentrum - Kreisfreie Stadt Amberg

#### Rahmendaten



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdaten

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Mit rund 42.000 Einwohnern ist Amberg neben Weiden i.d. OPf. die größte Kommune in der Oberpfalz-Nord. Zwischen 2011 und 2020 hat sich die Bevölkerungszahl seitwärts entwickelt. Der negative natürliche Saldo und der positive Wanderungssaldo waren nahezu ausgeglichen. Es ist Ziel der Stadt Amberg, der demographischen Alterung entgegenzuwirken. Dennoch ist klar, dass der demografische Wandel auch ein angepasstes Wohnungsangebot erfordert.

Als großer Schul-, bzw. Bildungsstandort im Landkreis (4 Gymnasien, Wirtschaftsschule, Realschule, verschiedene Fachhochschulen) und als Ballungsraum verschiedener medizinischer Infrastrukturen (großes überregional bedeutsames Krankenhaus, verschiedene Fachärzte) besitzt Amberg eine Magnetfunktion. Diese wird durch die ansässigen und überregional bedeutsamen Wirtschaftsunternehmen verstärkt (u.a. Siemens und einige Hidden Champions, die wichtige Zukunftsthemen bearbeiten). Mitte 2020 zählte Amberg rund 27.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Der Trend wachsender Arbeitsplatzzahlen in Amberg in den 2010er Jahren (2011 – 2020: +15 % bzw. +rund 3.500 Beschäftigte) wird sich zukünftig fortsetzen. Die angestrebten Vergrößerungen der Unternehmen in Amberg werden den Pull-Effekt der Gemeinde aufgrund zusätzlicher Arbeitsplätze weiter steigen lassen.

Zudem ist in Amberg (verglichen zum Umland) aufgrund niedriger Immobilien und Grundstückspreise für viele Einkommensschichten ein Haus leistbar. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Amberg ist ungebrochen hoch. Die Pandemiejahre hatten keine erkennbaren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt (eher im Gegenteil).

Als grenznahe Gemeinde und als Militärstandort verzeichnet Amberg schon immer einen hohen Migrations- bzw. Ausländeranteil. Auch die Ukraine-Krise trägt weiter zu diesem Eindruck bei.

Der Wohnungsmarkt wird der wirtschaftlichen - und damit verbunden auch der demographischen Entwicklung Ambergs aktuell nicht gerecht. Die amtliche Bevölkerungszahl des Zensus ist zudem trügerisch, da viele in Amberg lebende Menschen nicht in Amberg gemeldet sind. Das gilt insbesondere für die amerikanischen Militärangehörigen, die nicht im Melderegister erfasst werden. Diese Entwicklung muss sich in den tatsächlichen Bedarfen zukünftig noch stärker niederschlagen.

## Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

Aufgrund der hohen Nachfrage durch die oben genannten Pull-Faktoren ist die größte Sorge die allgemeine Flächenverfügbarkeit und die ausreichende Bedienung der Nachfrage. Aktuell ist in Amberg zwar ein Wohnraumzuwachs zu verzeichnen, der Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 10 Jahre ist jedoch noch nicht gedeckt.

Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe werden vor allem im Segment kleinerer (Miet-)Wohnungen gesehen, die von Studierenden, Lehrenden, Pendlern oder jungen Mitarbeitern in Ambergs Unternehmen genutzt werden. Kleine und günstige Wohnungen werden gebraucht.

Die tiny houses (Mikro-Wohnen) werden in Amberg nicht als zielgerichtetes Wohnkonzept aufgefasst, das dem Leitbild des Flächensparens entspricht.

Da in den letzten Jahren viele Einzelhausparzellen ausgewiesen wurden, wird aktuell versucht dieser Entwicklung entgegenzuwirken. So werden Neubauviertel in gemischter Bauweise geplant und umgesetzt.

### **Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand**

Im Wohnungsbestand herrscht aktuell ein geringer Leerstand, der zudem kaum marktakтив ist (z.B. aufgrund ungeklärter Erbengemeinschaften). Man könne etwas finden, jedoch nicht in bevorzugten Wohnlagen. Hinzu kommt, dass der Neubau in Amberg günstiger ist als der Bestand, was die Attraktivität des Bestandes deutlich einschränkt. Dieser Teil des Wohnungsmarktes fällt daher nur zu geringen Anteilen ins Gewicht. Im Sinne des Flächensparens, vor dessen Hintergrund die Wohnraumbedarfe bedient werden sollen, wird für die Niedrigbepreisung des Neubaus ein Umdenken angeregt.

### **Wohnbauland-Situation**

Die Flächenverfügbarkeit in Amberg ist grundsätzlich gegeben, wird aber durch die Lage der Gemeinde als limitiert bewertet. Vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeiten (gemessen an der Stadtgröße besitzt Amberg ein kleines Gemeindegebiet) steht die Frage im Vordergrund wo Flächen zu finden sind. Einer Aktivierung von Potenzialflächen steht dabei nicht nur die oftmals nicht ausreichende Flächeneignung im Weg (z.B. aufgrund notwendiger Bau Freihaltungen wegen einer ungeeigneten Topografie oder der Ausweisung von Naturschutzgebieten), sondern ebenfalls die zunehmende Verweigerung der Landwirtschaft weitere Flächen abzugeben. Nichtsdestotrotz findet man aktuell mit Sicherheit eine Parzelle, sollte man gezielt danach suchen.

### **Zusammenarbeit mit Wohnungsmarkakteuren**

Amberg kooperiert mit dem Akteur „Denk mal Neu“, einem Konversions-Spezialisten, der sich mit der Umwandlung des ehemaligen Bundeswehr-Krankenhauses in Amberg auseinandersetzt. Darüber hinaus sind in Amberg keine Big-Player auf dem Wohnungsmarkt vertreten, sondern mittelgroße Wohnungs- und Bauunternehmen.

Der Wohnungsbau ist im Wesentlichen frei finanziert, da die Bodenpreise weiterhin gering sind. Tlw. nehmen Wohnungsbauinvestoren auch Förderprogramme zum Bau geförderter Wohnungen in Anspruch genommen.

In der Stadt Amberg sind drei Wohnungsbaugenossenschaften vertreten, die insgesamt rund 5.000 Wohnungen im Bestand haben. Die Städteigene Stadtbau Amberg GmbH bietet eine Durchschnittsmiete von 5 Euro/m<sup>2</sup> an.

### **Lösungsansätze der Kommune**

Ein Angebotsausbau kleiner und günstiger Wohnungen wird aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, bzw. der Entwicklung am Arbeitsmarkt notwendig sein. Zudem ist aktuell eine Aktualisierung des örtlichen Flächennutzungsplans in Arbeit, der dem Grundgedanken folgen könnte, ein prozentuales Übermaß an Potenzialflächen zu definieren. Dieser Puffer könnte in Form einer Nettobilanzierung nach erfolgreicher Realisierung neuen

Wohnraums um die gleichen Flächenanteile reduziert werden und so eine Flexible Handhabung der Wohnungsnachfrage ermöglichen.

### Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung

Aktuell werden keine konkreten Unterstützungsbedarfe gesehen. Die Klärung der Flächenbedarfe und ausreichenden Potenzialflächen wird als nächster wichtiger Schritt erachtet.

#### Abbildung 35: Eindrücke vom Wohnstandort Amberg



Altstadt, Amberg



Baugebiet Köferinger Höhe, Amberg



MFH-Neubau, Hörmannstraße, Amberg



Baugebiet Drillingsfeld (EFH), Amberg



Baugebiet Drillingsfeld (MFH), Amberg

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

8.2.2 Typ 1: Oberzentrum – Kreisfreie Stadt Weiden i.d. OPf.

Rahmendaten



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdaten

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Weiden i.d. OPf. zählte Ende 2020 rund 42.500 Einwohner und war damit die größte Stadt in der Oberpfalz-Nord. Zwischen 2011 und 2020 stieg die Bevölkerungszahl um 2 %. Nach der Weidener Bevölkerungsprognose von 2017 erwartete die Stadt Weiden einen Rückgang der Bevölkerungszahl. Allerdings blieb diese zwischen 2017 und 2020 stabil, insbesondere weil es in den Jahren 2018 und 2019 nennenswerte Wanderungsüberschüsse gab. Nach der Prognose im aktuell bearbeiteten ISEK (voraussichtlich im Frühjahr 2023 vorliegend) wird die Bevölkerungszahl von Weiden langfristig auf einem Niveau von über 40.000 Einwohnern liegen. Das zeigt auch die Prognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes. Das Arbeitsplatzwachstum (2011 -2020: +10 % bzw. +2.500 Beschäftigte) ließ auch die Wohnungsnachfrage in Weiden steigen.

Ein Treiber der Wohnungsnachfrage ist auch die dynamische Entwicklung des Hochschulstandortes Weiden. Am Standort der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden (OTH) in Weiden waren im Juni 2022 rund 2.400 Studierende eingeschrieben.<sup>15</sup> Gegenüber dem Vorjahr ist die Studierendenzahl in Weiden um mehr als 300 Personen gestiegen.<sup>16</sup> Zum Wintersemester 2022 zählte die OTH in Weiden 555 Studienanfänger.<sup>17</sup> Im Rahmen der Internationalisierungsstrategie der OTH<sup>18</sup> stieg der Anteil ausländischer Studierender an der OTH von 4% (Wintersemester 2017/2018) auf 24 % (Sommersemester 2022). In der jüngsten Zeit (seit Start der Erarbeitung des ISEK) haben Projektentwickler für Wohnraum in Weiden daher auch die Zielgruppe Studierende im Fokus.

Der Weidener Wohnungsmarkt ist zudem beeinflusst von der Entwicklung der nördlichen Oberpfalz als Militärstandort. Zum einen ist das der Stützpunkt des US-Militärs in Grafenwöhr (rd. 20 km von Weiden entfernt), deren Militärangehörige auch in Weiden Wohnraum zur Miete nachfragen. Nach Schätzungen der Stadt Weiden sind das einschließlich Familienangehöriger rund 1.500 Personen.<sup>19</sup> In der Vergangenheit wurden auch Siedlungen für Militärangehörige in Weiden errichtet. Zum anderen befindet sich in Weiden die Major-Radloff-Kaserne der Bundeswehr mit nach städtischer Schätzung rund 1.300 Soldaten.<sup>20</sup> Die Militärangehörigen sind nicht in der Weidener Einwohnerstatistik enthalten.

## Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

Es besteht nach Einschätzung der Stadt Bedarf an geförderten Wohnungen. Der geförderte Bestand in der Stadt ist seit Jahren rückläufig. Derzeit gibt es noch 580 geförderte Wohnungen in Weiden. In den kommenden Jahren fallen einige Wohnungen davon aus der Mietpreisbindung. Vor allem nachgefragt sind Wohnungen mit zwei und drei Zimmern.

---

<sup>15</sup> <https://www.oth-aw.de/informieren-und-entdecken/hochschule/daten-und-fakten/> (an der OTH studieren in Weiden i.d. OPf. und in Amberg zusammen 3.948 Studierende)

<sup>16</sup> [https://www.oth-aw.de/files/oth-aw/Aktuelles/Veroeffentlichungen/Jahresbericht/Jahresbericht\\_2020-2021.pdf](https://www.oth-aw.de/files/oth-aw/Aktuelles/Veroeffentlichungen/Jahresbericht/Jahresbericht_2020-2021.pdf) (im Juni 2021 waren in Weiden i.d. OPf. 2.092 Studierende immatrikuliert)

<sup>17</sup> <https://www.onetz.de/oberpfalz/weiden-oberpfalz/555-studierende-neu-oth-weiden-id3762007.html> Meldung vom 4.10.2022

<sup>18</sup> [https://www.oth-aw.de/files/oth-aw/Einrichtungen/International\\_Office/Internationalisierungsstrategie\\_2020\\_DD.pdf](https://www.oth-aw.de/files/oth-aw/Einrichtungen/International_Office/Internationalisierungsstrategie_2020_DD.pdf)

<sup>19</sup> DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH | ISR INSTITUT FÜR STADT UND REGIONALMANAGEMENT (o.J.): Wohnbauflächen Nachverdichtung, S. 9

<sup>20</sup> ebd.

Angesichts der gestiegenen Studierendenzahlen besteht auch Handlungsbedarf im Segment des studentischen Wohnens. Wie eingangs erwähnt gibt es auch schon diesbzgl. Aktivitäten von Wohnungsbauinvestoren.

Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung bzw. das überdurchschnittliche Wachstum der Zahl älterer Haushalte in Weiden erfordert einen Handlungsbedarf bei der Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten zur Miete. Das wird auch deutlich, wenn man berücksichtigt, dass Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Weiden in den letzten Jahren nach städtischer Angabe vor allem im höherpreisigen Segment entstanden sind.

Weiden ist Standort einiger Wohnungsgenossenschaften (Baugenossenschaft Familienheim mit 324 Wohnungen, Baugenossenschaft Selbsthilfe eG., Postbaugenossenschaft Weiden eG. mit 113 Wohnungen, Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals eG mit 244 Wohnungen sowie die Fides Wohnungsbau eG., die seit 2018 66 Wohnungen in drei Neubauprojekten in Weiden gebaut hat.<sup>21</sup> Die Stadt Weiden konstatiert vor diesem Hintergrund einen Handlungsbedarf nach weiteren genossenschaftlichen Gründungen, um auch aktuelle Bedarfstrends wie z.B. gemeinschaftliche Baugruppen, abdecken zu können (ein Beispiel ist die Stadt Meschede in NRW: dort wurde ein Beginen-Projekt und ein Projekt für ältere Haushalte mit Gemeinschaftsraum realisiert). Ein solcher Prozess sollte professionell begleitet werden.

Darüber hinaus fehlen Baugrundstücke für Familien. Die Stadt Weiden erhält regelmäßig Anfragen bauwilliger Familien.

Generell sollte es in dem Oberzentrum Weiden einen breiten Mix an Wohnraum für verschiedene Zielgruppen des Wohnungsmarktes geben.

### **Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand**

Die notwendige Anpassung an den Klimawandel erfordert das Nachdenken über eine energetische Sanierung des Wohnungsbestandes in Weiden. Hier bestehen nach städtischer Einschätzung in einigen Stadtteilen noch Sanierungspotenziale. Das sind vor allem Wohngebiete aus der Nachkriegszeit (1950er / 1960er Jahre).

In einigen Einfamilienhausgebieten in Weiden steht der Generationenwechsel an, z.B. in Neunkirchen, Rehbühl und Weiden-Ost. In diesen Stadtteile wohnen anteilig viele 65- bis 85-Jährige. Dies wurde 2020 im Zuge der Vorarbeiten zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Möglicherweise werden in der aktuell durchgeführte Sozialraumanalyse weitere Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand benannt.

### **Wohnbauland-Situation**

In einer reinen mengenmäßigen Betrachtung könnte man zu der Einschätzung kommen, dass das die im Jahr 2020 im Rahmen der Vorarbeiten zur Gesamtfortschreibung des FNPs erfassten Wohnbaupotenziale in Baulücken und als Nachverdichtung ausreichen

---

<sup>21</sup> [www.fides-wbg.de](http://www.fides-wbg.de)

könnten.<sup>22</sup> Allerdings besteht wie in vielen Kommunen in Deutschland auch in Weiden ein Engpass bei der Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen. Solche Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum Privater und nicht in städtischen Händen. Die Stadt Weiden hat kaum Grundstücke, die für die Wohnbauentwicklung genutzt werden können.

### Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren

Bei dem Thema Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren sieht die Stadt Weiden keinen Handlungsbedarf.

### Lösungsansätze der Kommune

Aktuell erarbeitet die Stadt Weiden ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das im Frühjahr 2023 fertig gestellt sein soll. Die Bestandsanalyse ist abgeschlossen, wozu auch eine Wohnungsbedarfsberechnung gehört, und die Erarbeitung eines Leitbildes steht an.<sup>23</sup>

2020 hat die Stadt Weiden einen Baulandbeschluss verabschiedet. Ziel ist es, Bauland möglichst auf eigenen Flächen zu realisieren (Zwischenerwerbsstrategie). Mit dem Beschluss geht einher, dass die Stadt auch entsprechende Mittel für den Ankauf von Flächen zur Verfügung stellt. Damit soll gewährleistet werden, dass Bauland tatsächlich bebaut wird und zum anderen die Vergabe des Baulandes nach sozialen Kriterien erfolgen soll. In Verträgen mit den Grundstückseigentümern soll geregelt werden, dass jeder Grundstückseigentümer 50% der in Frage kommenden Flächen zu einem definierten Preis an die Stadt verkauft bevor verbindliches Baurecht geschaffen werden kann. Andernfalls wird die Fläche bzw. der Flächenanteil nicht als Wohnbaufläche entwickelt.<sup>24</sup> Der Baulandbeschluss wird bei der Bauleitplanung zum Baugebiet „Horbach“ erstmalig angewendet.<sup>25</sup> Dabei soll zur Ortsabrundung ein Quartier mit einer Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern (als Doppelhäuser) entstehen.

Im Stadtteil Mooslohe wurde 2019 der Prozess der Nachverdichtung gestartet.<sup>26</sup> Es wurden Nachverdichtungspotenziale erhoben, rund 4.000 Grundstückseigentümer angeschrieben und Einzelgespräche mit Eigentümern über die Einstellung zur Nachverdichtung geführt (einige haben starkes Interesse gezeigt, auch im Sinne der nachfolgenden Generationen, andere haben kein Interesse). Nachverdichtung ist eine Gratwanderung zwischen der ökologischen Notwendigkeit, die Neuinanspruchnahme von Flächen gering zu halten und dem Erhalt von Freiflächen, um resilient gegen Klimawandelfolgen zu sein. Bei der Nachverdichtung müssen auch die Themen Ver- und Entsorgung und das Verkehrsaufkommen betrachtet werden. Der Prozess der Nachverdichtung wird ab Ende 2022

---

<sup>22</sup> DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH | ISR INSTITUT FÜR STADT UND REGIONALMANAGEMENT (o.J.): Wohnbauflächen Nachverdichtung

<sup>23</sup> <https://www.weiden.de/wirtschaft/stadtplanung/konzepte-und-rahmenplanungen/laufende-planungen/isek>

<sup>24</sup> [https://www.weiden.de/fileadmin/user\\_upload/D\\_Wirtschaft-Planen-Bauen/D07\\_Stadtplanung/05\\_abgeschlossen\\_kr/Baulandstrategie/2020\\_03\\_09\\_wohnbaulandentwicklung\\_baulandstrategie.pdf](https://www.weiden.de/fileadmin/user_upload/D_Wirtschaft-Planen-Bauen/D07_Stadtplanung/05_abgeschlossen_kr/Baulandstrategie/2020_03_09_wohnbaulandentwicklung_baulandstrategie.pdf)

<sup>25</sup> <https://www.weiden.de/wirtschaft/stadtplanung/bauleitplanverfahren/laufende-verfahren/bp-313>

<sup>26</sup> <https://www.weiden.de/wirtschaft/stadtplanung/bauleitplanverfahren/laufende-verfahren/bp-145-337-338-339-340>

evaluiert und ist auch eingebunden in die Formulierung einer Zielquote, die besagt, dass 10 % der Baulücken in den kommenden 10 bis 15 Jahren aktiviert werden sollen. Die Aktivitäten sind auch integriert in definierte Zieldichten für die verschiedenen Weidener Stadtteile. In der Zukunft sollen weitere Stadtteile nachverdichtet werden (z.B. Rothenstadt, Weiden-Ost).

Die Aktivitäten der Stadt Weiden bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in Mooslohe ist auch im Kontext der ab Herbst 2022 geplanten Ausarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie (inkl. Baulandbörse) zu sehen. Diese ist Teil der Weidener Baulandstrategie. Ziel ist die Aktivierung von Innenentwicklungsflächen bzw. Baulücken. In der Baulandbörse sollen z.B. alle bebaubaren Grundstücke erhoben und dann in Rücksprache bzgl. der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Internet dargestellt werden.

Die Stadt Weiden forciert auch den Bau geförderter Wohnungen. Die städtische Stadtbau GmbH Weiden hat im Jahr 2021 in der Marienbader Straße im Stadtteil Stockerhut 12 Sozialwohnungen fertig gestellt. Auf dem Turnerbundgelände sind rund 100 öffentlich geförderte Wohnungen geplant.

Ein sozial und baulich gemischt genutztes Neubauquartier ist auf dem Turnerbundgelände geplant. Von den insgesamt 350 Wohnungen sollen rund 100 öffentlich geförderte Wohnungen sein. Der Bebauungsplan wurde Ende 2021 beschlossen. Im Quartier soll eine Mischung von Bautypologien realisiert werden (klassische Mehrfamilienhäusern und Townhouses). Zudem ist ein Mehrgenerationenhaus mit Café und Co-Working-Bereich geplant.<sup>27</sup>

Die Stadt hat beschlossen, einen qualifizierten Mietspiegel im Jahr 2023 zu erstellen, um eine größere Markttransparenz herzustellen.<sup>28</sup>

2022 hat Weiden die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes gestartet, in dem auch der Gebäudesektor eine Rolle spielen wird (Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel).

Ziel der Stadt Weiden ist neben der Innenentwicklung zur Schaffung einer urbanen Stadt mit kurzen Wegen sowie einem ressourcenschonenden Umgang mit Natur und Landschaft auch die bedarfsgerechte Neuausweisung neuer Wohnbauflächen.

### **Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung**

Aus Sicht der Stadt Weiden wäre es wünschenswert, dass die übergeordnete Planungsbehörde eine stärkere Steuerungsrolle einnimmt. Ziel sollte sein, eine regional zwischen den Kommunen in der Region abgestimmte Strategie der Flächenentwicklung zu erreichen. Hierfür ist es aus Sicht der Stadt Weiden sinnvoll, auf Ebene der höheren Landesplanungsbehörden ein zentrales Siedlungsflächenmonitoring einzuführen. Hierdurch könnten bayernweit in allen Regierungsbezirken einheitlich die Siedlungsstrukturen, Flächennutzungen und Flächenverbräuche erfasst werden. Eine gemeinsam mit den Kommunen durchgeführte, regelmäßige Datenerhebung könnte eine transparente Basis für die Analyse der räumlichen Entwicklung und die Ermittlung der zukünftigen Flächenbedarfe sein.

---

<sup>27</sup> <https://www.onetz.de/oberpfalz/weiden-oberpfalz/sozialer-wohnungsbau-tb-gelaende-weiden-schon-vorzeigeprojekt-id3318180.html>, Meldung vom 10.09.2021

<sup>28</sup> <https://www.weiden.de/wirtschaft/stadtplanung/bauleitplanverfahren/laufende-verfahren/bp-313>

Auch vor diesem Hintergrund wäre es für die Stadt Weiden hilfreich, eine stadtweite Wohnungsmarktanalyse zu haben, die neben statistischen Kennwerten auch qualitative Merkmale (standortbezogene Wünsche, wohnungsbezogenen Wünsche) erhebt.

Zudem könnten auch die Landkreise in der Region eine stärkere Rolle hinsichtlich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. dem geförderten Wohnungsbau wahrnehmen.

### Abbildung 36: Eindrücke vom Wohnstandort Weiden i.d. OPf.

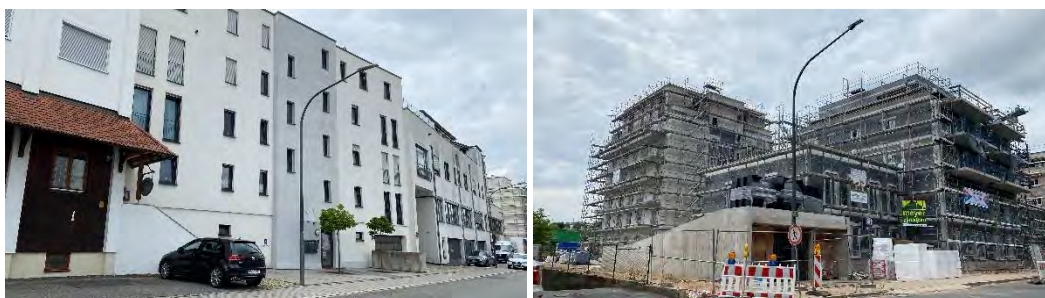


Altstadt, Weiden i.d. OPf.



MFH-Neubau, Schönwerthstraße, Weiden i.d. OPf.

MFH-Neubau, Hochstraße, Weiden i.d. OPf.



MFH-Neubau, Hochstraße, Weiden i.d. OPf.

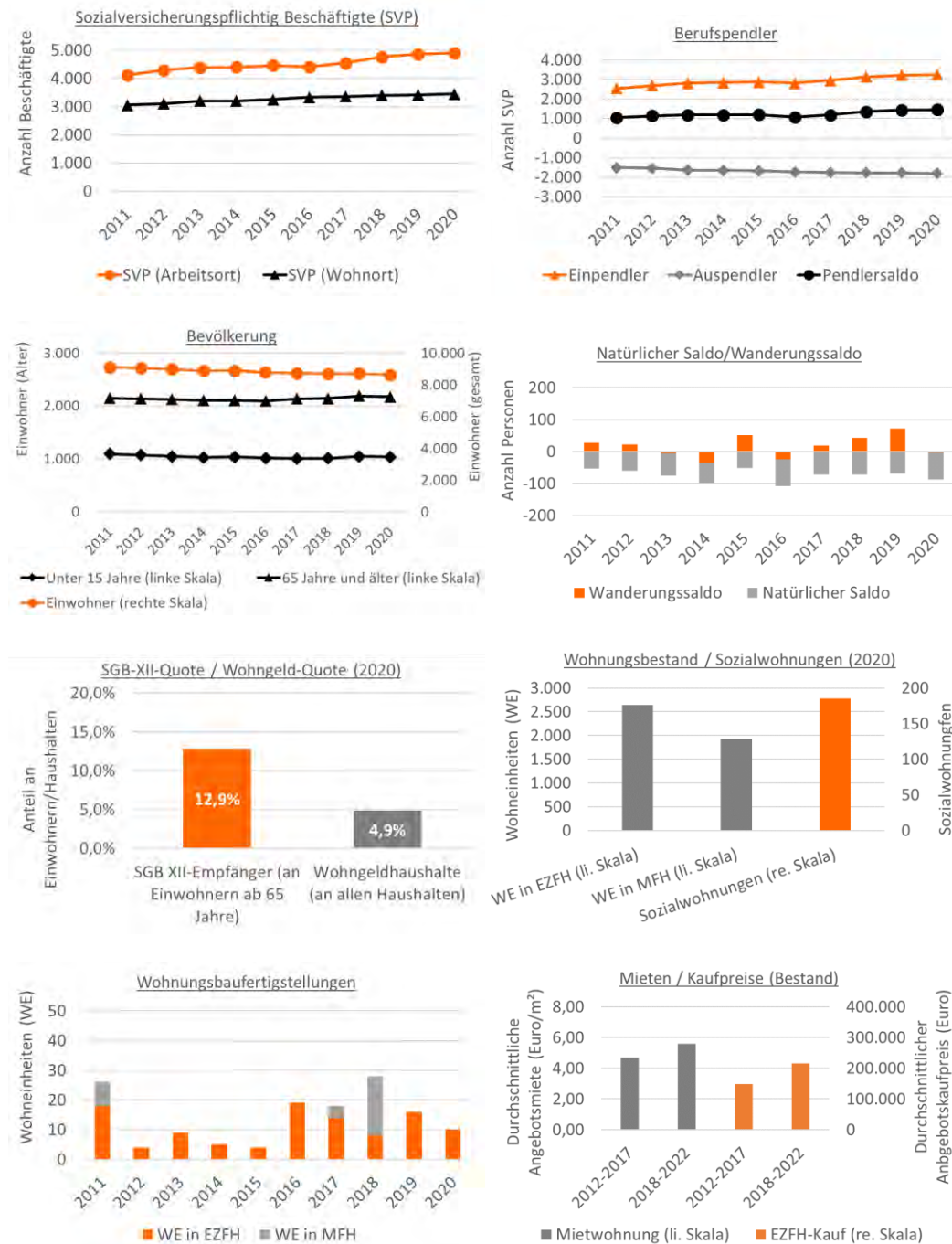
MFH-Neubau, Neue Naabwiesen, Weiden i.d. OPf.

Quelle: eigene Aufnahmen

**empirica**

### 8.2.3 Typ 2: Mittelzentrum (städtisches Umfeld) – Tirschenreuth (Landkreis Tirschenreuth)

#### Rahmendaten



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdaten

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Maßgeblich für Tirschenreuth ist die positive wirtschaftliche Entwicklung mit einem starken Wachstum der Beschäftigung. Die Zahl der Arbeitsplätze in Tirschenreuth ist in den letzten Jahren gestiegen. Zwischen 2011 und 2020 wurden rund 800 zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt geschaffen (+19 %). Die Tirschenreuther Wirtschaft ist breit gefächert. (z.B. Straßenwalzenproduktion, Möbelherstellung, Tuchfabrik, Krankenhausstandort, viele Behörden). Der Wachstumstrend der Wirtschaft wird sich nach Einschätzung der Stadt Tirschenreuth fortsetzen. In 2023/2024 wird Ziegler ein neues Werk für den Holzbau errichten mit 1.000 neuen Arbeitsplätzen. Es ist zu erwarten, dass in kurzer Frist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Tirschenreuth von heute rund 5.000 auf dann 6.000 Beschäftigte steigen wird. Die Stadt erwartet hieraus 500 bis 600 neue Einwohner in Tirschenreuth bzw. in der Region.

Das Arbeitsplatzwachstum führte zu einem positiven Wanderungssaldo in den letzten Jahren. Aktuell (2020) hat Tirschenreuth rund 8.600 Einwohner. Die gestiegene Qualität der Arbeitsplätze hat junge und gut ausgebildete Menschen angezogen. Allerdings wurden die Wanderungsüberschüsse durch Sterbefallüberschüsse überkompensiert mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungszahl in den letzten zehn Jahren sank. Die städtischen Daten des Melderegisters verzeichnen aber für die letzten beiden Jahre (2020 bis 2022) ein leichtes Bevölkerungswachstum. Das ist nach Angabe der Stadt Tirschenreuth Ergebnis einer Kombination aus Wirtschaftswachstum mit nachfolgenden Zuzügen sowie Wanderungsgewinnen im Zuge der Corona-Pandemie. Die Stadt berichtet davon, dass Tirschenreuth vom Trend zum verstärkten Homeoffice aufgrund einer ausreichenden Größe bzw. einer guten Infrastruktur profitieren konnte. Zudem kommen ältere Rückzügler nach Tirschenreuth, weil sie im Alter nicht mehr an ihren vormaligen Arbeitsort gebunden sind. Darüber hinaus ziehen auch Haushalte aus dem Tirschenreuther Umland in die Stadt, weil die Infrastruktur und die Versorgung in Tirschenreuth besser ist als in vielen kleinen Gemeinden in der Region.

Ein räumlicher Fokus der Wohnungsnachfrage ist die Tirschenreuther Altstadt, die in den letzten Jahren an Attraktivität gewonnen hat. Die Anfragen für Wohnimmobilien kommen sowohl aus der Stadt Tirschenreuth und der Region als auch von weiter her. Die Stadt hat in den letzten Jahren viel in die Altstadt investiert und hierfür konnten auch Mittel der Städtebauförderung genutzt werden.

