



Wohnraumanalyse Landkreis Tirschenreuth

Bericht



empirica

Auftraggeber

Landkreis Tirschenreuth

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, Martin Stenzel

Projektnummer

2023002

Berlin/Bonn, 30.08.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund, Ziel und Methodik der Untersuchung.....	1
2.	Ausgangssituation am Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth.....	4
2.1	Der Arbeitsmarkt im Landkreis.....	4
2.1.1	Beschäftigungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur.....	4
2.1.2	Pendler-Dynamik.....	8
2.2	Wohnungsnachfrage.....	9
2.2.1	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.....	9
2.2.2	Wanderungsanalyse.....	11
2.2.3	Alters- und Sozialstruktur.....	15
2.2.4	Nachfrage nach Mietwohnungen.....	17
2.3	Wohnungsangebot.....	18
2.3.1	Wohnungsbestand.....	18
2.3.2	Wohnungsneubau.....	22
2.4	Ergebnis von Angebot und Nachfrage: Wohnungspreise und -mieten.....	28
2.4.1	Bauplätze und ein-/Zweifamilienhäuser.....	28
2.4.2	Miet- und Eigentumswohnungen.....	30
3.	Wohnungsneubaubedarfe im Landkreis Tirschenreuth.....	34
3.1	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Tirschenreuth.....	34
3.2	Neubaubedarfe bis 2040.....	36
4.	Ausgewählte Themen im Fokus.....	38
4.1	Barrierefreies/-armes Wohnen im Landkreis Tirschenreuth.....	38
4.1.1	Zu den Begriffen Barrierefreiheit und -armut.....	38
4.1.2	Mobilitätseinschränkung als Hauptmerkmal für die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen.....	39
4.1.3	Angebot barrierefreier / -armer Wohnungen im Bestand.....	40
4.1.4	Anhaltspunkte einer Bedarfsabschätzung.....	43
4.2	Potenzial freierwerdender Einfamilienhäuser: Generationenwechsel.....	45
4.2.1	Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern im Landkreis Tirschenreuth.....	45
4.2.2	Qualitätsbedingter Generationenwechsel: Optimierung der Wohnsituation im Alter.....	45
4.2.3	Demografisch bedingter Generationenwechsel.....	48
4.3	Perspektiven auf den Wohnungsleerstand.....	51
4.3.1	Unterschiedliche Kategorien von Leerstand.....	51

4.3.2	Wohnungsleerstand nach dem Zensus 2022	51
4.3.3	Wohnungsleerstand im Spiegel aktueller Befragungen im Landkreis und in der Oberpfalz.....	60
4.3.4	Aktueller Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern in den Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth.....	62
4.3.5	Modellrechnung zum zukünftigen Wohnungsüberhang	65
4.3.6	Risikofaktoren für den Wohnungsleerstand	67
4.4	Preisgünstiger Wohnungsmarkt.....	68
4.4.1	Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen.....	68
4.4.2	Angebot an preisgünstigen Wohnungen	78
5.	Schlussfolgerungen und Handlungsansätze	82
5.1	Regionaler Arbeitsmarkt	82
5.2	Neubaubedarf	83
5.3	Preisgünstiger Wohnraumbedarf.....	86
5.4	Leerstand und absehbare Wohnungsüberhänge.....	89
5.5	Generationenwechsel und Barrierefreiheit / -reduzierung	93
5.6	Profil und Handlungsansätze nach Gemeindetypen	96
5.6.1	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	96
5.6.2	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	98
5.6.3	Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage).....	100
5.6.4	Typ 6: Orte (periphere Lage).....	102
5.6.5	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	104
ANHANG	107

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	GEMEINDE TypEN IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH	3
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (DREI VERGLEICHSRÄUME, 2011 BIS 2022)	4
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (ACHT VERGLEICHSRÄUME, 2011 BIS 2022)	5
ABBILDUNG 4:	BESCHÄFTIGTENBESATZ: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT JE 1.000 EINWOHNER (2021)	5
ABBILDUNG 5:	SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH WIRTSCHAFTS-ZWEIGEN AM ARBEITSORT LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2021)	6
ABBILDUNG 6:	ENTWICKLUNG DER ANTEILE DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT LK TIRSCHENREUTH (2011 UND 2021)	7
ABBILDUNG 7:	VAKANZZEITEN VON SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN ARBEITSSTELLEN IN DEUTSCHLAND (2016 – 2017 UND 2021 – 2022)	8
ABBILDUNG 8:	ANTEILE DER EINPENDLER AUS TSCHECHIEN AN ALLEN EINPENDLERN IN DIE KOMMUNEN DES LK TIRSCHENREUTH (2021)	9
ABBILDUNG 9:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	10
ABBILDUNG 10:	HAUSHALTSENTWICKLUNG IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	10
ABBILDUNG 11:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VOM 31.12.2021 BIS ZUM 31.09.2023	11
ABBILDUNG 12:	NATÜRLICHER SALDO UND WANDERUNGSSALDO IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	12
ABBILDUNG 13:	NATÜRLICHER UND WANDERUNGSSALDO IM LK TIRSCHENREUTH NACH GEMEINDEN (2011 BIS 2021, ANZAHL PERSONEN JE 1.000 EINWOHNER)	13
ABBILDUNG 14:	WANDERUNGSSALDEN DES LANDKREISES TIRSCHENREUTH NACH REGIONEN, 2012 - 2022	14
ABBILDUNG 15:	DURCHSCHNITTliche JÄHRLICHE WANDERUNGSSALDEN JE 1.000 EINWOHNER DES LANDKREISES TIRSCHENREUTH MIT LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN IN BAYERN, 2012 - 2022	15
ABBILDUNG 16:	ALTERSSTRUKTUR IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2021)	16
ABBILDUNG 17:	ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN IM LK TIRSCHENREUTH (2011 BIS 2021)	16

ABBILDUNG 18:	ANTEILE DER 65-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2021)	17
ABBILDUNG 19:	MIETWOHNUNGSGESUCHE IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH NACH ZIMMERZAHL (OKTOBER 2023)	18
ABBILDUNG 20:	WOHNUNGSBESTAND IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2021)	19
ABBILDUNG 21:	ANTEILE DER WOHNUNGEN IN EZFH UND IN MFH AN ALLEN WOHNUNGEN IN DEN GEMEINDEN IM LK TIRSCHENREUTH (2021)	20
ABBILDUNG 22:	BAUALTERSSTRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	21
ABBILDUNG 23:	EIGENTÜMERSTRUKTUR DES WOHNUNGSBESTAND IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	22
ABBILDUNG 24:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IM LK TIRSCHENREUTH (2011 BIS 2022)	23
ABBILDUNG 25:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN DEN GEMEINDEN IM LK TIRSCHENREUTH (WE JE 1.000 EINWOHNER, 2011 BIS 2021)	23
ABBILDUNG 26:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (WE JE 1.000 EINWOHNER, 2011 BIS 2021)	24
ABBILDUNG 27:	BAUTÄTIGKEITSANTEILE NACH EZFH UND MFH (2011 BIS 2021) UND BEVÖLKERUNGSANTEILE (2016) IM LK TIRSCHENREUTH NACH GEMEINDE TypEN	25
ABBILDUNG 28:	BAUTÄTIGKEITSANTEILE (2011 BIS 2021) UND BEVÖLKERUNGSANTEILE (2016) IM LK TIRSCHENREUTH NACH GEMEINDE TypEN	25
ABBILDUNG 29:	ANTEIL DER BAUFERTIGSTELLUNGEN IM BESTAND UND IN NICHTWOHN GEBÄUDEN AN ALLEN BAUFERTIGSTELLUNGEN IM LK TIRSCHENREUTH (2011 BIS 2021)	26
ABBILDUNG 30:	HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH, 2011 - 2021	26
ABBILDUNG 31:	MEHRFAMILIENHAUS-NEUBAUPROJEKTE IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH, FERTIGSTELLUNGEN 2018 - 2023	27
ABBILDUNG 32:	INDEX DER WERTE FÜR BAUREIFES LAND IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2017 BIS 2020)	29
ABBILDUNG 33:	ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (BESTAND) (2012 BIS 2022)	30
ABBILDUNG 34:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSMIETE FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN (BESTAND) (2012 BIS 2022)	30
ABBILDUNG 35:	MEDIANANGEBOTSMIETE (BESTAND) IN DEN GEMEINDE TypEN IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH (ANGEBOTE AUS 2021/2022/2023)	31

ABBILDUNG 36:	DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN UND LANDKREISEN BAYERNS 2018 (IN EURO PRO M ²)	32
ABBILDUNG 37:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (BESTAND) (2012 BIS 2022)	33
ABBILDUNG 38:	PREISENTWICKLUNG ZWISCHEN DEN ERSTEN HALBJAHREN 2022 UND 2023 IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH	34
ABBILDUNG 39:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE FÜR DEN LANDKREIS TIRSCHENREUTH, 2020 - 2040	35
ABBILDUNG 40:	VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN DER BEVÖLKERUNG IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH, 2020 - 2040	35
ABBILDUNG 41:	PROGNOSE NEUBAUBEDARF IM LK TIRSCHENREUTH (2020 BIS 2040)	37
ABBILDUNG 42:	NACHFRAGE VON HAUSHALTEN NACH BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN IM LK TIRSCHENREUTH (2021)	40
ABBILDUNG 43:	ANTEILE DER INSERATE BARRIEREFREIER WOHNUNGEN AN ALLEN WOHNUNGEN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (BESTANDSWOHNUNGEN, 2015 BIS 2017 UND 2020 BIS 2022)	41
ABBILDUNG 44:	WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN NACH MERKMALEN DER BARRIEREREDUKTION IN DER REGIONALEN ANPASSUNGSSCHICHT (2018)	42
ABBILDUNG 45:	WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN NACH MERKMALEN DER BARRIEREREDUKTION IN DER REGIONALEN ANPASSUNGSSCHICHT IN DEN ALTERSKLASSEN 1949 BIS 1978 SOWIE 1991 BIS 2010*	43
ABBILDUNG 46:	ANZAHL VERKAUFTER EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER IM BESTAND IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH, 2012 - 2020	45
ABBILDUNG 47:	STERBEFALLBEDINGT THEORETISCHE FREIWERDENDE EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER ALS ANTEIL DES BESTANDES* IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IN PROZENT, 2011-2020 UND 2021-2030	49
ABBILDUNG 48:	ANTEIL FREIWERDENDE EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER* DURCH DEN DEMOGRAFISCHEN GENERATIONENWECHSEL IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH, 2011 – 2020 UND 2021 - 2030	50
ABBILDUNG 49:	LEERSTANDSRATE IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	52
ABBILDUNG 50:	LEERSTANDSRATE IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH, NACH BAUTYPEN (ZENSUS 2022)	53
ABBILDUNG 51:	BAUTYPEN-ANTEILE AM WOHNUNGSLEERSTAND IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	54

ABBILDUNG 52:	LEERSTANDSRATE VON EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH, NACH BAUWEISE (ZENSUS 2022)	55
ABBILDUNG 53:	LEERSTANDSRATE IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH, NACH BAUALTER (ZENSUS 2022)	56
ABBILDUNG 54:	LEERSTANDSRATE IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH, NACH WOHNFLÄCHE (ZENSUS 2022)	56
ABBILDUNG 55:	ANTEIL DES WOHNUNGSLEERSTANDES IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH, NACH EIGENTÜMERTYP (ZENSUS 2022)	57
ABBILDUNG 56:	ANTEIL DES WOHNUNGSLEERSTANDES IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH, NACH LEERSTANDSDAUER (ZENSUS 2022)	58
ABBILDUNG 57:	GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	59
ABBILDUNG 58:	GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH, NACH BAUWEISE (ZENSUS 2022)	60
ABBILDUNG 59:	TYPEN VON LEERSTANDBETROFFENHEITEN	64
ABBILDUNG 60:	POTENZIELLE ZUSÄTZLICHE WOHNUNGSÜBERHÄNGE BIS 2040 (MODELLRECHNUNG) IN DEN GEMEINDE TypEN IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH	66
ABBILDUNG 61:	RISIKOFAKTOREN FÜR WOHNUNGSLEERSTAND IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH	67
ABBILDUNG 62:	ENTWICKLUNG DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	68
ABBILDUNG 63:	ANTEILE DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN ALLEN HAUSHALTEN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	69
ABBILDUNG 64:	ENTWICKLUNG DER EMPFÄNGER VON SGB XII-LEISTUNGEN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	69
ABBILDUNG 65:	ANTEILE HAUSHALTE (SGB XII-BEZUG) AN ALLEN HAUSHALTEN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	70
ABBILDUNG 66:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSDAUSHALTE (MIETZUSCHUSS) IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	70
ABBILDUNG 67:	ANTEILE WOHNUNGSDAUSHALTE (MIETZUSCHUSS) AN ALLEN HAUSHALTEN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	71
ABBILDUNG 68:	ANTEILE BEDARFSGEMEINSCHAFTEN, HAUSHALTE MIT SGB XII-BEZUG UND WOHNUNGSDAUSHALTE (MIETZUSCHUSS) AN ALLEN HAUSHALTEN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (2011 BIS 2021)	71

ABBILDUNG 69:	„FEHLBELEGER“ IN DEN ASYLBEWERBER-UNTERKÜNFEN IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH (2020 BIS 2024)	72
ABBILDUNG 70:	DURCHSCHNITTLICHE MIETBELASTUNGSQUOTEN UND MIETERHAUSHALTE NACH EINKOMMEN IN DER OBERPFALZ UND BAYERN, 2018	73
ABBILDUNG 71:	WOHNKOSTEN UND WOHNKOSTENBELASTUNG IN BAYERN, 2018	74
ABBILDUNG 72:	HAUSHALTSGRÖßENSTRUKTUR DER ERTEILTEN WBS IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH (2021 BIS 2023)	76
ABBILDUNG 73:	STRUKTUR DER HAUSHALTSTYPEN VON ERTEILTEN WBS IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH (2021 BIS 2023)	77
ABBILDUNG 74:	ANTEILE VON TRANSFERLEISTUNGS-HAUSHALTEN AN DEN ERTEILTEN WBS IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH (2021 BIS 2023)	77
ABBILDUNG 75:	ANZAHL ALLGEMEINER UND ORTSSPEZIFISCHER ERTEILTER WBS IM LANDKREIS TIRSCHENREUTH (2021 BIS 2023)	78
ABBILDUNG 76:	ENTWICKLUNG DES SOZIALWOHNUNGSBESTANDES IM LK TIRSCHENREUTH (2020 BIS 2040)	79
ABBILDUNG 77:	VERSORGUNGSQUOTE: ANTEIL DES SOZIALWOHNUNGSBESTANDES AN ALLEN HAUSHALTEN IM LK TIRSCHENREUTH (2020)	80
ABBILDUNG 78:	SPANNE DER ANGEBOTSMIETEN IM LK TIRSCHENREUTH IM VERGLEICH (1.1.2022 – 16.8.2023)	81

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

EZFH	EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS
MFH	MEHRFAMILIENHAUS
WGH	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
RAS	REGIONALE ANPASSUNGSSCHICHT
WE	WOHNEINHEIT
m ²	QUADRATMETER WOHNFLÄCHE
SGB II	ZWEITES SOZIALGESETZBUCH
SGB XII	ZWÖLFTES SOZIALGESETZBUCH
LK	LANDKREIS
WZ	WIRTSCHAFTSZWEIGE

1. Hintergrund, Ziel und Methodik der Untersuchung

Hintergrund und Ziel

Der Landkreis Tirschenreuth hat ausgehend von der Ende 2022 vom Planungsverband Oberpfalz-Nord vorgelegten Wohnungsbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord¹ empirica beauftragt, eine vertiefte Untersuchung des Wohnungsmarktes im Landkreis Tirschenreuth durchzuführen. Im Vordergrund stehen dabei die Themen

- Bedarf an barrierefreiem/-armen Wohnraum
- Potenzial freiwerdender Einfamilienhäuser
- Leerstand als zukünftige Herausforderung
- Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen strukturiert:

- In Kapitel 2 wird die Ausgangssituation am Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth aufgezeigt (Arbeitsmarkt, Wohnungsangebot und -nachfrage, Kaufpreise und Mieten).
- In Kapitel 3 werden die Rahmendaten der Neubaubedarfe gemäß der Wohnraumbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord für den Landkreis Tirschenreuth dargestellt.
- In Kapitel 4.1 wird die Perspektive auf das barrierefreie/-arme Wohnen im Landkreis Tirschenreuth gerichtet.
- In Kapitel 4.2 wird das Potenzial des Generationenwechsel im Ein-/Zweifamilienhausbestand im Landkreis Tirschenreuth analysiert.
- In Kapitel 4.3 wird der Wohnungsleerstand im Landkreis Tirschenreuth untersucht.
- In Kapitel 4.4 erfolgt eine Betrachtung des preisgünstigen Wohnungsmarktes im Landkreis Tirschenreuth.
- In Kapitel 5 werden die Schlussfolgerungen aus den Analysen des Wohnungsmarktes im Landkreis Tirschenreuth dargestellt und Handlungsansätze aufgezeigt.

¹ https://www.oberpfalz-nord.de/Unterlagen/2022-11-16_Endbericht.pdf

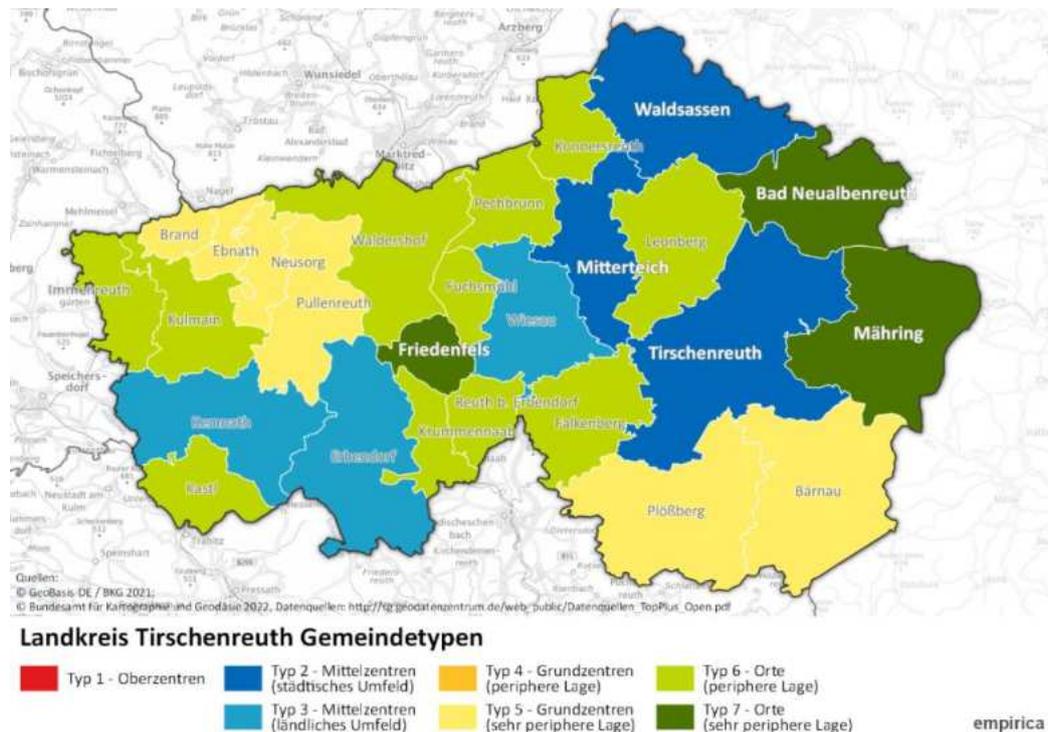
Methodik

Die vorliegende Untersuchung basiert methodisch auf

- Auswertung der Wohnungsbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord
- Statistische Auswertungen amtlicher und nicht-amtlicher Daten (auch zur Aktualisierung der Ergebnisse der o.g. Wohnungsbedarfsanalyse)
- Schriftliche Befragung der kreisangehörigen Kommunen (Fragebogen s. Anhang)
- Expertengespräche (s. Liste der Gesprächspartner im Anhang)
- Modellrechnungen zum Bedarf an barrierefreiem/-armen Wohnraum
- Modellrechnungen zum Potenzial freiwerdender Einfamilienhäuser
- Gespräche mit älteren Eigenheimbewohnern im Landkreis Tirschenreuth
- Vor-Ort-Begehung von Neubauprojekten im Landkreis Tirschenreuth
- Leerstandserhebung in sechs Mittelzentren (Tirschenreuth, Mitterteich, Waldsassen, Wiesau, Erbdorf, Kemnath) in ausgewählten Mehrfamilienhausbeständen
- Statistische Auswertung der Ergebnisse des Zensus 2022 (Wohnungsbestand, Leerstand)
- Literaturlauswertung
- Vorstellung und Diskussion des Entwurfs der Studie im Kreisausschuss am 19.02.2024 (die Anmerkungen der Teilnehmenden wurden in die vorliegende abschließende Fassung eingearbeitet).

Die im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord entwickelte Gemeindetypisierung wird auch für den Landkreis Tirschenreuth angewendet. Im Unterschied zu der Studie der Planungsregion gibt es im Landkreis nicht sieben Typen, sondern nur fünf Typen, nach denen sich die kreisangehörigen 26 Kommunen differenzieren lassen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Mittelzentren Tirschenreuth, Mitterteich, Waldsassen im östlichen Teil sowie Kemnath, Erbdorf und Wiesau im westlichen Landkreisgebiet sind mit rd. 4.000 bis 8.700 Einwohnern die größten Kommunen im Landkreis. Der Markt Falkenberg im Einzugsbereich der Städte Tirschenreuth und Mitterteich ist mit knapp 1.000 Einwohner die kleinste Kommune im Landkreis Tirschenreuth. Am Ostrand des Landkreises liegen an der Grenze zu Tschechien mit Bad Neualbenreuth, Mähring, Bärnau und Plößberg (wobei dieses nicht an Tschechien angrenzt) sehr periphere gelegene Grundzentren und Orte.

Abbildung 1: Gemeindetypen im Landkreis Tirschenreuth



Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine schriftliche Befragung der 26 kreisangehörigen Kommunen durchgeführt. Der Rücklauf war mit 23 Kommunen, die den Fragebogen ausgefüllt haben, sehr hoch (88 %) und spricht für das hohe Engagement der Kommunen im Landkreis Tirschenreuth, die vom Landkreis durchgeführte Untersuchung zu unterstützen. Entsprechend der Fokussierung der vorliegenden Untersuchung wurden im Fragebogen die Themen barrierefreier/-armer Wohnraum, Sozialer Wohnraumbedarf und Wohnungsleerstand abgefragt. Die Ergebnisse der Kommunalbefragung werden im vorliegenden Bericht nicht in einem eigenständigen Kapitel dargestellt, sondern sind Bestandteile der entsprechenden inhaltlichen Kapitel 4.1, 4.3 und 4.4.

2. Ausgangssituation am Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth

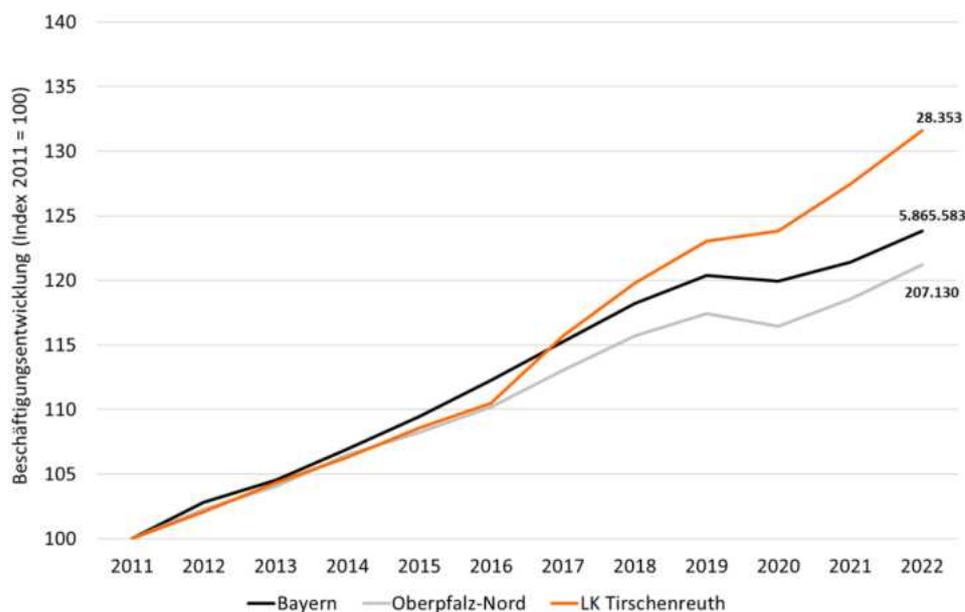
2.1 Der Arbeitsmarkt im Landkreis

2.1.1 Beschäftigungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur

Starker Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Landkreis Tirschenreuth betrug Mitte 2023 rund 29.000. Zwischen 2011 und 2022 nahm die Beschäftigtenzahl im Landkreis Tirschenreuth um fast 32 % zu (vgl. Abbildung 2). Der Beschäftigtenzuwachs liegt damit deutlich über dem Durchschnitt des Freistaates Bayern (+ 24 %) und der Planungsregion Oberpfalz-Nord (+ 21 %). Auch während der Corona-Pandemie konnte der Landkreis im Gegensatz zu den beiden Vergleichsräumen einen Zuwachs verzeichnen.

Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort LK Tirschenreuth im Vergleich (drei Vergleichsräume, 2011 bis 2022)

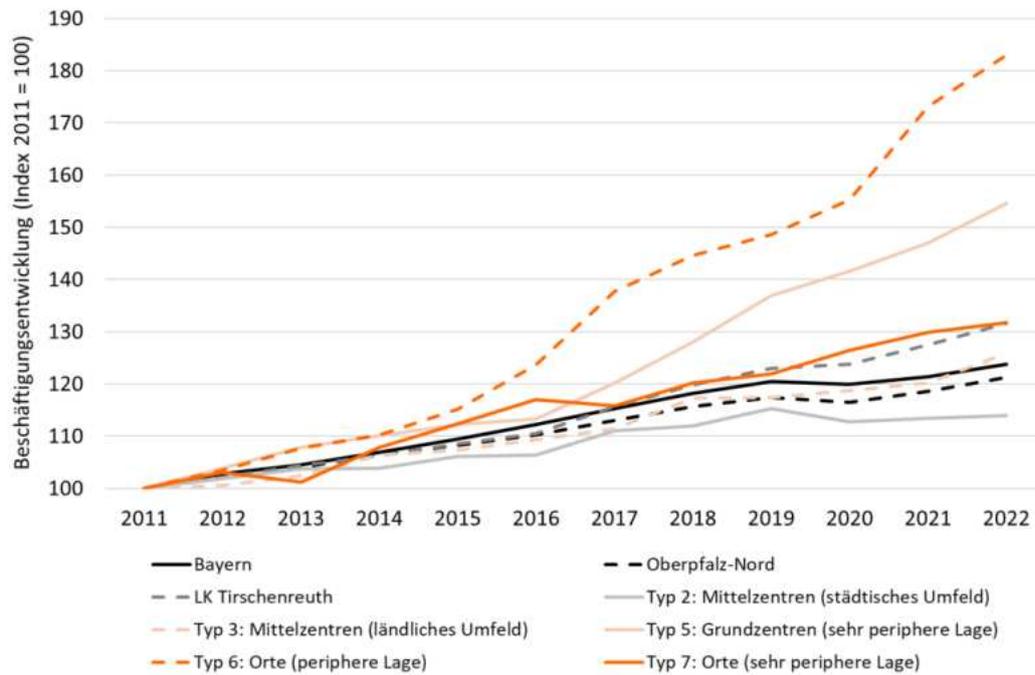


Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

empirica

Betrachtet man die Beschäftigtenentwicklung zwischen 2011 und 2022 nach den Gemeindetypen, so ist im Hinblick auf die Entwicklungsdynamik eine sehr breite Streuung auszumachen (vgl. Abbildung 3). Mit einem Plus von 83 % konnte der Typ 6 (Orte in peripherer Lage) das mit Abstand größte Wachstum verzeichnen (von rd. 2.500 auf rd. 4.600 Beschäftigte). Auch in den Gemeinden des Typs 5 (Grundzentren in sehr peripherer Lage) sind die Beschäftigtenzahlen mit + 54,6 % überdurchschnittlich stark gestiegen. Demgegenüber weist der Typ 2 (Mittelzentren im städtischen Umfeld) im Betrachtungszeitraum eine unterdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung auf (+ 14 %).

Abbildung 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort LK Tirschenreuth im Vergleich (acht Vergleichsräume, 2011 bis 2022)

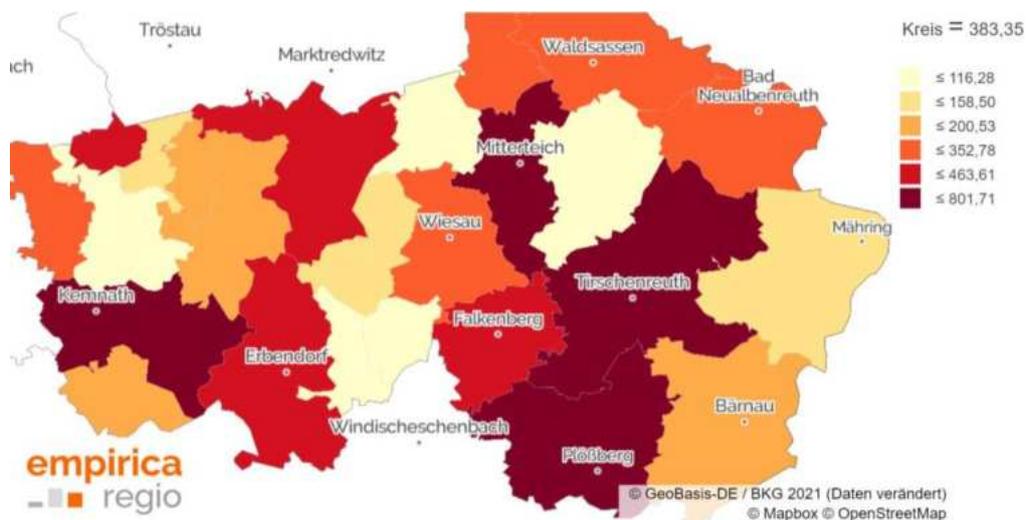


Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

empirica

In Abbildung 4 sind die Arbeitsplatzschwerpunkte im Landkreis Tirschenreuth zu erkennen. Das sind die Kommunen mit einem hohen Beschäftigtenbesatz, d.h. vor allem die Mittelzentren Tirschenreuth (z.B. Hamm AG, Kreisverwaltung), Mitterteich (z.B. Schott AG), Kemnath (z.B. Siemens Healthineers) und Plößberg (z.B. Ziegler, Horn Glas).

Abbildung 4: Beschäftigtenbesatz: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner (2021)



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

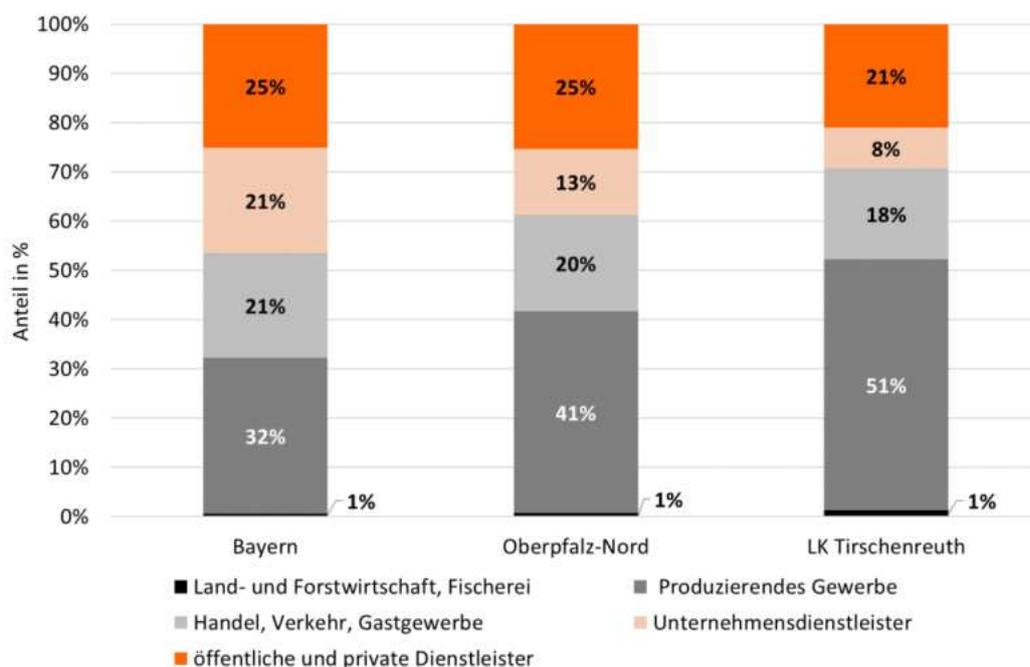
empirica

Produzierendes Gewerbe als dominierender Wirtschaftszweig

Nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) 2008 sind die meisten Beschäftigten im Landkreis Tirschenreuth im produzierenden Gewerbe tätig (rd. 51 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort). Dieser Anteil ist höher als in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (ca. 41 %) und mit 19 Prozentpunkten deutlich höher als in ganz Bayern (vgl. Abbildung 5).

Die Anteile der Segmente „öffentliche und private Dienstleister“ (ca. 21 %), „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ (ca. 18 %) und insbesondere „Unternehmensdienstleister“ (ca. 8 %) bewegen sich auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Zudem liegen die Anteile dieser Wirtschaftszweige jeweils unter dem Durchschnitt in den beiden Vergleichsräumen. Insgesamt stellt die Industrie damit ein bedeutendes wirtschaftliches Standbein für den Landkreis dar.

Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort LK Tirschenreuth im Vergleich (2021)

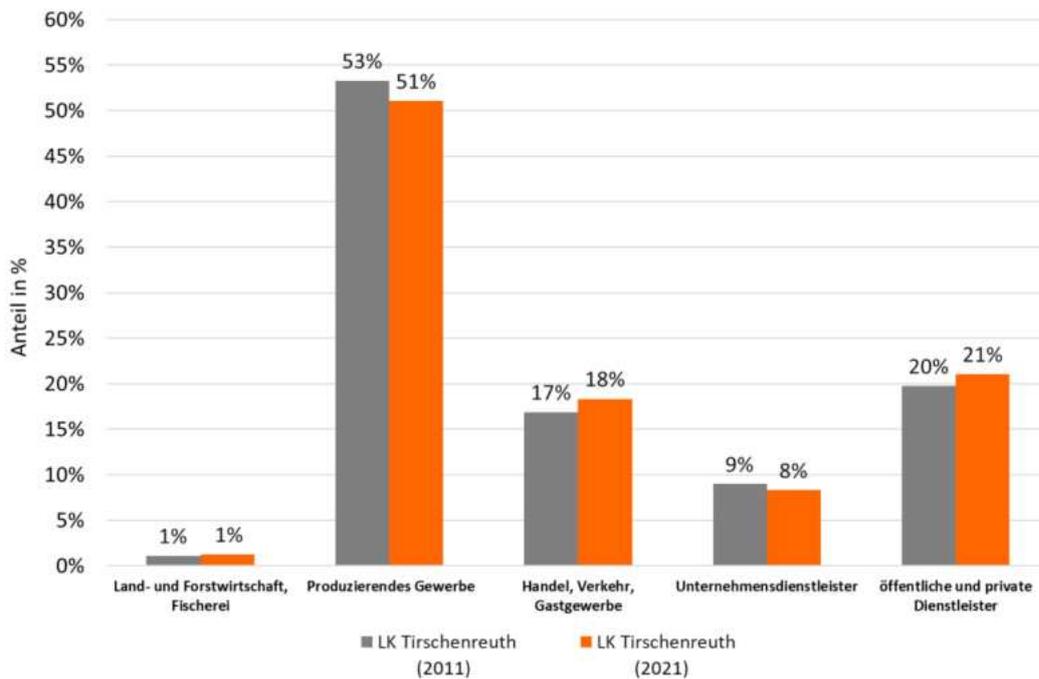


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

empirica

Bei Betrachtung der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis in den unterschiedlichen Wirtschaftszweigen wird deutlich, dass es im Zeitraum von 2011 bis 2021 nur geringfügige Veränderungen von maximal 2 Prozentpunkten gab (vgl. Abbildung 6). Der Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe ist bspw. um knapp 2 % gesunken, während die Sektoren „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ sowie „öffentliche und private Dienstleister“ jeweils ein Wachstum von ca. 1 % verzeichnen konnten. In der Summe hat sich die Wirtschaftsstruktur im Landkreis in den zehn Jahren folglich nur geringfügig verändert.

Abbildung 6: Entwicklung der Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort LK Tirschenreuth (2011 und 2021)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

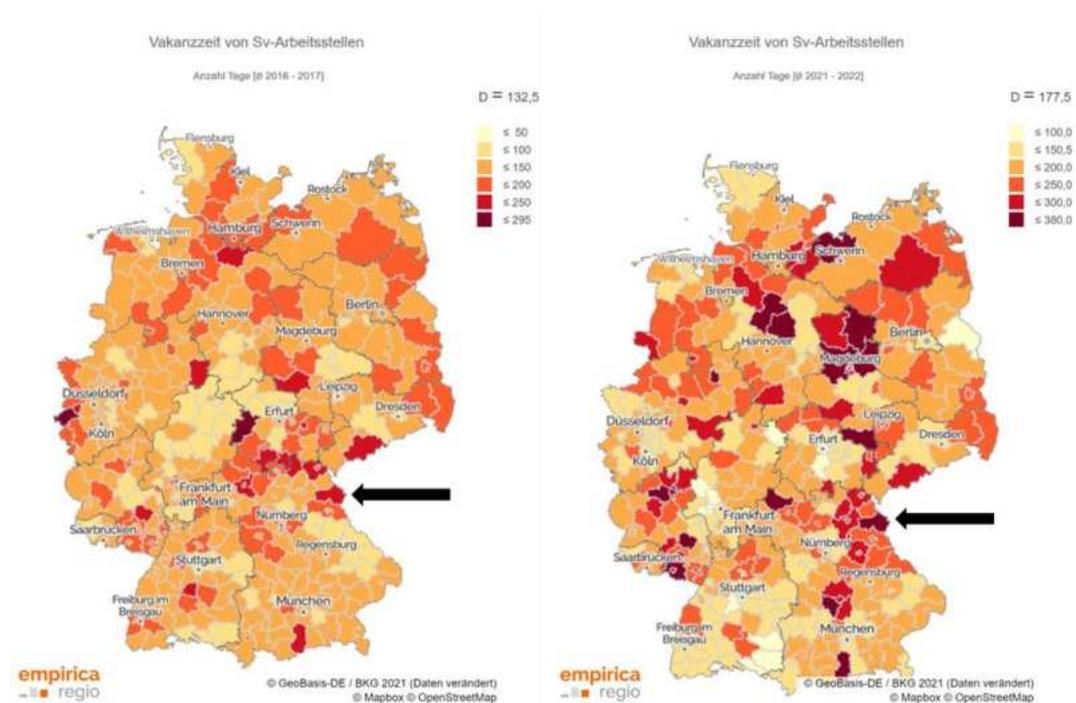
empirica

Arbeitskräfteknappheit im Landkreis Tirschenreuth verschärft sich

Die generelle Knappheit an Arbeitskräften (nicht nur an Fachkräften) bremst die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Auch die Wirtschaft im Landkreis Tirschenreuth ist davon in erheblichem Maß betroffen. Gemessen an der Vakanzzeit, d.h. der Anzahl an Tagen, die eine offene Stelle nicht besetzt war, liegt der Landkreis Tirschenreuth mit an der Spitze aller 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland (vgl. Abbildung 7). In 2016/2017 belegte der Landkreis Tirschenreuth den elften Rang, in 2021/2022 war es bereits der sechste Rang, d.h. in nur fünf Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland ist die Situation auf dem Arbeitsmarkt noch angespannter als im Landkreis Tirschenreuth.²

² Bei den hier berücksichtigten Arbeitsstellen handelt es sich um sozialversicherungspflichtige Stellen mit einer vorgesehenen Beschäftigungsdauer von mehr als sieben Kalendertagen, die bei den Agenturen für Arbeit und den Jobcentern gemeldet werden. Die gemeldeten Stellen werden von Arbeitgebern direkt, über ein Nutzerkonto oder eine technische Schnittstelle gemeldet. Stellen, die nicht der Bundesagentur gemeldet werden, werden in der Statistik nicht berücksichtigt.

Abbildung 7: Vakanzenzeiten von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsstellen in Deutschland (2016 – 2017 und 2021 – 2022)



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

2.1.2 Pendler-Dynamik

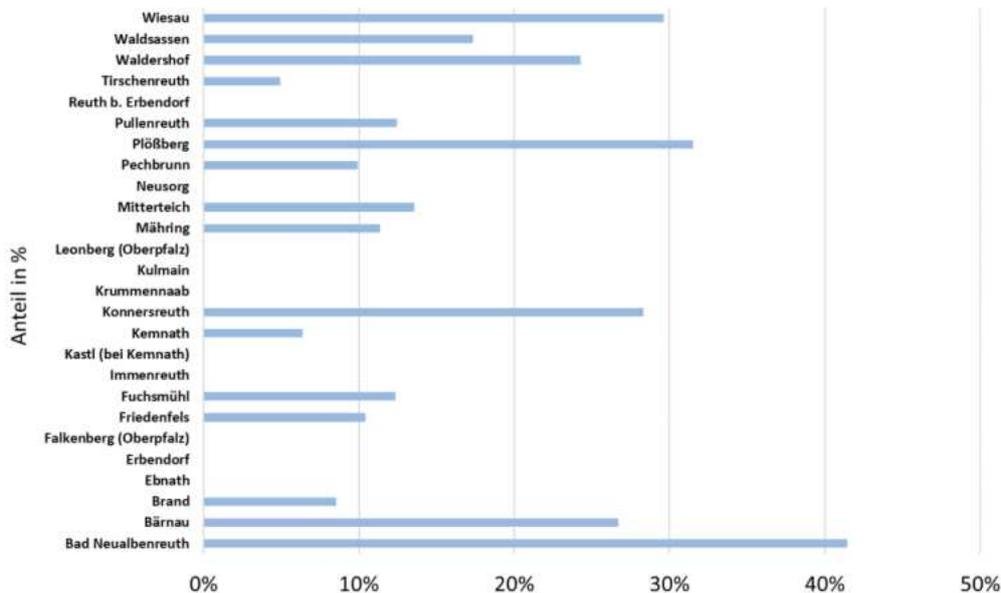
Große Bedeutung der tschechischen Einpendler für die Wirtschaft im Landkreis – vor allem für das östliche Kreisgebiet

Angeht die Lage zur benachbarten Tschechischen Republik kommt den Einpendlern aus diesem Land eine große Bedeutung für den Arbeitsmarkt im Landkreis Tirschenreuth zu. Insgesamt kommen rd. 28 % der Einpendler in den Landkreis aus der Tschechischen Republik, von denen wiederum etwa 75 % in den östlichen, grenznahen Teil des Landkreises pendeln.

Zu den wichtigsten Zielkommunen der Einpendler im östlichen Landkreis zählen u.a. Plößberg, Mitterteich, und Waldsassen. Die Anteile der Einpendler aus Tschechien an den gesamten Einpendlern sind in Bad Neualbenreuth mit 41,5 % (2021) am größten, gefolgt von Plößberg (31,5 %), Konnersreuth (28,3 %) und Bärnau (26,7 %) (vgl. Abbildung 8).

Hier wird deutlich, dass die tschechischen Arbeitskräfte essenziell für die Wirtschaft im Landkreis Tirschenreuth sind und ohne sie die oben dargestellte im bundesweiten Kontext erhebliche Arbeitskräfteknappheit im Landkreis noch höher wäre. Das gilt insbesondere für die Industrie und den Tourismus bzw. das Gastgewerbe im östlichen Kreisgebiet.

Abbildung 8: Anteile der Einpendler aus Tschechien an allen Einpendlern in die Kommunen des LK Tirschenreuth (2021)



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung, eigene Darstellung **empirica**

2.2 Wohnungsnachfrage

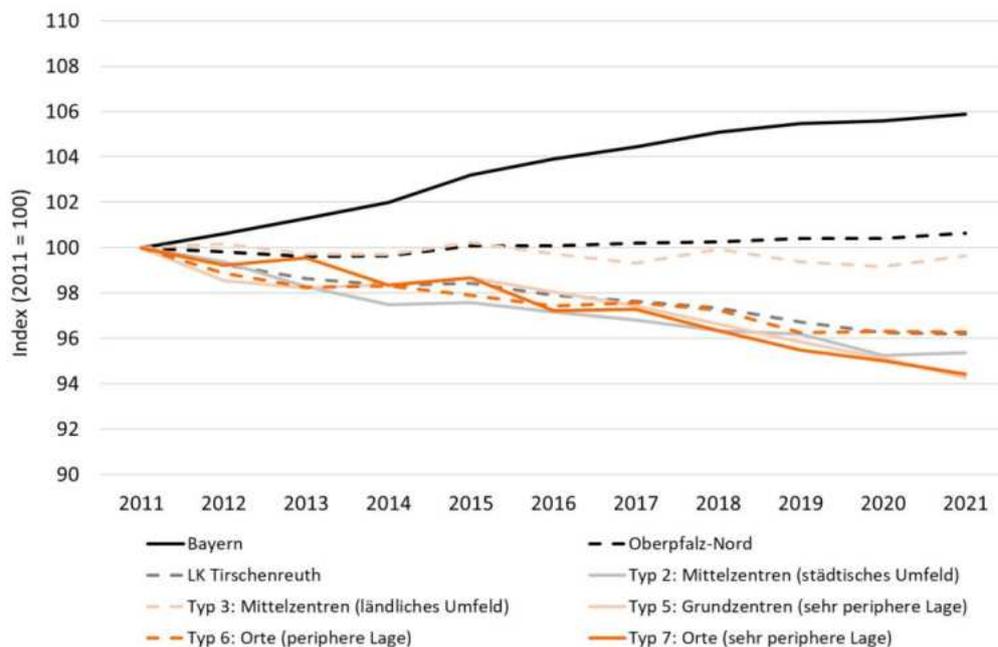
2.2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltszahl von 2011 bis 2021

Im Jahr 2021 zählte der Landkreis Tirschenreuth etwa 71.650 Einwohner. Zwischen 2011 und 2021 sank die Bevölkerungszahl um - 3,8 %, während die Planungsregion Oberpfalz-Nord mit + 0,6 % das Niveau in etwa halten konnte und der Durchschnitt im Freistaat Bayern bei + 5,9 % liegt (vgl. Abbildung 9). Den größten Bevölkerungsrückgang verzeichneten die Grundzentren und Orte in sehr peripherer Lage (Typen 5 und 7), die jeweils ein Minus von fast 6 % aufweisen. Die Mittelzentren in ländlichem Umfeld (Typ 2) konnten das Bevölkerungsniveau hingegen weitestgehend halten (- 0,4 %).