Das Interesse von Wohnungsbauinvestoren für den Mehrfamilienhausbau am Standort Tirschenreuth ist in den letzten Jahren gestiegen und es wurden einige Projekte realisiert.

## Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

Nach Einschätzung der Stadt gibt es bei allen Zielgruppen Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt. Junge Familien suchen nicht nur freistehende Einfamilienhäuser zum Kauf, sondern sind zunehmend bereit, in Geschosswohnungen zu ziehen.

Für umzugsbereite ältere Haushalte aus Einfamilienhäusern, die es häufig in Tirschenreuth gibt, gibt es kaum qualitativ ansprechende altersgerechte Angebote. Zu denken ist an gut ausgestatteten Wohnungen mit 60 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit einem kleinen Garten oder einer großen Terrasse. Aber das gibt es bislang noch nicht im Neubau in Tirschenreuth.

Auch geförderter Wohnungsbau kann eine gute Option sein. Hemmnis ist, dass die Einkommensorientierte Förderung (EOF) komplexe Regeln hat, die viele Investoren abschreckt. Die Stadt Tirschenreuth sieht hier Handlungsbedarf, gerade weil im jetzigen Modell eine Finanzierungslücke beim Investor verbleibt.

Auch für frei finanzierten Mietwohnungsbau geht die Stadt von einem Handlungsbedarf aus. Allerdings werden die im Neubau derzeit aus wirtschaftlichen Gründen oft erforderlichen Mieten von mindestens 10 Euro/m<sup>2</sup> in Tirschenreuth kaum von den Nachfragern akzeptiert. Die wenigen freifinanzierten Neubauten in Tirschenreuth liegen bei kaum mehr als 7,50 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt).

### **Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand**

Im Wohnungsbestand gibt es in Tirschenreuth einige Leerstände, v.a. in der Altstadt. Allerdings ist der Leerstand in den letzten Jahren gesunken. Ein Hemmnis der Leerstandsaktivierung ist die geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer („sie brauchen kein Geld“, „die Immobilie soll für die Kinder vorgehalten werden, wobei diese die Immobilie aber oft nicht wollen“).

Grundsätzlich gibt es zwar einen Bedarf beim Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand. Allerdings wollen die wenigsten älteren Haushalte nochmal umziehen, sondern möchten so lange dort wohnen bleiben wie möglich. Im Rahmen der letzten Evaluierung des STEK ist der Stadt Tirschenreuth aufgefallen, dass vor allem die Gruppe der heute 40 bis 45-Jährigen daran interessiert ist, wie sie in 20 bis 30 Jahren noch im eigenen Haus leben können. Das ist ein Hinweis darauf, dass das Potenzial für den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand begrenzt ist. Ein Engpass ist aber auch, dass es kaum moderne, altersgerechten Immobilien in Tirschenreuth gibt.

### **Wohnbauland-Situation**

Die Stadt Tirschenreuth hat keine großen Flächen im Eigentum, die als Wohnbauland entwickelt werden könnten. Zurzeit befinden sich die Stadt im Prozess der Ausweisung einer große Fläche im Norden der Stadt. Aber dort wird die Landesplanung als herausfordernd bewertet. Das Areal bietet ein Potenzial von rund 100 Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser. Die Stadt möchte dort auch Flächen im Gebiet für Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, die Schaffung von Hofsituationen, alternative Wohnformen, z.B. Mehrgenerationenwohnen. Hierfür gibt es nach Einschätzung der Stadt in Tirschenreuth Interessen, weil sich die Präferenzen auch in Tirschenreuth in den letzten Jahren gewandelt haben.

### **Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren**

Die Stadt Tirschenreuth sieht keinen grundsätzlichen Handlungsbedarf für eine verstärkte Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren. Im Unterschied zu großen Städten gibt es einerseits nicht so viele Akteure und, andererseits, „kennen sich alle“. In Tirschenreuth sind z.B. zwei Bauträger aktiv, d.h. die Kewog und der Bauverein. Ebenso wenig wird ein Handlungsbedarf für eine Wohnungsmarktbeobachtung gesehen, weil die Stadt einen guten und regelmäßigen Überblick hat.

## Lösungsansätze der Kommune

In der Stadt Tirschenreuth wurde in den letzten Jahren viel in die Kernstadtsanierung investiert (u.a. Städtebaufördermittel). Diese Attraktivierung hat sich positiv ausgewirkt und neue Nachfrage auf die Kernstadt gelenkt. Bspw. gibt es derzeit für ein altes Haus in der Kernstadt 12 potenzielle Kaufinteressenten, die es sanieren und dort einziehen wollen.

Im Rahmen einer Forcierung der Innenentwicklung schreibt die Stadt Tirschenreuth Eigentümer von Grundstücken in Tirschenreuth an und fragt das Verkaufsinteresse ab (Baulücken, leerstehende Immobilien).

Der Leerstand in Tirschenreuth ist derzeit gering. Auf Basis der Daten der Stadtwerke Tirschenreuth beobachtet die Stadt den Leerstand. Zudem werden regelmäßig Begehungen vor Ort zum Thema Leerstand durchgeführt.

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird alle zehn Jahre evaluiert und aktualisiert. In diesem Rahmen findet derzeit z.B. eine Bürgerbefragung statt.

Im Unterschied zu früheren Jahren versucht die Stadt Tirschenreuth heute den Mehrfamilienhausbau stärker zu forcieren. Der Mehrfamilienhausbau wird nicht nur als ein Treiber des Flächensparens angesehen, sondern ist auch für eine zukünftig wichtiger werdende altersgerechte Wohnraumversorgung wichtig. Es gibt zunehmend Investoren für den Mehrfamilienhausbau in Tirschenreuth. Im Rosenweg und in der Nähe des Krankenhauses werden derzeit Wohnungen im Mehrfamilienhausbau realisiert. Das Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH (KWS) hat in der Tirschenreuther Kernstadt am Kirchplatz zehn altengerechte und barrierefreie Wohnungen für 6,00 Euro/m<sup>2</sup> im Rahmen einer umfassenden denkmalgerechten Sanierung fertig gestellt. Die Mieter erhalten über den Elisabethenverein, dessen Ambulanter Pflegedienst in direkter Nachbarschaft sitzt, Betreuungsleistungen. In das Gebäude ist zudem die „Servicestelle Leben Plus“, betrieben von der Stadt Tirschenreuth, eingezogen.

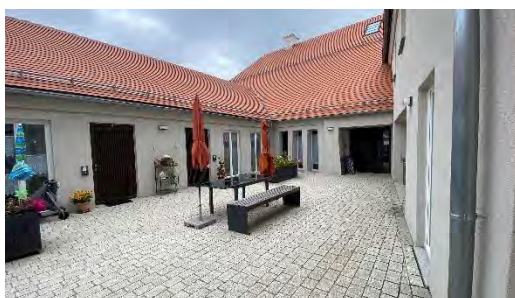
## Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung

Eine direkte Unterstützung in Fragen des Wohnungsmarktes sieht die Stadt Tirschenreuth derzeit nicht. Ein Engpass ist sicherlich, dass mietpreisgebundener geförderter Wohnraum mit Mitteln der EOF in Tirschenreuth kaum entstehen wird, wenn die derzeitigen Förderkonditionen so bleiben.

Abbildung 37: Eindrücke vom Wohnstandort Tirschenreuth



Maximilianplatz, Tirschenreuth



Barrierefreier Neubau am Kirchplatz, Tirschenreuth



Neubau im Rosenweg, Tirschenreuth



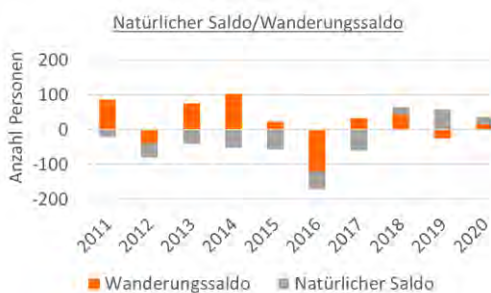
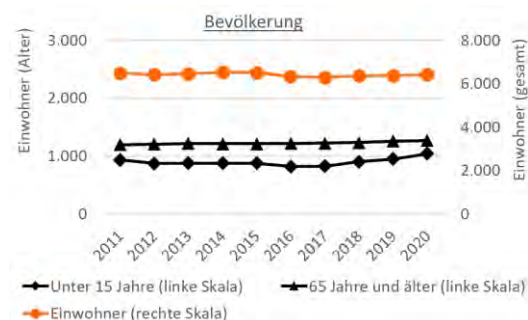
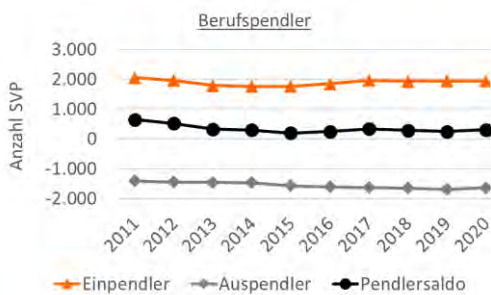
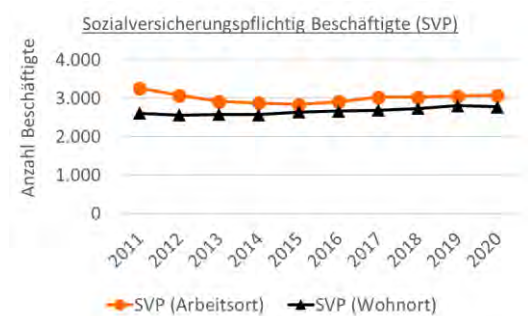
Neubau am Krankenhaus, Tirschenreuth

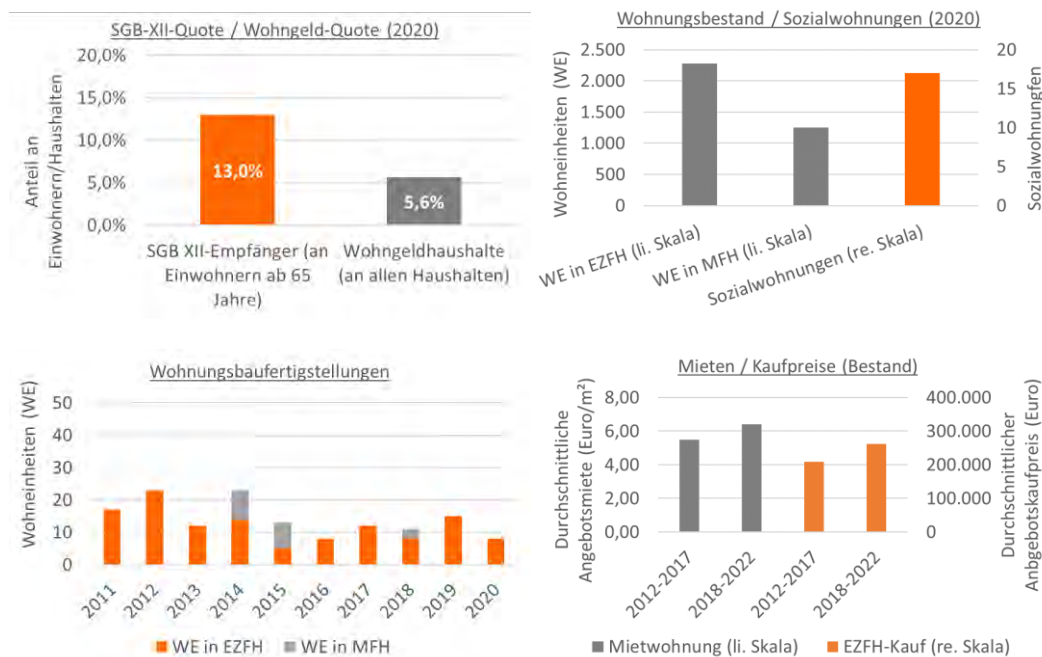
Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

8.2.4 Typ 3: Mittelzentrum (ländliches Umfeld) – Grafenwöhr (Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab)

Rahmendaten





Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdaten

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Das im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab liegende Stadt Grafenwöhr zählte Ende 2020 rund 6.400 Einwohner und knapp 3.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Während die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren stagnierte, stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Grafenwöhr nach einem Rückgang von 2011 bis 2015 seitdem wieder an. Zwischen 2015 und 2020 kamen rund 400 zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt hinzu. Die stagnierende Bevölkerungszahl ist auf Rückgänge in den Wanderungsüberschüssen im Verlauf der letzten zehn Jahre bei unvermindert bestehenden Sterbefallüberschüssen zurückzuführen.

Wesentlicher Faktor für die Wirtschaft und den Wohnungsmarkt Grafenwöhr ist das ansässige US-Militär. Nach Angaben der Stadt kommen zu den rund 13.000 amerikanischen Militärangehörigen (inkl. Familienangehörige) weitere knapp 7.000 Zivilangestellte (z.B. Lehrkräfte, Ärzte) hinzu, wovon ca. 3.000 die deutsche Staatsangehörigkeit haben (sog. local nationals). In der 15 km entfernten Stadt Vilseck (Landkreis Amberg-Weizbach) gibt in der dortigen Kaserne weitere rund 4.700 Soldaten plus Familienangehörige und 1.260 Zivilangestellte. Die amerikanischen Militärangehörigen in der Region werden nicht in der Bevölkerungsstatistik erfasst.

Die Militärangehörige wohnen sowohl auf dem Gelände der Kaserne (on post) als auch außerhalb (off post). Nach groben Schätzungen der Stadt Grafenwöhr könnte die Zahl der Wohnungen auf dem Kasernenareal in Grafenwöhr 2.500 bis 3.000 Wohnungen (in den single soldier barracks) betragen. Das bedeutet, dass viele Militärangehörige Wohnungen in Grafenwöhr und in der Region nachfragen. Der Radius reicht bis ca. 50 km rund um Grafenwöhr und Vilseck. In der Vergangenheit wurden auch Wohnsiedlungen (housing areas) für Amerikaner außerhalb der Kasernen in der Region gebaut. Diese Siedlungen werden üblicherweise von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) errichtet

und dann für 10 Jahre an das Militär vermietet. Nach Ablauf der 10 Jahre werden die Häuser an Private verkauft, die diese dann weitervermieten. Die Militärangehörigen erhalten vom amerikanischen Militär einen Zuschuss zu den Wohnkosten (housing allowance). Dieser richtet sich nach dem militärischen Rang. Die Zahlungsbereitschaft für die Miete ist bei den Militärangehörigen höher als bei deutschen Nachfragern, auch aufgrund der hohen Fluktuation (i.d.R. wechseln die Militärangehörigen alle zwei Jahre). Militärangehörige mieten vor allem Einfamilienhäuser in der Region, wobei sie oft das obere Geschoss belegen und die Hauseigentümer im Erdgeschoss wohnen.

Nachdem die Amerikaner in den letzten Jahren in nennenswertem Umfang ihre Präsenz in der Oberpfalz reduzieren wollten, ist das mittlerweile kein Thema mehr. Vielmehr wurde für die nächsten zehn Jahre ein umfangreiches Investitionsprogramm des Militärs aufgelegt, bei dem 650 Mio. Euro auf dem rund 50 ha großen Kasernenareal investiert werden.

Zukünftig entstehen zusätzliche Arbeitsplätze auch außerhalb des Militärs in Grafenwöhr. Die Firma Ziegler hat im September 2021 angefangen, das größte Dämmplattenwerk der Welt zu bauen. Im ersten Schritt werden 150 Arbeitsplätze geschaffen und in den nächsten Jahren kommen weitere hinzu.

### **Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe**

Familien spielen für die Stadt Grafenwöhr nach wie vor eine wichtige Rolle auf dem Wohnungsmarkt, auch wenn ihre Zahl in den letzten Jahren im Rahmen des demografischen Wandels geringer geworden ist. Familien fragen in Grafenwöhr in erster Linie Bauplätze für Einfamilienhäuser nach. Es gibt aber auch Familien, die kein freistehendes Haus suchen, sondern eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung. Hier hat sich ein gewisser Wandel in den letzten Jahren vollzogen.

Eine deutlich in Grafenwöhr wachsende Zielgruppe sind ältere Haushalte. Hier gibt es ein Potenzial bei denjenigen, die aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen und eine altersgerechte Wohnung suchen. Nach Einschätzung der Stadt Grafenwöhr ist diese Nachfrage aber stärker auf Eigentumswohnungen als auf Mietwohnungen gerichtet.

Bei den jüngeren Haushalten verzeichnet die Stadt Grafenwöhr, dass wenn diese keinen passenden Wohnraum in der Stadt finden, sie in das direkte Umfeld von Grafenwöhr ziehen, d.h. nach Eschenbach oder Pressath. Nach Weiden oder Amberg ziehen Jüngere aus Grafenwöhr eher selten, weil die Wohnungsmieten dort höher sind als in Grafenwöhr. Nach Angabe der Stadt gibt es auch Nachfrage von jüngeren Haushalten nach Tiny houses in Grafenwöhr. Das könnte ein Angebot sein, um Jüngere halten zu können.

Auch beim preiswerten Wohnen verzeichnet die Stadt einen Handlungsbedarf. Allerdings ist mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbau im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) schwierig zu realisieren, da es wirtschaftlich nicht ausreichend attraktiv ist für private Unternehmen. Mit dem Landkreissiedlungswerk Neustadt an der Waldnaab und mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau-GmbH gibt es in Grafenwöhr zwei preisgünstig aufgestellte Bestandhalter, die auch Sozialwohnungen anbieten und im Fall des Landkreissiedlungswerkes auch neu bauen.

---

## Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand

Ein wichtiges Ziel der Stadt Grafenwöhr ist die Beseitigung von Leerständen. Aktuell haben wir ca. 4 Häuser in der Altstadt und in Grafenwöhr insgesamt gibt es zwei bis drei Leerstände je Ortsteil. Viele Eigentümer dieser Immobilien sind aber nicht bereit zu verkaufen oder die Immobilie herzurichten. Oftmals handelt es sich um Erbengemeinschaften. Hier wäre noch mehr Förderung wünschenswert. Die nächsten Leerstände sind schon jetzt absehbar, da am Marktplatz noch viele Ältere wohnen.

Der Marktplatz ist im Unterschied z.B. zu Tirschenreuth keine Einkaufslage. Es gibt keine Durchfahrtsmöglichkeit. Dort wohnten vor allem die Ackerbürger. Tagsüber ist es nur wenig belebt, aber abends bringt die Außengastronomie Besucher auf den Marktplatz. Die Stadt Grafenwöhr hat auf dem Marktplatz einen Wochenmarkt etabliert.

In der Eichendorffstraße hat eine Wohnungsbaugesellschaft Bestände. Die sind außen energetisch saniert, aber innen gibt es Sanierungsstau. Allerdings sind die Mieterträge dieser Wohnungen auch begrenzt.

## Wohnbauland-Situation

In der Stadt Grafenwöhr gibt es aktuell 279 Baulücken. Es gibt z.B. viele Baulücken in einem Einfamilienhausgebiet im Norden der Stadt (Lilienweg, Nelkenweg). Die Baulücken sind allerdings kaum aktivierbar für den Wohnungsbau. Die Stadt hat alle Eigentümer der Baulücken angeschrieben. 50% davon haben geantwortet und lediglich ein Eigentümer würde verkaufen, sofern der Preis stimmt.

Die Stadt Grafenwöhr verfolgt die Strategie, dass ein Neubaugebiet nur dann ausgewiesen und entwickelt wird, wenn der Stadt 70 % der Grundstücke gehören.

Kurzfristig werden in den Baugebieten „Im Bühl“ und in der „Steinfelser Straße“ rund 60 Einfamilienhausbauplätze realisiert. In der Max-Reger-Straße befindet sich ein Bebauungsplan für 10 Doppelhäuser in der Aufstellung. Für das Gebiet Birketäcker gibt es einen Vorentwurf. Dort gibt es ein Potenzial von 20 Bauplätzen für Doppelhäuser und Reihenhäuser. Im Kernort Grafenwöhr ist derzeit kein neues Baugebiet in Aussicht.

## Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren

Bei der Zusammenarbeit von Wohnungsmarktakteuren sieht die Stadt Grafenwöhr keinen zusätzlichen Handlungsbedarf, weil aufgrund der Größe der Stadt die Kommunikation mit den wenigen Akteuren ohnehin stattfindet.

## Lösungsansätze der Kommune

Die Stadt Grafenwöhr hat seit 2015 ein ISEK. In dessen Umsetzung spielt auch die Attraktivierung der Innenstadt von Grafenwöhr eine Rolle. Derzeit wird z.B. der Marktplatz umgestaltet und die Verwaltungsgebäude werden saniert. Zu den weiteren Aktivitäten in der Altstadt zählt die Reaktivierung des Kommunebrauhauses.

Das 2019 aufgestellte Integrierte ländliche Entwicklungskonzept für den Kooperationsraum Vierstädtedreieck, in dem auch Grafenwöhr Mitglied ist, hat im Handlungsfeld

„Wohnraumversorgung und sozialer Zusammenhalt“ verschiedene Maßnahmen formuliert, um das übergeordnete Ziel „eines generationenübergreifenden vielfältigen Wohnungsangebotes inklusive der Erhaltung bzw. Unterstützung starker Nachbarschaften“ zu erreichen. Als Teilziele sind formuliert: die „Erhöhung der Flexibilität und Attraktivität des innerörtlichen Wohnungsbestandes“, die „Aktivierung von untergenutzten Alt-Immobilien und Brachflächen“ die „Anpassung des Baubestandes an den demografischen Wandel bzw. Förderung entsprechender alternativer Neubauprojekte“, die „Aktivierung von Baulandpotenzialen in den Siedlungen der 1950er-, 60er und 70er-Jahre“ sowie eine „bevorzugte Innenentwicklung“.<sup>29</sup>

Die Stadt Grafenwöhr verfolgt das Ziel, zukünftig stärker beim Wohnungsbau „mitzumischen“. Hierfür sollen bei Neubaugebieten der Stadt wenigstens 70 % der Grundstücke gehören. So kann eine gezielte Entwicklung erreicht werden, etwa wenn der Bau von Mehrfamilienhäusern hiermit forciert werden kann.

Für Haushalte mit geringen Einkommen werden derzeit in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße / Eichendorffstraße vom Landkreissiedlungswerk Neustadt an der Waldnaab 18 Sozialwohnungen mit Wohnflächen von 55 bis 100 m<sup>2</sup> errichtet. Zielgruppen sind Ältere, junge Familien und Menschen mit Behinderung. Hierfür ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Miete soll nach Zeitungsmeldungen bei 5,40 bis 5,90 Euro/m<sup>2</sup> liegen.<sup>30</sup>

Zur Förderung der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Fläche engagiert sich die Stadt Grafenwöhr in verschiedenen Bereichen:

- Auf dem alten Bauhofgelände an der Thumbachstraße sind ca. 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant. Der Bebauungsplan „Thumbachau“ ist in der letzten Auslegung. Es gibt zwei mögliche Investoren aus der Region. Das Grundstück ist in städtischem Eigentum. Der Baubeginn soll 2023 sein. Das werden Eigentumswohnungen als Kettenhäuser (Doppelhäuser, als Bauherrenmodell in Modulbauweise). Bei der Wohnanlage ist es noch offen, ob das Eigentums- oder Mietwohnungen werden. Zielgruppen sind vor allem Ältere aus dem Einfamilienhaus und junge Paare (auch mit Kindern).
- Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans hat die Stadt Eigentümer von 279 Baulücken in Grafenwöhr angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Es wurde auch erfragt, ob Bereitschaft zur Verpachtung von Grundstücken für Tiny Houses gibt. Bei der letzten Eigentümerbefragung vor zehn Jahren konnten im Nachgang 20 Grundstücke für den Wohnungsbau aktiviert und bebaut werden. Allerdings ist die Aktivierbarkeit eingeschränkt, da die Eigentümer „das Geld nicht brauchen“. Das gelte oft auch bei leerstehenden Immobilien.
- Grafenwöhr beugt neuen Baulücken vor, indem es für kommunale Grundstücke bereits seit mehreren Jahren eine Bauverpflichtung gibt, nach der innerhalb von drei Jahren der Bau begonnen werden muss. Das ist insbesondere von Bedeutung in Verbindung mit dem Ziel der Stadt, neue Baugebiete nur dort auszuweisen, wo die Stadt 70 % der Flächen im Eigentum hat.

---

<sup>29</sup> u m s Stadtstrategien (Stand 2019/02/25): Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für den Kooperationsraum Vierstädtedreieck

<sup>30</sup> <https://www.onetz.de/oberpfalz/grafenwoehr/spatenstich-fuer-wohnungsbauprojekt-landkreissiedlungswerks-neustadt-wn-grafenwoehr-id3303783.html> (Meldung vom 19.08.2021)

Allerdings lassen sich nicht alle Zielgruppen im Rahmen der Innenentwicklung in Grafenwöhr bedienen. Zur Befriedigung der Nachfrage von Familien nach Bauplätzen wurde das Baugebiet „Im Bühl“ mit 13 Parzellen realisiert, dessen Bebauung aktuell startet. Ein weiteres Baugebiet mit 47 Bauplätzen entsteht in der Steinfelser Straße und ist aktuell in der Aufstellung. Hierfür gibt es bereits 20 Anfragen nach Grundstücken. Baubeginn soll 2023 sein. Das Gebiet wird aufgrund hoher Erschließungskosten in Bauabschnitten entwickelt.

### Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung

Am wichtigsten wäre es aus Sicht der Stadt Grafenwöhr, höhere Fördersätze für die Sanierung der Altstadt zu erhalten. Aktuell gibt es eine Deckelung auf 35.000 Euro, was gerade angesichts der deutlich gestiegenen Baukosten zu wenig ist. Zudem ist auch nur ein Teil der Kosten förderfähig, d.h. für energetische und altersgerechte Sanierung. Bei Kosten von bis zu 500.000 Euro für eine Sanierung eines alten, leerstehenden Gebäudes, stellt die Förderung damit kaum einen Anreiz für eine Investition dar.

### Abbildung 38: Eindrücke vom Wohnstandort Grafenwöhr



Altstadt, Grafenwöhr



Housing area, Grafenwöhr



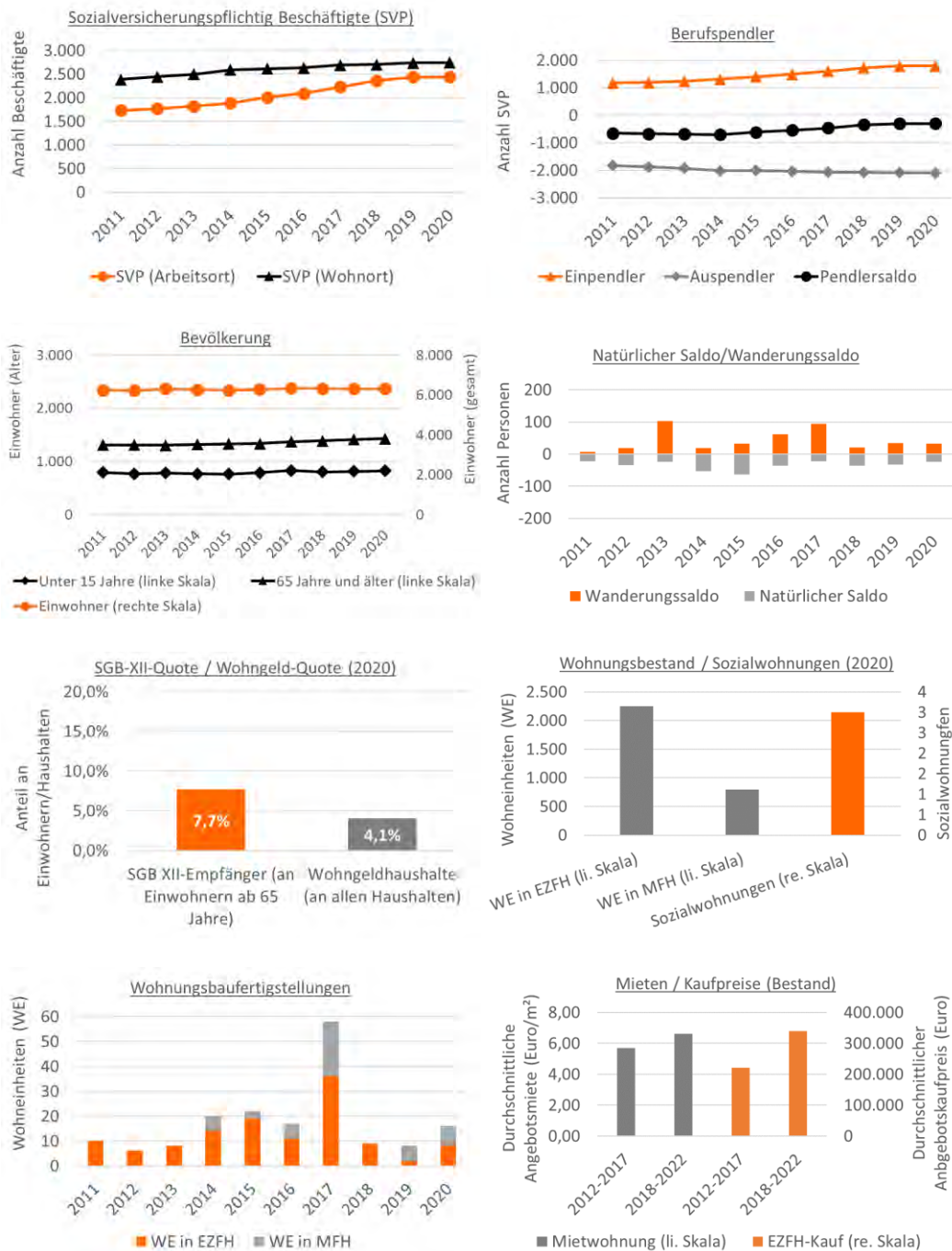
Neue Amberger Straße, Grafenwöhr

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

### 8.2.5 Typ 4: Grundzentrum (periphere Lage) – Schwarzenfeld (Landkreis Schwandorf)

#### Rahmendaten



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdaten

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Der Markt Schwarzenfeld im Landkreis Schwandorf zählte im Jahr 2020 rund 6.300 Einwohner und knapp 2.450 Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort). Während die Zahl der Arbeitsplätze seit 2011 um 41 % gewachsen ist (plus 700), auch durch das Wachstum des ansässigen Milchwerks, stieg die Bevölkerungszahl von Schwarzenfeld nur um knapp 1 %. Mit ein Grund für das verhaltene Bevölkerungswachstum von Schwarzenfeld sind deutliche Sterbefallüberschüsse, die einen hohen Anteil der Wanderungsüberschüsse kompensiert haben. Insbesondere seit 2017 hat sich die Bevölkerungsentwicklung abgeschwächt durch einen deutlichen Rückgang des Wanderungsüberschusses.

Der Rückgang der Wanderungsgewinne steht im Zusammenhang mit geringen Wohnungsbaufertigstellungen in den letzten Jahren. Nach Angabe der Gemeinde wurde die Vorbereitung weiterer Neubaugebiete vor einigen Jahren versäumt. Das letzte Baugebiet (Flora) wurde bereits im Jahr 2004 auf den Weg gebracht. Nachdem die Nachfrage nach Bauplätzen dort über mehrere Jahre nach gemeindlicher Aussage „überschaubar“ war, stieg die Nachfrage in den letzten acht Jahren deutlich an, weil der Grundstückspreis im Zeitverlauf nicht angepasst wurde und die Bauplätze mit unter 100 Euro/m<sup>2</sup> im regionalen Vergleich sehr günstig waren. Familien, die in Schwarzenfeld nichts gefunden haben, sind ins Umland gezogen.

Die jüngste Dynamik auf dem Wohnungsmarkt wird auch dadurch beeinflusst, dass Schwarzenfeld im Verkehrsverbund RVV liegt und einen Regionalbahnhof hat. Mit der Bahn beträgt die Fahrtzeit nach Regensburg mit einem Umstieg in Schwandorf im günstigsten Fall 40 Minuten. Die Anbindung von Schwarzenfeld wird im Rahmen der Elektrifizierung der Bahnstrecke Hof-Regensburg zukünftig verbessert werden.

Die Gemeinde verzeichnet im Rahmen der Corona-Pandemie einen „Drang zurück in die Oberpfalz bzw. ins Grüne“. Hiervor würde auch Schwarzenfeld profitieren. Dieser Trend ließe sich zwar nicht statistisch messen, würde aber durch die erhöhte Nutzung von Home-office-Angeboten ermöglicht werden (z.B. bei Siemens in Nürnberg).

Die Gemeinde berichtet davon, dass sich Bauträger in den letzten zwei Jahren vermehrt in Schwarzenfeld engagieren und „jeden Flecken bebauen“. Ausdruck dessen ist auch, dass die gezahlten Preise für Grundstücke derzeit doppelt so hoch liegen wie der Bodenrichtwert. Gebaut werden sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen. Eigentumswohnungen im Neubau wurden in Schwarzenfeld für Preise bis zu 3.500 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

## Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

Einen großen Handlungsbedarf gibt es bei Familien, die Baugrundstücke zum Kauf suchen. Aktuell gibt es noch kein neues Bauland. Familien kommen daher erst gar nicht nach Schwarzenfeld oder verlassen die Gemeinde und suchen sich etwas im Umland.

Auch im Rahmen des ISEK wurde ein genereller Handlungsbedarf beim Wohnen zur Miete konstatiert. Das bezieht sich auch auf bezahlbare Mietwohnungen. Auch wenn die Gemeinde Schwarzenfeld preislich im Vergleich mit Regensburg noch günstig ist, sind die Preise in den letzten Jahren gestiegen. Daher liegt nach gemeindlicher Einschätzung auch bei sozialen Wohnungsbau ein Handlungsbedarf. Hier könnte „mehr passieren“ bzw. es sollte investiert werden. Allerdings sind die langen Bindungen für die Wohnungen für potenzielle Investoren kein Anreiz.

Es gibt Handlungsbedarfe bei der Zielgruppe Ältere, die altengerecht wohnen möchten. Es gibt zwar eine Altenwohnanlage mit 24 Wohnungen, allerdings stammt die Anlage aus den 1970ern und weist eine gewisse Sanierungsnotwendigkeit auf. Eine Sanierung ist aber teuer.

### Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurden im Jahr 2017 in Schwarzenfeld 65 Wohngebäude mit ganz oder teilweiseem Leerstand erfasst (ca. 3,5 % aller Wohngebäude), was als moderater Leerstand gesehen wird. Hierzu zählen auch einige leerstehende Dachgeschosse, die sich grundsätzlich zum Wohnen eignen.

Bei Mehrfamilienhäusern aus den 1970er Jahren gibt es hin und wieder augenscheinlich Sanierungsstau. Allerdings hat die Gemeinde seitens von Bewohnern dieser Häuser keine Beschwerden erhalten über eine mangelnde Wohnqualität.

Sanierungsfällige Gebäude sind in den letzten Jahren an Investoren verkauft worden und diese haben dann abgerissen und neu gebaut. Das wird vermutlich auch zukünftig fort-schreiten.

### Wohnbauland-Situation

Derzeit hat die Gemeinde Schwarzenfeld zwar kaum Möglichkeiten, neues Bauland auszuweisen. Es gibt mehrere Landwirte, die grundsätzlich verkaufsbereit wären. Allerdings ist es schwierig kompromissfähige Preise zu finden. Die Gemeinde geht aber grundsätzlich davon aus, dass es zukünftig Möglichkeiten zur Realisierung weiterer Baugebiete geben wird.

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurden ca. 190 vollerschlossene Bauplätze als Baulücken im Eigentum von Privaten erfasst. Die Eigentümer dieser Flächen sind nach einer Befragung allerdings nicht bereit, diese Flächen zu verkaufen oder zu entwickeln.

### Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren

Bei der Zusammenarbeit von Wohnungsmarktakteuren sieht die Gemeinde Schwarzenfeld keinen Handlungsbedarf.

### Lösungsansätze der Kommune

Im Rahmen des Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) hat die Gemeinde im Handlungsfeld „Wohnoase“ mehrere Maßnahmen bzw. Projekte definiert.<sup>31</sup>

- Haus statt Lücke: Die Bauplätze sollen für junge Familien zugänglich gemacht werden. Vorgeschlagen wurden hierfür u.a. Modellrechnungen zu den Folgekosten

---

<sup>31</sup> u m s Stadtstrategen (20.04.2018): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Markt Schwarzenfeld

von Baulücken, eine Einzelansprache und Sensibilisierung von Baulückeneigentümern, eine Baulückenkampagne in den Medien, eine Schaffung von Wohnalternativen für die Baulückeneigentümer durch die Gemeinde Schwarzenfeld.

- **Bauplatz PLUS:** Neben der Entwicklung der vollerschlossenen Bauplätze zielt diese Maßnahme darauf, Flächen für Wohnungsbau zu identifizieren und auf generelle Bebaubarkeit hin zu prüfen. Danach werden geeignete Flächen im Rahmen einer Flächeneinzelbewertung untersucht.
- **Zukunft Miete:** Dieses Projekt fokussiert auf das fehlende Angebot an Mietwohnungen in Schwarzenfeld. Daher sollten die innerstädtischen Brachflächen vorrangig für den Miet- und Eigentumswohnungsbau aktiviert werden. Dabei geht es auch um bezahlbare Mietwohnungen.
- **Förderprogramm zur Nutzung von Alt-Immobilien:** Auch wenn der Wohngebäude-Leerstand in Schwarzenfeld derzeit moderat ist, wird empfohlen in langfristiger Perspektive dem absehbar steigenden Leerstand vorzubeugen und ein Förderprogramm aufzulegen, das den Erwerb leerstehender Gebäude (Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude, Einfamilienhäuser) unterstützt. Solche „Jung kauft Alt“ Programme gibt es in Deutschland in einigen Kommunen.

Aktuell realisiert die Gemeinde Schwarzenfeld ein Baugebiet und stellt einen Bebauungsplan auf. Es handelt sich um 15 bis 20 Bauplätze, nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für Mehrfamilienhäuser. Ein verstärkter Mehrfamilienhausbau ist auch ein Beitrag zum Flächensparen, ebenso wie kleinere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im Bereich von 400 bis maximal 700 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde überlegt auch, wie der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand verstärkt werden kann. Die Wohn- und Grundstücksflächen sind für ältere Haushalte vielfach zu groß. Es besteht aber auch nur eine geringe Vermietungsbereitschaft von älteren Haushalten. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist die Verfügbarkeit von altersgerechtem, attraktiven Wohnraum.

### **Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung**

Die Kosten für eine Erschließung bei der Baugebietsentwicklung sind in den letzten Jahren gestiegen. Kostentreiber waren Hanglagen, schwierige Bestandslagen aus den 1980er Jahren oder auch marode Kanäle. Diese Entwicklung sollte in den Förderprogrammen berücksichtigt werden.

**Abbildung 39: Eindrücke vom Wohnstandort Schwarzenfeld**



Hauptstraße, Schwarzenfeld



Neubau MFH, Amberger Straße, Schwarzenfeld



Neubau MFH, Richard-Wagner Straße, Schwarzenfeld



Neubau MFH, Bogenstraße, Schwarzenfeld



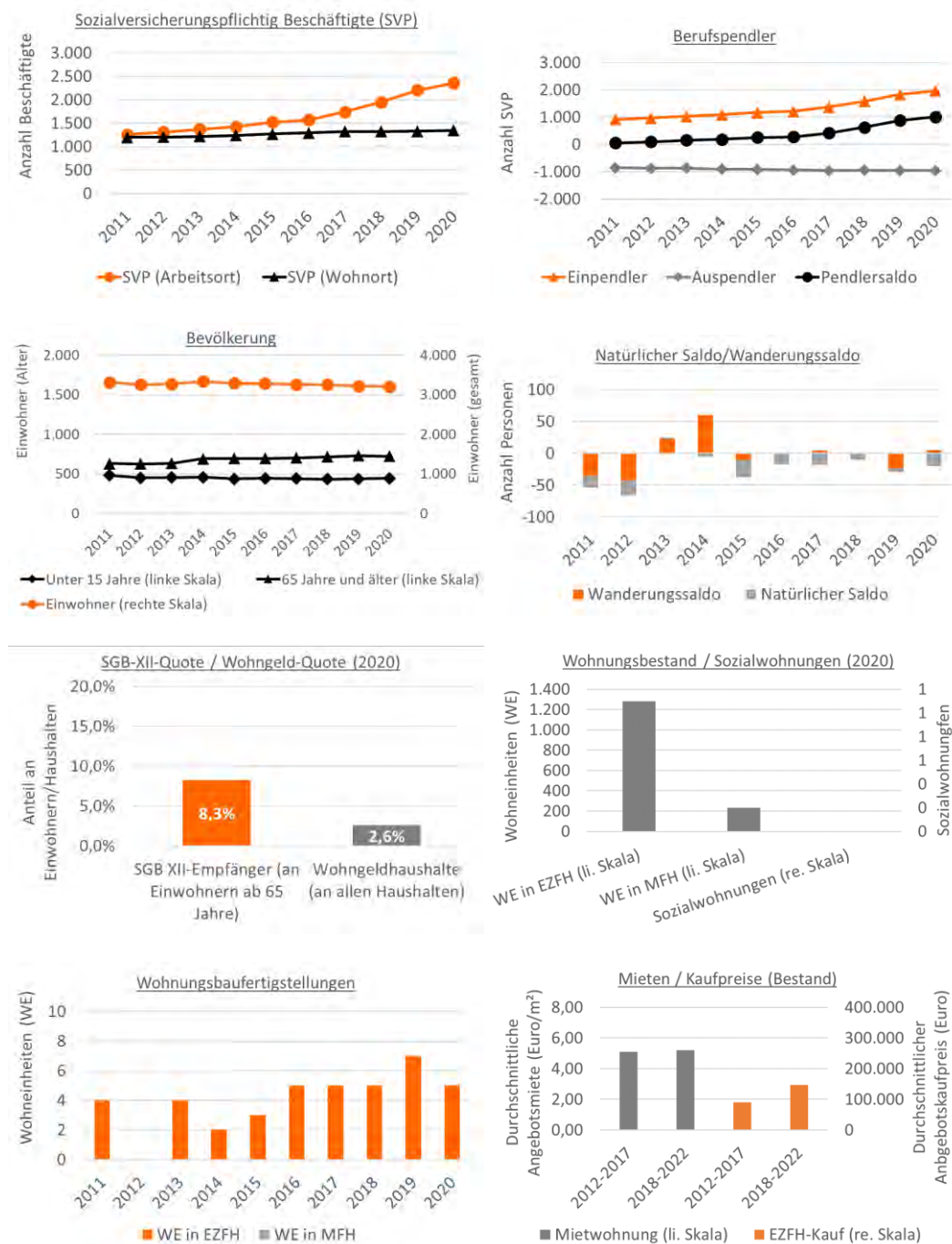
Geplantes MFH, Bogenstraße, Schwarzenfeld

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

## 8.2.6 Typ 5: Grundzentrum (sehr periphere Lage) – Plößberg (Landkreis Tirschenreuth)

### Rahmendaten



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdaten

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Die Gemeinde Plössberg im Landkreis Tirschenreuth zählte im Jahr 2020 rund 3.200 Einwohner und 2.350 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Wesentlicher Treiber für Plössberg war das Arbeitsplatzwachstum. Zwischen 2011 und 2020 stieg die Beschäftigtenzahl um 87 % bzw. um absolut knapp 1.100 Arbeitsplätze. Unter den betrachteten Beispielkommunen ist das das stärkste prozentuale Beschäftigtenwachstum. Dieses Wachstum ist auf die in Plössberg ansässigen, gewachsenen Unternehmen zurückzuführen. Zu den großen Unternehmen zählen die Ziegler Betzenmühle (Holzverarbeitung), das Ziegler Erdenwerk (Blumenerde, Pellets, Holzbrickets), das Schön Kartonagenwerk, das Sägewerk Ziegler und die Glasofenbaufirma Horn Glass Industries. Durch den hohen Entwicklungsdruck der ansässigen Unternehmen musste sich die Kommune vor allem auf die wirtschaftliche Entwicklung konzentrieren und daher war das Thema demografische Entwicklung in zweiter Priorität.

Daher ist es nicht überraschend, dass die Einwohnerzahl von Plössberg zwischen 2011 und 2020 um rund 3 % zurückging. Einen deutlichen Wanderungsgewinn gab es in der letzten Dekade nur im Jahr 2014 aufgrund der Eröffnung eines neuen Seniorenpflegeheims des Roten Kreuzes mit 60 Plätzen. Die zugezogenen Älteren kamen aus der Stadt Tirschenreuth und dem östlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth (dort ist die Versorgung mit Pflegeplätzen nicht so gut). Die Wanderungsverluste von Plössberg in den letzten Jahre müssen im Kontext der hohen Attraktivität der größeren Städte gesehen werden. Wenn junge Menschen aus dem Elternhaus ausziehen und keine Mietwohnung in Plössberg finden, dann wandern sie ab. Auch wenn in Plössberg in den letzten Jahren neue Baugebiete realisiert wurden, reichte deren Zuwanderung aber nicht aus, die Zahl der Fortgezogenen zu übertreffen.

## Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

Nach Einschätzung der Gemeinde gibt es Handlungsbedarfe

- bei kleinen Mietwohnungen für Starter-Haushalte,
- bei Einfamilienhausbauplätzen für Familien sowie
- bei altersgerechtem Wohnraum für Senioren.

## Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand

Leerstände gibt es in Plössberg vor allem im Ortskern. Die Gemeinde schätzt ca. 20 leerstehende Gebäude. Für viele der Gebäude gibt es grundsätzlich Kaufinteressenten, allerdings sind die Preisvorstellungen der Eigentümer oft zu hoch. Ein Beispiel: Ein eigentlich abrisstaugliches Gebäude von ca. 1900 sollte für 95 Euro/m<sup>2</sup> verkauft werden. Der Eigentümer hat sich an den Preis für das aktuelle Baugebiet angelehnt. Allerdings hat er die erforderlichen Abrisskosten in viel zu geringem Umfang berücksichtigt.

Es besteht Handlungsbedarf zur Verstärkung des Generationenwechsels im Einfamilienhaus. Allerdings ist es sehr schwer, ältere Bewohner zum Auszug aus ihrer Immobilie zu bewegen. Dafür müsste es auch ein entsprechendes altersgerechtes Wohnungsangebot geben.

Mehrfamilienhäuser aus den 1950/60er Jahren haben wir kaum. Daher ist der Sanierungsbedarf bei Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde gering. In Plössberg gibt es vor allem Einfamilienhäuser.

### **Wohnbauland-Situation**

Die Wohnbauland-Situation bewertet die Gemeinde als gut. In jüngster Zeit konnte die Gemeinde einige Grundstücke erwerben und geht davon aus, dass in den kommenden fünf Jahren hiermit um die 40 Bauplätze realisiert werden können. Auch angesichts der aktuellen Bauzurückhaltung (Inflation, Baukosten, steigende Zinsen) erwartet die Gemeinde Plössberg keinen Engpass beim Wohnbauland. Einige Bauherren haben ein Grundstück gekauft, aber den Bau aktuell zurückgestellt.

Im Baugebiet Kellerbrunnen wird aktuell das letzte Grundstück verkauft für 40 Euro/m<sup>2</sup>. Der Preis ist deswegen so günstig, weil das noch die Erschließungskosten aus der Zeit des Starts des Baugebietes in den 1990er Jahren sind. Insgesamt wurden damit 20 bis 25 Bauplätze seit Mitte der 1990er Jahre in dem Gebiet verkauft.

### **Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren**

Bei der Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren sieht die Gemeinde Plössberg keinen Handlungsbedarf.

### **Lösungsansätze der Kommune**

Folgende Neubauprojekte befinden sich aktuell in der Realisierung:

- Ein Investor aus der näheren Umgebung beabsichtigt 25 Wohnungen in Plössberg zu bauen (vermutlich Eigentumswohnungen). Die Wohnungen sollen zwischen 45 und 55 m<sup>2</sup> groß sein. Möglicher Baubeginn könnte 2023 sein.
- Im Baugebiet Kapellenweg gibt es 8 Bauplätze mit 600 m<sup>2</sup> mit einer Bauverpflichtung von fünf Jahren. Das Gebiet ist fertig erschlossen. Der Verkauf wurde gerade gestartet. Alle Grundstücke sind reserviert. Der Preis beträgt 95 Euro/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei). Das Interesse ist groß, aber der tatsächliche Kauf ist eher zögerlich. Mit einem zu erwartenden Kaufbudget von ca. 500.000 Euro ist angesichts von Inflation, hohen Baukosten und gestiegenen Darlehenszinsen eine Kaufzurückhaltung nachvollziehbar.

Die Gemeinde Plössberg setzt verschiedene Maßnahmen zur Forcierung der Innenentwicklung um. Diese sind auch im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) von 2013/2014 zu sehen:

- In einer Flächenmanagement-Datenbank werden Baulücken und Leerstände erfasst. Allerdings ist die Zahl der erfassten Baulücken gering.
- Für das ausgewiesene Sanierungsgebiet im Zentrum von Plössberg können Mittel der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden. Gefördert wird auch der Erwerb von Gebäuden. Bei leerstehenden Gebäuden sind das bis 60.000 Euro (d.h. bis 30 % von max. 200.000 Euro). Das Land trägt 90% und die Kommune 10% des Förderbetrags. Bei Abriss gibt es keine Förderung.

- 2022/2023 will Plössberg einen Antrag für das Förderprogramm Innen statt außen beim Land stellen. Es gibt aber noch keine näheren Vorstellungen welche Gebäude erworben werden sollen und was damit gemacht werden soll.
- Plössberg hat in den letzten Jahren im Ortskern drei leere Gebäude erworben (Gastwirtschaft mit Fremdenzimmern, Gastwirtschaft mit Wohnungen, leerstehendes Wohnhaus). Aus dem leerstehenden Wohnhaus in der Blumenstraße wird ein Generationstreff, der im Oktober 2022 eröffnet wurde. Es soll ein Treffpunkt für Jung und Alt werden, geplant sind eine Kinderkrippe sowie ein Innenhof für Begegnungen. Der Bau wird gefördert im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern.
- Mit Mitteln der Städtebauförderung des Programms Soziale Mitte können die Ärzteversorgung, Grundversorgung, Kinderbetreuung, Seniorenbetreuung mitfinanziert werden. Hierüber wird auch der Betrieb des Generationstreffs mitfinanziert. Es soll auch eine Gastwirtschaft ertüchtigt werden mit Gastronomie und Fremdenzimmern. Es wird ein Quartiersmanager gefördert.
- Ein privater Investor hat ein Haus von ca. 1900 im Ortskern gekauft (Wohnhaus, ursprünglich eine Schule) und wollte daraus 7 Wohnungen machen. Jetzt reißt er das Gebäude ab, weil es nicht mehr sanierungsfähig ist. Er hat auch eine durch Städtebaumitteln geförderte Architektenberatung bekommen, so dass der Neubau jetzt besser in den Ortskern passt.

Die Gemeinde Plössberg hat ein kommunales Förderprogramm aufgelegt, mit dem die energetische Versorgung vor dem Hintergrund des Klimawandels verbessert werden soll. Die Kommune zahlt pro Solaranlage bzw. Anlage zur Warmwasseraufbereitung 1.000 Euro und nochmal 1.000 Euro für eine Zisterne, d.h. pro Haushalt max. 2.000 Euro.

### **Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung**

Es wäre aus Sicht der Gemeinde Plössberg hilfreich, den Wohnungsbedarf und das Wohnungsangebot (z.B. Leerstände, Wohnbauland, vorhandene Mietwohnungen) in einem stärkeren regionalen Zusammenhang zu betrachten. Hierfür könnte es eine Abfrage bei den Kommunen in der Region geben.

Es könnte darüber nachgedacht werden, je nach Ausgangssituation spezifische Förderkonditionen zu gestalten. So könnte der Förderbetrag bei der Sanierung von Gebäuden bzw. Leerständen gekoppelt sein an die zu erzielende Miete, da sich die Zahlungsfähigkeiten von Mietern in den Kommunen in der Region unterscheiden.

**Abbildung 40: Eindrücke vom Wohnstandort Plössberg**



Kirchstraße, Plössberg



Saniertes EFH, Blumenstraße, Plössberg



Generationentreff, Blumenstraße, Plössberg



Saniertes MHF, Alte Schulstraße, Plössberg



Leerstand, Alte Schulstraße, Plössberg



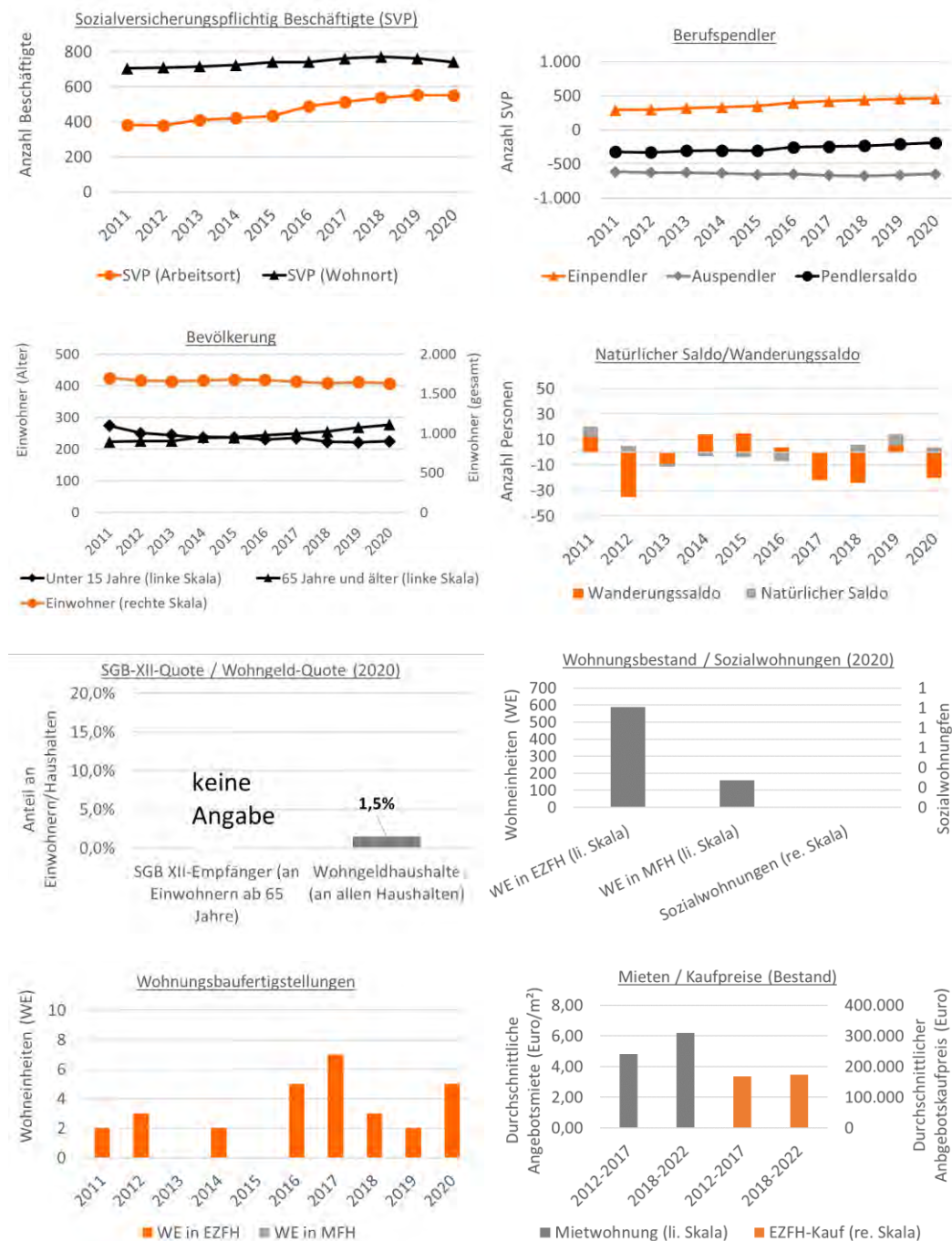
Schlosstraße, Plössberg

Quelle: eigene Aufnahmen

**empirica**

8.2.7 Typ 6: Ort (periphere Lage) – Stulln (Landkreis Schwandorf)

Rahmendaten



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdaten

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Das rund 1.650 Einwohner (2020) zählende Stulln im Landkreis Schwandorf hat im Zeitraum von 2011 bis 2020 rund 4 % seiner Einwohner verloren, weil die Wanderungsverluste deutlich höher waren als die Geburtenüberschüsse. Wie in vielen Kommunen in der Oberpfalz-Nord nahm die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten zehn Jahren hingegen deutlich zu, zwischen 2011 und 2020 um 45 % auf knapp 550 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Für die Wirtschaft spielt die gute Erreichbarkeit von Stulln eine Rolle. Die nahen Autobahnen (A6, A93) sichern eine gute Anbindung nach Amberg, Weiden und darüber hinaus. Das Wachstum der Wirtschaft ist auf das Wachstum der ansässigen Firmen in Stulln zurückzuführen. Zuzüge neuer Unternehmen gab es nur selten. Zu den größeren Unternehmen in Stulln zählen die Pharma Stulln GmbH, die Flurchemie (Hersteller von Flusssäure), Agrostulln (Hersteller von Schwefelprodukten für die Landwirtschaft), ein Werk der Xella Group (Gasbetonsteine für die Bauwirtschaft). Hinzu kommen einige Expeditionen sowie viele kleine Mittelständler. Die Gewerbeflächenverfügbarkeit spielte eine Rolle.

Die Gemeinde hat viele jüngere Menschen durch Abwanderung verloren. Hierbei spielt der Mangel an höherwertigen Arbeitsplätzen in Stulln und in der näheren Region eine Rolle. Junge Menschen wandern in die großen Städte ab. Ältere Menschen sind nicht mehr so wanderungsfreudig und bleiben dann in Stulln. Die räumliche Nähe zu Regensburg spielt für den Wohnungsmarkt aus Sicht der Gemeinde keine große Rolle. Es pendeln nur ein paar Personen nach Regensburg und dann eher mit dem Auto. Mit der Bahn ist es zu aufwändig nach Regensburg zu pendeln, da man zuerst nach Schwarzenfeld zum Bahnhof fahren müsste.

Der Zuzug nach Stulln wird nach Einschätzung der Gemeinde oft durch „Rückkehrer“ bestimmt. Das sind ehemalige Stullner oder auch Personen mit Bezug zu Stulln (z.B. Eltern dort aufgewachsen). Der übrige Teil kommt größtenteils aus der näheren Umgebung. Etwa ein Drittel der Einfamilienhausgrundstückskäufer der letzten drei Jahre kam aus Stulln. Zusammen mit denjenigen, die von außerhalb kamen und einen Bezug zu Stulln haben, waren das 40 bis 50 %. Die übrigen kamen aus der Region, weil sie in ihrer Gemeinde nichts gefunden haben.

Die Corona-Pandemie hat nach Bewertung der Gemeinde nicht dazu geführt, dass mehr Rückkehrer als vor der Pandemie nach Stulln gezogen sind. Die mengenmäßigen Effekte der Corona-Pandemie werden als gering bewertet. Allerdings hat die Gemeinde den Eindruck, dass sich Wohnungssuchende stärker als vorher nach qualitativen Kriterien umsehen (Garten, Balkon).

Wichtigstes Ziel der Gemeinde Stulln ist es, keine Einwohner zu verlieren. Grundsätzlich besteht aber der Wunsch zu wachsen. Die jüngsten Bevölkerungsdaten der Gemeinde zeigen, dass der Rückgang der Einwohnerzahl aus den Vorjahren in 2021 und 2022 wieder wettgemacht werden konnte. Hier machen sich die neuen Baugebiete Wiesenweg und Am Brensdorfer Weg bemerkbar. In den kommenden Jahren wird sich zeigen, ob der Rückgang nachhaltig gebremst ist.

## Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

Folgende Handlungsbedarfe formuliert die Gemeinde Stulln:

- Bezahlbare Grundstücke für die Eigentumsbildung für junge Familien. Die Zahl der kaufbereiten Interessenten für die letzten Bauplätze in Stulln war höher als die Zahl der Grundstücke. Für 16 Grundstücke gab es 50 Bewerber.
- Neue Mietwohnungen für junge Haushalte, die bei ihren Eltern ausziehen.

Kein Handlungsbedarf wird hingegen gesehen bei

- barrierearmen/- freien Geschosswohnungen, da Ältere in Stulln vor allem im selbstgenutzten Einfamilienhaus wohnen. Dort wollen sie auch möglichst lange wohnen bleiben. Ältere werden auch von den Familienangehörigen unterstützt. „Hier auf dem Land gibt es noch das Mehrgenerationenwohnen.“
- bei geförderte Mietwohnungen.
- Einmal im Jahr führt die Gemeinde Stulln ein Gespräch mit den ansässigen Unternehmen („Wo der Schuh drückt“). Da spielt vor allem der Fachkräftemangel eine Rolle. Die Unternehmen berichten nicht davon, dass die Mitarbeiter keinen Wohnraum finden.

## Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand

Beim Wohnungsbestand sieht die Gemeinde keinen Handlungsbedarf. Viele der Wohngebäude befinden sich im selbstgenutzten Eigentum. Der Zustand der Bestandsgebäude wurde während der Corona-Pandemie auch verbessert, weil viele in dieser Zeit in ihre Immobilie investiert haben.

## Wohnbauland-Situation

In den letzten zwei bis drei Jahren hat die Gemeinde knapp 40 Bauplätze für Einfamilienhäuser verkauft. Aktuell gibt es aber keinen einzigen Bauplatz mehr. Die Gemeinde agiert abwartend im Hinblick auf das zukünftige Wohnbaulandangebot. Es wird sich in den kommenden Monaten zeigen, ob die Nachfrage nach Bauplätzen angesichts von steigenden Darlehenszinsen und steigenden Baukosten sinkt bzw. ob Käufer ihre Grundstücke an die Gemeinde zurückgeben. Generell ist die Beschaffung von Grundstücken schwierig, da Tauschland erforderlich ist.

## Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren

Da die „Akteurslandschaft“ in Stulln überschaubar ist (Investorentrio aus der Region, ein Bauträger aus der Region, meistens Privatpersonen, die ihre selbstgenutzten Immobilien bewohnen) sieht die Gemeinde keinen Handlungsbedarf für eine Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakeuren. Die Gemeinde braucht auch keine Wohnungsmarktbeobachtung („Wir sind so klein, wir bekommen alles mit“).