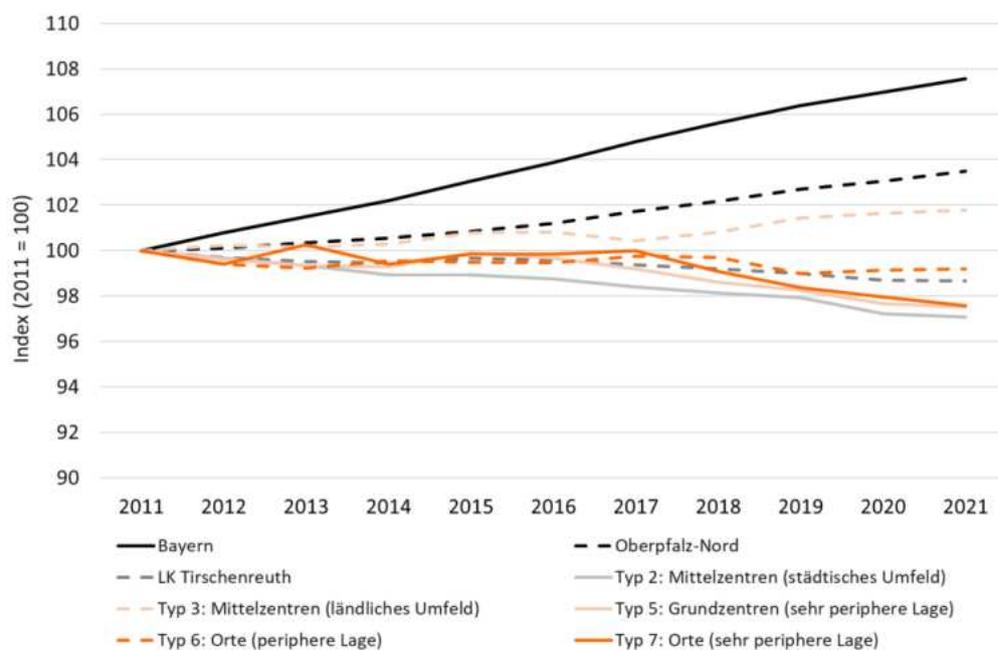
Analog zur Bevölkerungsentwicklung stellt sich die Haushaltsentwicklung dar. Auch hier weist der Landkreis Tirschenreuth im Zeitraum von 2011 bis 2021 einen Rückgang auf (- 1,3 %), Bayern (+ 7,6 %) und die Oberpfalz-Nord (+ 3,5 %) hingegen einen Zuwachs (vgl. Abbildung 10). Im Hinblick auf die Gemeindetypen ist der größte Haushaltsrückgang bei den Mittelzentren in städtischem Umfeld (Typ 2) zu beobachten. Die Mittelzentren in ländlichem Umfeld (Typ 3) konnten als einziger Gemeindetyp mit einem Plus von 1,8 % einen leichten Haushaltszuwachs verzeichnen.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Abbildung 10: Haushaltsentwicklung im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)

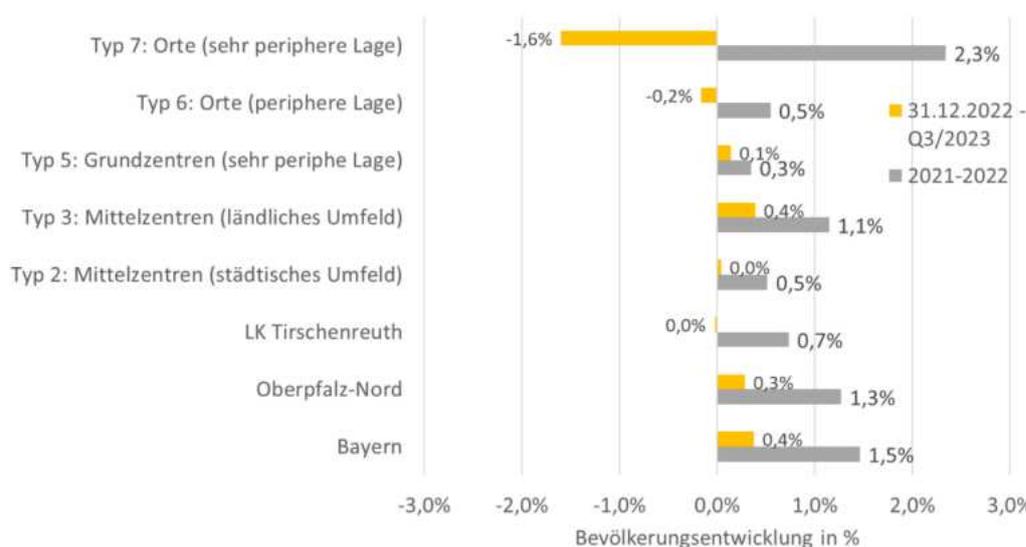


Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), eigene Darstellung empirica

Anstieg der Einwohnerzahl in 2022 aufgrund von Geflüchteten aus der Ukraine – Normalisierung der Bevölkerungsentwicklung in 2023

Aufgrund des Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine ist die Einwohnerzahl von 2021 auf 2022 im Landkreis Tirschenreuth um 0,7 % gestiegen (vgl. auch Abbildung 14). Alle Gemeindetypen profitierten von diesem Zuzug (vgl. Abbildung 11). Dieser Sondereffekt reicht allerdings nicht bis in das Jahr 2023 hinein. Von Ende 2022 bis zum dritten Quartal 2023 stagnierte die Bevölkerungszahl Landkreisweit wieder. Lediglich die Mittelzentren im ländlichen Umfeld (Tirschenreuth, Mitterteich, Waldsassen) konnten weitere Einwohner im Saldo hinzugewinnen (vgl. Abbildung 11). Die im Vergleich mit dem Jahr 2022 deutlich abgeschwächte Dynamik zeigt sich auch in der Planungsregion Oberpfalz-Nord sowie in ganz Bayern.

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.2021 bis zum 31.09.2023



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

empirica

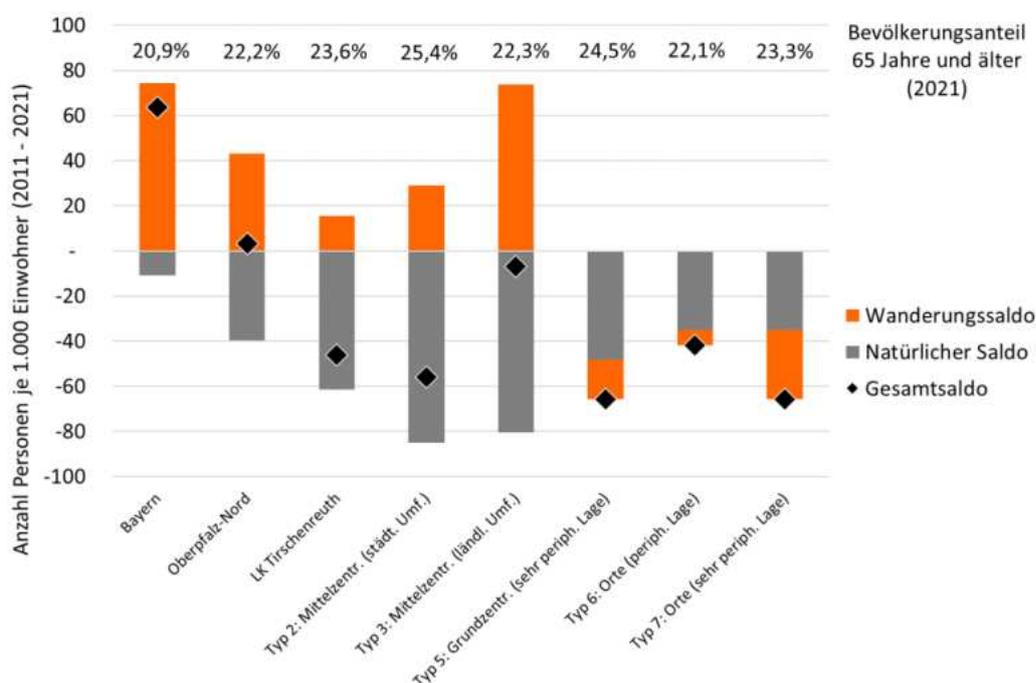
2.2.2 Wanderungsanalyse

Sterbefallüberschüsse ausschlaggebend für Bevölkerungsrückgang – ausgeprägter im östlichen Kreisgebiet

Der Bevölkerungsrückgang im Landkreis Tirschenreuth zwischen 2011 und 2021 ist in erster Linie auf einen negativen natürlichen Saldo (Sterberate höher als Geburtenrate) zurückzuführen. Zwar stellt sich das Wanderungssaldo im Landkreis positiv dar (Zuwanderung größer als Abwanderung), das jedoch nicht den natürlichen Saldo ausgleichen kann (vgl. Abbildung 12). Zwar stellt sich der natürliche Saldo in Bayern und der Oberpfalz-Nord ebenfalls negativ dar, der deutlich positive Wanderungssaldo führt im Ergebnis jedoch zu einem positiven Gesamtsaldo. Mit einem Anteil von 23,6 % der 65-Jährigen und Älteren (2021) weist die Bevölkerung im Landkreis im Vergleich zu Bayern (20,9 %) und der Oberpfalz-Nord (22,2 %) leichte Überalterungstendenzen auf.

Die fünf Gemeindetypen im Landkreis weisen jeweils einen negativen natürlichen Saldo auf, der letztlich auch ausschlaggebend für den Bevölkerungsrückgang ist. Die beiden Mittelzentrum-Typen (Typen 2 und 3) konnten dabei noch positive Wanderungssalden verzeichnen, bei den Grundzentren und Orten in (sehr) peripherer Lage sind diese jedoch ebenfalls negativ. In der Summe weisen sämtliche Gemeindetypen einen negativen Gesamtsaldo auf. Im Vergleich des westlichen und des östlichen Kreisgebietes (Trennlinie ist die Nord-Süd verlaufende Autobahn 93) ist das östliche Kreisgebiet gemessen an der Einwohnerzahl in höherem Maß von Sterbefallüberschüssen betroffen als das westliche Kreisgebiet, weil im östlichen Kreisgebiet anteilig mehr ältere Personen leben als im westlichen Kreisgebiet.

Abbildung 12: Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Bei Betrachtung der Salden (2011 bis 2021) in den 26 Städten und Gemeinden des Landkreises fällt auf, dass die am westlichen Rand gelegene Stadt Kemnath mit einem Wanderungssaldo von etwa 110 Personen je 1.000 Einwohnern das größte Plus und in der Summe auch ein positives Gesamtsaldo aufweist (vgl. Abbildung 13). Beim positiven Wanderungssaldo folgen die beiden Städte Waldsassen (nordöstlich, 57 Personen/1.000 EW) und Erbdorf (südwestlich, 55 Personen/1.000 EW) sowie die Marktgemeinde Wiesau (zentral, 49 Personen/1.000 EW), die jedoch allesamt ein negatives Gesamtsaldo aufweisen. Die weiteren Gemeinden mit einem positiven Gesamtsaldo stellen Immenreuth und Leonberg (Oberpfalz) dar.

Abbildung 13: Natürlicher und Wanderungssaldo im LK Tirschenreuth nach Gemeinden (2011 bis 2021, Anzahl Personen je 1.000 Einwohner)

Gemeinde	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo	Gesamtsaldo	Anteil 65+
Bad Neualbenreuth	-57	-24	-81	24,4%
Bärnau	-40	-42	-81	25,4%
Brand	-9	-36	-44	22,2%
Ebnath	-62	3	-59	24,7%
Erbendorf	-88	55	-33	22,0%
Falkenberg (Oberpfalz)	4	-50	-46	19,6%
Friedenfels	-34	-27	-62	23,3%
Fuchsmühl	-104	34	-70	24,1%
Immenreuth	1	21	23	20,6%
Kastl (bei Kemnath)	20	-26	-6	17,8%
Kemnath	-60	111	51	20,6%
Konnersreuth	-68	-23	-91	19,9%
Krummennaab	-12	-64	-76	22,6%
Kulmain	-2	-12	-14	21,1%
Leonberg (Oberpfalz)	-17	33	16	19,4%
Mähring	-19	-39	-58	22,5%
Mitterteich	-67	5	-63	25,3%
Neusorg	-67	34	-34	26,1%
Pechbrunn	-9	-34	-43	26,8%
Plößberg	-49	-11	-61	23,3%
Pullenreuth	-59	-41	-99	24,4%
Reuth b. Erbendorf	-37	-59	-96	22,5%
Tirschenreuth	-85	25	-59	25,5%
Waldershof	-75	25	-50	24,5%
Waldsassen	-102	57	-45	25,3%
Wiesau	-97	49	-48	25,0%

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Verbesserung der Wanderungsbilanz mit der Planungsregion Oberpfalz-Nord und mit Südbayern – Sondereffekt durch Zuzug Geflüchteter

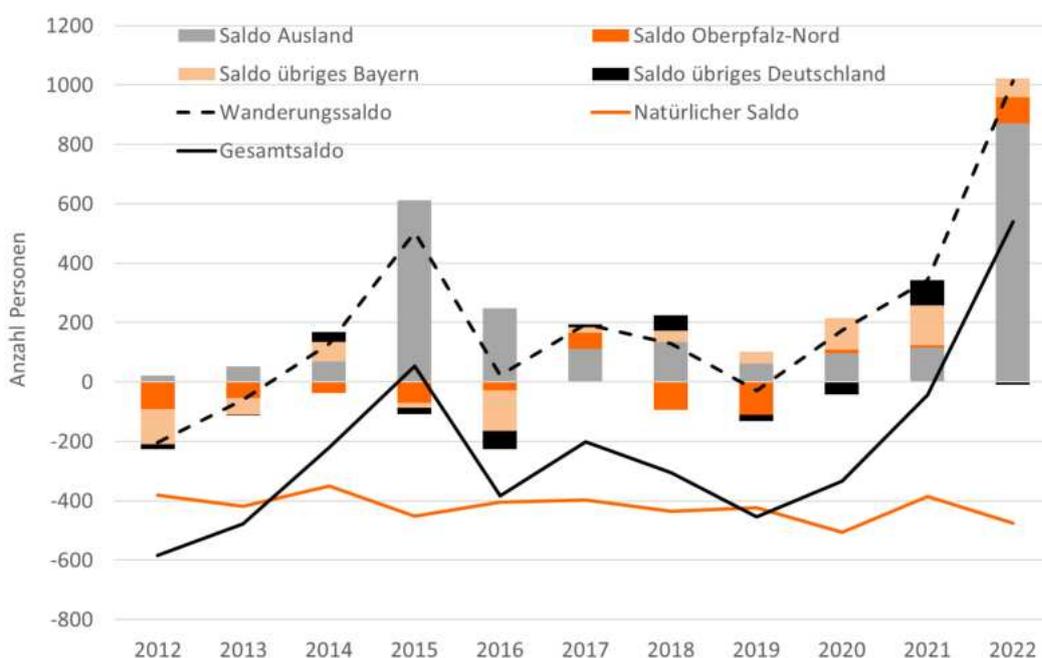
Im Zeitablauf von 2012 bis 2022 hat sich die Wanderungsbilanz des Landkreises Tirschenreuth mit der übrigen Planungsregion Oberpfalz-Nord verbessert (vgl. Abbildung 14 und Abbildung 15). Das gilt insbesondere mit dem südlich angrenzenden Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab sowie mit der kreisfreien Stadt Weiden i.d.OPf.. Aber auch mit dem übrigen Bayern ist die Wanderungsbilanz besser geworden, vor allem mit den Landkreisen und kreisfreien Städten in Oberbayern. Mögliche Gründe dafür: Personen wandern aufgrund des dort sehr hohen Immobilienpreisniveaus sowie durch verstärktes Arbeiten im Homeoffice aus Südbayern ab. Die Wanderungsbeziehungen mit dem übrigen Deutschland sind uneinheitlich – hier ist kein Trend erkennbar.

Bemerkenswert ist zudem, dass im Jahr 2022 der Wanderungsgewinn des Landkreises mit dem Ausland (von rd. 900 Personen), der in erster Linie auf den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen ist, ein Drittel höher war als der Wanderungsgewinn mit dem Ausland im Jahr 2015 (rd. 600 Personen), als vor allem Geflüchtete aus Syrien nach

Deutschland und Bayern kamen. Ende Oktober 2023 verzeichnete der Landkreis Tirschenreuth rund 1.100 Geflüchtete aus der Ukraine im Landkreis.³

In der Zusammenschau der Wanderungen mit der natürlichen Entwicklung (Geburten, Sterbefälle) wird klar, dass der Landkreis Tirschenreuth in den meisten Jahren Wanderungsüberschüsse hat (Ausnahmen 2012, 2013, 2019), diese allerdings in den meisten Jahren von den Sterbefallüberschüssen überkompensiert werden, mit dem Ergebnis einer sinkenden Bevölkerungszahl. Lediglich in den Jahren 2015 und 2022 waren die Wanderungsüberschüsse aufgrund der hohen Geflüchteten-Zuwanderung (Syrien, Ukraine) im Landkreis Tirschenreuth so hoch, dass auch der jeweilige Gesamtsaldo positiv ausfiel und die Bevölkerungszahl zunahm.

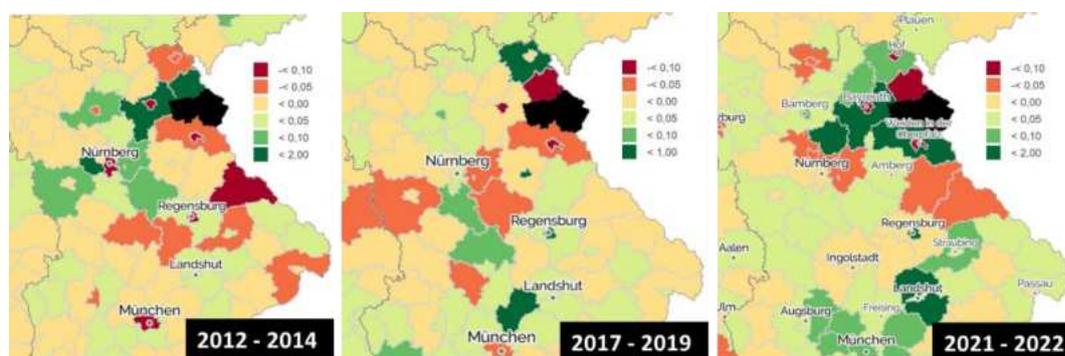
Abbildung 14: Wanderungssalden des Landkreises Tirschenreuth nach Regionen, 2012 - 2022



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

³ onetz vom 25.10.2023: Landkreis Tirschenreuth hat neue Unterkünfte für Geflüchtete: Zeltaufbau verschoben

Abbildung 15: Durchschnittliche jährliche Wanderungssalden je 1.000 Einwohner des Landkreises Tirschenreuth mit Landkreisen und kreisfreien Städten in Bayern, 2012 - 2022



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

2.2.3 Alters- und Sozialstruktur

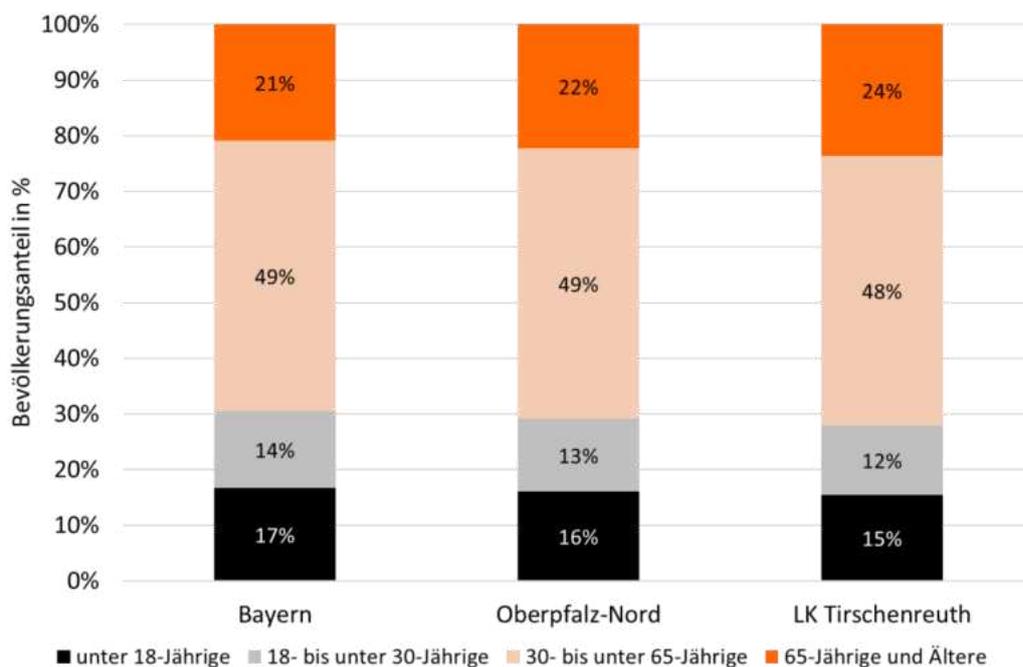
Leichte Überalterungstendenzen der Bevölkerung

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Tirschenreuth ist durch leichte Überalterungstendenzen gekennzeichnet: So beträgt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren etwa 24 % und liegt damit über dem Durchschnitt in der Oberpfalz-Nord (rd. 22 %) sowie in ganz Bayern (rd. 21 %) (vgl. Abbildung 16). Entsprechend sind die Anteile der unter 18-Jährigen (ca. 15 %) und der 18- bis unter 30-Jährigen (ca. 12 %) geringer als in den beiden Vergleichsräumen.

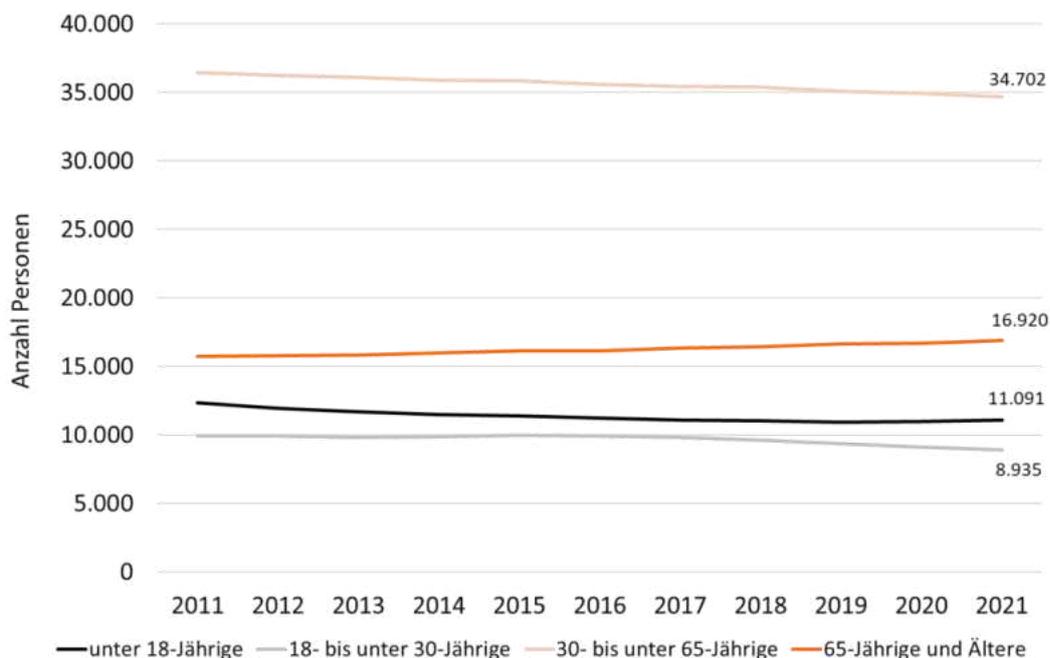
Die Entwicklung der einzelnen Alterskohorten zwischen 2011 und 2021 zeigt die Alterung der Bevölkerung im Landkreis auf (vgl. Abbildung 17). Die Kohorte der 65-Jährigen und Älteren konnte als einzige Gruppe in diesem Zeitraum ein Wachstum verzeichnen, während die drei weiteren Altersgruppen jeweils einen Rückgang aufweisen.

Bei Betrachtung der Anteile der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung in den einzelnen Gemeindetypen wird deutlich, dass die Mittelzentren in städtischem Umfeld (Typ 2) mit rd. 25 % den größten Anteil der älteren Bevölkerung aufweisen (vgl. Abbildung 18). Die geringsten Anteile bestehen in den Mittelzentren in ländlichem Umfeld (Typ 3) sowie in den Orten in peripherer Lage (Typ 6) mit jeweils ca. 22 %. Insgesamt stellt sich die Spanne mit ca. 3 % noch moderat dar.

Da die Kommunen der Gemeindetypen mit überdurchschnittlichen Anteilen Älterer eher im östlichen Kreisgebiet liegen (d.h. östlich der Autobahn 93), leben im östlichen Kreisgebiet auch überdurchschnittlich viele Ältere. Das ist auch die Begründung dafür, dass das östliche Kreisgebiet bzw. die dort zu verortenden Gemeindetypen, auch proportional (an der Bevölkerungszahl gemessen) höhere Sterbefallüberschüsse hat als das westliche Kreisgebiet.