## Lösungsansätze der Kommune

Im Bereich neuer Baugebiete:

- Zur Befriedigung der Nachfrage von Familien hat die Gemeinde im Baugebiet Wiesenweg (I und II) in den letzten drei Jahren knapp 40 Bauplätze verkauft. Die Bauplatzvergabe fand mit Losverfahren statt. Es gibt kein Einheimischenmodell.
- Bezüglich der Entwicklung neuer Baugebiete wartet die Gemeinde angesichts der veränderten Rahmenbedingungen bis nächstes Jahr ab. Grundsätzlich gibt es noch 2 bis 3 Flächen, die sich aus gemeindlicher Sicht für eine Wohnbebauung eignen. Allerdings sollen dort weniger Bauplätze geschaffen werden als in der Vergangenheit. Dort können auch Mehrfamilienhäuser gebaut werden.

Im Bereich der Innenentwicklung:

- Um zukünftige Baulücken zu vermeiden, hat die Gemeinde Stulln bei den jüngsten Baugebieten eine Bauverpflichtung von drei Jahren mit der Option einer Verlängerung um ein Jahr aufgelegt. Wenn in diesem zeitlichen Rahmen nicht gebaut wird, dann fällt das Grundstück zum Kaufpreis zurück an die Gemeinde. Von den knapp 40 verkauften Grundstücken sind ca. 20 im Bau oder bereits fertig gestellt. Der Rest ist aber noch offen.
- Im Sinne der Innenentwicklung entstanden in einer größeren Baulücke zwei Mehrfamilienhäuser. In einem Haus wurden 6 Eigentumswohnungen zwischen 70 und 90 m<sup>2</sup> zu Preisen von 3.300 bis 3.500 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Größtenteils wurden die Wohnungen vermietet an jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Es gibt aber auch eine Familie mit einem kleinen Kind. Das Haus wurde von einem Bauträger aus Region gebaut. Das andere Haus mit 11 Mietwohnungen wurde von einer Investorengruppe aus der Region gebaut. Die Wohnungen haben Wohnflächen von 45 bis 85 m<sup>2</sup>. Auch hier sind vor allem junge Ein- und Zweipersonenhaushalte eingezogen. Die Miete liegt bei 7 bis 7,50 Euro/m<sup>2</sup>. Aufgrund gestiegener Baukosten müsste die Miete heute bei 9 Euro/m<sup>2</sup> liegen, „was für Investoren momentan nicht interessant ist“.
- In Stulln gibt es nach einer Erhebung der Gemeinde ca. 40 Baulücken (600 bis 1000 m<sup>2</sup>), die direkt bebaubar wären. Alle befinden sich aber im Privateigentum. Gespräche mit den Eigentümern zeigen, dass die Aktivierbarkeit sehr gering ist. Die üblichen Gründe sind: Es besteht „keine Not“ zu verkaufen („Was soll ich mit dem Geld?“) und das Vorhalten für Nachkommen. Die Baulücken befinden sich häufig in der direkten Nachbarschaft des Eigentümers.
- Die Schwierigkeit, Baulücken für den Wohnungsbau zu aktivieren zeigt ein Beispiel. Bei einer Baulücke musste erst abgewartet werden, dass die Erben das Grundstück verkaufen. Vorher war das nicht möglich. Die Gemeinde hat den alten Bebauungsplan durch Befreiungen von den Festsetzungen an eine neue Mehrfamilienhausbebauung angepasst.

## Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung

Aus Sicht der Gemeinde müsste viel übergreifender bei der Wohnungsmarktentwicklung agiert werden. Das betrifft das Führen und der Abgleich von Interessentenlisten für Bauplätze, die Ausweisung von Baugebieten. Vorstellbar ist ein gemeindeübergreifender

Masterplan zum Informationsaustausch, in dem auch die Ziele und Pläne jeder Kommune dargestellt sind. Zeithorizont wären fünf bis zehn Jahre. So könnte gemeinsam die Entwicklung besser gesteuert werden, gerade auch um ein Überangebot zu vermeiden. Das wird zukünftig wichtiger werden, wenn die Wohnungsnachfrage nicht mehr so stark wächst.

#### Abbildung 41: Eindrücke vom Wohnstandort Stulln



Ortszentrum, Dammstraße, Stulln



Kirchstraße, Stulln



Neubau MFH, Tonweg, Stulln



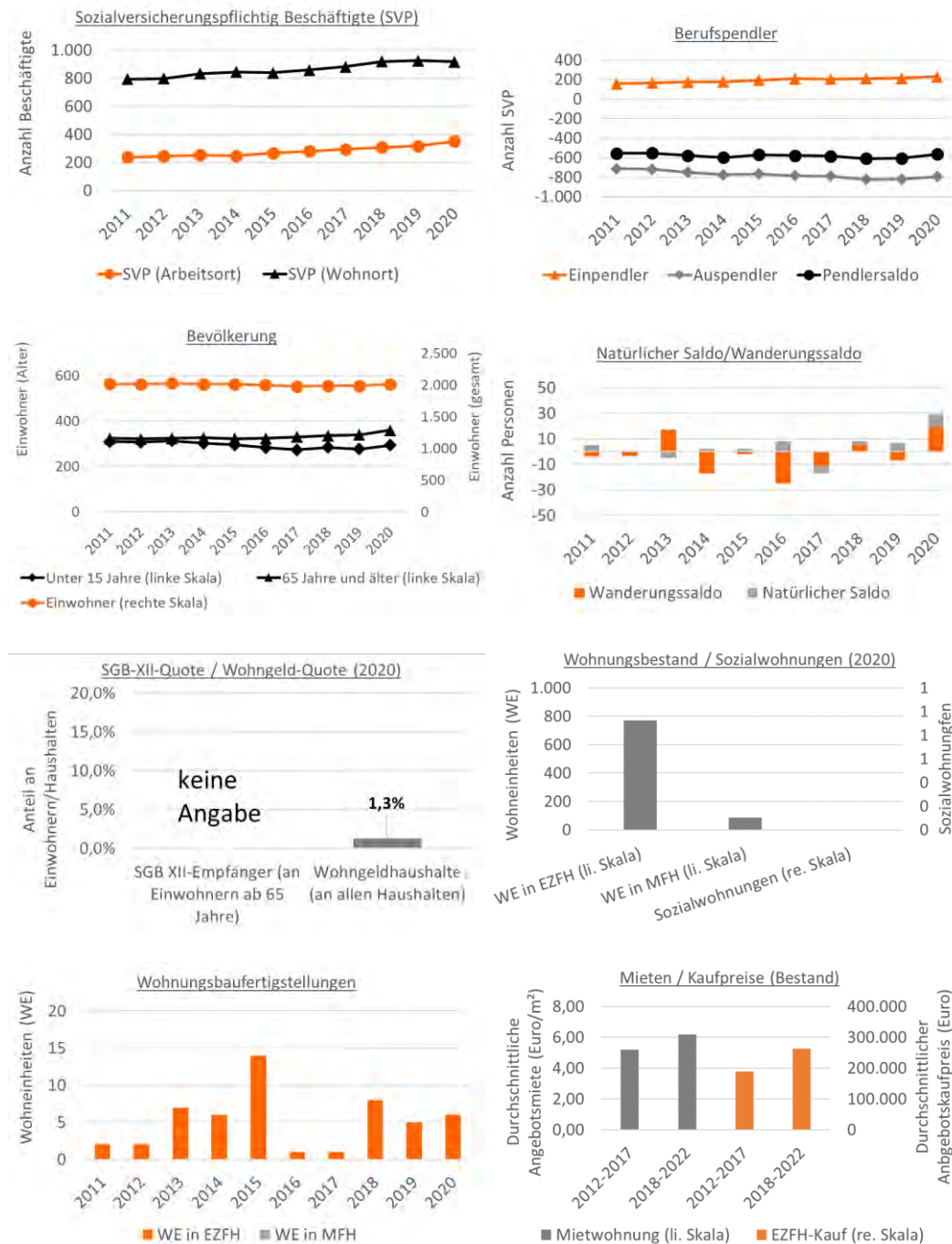
Neubau EFH, Weideweg, Stulln

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

### 8.2.8 Typ 6: Ort (periphere Lage) – Illschwang (Landkreis Amberg-Weiz)

#### Rahmendaten



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdata

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Die Gemeinde Illschwang hatte Ende 2020 rund 2.000 Einwohner. Im Zeitraum von 2011 bis 2020 stagnierte die Bevölkerungszahl, da sich Sterbefallüberschüsse und Wanderungsgewinne ausgeglichen haben. Deutlich positiver war die Entwicklung des Arbeitsortes Illschwang. Zwischen 2011 und 2020 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 48 % auf rund 350 Personen. Ein wichtiger Grund hierfür war das in 2016/2017 vergrößerte Gewerbegebiet Neuöd. Aktuell ist die Gemeinde „schon wieder am Limit“ und der fünfte Bauabschnitt des Gewerbegebietes wird vorbereitet. Positiv für die wirtschaftliche Entwicklung ist die gute Autobahnanbindung. Über die A 6 ist man in einer halben Stunde in Nürnberg und in einer Stunde in Regensburg. In Illschwang spielt aber wie in vielen oberpfälzischen Kommunen die Landwirtschaft noch eine wichtige Rolle. In der Gemeinde gibt es noch ca. 25 aktive Landwirte mit Tierhaltung.

Aufgrund der Corona-Pandemie bzw. durch das Homeoffice verzeichnet die Gemeinde einen „gewissen Trend, dass es von weiter her Zuzüge gibt“. Hier spielt auch der seit 2015 vorhandene Breitbandanschluss in Illschwang eine Rolle. Allerdings ist die Breitbandversorgung in der Oberpfalz gut. Statistisch lässt sich der Effekt vermutlich nicht nachweisen, weil er verfälscht werden würde, da Einheimische bei der Bauplatzvergabe bevorzugt werden und nur einige Grundstücke an Außenstehende verkauft wurden. Die Gemeinde entscheidet das aber individuell und hat nicht, wie andere Kommunen, eine feste Quote, wie viele Einheimische zuerst berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Illschwang leistet sich den Luxus eines eigenen Freibads“, was für Familien und für junge Menschen attraktiv ist.

Der Illschwanger Gemeinderat ist im Vergleich mit anderen Kommunen jung. Daher legt die Gemeinde viel Wert auf eine gute Breitbandausstattung als unbedingte Notwendigkeit eines attraktiven Wohnstandortes. Die Gemeinde verfügt auch über eine eigene Orts-App.

## Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

Die Gemeinde verzeichnet folgende Handlungsbedarfe

- Aktuell gibt es mehr Nachfrage von Familien nach Bauplätzen als Angebote vorhanden sind. In der Vergangenheit war die Angebotssituation gut. Familien fragen auch Bauplätze nach für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen.
- Weniger gut ist die Wohnraumversorgung für Senioren. Da die Gemeinde Investoren für barrierefreies Wohnen, aber auch für Betreutes Wohnen.

Bei gefördertem Wohnungsbau verzeichnet die Gemeinde Illschwang „nicht unbedingt einen Bedarf“. Die Gemeinde wird daher in diesem Segment nicht aktiv werden.

## Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand

Im Wohnungsbestand gibt es in Illschwang nach Information der Gemeinde aufgrund der guten Nachfrage nach Wohnraum derzeit keinen Leerstand.

Handlungsbedarf verzeichnet die Gemeinde lediglich bei der infrastrukturellen Situation, d.h. bei der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) und bei der soziale Infrastruktur. Im Jahr 2023 kommt eine neue Kita.

### **Wohnbauland-Situation**

Nach Einschätzung der Gemeinde Illschwang stehen regelmäßig potenzielle Wohnbauflächen zur Verfügung. Das haben die letzten Jahre gezeigt. Aktuell erwirbt die Gemeinde Grundstücke, was als ausreichend für die nächsten fünf Jahre angesehen wird.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf den generellen Engpass bei der Aktivierung von Wohnbauland hin. Es gibt zwar landwirtschaftliche Flächen. Da viele Eigentümer aber keine Landwirte mehr sind, sind sie nicht verkaufsbereit. Das hat steuerliche Gründe, d.h. bei fehlenden Reinvestitionsmöglichkeiten ist der Spitzensteuersatz zu zahlen; und wenn verkauft werden würde, dann würde das Geld auf dem Konto herumliegen.

### **Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren**

Bei der Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren sieht die Gemeinde Illschwang keinen Handlungsbedarf.

### **Lösungsansätze der Kommune**

Um dem Thema Flächensparen gerecht zu werden, weist die Gemeinde in Baugebieten auch Mehrfamilienhäuser aus. Je nach Gebietsgröße sind das ein bis zwei Baufelder für Mehrfamilienhäuser. In einem aktuellen Baugebiet z.B. wird ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen gebaut. Die Wohnungen mit Wohnflächen ab 40 m<sup>2</sup> werden verkauft. Zielgruppe sind Haushalte mit einer und mit zwei Personen. Eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung z.B. kostet 300.000 Euro (4.300 Euro/m<sup>2</sup>). Das Haus wird gebaut von privaten Investoren aus der Region. Die Wohnungen sind bereits alle verkauft, v.a. an Selbstnutzer. Einige werden auch vermietet. Selbstnutzer sind überwiegend junge Haushalte, die vielleicht noch mit einem Kind dort wohnen können, wenn die Familie dann wächst, aber ein Einfamilienhaus suchen werden.

Derzeit sind drei Baugebiete in Illschwang in Realisierung. Für das Baugebiet „Am Weidenberg“ mit 20 Parzellen gibt es 60 Bewerber. Die Erschließung wurde Ende 2021 fertig gestellt. Nächstes Jahre werden die ersten einziehen. Das Baugebiet „Am Fichtelberg“ mit 9 Parzellen wird aktuell erschlossen. Baubeginn soll im Herbst 2022 sein. Alle Bauplätze sind reserviert. Das dritte Baugebiet wird derzeit vorbereitet. Geplant sind ca. 50 Parzellen auf 4 ha. Dort sollen auch ein oder zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.

### **Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung**

Abgesehen von Empfehlungen an die übergeordnete Steuergesetzgebung sieht die Gemeinde Illschwang keinen Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung.

**Abbildung 42: Eindrücke vom Wohnstandort Illschwang**



Ortszentrum, Am Dorfplatz, Illschwang



Ortszentrum, Hammerweg, Stulln



Landhotel Weißes Roß, Illschwang



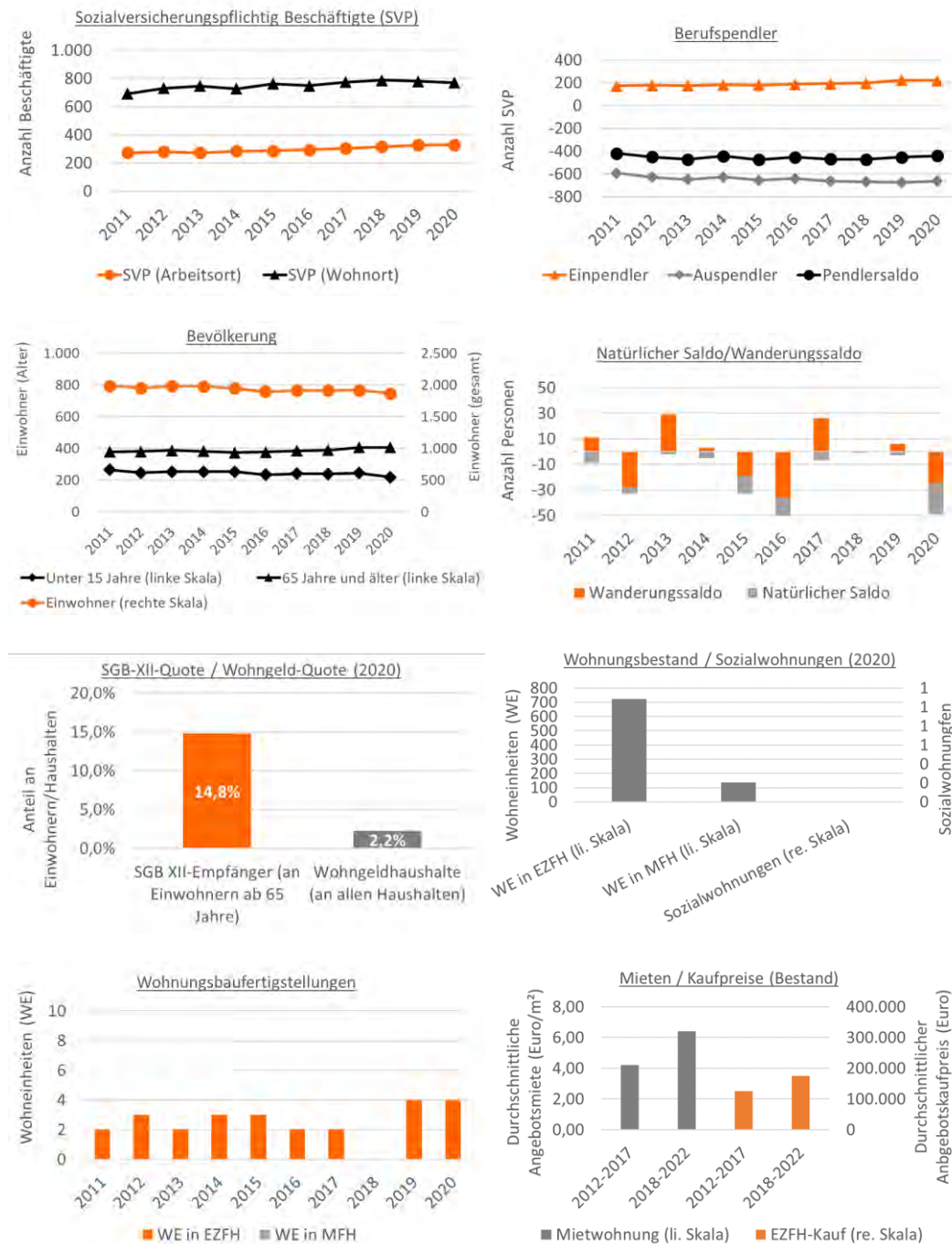
Neubau EFH, J-Baptis-Pöhnlein-Straße, Illschwang

Quelle: eigene Aufnahmen

**empirica**

### 8.2.9 Typ 7: Ort (sehr periphere Lage) – Waldthurn (Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab)

#### Rahmendaten



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; Statistik der Bundesagentur für Arbeit); Value Marktdaten

## Treiber der Wohnungsmarktentwicklung und Erwartungen an die Zukunft

Die Gemeinde Waldthurn hatte Ende 2020 rund 1.870 Einwohner. Zwischen 2011 und 2020 ist die Bevölkerung von Waldthurn im Ergebnis von Wanderungsverlusten und Sterbefallüberschüssen um 6 % zurückgegangen.

In den letzten Jahren führte die Ausweisung von zwei Baugebieten sowie Maßnahmen im Programm „Innen statt außen“ dazu, dass wieder vermehrt Familien nach Waldthurn gezogen sind und auch ältere Bewohner weniger gezwungen waren, in Altenheime in die Umgebung zu ziehen.

Viele der „Neubürger“ haben ihre Wurzeln in Waldthurn oder in der Oberpfalz und Homeoffice hat es ermöglicht, dass sie von zuhause aus arbeiten können. Die Neubürger kommen z.B. aus Weiden, aus München und sogar aus Köln.

Auch wirtschaftlich war die Entwicklung in den letzten nicht schlecht. Zwischen 2011 und 2021 wurden zusätzlich rund 100 Arbeitsplätze geschaffen. In Waldthurn gibt es eine größere Fertighausfirma (Holzbau Riedel, zwei Agrarzentren und auch noch 25 aktive Landwirte.

## Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

Die Gemeinde verzeichnet folgende Handlungsbedarfe:

- Schaffung von Wohnraumangeboten für junge Familien. In Waldthurn gibt es regelmäßig Anfragen nach Baugrundstücken. Die Anfragen kommen z.B. aus Weiden. Es sind auch Rückkehrer nach Waldthurn darunter.
- Das Thema Senioren hat die Gemeinde nach eigenem Befinden „total unterschätzt“. Das bezieht sich aber nicht nur auf das Wohnen, sondern generell. Eine Umfrage im Rahmen der „Gesunden Kommune“ weist auf die Bedeutung einer altersgerechten Ortsgestaltung vor allem in der Ortsmitte hin. Das Ortszentrum muss barrierefrei gestaltet bzw. saniert werden. In alle gemeindlichen Gebäude werden Aufzüge eingebaut.
- Ein Engpass ist auch, private Investoren von außen für Wohnungsbau zur Miete zu finden. Bei den geringen zu erzielenden Mieten in Waldthurn von kaum mehr als 5 Euro/m<sup>2</sup> ist der Anreiz für Investoren in der Gemeinde zu investieren, sehr gering.

## Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand

In Waldthurn gibt es aktuell keine leerstehenden Wohngebäude. Vor der Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des Programms „Innen statt Außen“ gab es einige Leerstände (Donut-Effekt). Aber die Gemeinde hat die Objekte erworben. Nach gemeindlicher Einschätzung sind zukünftig keine zunehmenden Leerstände zu erwarten. Wenn mal ein Haus leer steht oder die Bewohner ausgezogen sind, dann wird das Haus sofort gekauft. Das Leben auf dem Dorf, im ländlichen Raum hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und die Gemeinde geht davon aus, dass das auch zukünftig so sein wird. Es gibt viele Anfragen von Interessenten für Wohnobjekte in Waldthurn.

Handlungsbedarfe werden beim gewachsenen Gebäudebestand gesehen. Da gibt es Sanierungsstau. Aber es ist auch zu beobachten, dass die Eigentümer die Gebäude sanieren, auch ausgelöst durch die Aktivitäten der Gemeinde im Rahmen des Programms „Innen statt außen“.

### Wohnbauland-Situation

In der Gemeinde Waldthurn gibt es aktuell kaum Baugrundstücke für Einfamilienhäuser für junge Familien. Die Gemeinde bemüht sich regelmäßig darum, unbebaute Grundstücke ins Gemeindeeigentum zu bringen, um auch Baugrundstücke anbieten zu können. Allerdings gibt es da kaum etwas.

Mit der Teilnahme an dem Programm „Innen statt außen“ hat sich die Gemeinde verpflichtet, für einen Zeitraum von 12 Jahren (d.h. bis 2034) keine neuen Baugebiete auszuweisen. Das bedeutet, dass es zukünftig lediglich ein paar Einzelgenehmigungen etwa zur Ortsabrundung oder als Lückenschluss zwischen Siedlungsgebieten geben wird. Im Ergebnis wird das dazu führen, dass Familien, die unbedingt ein Einfamilienhaus bauen möchten und in Waldthurn nichts finden, dann in die Umgebung abwandern werden.

### Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren

Bei der Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren sieht die Gemeinde Waldthurn keinen Handlungsbedarf.

### Lösungsansätze der Kommune

In der jüngeren Vergangenheit hat die Gemeinde zwei Baugebiete ausgewiesen (Wohngebiet Hirnersbühl mit 24 Grundstücken und das Wohngebiet Am Badeweiher 3 mit 7 Grundstücken). Das hat Neubürger nach Waldthurn gezogen und die Rolle als Familienwohntort gestärkt.<sup>32</sup>

In der Ortsmitte von Waldthurn wurde das Gesundheits- und Pflegezentrum Waldthurn in zwei Gebäuden realisiert. Das Haus 1 für Therapie und Ärzte (Marktplatz 8, Abbruch und Neubau) und das Haus 2 (Marktplatz 10, Sanierung) mit einem Café und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und einer behindertengerechten Seniorenwohnung im Obergeschoss. Das Projekt wurde von einem privaten Investor realisiert.<sup>33</sup>

Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms „Innen statt außen“ wurden in den letzten Jahren verschiedene Projekte realisiert:

- Alter Bauernhof (Marktplatz 13): 6 Wohnungen für junge Familien mit einer Nettokaltmiete von 4,50 Euro/m<sup>2</sup>.
- Am Marktplatz 2: Physiotherapeutische Praxis, Fitnesscenter, Zwei Wohnungen (alles 4 Euro/m<sup>2</sup>).

---

<sup>32</sup> <https://www.waldthurn.de/default.asp?SID=M9RK130M9M2>  
<https://www.waldthurn.de/default.asp?SID=N2FRK102N2FM2>

und

<sup>33</sup> <https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/beispiele/149737/index.php>

- Am Rathaus: „Bergmannhaus“ in dem Asylbewerber untergebracht sind.
- Marktplatz 4: Pilotprojekt zusammen mit dem Amt für ländliche Entwicklung, 6 Wohnungen für suchtkranke Frauen; die in Waldthurn ansässige Rehaklinik für Suchterkrankungen mietet die Wohnungen an (Eröffnung 2034/2024).
- Marktplatz 7: Das Gebäude wurde gekauft von der Gemeinde, das Projekt ist aber derzeit zurückgestellt. Entstehen sollen eine Wohnung sowie die Unterbringung der Pfarr- und Gemeindebücherei.

Nach Vorstellung der Gemeinde Waldthurn müsste die Gemeinde Liegenschaften kaufen, gesund sanieren (z.B. Beseitigung von Schadstoffen) und diese dann günstiger verkaufen. Waldthurn hat zwei Projekte vom Land Bayern genehmigt bekommen. Bei einem handelt es sich um eine alte Mühle. Es gibt einen konkreten Interessenten und erste Verhandlungen wurden geführt. Die Gemeinde kauft die Liegenschaft, saniert den Boden und entkernt die alte Mühle und verkauft das Ganze dann an einen privaten Selbstnutzer. Das wird auch mit der Denkmalpflege abgestimmt. Der Bau soll 2023 starten.

Zur Entwicklung des Familienwohnstandortes Waldthurn wurden wir in den letzten Jahren eine neue Kita und Kinderkrippe realisiert und die Grundschule saniert.

Zur Verbesserung von Waldthurn als Wohnort für ältere Menschen wurde eine Tagespflege am Weiher realisiert. Eine weitere Tagespflege ist im Aufbau. Zudem gibt es zwei mobile Pflegedienste.

Ausgelöst durch die Aktivitäten der Gemeinde im Rahmen des Programms „Innen statt außen“, haben auch mehr Eigentümer in Waldthurn im Bestand saniert (z.B. Postpub stüberl mit Biergarten).

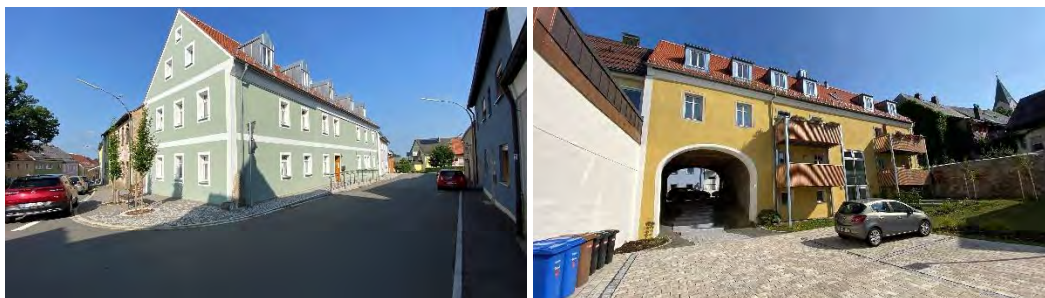
Das Lobkowitzschloss wird derzeit energetisch saniert.

Für das Alte Schloss von Waldthurn (Schlossgraben) gibt es Ideen, dort eine Hotel mit Tagungsräumen und einer Bäckerei, zu realisieren.

### **Unterstützungsbedarf bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung**

Das Wichtigste ist auch Sicht der Gemeinde Zuschüsse für Investoren, da Mieten oberhalb von 5 Euro/m<sup>2</sup> in Waldthurn nicht gezahlt werden. Hier muss die Lücke gedeckt werden.

Es sollten darüber hinaus auch immer wieder ein paar Baugebiete genehmigt werden. Wichtig für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnstandortes Waldthurn ist eine Mischung verschiedener Wohnangebote.

**Abbildung 43: Eindrücke vom Wohnstandort Waldthurn**

Sanierte Objekte: Marktplatz 2 (links) und 13 (rechts), Waldthurn



Gesundheits-/Pflegezentrum, Marktplatz, Waldthurn



Marktladen im Ortszentrum, Waldthurn



Geplantes Wohnprojekt, Marktplatz, Waldthurn



Sanierungsstau, Hauergasse, Waldthurn

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

**8.3 Überblick: Handlungsbedarfe und Lösungsansätze in den Kommunen**

In der nachfolgenden Abbildung 44 sind im Querschnitt der untersuchten neun Beispielmunicipien die durch die Kommunen formulierten Handlungsbedarfe und die bestehenden oder auch zum jetzigen Zeitpunkt angedachten Lösungsansätze zur Adressierung der Handlungsbedarfe dargestellt. Dabei fällt auf, dass die Handlungsbedarfe in den Kommunen der Gemeindetypen 1 bis 3 umfangreicher formuliert werden als in den übrigen Gemeindetypen, was zum einen an der Größe der Kommune, zum anderen aber auch an der Lage und Struktur der Kommune ihrem Gemeindetyp entsprechend liegen dürfte. Alle Kommunen kümmern sich darum, um Potenziale der Innenentwicklung zu aktivieren (v.a. Baulücken, Leerstände). Leerstehende Gebäude scheinen derzeit bei den meisten untersuchten Gemeinden kein besonders drängendes Thema zu sein. Einige Kommunen haben auf den Bedarf nach einer über die jeweilige kommunale Grenze hinausgehend regionalen Perspektive auf die Wohnungsmarktentwicklung hingewiesen im Sinne eines regionalen Masterplans.

**Abbildung 44: Handlungsbedarfe und Lösungsansätze in den untersuchten Beispielkommunen**

Typ 1 Amberg Weiden i.d. OPf.	Typ 2 Tirschenreuth	Typ 3 Grafenwöhr	Typ 4 Schwarzenfeld	Typ 5 Plößberg	Typ 6 Stulln Illschwang	Typ 7 Waldthurn
<b>Handlungsbedarfe Zielgruppen</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine und günstige Mietwohnungen</li> <li>• Flächensparende EFH-Formen</li> <li>• Geförderte Mietwohnungen</li> <li>• Studentisches Wohnen</li> <li>• Barrierefreies Wohnen f. Ältere</li> <li>• Genossenschaftliche Gründungen</li> <li>• Baugrundstücke für Familien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnraum für alle Zielgruppen</li> <li>• Bauplätze für Familien</li> <li>• Mehrfamilienhäuser für Familien</li> <li>• Altersgerechter Mehrfamilienhaus-Neubau</li> <li>• Neubau geförderter Mietwohnungen</li> <li>• Neubau freifinanzierter Mietwohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauplätze für Familien</li> <li>• Verdichtete Einfamilienhaustypen (Reihenhaus, Doppelhaus)</li> <li>• Mietwohnungen für Familien</li> <li>• Eigentums- und Mietwohnungen für Ältere</li> <li>• Mietwohnungen für junge Haushalte</li> <li>• Geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauplätze für Familien</li> <li>• (bezahlbare) Mietwohnungen</li> <li>• Mehrfamilienhäuser für Ältere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauplätze für Familien</li> <li>• Kleine Mietwohnungen für Jüngere</li> <li>• Altersgerechter Wohnraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauplätze für Familien</li> <li>• Kleine Mietwohnungen für Jüngere</li> <li>• Begrenzt: Altersgerechter Neubau</li> <li>• Begrenzt: geförderte Mietwohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauplätze für Familien</li> <li>• Altersgerechte Wohnangebote (zudem infrastrukturelle Bedarfe für Ältere und barrierefreie Ortsgestaltung)</li> <li>• Günstige Mietwohnungen</li> </ul>

Typ 1 Amberg Weiden i.d. OPf.	Typ 2 Tirschenreuth	Typ 3 Grafenwöhr	Typ 4 Schwarzenfeld	Typ 5 Plößberg	Typ 6 Stulln Illschwang	Typ 7 Waldthurn
<b>Handlungsbedarfe Bestand</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringer Leerstand</li> <li>• Energetische Sanierung</li> <li>• Generationenwechsel in Einfamilienhäusern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivierung von Leerständen (Fokus Altstadt) aufgrund geringer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer</li> <li>• Generationenwechsel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Leerstands (Fokus Altstadt), Eigentümer sind selten verkaufsbereit</li> <li>• Modernisierungen im Bestand (Zielkonflikt mit der Erhaltung preiswerten Wohnraums)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des (moderaten) Leerstands</li> <li>• Mglw. Sanierungstau bei 1970er Mehrfamilienhäusern (aber Zielkonflikt Sicherung preiswerten Wohnraums)</li> <li>• Generationenwechsel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstände im Ortskern (oft zu hohe Kaufpreisvorstellungen)</li> <li>• Generationenwechsel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaum vorhandener Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tlw. Sanierungsbedarf bei privaten Immobilien</li> </ul>
<b>Wohnbauland-Situation</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich gibt es neue Flächen, diese sind aber schwierig aktivierbar</li> <li>• Schwierige Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaum Flächen im städtischen Eigentum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gibt einige Baulücken, die sind aber kaum aktivierbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein besonderer Engpass, aber dennoch schwer Wohnbauland zu aktivieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein besonderer Engpass bei Wohnbauland</li> <li>• Wenige Baulücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschaffung von Wohnbauland ist schwierig (Mangel an Tauschflächen)</li> <li>• Kein besonderer Engpass, aber dennoch Aktivierung schwierig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaum noch Baulplätze, da Teilnehmer des Förderprogramms Innen statt außen (keine Ausweisung neuer Baugebiete bis 2034)</li> </ul>

Typ 1 Amberg Weiden i.d. OPf.	Typ 2 Tirschenreuth	Typ 3 Grafenwöhr	Typ 4 Schwarzenfeld	Typ 5 Plößberg	Typ 6 Stulln Illschwang	Typ 7 Waldthurn
<b>Lösungsansätze in den Kommunen</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung des Wohnbauflächenpotenzials höher als Bedarf (zur Berücksichtigung der Aktivierungswahrscheinlichkeiten)</li> <li>• Baulandbeschluss mit Mittelbereitstellung zum Flächenkauf</li> <li>• Erhebung Nachverdichtungspotenziale</li> <li>• Innenentwicklungsstrategie</li> <li>• Bau geförderter Wohnungen</li> <li>• Qualifizierter Mietspiegel</li> <li>• Rahmenkonzepte: ISEK, Klimaschutzkonzept</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstandserfassung</li> <li>• Altstadtsanierung (u.a. Städtebauförderung)</li> <li>• Anschreiben von Eigentümern zur Aktivierung von Wohnbaugrundstücken</li> <li>• Verstärkung des Mehrfamilienhausbaus (Flächensparen, altersgerechter Neubau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfrage bei Baulücken-Eigentümern</li> <li>• Zwischenerwerbsstrategie</li> <li>• Auch verdichtete EZFH-Bautypen (Reihen- und Doppelhäuser)</li> <li>• Rahmenkonzepte (ISEK, ILEK)</li> <li>• Attraktivierung der Kernstadt</li> <li>• Bau geförderter Wohnungen</li> <li>• Mehrfamilienhausbau</li> <li>• Bauverpflichtung bei komm. Bauplätzen</li> <li>• Ausweisung von Baugebieten für Einfamilienhäuser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstandserfassung</li> <li>• Realisierung von Neubaugebieten</li> <li>• Verstärkter Mehrfamilienhausbau in Neubaugebieten</li> <li>• Vorschläge:</li> <li>• Ansprache / Sensibilisierung von Baulückeneigentümern, Baulückenkampagne</li> <li>• Mietwohnungsbau auf innerstädtischen Brachflächen</li> <li>• Programm „Jung kauft Alt“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau kleiner Wohnungen</li> <li>• Schaffung von Bauplätzen</li> <li>• Bauverpflichtung bei komm. Bauplätzen</li> <li>• Erfassung Baulücken und Leerstände (Flächenmanagement Datenbank)</li> <li>• Förderprogramm Innen statt außen (Planung)</li> <li>• Kauf v. Leerständen &amp; Konzeptentwicklung</li> <li>• Kommunales Förderprogramm zur energetischen Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Neubaugebieten</li> <li>• Bauverpflichtung bei komm. Bauplätzen</li> <li>• Ansprache von Baulückeneigentümern</li> <li>• Ausweisung von MFH-Grundstücken (auch in größeren Neubaugebieten)</li> <li>• Ausweisung von Neubaugebieten (EFH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Neubaugebieten (vor Einführung des Förderprogramms)</li> <li>• Mobilisierung privater Investoren</li> <li>• Förderprogramm Innen statt außen</li> <li>• Erwerb, Sanierung und Weiterverkauf leerstehender Objekte</li> <li>• Neue Nutzungen abseits des Wohnens in leere Gebäude bringen (Hotel, Gastronomie, Versorgung für Ältere, Kinderbetreuung)</li> </ul>

## 9. Wohnungsprognose

### 9.1 Bevölkerungsprognose

#### Einwohnerentwicklung landesweit und in der Oberpfalz-Nord

Ende des Jahres 2020 lebten in Bayern 13,14 Millionen Einwohner. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022) steigt die Einwohnerzahl Bayerns unter den dort getroffenen Annahmen (v.a. eine in etwa konstante Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem restlichen Bundesgebiet) bis zum Jahr 2040 um rund 518.000 oder 3,9 Prozent mehr Menschen. Eine Schrumpfung der Einwohnerzahl in Bayern ist auf lange Sicht nicht zu erwarten. Regional ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung allerdings differenziert (vgl. Abbildung 45). In der Oberpfalz-Nord, die von 2020 bis 2040 1 % ihrer Bewohner verlieren wird, wird nur der Landkreis Schwandorf im Süden der Region Einwohner hinzugewinnen (2020-2040: +4,7 %). Die übrigen Landkreise und kreisfreien Städte werden Bevölkerung verlieren, am stärksten wird der Rückgang im Landkreis Tirschenreuth sein (2020-2040: minus 7,1 %).

**Abbildung 45: Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Bayern, 2020 - 2040**

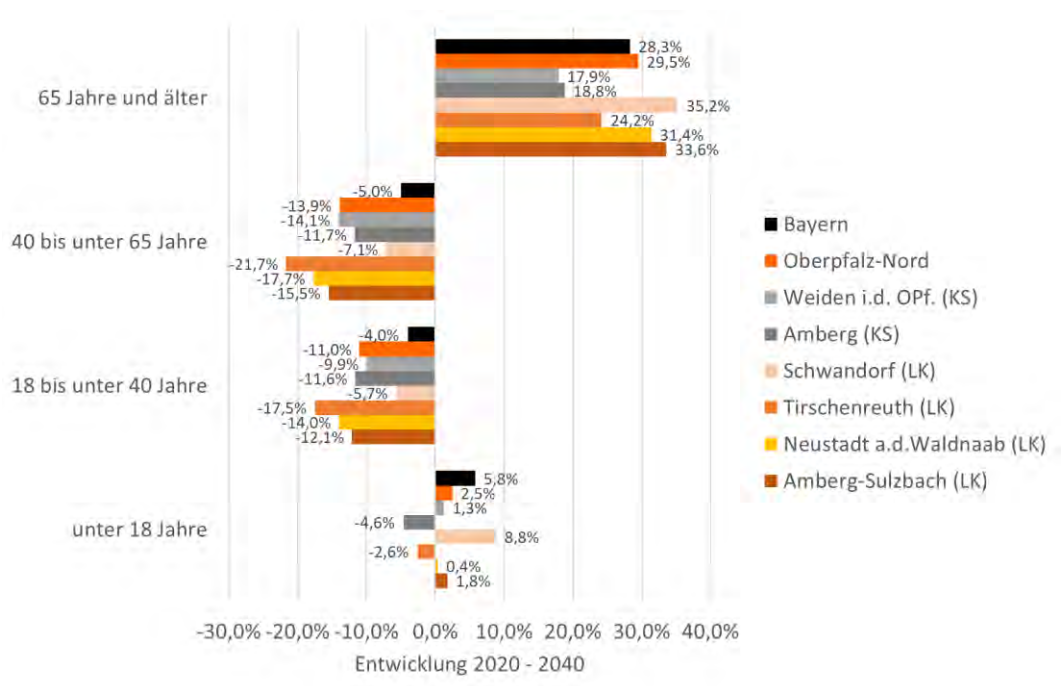


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022 empirica

### Entwicklung der Altersstruktur

Sowohl in Bayern insgesamt als auch in der Oberpfalz-Nord verläuft die Dynamik in den verschiedenen Altersgruppen in der Prognose ähnlich. In allen Kreisen und kreisfreien Städten in der Oberpfalz wächst die Zahl der Älteren ab 65 Jahren, prozentual am stärksten im Landkreis Schwandorf und am schwächsten in Weiden i.d. OPf. (vgl. Abbildung 46). Die Altersgruppen der jüngeren Jahrgänge (18 bis unter 40 Jahre) und der mittelalten Personen (40 bis unter 65 Jahren) schrumpfen in den nächsten zwanzig Jahren. In der Oberpfalz-Nord stärker als in Bayern insgesamt. Am stärksten verliert der Landkreis Tirschenreuth jüngere Bewohner von 18 bis unter 40 Jahren (minus 17,5 %), während der Landkreis Schwandorf mit lediglich minus 5,7 % dem landesweiten moderaten Schrumpfungstrend folgt. Bei der für Familien stehenden Altersgruppe der unter 18-Jährigen gibt es unterschiedliche Trends. Landesweit steigt die Zahl von Kindern und Jugendlichen in Bayern. In der Oberpfalz-Nord, in der die Zahl der unter 18-Jährigen bis 2040 insgesamt ebenfalls wächst (+ 2,5 %), wächst der Landkreis Schwandorf in dieser Altersgruppe mit + 8,8 % überdurchschnittlich, während es in der Stadt Amberg und im Landkreis Tirschenreuth Rückgänge gibt.

**Abbildung 46: Entwicklung der Altersgruppen in der Oberpfalz-Nord, 2020 - 2040**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

empirica

## 9.2 Wohnungsprognose für die Landkreise und kreisfreien Städte

### Methodischer Ansatz

Basierend auf der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat empirica für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Bayern eine Wohnungsprognose für

den Zeitraum bis 2040 gerechnet. Dabei wird differenziert in eine Wohnungsbedarfs- und eine Wohnungsnachfrageprognose.

Bei der Wohnungsbedarfsprognose ergibt sich der zukünftige Neubaubedarf aus der Betrachtung der zukünftigen demografischen Entwicklung bzw. der Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte plus ein normativer Ersatzbedarf im Umfang von 0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr. Der Ersatzbedarf ergibt sich daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben. Im Rahmen der Immobilienbewertung z.B. reichen die angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauern von Wohngebäuden von 60 bis 100 Jahre. Dabei gilt: je höherwertig ein Wohngebäude ist, desto länger ist die unterstellte wirtschaftliche Nutzungsdauer. Geht man beispielsweise von einer Nutzungsdauer von 100 Jahren aus, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 Prozent jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden, auch in der Oberpfalz-Nord. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 Prozent liegt, meist unterstellt man Werte von 0,3 Prozent jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf und die Summe der Effekte als Neubaubedarf. Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er- und 1960er-Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer sind als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der Prognoseberechnungen des Bedarfs wird daher zunächst ein Wert von 0,3 Prozent p. a. für den Ersatzbedarf angenommen.

Bei der Wohnungsnachfrageprognose ist die zukünftige Neubaunachfrage die Summe aus der zukünftigen Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte (analog zur Methodik der Wohnungsbedarfsprognose) und der qualitativen Neubaunachfrage. Hierfür hat empirica eine eigene Methodik entwickelt, ausgehend von der langjährigen Beobachtung, dass es trotz hoher und weiterwachsender Leerstände sogar in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Wohnungsbaufertigstellungen gibt. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden (z.B. zu geringe Wohnflächen, veraltete Grundrisse, keine barrierefreien Wohnungen für ältere Haushalte). Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung in der Regel 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestandes). Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für einen Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert

haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). Bei der qualitativen Neubaunachfrage steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe aus demografischer Neubaunachfrage als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

### Ergebnisse

In der Oberpfalz-Nord beträgt der Neubaubedarf im Zeitraum 2020 bis 2040 insgesamt rund 23.700 WE. Im Schnitt sind das rund 1.130 WE pro Jahr (vgl. Abbildung 47). Knapp 79 % des Neubaubedarfs entfallen auf WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 21 % auf WE in Mehrfamilienhäusern. Den größten Neubaubedarf gibt es im Landkreis Schwandorf im Süden der Planungsregion, der 41 % des Neubaubedarfs in der gesamten Oberpfalz-Nord auf sich vereint (vgl. Abbildung 48). Dagegen entfallen auf den Landkreis Tirschenreuth im Norden der Region lediglich 9 % des regionsweiten Neubaubedarfs. Während der Neubaubedarf in den vier Landkreisen schwerpunktmäßig beim Ein- und Zweifamilienhausbau liegt, sind die beiden kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf. Schwerpunkte des Mehrfamilienhausbaus.

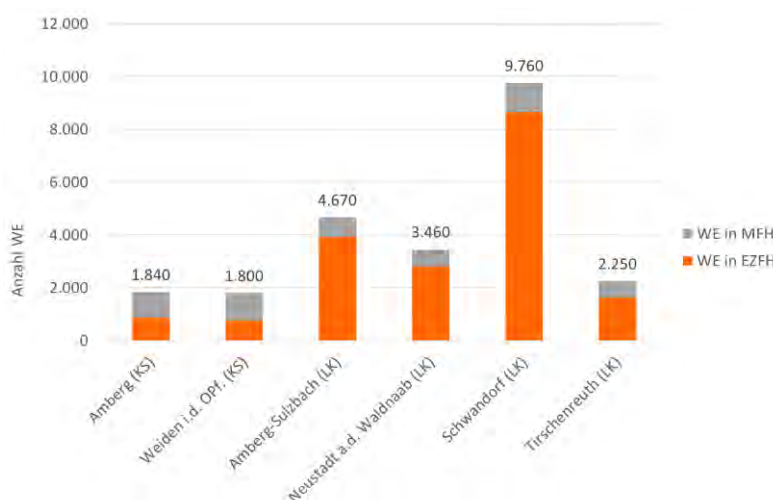
**Abbildung 47: Jährlicher Neubaubedarf in der Oberpfalz-Nord bis 2040**

	Jährlicher Neubaubedarf					2020-40
	2020	2021-25	2026-30	2031-35	2036-40	
WE in EZFH	993	879	764	895	995	889
WE in MFH	252	234	228	228	274	242
Summe	1.245	1.113	992	1.124	1.269	1.130

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 48: Neubaubedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten in der Oberpfalz-Nord, 2020 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

In der Oberpfalz-Nord beträgt die Neubaunachfrage im Zeitraum 2020 bis 2040 insgesamt rund 24.700 WE. Im Schnitt sind das rund 1.180 WE pro Jahr (vgl. Abbildung 49). Knapp 82 % der Neubaunachfrage entfallen auf WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 18 % auf WE in Mehrfamilienhäusern. Die größte Neubaunachfrage gibt es im Landkreis Schwandorf im Süden der Planungsregion. Diese macht 36 % der regionsweiten Neubaunachfrage aus (vgl. Abbildung 50). Auf den Landkreis Tirschenreuth im Norden der Region entfallen 13 % der regionsweiten Neubaunachfrage. Während die Neubaunachfrage in den vier Landkreisen schwerpunktmäßig beim Ein- und Zweifamilienhausbau liegt, sind die beiden kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf. Schwerpunkte des Mehrfamilienhausbaus.

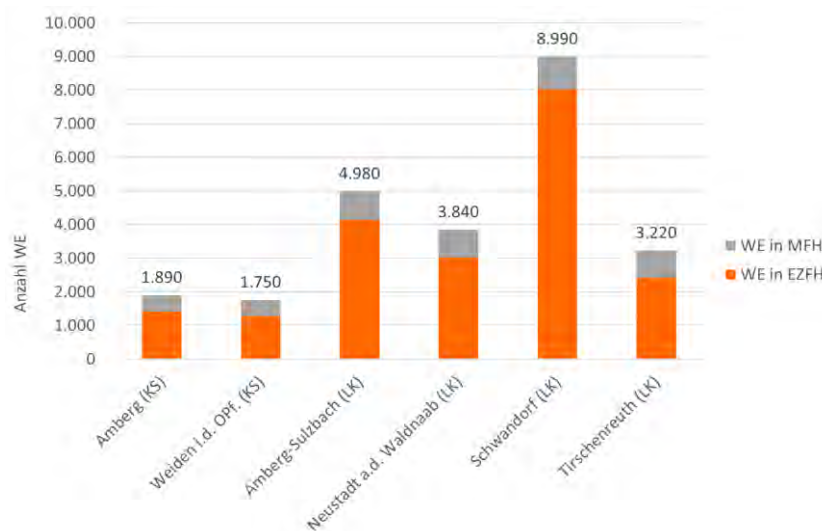
**Abbildung 49: Jährliche Neubaunachfrage in der Oberpfalz-Nord bis 2040**

	Jährliche Neubaunachfrage					
	2020	2021-25	2026-30	2031-35	2036-40	2020-40
WE in EZFH	1.044	957	865	974	1.052	966
WE in MFH	207	199	203	197	237	209
Summe	1.251	1.156	1.068	1.171	1.290	1.175

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 50: Neubaunachfrage in den Landkreisen und kreisfreien Städten in der Oberpfalz-Nord, 2020 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

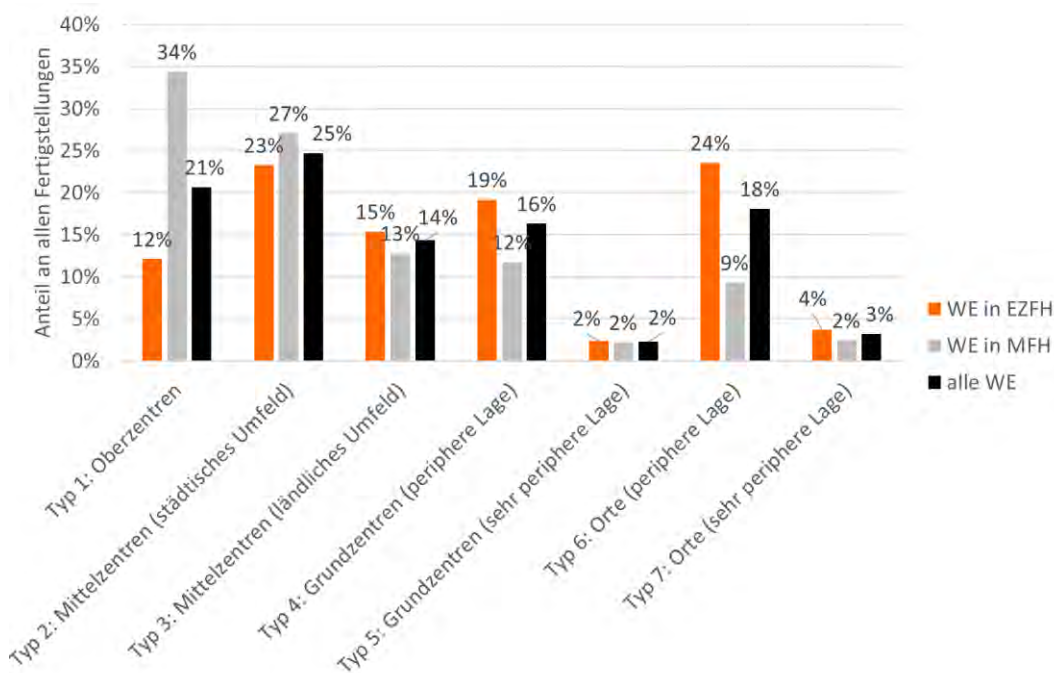
### 9.3 Wohnungsprognose für die Gemeindetypen

#### Methodischer Ansatz

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden sieben Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord gebildet (vgl. Kapitel 5). Für diese Gemeindetypen soll der zukünftige Neubaubedarf bzw. die zukünftige Neubaunachfrage ermittelt werden. Methodischer Ausgangspunkt hierfür ist die Betrachtung der Wohnungsbautätigkeit in der Vergangenheit, d.h. in

den Jahren 2011 bis 2020 (vgl. auch Kapitel 7.2). Jede dritte Wohnung, die in dieser Phase in der Oberpfalz-Nord in Mehrfamilienhäusern errichtet wurde, wurde im Gemeindetyp 1, d.h. den beiden Oberzentren Amberg und Weiden i.d.OPf. gebaut (vgl. Abbildung 51). Dagegen entfielen auf die beiden Oberzentren lediglich 12 % der Einfamilienhausbautätigkeit.

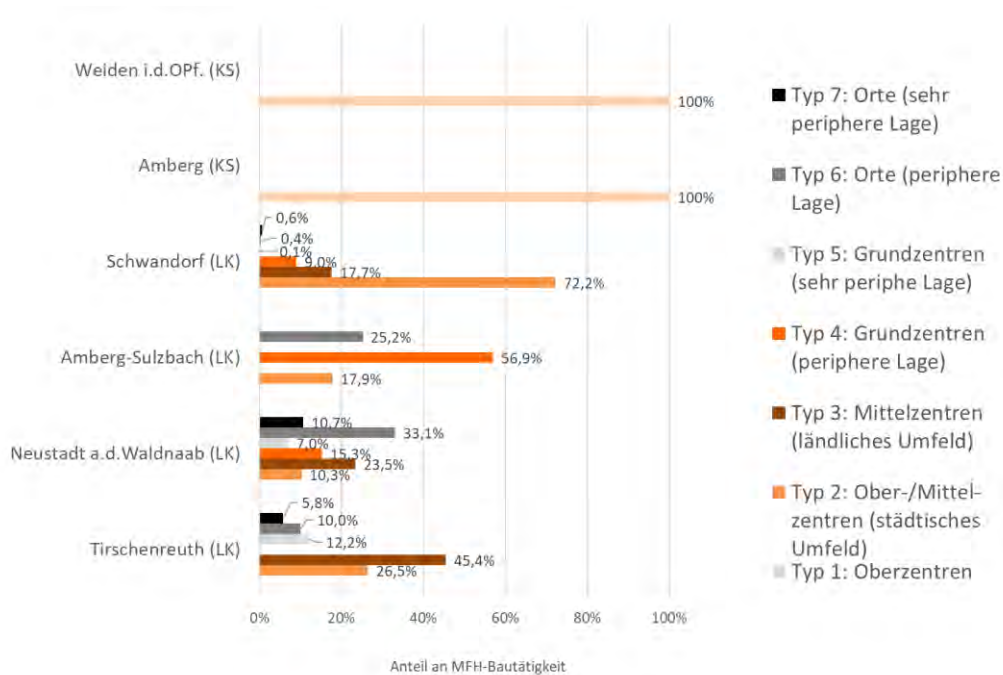
**Abbildung 51: Anteile der Gemeindetypen an der Bautätigkeit in der Oberpfalz-Nord, 2011 - 2020**



Quelle: eigene Berechnungen, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

Die in Abbildung 51 dargestellte Verteilung der Wohnungsbautätigkeit auf die verschiedenen Gemeindetypen stellt das Gesamtbild für die Oberpfalz-Nord dar. Zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es aber Unterschiede in den Anteilen. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, weil es nicht in jedem der betrachteten sechs Teilräume (Landkreise und kreisfreie Städte) alle Gemeindetypen gibt. In Abbildung 52 ist das für die Mehrfamilienhausbautätigkeit dargestellt. Aus diesem Grund wird für die Ermittlung des Neubaubedarfs bzw. der Neubaunachfrage die jeweilige Verteilung der Wohnungsbautätigkeit auf die Gemeindetypen in den Landkreisen und kreisfreien Städten herangezogen. Diese räumlich spezifische und sich zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten unterscheidende Verteilung auf die sieben Gemeindetypen ist die Grundlage für die Verteilung des Neubaubedarfs und der Neubaunachfrage.

**Abbildung 52: Anteil der Wohnungsbautätigkeit in Mehrfamilienhäusern nach Landkreisen/kreisfreien Städten und Gemeindetypen, 2011 - 2020**



Quelle: eigene Berechnungen, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

### Ergebnisse

Wenn man davon ausgeht, dass sich der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage in der Oberpfalz-Nord zukünftig so in der Region bzw. auf die Gemeindetypen verteilt, wie es die Wohnungsbautätigkeit in der Vergangenheit widerspiegelt, dann sind die nachfolgend dargestellten Volumina des Neubaubedarfes bzw. der Neubaunachfrage zu erwarten (vgl. Abbildung 53 und Abbildung 54). Beide methodische Ansätze (Bedarf und Nachfrage; vgl. Darstellung der beiden Ansätze in Kapitel 9.2) kommen im Ergebnis zu einem ähnlichen Gesamtvolumen des möglichen Wohnungsneubaus in der Oberpfalz-Nord (rund 23.800 bzw. rund 24.700 WE) einerseits und, andererseits, zu ähnlichen potenziellen Neubauvolumina in den sieben Gemeindetypen.

**Abbildung 53: Neubaubedarf in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetyp in den Landkreisen und kreisfreien Städten, 2020 - 2040**

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Segment	Neubaubedarf (WE) nach Gemeindetyp						
		Gesamt	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)
Amberg (KS)	WE in EZFH	870	870					
	WE in MFH	970	970					
	<b>Summe WE</b>	<b>1.840</b>	<b>1.840</b>					
Weiden i.d. OPf. (KS)	WE in EZFH	760		760				
	WE in MFH	1.040		1.040				
	<b>Summe WE</b>	<b>1.800</b>		<b>1.800</b>				
Amberg- Sulzbach (LK)	WE in EZFH	3.940		530		2.040		1.370
	WE in MFH	730		130		420		180
	<b>Summe WE</b>	<b>4.670</b>		<b>660</b>		<b>2.460</b>		<b>1.550</b>
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	WE in EZFH	2.800		100	750	360	110	1.280
	WE in MFH	660		70	150	100	50	220
	<b>Summe WE</b>	<b>3.460</b>		<b>170</b>	<b>900</b>	<b>460</b>	<b>160</b>	<b>1.500</b>
Schwan- dorf (LK)	WE in EZFH	8.670		4.250	1.710	1.410	40	870
	WE in MFH	1.090		790	190	100	0	10
	<b>Summe WE</b>	<b>9.760</b>		<b>5.040</b>	<b>1.900</b>	<b>1.510</b>	<b>40</b>	<b>870</b>
Tirschen- reuth (LK)	WE in EZFH	1.640		530	400		230	390
	WE in MFH	610		160	280		70	60
	<b>Summe WE</b>	<b>2.250</b>		<b>690</b>	<b>680</b>		<b>300</b>	<b>450</b>
Oberpfalz-Nord	WE in EZFH	18.680	870	6.170	2.860	3.810	380	3.910
	WE in MFH	5.100	970	2.190	620	620	120	460
	<b>Summe WE</b>	<b>23.780</b>	<b>1.840</b>	<b>8.360</b>	<b>3.480</b>	<b>4.430</b>	<b>500</b>	<b>4.370</b>

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 54: Neubaunachfrage in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetyp in den Landkreisen und kreisfreien Städten, 2020 - 2040**

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Segment	Neubaunachfrage (WE) nach Gemeindetyp						
		Gesamt	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)
Amberg (KS)	WE in EZFH	1.420	1.420					
	WE in MFH	470	470					
	<b>Summe WE</b>	<b>1.890</b>	<b>1.890</b>					
Weiden i.d. OPf. (KS)	WE in EZFH	1.280		1.280				
	WE in MFH	470		470				
	<b>Summe WE</b>	<b>1.750</b>		<b>1.750</b>				
Amberg- Sulzbach (LK)	WE in EZFH	4.130		550		2.140		1.440
	WE in MFH	850		150		490		210
	<b>Summe WE</b>	<b>4.980</b>		<b>700</b>		<b>2.630</b>		<b>1.650</b>
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	WE in EZFH	3.020		110	810	390	120	1.380
	WE in MFH	820		80	190	130	60	270
	<b>Summe WE</b>	<b>3.840</b>		<b>190</b>	<b>1.000</b>	<b>520</b>	<b>180</b>	<b>1.650</b>
Schwan- dorf (LK)	WE in EZFH	8.020		3.930	1.590	1.300	40	800
	WE in MFH	970		700	170	90	0	10
	<b>Summe WE</b>	<b>8.990</b>		<b>4.630</b>	<b>1.760</b>	<b>1.390</b>	<b>40</b>	<b>800</b>
Tirschen- reuth (LK)	WE in EZFH	2.420		780	590		340	580
	WE in MFH	800		210	360		100	80
	<b>Summe WE</b>	<b>3.220</b>		<b>990</b>	<b>950</b>		<b>440</b>	<b>660</b>
Oberpfalz-Nord	WE in EZFH	20.290	1.420	6.650	2.990	3.830	500	4.200
	WE in MFH	4.380	470	1.610	720	710	160	560
	<b>Summe WE</b>	<b>24.670</b>	<b>1.890</b>	<b>8.260</b>	<b>3.710</b>	<b>4.540</b>	<b>660</b>	<b>4.760</b>

Quelle: eigene Berechnungen

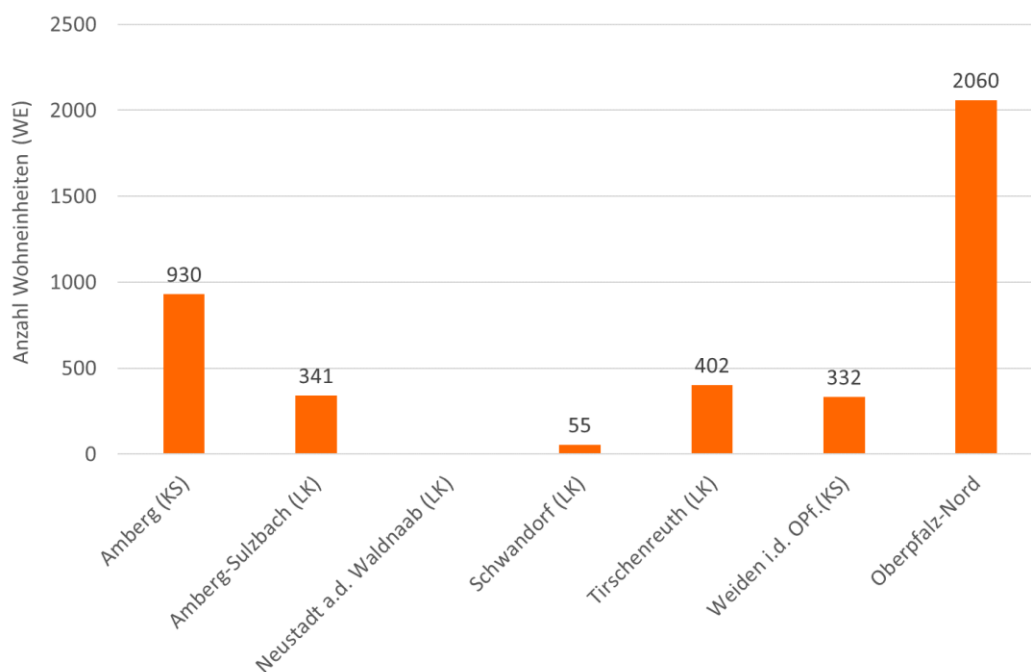
empirica

## 9.4 Neubaubedarf für geförderte Mietwohnungen

### Wenig zielführend: Orientierung an der heutigen Versorgungsquote

In Kapitel 7.5.2 wurde die Versorgungsquote der Haushalte in der Oberpfalz mit geförderten Wohnungen ermittelt. Diese lag in den Landkreisen und kreisfreien Städten zwischen 0,2 % (Neustadt a.d. Waldnaab) und 4,7 % (Amberg) und in der Oberpfalz-Nord insgesamt bei 1,4 %. Legt man diese für heute ermittelten Versorgungsquoten der zukünftigen Haushaltszahl in der Oberpfalz-Nord zugrunde (Annahme: das heutige Versorgungsniveau mit geförderten Wohnungen soll langfristig aufrechterhalten werden), dann bedeutet dies bei den angenommenen zukünftigen Bindungsausläufen (vgl. Abbildung 31) einen Neubaubedarf von 2.060 geförderten Wohnungen in der gesamten Oberpfalz-Nord. Der größte Teil davon würde auf die kreisfreie Stadt Amberg entfallen mit 930 Wohnungen. In der kreisfreien Stadt Weiden i.d. OPf. läge der Neubaubedarf bei rund 330 Wohnungen und in den beiden Landkreisen Amberg-Sulzbach bei rund 430 Wohnungen und Tirschenreuth bei rund 400 Wohnungen. Da es in den Landkreisen Schwandorf und Neustadt a.d. Waldnaab bereits heute kaum Sozialwohnungen gibt und die Versorgungsquote daher auch jeweils weniger als 1% beträgt, kommt diese Betrachtung des Neubaubedarfs zu dem Ergebnis, dass in diesen beiden Landkreisen kaum (Landkreis Schwandorf) bzw. kein (Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab) besteht.