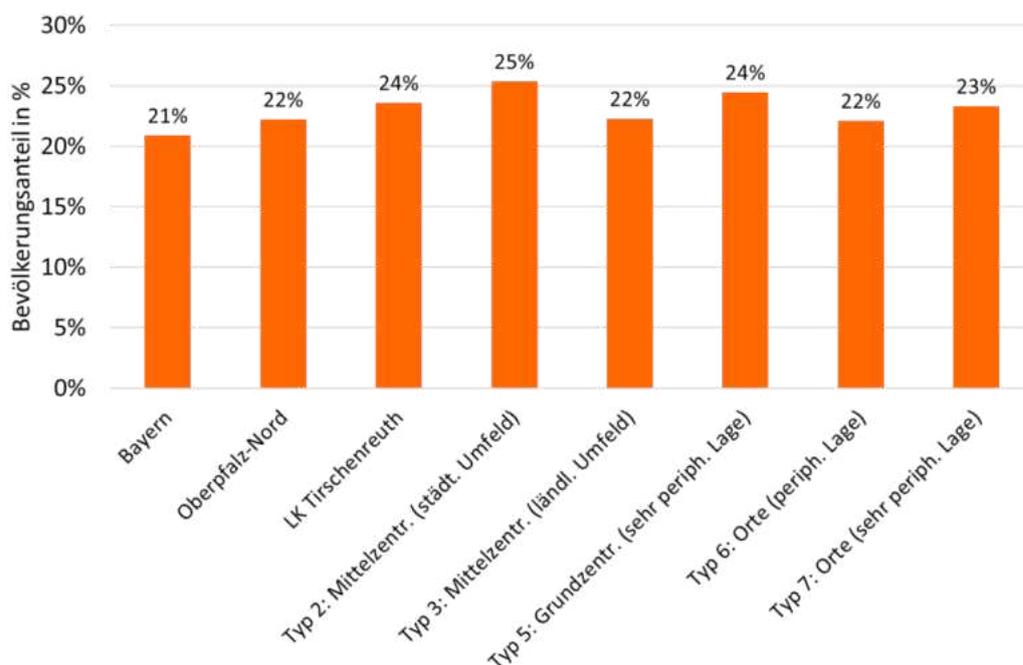
Abbildung 16: Altersstruktur im LK Tirschenreuth im Vergleich (2021)

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 17: Entwicklung der Altersgruppen im LK Tirschenreuth (2011 bis 2021)

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 18: Anteile der 65-Jährigen und Älteren im LK Tirschenreuth im Vergleich (2021)



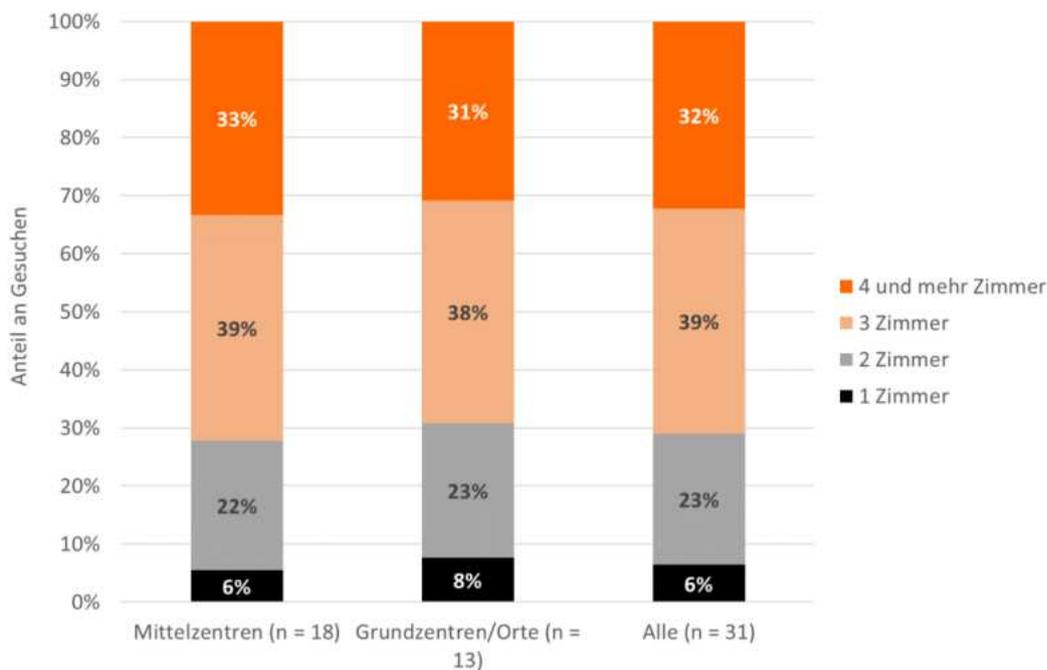
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

2.2.4 Nachfrage nach Mietwohnungen

Im Unterschied zu vielen Großstädten werden im Landkreis Tirschenreuth häufiger größere Mietwohnungen mit drei und vier und mehr Zimmern gesucht. Dabei gibt es keinen Unterschied zwischen den sechs Mittelzentren und den Grundzentren/Orten im Landkreis. Das zeigt eine Auswertung von Mietwohnungsgesuchen auf dem Portal „kleinanzeigen.de“. Zu diesem Bild passt die Struktur von Wohnungsleerständen nach dem Zensus 2011. Danach steigt das Leerstandsrisiko mit abnehmender Wohnfläche (vgl. Kapitel 4.3.2), d.h. kleine Wohnungen sind weniger nachgefragt als große Wohnungen.

Nach den Beschreibungen in den ausgewerteten Mietwohnungsgesuchen fragen verschiedene Zielgruppen Mietwohnungen im Landkreis Tirschenreuth nach, d.h. junge Ein- und Zweipersonenhaushalte, ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, Alleinerziehende sowie Familien mit Kindern.

Abbildung 19: Mietwohnungsgesuche im Landkreis Tirschenreuth nach Zimmerzahl (Oktober 2023)



Quelle: eigene Darstellung nach www.kleinanzeigen.de

empirica

2.3 Wohnungsangebot

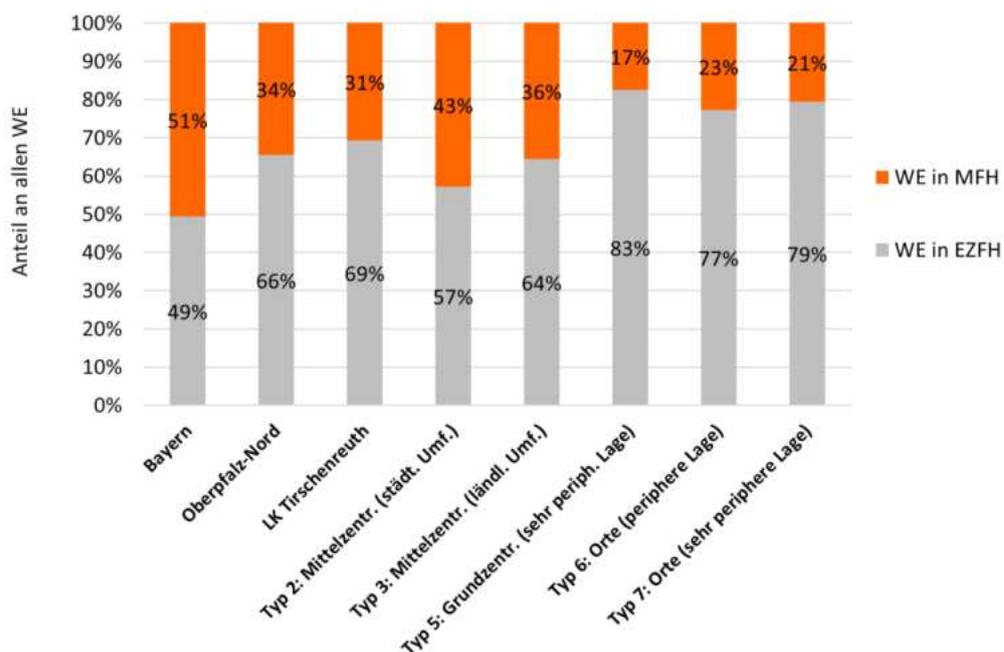
2.3.1 Wohnungsbestand

Ein- und Zweifamilienhäuser als dominierende Wohnform

Der Wohnungsbestand im Landkreis Tirschenreuth von fast 37.200 Wohneinheiten (WE) im Jahr 2021 konzentriert sich mit einem Anteil von rd. 69 % klar auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) (vgl. Abbildung 20). Damit liegt der Anteil etwas höher als in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (rd. 66 %) und deutlich über dem bayernweiten Durchschnitt (rd. 49 %). 31 % des Wohnungsbestandes im Landkreis Tirschenreuth befinden sich in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Nichtwohngebäude mit 3 und mehr Wohneinheiten).⁴ Im Hinblick auf die unterschiedlichen Gemeindetypen im Landkreis bestehen ebenfalls größere Unterschiede: So liegen die Anteile der WE in EZFH bei den Mittelzentren in städtischem und ländlichem Umfeld (Typen 2 und 3) unter den Werten der Grundzentren sowie kleineren Ortschaften in (sehr) peripherer Lage (Typen 5 bis 7). Die Anteile der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) sind hier dementsprechend größer.

⁴ In Mehrfamilienhäusern in Wohngebäuden gab es im Jahr 2021 im Landkreis Tirschenreuth rund 9.650 WE. In Nichtwohngebäuden (d.h. in Gebäuden mit weniger als 50 % der Nutzflächen in Wohnungen) mit 3 und mehr WE wurden im Jahr 2021 in der bayerischen Landesstatistik rund 1.600 WE gezählt.

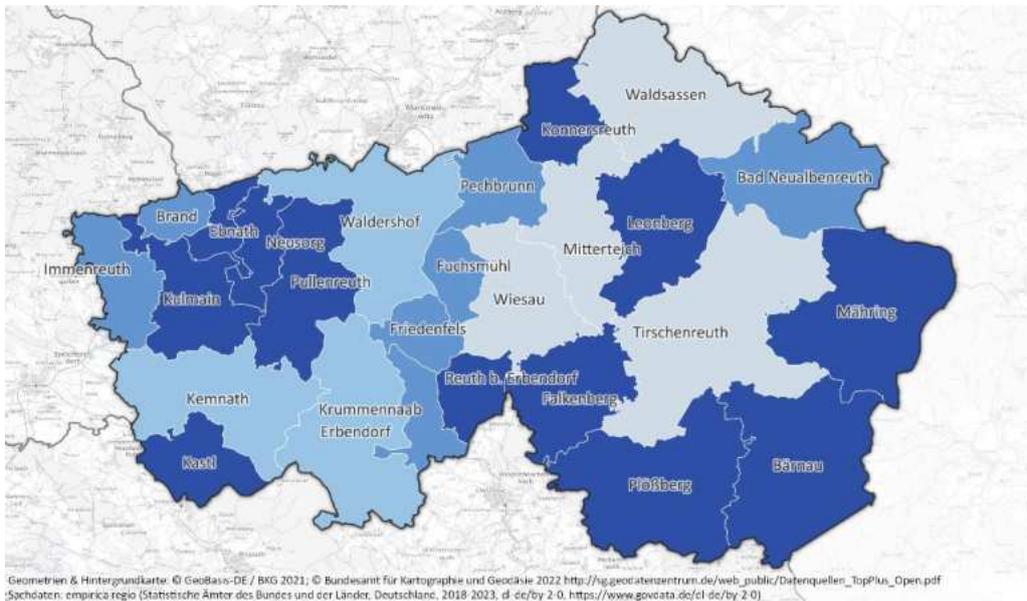
Abbildung 20: Wohnungsbestand im LK Tirschenreuth im Vergleich (2021)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Hinsichtlich der Anteile der WE in EZFH und in MFH in den einzelnen Gemeinden im Landkreis Tirschenreuth wird ebenfalls ersichtlich, dass die Anteile der Wohnungen in EZFH in den Mittelzentren (u.a. Mitterteich, Tirschenreuth, Waldsassen, Wiesau) geringer sind als in den weiteren Gemeinden (vgl. Abbildung 21). In Bezug auf die räumliche Verteilung ist festzuhalten, dass die Gemeinden mit einem höheren Wohnungsanteil in MFH eher im östlichen Teil des Landkreises liegen.

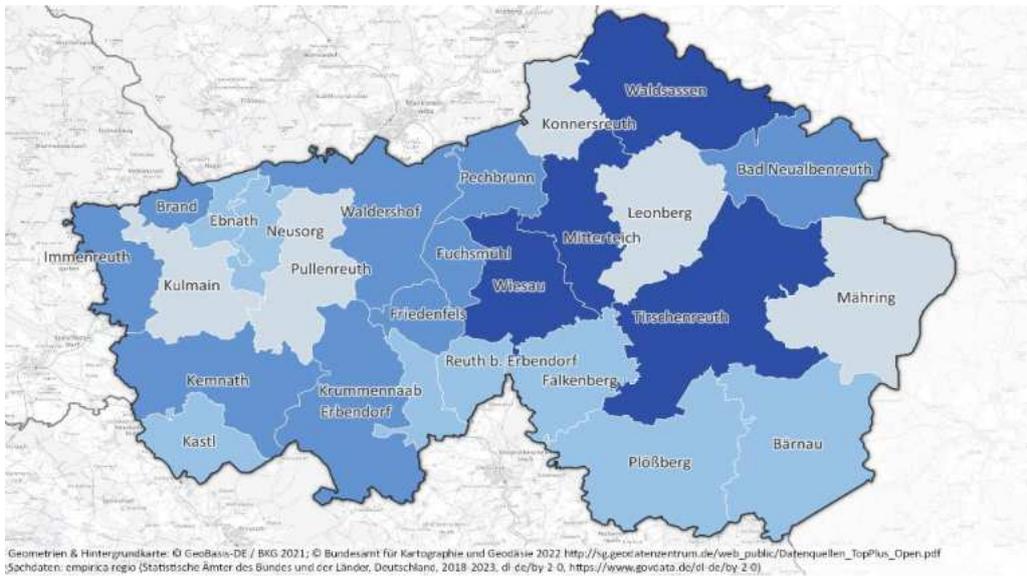
Abbildung 21: Anteile der Wohnungen in EZFH und in MFH an allen Wohnungen in den Gemeinden im LK Tirschenreuth (2021)



Tirschenreuth - Anteile EZFH an Wohnungen Insgesamt (in %)



empirica



Tirschenreuth - Anteile MFH an Wohnungen Insgesamt (in %)

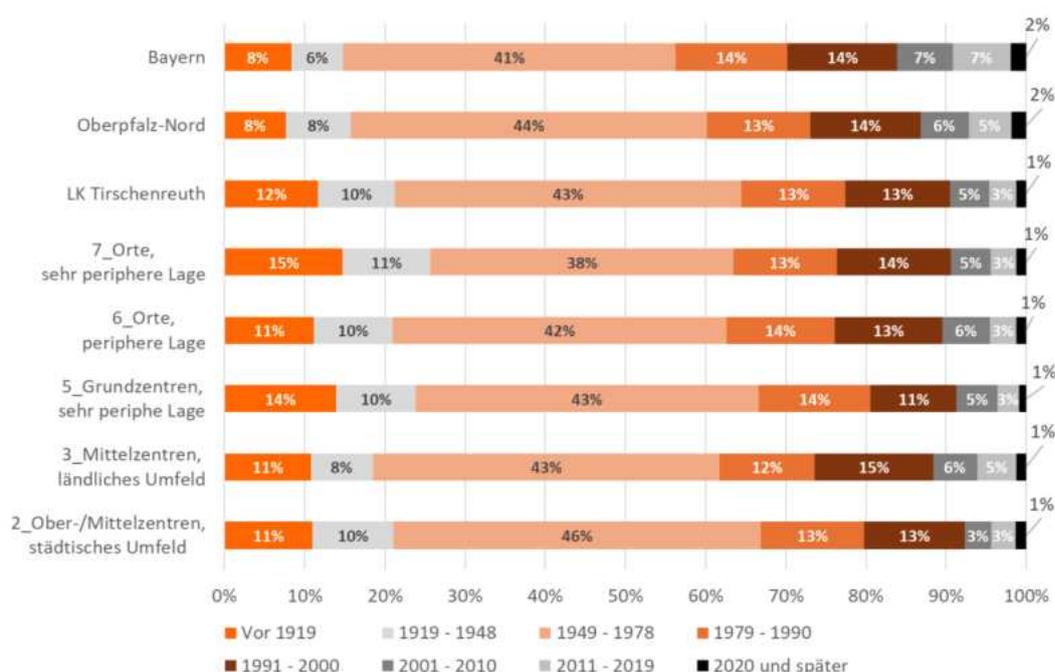


empirica

Wohnungsbestand im LK Tirschenreuth relativ alt – Kommunen in sehr peripherer Lage mit den höchsten Anteilen von Altbauten vor 1919

Zwei Drittel aller Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth sind bis 1978 gebaut worden. In der Oberpfalz-Nord sind es nur 60 % und in ganz Bayern 55 % (vgl. Abbildung 22). Den größten Anteil machen die 1950er bis 1970er Jahre aus (43 %), wobei dieser Anteil nur geringfügig über dem von Bayern insgesamt liegt. Im Vergleich sind relativ viele Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth vor 1919 entstanden (12 % vs. 8 % in Bayern und in der Oberpfalz-Nord). Diese Altbauten sind besonders stark vertreten in den Grundzentren und Orten in sehr peripherer Lage.

Abbildung 22: Baualterstruktur des Wohnungsbestandes im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich (Zensus 2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnung und Darstellung

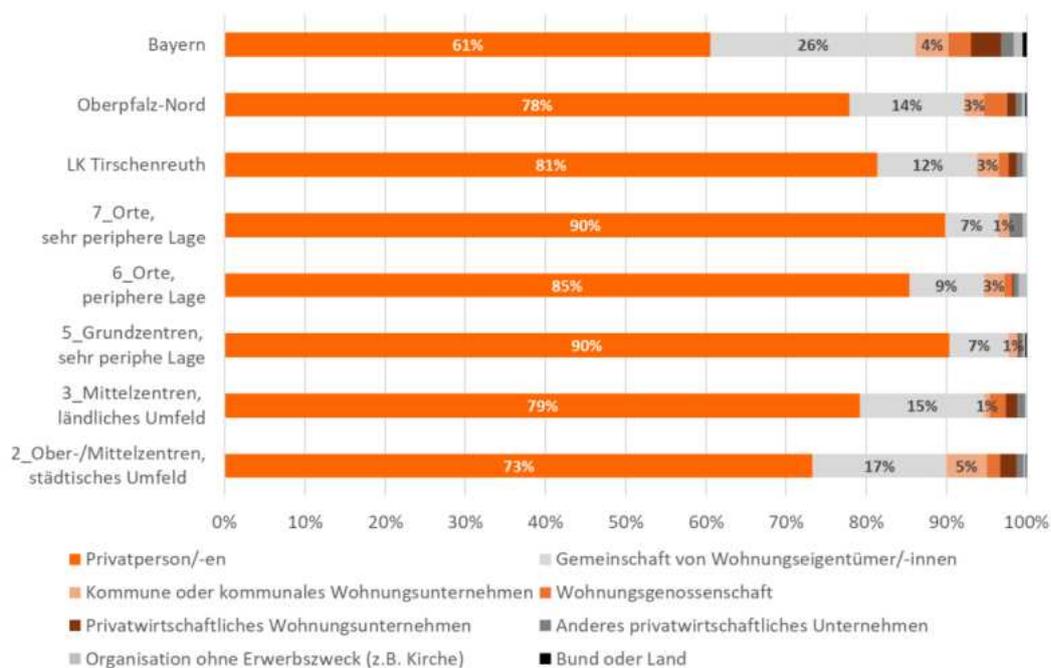
empirica

Privateigentümer dominieren als Eigentümer des Wohnungsbestandes

81 % des Wohnungsbestandes im Landkreis Tirschenreuth befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Das überrascht nicht angesichts des hohen Anteils von WE in EZFH (vgl. vorheriger Abschnitt). Am höchsten ist der Anteil an Privatpersonen als Eigentümern dort, wo es anteilig auch die meisten WE in EZFH gibt, d.h. in den Grundzentren und Orten in sehr peripherer Lage (Typen 5 und 7). 12 % des Wohnungsbestandes ist im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften (mehr als die Hälfte davon werden selbstgenutzt, etwas über 40 % davon sind vermietet). I.d.R. sind das WE in MFH. Die übrigen 7 % des Wohnungsbestandes im Landkreis (knapp 2.300 WE) sind im Eigentum von institutionellen Eigentümern, d.h. insbesondere Unternehmen. Nach dem Zensus sind knapp 450 Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften. Das sind der Bauverein zu Tirschenreuth eG (160 170 Wohnungen), die Baugenossenschaft Erbdorf eG (100 – 110 Wohnungen), die Baugenossenschaft Waldershof eG (70 – 80 Wohnungen), die

Baugenossenschaft Kemnath und Umgebung eG (60 - 70 Wohnungen) sowie die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wiesau eG (30 – 40 Wohnungen). Knapp 1.000 sind im öffentlichen Eigentum. Das ist vor allem die KEWOG mit rund 750 Wohnungen. Rund 360 Wohnungen stehen im Eigentum von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Die übrigen knapp 500 WE verteilen sich vor allem auf privatwirtschaftliche Unternehmen und Organisationen ohne Erwerbszweck.

Abbildung 23: Eigentümerstruktur des Wohnungsbestand im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich (Zensus 2022)



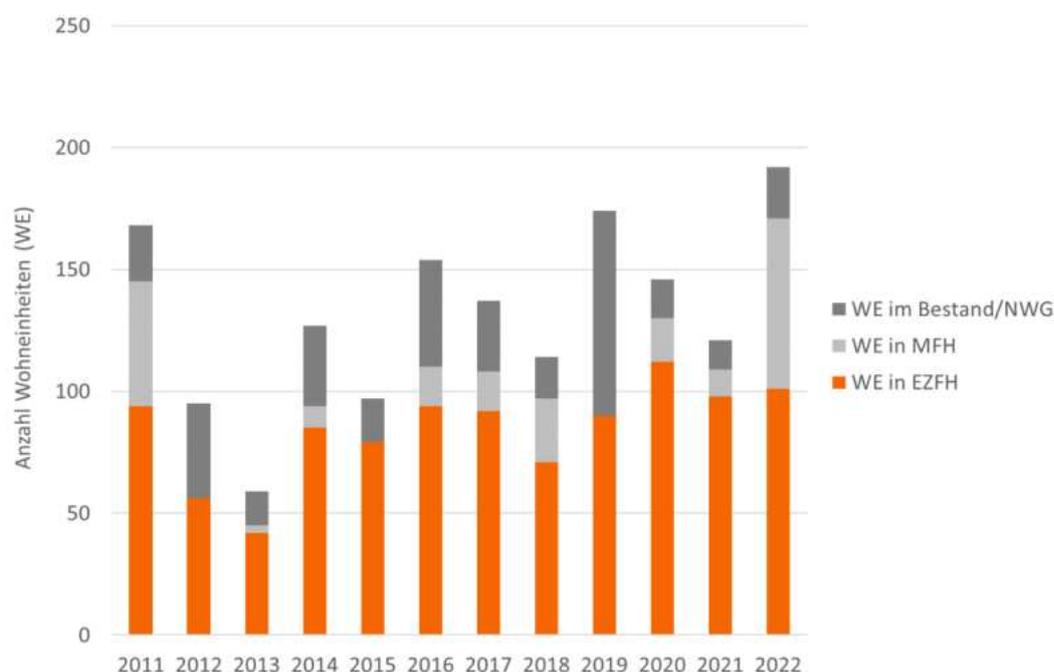
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

2.3.2 Wohnungsneubau

Steigende Wohnungsbautätigkeit in den letzten Jahren – Schwerpunkt bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Zwischen 2011 und 2022 sind im Landkreis Tirschenreuth insgesamt fast 1.600 WE bzw. jährlich im Durchschnitt etwa 130 WE entstanden, davon etwa zwei Drittel in EZFH (vgl. Abbildung 24). Dabei ist eine Erhöhung der Wohnungsbautätigkeit im Landkreis auszumachen: So wurden in den Jahren 2011 bis 2015 durchschnittlich rd. 110 WE pro Jahr errichtet, während es im Zeitraum von 2017 bis 2022 knapp 150 WE waren. Eine (leichte) Erhöhung der Bautätigkeit gab es sowohl bei den EZFH als auch bei den MFH und bei Maßnahmen im Bestand bzw. Projekten in Nichtwohngebäuden (NWG).

Abbildung 24: Wohnungsbautätigkeit im LK Tirschenreuth (2011 bis 2022)

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Bei Betrachtung der Wohnungsbautätigkeit (WE je 1.000 Einwohner) in den einzelnen Gemeinden im Zeitraum von 2011 bis 2021 fällt auf, dass in nahezu allen Gemeinden mehr WE in EZFH als in MFH entstanden sind (vgl. Abbildung 25). Die einzigen Ausnahmen stellen hier die Stadt Kemnath und die Gemeinde Pullenreuth dar, wobei sich die Neubautätigkeit in Pullenreuth mit insgesamt 15 errichteten WE in diesem Zeitraum auf einem sehr überschaubaren Niveau bewegt.