**Abbildung 55: Neubaubedarf geförderter Wohnungen bis 2040 in der Oberpfalz-Nord bei Aufrechterhaltung der heutigen Versorgungsquote der Haushalte**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Dieser Ansatz der Fortschreibung der Versorgungsquote ist wenig hilfreich bzw. kommt zu unplausiblen Ergebnissen. Das fällt insbesondere beim Landkreis Schwandorf und bei der kreisfreien Stadt Amberg auf.

- Die Fortschreibung der Versorgungsquote von lediglich 0,3 % im Landkreis Schwandorf führt quasi zu einem „Null-Bedarf“ im Landkreis Schwandorf. Dies ist angesichts der im Kontext der Oberpfalz-Nord am stärksten angespannten Wohnungsmarktsituation im Landkreis Schwandorf (Nähe zu Regensburg) aber paradox. Zudem werden im Landkreis Schwandorf (d.h. in der Stadt Schwandorf) aktuell rund 110 Sozialwohnungen realisiert (vgl. Kapitel 7.5.2).
- Ebenso unplausibel ist der hohe Bedarf an gefördertem Wohnungsneubau in der Stadt Amberg. Anhand der heutigen Versorgungsquote läge der Neubaubedarf im geförderten Segment in der Stadt Amberg bei 930 Wohnungen. Das aber würde bedeuten, wenn man den in Kapitel 9.2 berechneten Neubaubedarf als Maßstab nimmt, dass fast jede neu gebaute Geschosswohnung in Amberg in der Zukunft eine geförderte Wohnung wäre. Wenn man die berechnete Neubaunachfrage für Amberg nimmt, lägen die 930 geförderten Wohnungen sogar deutlich über dem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment.

Daher ist es erforderlich, einen alternativen Ansatz zur Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs im geförderten Segment in der Oberpfalz-Nord zu verwenden.

### **Alternativer Ansatz: Orientierung an der Umzugsfluktuation**

Die verschiedenen Haushaltstypen am Wohnungsmarkt ziehen pro Jahr in unterschiedlichem Maße um. Das zeigt eine Auswertung aus dem Sozioökonomischen Panel (SOEP), einer bundesweiten repräsentativen und regelmäßigen Befragung. Dabei gilt: ältere Haushalte ziehen sehr viel seltener um als junge Haushalte und junge Paare ohne Kinder wechseln öfter den Wohnstandort als junge Familien mit Kindern. Verschneidet man die nach verschiedenen Haushaltstypen differenzierten Umzugsmobilitäten mit der Zahl der Haushalte in den Haushaltstypen, dann erhält man die Zahl der jährlich umziehenden Haushalte.

Diese umziehenden Haushalte fragen in Abhängigkeit von ihrem Haushaltstyp, ihrem Alter und ihrem Einkommen unterschiedliche Wohnformen nach (u.a. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, kleine oder große Wohnungen). Nimmt man an, dass Haushalte mit niedrigen Einkommen in hohem Maße auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind, dann ist das die Zielgruppe für geförderte Wohnungen, die im Rahmen der bayerischen Landeswohnraumförderung nur für Haushalte im Rahmen festgelegter Einkommensgrenzen zur Verfügung stehen sollen. Damit wird darauf gezielt, die Wohnraumversorgung für Haushalte mit niedrigen Einkommen zu sichern bzw. zu verbessern.

Mit der eingangs beschriebenen Methodik lässt sich die Zahl der pro Jahr in der Oberpfalz-Nord bzw. in den Landkreisen und kreisfreien Städten umziehenden Haushalte mit niedrigen Einkommen abschätzen. Geht man davon aus, dass dieses Gesamtbild des Umzugsgeschehens auch der Maßstab sein soll, für eine an den verschiedenen Zielgruppen des Wohnungsmarktes orientierte Differenzierung des Wohnungsneubau in der Oberpfalz-Nord, dann lässt sich damit auch der Bedarf an gefördertem Wohnungsneubau abschätzen.

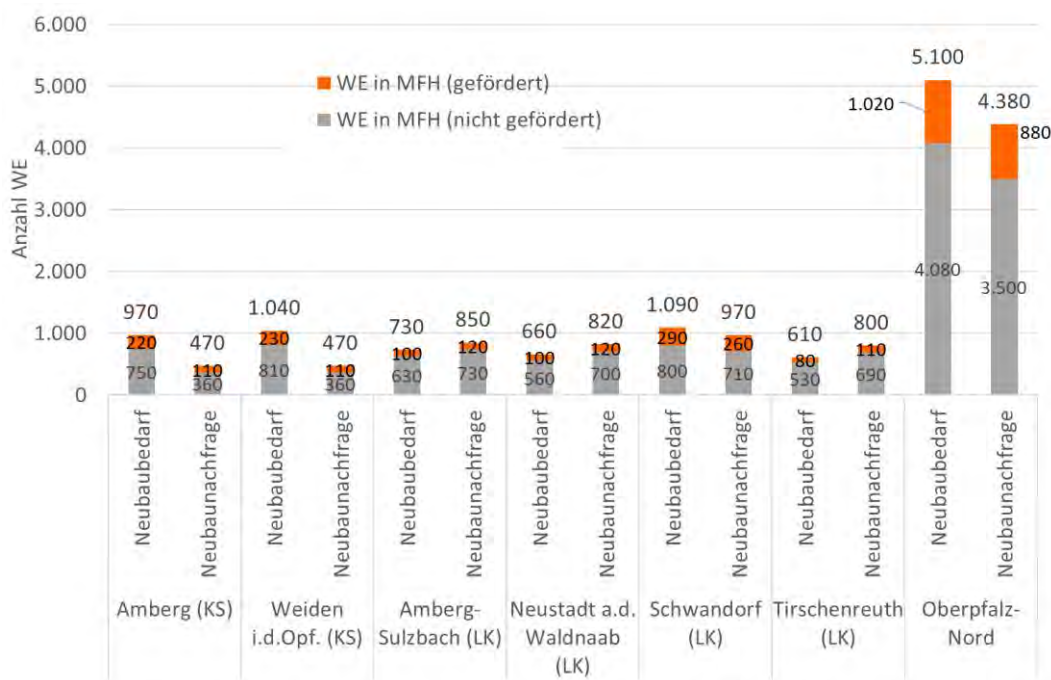
Im Hinblick auf Bedarfe nach geförderten (Neubau)Wohnungen ist zum einen zwischen den verschiedenen Zielgruppen zu unterscheiden.

- Aufgrund der in der Oberpfalz-Nord insgesamt wenig angespannten Wohnungsmarktsituation wird davon ausgegangen, dass nicht alle Haushalte mit niedrigem Einkommen in geförderte Wohnungen ziehen müssen. Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte können sich am regionalen freifinanzierten Wohnungsmarkt relativ gut versorgen. Die Mieten der Bestandswohnungen sind mit gewissen Schwankungen zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten größtenteils niedrig. Jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte sind auch nicht auf besondere Wohnqualitäten, die nur im Neubau herzustellen sind, angewiesen. Daher wird dieser Haushaltstyp im Weiteren nicht mehr als Zielgruppe für den geförderten Wohnungsneubau betrachtet.
- Das ist ganz anders bei älteren Haushalten, die mit zunehmendem Alter auf altersgerechten Wohnraum angewiesen sind. Dieser barrierearme oder sogar -freie Wohnraum lässt sich kaum im Wohnungsbestand herstellen, da die Bausubstanz auch in Verbindung mit baulichen Vorschriften wie dem Brandschutz das verhindert. Hier sind neu gebaute Wohnungen die einzige Alternative.
- Eine weitere Zielgruppe für geförderten Wohnungsneubau sind Familien mit niedrigem Einkommen, für die eine Wohnung eine gewissen Mindestgröße haben muss. Entscheidender als die Wohnfläche ist dabei die Zimmerzahl, die für Familien mit einem Kind wenigstens über drei Zimmer und für Familien mit zwei und mehr Kindern wenigstens über vier Zimmer verfügen muss. Solche großen Mietwohnungen gibt es in der Oberpfalz-Nord im Bestand aber nur selten.
- Auch Alleinerziehende sind regelmäßig unterversorgt mit finanzierbaren Mietwohnungen. Am häufigsten haben Alleinerziehende ein Kind, es gibt aber auch Alleinerziehende mit zwei und mehr Kindern. Auch wenn es die erforderlichen Wohnungsgrößen (v.a. Wohnungen mit zwei und drei Zimmern) viel öfter als große Wohnungen im Wohnungsbestand gibt, sind diese häufig zu teuer und Alleinerziehende treten bei der Wohnungssuche häufiger in Konkurrenz zu kaufkräftigeren Zweipersonenhaushalten. Daher sind auch Alleinerziehende eine Zielgruppe für geförderten Mietwohnungsneubau in der Oberpfalz-Nord.

Zum anderen ist der Wohnungsmarkt in den Landkreisen und kreisfreien Städten in unterschiedlichem Maße entspannt. Die relativ geringste Entspannung gibt es im Landkreis Schwandorf und in den beiden kreisfreien Städten Weiden i.d. OPf. und Amberg. Dagegen sind die Wohnungsmärkte in den Landkreisen Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab und Amberg-Sulzbach am entspanntesten. Das drückt sich in der Wohnungsprognose darin aus, dass in diesen drei Landkreisen der Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2040 stärker steigen wird als in den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten. Diese räumlichen Unterschiede sollten sich auch in der Festlegung des Neubaubedarfs im geförderten Segment ausdrücken. Daher wird in der Berechnung davon ausgegangen, dass die umziehenden Haushalte mit niedrigem Einkommen in den drei Landkreisen Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab und Amberg-Sulzbach in geringerem Maß auf mietpreisgebundenen geförderten Wohnraum angewiesen sind als in den übrigen Regionen der Oberpfalz-Nord. Für das Berechnungsmodell wird angenommen, dass der Bedarf für umziehende Haushalte mit niedrigem Einkommen in den drei Landkreisen nur halb so hoch ist wie in den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten.

Im Ergebnis der Betrachtung der Umzugsfluktuation in der Oberpfalz-Nord und in den Landkreisen und kreisfreien Städten lässt sich regionsweiter Anteil von rund 20 % der umziehenden Haushalte, die üblicherweise Mietwohnungen nachfragen, ermitteln, die für geförderten Wohnungsneubau in Frage kommen. Die Situation ist in den Landkreisen und kreisfreien Städten unterschiedlich. Der Anteil schwankt von 14 % im Landkreis Tirschenreuth bis 27 % im Landkreis Schwandorf. Die aus den verschiedenen Anteilen resultierenden Volumina sind in Relation einerseits zum Neubaubedarf in MFH und, andererseits, zur Neubaunachfrage in MFH (vgl. Kapitel 9.2) zur Ermittlung des Neubaubedarfs und der Neubaunachfrage in Abbildung 56 dargestellt.

**Abbildung 56: Neubaubedarf geförderter Mietwohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten in der Oberpfalz-Nord, 2020 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

## 10. Exkurs: Corona-Effekte für den Wohnungsmarkt Oberpfalz-Nord?

### 10.1 Wohnsituation und veränderte Wohnwünsche

In den ersten Monaten der Corona-Pandemie gab es zahlreiche Artikel, ad-hoc Umfragen und Meinungsbekundungen dazu, wie sich die Pandemie auf den Wohnungsmarkt auswirken wird bzw. könnte. Zum einen wurde auf Wohnungswirtschaft geschaut, die zu Beginn der Pandemie (Mai 2020) „angesichts anhaltender Einschränkungen, zunehmender Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit (...) deutlich höhere Zahlungsausfälle und Stundungen“ erwartete. In einer Umfrage gaben drei Viertel der damals befragten Unternehmen an, dass sie im Zuge der Corona-Krise in Zukunft höhere Mietausfälle erwarten.<sup>34</sup> Im Juli 2020 berichtete der GdW jedoch schon davon, dass die Mietrückstände in der Krise gering bleiben. Bei den Mitgliedern des GdW und seiner Regionalverbände lagen die Zahlungsausfälle zu dem Zeitpunkt bei lediglich 0,62 Prozent der Mietverhältnisse.<sup>35</sup> Auch die größeren Wohnungsbestandshalter in der Oberpfalz-Nord hatten kaum Mietausfälle beim Wohnen. Darauf deuten die in der Presse veröffentlichten Meldungen über die gut verlaufenden Geschäftsjahre 2020 und 2021 für die Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (Kewog), die Stadtbau Amberg GmbH und die Stadtbau GmbH Weiden.

Zum anderen fokussierten sich die Diskussionen nach Beginn der Corona-Pandemie auf die Frage, ob und wie sich die Nachfrage nach Wohnungen verändert. Vor dem Hintergrund von Lockdowns mit Home-Schooling und der verstärkten Nutzung von Homeoffice zeigten Befragungen (wie die von der LBS, Vgl. Abbildung 57), dass Haushalte mehr Zeit zuhause verbracht, sich Homeoffice-Plätze eingerichtet und ihr Wohnumfeld verändert haben. Ein nicht unerheblicher Anteil der Befragten gab an, ihre Wohnsituation nach den Erfahrungen in der Corona-Pandemie als nicht mehr als optimal zu empfinden - Mieter deutlich stärker als selbstnutzende Eigentümer. Dennoch äußerten nur wenige den Wunsch (selbstnutzende Eigentümer sehr viel seltener als Mieter), umzuziehen, was aufgrund der hohen Immobilienpreise auch nachvollziehbar ist.

Gefragt nach den Wohnwünschen beim nächsten Umzug (vgl. Abbildung 58) war es den damals befragten Haushalten angesichts der damals vorherrschenden Pandemiepräsenz besonders wichtig, (mehr) Freiflächen (Balkon, Garten) zu haben. Auch der Wunsch nach mehr Zimmern für einen abgeschlossenen Arbeitsplatz oder für das Home-Schooling der Kinder dürfte Pandemie-getrieben gewesen sein. Es fällt auf, dass diese beiden Themen für Mieter sehr viel wichtiger waren als für selbstnutzende Eigentümer. Die drüber hinaus angegebenen Wünsche stehen nicht oder nur in geringem Maß in Verbindung mit der Corona-Pandemie.

---

<sup>34</sup> <https://www.vhw.de/nachricht/umfrage-wohnungsunternehmen-erwarten-wegen-corona-krise-hoehere-mietausfaelle-und-fahren-investitione/>

<sup>35</sup> <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/wohnungswirtschaft-bleibt-trotz-corona-krise-verlaessliche-partnerin-ihrer-mieter-und-stabilitaetsanker-fuer-die-wirtschaft/>

**Abbildung 57: Veränderungen beim Wohnen in der Corona-Pandemie, 2020**

**Corona-Erfahrungen: Zu Hause ist wichtiger geworden**

So viel Prozent der befragten ...

■ Mieter ■ Eigentümer



Befragung von 626 Mietern und 286 Eigentümern im Alter von 20 bis 45 Jahren in Deutschland im August 2020, Auszug aus den Ergebnissen

Quelle: Feedbaxx/LBS Research

Quelle: LBS (abrufbar unter [https://www.lbs.de/presse/p/lbs\\_research/details\\_15425088.jsp](https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp))

empirica

**Abbildung 58: Wohnwünsche von Mieter und Eigentümern in der Corona-Pandemie, 2020**

Worauf Mieter und Eigentümer aufgrund ihrer Erfahrungen mit der Corona-Pandemie beim nächsten Umzug besonders achten würden (Mehrfachnennungen, in Prozent)

■ Mieter ■ Eigentümer



Befragung von 626 Mietern und 286 Eigentümern im Alter von 20 bis 45 Jahren in Deutschland im August 2020

Quelle: Feedbaxx/LBS Research

Quelle: LBS (abrufbar unter [https://www.lbs.de/presse/p/lbs\\_research/details\\_15425088.jsp](https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp))

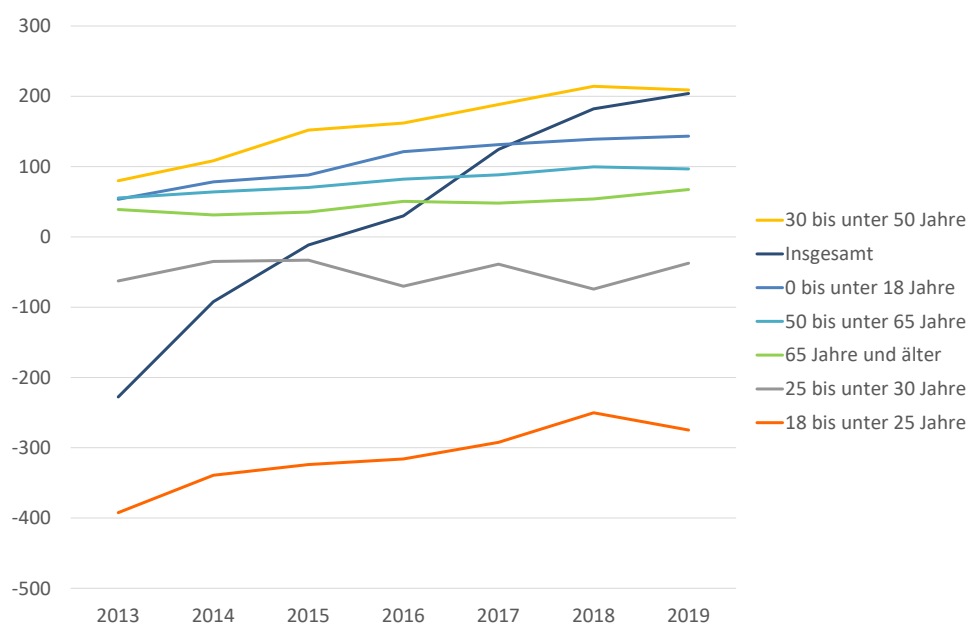
empirica

Für die Oberpfalz-Nord liegen keine spezifischen Umfragen von Haushalten zu den im Kontext der Corona-Pandemie veränderten Wohnwünschen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass die oben dargestellten Befragungsergebnisse mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch auf die Oberpfalz-Nord zutreffen. Berücksichtigt man dabei, dass anteilig mehr Haushalte in der Oberpfalz-Nord in selbstgenutztem Eigentum, insbesondere im Einfamilienhaus wohnen (vor allem in den vier Landkreisen) als im bundesdeutschen Durchschnitt, dann dürften die Pandemie-bedingten Einschränkungen im persönlichen Wohnumfeld in der Oberpfalz-Nord sehr viel geringer (gewesen) sein als in Deutschland insgesamt und insbesondere in den deutschen Großstädten mit einem sehr hohen Anteil von Mietern. Unabhängig davon wird es auch in der Oberpfalz-Nord Mieter gegeben haben, deren Wohnsituation sich durch die Beschränkungen in der Corona-Pandemie verschlechtert hat. Zu vermuten ist, dass dies mengenmäßig insbesondere in den beiden kreisfreien Städten Amberg und Weiden i.d. OPf. der Fall gewesen sein dürfte, weil es dort absolut viele Mieterhaushalte gibt.

## 10.2 Trend des Zuzug von Familien in den ländlichen Raum durch Corona verstärkt

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen von 2021 zeigt den Trend auf, dass der ländliche Raum außerhalb der Umlandkreise um die Metropolen in Deutschland wieder Einwohner durch Wanderungen hinzugewinnt. Es wird aufgezeigt, dass ländliche Räume in Deutschland mit Anschluss an Großstädte (d.h. die Fahrtzeit zur nächsten Metropole beträgt 60 bis 90 Minuten), was auch für die Oberpfalz-Nord zutrifft, über Wanderungsbeziehungen im Saldo in wachsendem Maß insbesondere Familien gewinnen (vgl. Abbildung 59). Diesen Trend gab es schon vor Beginn der Corona-Pandemie.

**Abbildung 59: Altersspezifischer Wanderungssaldo ausgewählter Landkreise des ländlichen Raumes in Deutschland, 2013 - 2019**



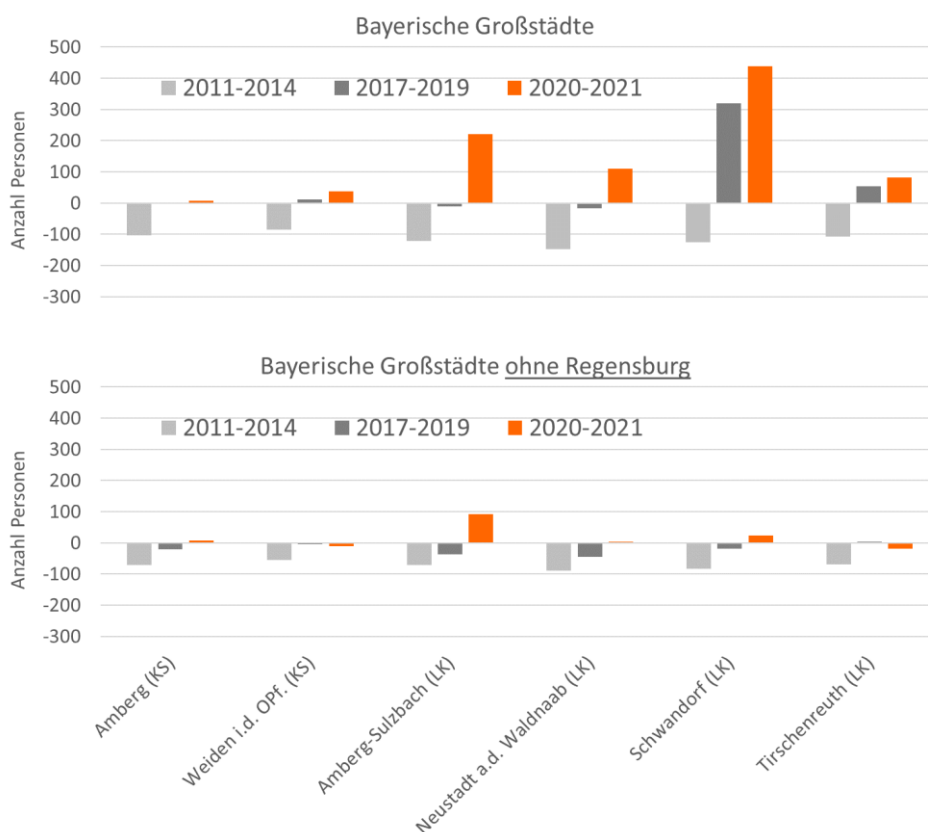
Mittelwert; nur deutsche Staatsbürger

Quelle: destatis – Wanderungsstatistik; eigene Darstellung

empirica

Der Trend, dass Familien die Großstädte verlassen und nicht nur in die Umlandkreise ziehen, sondern auch in die weiter entfernten ländlichen Räume, ist weniger mit einer „neuen Landlust“ zu erklären als vielmehr mit kleinen Veränderungen einzelner Parameter (u.a. Wohnkosten, Wohnfläche, selbständigere Freizeitgestaltung der Kinder). Diese haben dann dazu geführt, dass bei mehr Familien ein „Tipping Point“ erreicht und die Entscheidung wieder häufiger „pro Land“ gefällt wurde. Ein wesentliches Argument dabei dürften die Wohnkosten sein, die in den Großstädten und auch in ihren Umlandkreisen in den letzten zehn Jahren stärker stiegen als im ländlichen Raum. Hinzu kommt ein wachsender Arbeitsmarkt, der auch in der Oberpfalz-Nord zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitsplätze geführt hat und für Zuwanderung sorgte (vgl. Kapitel 6.1.1). Das hat in Summe dazu geführt, dass sich das jährliche Wanderungssaldo der Landkreise und kreisfreien Städte in der Oberpfalz-Nord mit den bayerischen Großstädten (ab 100.000 Einwohner) zwischen den Phasen 2011 bis 2014 und 2017 bis 2019 deutlich verbessert hat (vgl. Abbildung 60). Dieser Trend setzte sich während der Corona-Pandemie nicht nur fort, sondern wurde noch verstärkt. Treiber waren das Homeoffice, der Wunsch nach mehr Wohn- und Freifläche und das hohe Immobilienpreisniveau in den Großstädten. Die untenstehende Abbildung unterstreicht dabei die außerordentliche Bedeutung von Zuzügen aus der Stadt Regensburg in die Oberpfalz-Nord.

**Abbildung 60: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo der Landkreise und kreisfreien Städte in der Oberpfalz-Nord mit bayerischen Großstädten**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

## 11. Strategische Handlungsfelder und Empfehlungen

### 11.1 Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Oberpfalz-Nord kann insgesamt als entspannt bewertet werden. Es gibt aber räumliche Unterschiede (vgl. Abbildung 61). Während der Landkreis Schwandorf sowie die beiden kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf. relativ am angespanntesten sind, ist die Situation in den Landkreisen Neustadt a.d. Waldnaab, Amberg-Sulzbach und insbesondere Tirschenreuth am entspanntesten. Betrachtet man die Oberpfalz-Nord nach den im Rahmen der vorliegenden Studie gebildeten Gemeindetypen,

- dann ist der Nachfragedruck in den Gemeindetypen 5 und 7 (Grundzentren und Orte in sehr peripherer Lage, die größtenteils im Osten der Planungsregion in der Nähe der Grenze zur Tschechischen Republik liegen) am geringsten.
- Die Oberzentren (Typ 1) verzeichnen, wie eingangs erwähnt, zusammen mit den Mittelzentren (Typen 2 und 3) im Vergleich der Gemeindetypen den relativ höchsten Nachfragedruck.
- Die Gemeindetypen 4 und 6 (Grundzentren und Orte in peripherer Lage) haben insgesamt gesehen einen mittleren bis leicht erhöhten Nachfragedruck. Es ist aber je nach Lage zu differenzieren. Kommunen im Dreieck zwischen Weiden i.d. OPf., Amberg und Grafenwöhr (LK Amberg-Sulzbach, LK Neustadt a.d. Waldnaab) profitieren vom Überschwappen der Nachfrage aus Amberg und Weiden i.d. OPf., vom Sonderfaktor „Militärstandort Grafenwöhr“ tlw. aus Nürnberg (westlich liegende Kommunen). Bei den übrigen Kommunen dieses Typs ist das weniger der Fall und diese verzeichnen einen geringeren Nachfragedruck.

**Abbildung 61: Nachfragedruck am Wohnungsmarkt in der Oberpfalz-Nord**

	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittel- zentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittel- zentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grund- zentren (periphere Lage)	Typ 5: Grund- zentren (sehr periphere Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)
Amberg (KS)	<b>+ / ++</b>						
Weiden i.d. OPf. (KS)	<b>+ / ++</b>						
Amberg-Sulzbach (LK)		<b>+</b>		<b>+</b>		<b>O</b>	
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)		<b>+ / O</b>	<b>+</b>	<b>O</b>	<b>-</b>	<b>O / +</b>	<b>-</b>
Schwandorf (LK)		<b>++</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>-</b>	<b>+ / O</b>	<b>-</b>
Tirschenreuth (LK)		<b>+</b>	<b>+</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**++** hoch  
**+** erhöht  
**O** mittel  
**-** gering  
  Typ nicht vorhanden

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Die insgesamt entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Planungsregion Oberpfalz-Nord führt dazu, dass potenzielle Nachfrager quantitativ ausreichend Wohnraum vorfinden. Rein zahlenmäßig wird die Nachfrage sogar insofern übertroffen, als dass Wohnungen und Häuser auch mancherorts leer stehen. Das betrifft v.a. die Gemeindetypen 5 und 7 und dort Objekte, die substanziell nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen, ist aber vereinzelt auch in den übrigen Gemeindetypen zu finden. Gleichzeitig gibt es eine qualitative Nachfrage nach modernem Wohnraum, der Neubaustandards genügen muss.

Im Sinne eines langfristig zu stabilisierenden und qualifizierenden Wohnungsmarktes in der Oberpfalz-Nord sollte es das Ziel sein, dass die Haushalte auch qualitativ ausreichend geeigneten Wohnraum zur Verfügung haben. Dies erfordert sowohl Anpassungen im Wohnungsbestand als auch Neubau. Die wichtigsten Zielgruppen für eine qualitativ bedingte Nachfrage in der Planungsregion sind Umzugshaushalte, die als Umzugshaushalt in der Region wohnen bleiben oder zuziehen möchten und keine ihren Vorstellungen entsprechenden Wohnangebote finden. Anlässe für Umzüge können Veränderungen in der Haushaltssituation sein (Vergrößerung, Verkleinerung, Auszug aus dem Elternhaus, Trennung, Zusammenziehen), veränderte Wohnbedürfnisse (Qualitätsoptimierung und/oder Standortoptimierung), finanzielle Veränderungen oder (ggf. bevorstehende) Einschränkungen der Mobilität (im Alter, durch Krankheit) oder auch ein Arbeitsplatzwechsel. Daher erfolgt in den nachfolgend dargestellten strategischen Handlungsfeldern immer auch eine Zielgruppenperspektive, dort wo es Sinn macht.

## 11.2 Handlungsfeld Neubau

### 11.2.1 Überblick zukünftiger Neubau nach Gemeindetypen

In nachfolgender Abbildung ist die mengenmäßige Bedeutung des zukünftigen Wohnungsneubaus differenziert nach Segmenten und Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord dargestellt. Die Kreisgröße stellt ungefähr die mengenmäßige Bedeutung des Neubauvolumens dar. Aus dem Berechnungsmodell zum Bedarf nach geförderten Mietwohnungen resultiert bei dem Gemeindetyp 6 ein nicht vorhandener Bedarf.

**Abbildung 62: Bedeutung des zukünftigen Wohnungsneubaus in den Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord**

	Typ 1: Oberzentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)
Neubau von Ein-/Zweifamilienhäusern	●	●	●	●	●	●	●
Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen / Eigentumswohnungen	●	●	●	●	●	●	●
Neubau von geförderten Mietwohnungen	●	●		●		im Einzelfall zu prüfen	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Aufgrund der unterschiedlichen Lage von Kommunen dieses Gemeindetyps, u.a. im Umland der beiden kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf., ist im Einzelfall zu prüfen, ob örtlicher Bedarf in der betreffenden Gemeinde besteht. In den nachfolgenden Kapitel werden die drei Segmente differenziert dargestellt.

### 11.2.2 Ein-/Zweifamilienhäuser

#### Mengengerüst

Nachfolgende Abbildung beziffert das zukünftige Neubauvolumen bis 2040 für die Landkreise und die kreisfreien Städte sowie die Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord (vgl. Abbildung 63). Orientierungsgröße ist der jeweilige Mittelwert auf der berechneten Neubaunachfrage und des Neubaubedarfs (vgl. Kapitel 9). Die genannten Werte sind als Orientierungswerte zu verstehen. Hierzu ein Beispiel: In der kreisfreien Stadt Amberg liegt der Mittelwert des zukünftigen Neubauvolumens im Ein-/Zweifamilienhaussegment bei 1.150 WE, wobei die Spanne zwischen 1.100 und 1.200 WE liegt.

**Abbildung 63: Neubauvolumen im Ein-/Zweifamilienhaussegment in den Gemeindetypen und Landkreisen und kreisfreien Städten der Oberpfalz-Nord, 2020 - 2040**

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Segment	Neubau (WE) nach Gemeindetyp						
		Gesamt	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)
Amberg (KS)	Nachfrage	1.400	1.400					
	Bedarf	900	900					
	Mittelwert	<b>1.150</b>	1.150					
Weiden i.d. OPf. (KS)	Nachfrage	1.300	1.300					
	Bedarf	800	800					
	Mittelwert	<b>1.050</b>	1.050					
Amberg- Sulzbach (LK)	Nachfrage	4.100		600		2.100		1.400
	Bedarf	3.900		500		2.000		1.400
	Mittelwert	<b>4.000</b>		<b>550</b>		<b>2.050</b>		<b>1.400</b>
Neustadt a.d. Waldnaab	Nachfrage	3.000		100	800	400	100	1.400
	Bedarf	2.800		100	800	400	100	1.300
	Mittelwert	<b>2.900</b>		<b>100</b>	<b>800</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>1.350</b>
Schwan- dorf (LK)	Nachfrage	8.000		3.900	1.600	1.300	50	800
	Bedarf	8.700		4.300	1.700	1.400	50	900
	Mittelwert	<b>8.350</b>		<b>4.100</b>	<b>1.650</b>	<b>1.350</b>	<b>50</b>	<b>850</b>
Tirschen- reuth (LK)	Nachfrage	2.400		800	600		300	600
	Bedarf	1.600		500	400		200	400
	Mittelwert	<b>2.000</b>		<b>650</b>	<b>500</b>		<b>250</b>	<b>500</b>
Oberpfalz- Nord	Nachfrage	20.250	2.700	5.400	3.000	3.800	450	4.200
	Bedarf	18.850	1.700	5.400	2.900	3.800	350	4.000
	Mittelwert	<b>19.550</b>	<b>2.200</b>	<b>5.400</b>	<b>2.950</b>	<b>3.800</b>	<b>400</b>	<b>4.100</b>

Gerundete Werte

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

#### Zielgruppen

Hauptzielgruppe für neu zu bauende Ein- und Zweifamilienhäuser sind Familien. Familien suchen familiengerechte Objekte in einem familiengerechten Umfeld. Wenn sie ihre Vorstellungen nicht im Bestand verwirklichen können oder wollen und ausreichend zahlungskräftig sind, bauen sie neu. Im Einfamilienhausneubau in der Planungsregion sind Familien die mit Abstand größte Käufergruppe.

Unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit haben Familienhaushalte ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich vor allem aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität.

Bei entsprechendem Einkommen bevorzugen Familien in der Oberpfalz-Nord meist das klassische Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück. Hier waren und sind die Interessentenlisten der Neubaugebieten in den Kommunen umfangreicher als die jeweils zur Verfügung stehenden Bauplätze. Mehr und mehr gehen aber auch kleinere Gemeinden dazu über, auch im Kontext des Flächensparens, eine Mischung der verschiedenen Bautypologien im Ein-/Zweifamilienhaussegment zu realisieren. Das heißt neben dem freistehenden Einfamilienhaus auch vermehrt Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Nach Aussage von vertieft untersuchten Kommunen (vgl. Kapitel 8) werden solche verdichteten Einfamilienhaustypologien auch vermehrt nachgefragt. Mit ein Grund hierfür sind auch die stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten.

#### **Standort- und Objektpräferenzen von Haushalten mit Kindern**

##### **Standort/Wohnumfeld**

- *Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zum Haus*
- *Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen)*
- *Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Umfeld: Radwege, verkehrsberuhigte Bereiche („Spielstraßen“), Straßenbeleuchtung, keine Angsträume*
- *Nähe zu Kinderbetreuung und Grundschulen*
- *Akzeptable Erreichbarkeit weiterführender Schulen*
- *Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Ort ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen*
- *Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen etc.*
- *ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und abends*
- *Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort*

##### **Objekt**

- *Idealerweise freistehendes Einfamilienhaus mit 130 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mindestens vier Zimmern, Grundstücksgröße 600 bis 800 m<sup>2</sup>*
- *Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 120 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mindestens vier Zimmern, Grundstücksgröße 300 bis 500 m<sup>2</sup>*
- *Reihenhäuser in kleinen Hausgruppen (nicht mehr als 4- 6 Häuser)*

#### **Ein-/Zweifamilienhausbau – Handlungsansätze**

- Entwicklung der bestehenden Wohnbaupotenziale mit Baurecht
- Schaffung von Baurecht für Wohnbaupotenziale (lassen sich Wohnbaupotenziale nicht aktivieren, besteht die Möglichkeit, die Fläche wieder als Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen)
- Ggf. Identifikation zusätzlich erforderlicher Wohnbauflächen
- Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung (vgl. auch Kapitel 11.3.1)
- Ausdifferenzierung des Einfamilienhaus-Segmentes im Neubau (d.h. anteilig mehr flächensparende und damit preiswertere Bautypologien (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, auch kleinere Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser).

### 11.2.3 Freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen

#### Mengengerüst

In der nachfolgenden Abbildung 64 sind die zukünftigen Neubauvolumen im Mehrfamilienhaussegment (ohne geförderte Wohnungen) bis 2040 für die Landkreise und die kreisfreien Städten sowie die Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord dargestellt. Orientierungsgröße ist der jeweilige Mittelwert auf der berechneten Neubaunachfrage und des Neubaubedarfs. Dieser Wert ist als Orientierungsgröße zu verstehen. Ein Beispiel: Im Landkreis Amberg-Sulzbach beträgt der Mittelwert 680 WE, d.h. eine Spanne von 650 bis 700 WE.

**Abbildung 64: Neubauvolumen im Mehrfamilienhaussegment (ohne geförderte Wohnungen) in der Oberpfalz-Nord, 2020 - 2040**

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Segment	Neubau (WE) nach Gemeindetyp							
		Gesamt	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)
Amberg (KS)	Nachfrage	360	360						
	Bedarf	750	750						
	Mittelwert	<b>560</b>	<b>560</b>						
Weiden i.d. OPf. (KS)	Nachfrage	360	360						
	Bedarf	810	810						
	Mittelwert	<b>590</b>	<b>590</b>						
Amberg- Sulzbach (LK)	Nachfrage	730		130		420		180	
	Bedarf	630		110		360		160	
	Mittelwert	<b>680</b>		<b>120</b>		<b>390</b>		<b>170</b>	
Neustadt a.d. Waldnaab	Nachfrage	700		70	160	110	50	230	80
	Bedarf	560		60	130	90	40	190	60
	Mittelwert	<b>630</b>		<b>70</b>	<b>150</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>210</b>	<b>70</b>
Schwan- dorf (LK)	Nachfrage	710		510	120	70			10
	Bedarf	800		580	140	70			10
	Mittelwert	<b>760</b>		<b>550</b>	<b>130</b>	<b>70</b>			<b>10</b>
Tirschen- reuth (LK)	Nachfrage	690		180	310		90	70	40
	Bedarf	530		140	240		60	50	30
	Mittelwert	<b>610</b>		<b>160</b>	<b>280</b>		<b>80</b>	<b>60</b>	<b>40</b>
Oberpfalz- Nord	Nachfrage	3.550	720	890	590	600	140	480	130
	Bedarf	4.080	1.560	890	510	520	100	400	100
	Mittelwert	<b>3.820</b>	<b>1.140</b>	<b>890</b>	<b>550</b>	<b>560</b>	<b>120</b>	<b>440</b>	<b>120</b>

Gerundete Werte

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

#### Zielgruppen

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne geförderte Wohnungen) werden von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt.

#### Jüngere und mittelalte Haushalte

Der Mangel an Mietwohnungen, insbesondere im ländlichen Raum, führt dazu, dass Haushalte zum Beispiel in die Städte abwandern oder nicht neu zuziehen. Dies betrifft sämtliche (potenzielle) Mieterhaushalte. Hierunter sind auch junge Menschen, die entgegen ihrem Wunsch den angestammten Wohnstandort verlassen. Dies ist zwar nicht nur in der Oberpfalz-Nord der Fall, sondern bundesweit vielerorts im ländlichen Raum der Fall, aber für eine prognostisch schrumpfende Region und ihre Orte ist dies umso dramatischer. Auch für Betriebe gestaltet sich der Mangel an Mietwohnungen mitunter als Hemmnis. Teilweise behelfen sich Unternehmen mit Ferienwohnungen.

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Wohnung sind abhängig von der Haushaltsgröße und Haushaltssituation (inkl. Einkommen). **In jungen Jahren**, bei Starterhaushalten oder jungen Berufstätigen, steht meist nur ein kleineres Budget zur Verfügung und Wohnungen werden gemietet. Auch wenn die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten häufiger als bei anderen Nachfragegruppen vom knappen Budget abhängen, teilen sie Anforderungen an den Wohnraum. Es sind Faktoren wie der günstige Preis, die Möglichkeit, alles unterzubringen (Wohnfläche eher zweitrangig), und die angemessene Ausstattung sowie eine teilweise hohe Kompromissbereitschaft.

#### **Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**

##### **Standort/Wohnumfeld**

- *Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule, Ausbildungs- bzw. Arbeitsstätte (idealerweise zu Fuß, mit Fahrrad oder ÖPNV)*
- *Lage in gewünschtem Ortsteil/Quartier*
- *Junges Flair, häufig urbane Quartiere*
- *Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie*

##### **Wohnraum**

- *Günstiger Preis*
- *Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen*
- *Angemessene Ausstattungsqualität mit teilweise hoher Kompromissbereitschaft*

Später im Lebenslauf steigt das Einkommen üblicherweise an und mit dem Budget auch die Anforderungen an den Wohnraum. Bei den **mittelalten Haushalten** im Alter von etwa 30 bis unter 65 Jahren sind weniger Haushalte als bei den Jüngeren einkommensschwach und ein größerer Teil verfügt über mittlere oder höhere Einkommen. Mittelalte Haushalte fragen in jüngeren Jahren eher Mietwohnungen nach. Sie wollen meist (noch) keine Wohnung kaufen, weil sie möglicherweise noch einmal arbeitsplatzbedingt umziehen oder sich ihre Haushaltssituation ändert. Sie sind daher kompromissbereiter als Käufer oder auch solche Haushalte, die keinen weiteren Umzug planen. Mit zunehmendem Alter werden von dieser Zielgruppe auch Eigentumswohnungen nachgefragt. Mittelalte Haushalte bevorzugen oft einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Sie teilen insgesamt all jene Standort- und Objektpräferenzen, die ein attraktives Wohnangebot ausmachen. Dies unterscheidet sich je nach Zahlungsfähigkeit und individuellen Präferenzen sehr. Die folgende Übersicht kann daher nur einen Auszug darstellen.

**Standort- und Objektpräferenzen von mittelalten Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**

- Lage im Stadtgebiet je nach Präferenz, gewisse Konzentration auf zentrale und gut angebundene Lagen
- Gute ÖPNV-/MIV-Anbindung
- Integration in Orte oder Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften
- Attraktive Umgebung
- Nähe zu bzw. gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Arbeitsplatz

**Wohnraum**

- Gewisses Maß an Individualität (Vermeidung eines Massencharakters des Gebäudes)
- Je nach Zahlungsfähigkeit ab 2 Zimmer aufwärts, je geringer die Zahlungsfähigkeit, umso kompakter die Grundrisse (Zimmerzahl)
- Getrennter Wohn-/Schlafbereich
- Ja nach Präferenz und Größe der Wohnung offene oder geschlossene Küchen
- Abstellraum in der Wohnung
- Private Freifläche
- Attraktive Blickbeziehungen
- Abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Keller

Ältere Haushalte

Die meisten älteren Menschen möchten auch im fortgeschrittenen Alter im angestammten Zuhause wohnen bleiben. Meist sind sie persönlich in höchstem Maße mit dem eigenen Wohnstandort und den eigenen vier Wänden verbunden. Die sozialen Netzwerke sind gerade im ländlichen Raum ausgeprägt. In der Regel bleiben gerade im ländlichen Raum Ältere daher so lange im eigenen Zuhause wohnen, bis ein Umzug unvermeidbar ist. Es gibt aber eine kleinere Gruppe, die vorher schon eine altersgerechte Lösung sucht, wenn das eigene Haus mit einem eigenen Grundstück zu aufwendig wird, Alltagshilfen oder gar Pflege im Alter erforderlich werden oder sie für diesen Fall vorsorgen möchten. Davon zeugt die hohe Nachfrage bei entsprechenden Wohnangeboten im ländlichen Raum. Viele Ältere wünschen sich dann eine altersgerechte (kleinere) Wohnung mit optionalen Unterstützungsleistungen bis hin zur Pflege. Finden diese Menschen entsprechende Wohnangebote, ist nicht nur ihre Versorgung verbessert, sondern auch der Generationenwechsel im Bestand befördert (vgl. Kapitel 11.3.3). Eine ausreichende Angebotssituation sollte daher das Ziel sein. Ein Defizit besteht insbesondere im preiswerten Segment. Barrierefreie preiswerte Mietwohnungen sind selten. Hierauf wird in Kapitel 11.2.4 eingegangen. Die Anforderungen von älteren Menschen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**Standort- und Objektpräferenzen von älteren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)****Standort/Wohnumfeld**

- *Eigenständiges Wohnen in intakten Nachbarschaften*
- *Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft, soziale Netzwerke in der Nähe*
- *Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch bei steigender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit, Nähe zu Dienstleistern/potenzieller Unterstützung*
- *Zentrale Lagen mit vielseitiger Infrastruktur (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste)*
- *Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung*
- *Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage*
- *Integration in Wohnquartiere gewünscht, Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u. a. Durchgrünung, belebte Bereiche*
- *Barrierearmes Umfeld*
- *Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen*

**Wohnraum**

- *Wohnungen mit getrennten Wohn-/Schlafbereichen, bevorzugte Größe zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup>, mindestens zwei Zimmer (1-Personen-Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare*
- *Barrierefrei bzw. -arm, inkl. Aufzug, (Option für) bodengleiche Dusche, ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche (Rollator)*
- *Im Erdgeschoss hohes Sicherheitsgefühl (Sicht- und Einbruchschutz)*
- *Großzügige private Freiflächen*
- *Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung*
- *Abstellmöglichkeiten in der Wohnung*
- *(Verschließbare) Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (Fahrrad, Rollator etc.)*
- *Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich*
- *Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür*

Junge Familien

Junge Familien in der Oberpfalz-Nord fragen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach. Wenn das der Fall ist, dann suchen sie in aller Regel Mietwohnungen und kaum Eigentumswohnungen als Selbstnutzer. Möchte man diese Zielgruppe auch in der Oberpfalz-Nord mit nachfragegerechten Angeboten bedienen, dann kommt es auf die Realisierung einfamilienhausähnlicher Wohnformen im Geschosswohnungsbau an. Dies umfasst überschaubare Wohngebäude mit nicht zu vielen Wohneinheiten (Präferenzen siehe nachfolgend). Auch wenn Alleinerziehende zumeist ein niedriges Einkommen haben (und daher für geförderte Mietwohnungen in Frage kommen, vgl. dazu Kapitel 11.2.4), gibt es einen geringen Anteil von alleinerziehenden Elternteilen, die über ein durchschnittliches und höheres Einkommen verfügen. Alleinerziehende haben aufgrund des Kindes/der Kinder grundsätzlich die gleichen Präferenzen wie Familien mit zwei Elternteilen, verfügen jedoch meist über ein geringeres Budget als diese und benötigen kleinere Wohnflächen.

**Standort- und Objektpräferenzen von Haushalten mit Kindern****Standort/Wohnumfeld**

- *Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen*
- *Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen)*
- *Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Umfeld: Radwege, verkehrsberuhigte Bereiche („Spielstraßen“), Straßenbeleuchtung, keine Angsträume*

- Nähe zu Kinderbetreuung und Grundschulen
- Akzeptable Erreichbarkeit weiterführender Schulen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Ort ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen etc.
- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und abends
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Ort für Eltern
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

#### **Wohnraum**

- Priorität kompakter Grundrisse zugunsten einer hohen Zimmeranzahl
- Wohn-/Lebensbereich mit privaten Freiflächen, z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Gebäude (Lärm) mit kinderlosen Haushalten (Belegungsmanagement)
- Abstellmöglichkeiten im Haus/in der Wohnung und im hausnahen Bereich, z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder
- Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum
- Möglichkeit der PKW-Anfahrt an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz, alternative Mobilitätsangebote (Lastenfahrrad u. Ä.)

## **Wohnungsmix**

Abgeleitet aus der Modellrechnung zur Umzugsmobilität von Haushalten in der Oberpfalz-Nord bzw. in den Landkreisen und kreisfreien Städten lässt sich der in Abbildung 65 dargestellte Wohnungsmix für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne geförderte Wohnungen) ableiten.

**Abbildung 65: Vorschlag für den Wohnungsmix von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne geförderte Wohnungen) in der Oberpfalz-Nord nach Landkreisen und kreisfreien Städten**

	Kleine Whng. (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	Mittelgroße Whng. (60 bis ca. 90 m <sup>2</sup> )	Große Whng. (90 m <sup>2</sup> und mehr)
Amberg (KS)	40%	57%	3%
Weiden i.d.Opf. (KS)	41%	56%	3%
Amberg-Sulzbach (LK)	30%	65%	6%
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	30%	65%	6%
Schwandorf (LK)	35%	61%	4%
Tirschenreuth (LK)	31%	64%	5%

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

## **Freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen – Handlungsansätze**

- Integration des Mehrfamilienhausbaus in bislang klassische Neubaugebiete mit Schwerpunkt Einfamilienhausbau (Festlegung von Baufeldern für Mehrfamilienhausbau)

- Verstärkte Innenentwicklung für die Bereitstellung von Grundstücken in zentralen Lagen der Kommunen (vgl. auch Kapitel 11.3.1).
- Ausdifferenzierung des Einfamilienhaus-Segmentes im Neubau (d.h. anteilig mehr flächensparende und damit preiswertere Bautypologien (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, auch kleinere Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser).
- Ansprache möglicher Investoren für den Mehrfamilienhausbau

#### 11.2.4 Geförderte Mietwohnungen

Das Segment der geförderten Wohnungen wird gesondert betrachtet, da die Nachfrage spezifischer ist (vgl. dazu den Abschnitt Zielgruppen weiter unten) und für den Neubau besondere Förderkonditionen gelten.

#### Mengengerüst

In der Abbildung 66 sind die Neubauvolumen im geförderten Segment nach Landkreisen und kreisfreien Städten und nach Gemeindetypen dargestellt. Zur Ermittlung des Volumens wurden die in Kapitel 9.4 berechneten Anteile des geförderten Wohnungsbaus am Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern zugrunde gelegt. Geförderter Neubau sollte auf die Ober- und Mittelzentren in der Oberpfalz-Nord konzentriert werden, einerseits weil Haushalte mit niedrigen Einkommen vor allem dort wohnen bzw. Wohnraum suchen und, andererseits, weil dort die für die Bemessungsgrundlage der Fördermiete zugrunde liegenden freifinanzierten Neubaumieten am höchsten sind und derzeit ein Niveau von rund 9 Euro / m<sup>2</sup> (nettokalt) erreichen (vgl. Abbildung 26).

**Abbildung 66: Neubauvolumen geförderter Mietwohnungen in der Oberpfalz-Nord, 2020 - 2040**

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Segment	Neubau (WE) nach Gemeindetyp						
		Gesamt	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)
Amberg (KS)	Nachfrage	110	110					
	Bedarf	220	220					
	Mittelwert	170	170					
Weiden i.d. OPf. (KS)	Nachfrage	110	110					
	Bedarf	230	230					
	Mittelwert	170	170					
Amberg- Sulzbach (LK)	Nachfrage	120		120				
	Bedarf	100		100				
	Mittelwert	110		110				
Neustadt a.d. Waldnaab	Nachfrage	120		120				
	Bedarf	100		100				
	Mittelwert	110		110				
Schwan- dorf (LK)	Nachfrage	260		240		30		
	Bedarf	290		260		30		
	Mittelwert	280		250		30		
Tirschen- reuth (LK)	Nachfrage	110		110				
	Bedarf	80		80				
	Mittelwert	100		100				
Oberpfalz- Nord	Nachfrage	830	220	590		30		
	Bedarf	1.020	450	540		30		
	Mittelwert	940	340	570		30		

Gerundete Werte

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

## Zielgruppen

Maßgeblich für den Bezug einer geförderten Mietwohnung sind die Einkommensgrenzen der bayerischen Landeswohnraumförderung (vgl. Abbildung 67).

**Abbildung 67: Einkommensgrenzen der bayerischen Landeswohnraumförderung, 2022**

		Eine Person	Zwei Personen	jeder weitere Haushaltsangehörige	zusätzlich jedes anrechenbare Kind
Stufe I	maximale Jahreseinkommen (netto)	14.000 €	22.000 €	4.000 €	1.000 €
	entspricht ca. Bruttoeinkommen / Jahr	20.000 €	31.430 €	5.710 €	1.430 €
Stufe II	maximale Jahreseinkommen (netto)	18.300 €	28.250 €	6.250 €	1.750 €
	entspricht ca. Bruttoeinkommen / Jahr	26.140 €	40.360 €	8.930 €	2.500 €
Stufe III	maximale Jahreseinkommen (netto)	22.600 €	34.500 €	8.500 €	2.500 €
	entspricht ca. Bruttoeinkommen / Jahr	33.400 €	51.000 €	12.570 €	3.700 €

Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales **empirica**

Im Unterschied zu sehr angespannten Wohnungsmärkten, auf denen für alle Zielgruppen ein Bedarf für geförderte Wohnungen besteht, sollte beim geförderten Wohnungsbau auf dem insgesamt eher entspannten Wohnungsmarkt der Oberpfalz-Nord ausgewählte Zielgruppen mit niedrigen Einkommen (gemäß der o.g. Einkommensgrenzen) für dieses Segment angesprochen werden. Das sind:

- Ältere Haushalte, die derzeit im nicht altersgerechten Geschosswohnungsbestand wohnen, der bausubstanziell auch nicht barrierearm modernisiert werden kann.
- Familien, die derzeit in zu kleinen Wohnungen wohnen und die wenigstens drei Zimmer (bei einem Kind) und vier Zimmer (bei zwei Kindern) benötigen.
- Alleinerziehende, die erfahrungsgemäß in sehr hohem Maße auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind und die gleichzeitig mindestens zwei Zimmer benötigen.
- Menschen mit Behinderung

## Wohnungsmix

Im Ergebnis der Analyse und Modellrechnung zur Umzugsmobilität von Haushalten in der Oberpfalz-Nord ergibt sich für die o.g. anzusprechenden Zielgruppen mit niedrigen

Einkommen folgender Mix von Haushaltsgrößen und damit den Regularien der Landeswohnraumförderung entsprechenden angemessenen maximalen Wohnflächen.<sup>36</sup>

**Abbildung 68: Vorschlag für den Zielgruppen- und Wohnungsmix von geförderten Wohnungen in der Oberpfalz-Nord**

	Eine Person	Zwei Personen	Drei Personen	Vier Personen	Fünf Personen
<b>Wohnflächenobergrenze</b>	<b>40 / 50 m<sup>2</sup></b>	<b>55 / 65 m<sup>2</sup></b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>	<b>105 m<sup>2</sup></b>
Amberg (KS)	15%	36%	30%	12%	8%
Weiden i.d.Opf. (KS)	15%	39%	29%	10%	8%
Amberg-Sulzbach (LK)	10%	29%	35%	16%	10%
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	9%	30%	35%	15%	10%
Schwandorf (LK)	10%	28%	35%	16%	11%
Tirschenreuth (LK)	10%	31%	34%	15%	10%

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

### Geförderter Mietwohnungsbau – Handlungsansätze

- Systematisches Erheben von Informationen über die Interessenten für geförderte Wohnungen (Haushaltsgröße, Alter, aktueller Wohnort, Grund für die Wohnungssuche), v.a. im Rahmen der Beantragung von Wohnberechtigungsscheinen.
- Aktive Ansprache potenzieller Investoren für geförderten Mietwohnungsbau und Beratung über die Fördermöglichkeiten.
- Einführung eines qualifizierten Mietspiegels für eine größere Markttransparenz und als Fundierung der abzuleitenden Fördermiete (vgl. Abbildung 26 zu den Neubaumieten in der Oberpfalz-Nord).
- Schaffung von Wohnbauflächen für geförderten Wohnungsneubau, ggf. über kommunale Grundstücke (Konzeptvergabe, Quotierung).

## 11.3 Handlungsfeld Bestand

### 11.3.1 Innenentwicklung und Leerstand

#### Innenentwicklung

Eine verstärkte Innenentwicklung ist nicht nur aufgrund der entsprechenden Maßgabe im Baugesetzbuch (Innen vor außen) geboten, sondern auch sinnvoll angesichts der Notwendigkeit, Flächen zu sparen. Innenentwicklung ist nicht gesetzlich definiert und umfasst verschiedene Kategorien, zu denen etwa folgende zählen:

<sup>36</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (April 2022): Materialien zum Wohnungsbau – Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern, S. 5

- Baulücken, d.h. nicht bebaute Grundstücke sowohl in älteren gewachsenen Einfamilienhausgebieten, in Baugebieten jüngerer Datums (z.B. aus den 2000er Jahren) als auch in dichter bebauten Ortmitten (Baulücken im Mehrfamilienhausbestand).
- Gewerbliche Brachen, sowohl im größeren Maßstab (z.B. aufgelassene Produktionsstätten) als auch kleinteiliger (z.B. aufgegebenen Handwerksbetriebe).
- Militärische Konversionsflächen
- Untergenutzte Grundstücke (z.B. gering bebaute große Grundstücke)
- Aufstockungen auf Gebäude und Ausbauten von Dachgeschossen (vor allem in Kommunen mit einem höheren Anteil von Mehrfamilienhäusern)

### Innenentwicklung - Handlungsansätze

- Systematische Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen: Wie die vertiefte Analyse in den Beispielkommunen zeigt, findet das bereits in einigen Kommunen statt (vgl. Kapitel 8).
- Umfrage bei den Eigentümern von Baulücken zur Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft (auch unter welchen Bedingungen können sich Eigentümer einen Verkauf / eine Entwicklung vorstellen).
- Entwicklung von Beratungsangeboten für Eigentümer von Baulücken oder anderen Grundstücken der Innenentwicklung, z.B. absehbare gewerbliche Brachen (bauliche Möglichkeiten, anzusprechende Zielgruppen etc.), um die Hürde der Aktivierung von Potenzialen zu verkleinern.<sup>37</sup>
- Aktivierung von Einliegerwohnungen durch Ansprache von Hauseigentümern.
- Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen in der Oberpfalz-Nord zur Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. initiiert vom Planungsverband).
- Prüfen der Fördermöglichkeiten für eine intensiviertere Innenentwicklung.<sup>38</sup>

### (Potenzieller) Leerstand

Aktuell spielt Wohnungsleerstand in der Oberpfalz-Nord insgesamt gesehen eine nachrangige Rolle. Das zeigt auch die Analyse der Beispielkommunen (vgl. Kapitel 8). Grund hierfür ist auf das regionsweite Wachstum der Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren. Angaben zum Leerstand liegen flächendeckend für die Oberpfalz-Nord nicht vor. Einige Kommunen erheben regelmäßig ihre Leerstände, z.B. mittels Stromzählermethode oder durch Begehungen. Wenn es Leerstände gibt, dann liegen sie eher in den nachfrageschwächeren Gemeindetypen 5 und 7 als in den übrigen Gemeindetypen. Aber auch dort gibt

---

<sup>37</sup> BBSR (2022): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden; BBSR (2021): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen; BBSR (2020): Strategien der Innenentwicklung; BBSR (2019)

<sup>38</sup> [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/1\\_modul3\\_einfuehrung.pdf](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/1_modul3_einfuehrung.pdf)

es einzelnen Leerstand, tlw. mitten in den Gemeinden u.a. am Rand von ausgewiesenen Sanierungsgebieten der historischen Ortskerne.

Zukünftig ist für die Oberpfalz-Nord insgesamt gesehen erstmal nicht von einer Zunahme des Leerstandes auszugehen, da die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte insgesamt in der Oberpfalz-Nord steigt. Räumlich ist ein differenziertes Bild zu zeichnen. Während es in den Landkreisen Schwandorf und Amberg-Sulzbach zu steigenden Haushaltszahlen kommt und daher kein mengenmäßig bedingter Leerstand entsteht, sinken die Haushaltszahlen insbesondere in den Landkreis Tirschenreuth und Neustadt a.d. Waldnaab, aber auch in den beiden kreisfreien Städten Weiden i.d. OPf. und Amberg. Dort wird die Zahl der Leerstände zunehmen.

Ausgehend von dem heute beobachtbaren Nachfragedruck in den verschiedenen Gemeindetypen (vgl. Kapitel 11.1) ist zu erwarten, dass der Leerstand in folgenden Gemeindetypen langfristig deutlicher zunehmen wird:

- Gemeindetyp 5: in den drei Landkreisen Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab und Amberg-Sulzbach
- Gemeindetyp 7: in den drei Landkreisen Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab und Amberg-Sulzbach, und je nach spezifischer Situation vor Ort auch vereinzelt im Landkreis Schwandorf (wobei dieser insgesamt gesehen nicht von steigendem Leerstand betroffen sein wird)
- Gemeindetyp 6: vor allem im Landkreis Tirschenreuth, möglicherweise auch in den Landkreisen Amberg-Sulzbach und Neustadt a.d. Waldnaab

Das Risiko für Leerstände dürfte bei qualitativ schlechten Beständen in wenig attraktiven Lagen überdurchschnittlich sein. Altbauten an peripheren Standorten und stärker befahrenen Straßen werden vermutlich vermehrt von Leerständen betroffen sein.