Abbildung 25: Wohnungsbautätigkeit in den Gemeinden im LK Tirschenreuth (WE je 1.000 Einwohner, 2011 bis 2021)

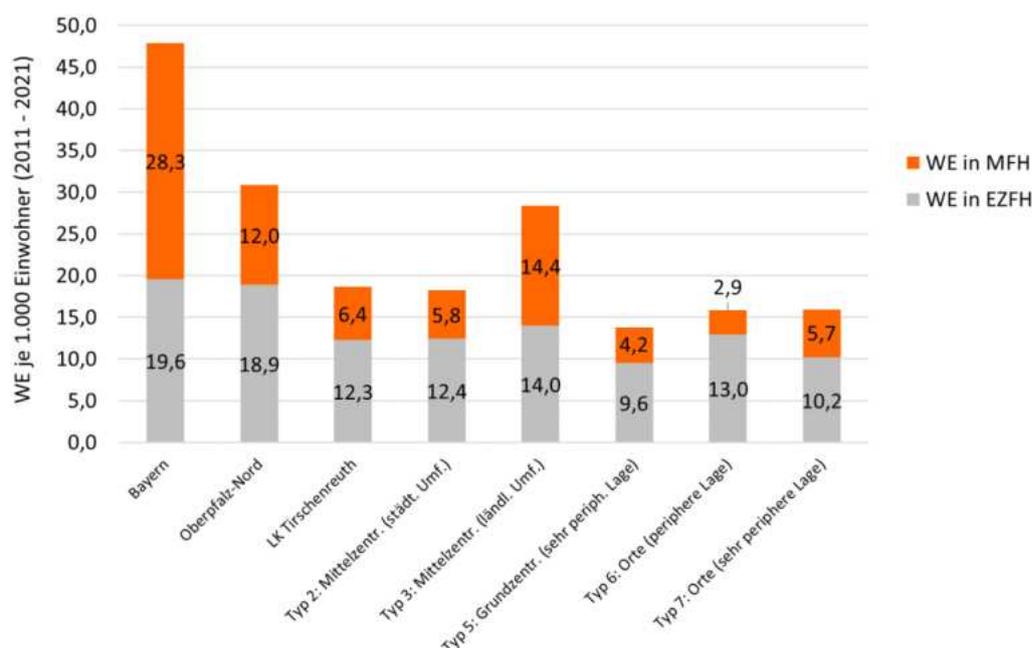
Gemeinde	WE in EZFH	WE in MFH	Gemeinde	WE in EZFH	WE in MFH
Bad Neualbenreuth	8,6	3,6	Kulmain	14,6	3,0
Bärnau	9,1	8,5	Leonberg (Oberpfalz)	14,1	3,7
Brand	12,8	1,7	Mähring	13,0	8,1
Ebnath	7,5	3,7	Mitterteich	13,2	5,4
Erbendorf	10,6	8,5	Neusorg	9,3	0,0
Falkenberg (Oberpfalz)	18,6	0,0	Pechbrunn	10,0	1,4
Friedenfels	7,8	4,7	Plößberg	13,0	3,6
Fuchsmühl	10,8	1,8	Pullenreuth	3,9	4,4
Immenreuth	10,7	3,8	Reuth b. Erbendorf	11,6	1,7
Kastl (bei Kemnath)	29,3	9,3	Tirschenreuth	14,2	6,8
Kemnath	21,7	27,3	Waldershof	11,3	1,6
Konnnersreuth	10,7	4,8	Waldsassen	9,4	4,9
Krummennaab	7,8	1,3	Wiesau	8,5	5,1

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Vergleichsweise geringe Wohnungsbauintensität im Landkreis

Im Vergleich zur Wohnungsbauintensität (WE je 1.000 Einwohner, 2011 bis 2021) in ganz Bayern und in der Planungsregion Oberpfalz-Nord wird deutlich, dass im Landkreis Tirschenreuth eine verhältnismäßig geringere Anzahl an Wohnungen entstanden ist (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Wohnungsbautätigkeit im LK Tirschenreuth im Vergleich (WE je 1.000 Einwohner, 2011 bis 2021)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

In Bayern sind zudem durchschnittlich mehr Wohnungen in MFH als in EZFH entstanden, was einem entgegengesetzten Bild zur Planungsregion und zum Landkreis entspricht. Die höchste Bautätigkeit im Landkreis Tirschenreuth ist in Mittelzentren im ländlichen Umfeld (Typ 3) zu beobachten, während die geringste bei Grundzentren in sehr peripherer Lage (Typ 5) besteht.

Bei den Anteilen der Gemeindetypen an der gesamten Bautätigkeit (2011 bis 2021) im Landkreis Tirschenreuth wird ersichtlich, dass die meisten WE in EZFH im Typ 2 (Mittelzentren in städtischem Umfeld) und die meisten WE in MFH im Typ 3 (Mittelzentren im ländlichen Umfeld) entstanden sind (vgl. Abbildung 27). Abweichungen von den jeweiligen Bevölkerungsanteilen (2016) bestehen u.a. mit einer vergleichsweise hohen Bautätigkeit bei den MFH beim Typ 3 (Mittelzentren im ländlichen Umfeld) sowie mit einer unterdurchschnittlichen Bautätigkeit bei den MFH beim Typ 6 (Orte in peripherer Lage).

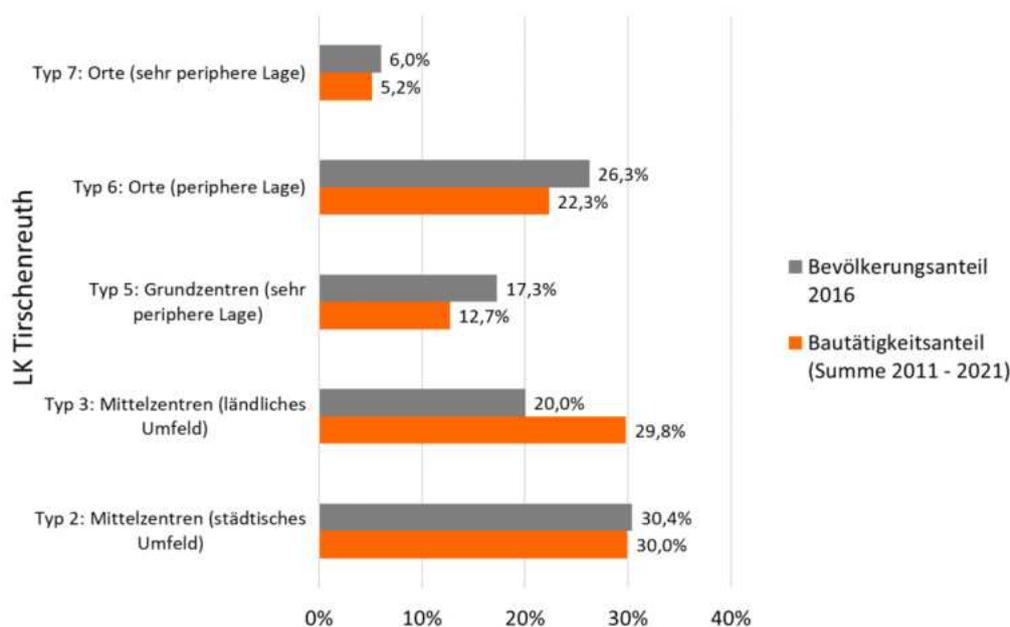
Abbildung 27: Bautätigkeitsanteile nach EZFH und MFH (2011 bis 2021) und Bevölkerungsanteile (2016) im LK Tirschenreuth nach Gemeindetypen

	Typ 2: Mittelzentren (städt. Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländl. Umfeld)	Typ 5: Grundzentren (sehr periph. Lage)	Typ 6: Orte (periph. Lage)	Typ 7: Orte (sehr periph. Lage)	gesamt
Anteil an fertiggestellten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern						
LK Tirschenreuth	31,1%	22,5%	13,5%	27,9%	5,0%	100%
Anteil an fertiggestellten WE in Mehrfamilienhäusern						
LK Tirschenreuth	27,8%	43,8%	11,3%	11,7%	5,4%	100%
Bevölkerungsanteil (2016)						
LK Tirschenreuth	30,4%	20,0%	17,3%	26,3%	6,0%	100%

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Setzt man den Bautätigkeitsanteil der Jahre 2011 bis 2021 der Gemeindetypen in Relation zum jeweiligen Bevölkerungsanteil (2016), so werden ebenfalls die über- bzw. unterdurchschnittliche Bautätigkeit bei den Typen 3 und 6 deutlich (vgl. Abbildung 28). Erwähnenswert ist zudem die vergleichsweise sehr geringe Bautätigkeit beim Typ 5 (Grundzentren in sehr peripherer Lage).

Abbildung 28: Bautätigkeitsanteile (2011 bis 2021) und Bevölkerungsanteile (2016) im LK Tirschenreuth nach Gemeindetypen



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Insgesamt entfallen im Landkreis Tirschenreuth etwa 24 % der zwischen 2011 und 2021 errichteten Wohnungen auf Vorhaben im Bestand oder in Nichtwohngebäuden (vgl. Abbildung 29). Vergleichsweise hohe Anteile von jeweils mehr als 30 % weisen die Gemeindetypen 3 (Mittelzentren im ländlichen Umfeld), 5 (Grundzentren in sehr peripherer Lage) und 7 (Orte in sehr peripherer Lage) auf. In Mittelzentren in städtischem Umfeld (Typ 2)

und peripher gelegenen Orten (Typ 6) nehmen Wohnbauprojekte im Bestand und in Nichtwohngebäuden hingegen eine eher untergeordnete Rolle ein.

Abbildung 29: Anteil der Baufertigstellungen im Bestand und in Nichtwohngebäuden an allen Baufertigstellungen im LK Tirschenreuth (2011 bis 2021)

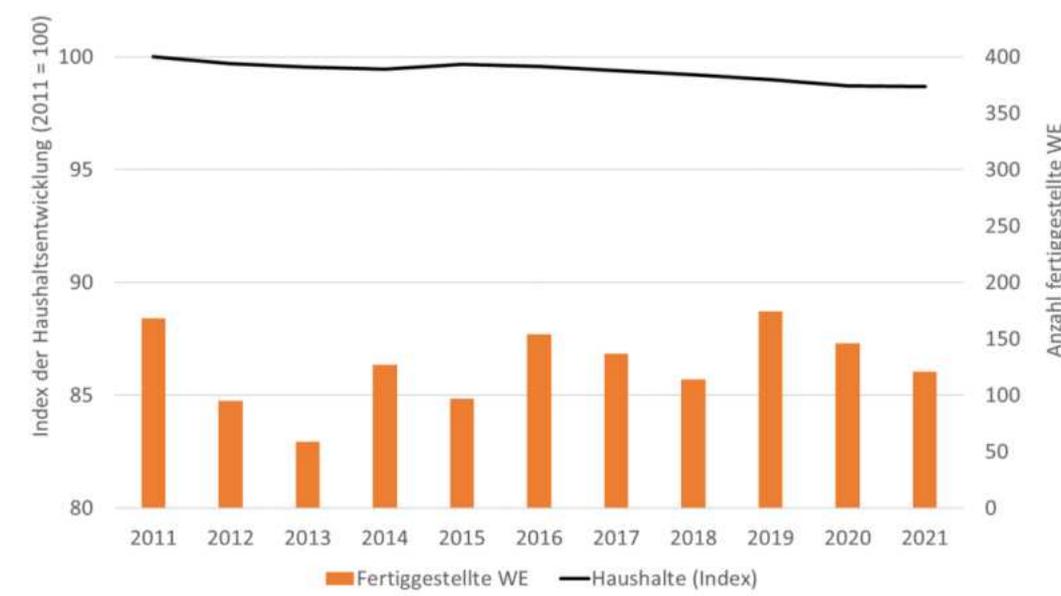
	Typ 2: Mittelzentren (städt. Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländl. Umfeld)	Typ 5: Grundzentren (sehr periph. Lage)	Typ 6: Orte (periph. Lage)	Typ 7: Orte (sehr periph. Lage)	gesamt
LK Tirschenreuth	15,3%	32,5%	30,5%	17,0%	31,9%	24%

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Qualitativer Wohnungsneubau erforderlich, um Haushalte zu halten und anzu- ziehen

Wie in Kapitel 2.2.1 dargestellt, sank die Zahl der Haushalte im Landkreis Tirschenreuth in den Jahren von 2011 bis 2021. Das bedeutet, dass aus einer mengenmäßigen (quantitativen) Perspektive kein Wohnungsneubau erforderlich gewesen wäre. Dennoch wurden in den Jahren von 2012 bis 2021 insgesamt mehr als 1.200 Wohneinheiten neu gebaut (vgl. Abbildung 30).

Abbildung 30: Haushaltentwicklung und Wohnungsbaufertigstellungen im Landkreis Tirschenreuth, 2011 - 2021



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), eigene Darstellung empirica

Nach gutachterlichen Erkenntnissen wurden die neu gebauten Wohneinheiten auch nachgefragt, d.h. es gibt im Neubau der letzten zehn Jahre keinen Wohnungsleerstand (hierzu passen auch die Erkenntnisse des steigenden Leerstandsrisikos mit zunehmendem

Baualter im Landkreis Tirschenreuth, vgl. hierzu auch Kapitel 4.3.2). Somit wurden im Schnitt pro Jahr rund 0,3 % des Wohnungsbestandes im Landkreis Tirschenreuth neu gebaut. Diese Quote repräsentiert das übliche Geschehen am Wohnimmobilienmarkt. Wohngebäude haben eine befristete „Lebenserwartung“ und wenn es nach Ablauf einer üblichen wirtschaftlichen Lebensdauer nicht gelingt, das Gebäude wieder nachfragegerecht zu modernisieren oder zu sanieren, werden solche überalterten Wohnimmobilien nicht mehr nachgefragt. Bei der Wohnungsbautätigkeit im Landkreis Tirschenreuth in den letzten zehn Jahren handelte es sich um qualitativen Wohnungsbau, d.h. es entstand neuer Wohnraum, weil der vorhandene Wohnraum im Bestand nicht den Qualitätsanforderungen von Wohnungsnachfragern genügte. Die nachgefragten Qualitäten konnten nur im Neubau realisiert werden. Wäre dieser qualitative Wohnungsneubau nicht entstanden, dann wären die Haushalte, die in den Neubau eingezogen wären, fortgezogen, bzw. erst gar nicht in den Landkreis Tirschenreuth gekommen.

Bunte Mischung an Neubauprojekten im Mehrfamilienhaussegment

In den letzten Jahren wurden unterschiedliche Neubauprojekte im Landkreis Tirschenreuth fertiggestellt bzw. werden bis Ende 2023 voraussichtlich fertiggestellt (vgl. Abbildung 31). Die Wohnungen wurden sowohl verkauft (2.600 bis 4.900 Euro/m²) als auch vermietet (5,00 bis 13,20 Euro/m²). Die Projektgrößen reichen von unter 10 bis knapp 50 Wohnungen.

Abbildung 31: Mehrfamilienhaus-Neubauprojekte im Landkreis Tirschenreuth, Fertigstellungen 2018 - 2023

Kommune	Strasse, Nr.	Fertigstellung	Anzahl WE	Segment	Miete (Euro/m ² , nettokalt)*	Preis (Euro/m ²)*	Investor/Bauträger
Bad Neualbenreuth	Bergäcker 3	2023	8	Kauf	-	3.050 - 3.150	k.A.
Bad Neualbenreuth	Turmstr. 20	2019	5	Miete	5,00	-	k.A.
Erbendorf	Kemnather Straße 22	2022	32	Miete	7,60 - 8,80	-	Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungs-werk der Diözese Regensburg GmbH
Erbendorf	Jahnstr. 18	2019	8	k.A.	-	-	k.A.
Erbendorf	Stadtbadstraße	2020	14	Miete	-	-	Gemeinnützige Baugenossenschaft Erbendorf eG
Kemnath	Alte Amberger Straße 3	2023	42	Miete, Eigentum	10,20 - 12,50	4.000 - 4.900	k.A.
Kemnath	Berndorfer Straße 4, 6, 8	2022	48	Miete, Eigentum	8,40 - 10,10	3.200	Privater Investor
Kemnath	Werner-von-Siemens-Str. 24	2018	17	Miete, Eigentum	9,60	3.250	LUB GmbH
Kemnath	Bgm-Högl-Straße 3	2023	12	Miete	7,25 - 8,70	-	Baugenossenschaft Kemnath eG
Mitterteich	Robert-Schumann-Str. 1	2020	11	Miete, Eigentum	7,50 - 9,00	2.600	Lanz GmbH & Co. KG
Mitterteich	Zanklgartenstr.	2023	43	Eigentum	-	3.200 - 3.600	Lanz GmbH & Co. KG
Tirschenreuth	Kirchplatz 8	2020	10	Miete	4,00 - 6,20	-	Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungs-werk der Diözese Regensburg GmbH
Tirschenreuth	St.-Peter-Str. 33b, d	2021	22	Miete, Eigentum	10,60 - 13,20	3.950	Unternehmensberatung Guernelli
Waldsassen	Pfaffenreuther Straße	2022 / 2023	22	Eigentum	-	3.300	Probau Bauträger



Quelle: eigene Recherche und Fotos

empirica

2.4 Ergebnis von Angebot und Nachfrage: Wohnungspreise und -mieten

2.4.1 Bauplätze und ein-/Zweifamilienhäuser

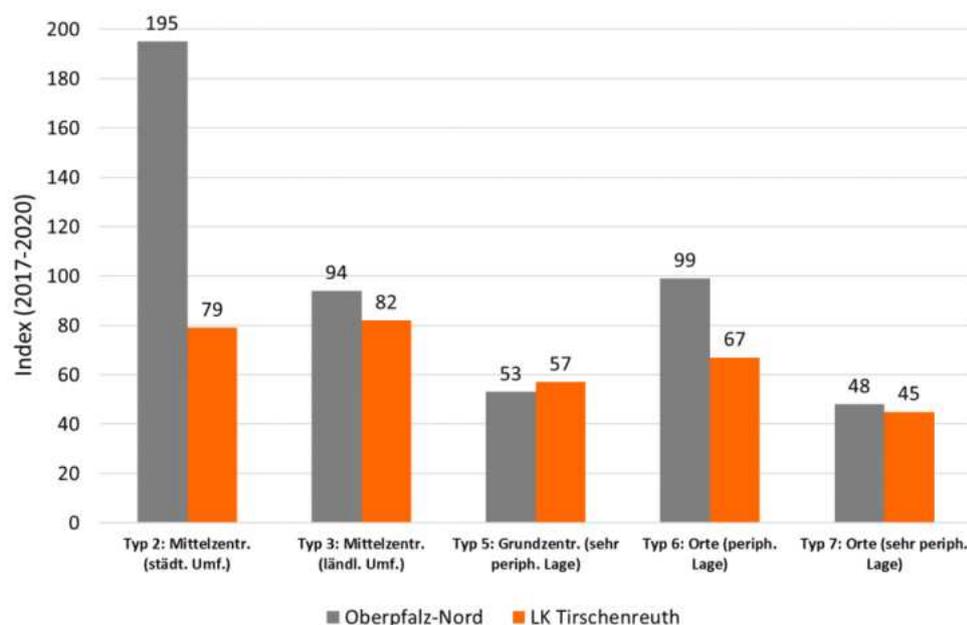
Baureifes Land im Landkreis im Vergleich zur Planungsregion günstiger

In der bundesweiten Baulandstatistik werden Grundstücke ab 100 m² erfasst. Enthalten sind alle Grundstücke, für die Baurecht nach Bebauungsplan besteht. Auch wenn diese Statistik nicht nur Wohnbauland enthält, liefert sie einen Anhaltspunkt für die preisliche Differenzierung der Gemeindetypen in der Oberpfalz-Nord und den Landkreis Tirschenreuth.

In nachfolgender Abbildung sind die Indexwerte für den Betrachtungszeitraum 2017 bis 2020 dargestellt (vgl. Abbildung 32). Den Basiswert (100) stellt der Gesamtwert für die Oberpfalz-Nord dar. Insgesamt liegen die Preise im Landkreis Tirschenreuth dicht beieinander, was Ausdruck eines relativ homogenes Preisgefüges ist.

Beim Vergleich der Planungsregion mit dem Landkreis Tirschenreuth fällt auf, dass bis auf den Typ 5 (Grundzentren in sehr peripherer Lage) die Werte im Landkreis bei fast allen Gemeindetypen unter denen der Planungsregion Oberpfalz-Nord liegen und sich das baureife Land im Landkreis damit vergleichsweise günstig darstellt (vgl. Abbildung 32). Besonders groß ist der Unterschied beim Typ 2 (Mittelzentren in städtischem Umfeld): Hier liegt der Index-Wert in der Planungsregion bei 195 und im Landkreis bei 79. Demnach ist das Bauland in der Oberpfalz-Nord fast 2,5-mal so teuer. Im Landkreis ist das Bauland lediglich beim Typ 5 (Grundzentren in sehr peripherer Lage) etwas teurer, wobei der Unterschied mit 4 Index-Punkten gering ausfällt.

Abbildung 32: Index der Werte für baureifes Land im LK Tirschenreuth im Vergleich (2017 bis 2020)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnung, eigene Darstellung

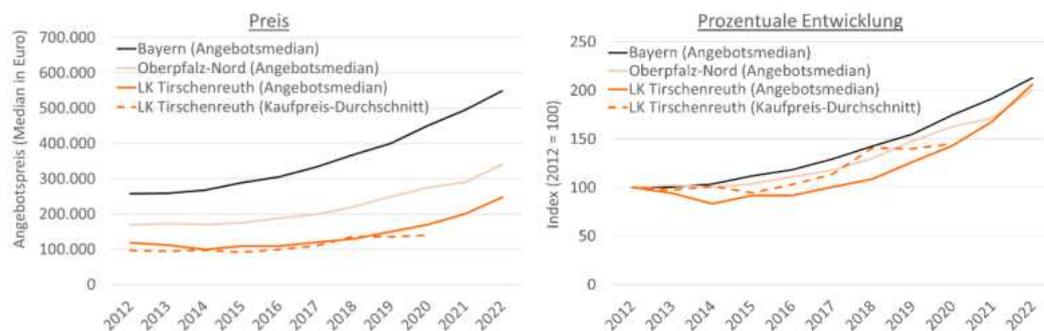
empirica

Ein-/Zweifamilienhäuser

Der Median-Angebotskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand lag im Landkreis Tirschenreuth im Jahr 2022 bei ca. 247.000 Euro und damit deutlich unter den Medianpreisen in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (ca. 340.000 Euro) und in Bayern (ca. 549.000 Euro) (vgl. Abbildung 33). Von 2012 bis 2022 hat sich der Angebots-Medianpreis mehr als verdoppelt (rd. + 106 %) und ist damit etwas stärker gestiegen als in der Oberpfalz-Nord (ca. + 100 %), jedoch nicht so stark wie in ganz Bayern (ca. + 113 %).

Neben den Angebotspreisen der empirica-Preisdatenbank wurde eine Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilien im Landkreis Tirschenreuth berücksichtigt. Dabei handelt es sich nicht um Angebotspreise, sondern um Transaktionspreise, die auf den abgeschlossenen Kaufverträgen beruhen. Danach lag der durchschnittliche Kaufpreis im Landkreis Tirschenreuth für ein Ein-/Zweifamilienhaus im Jahre 2020 (aktuellere Jahre konnten mangels fehlender Daten nicht berücksichtigt werden) im Wiederverkauf bei rund 140.000 Euro und damit rund 20 % unter dem Angebotspreis. Während sich die absoluten Preise unterscheiden, gibt es bei der Preisentwicklung kaum einen Unterschied. Der Angebotspreis stieg zwischen 2012 und 2020 um 43 %, der realisierte Kaufpreis um 45 %.

Abbildung 33: Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand) (2012 bis 2022)



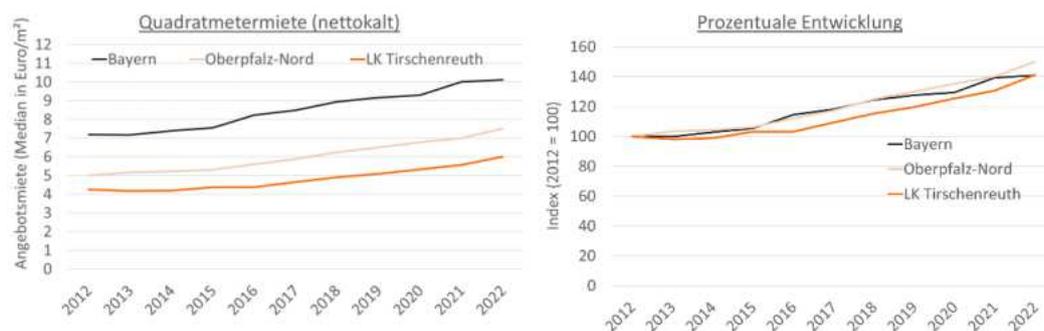
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), Gutachterausschuss, eigene Berechnung **empirica**

2.4.2 Miet- und Eigentumswohnungen

Neuvertragsmieten

Ebenso wie die Kaufpreise liegen auch die Median-Mietpreise für Bestandswohnungen im Landkreis Tirschenreuth mit rd. 6,00 Euro/m² (2022) deutlich unter den Mietpreisen in der Oberpfalz-Nord (rd. 7,50 Euro/m²) sowie in Bayern (rd. 10,10 Euro/m²) (vgl. Abbildung 34). Mit einem Plus von ca. 41 % zwischen 2012 und 2022 ist die Median-Angebotsmiete im Landkreis Tirschenreuth so stark gestiegen wie in Bayern, jedoch schwächer als in der Planungsregion (ca. + 50 %).