### **(Potenzieller) Leerstand - Handlungsansätze**

- Beobachtung des Leerstandes (Leerstandsmonitoring): Einige Kommunen in der Oberpfalz-Nord verfügen über Erfahrungen der systematischen Leerstandsbeobachtung (z.B. über Daten von Stadtwerken). Insbesondere geeignet für ein Leerstandsmonitoring bei Einfamilienhäusern ist ein Abgleich von Melderegister und Adressen von Gebäuden.
- Aktive Ansprache und Beratung von Eigentümern leerstehender und potenzieller leerfallender Immobilien (z.B. Gründe für den Leerstand, Vorstellungen, was mit der Immobilie passieren soll, Verkaufsbereitschaften bzw. Preisvorstellungen, bauliche Beratung).
- Identifizierung von Bereichen, in denen Leerstände entstehen könnten (Analyse der Altersstrukturen der Bevölkerung).
- Kommunale Förderprogramme, wie z.B. „Jung kauf alt“.<sup>39</sup> Dabei werden Käufer von Bestandsimmobilien mit einem Zuschuss seitens der Kommune unterstützt. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der bayerischen Landeswohnraumförderung auch

---

<sup>39</sup> [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2020160\\_Jungkaufalt\\_final\\_DL.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2020160_Jungkaufalt_final_DL.pdf)

Fördermittel für Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bereitgestellt werden können. Konzentration der Förderung auf die zentralen Lagen der Kommunen.

- Förderinitiative „Innen statt außen“ der Bayerischen Staatsregierung, die eine Beseitigung von innerörtlichen Leerständen zielt.<sup>40</sup>
- Bauliche Beratung (u.a. zu Umbau- oder Erweiterungs-Möglichkeiten)
- Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen in der Oberpfalz-Nord. Dieser Austausch kann von den Landkreisen und dem Planungsverband begleitet und moderiert werden. In diesem Rahmen sollten gute Beispiele wiedergenutzter Objekte aus der Oberpfalz-Nord und anderen Regionen in Deutschland dargestellt werden.

### 11.3.2 (Altersgerechte) Modernisierung

#### Formulierung von Modernisierungszielen mit Augenmaß

Die Analyse hat gezeigt, dass der tlw. in die Jahre gekommene Wohnungsbestand in der Oberpfalz-Nord in den nächsten Jahren stärker unter Modernisierungsdruck kommen wird. Treiber hierfür sind die energetischen Einsparziele (energetische Modernisierung) und der fortschreitende Alterungsprozess der Gesellschaft (altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes). Gleichzeitig wächst angesichts der Notwendigkeit einer Sicherung und Entwicklung preiswerten Wohnraums der Zielkonflikt zu einer vermehrten Modernisierung der Wohnungsbestände, weil das in aller Regel zu höheren Mieten führt. Daher ist für die Kommunen in der Oberpfalz anzuraten, die Formulierung von eventuellen Modernisierungszielen moderat zu gestalten, um die örtlichen Bestandshalter nicht zu überfordern. Ohnehin ist das vor allem ein Thema in Kommunen mit einem höheren Anteil von Geschosswohnungsbeständen (Gemeindetypen 1 und 2, d.h. die Ober- und Mittelzentren)

#### Altersgerechte Gestaltung von Wohnungen und Wohngebäuden

Ein wichtiger werdendes Thema angesichts der zukünftig steigenden Zahlen älterer Menschen in der Oberpfalz-Nord (vgl. Kapitel 9.1) ist eine altersgerechte Modernisierung des Wohnungsbestandes. Für die bauliche Gestaltung von Wohnangeboten im Alter gibt es in Deutschland keine einheitlichen Definitionen. Begriffe wie altersgerecht, altengerecht, barrierefrei oder barrierearm/-reduziert, schwellenfrei, rollstuhlgerecht, behindertengerecht werden mehr oder weniger synonym verwendet. Auch ein Blick auf rechtliche sowie Fördergrundlagen bringt nur bedingt Licht ins Dunkel. So stehen für den Neubau von Wohngebäuden verschiedene Regularien nebeneinander, darunter die unterschiedlichen Landesbauordnungen und, soweit relevant, verschiedene Förderrichtlinien. Für Bestandsimmobilien greifen Vorgaben, wenn überhaupt, erst dann, wenn ein Umbau

---

<sup>40</sup> [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/informationflyer\\_f%C3%B6derinitiative\\_innenstattau%C3%9Fen.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/informationflyer_f%C3%B6derinitiative_innenstattau%C3%9Fen.pdf)

ansteht (ggf. inklusive Einsatz von Mitteln aus dem KfW-Programm altersgerecht Umbauen<sup>41</sup>).

Den am weitesten verbreiteten Rahmen für die bauliche Gestaltung mit einer zudem recht weitreichenden Definition liefert die DIN 18040-Teil 2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen). Sie enthält einen Kriterienkatalog für Wohnungen, Gebäude mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die Erschließung und wohnbezogene Nutzungen. In einem zweistufigen Raster wird dabei zwischen „barrierefrei nutzbaren Wohnungen“ und „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“ unterschieden. Oft dient sie zur Orientierung, auch wenn sie - vor allem Modernisierung oder Sanierung im Bestand - meist bei Weitem nicht vollständig eingehalten werden kann.

Aufbauend auf den in Deutschland vorhandenen Regularien und den langjährigen Erfahrungen im Bereich Wohnen im Alter lassen sich die Kriterien für die altersgerechte Gestaltung von Wohnimmobilien zusammenfassen (vgl. Abbildung 69). Der Begriff altersgerecht meint hier eine Gestaltung, die über die Anforderungen einer eingeschränkten Mobilität hinausgeht und sämtliche Tätigkeiten und Abläufe im Alltag auch im Hinblick auf sensorische und kognitive Fähigkeiten erleichtert. Der Kriterienkatalog bezieht sich auf insgesamt zwölf bauliche Kategorien (in Abbildung 69 von 1 Außenraum bis 12 Balkone/Terrasse), die jeweils in verschiedene Unterkategorien (z. B. bei 1 Außenraum: Wege zu Gebäuden/Anlagen etc.) unterteilt sind. Diese Unterkategorien wiederum sind anhand von einzelnen Kriterien operationalisiert. Insgesamt umfasst der Katalog somit 269 Kriterien. Er kann sowohl im Neubau als auch bei Anpassungen im Bestand angewendet werden. Der Fokus hierbei liegt auf Mehrfamilienhäusern.

---

<sup>41</sup> Vgl. Kreditanstalt für Wiederaufbau: Anlage zum Merkblatt Altersgerecht Umbauen. Kredit (159). Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen.

## Abbildung 69: Kriterienkatalog für eine altersgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen (Auszüge)

Kategorie	
<b>1 Außenraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wege zu Gebäuden/Anlagen</li> <li>Rampen</li> <li>Stufen</li> </ul>
<b>2 Abstellmöglichkeiten, PKW- Stellplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauseingang und Haustür außen/innen</li> <li>Stellplätze</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> <li>Abstellplätze</li> <li>Müllstandort</li> </ul>
<b>3 Eingangsbereich Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauseingang und Haustür außen/innen</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>4 Aufzug, Treppe, Etagenflur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erreichbarkeit der Wohnungen innerhalb des Gebäudes</li> <li>Aufzugsanlagen</li> <li>Treppenhaus und Etagenflur</li> <li>Rampen</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>5 Wohnungseingang und -tür</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungseingang außerhalb Wohnung</li> <li>Wohnungseingang innen</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>6 Wohnungsflur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungsflur</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>7 Badezimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewegung</li> <li>Dusche/ Badewanne</li> <li>Waschbecken/-tisch</li> <li>WC</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>8 Türen, Fenster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tür</li> <li>Fenster</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>9 Bedienelemente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedienelemente</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>10 Küche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Küche</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>11 Wohnräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnräume</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>
<b>12 Balkon/Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Balkon/ Terrasse</li> <li>Speziell für Rollstuhlnutzung</li> </ul>

**Abstellplätze für Kinderwagen, Rollstühle, Fahrräder**

- Abschließbarer Stellplatz für Kinderwagen und Rollstühle
- Abschließbarer Stellplatz für Fahrräder
- Überdachung der Stellplätze für Fahrräder
- Alle Stellplätze schwellenlos vom Gehweg erreichbar
- Ausreichende Beleuchtung
- Greif- und Bedienhöhe max. 0,85 m
- Bewegungsfläche von min. 1,50 m x 1,50 m vor Bedienelementen
- Elemente im Außenraum müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein
- Ebene, rutschhemmende, feste Bodenbeläge
- Öffnung mit geringem Kraftaufwand zu bedienen
- Visuell kontrastierende Bodenbeläge

**Wohnungseingangstüre mit geringem Kraftaufwand bedienbar**

- Türspion
- Gegensprechanlage
- Taktil eindeutig erkennbare Türdrücker (Türgriff/Klinke/Knauf)/Türblätter
- Totschalter
- Bewegungsfläche innen min. 1,50 m x 1,50 m (KfW alternativ: 1,40 m x 1,70 m)

**Bodengleiche Dusche**

- Rutschhemmende Bodenbeläge
- Neigung max. 2 % (Entwässerung)
- Fest montierte Duschorhangstangen
- Einhebel-Duscharmatur mit Handbrause aus Sitzposition in 0,85 m über
- Berührungslose Armaturen: Auslaufarmatur auf 45°C begrenzen
- Möglichkeit für vertikale und horizontale Stützhaltegriffe
- Badewanne mit Höhe von max. 0,50 m

**Raumgröße von min. 14 qm<sup>2</sup>**

- Bewegungsfläche von min. 1,20 m x 1,20 m
- Mindesttiefen von Bewegungsflächen bei min. einem Bett: 1,20 m entlang der
- Mindesttiefen von Bewegungsflächen vor sonstigen Möbeln min. 0,90 m
- Bei 1-Zimmer-Wohnungen Sichtschutz zum Bett
- Rutschhemmende Bodenbeläge

Quelle: eigene Darstellung

empirica

### (Altersgerechte) Modernisierung - Handlungsansätze

- Untersuchung der Hemmnisse von Modernisierungen bei Mehrfamilienhäusern
- Wohnberatungen für altersgerechte Anpassung der Wohnung / des Gebäudes
- Prüfung von Fördermöglichkeiten für Modernisierung und Sanierung im Bestand und entsprechende Öffentlichkeitsarbeit/Werbung
- Beratung und Ansprache von Hauseigentümern sowohl als Vermieter als auch bei der selbstgenutzten Immobilie (Anpassungsmöglichkeiten, Fördermöglichkeiten)
- Initiierung von Modernisierungs-Beratungsnetzwerken mit Fokus auf private Vermieter und Selbstnutzer (z.B. zu Beginn modellhaft in einem Stadtteil, Netzwerkpartner sind u.a. Architekten, Finanzierungsinstitute, Verbraucherberatung, Haus & Grundbesitzerverein, Energieberater)
- Altersgerechte Ortsgestaltung des Wohnumfelds

### 11.3.3 Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand

In demografisch überalternden Einfamilienhausgebieten sollte der Generationenwechsel gefördert werden. Das Ziel ist, dass ältere Einfamilienhausbesitzer Ihre Immobilie an junge Familien verkaufen. Auf der Seite der älteren Einfamilienhausbesitzenden bedeutet dies, dass diesen Alternativen in Form von barrierefreien Wohnungen ggf. in Kombination mit Service- und Pflegeangeboten (Quartierspflegern) im Quartier zur Verfügung stehen sollten. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass ältere Einwohnerinnen und Einwohner ihr angestammtes Quartier ungern verlassen und entsprechende Angebote vor Ort positiv auf deren Umzugs- und Verkaufsbereitschaft wirken können. Auf der anderen Seite sollte jungen Familien aufgezeigt werden, dass nicht nur der Neubau eines Einfamilienhauses den Traum vom Eigenheim wahr werden lässt, sondern auch der Erwerb eines gebrauchten Einfamilienhauses eine Option sein kann. In engen Wohnungsmärkten mit knappen Baulandangeboten für Einfamilienhäuser ist das ein Prozess, der mehr oder weniger von allein abläuft: Aufgrund knapper Baulandangebote für Einfamilienhäuser richten Familien ihren Blick häufig auf Bestandsimmobilien als Alternative. In weniger engen Märkten gibt es teilweise Förderangebote, die den Erwerb gebrauchter Einfamilienhäuser durch Familien finanziell unterstützen (z. B. Förderprogramm „Jung kauft alt“). Der Generationenwechsel dient u. a. dem Ressourcenschutz, ist flächensparend und vorhandener Wohnraum wird effizienter genutzt. Zudem folgt der Ansatz der Maßgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

#### Generationenwechsel – Handlungsansätze

- Beobachtung des Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand (Umzugsdaten der Melderegister).
- Befragung älterer Haushalte in gewachsenen Einfamilienhausquartieren (u.a. Zufriedenheit mit der Immobilie und dem Standort, Umzugsabsichten, Wohnwünsche, Hemmnisse eines gewünschten Umzugs).
- Entwicklung von altersgerechten (Neubau)Angeboten in der Nähe der Wohnorte älterer Einfamilienhausbewohner (vgl. Kapitel 11.2.3 zu Wohnpräferenzen älterer Haushalte).

### 11.3.4 Schnittstelle Wohnen und Pflege

Befragung älterer Menschen kommen regelmäßig zum Ergebnis, dass ein Großteil der Befragten möglichst lange am derzeitigen Wohnstandort bzw. in der jetzigen Wohnung wohnen bleiben möchte. Einflussfaktoren sind hier über lange Jahre gewachsene und gepflegte Kontakte im räumlichen Umfeld aber auch die Verfügbarkeit eines Autos und die Fähigkeit, mit diesem zu fahren, vor allem um sich zu versorgen. Letzteres nimmt mit zunehmendem Alter jedoch ab. In der Oberpfalz-Nord funktionieren noch besser als in großstädtischen Regionen die Mehrgenerationennetzwerke innerhalb der Familie und somit die gegenseitige Unterstützung. Daher können ältere Menschen in vielen Gemeinden in der Oberpfalz-Nord vermutlich länger zufrieden an ihrem Wohnstandort wohnen. Nichtsdestoweniger steigt auch in der Oberpfalz-Nord langfristig der Bedarf, für die verschiedenen Bedarfslagen im Alter eine lückenlose Versorgung im näheren Wohnbereich bzw. in der jeweiligen Gemeinde zu gewährleisten. Für diesen Fall hat empirica im Rahmen einer Studie in Kooperation mit der Rheinisch-Westfälisch-Technischen Hochschule Aachen für

die gesetzliche Krankenversicherung (GKV)<sup>42</sup> Feddersen Architekten und empirica die Konzeption „Quartierspflegekern“ entwickelt. Quartierspflegekerne verknüpfen als Zukunftskonzept die Erfahrungen aus vorhandenen Wohnangeboten sowie aus innovativen Quartierskonzepten für das Wohnen im Alter und entwickeln diese weiter.

Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebiete integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben als Alternative zur stationären Pflegeeinrichtungen bieten. Ein wichtiger Aspekt ist die Integration in einem Wohngebiet mit allen Generationen (gemischtes Wohnumfeld im Sinne einer Mehrgenerationennachbarschaft), in dem barrierefreie/-arme Wohnangebote vorhanden sind.

Üblicherweise kann ein Quartierspflegekern ab einer Größenordnung von rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern rentabel umgesetzt werden. In einem städtischen Umfeld mit ausreichendem Bedarf können im Idealfall alle Basiselemente integriert werden (vgl. Abbildung 70). Dieser Ansatz wäre in erster Linie geeignet für den Gemeindetyp 1 - Oberzentrum, d.h. die beiden kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf.

#### Abbildung 70: Quartierspflegekern mit Basisbausteinen (städtisches Umfeld)



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Ein Quartierspflegekern enthält folgende Bausteine:

- **Servicestützpunkt:** Die Bewohnerinnen und Bewohner können im Bedarfsfall auf einen Service-Stützpunkt, der Tag und Nacht besetzt ist, zurückgreifen. Für den Servicestützpunkt kommt ein ambulanter Dienstleister, der einen Versorgungs- und Vergütungsvertrag mit der Pflegekasse abgeschlossen hat, in Betracht. Dieser Pflegedienst kann Dienstleistungen nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner im Gebäudekomplex des Quartierspflegekerns sowie im Umfeld leben ohne Grundpauschale anbieten. Im Sinne einer Mehrgenerationennachbarschaft sollte

<sup>42</sup> Der Lehrstuhl für Baukonstruktion der RWTH Aachen und empirica haben im Auftrag der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) eine Studie zu dem Thema Quartierspflegekerne durchgeführt, siehe: [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte/wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/2017-02-28\\_Endbericht\\_Quartierspflegekerne.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte/wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekerne.pdf)

der Servicestützpunkt auch Leistungen für jüngere Haushalte, z. B. Unterstützung bei Krankheit eines Elternteils (hauswirtschaftliche Hilfe), oder auch Freizeitangebote, anbieten.

- **Altengerechte Wohnungen und Service-Wohnungen:** Wenn sie zunehmend hilfsbedürftig werden, können sie in altengerecht gestaltete Wohnungen oder das Servicewohnen, räumlich benachbart zum Service-Stützpunkt, einziehen. Personen mit einem hohen Pflegegrad können in den Pflegewohnungen, die auch räumlich benachbart zum Service-Stützpunkt liegen, einziehen. Je mehr solcher Wohnungen es im Umfeld gibt, umso wirtschaftlicher kann der Betrieb erfolgen. Erfahrungsgemäß sollte (mindestens) eine Größenordnung von rund 40 Wohnungen erreicht werden.
- **Pflegewohnung:** Als Ergänzung sind Pflegewohnungen zu integrieren. Diese Pflegewohnungen richten sich an Menschen mit einem hohen Pflegegrad. Der Träger des Servicestützpunktes ist verantwortlich für die Pflegewohnungen und bietet ein umfangreiches Dienstleistungsangebot. Die Pflegewohnungen müssen in der Nähe eines ambulanten Pflegedienstes untergebracht werden, damit eine rentable Pflege möglich ist. Die Anzahl der Pflegewohnungen muss ausreichend sein, sodass der Betreiber rentabel eine Tag- und Nachtbereitschaft anbieten kann (erfahrungsgemäß mindestens zehn Wohnungen).
- **Gästewohnung für Pflegebedürftige:** Auch für Bewohnerinnen und Bewohner, die in der Nachbarschaft wohnen bleiben möchten, aber vorübergehend auf Hilfe angewiesen sind, bietet ein solcher Quartierspflegekern eine Lösung. So kommt es z. B. häufig vor, dass sich Ältere nach der Entlassung aus dem Krankenhaus nicht sofort eigenständig versorgen können. Bislang gibt es für diese Gruppe in Deutschland so gut wie keine Angebote. Die Gästewohnungen bieten hier eine Lösung. Sie stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern temporär zur Verfügung und werden vom Service-Stützpunkt betreut. Solche Gästewohnungen kommen auch für Verhinderungspflege in Betracht, wenn ein pflegender Angehöriger bzw. Angehörige abwesend oder aus anderen Gründen vorübergehend nicht in der Lage ist, die Pflege zu leisten.
- **Nachbarschaftscafé:** Da es das Ziel des Quartierspflegekerns ist, sich auf die Nachbarschaft zu orientieren, braucht es Anlässe, damit ein solches gemeinschaftliches Miteinander entsteht. Dafür eignen sich Gemeinschaftsräume wie ein Nachbarschaftscafé. Der Gemeinschaftsraum kann für unterschiedliche Aktivitäten genutzt werden. Er ist von der Gestaltung, aber auch von dem inhaltlichen Programm, so auszurichten, dass er auch von Bewohnerinnen und Bewohnern von außerhalb der Einrichtung genutzt wird.<sup>43</sup> Zu Beginn ist die Unterstützung durch eine moderierende Person notwendig. Diese Person ist verantwortlich für die Organisation des Gemeinschaftsraums und den Aufbau ehrenamtlicher Strukturen (z. B. Gründung eines Vereins). Laut Praxiserfahrung ist ein Mittagstisch, der von den Bewohnerinnen und Bewohnern zubereitet und gemeinsam eingenommen wird, ein wichtiger Anknüpfungspunkt für Kontakte. Um ein vielseitiges Angebot im Nachbarschaftscafé vorhalten zu können, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit

---

<sup>43</sup> Bei dem Nachbarschaftscafé handelt es sich um eine besondere Form eines Gemeinschaftsraums. In einer 2015 erschienenen Veröffentlichung zu Gemeinschaftsräumen für alle Generationen gibt es wichtige Hinweise zur baulichen Ausführung. Vgl. Häusler, Jacqueline; Sidler, Andreas (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung (Age-Dossier, 2015), online verfügbar über (Zugriff 12.04.2022): [https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user\\_upload/Publikationen/Age\\_Dossier/Age\\_Dossier\\_2015.pdf](https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2015.pdf)

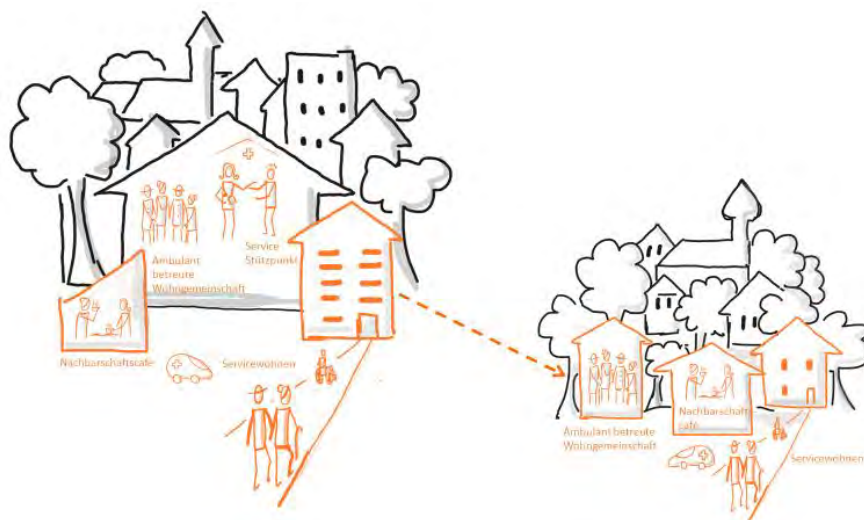
Vereinen vor Ort wichtig, um in Erfahrung zu bringen, für welche Aktivitäten Räumlichkeiten gewünscht werden.

- **Ambulant betreute Wohngemeinschaften:** Für Pflegebedürftige, die eine Tag- und Nachtbetreuung benötigen, bietet sich die Integration einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft an. Sie wird durch den ambulanten Pflegedienst betrieben und kann so die Finanzierung weiter sichern. Ergänzend ist die Integration einer Tagespflege bzw. eine vertragliche Regelung mit einer Tagespflege, die weiter entfernt liegt, sinnvoll. Auch sollte eine Einrichtung im Betreuten Wohnen/Service-Wohnen integriert werden oder eine entsprechende Kooperation erfolgen.
- **Tagespflege:** Die Tagespflege ergänzt das ambulante Angebot für Pflegebedürftige in der Nachbarschaft.

Der Quartierspflegekern muss im Eigentum eines Vermieters sein (z. B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder engagierte, lokale Bauträger), um die verschiedenen Elemente organisieren und abstimmen zu können.

Im ländlichen Raum, wo im Einzugsbereich weniger Menschen leben, kann eine „abgespeckte“ Variante konzipiert werden. Je nach Größe der Gemeinde können einzelne Elemente in größeren Gemeinden kleinere Gemeinden mitversorgen (vgl. Abbildung 71). Solche Lösungen wären Ansatzpunkte in erster Linie für die Gemeindetypen 2 und 3 (Mittelzentren) und in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und den räumlichen Verflechtungen auch für die übrigen Gemeindetypen.

**Abbildung 71: „Abgespeckter“ Quartierspflegekern (ländlicher Raum)**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

#### 11.4 Handlungsfeld Wohnungsmarktkoordination

Eine wichtige Voraussetzung für die strategische Steuerung der Wohnungsmärkte in der Oberpfalz-Nord ist das Wissen über die Entwicklung der Nachfrage- und der Angebotsseite des Marktes. Daher sollte auch die Wohnungsmarktbeobachtung im Fokus der zukünftigen Aktivitäten stehen. Mit der vorliegenden Untersuchung sind eine

Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes sowie eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung im Gebiet des Planungsverbands insgesamt sowie in seinen Landkreisen und kreisfreien Städten und Gemeindetypen erfolgt.

Eine Wohnungsmarktbeobachtung ist der Ausgangspunkt für eine gemeinsame Koordination der Akteure auf dem Wohnungsmarkt der Oberpfalz-Nord bzw. seiner Teilräume (in erster Linie die Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte).

### **Wohnungsmarktkoordination - Handlungsansätze**

- Wohnungsmarktbericht, in dem regelmäßig in kurzer Form über die wesentlichen Parameter der Wohnungsmarktentwicklung (Angebot, Nachfrage, Preise, Leerstand) in regionaler Perspektive berichtet wird.
- Leerstandskataster: Einige Kommunen erfassen die Leerstände. Eine regionsweite Leerstandserfassung sollte möglichst alle Kommunen umfassen. Hier sollten sich alle Kommunen im Kreis austauschen über die Möglichkeiten der Erfassung. In einem ersten Schritt kann der Planungsverband einen solchen Informationsaustausch initiieren und moderieren.
- Wohnungssuchende Haushalte (Wohnberechtigungsschein bzw. WBS): Neben der vorliegenden Zahl der Haushalte, die einen WBS erhalten, ist zu empfehlen, weitere Informationen über die Struktur der Nachfrager abzufragen. D.h. die bei Ausstellung eines WBS ohnehin verwendeten erhobenen Daten sollten in der EDV nach einem einheitlichen regionsweiten Schema erfasst werden
- Haushalte, die ein Baugrundstück suchen: Häufig wenden sich Familien, die ein Baugrundstück suchen, an die Kommune. Es gibt Kommunen, die ihre Interessenlisten auswerten können, andere wiederum nicht. Für eine gesamtregionale Beobachtung der Nachfrage im Einfamilienhaussegment ist es zu empfehlen, die Interessenten EDV-gestützt nach einem einheitlichen Schema zu erfassen. So ergibt sich ein Überblick über die Nachfrage im Segment des Einfamilienhausneubaus.
- Initiierung eines Wohnungsmarkt-Dialogs zwischen den Kommunen mit dem langfristigen Ziel eines gemeinsamen Verständnisses der Ausgangssituation und der möglichen Zukunftspfade und darauf aufbauend einer gemeinsam getragenen strategischen Herangehensweise.

### **11.5 Überblick zu den Handlungsfeldern nach Gemeindetypen**

Die nachfolgende Abbildung 72 zeigt die Bedeutung der verschiedenen Handlungsfelder der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in der Oberpfalz-Nord für die verschiedenen Gemeindetypen. Das letzte Handlungsfeld Wohnungsmarktkoordination ist kein auf einzelne Kommunen oder Gemeindetypen bezogenes Thema, sondern ist im gesamtregionalen Kontext von Bedeutung.

**Abbildung 72: Relevanz von Handlungsfeldern für die Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord**

	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittel- zentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittel- zentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grund- zentren (periphere Lage)	Typ 5: Grund- zentren (sehr periphere Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)
Neubau von Ein- /Zweifamilienhäusern	+	+	+	+	-	+/0	-
Altersgerechter Wohnungsneubau	+	+	+	+/0	0/-	0	0/-
Geförderter Mietwohnungsbau	+	+	+/0	0	-	-	-
Wohnungsneubau auf neuen Flächen	+	+/0	0	0/-	-	0/-	-
Wohnungsneubau im Rahmen der Innenentwicklung	+	+/0	+/0	+	+	0/+	+
Aktivierung von / Umgang mit Leerstand	-	0	0	0/-	+	0/+	+
Altersgerechte Modernisierung des EZFH-Bestandes	-	0	0	0/+	+	+	+
Altersgerechte Modernisierung des MFH-Bestandes	+	+/0	0	0/-	-	-	-
Generationenwechsel im EZFH-Bestand	+	+/0	-	-	-	-	-
Schnittstelle Wohnen und Pflege	+	+	+	+	+	+	+
Wohnungsmarkt- koordination	+						

+ erhöhte Relevanz

0 mittlere Relevanz

- geringe Relevanz

Quelle: eigene Darstellung

empirica

## ANHANG

Abbildung 73: Kommunen in der Oberpfalz-Nord nach Gemeindetyp

Typ 1: Oberzentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)
Amberg Weiden i.d.Obpf.	Burglengenfeld Maxhütte-Haidhof Mitterteich Neustadt a.d. Waldnaab Schwandorf Sulzbach-Rosenberg Teublitz Tirschenreuth Waldsassen	Erbendorf Eschenbach i.d. OPf. Grafenwöhr Kemnath Nabburg Neunburg vorm Wald Nittenau Oberviechtach Pfreimd Pressath Vohenstrauß Wernberg-Köblitz Wiesau Windischeschenbach	Altenstadt a.d. Waldnaab Auerbach in der Oberpfalz Bodenwöhr Bruck i.d. OPf. Floß Freudenberg (Oberpfalz) Hahnbach Hirschau Kastl (Lauterachtal) Kirchenthumbach Königstein (Oberpfalz) Kümmersbruck Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg Rieden (Oberpfalz) Schmidmühlen Schnaittenbach Schwarzenfeld Vilseck Wackersdorf Weiherhammer
Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	
Bärnau Brand Ebnath Eslarn Neusorg Pleystein Plößberg Pullenreuth Schönsee Waidhaus	Altendorf (Landkreis Schwandorf) Ammerthal Bechtsrieth Birgland Ebermannsdorf Edelsfeld Ensdorf (Oberpfalz) Etzelwang Etzenricht Falkenberg (Oberpfalz) Fensterbach Freihung Fuchsmühl Gebenbach Guteneck Hirschbach Hohenburg Illschwang Immenreuth Irchenrieth Kastl (bei Kemnath) Kirchendemenreuth Kohlberg (Oberpfalz) Konnersreuth Krummennaab Kulmain	Leonberg (Oberpfalz) Luhe-Wildenaau Mantel Neustadt am Kulm Parkstein Pechbrunn Pirk Poppenricht Püchersreuth Reuth b. Erbendorf Schirmitz Schlammersdorf Schmidgaden Schwarzach b. Nabburg Schwarzenbach Speinshart Steinberg am See Störnstein Stulln Theisseil Trabitz Trausnitz Ursensollen Vorbach Weigendorf	Dieterskirchen Flossenbürg Friedenfels Gorgenberg Gleiritsch Leuchtenberg Mähring Moosbach Neualbenreuth Neukirchen-Balbini Niedermurach Schwarzhofen Stadlern Tännesberg Teunz Thanstein Waldthurn Weiding (Landkreis Schwandorf) Winklarn

Quelle: eigene Darstellung

empirica