Abbildung 34: Entwicklung der Median-Angebotsmiete für Geschosswohnungen (Bestand) (2012 bis 2022)

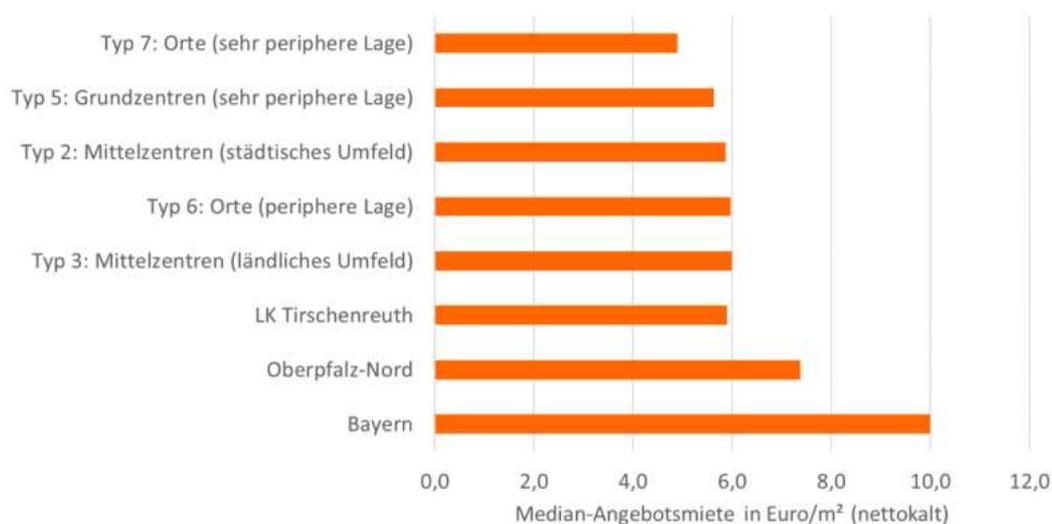


Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Die höchste Angebotsmiete gibt es im Gemeindetyp 3 (vgl. nachfolgende Abbildung), d.h. den Mittelzentren im ländlichen Umfeld (Kemnath, Erbdorf, Wiesau). Das niedrigste Mietniveau hat der Typ 7, d.h. Orte in sehr peripherer Lage. Die Medianmiete ist im östlichen Kreisgebiet (v.a. Typen 2, 7) niedriger als im westlichen Kreisgebiet (v.a. Typen 3, 6).

Abbildung 35: Medianangebotsmiete (Bestand) in den Gemeindetypen im Landkreis Tirschenreuth (Angebote aus 2021/2022/2023)



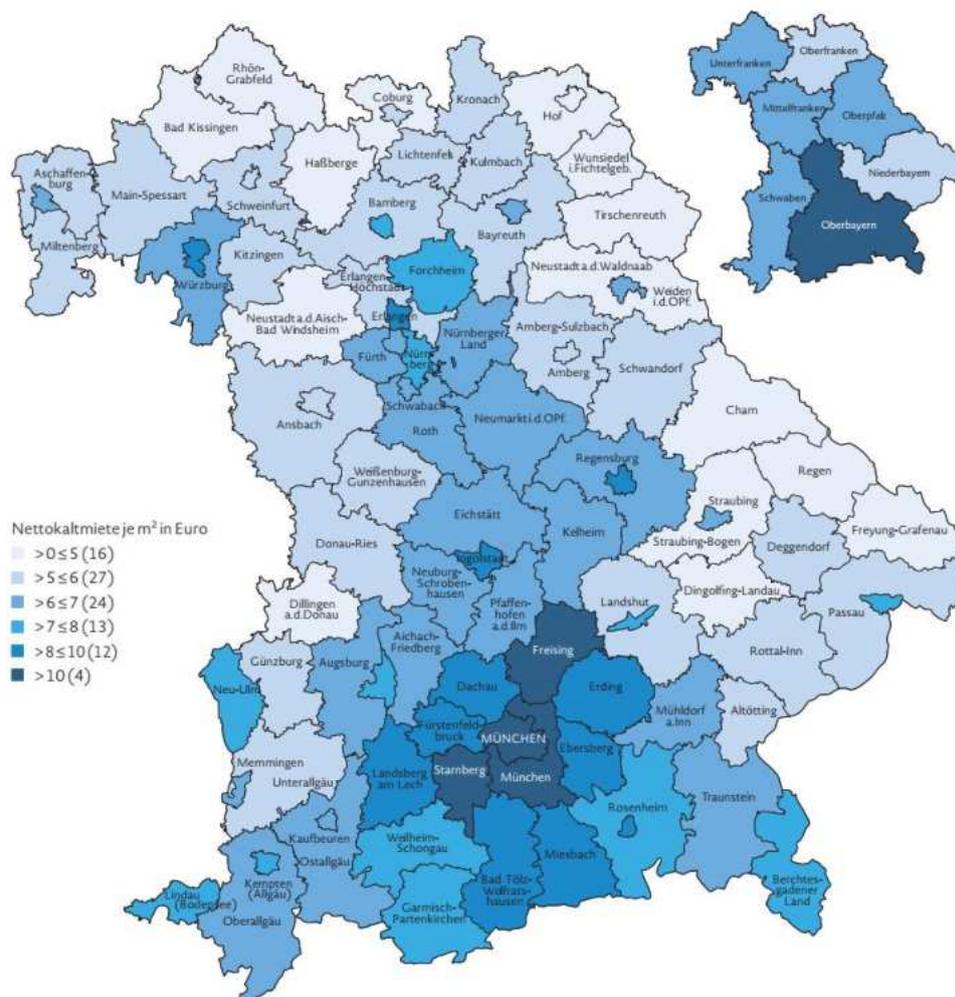
Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Bestandsmieten

Die Wohnungsbestandsmieten sind niedriger als die Angebotsmieten. Vergleicht man die im Mikrozensus erhobenen Bestandsmieten mit den Angebotsmieten, dann ergibt sich folgendes Bild: Die durchschnittliche Angebots-Nettokaltmiete im Regierungsbezirk Oberpfalz lag im Jahr 2018 bei rd. 6,80 Euro/m². Der Mikrozensus 2018 weist für die Region eine durchschnittliche Bestands-Nettokaltmiete von 6,60 Euro/m² (2018) aus (rd. 3 % unter der Angebotsmiete). Dieser Unterschied ist relativ gering und auch geringer als in Bayern insgesamt. Auch im Landkreis Tirschenreuth sind die Unterschiede gering. Nach dem Mikrozensus lag die Bestands-Nettokaltmiete im Landkreis Tirschenreuth in der bayernweit niedrigsten Kategorie von unter 5,00 Euro/m² im Jahr 2018 (vgl. nachfolgende Abbildung) und die durchschnittliche Angebots-Nettokaltmiete bei rd. 5,00 Euro/m². Insofern ist die Angebotsmiete eine gute Annäherung an die Bestandsmiete im Landkreis Tirschenreuth. Wir schätzen für 2018, dass die Bestandsmiete 3 bis 5 % unter der Angebotsmiete lag. Aufgrund des leicht stärkeren Anstiegs der Angebotsmiete vor allem seit 2021 dürfte der Abstand gewachsen sein und könnte aktuell bei ca. 10 % liegen.

Abbildung 36: Durchschnittliche Nettokaltmiete in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns 2018 (in Euro pro m²)



Anmerkungen: In Klammern steht die Anzahl der Kreise in den entsprechenden Kategorien. Datenbasis: Hauptmieterhaushalte in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) und Angabe zur Miete.

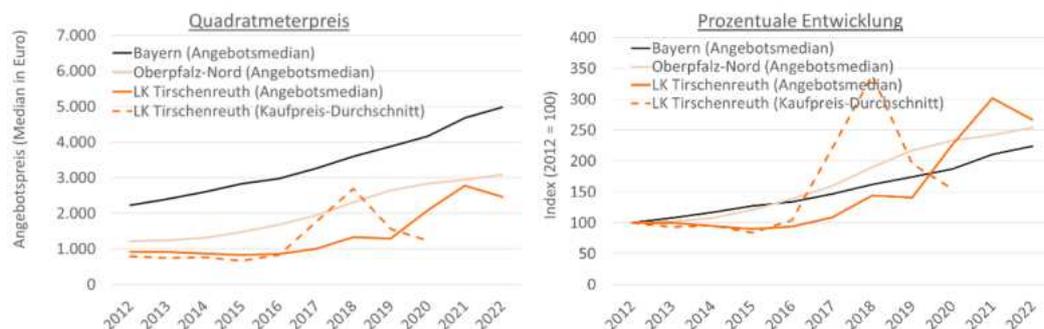
Quelle: ISTAT, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Landkreis Tirschenreuth wurden 2022 zu einem Medianpreis von rd. 2.460 Euro/m² angeboten. Damit waren sie 20 % günstiger als in der Oberpfalz-Nord und 51 % preiswerter als in Bayern (vgl. Abbildung 37). Eigentumswohnungen im Landkreis Tirschenreuth wurden seit 2012 um 167 % teurer. Damit ist der Median des Angebotspreises in Landkreis Tirschenreuth stärker gestiegen als in der Oberpfalz-Nord (+154 %) und in Bayern (+124 %).

Die vom Gutachterausschuss für Immobilien erfassten realisierten Kaufpreise auf Basis der Kaufverträge zeigen einen durchschnittlichen Verkaufspreis von rd. 1.250 Euro/m² im Jahr 2020. Gegenüber dem Angebotspreis waren das 41 % weniger. Im Schnitt der Jahre 2012 bis 2020 lag der realisierte Kaufpreis rd. 10 % unter dem Angebotspreis. Die Entwicklung des durchschnittlichen realisierten Kaufpreises für Eigentumswohnungen zwischen 2012 und 2020 (+133 %) entspricht dem Trend der Angebotspreisentwicklung (+127 %).

Abbildung 37: Entwicklung der Median-Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) (2012 bis 2022)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), Gutachterausschuss, eigene Berechnung **empirica**

2022 bis 2023: Kaufzurückhaltung drückt Eigenheimpreise nach unten – relative Angebotsverknappung und Zuzug Geflüchteter lässt die Mieten steigen

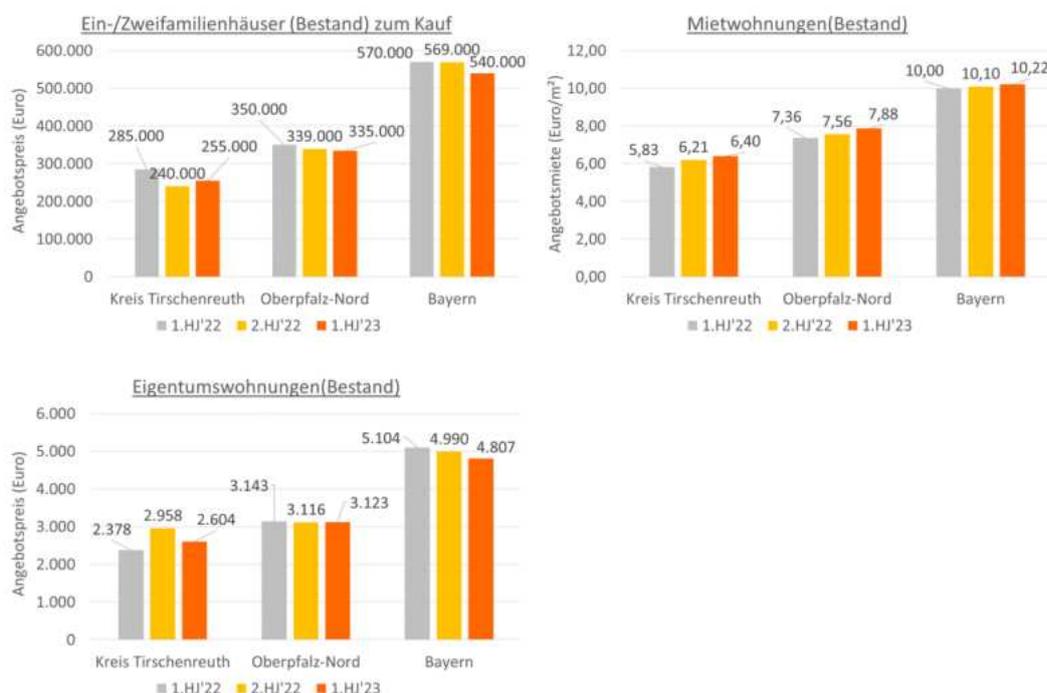
Die aktuelle Preisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem Bestand im Landkreis Tirschenreuth folgt dem bundes- und bayernweiten Trend rückläufiger Preise – als Folge der in 2022 auf ein Niveau von 4 Prozent gestiegenen Zinsen für Immobiliendarlehen und der resultierenden gewachsenen Kaufzurückhaltung. Vom ersten Halbjahr 2022 bis zum ersten Halbjahr 2023 sank der Angebotsmedian um 11 % auf 255.000 Euro (vgl. Abbildung 38). Dieser Rückgang war stärker als in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (minus 4 %) und in Bayern (minus 5 %).

Auch bei der Mietentwicklung kann sich der Landkreis Tirschenreuth nicht von den Trends in Bayern und Deutschland insgesamt abkoppeln. Zwischen den ersten Halbjahren 2022 und 2023 ist die Median-Angebotsmiete im Landkreis um 10 % gestiegen – und damit stärker als in Bayern (+2 %) und in der Oberpfalz-Nord (+7 %). Ein Faktor neben der generellen Verknappung des Angebots aufgrund der gestiegenen Kaufzurückhaltung (hohe Zinsen, hohe Baukosten) dürften die durch die in den Landkreis Tirschenreuth zugezogenen Geflüchteten aus der Ukraine sein, von denen der Großteil (78 %) bereits eine private Wohnung gefunden hat.⁵

Eigentumswohnungen sind im Landkreis Tirschenreuth ein nachrangiges Marktsegment. Die jüngste Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Landkreis überrascht angesichts des bayern- und bundesweiten Trends sinkender Angebotspreise. Zwischen den ersten Halbjahren 2022 und 2023 ist der Medianangebotspreis im Landkreis Tirschenreuth um 9 % gestiegen, während er in der Oberpfalz-Nord stagnierte und bayernweit um 6 % zurückging.

⁵ Onetz vom 25.10.2023: Landkreis Tirschenreuth hat neue Unterkünfte für Geflüchtete: Zeltaufbau verschoben; Von den Ende Oktober 2023 im Landkreis Tirschenreuth wohnhaften 1.071 Geflüchteten aus der Ukraine wohnten 831 Personen in privaten Wohnungen, 182 in der Notunterkunft in Konnersreuth und 58 in dezentralen Unterkünften.

Abbildung 38: Preisentwicklung zwischen den ersten Halbjahren 2022 und 2023 im Landkreis Tirschenreuth



Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

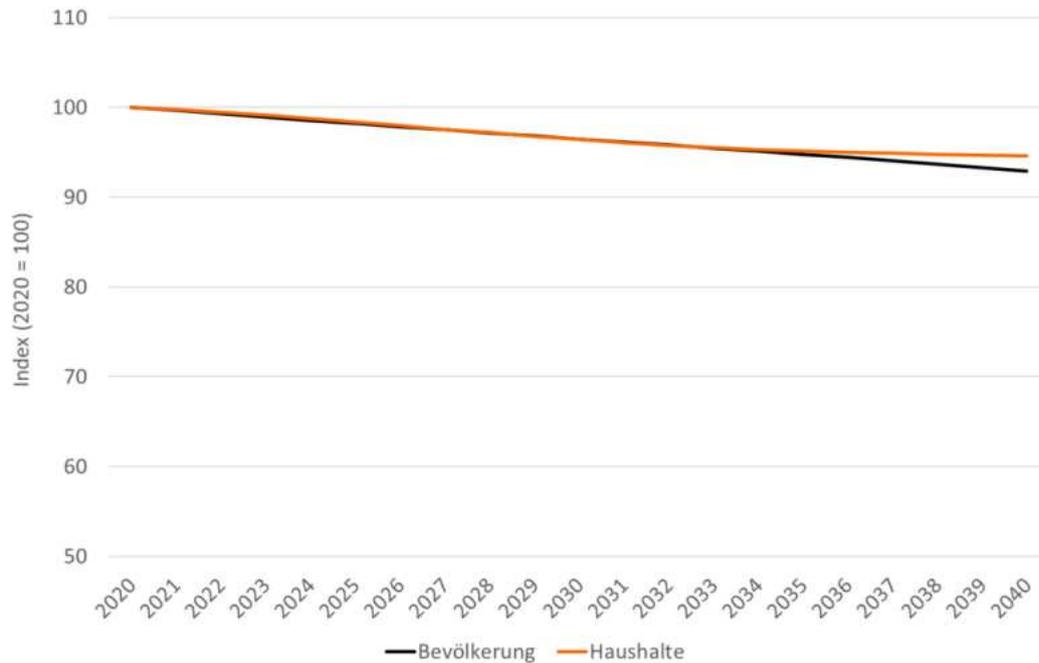
3. Wohnungsneubaubedarfe im Landkreis Tirschenreuth

3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Tirschenreuth

Nach der jüngsten Bevölkerungsprognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerungszahl im Landkreis Tirschenreuth von knapp 72.000 auf rund 67.000 Einwohner zurückgehen. Das entspricht einer prozentualen Veränderung von minus 7 % (vgl. Abbildung 39). Im Rahmen der von empirica gerechneten Haushaltsprognose wird deutlich, dass sich der Trend der letzten Jahren fortsetzt, d.h. die Zahl der kleinen Haushalte im Landkreis steigt, während die Zahl der größeren Haushalte sinkt. In der Folge sinkt die Haushaltszahl im Prognosezeitraum nicht so stark wie die Bevölkerungszahl und liegt bei minus 5 %. Absolut ist zu erwarten, dass die Haushaltszahl im Landkreis Tirschenreuth um rund 1.900 Haushalte sinkt. Zum Vergleich: im Zeitraum von 2011 bis 2021 sank die Bevölkerungszahl im Landkreis Tirschenreuth um knapp 4 %; die Zahl der Haushalte ging um 1,3 % zurück (vgl. Kapitel 2.2.1).

Der demografische Wandel wird sich im Landkreis Tirschenreuth in den kommenden zwanzig Jahren fortsetzen. Das bedeutet: Während die Zahl der jüngeren Menschen sinken wird (z.B. die Zahl der 18 bis unter 40-Jährigen um minus 17,5 %), steigt die Zahl älterer Bewohner (ab 65 Jahren). Der demografische Wandel wird sich auch in der Planungsregion Oberpfalz-Nord und auch bayernweit fortsetzen - wenngleich im Bayern insgesamt der Rückgang jüngerer Menschen sehr viel moderater ausfallen wird bzw. die Zahl der unter 18-Jährigen im Bundesland insgesamt sogar steigen soll (vgl. Abbildung 40).

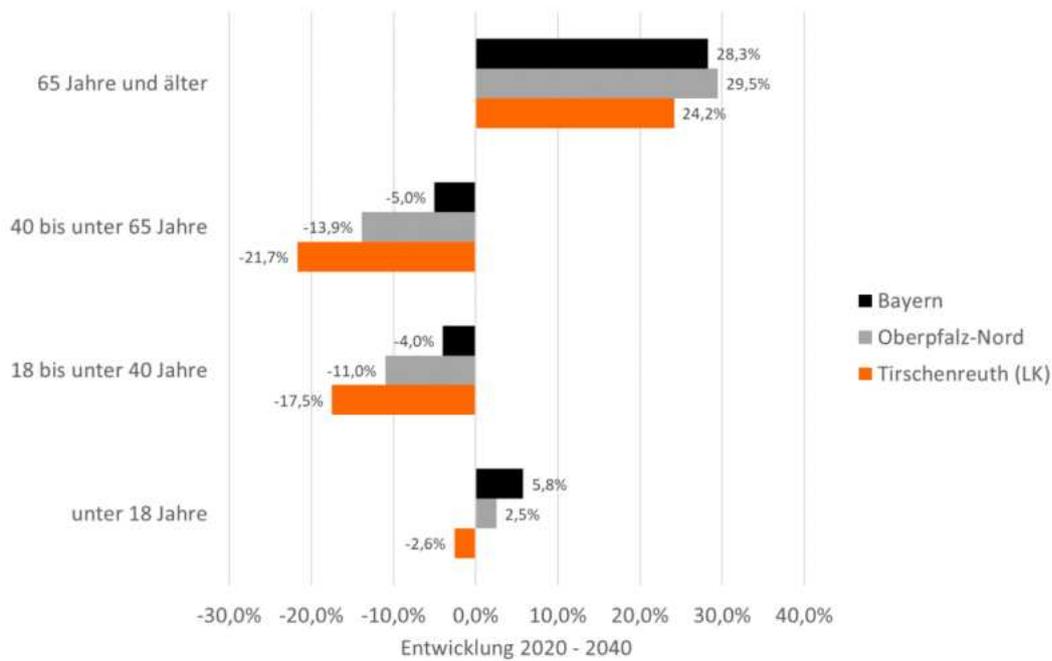
Abbildung 39: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Tirschenreuth, 2020 - 2040



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnung

empirica

Abbildung 40: Veränderung der Altersgruppen der Bevölkerung im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich, 2020 - 2040



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnung

empirica

3.2 Neubaubedarfe bis 2040

Im Rahmen einer Wohnraumbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord hat empirica für die Landkreise und kreisfreien Städte die Neubaubedarfe in der Region berechnet. Die Berechnungen zum zukünftigen Neubaubedarf basieren auf der im vorherigen Kapitel dargestellten Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik.⁶

Zur Methodik der Ermittlung des Neubaubedarfs

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 (z.B. im Bestand gibt es kaum barrierefreie Wohnungen). 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).

Die Landkreis-weiten Ergebnisse des Neubaubedarfs wurden im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse für die Oberpfalz-Nord auf die verschiedenen Gemeindetypen (vgl. Abbildung 1) aufgeteilt, da keine eigenständigen Bevölkerungsprognosen für die

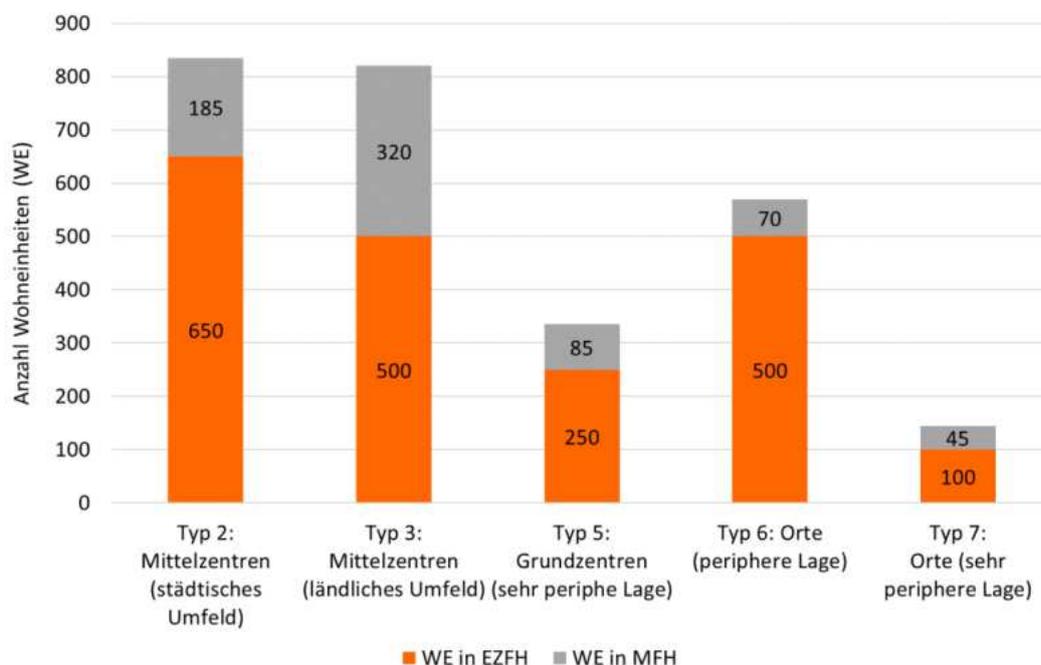
⁶ empirica: „Wohnbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord -Endbericht“, Bonn, 30. November 2022 (abrufbar unter https://www.oberpfalz-nord.de/Unterlagen/2022-11-16_Endbericht.pdf).

Kommunen im Landkreis Tirschenreuth vorliegen (analog zur Bevölkerungsprognose für den Landkreis Tirschenreuth). Als Maßstab für die Verteilung des Neubaubedarfs wird der Bevölkerungsanteil des jeweiligen Gemeindetyps an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Tirschenreuth zu Grund gelegt.

Neubaubedarf im Landkreis vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Im Landkreis Tirschenreuth beträgt die Neubaunachfrage im Zeitraum 2020 bis 2040 insgesamt etwa 2.700 WE, was einem jährlichen Durchschnitt von knapp 130 WE entspricht (vgl. Abbildung 41). Fast drei Viertel (74 % bzw. rund 2.000 WE) der WE entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und etwa ein Viertel (26 % bzw. rund 700 WE) auf Mehrfamilienhäuser. Im Hinblick auf die räumliche Verteilung nach Gemeindetypen ist herauszustellen, dass in den Mittelzentren im städtischem sowie im ländlichen Umfeld (Typen 2 und 3) mit insgesamt 835 bzw. 820 WE der größte Neubaubedarf besteht, wobei mit rd. 78 % bzw. rd. 61 % der Bedarf bei den Ein- und Zweifamilienhäusern jeweils größer ist. Den insgesamt geringsten Neubaubedarf weisen die Gemeinden des Typs 7 (Orte in sehr peripherer Lage) auf. Schwerpunkt des Ein- und Zweifamilienhausbaus sind die Mittelzentren in städtischem Umfeld (Typ 2), der größte Bedarf an WE in Mehrfamilienhäusern besteht in Mittelzentren in ländlichem Umfeld (Typ 3). Der berechnete Neubaubedarf führt, da dieser vollständig qualitativ ist, zu steigenden Wohnungsleerständen in den kommenden zwanzig Jahren. Im Schnitt würden bei den genannten Neubauzahlen rund 130 WE pro Jahr im Kreis zusätzlich leerfallen.

Abbildung 41: Prognose Neubaubedarf im LK Tirschenreuth (2020 bis 2040)



Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

4. Ausgewählte Themen im Fokus

4.1 Barrierefreies/-armes Wohnen im Landkreis Tirschenreuth

4.1.1 Zu den Begriffen Barrierefreiheit und -armut

Es gibt verschiedene Begrifflichkeiten, um zu beschreiben, dass eine Wohnung aus baulichen Gründen geeignet für ältere Bewohner ist. Die als DIN-Norm definierte Barrierefreiheit für den Zugang zur Wohnung und für die Wohnung selbst ist geregelt in der DIN 18040-2. Dabei wird unterschieden in eine barrierefrei nutzbare Wohnung und in eine Wohnung, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Zudem enthält die Bayerische Bauordnung bzw. die technischen Baubestimmungen Vorgaben zur Barrierefreiheit (die an der o.g. DIN-Norm orientiert ist).

In Artikel 48 „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Bauordnung sind die gesetzlichen Regelungen sowie notwendigen Ausnahmeregelungen zum barrierefreien Bauen zusammengefasst. Demnach müssen z.B. in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (und damit in MFH) die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein und in den Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine barrierefrei sein.⁷ Gemäß DIN 18040-2 sind die Räume innerhalb von Wohnungen barrierefrei nutzbar, „[...] wenn sie so dimensioniert und bauseits ausgestattet bzw. vorbereitet sind, dass Menschen mit Behinderungen sie ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend leicht nutzen, einrichten und ausstatten können.“⁸

Weniger klar definiert ist der Begriff barrierearm oder als Synonym schwellenfrei. Im Wesentlichen geht es darum, dass der Zugang in das Wohngebäude und zur Wohnung sowie die Wege innerhalb der Wohnung nicht mit erheblichen Schwellen versehen ist. Unter Schwellen sind Stufen und Erhöhungen von i.d.R. mehr als 2 cm zu verstehen. Der Zugang zum Wohngebäude im Bestand kann oft nachträglich schwellenfrei hergerichtet werden, in dem die Treppen ergänzt werden durch eine Rampe oder durch einen kleinen Außenlift zur Hauseingangstüre. Einer schwellenfreien Gestaltung des Zugang innerhalb des Wohngebäudes zur Wohnung sind oft Grenzen gesetzt, da der Einbau oder Anbau eines Aufzugs technisch nicht machbar ist oder die Kosten hierfür die Miete deutlich erhöhen würde. Die Nachrüstung von Treppenliften im Hausflur können im Zielkonflikt mit dem Brandschutz stehen (Verengung der Fluchtwege). Innerhalb der Wohnung gibt es Lösungen, diese schwellenfreier zu gestalten (z.B. Vermeidung von Stolperfallen etwa im Übergang von der Wohnung auf den Balkon), Allerdings erlaubt es oft die Bausubstanz nicht, größere Umbauten durchzuführen, was sich oft auf das Bad bezieht (kein Einbau einer bodengleichen Dusche möglich).

⁷ vgl. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

⁸ vgl. DIN Deutsches Institut für Normung e. V.: „DIN 18040-2: Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ vom September 2011, S. 24.

4.1.2 Mobilitätseinschränkung als Hauptmerkmal für die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen

Fast 4.500 Haushalte kommen als Nachfrager für barrierefreie/-arme Wohnungen in Frage

Zahlen zur Nachfrage nach barrierefreien oder barrierearmen / schwellenfreien Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth liegen nicht vor. Aus diesem Grund erfolgt eine grobe Schätzung. Hierfür ist eine Abgrenzung der für barrierefreie / barrierearme / schwellenfreie Wohnungen in Frage kommenden Haushalte erforderlich. Wir schlagen als wesentliches Merkmal die Mobilitätseinschränkung vor. Hierfür lassen sich aus der amtlichen und nicht-amtlichen Statistik folgende zwei Gruppen bilden:

1. Mobilitätseingeschränkte schwerbehinderte Menschen unter 65 Jahren
2. Mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren abzgl. der Pflegebedürftigen, die in Pflegeheime mit vollstationärer Dauerpflege untergebracht sind.

Wir unterstellen für Personen in der Altersklasse bis 64 Jahre kein erhöhtes Interesse bzw. eine erhöhte Notwendigkeit an einer barrierefreien Wohnung. Dennoch sind in dieser Altersklasse schwerbehinderte Menschen zu berücksichtigen, deren Mobilität eingeschränkt ist. Insgesamt lebten im Jahr 2021 knapp 3.300 schwerbehinderte Menschen unter 65 Jahren im Landkreis Tirschenreuth. Da die Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Statistik auch nicht mobilitätseingeschränkte schwerbehinderte Menschen (bspw. mit Sprach- oder Sprechstörungen, Störungen der geistigen Entwicklung, Suchtkrankheiten) umfasst, werden diese von der Gesamtanzahl abgezogen, wobei sich der Anteil in ganz Bayern auf etwa 19 % beläuft.⁹ Für die mobilitätseingeschränkten schwerbehinderten Menschen im Alter bis 64 Jahren wird davon ausgegangen, dass im Schnitt jeweils ein schwerbehinderter Mensch pro Haushalt lebt. Dementsprechend sind das rd. 2.650 Haushalte.

Für die Altersklasse der ab 65-Jährigen wird angenommen, dass in erster Linie mobilitätseingeschränkte Menschen in dieser Altersgruppe für barrierefreie / -arme Wohnungen relevant sind. Insgesamt lebten 2021 ca. 16.900 Senioren (ab 65 Jahren) im Landkreis Tirschenreuth. Da keine Angaben zum Mobilitätsgrad der ab 65-Jährigen im Landkreis Tirschenreuth vorliegen, werden die deutschlandweiten altersspezifischen Durchschnittswerte aus dem Ergebnisbericht „Mobilität in Deutschland 2017“¹⁰ genutzt. Danach lebten im Jahr 2021 etwa 3.900 mobilitätseingeschränkte Personen ab 65 Jahren im Landkreis Tirschenreuth, was in dieser Personengruppe einem Anteil von etwa 23 % entspricht. Von dieser Personengruppe werden dann die Pflegebedürftigen der Pflegeheime mit vollstationärer Dauerpflege subtrahiert, da diese in den Pflegeheimen mit entsprechendem Wohnraum versorgt sind. Im Landkreis Tirschenreuth beläuft sich die Anzahl auf rd. 900 Pflegebedürftige (2021), sodass von insgesamt ca. 3.000 mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren ausgegangen wird. Nach dem Mikrozensus und den Einwohnerdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik lebten in einem Seniorenhaushalt (ab 65 Jahren) in Bayern im Jahr 2021 im Schnitt 1,64 Personen. Zur Bestimmung des Nachfragepotenzials durch mobilitätseingeschränkte Senioren wird diese durchschnittliche

⁹ Angaben zur Art und Ursache der schwersten Behinderung liegen lediglich für das Bundesland Bayern vor, sodass zur Bestimmung des Anteils der bayernweite Durchschnitt herangezogen wurde.

¹⁰ Infas, DLR, IVT und infas 360 (2018): Mobilität in Deutschland (im Auftrag des BMVI)

Haushaltsgröße herangezogen. Demnach beträgt die Nachfrage bei den mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren im Landkreis insgesamt rd. 1.850 Haushalte.

In der Summe der beiden Bedarfsrechnungen beläuft sich das Nachfragepotenzial für eine barrierefreie / -arme Wohnung auf knapp 4.500 Haushalte im Landkreis Tirschenreuth. Das entspricht rd. 13 % der wohnungsnachfragenden Haushalte im Landkreis (vgl. Abbildung 42).

Abbildung 42: Nachfrage von Haushalten nach barrierefreien Wohnungen im LK Tirschenreuth (2021)

	Anzahl mobilitätseingeschränkter schwerbehinderter Menschen bis unter 65 Jahre (2021)	Anzahl mobilitätseingeschränkter Senioren ab 65 Jahren abzgl. Pflegebedürftige der Pflegeheime mit vollstationärer Dauerpflege (2021)	Nachfrager insgesamt (2021)
	Personen (=Haushalte)	Personen (Haushalte = /1,64)	Haushalte
LK Tirschenreuth	2.646	3.005	4.478

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Mobilität in Deutschland 2017 (Infas, DLR, IVT und infas 360), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum sinkt bis 2040 nur geringfügig

In den nächsten ca. zwei Jahrzehnten sinkt die Nachfrage von Haushalten nach barrierefreiem Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth nur geringfügig und beläuft sich im Jahr 2040 auf etwa 4.300 Haushalte. Während sich der Bedarf der mobilitätseingeschränkten schwerbehinderten Personen unter 65 Jahren im Laufe der Jahre verkleinern wird, da diese Altersgruppe einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hat, weist die Gruppe der mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren im Zuge der Alterung der Bevölkerung eine steigende Nachfrage auf. In der Summe wirkt sich der Bevölkerungsrückgang bis 2040 folglich nur bedingt auf die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth aus, sodass ein Ausbau des Bestandes an barrierefreiem Wohnraum auch unter langfristiger Perspektive für die Deckung des Bedarfes notwendig ist.

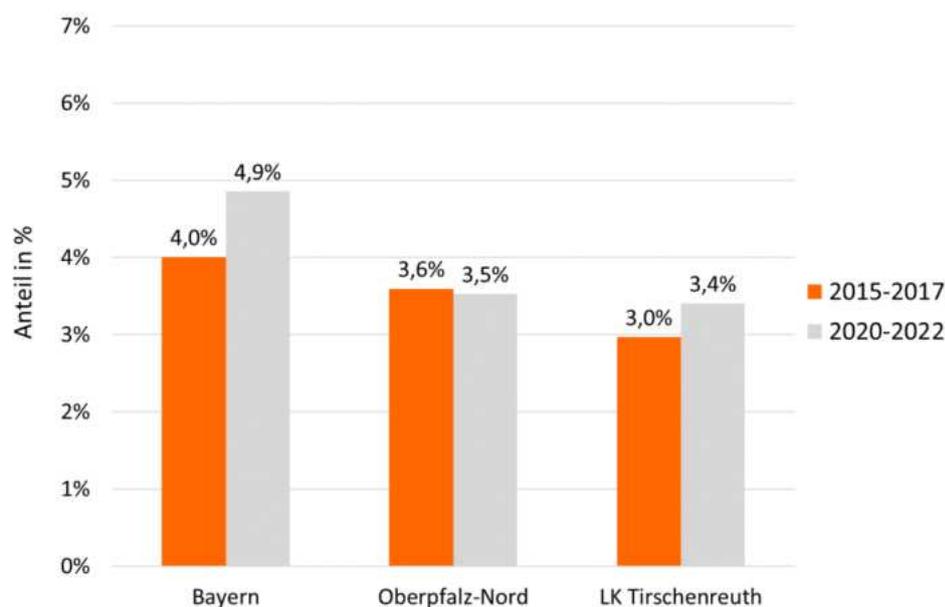
4.1.3 Angebot barrierefreier / -armer Wohnungen im Bestand

Anteil der angebotenen barrierefreien / -armen Wohnungen im Landkreis liegt bei ca. 3 %

In Bezug auf die Bestimmung des aktuellen Angebotes an barrierefreien / -armen Wohnungen liegen ebenso wie bei der Nachfrage keine Zahlen für den Landkreis Tirschenreuth vor. Daher wird an dieser Stelle eine grobe Schätzung vorgenommen. Ein Ansatz ist der Anteil der inserierten barrierefreien Wohnungen an allen öffentlich inserierten Wohnungsangeboten. Hierfür wird die empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten) ausgewertet. In den beiden Zeiträume 2015 bis 2017 sowie 2020 bis 2022 wurden 3,0 % bzw. 3,4 % der inserierten Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth mit der Angabe

„barrierefrei“ angeboten¹¹ (vgl. Abbildung 43). Die Anteile liegen damit (leicht) unter dem Niveau der Planungsregion Oberpfalz-Nord (3,6 % bzw. 3,5 %) und dem bayernweiten Durchschnitt (4,0 % bzw. 4,9 %). In Relation zum Wohnungsbestand im Landkreis im Jahr 2021 (rd. 37.200 WE) entspricht dies etwa 1.250 barrierefreien Wohnungen.

Abbildung 43: Anteile der Inerate barrierefreier Wohnungen an allen Wohnungen im LK Tirschenreuth im Vergleich (Bestandswohnungen, 2015 bis 2017 und 2020 bis 2022)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Barrierereduzierter Wohnungsbestand nach dem Mikrozensus 2018

Im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 wurden vom Statistischen Bundesamt für die regionale Anpassungsschicht (RAS), der auch der Landkreis Tirschenreuth angehört¹², Daten für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Merkmalen der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnungen erhoben. Es wird nach elf Merkmalen unterschieden, von denen drei auf das Gebäude und acht auf die Wohnung entfallen (vgl. Abbildung 44).

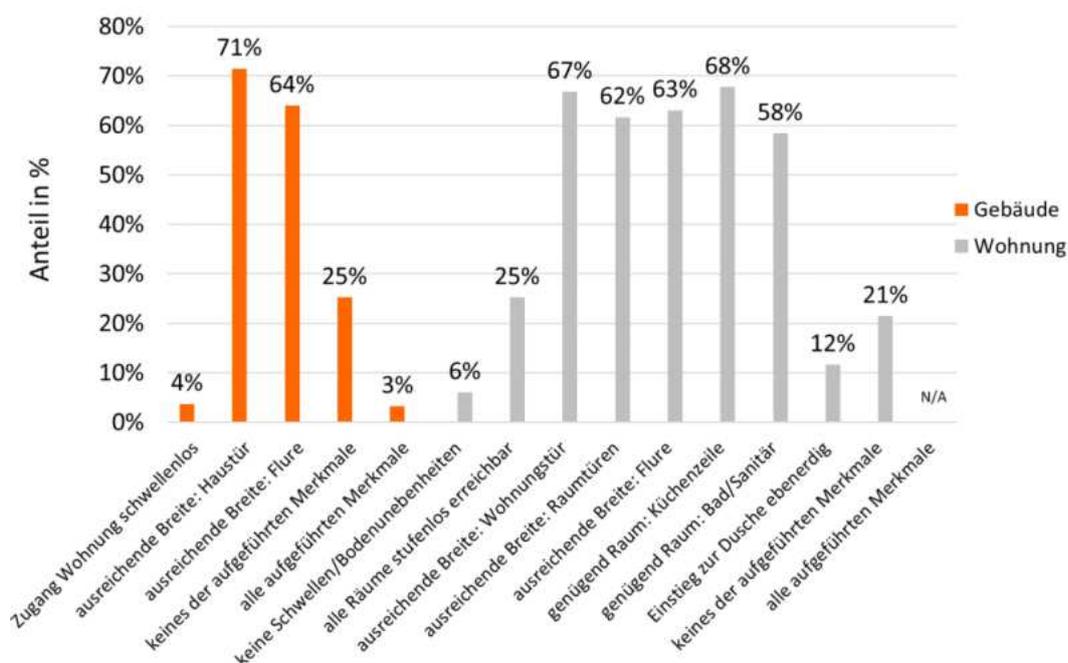
Im Ergebnis wird bei den Gebäuden u.a. deutlich, dass ein Großteil eine ausreichend breite Haustür (rd. 71 %) sowie ausreichend breite Flure (rd. 64 %) aufweisen. Einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung können jedoch nur ca. 4 % gewährleisten. Über keines der drei Merkmale verfügen ca. 25 % der Gebäude, während alle Kriterien lediglich rd. 3 % der Gebäude erfüllen. Letztere Angabe entspricht auch dem Anteil der Inerate barrierefreier Wohnungen an allen Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth, sodass der

¹¹ Hierbei ist zu beachten, dass die Angabe „barrierefrei“ vom Anbieter gemacht wurde und diesbezüglich keine konkreten Vorgaben zu Merkmalen gemacht wurden, die es einzuhalten gilt.

¹² RAS 0908: SK Weiden i. d. Opf., LK Neustadt a. d. Waldnaab, LK Tirschenreuth, SK Amberg, LK Amberg-Sulzbach, LK Schwandorf

Schätzwert für den barrierefreien Bestand von etwa 3 % aller Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth durchaus plausibel erscheint.¹³

Abbildung 44: Wohnungen in Wohngebäuden nach Merkmalen der Barrierereduktion in der regionalen Anpassungsschicht (2018)



Quelle: MZ-Zusatzerhebung 2018 des Statistischen Bundesamtes, eigene Darstellung

empirica

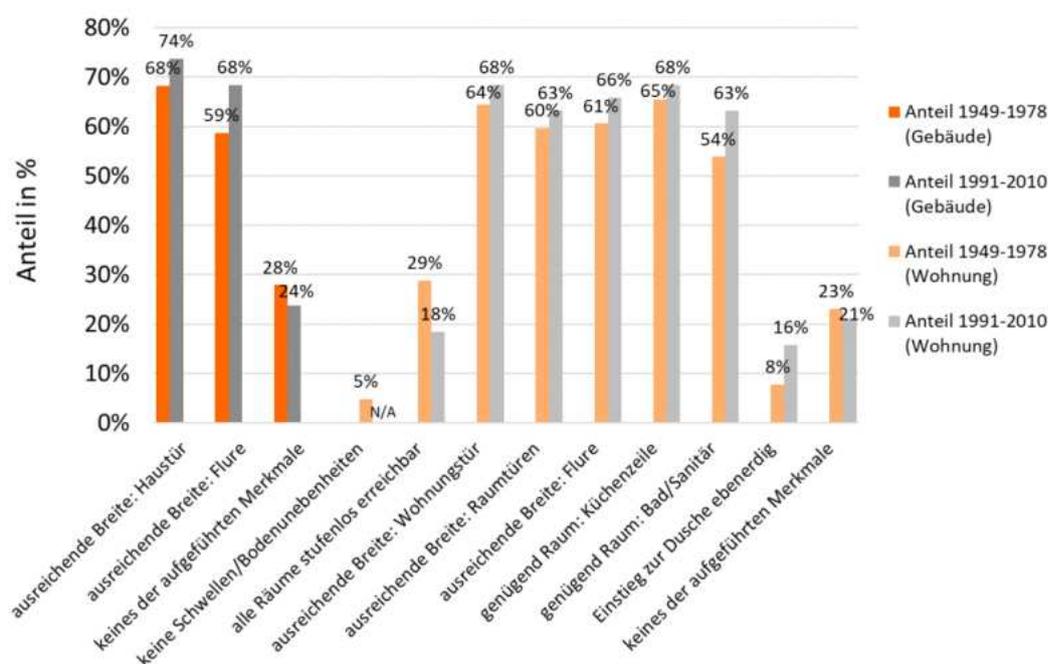
Bei den Wohnungen wird ersichtlich, dass das Gros über genügend Raum in der Küche (rd. 68 %), eine ausreichend breite Wohnungstür (rd. 67 %), ausreichend breite Flure (rd. 63 %), ausreichend breite Raamtüren (rd. 62 %) sowie genügend Raum im Bad (rd. 58 %) verfügt. Die am seltensten angegebenen Merkmale sind ein ebenerdiger Einstieg zur Dusche (ca. 12 %) sowie keine Schwellen oder Bodenunebenheit in der Wohnung (ca. 6 %). Etwa ein Fünftel der Wohnungen (ca. 21 %) weist keines der Merkmale auf. Eine Angabe dazu, wie viele Wohnungen über alle Merkmale verfügen, ist in den Ergebnissen aufgrund eines unsicheren Zahlenwertes nicht angegeben und dürfte sich dementsprechend auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen (vermutlich unter 3 %).

Die barrierereduzierte Ausstattung des Wohnungsbestandes ist immer auch ein Spiegel der Baualtersstruktur. Bei Betrachtung der Ergebnisse des Mikrozensus 2018 im Hinblick auf ältere und neuere Wohnungen¹⁴ wird deutlich, dass die jüngeren Wohnungen in den meisten Fällen anteilig häufiger ein bestimmtes Kriterium der Barrierereduktion erfüllen als ältere Wohnungen (vgl. Abbildung 45). Dies deutet darauf hin, dass bei der Errichtung von Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth zunehmend barrierefreie Kriterien Beachtung finden und umgesetzt werden.

¹³ Insbesondere der barrierefreie Zugang zur Wohnung stellt ein wichtiges Merkmal der Barrierefreiheit von Gebäuden dar.

¹⁴ Für den Vergleich wurden die beiden Altersklassen 1949 bis 1978 sowie 1991 bis 2010 herangezogen.

Abbildung 45: Wohnungen in Wohngebäuden nach Merkmalen der Barriere-reduktion in der regionalen Anpassungsschicht in den Alters- klassen 1949 bis 1978 sowie 1991 bis 2010*



* Für die Kategorien „Zugang zur Wohnung schwellenlos“ sowie „alle aufgeführten Merkmale“ bestehen aufgrund eines nicht sicheren Zahlenwertes keine Angaben.

Quelle: MZ-Zusatzerhebung 2018 des Statistischen Bundesamtes, eigene Darstellung

empirica

1.250 bis 2.500 Wohnungen im Landkreis barriere-reduziert

Nach den verfügbaren empirischen Daten zum Stand der Barrierefreiheit bzw. -armut im Wohnungsbestand im Landkreis Tirschenreuth lässt sich eine Bandbreite aufmachen, die von 3 % des Bestandes bis 6 % reicht. In absoluten Zahlen wären das rd. 1.250 bis 2.500 Wohnungen.

4.1.4 Anhaltspunkte einer Bedarfsabschätzung

Mengenmäßig liegt der Bedarf im Landkreis bei 2.000 bis 3.250 Wohnungen

Die Gegenüberstellung von Nachfrage (rd. 4.500 Haushalte) und Angebot (1.250 bis 2.500 Wohnungen) zeigt eine Bedarfslücke von 2.000 bis 3.250 fehlenden barrierefreien / -armen Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth. Nicht berücksichtigt dabei ist die Möglichkeit, dass in barrierefreien / -armen Wohnungen im Bestand keine Haushalte wohnen, die definitorisch dafür in Frage kommen.

Kommunalbefragung: Großteil der Kommunen sieht steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Kommunalbefragung zum Thema altersgerechter barrierefreier Wohnraum hat ergeben, dass keine der 23 teilgenommenen Kommunen die eigene Versorgungssituation mit barrierefreiem Wohnraum als „gut“ bewertet. Fünf Kommunen bewerten die Situation als „mittel“ und acht als „schlecht“, zehn Gemeinden können dies nicht einschätzen. Auf die Frage, wie sich der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in der Stadt zukünftig entwickeln wird, haben 13 Kommunen angegeben, dass der Bedarf steigen und vier, dass dieser unverändert bleiben wird. Sechs Kommunen gaben an, dies nicht einschätzen zu können, während keine Kommune von einer sinkenden Nachfrage ausgeht. Im Hinblick auf bei den Kommunen eingehende Anfragen älterer Menschen nach barrierefreiem Wohnraum antwortete der Großteil (zwölf Antworten) mit „gelegentlich“, zehn mit „nein“ und eine Kommune gab an, regelmäßig Anfragen zu erhalten.

In Bezug auf Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Situation durchgeführt wurden, haben insgesamt 13 Kommunen (unterschiedliche) Antworten abgegeben. Zu den genannten Maßnahmen zählen u.a. die Kooperation mit Investoren bzw. die Aufforderung, barrierearme Bauweisen umzusetzen, die Schaffung von barrierefreien Wohnungen sowie barrierefreier Umbau und barrierefreie Sanierungen, kommunale Förderungen und die Bereitstellung von Informationsangeboten. Bei den zukünftigen Maßnahmen entsprachen die gemachten Angaben größtenteils den bisher durchgeführten Maßnahmen.

Eine Angabe dazu, wie der Landkreis Tirschenreuth dabei Unterstützung leisten kann, machten zehn Kommunen. Vier Gemeinden nannten Förderungen als mögliche Unterstützung. Jeweils drei Kommunen wünschten sich eine personelle/fachliche Unterstützung sowie die Errichtung von Wohnraum durch den Landkreis. Im Hinblick auf Unterstützungsmöglichkeiten durch den Freistaat Bayern wünschten sich acht der elf Gemeinden mit einer Antwort (höhere) Fördergelder. Weitere Angaben umfassten u.a. die Bereitstellung einer personellen/fachlichen Unterstützung sowie die Errichtung von barrierefreiem Wohnraum bei städtischen Projekten.

Altersgerechtes Wohnen als wichtiges Thema bei Einwohnern im Landkreis

Im Rahmen von Vor-Ort-Gesprächen mit Einwohner des Landkreises (im Rahmen der vorliegenden Untersuchung) wurde ersichtlich, dass das altersgerechte Wohnen insgesamt ein durchaus wichtiges Thema für die Menschen darstellt. Es wurde u.a. berichtet, dass sich mit einem Umzug aus der aktuellen Wohnung auseinandergesetzt wird, das bestehende Angebot sich jedoch überschaubar darstellt und sich die Auswahl an geeigneten Wohnungen demensprechend in Grenzen hält. Ein weiterer mehrfach genannter Aspekt ist die Bedeutung der Nähe zu Nahversorgungs- (z.B. Lebensmittelmarkt) und medizinischen Einrichtungen bzw. eine generelle zentrale Lage des (zukünftigen) Wohnstandortes. Weiterhin kann resümiert werden, dass dem Wunsch eines Wohnortwechsels von einigen der älteren befragten Personen oftmals die bestehende Bindung zur aktuellen Wohnung und zum Umfeld gegenüberstehen und sich Entscheidungsprozesse über einen längeren Zeitraum ziehen können.

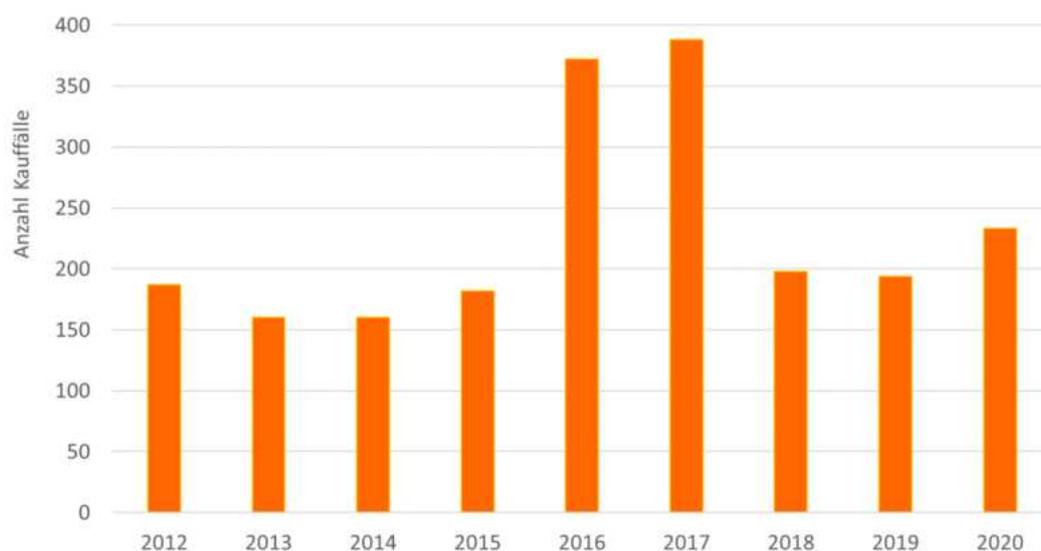
4.2 Potenzial freiwerdender Einfamilienhäuser: Generationenwechsel

Unter Generationenwechsel wird der Auszug eines älteren Haushalts (mit einer Person oder mit zwei Personen) aus einem Ein-/Zweifamilienhaus und der Einzug eines jüngeren Haushalts, zumeist eine junge Familie, verstanden.

4.2.1 Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern im Landkreis Tirschenreuth

Nach Daten des Gutachterausschusses für Immobilien im Landkreis Tirschenreuth wurden von 2012 bis 2020 durchschnittlich 230 Häuser pro Jahr verkauft (vgl. Abbildung 37). Ein Trend ist dabei nicht zu erkennen. Der Grund, warum in den beiden Jahren 2016 und 2017 überdurchschnittlich viele Häuser verkauft wurden, ist nicht bekannt. Gemessen am durchschnittlichen Ein-/Zweifamilienhausbestand im Landkreis Tirschenreuth in dieser Phase waren das durchschnittlich 1,2 % des Gebäudebestandes pro Jahr.¹⁵

Abbildung 46: Anzahl verkaufter Ein-/Zweifamilienhäuser im Bestand im Landkreis Tirschenreuth, 2012 - 2020



Quelle: Gutachterausschuss, eigene Berechnung

empirica

4.2.2 Qualitätsbedingter Generationenwechsel: Optimierung der Wohnsituation im Alter

Generationenwechsel ist bundesweit ein Thema

Untersuchungen zum Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand zeigen auf, dass älteren Haushalte ihre Immobilie teilweise als nicht altersgerecht empfinden. Dabei werden als Gründe angeführt: Die Gärten auf den häufig großen Grundstücken können kaum

¹⁵ Hier wurde der vom Bayerischen Statistischen Landesamt angegebene Wohnungsbestand des Jahres 2016 zu Grund gelegt.

ohne Hilfe gepflegt werden und innerhalb des Hauses erschweren Treppen den Gang in den Keller und ins Obergeschoss. Gleichzeitig suchen junge Familien adäquaten Wohnraum, häufig ein Einfamilienhaus. Dieses Ungleichgewicht aus potenziellem Angebot und vorhandener Nachfrage stellt eine Chance für den Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth dar. Auch aus ökologischer Sicht lohnt ein Blick auf den Generationenwechsel. Ein Einfamilienhaus wird über einen langen Zeitraum mit drei bis vier Personen bewohnt und nach dem Auszug der Kinder kommt es zu einer passiven Wohnflächenzunahme, d.h. der rechnerische Wohnflächenverbrauch je Person steigt. Zieht wieder eine vierköpfige Familie in das Haus, dann sinkt der rechnerische Wohnflächenverbrauch je Person wieder.

„Zaungespräche“ mit älteren Eigenheimbewohnern -

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung in gewachsenen Einfamilienhausgebieten im Landkreis Tirschenreuth im Sommer 2023 wurden „Zaungespräche“ mit älteren Bewohnern geführt. Auch wenn diese Gespräche nicht repräsentativ sind, so geben sie zumindest ein Meinungsbild von älteren Haushalten im Landkreis Tirschenreuth zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung wieder. Generell ist die Umzugsneigung der befragten Älteren gering. Sie sinkt mit zunehmendem Alter. Die Sorge, dass das gewohnte Umfeld wegfallen könnte, ist dabei ein wichtiges Motiv. Das sind nicht nur objektive Faktoren („Nähe zu den Kindern und zu Freunden“), sondern auch emotionale Aspekte („man hängt doch am Haus“). Die geringe Neigung im Alter umzuziehen, ist auch an die noch mögliche Mobilität mit dem Auto gekoppelt. Das gilt für den ländlichen Raum wie dem Landkreis Tirschenreuth sehr viel stärker als für städtische Regionen.

Obwohl in den Gesprächen deutlich wurde, dass sich Ältere selten mit ihrer derzeitigen Wohnsituation befassen bzw. den Möglichkeiten, diese zu verbessern, haben sie mitunter das latente Gefühl, dass ihre Wohnsituation nicht unbedingt optimal ist. Das betrifft zum einen den Standort („zum Einkaufen und zu Ärzten ist es schon relativ weit“) und zum anderen die Immobilie („das Haus und Grundstück machen viel Arbeit und im Alter wird es auch nicht einfacher“; „die Treppen in den Keller und ins Obergeschoss sind schon manchmal beschwerlich“). Es gibt ältere Haushalte, die einen möglichen Umzug in eine altersgerechte Wohnung lediglich als „Zwischenlösung auf dem Weg ins Altersheim“ ansehen. Auch wenn eine solche „Zwischenlösung“ viele Jahre andauern kann, wird sie abgelehnt, weil es ein zusätzlicher praktischer und emotionaler Aufwand ist, gemessen an dem subjektiv als kurz empfundenen Zeitraum („ein Umzug ist teuer und nimmt viel Zeit in Anspruch“; „es lohnt nicht, sich für wenige Jahre nochmal ein neues Umfeld aufzubauen“). Es gibt auch Ältere, die ihr Eigenheim in den letzten Jahren altersgerecht ausgestattet haben und daher nicht beabsichtigen, in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen („wir haben vor zwei Jahren viel Geld für ein neues Bad ausgegeben“).

Befragte Ältere, für die ein Umzug grundsätzlich in Betracht kommt, weisen darauf hin, dass der Entscheidungsprozess lange dauert, da „viele Dinge abgewogen werden müssen“. Gewünscht wird ein Standort entweder in der unmittelbaren Nachbarschaft („hier kenne ich viele und es ist eine gute Nachbarschaft“) oder in der Nähe eines Zentrums, so dass die Wege zum Versorgen kurz sind. Für Befragte, die im Gespräch zwischen dem Bleiben im Eigenheim und einem möglichen Umzug abgewogen haben, zählen folgende Argumente für einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung: Kostenersparnis („ein Haus kostet schon recht viel im Unterhalt und das wird zukünftig sicherlich noch mehr, wenn wir die Heizung erneuern müssen“), eine geringere Fläche bedeutet „weniger Sorge und Verpflichtung“ („bei einer Mietwohnung wird alles gemacht und ich muss mich um nichts kümmern“) sowie die generelle Einschätzung, dass ein Einfamilienhaus im Bestand in geringem Maß geeignet ist für das Leben im Alter („schlechte Zugänge“; „enges, nicht

ebenerdiges Bad“). Bei Paaren kann es auch unterschiedliche Meinungen über das Umziehen im Alter geben. Während ein Partner sich einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung vorstellen kann, möchte der andere Partner erst gar nicht darüber nachdenken.

Befragte Ältere wiesen darauf hin, dass es kaum altersgerechte Wohnungsangebote in der Nähe gibt. Dabei sind nicht immer nur gerade neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gemeint, sondern es können auch Wohnungen sein, die nicht „ganz so alt sind und einen Aufzug haben“ oder auch Bungalows, da diese dem klassischen Einfamilienhaus am nächsten kommen („eigene vier Wände auf einem eigenen Grundstück“).

Einen positiven Einfluss auf die Umzugsbereitschaft von Älteren können ältere Freunde oder Verwandte haben, die bereits vom Einfamilienhaus in eine altersgerechte Wohnung gezogen und damit zufrieden sind. Befragte regten an, dass umfangreichere Informationen über die Möglichkeiten eines Umzugs in eine altersgerechte Wohnung Älteren helfen könnten, eine Umzugsentscheidung zu treffen. Dabei sollten auch die Vorteile gegenüber dem Wohnenbleiben im Einfamilienhaus aufgezeigt werden (z.B. auch evtl. geringere Kosten).

Kaum Auszüge aus Eigenheimen, um die Wohnsituation im Alter zu optimieren

Es liegen keine Angaben dazu vor, wie viele Ein-/Zweifamilienhäuser von Älteren aufgrund einer Verbesserung der Wohnsituation im Alter pro Jahr im Landkreis Tirschenreuth verkauft werden. Umgekehrt lassen die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Expertengespräche darauf schließen, dass Ältere aus Eigenheimen in Neubau-Mehrfamilienhäusern im Landkreis Tirschenreuth ca. 20 % der Nachfrager ausmachen (d.h. in 2 von 10 neugebauten Wohnungen sind ältere Haushalte eingezogen, die vorher im Eigenheim wohnten). Ausgehend von der Bautätigkeitsstatistik (vgl. Kapitel Abbildung 24) und den dort im Fertigstellungszeitraum 2018 bis 2022 erfassten rd. 200 fertiggestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (inkl. Nichtwohngebäude, ohne Baumaßnahmen im Bestand) im Landkreis Tirschenreuth wären das zusammen rd. 40 Wohnungen bzw. im Schnitt maximal 10 Wohnungen pro Jahr, die von älteren vormaligen Eigenheimbewohnern bezogen wurden. Hinzu kommen die älteren Eigenheimbewohner, die in eine Bestandswohnung im Landkreis gezogen oder aus dem Landkreis Tirschenreuth fortgezogen sind. Hierzu liegen allerdings keine Angaben vor. Veranschlagt man deren Anzahl mit weiteren 10 älteren Haushalten pro Jahr, und setzt diese angenommenen 20 älteren Haushalte, die aus ihren Eigenheimen ausziehen, um ihre Wohnsituation im Alter zu verbessern in Relation zu den rd. 230 pro Jahr verkauften Eigenheimen im Landkreis Tirschenreuth (vgl. Kapitel 4.2.1), dann entspricht das gut 10 %.

Eine aus wohnungspolitischen Gründen sinnvolle Verstärkung des Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten ist eine große Herausforderung im Landkreis Tirschenreuth. Einerseits ist die Umzugsmobilität selbstnutzender älterer Eigentümer (im Vergleich mit jungen Menschen, die zur Miete wohnen) sehr gering, wie die o.g. „Zaungespräche“ im Landkreis Tirschenreuth aber auch andere bundesweite Studien zeigen.¹⁶ Andererseits setzt ein Umzug ein verfügbares altersgerechtes (barrierearm oder frei)

¹⁶ empirica, 2021: Gutachten zur Beurteilung der Lage/Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg – eine Analyse zu Umfang und Struktur der Wanderungen (Studie im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg), S. 99. So möchten drei Viertel der in Hamburg befragten älteren Haushalte so lange wie möglich in ihrer jetzigen Wohnung wohnen bleiben. Bei den Jüngeren (Studierende/Auszubildende/Berufsstarter) liegt der entsprechende Anteil nur bei einem Viertel.

Wohnungsangebot voraus, auch darauf wurde in den Gesprächen im Landkreis hingewiesen. Befragte Wohnungsmarktextperten verzeichnen eine Nachfrage älterer Eigenheimbewohner nach altersgerechten Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern (gerne auch ein Zimmer für Besuche der Kinder) zwischen 60 und 80 m², oft in guter, zentrumsnaher Lage mit guten Versorgungs-/Infrastrukturangeboten und ÖPNV-Anbindung. Das betrifft vor allem die Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth. In erster Linie werden Neubauten nachgefragt, aber auch bis zu zwanzig Jahre alte Objekte. Bislang reichte die Zahlungsbereitschaft bis maximal 400.000 Euro. Ob es wirklich, wie von befragten Wohnungsmarktextperten angemerkt, dazu kommt, dass aufgrund verschärfter energetischer Vorschriften für den Bestand (Umbau der Heizungsanlagen, Dämmungen) zu vermehrten Verkäufen von Ein-/Zweifamilienhäusern gerade durch älteren Eigenheimbewohner kommt, ist aktuell offen.

4.2.3 Demografisch bedingter Generationenwechsel

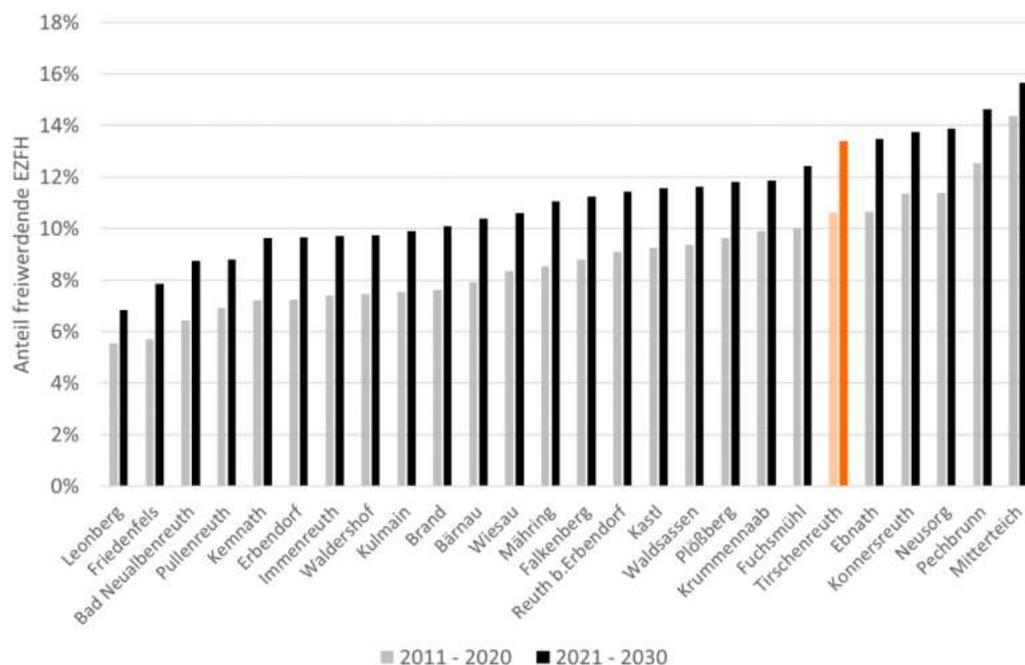
Blick auf den gesamten Landkreis

Eine andere Facette des Generationenwechsels im Ein-/Zweifamilienhausbestand ist der Wechsel aufgrund von Sterbefällen. Da hierzu keine Daten vorliegen, wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine Modellrechnung für den Landkreis Tirschenreuth und die kreisangehörigen Kommunen durchgeführt. Diese basiert auf Daten aus dem Zensus 2011 auf der Rasterzellenebene (100 x 100m, also ein Hektar). Zwar liegt im Zensus 2011 keine exakte Information zur Altersstruktur der Einfamilienhausbewohner vor. Für eine Annäherung wurden daher nur die Zellen betrachtet, in denen die Mehrzahl der Wohneinheiten sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern befinden und dann die dortige Altersstruktur der Bevölkerung ausgewertet. In zweiten Schritt wurde unter Berücksichtigung empirischer Sterblichkeitsraten¹⁷ abgeschätzt, in welchem Zeitraum die Ein-/Zweifamilienhäuser zukünftig nach dem angenommenen Ableben der Bewohner wieder auf den Markt kommen. Für den Vergleich zwischen Kommunen ist es sinnvoll, diese freiwerdenden Einheiten ins Verhältnis zu setzen mit der Gesamtgröße des Einfamilienhausbestandes. Die Ergebnisse spiegeln eine Obergrenze der möglichen Entwicklung seit dem Jahr 2011 wider. Aktuellere Daten werden mit Veröffentlichung des Zensus 2022 in 2024/2025 vorliegen. Doch auch die Entwicklung seit 2011 ist aussagkräftig, weil ältere Haushalte erfahrungsgemäß in hohen Altersjahren kaum umziehen und überwiegend bis zum Ableben in Ihrer Immobilie verbleiben.

Im Ergebnis dieser Rechnung wären in den letzten neun Jahren (2011 bis 2020) etwas mehr als 10 Prozent der Ein- /Zweifamilienhäuser im Landkreis durch den sterbefallbedingten Generationenwechsel auf den Markt gekommen (vgl. Abbildung 47). Bezogen auf den Ein-/Zweifamilienhausbestand (herangezogen wird der Bestand im Jahr 2016) im Landkreis Tirschenreuth entspricht das durchschnittlich rd. 200 Ein-/Zweifamilienhäusern pro Jahr. Gemessen an den durchschnittlichen rund 230 Häusern, die pro Jahr im Landkreis Tirschenreuth verkauft werden, sind das mehr als drei von vier Häusern. Für die Zukunft ist aufgrund der Zunahme der Zahl älterer Haushalte von einer Steigerung der theoretischen Wechselquote auf fast 14 Prozent auszugehen.

¹⁷ Vermutlich ist die Lebenserwartung von Ein- und Zweifamilienhausbewohnern überdurchschnittlich hoch. Hier liegen aber jenseits von anekdotischer Evidenz keine Zahlen in Deutschland vor, sodass dieser Umstand nicht berücksichtigt werden kann.

Abbildung 47: Sterbefallbedingt theoretische freiwerdende Ein-/Zweifamilienhäuser als Anteil des Bestandes* im Landkreis Tirschenreuth in Prozent, 2011-2020 und 2021-2030



*Gemeint ist hier der Bestand in Gebieten mit überwiegender Einfamilienhausbebauung.

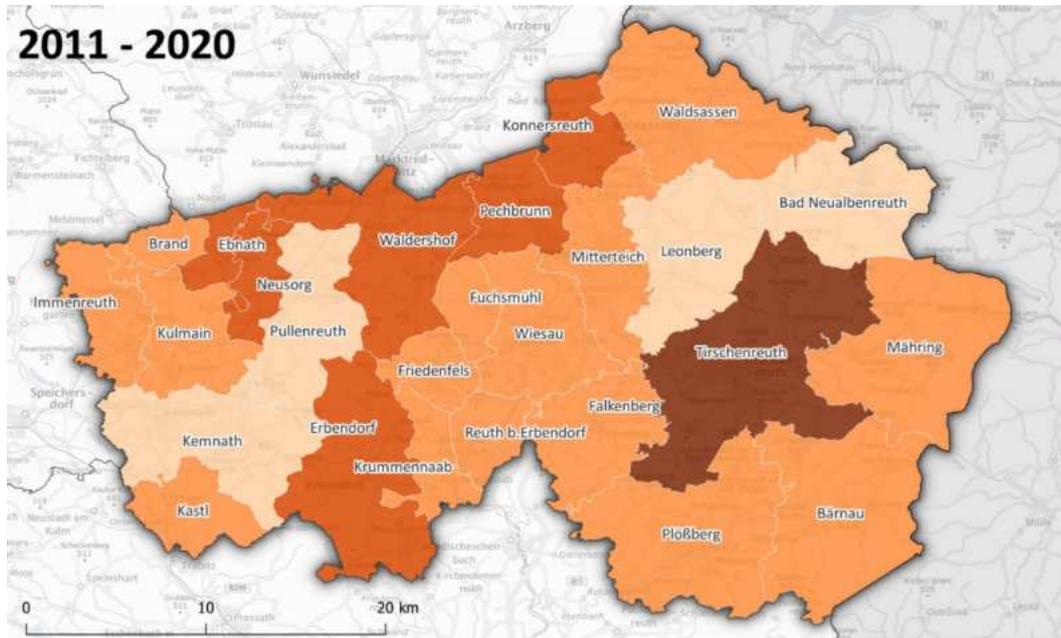
Quelle: Zensus 2011; eigene Berechnung

empirica

Teilräumliche Unterschiede

Die Dynamik des demografisch bedingten Generationenwandels in Einfamilienhausgebieten unterscheidet sich zwischen den Kommunen im Landkreis Tirschenreuth. In nachfolgender Abbildung ist dargestellt, welcher Anteil des Bestandes aus Sterbefallgründen im letzten Jahrzehnt und bis 2030 theoretisch statistisch auf den Markt gekommen ist bzw. zukünftig kommen könnte. Demnach fand der Generationenwechsel in den letzten zehn Jahren anteilig am stärksten in der Stadt Tirschenreuth sowie in einigen Kommunen im westlichen Landkreis statt. Bis 2030 wird die Intensität des demografisch bedingten Generationenwechsels im östlichen Teil des Landkreises stärker sein als im westlichen Bereich.

Abbildung 48: Anteil freiwerdende Ein-/Zweifamilienhäuser* durch den demografischen Generationenwechsel im Landkreis Tirschenreuth, 2011 – 2020 und 2021 - 2030



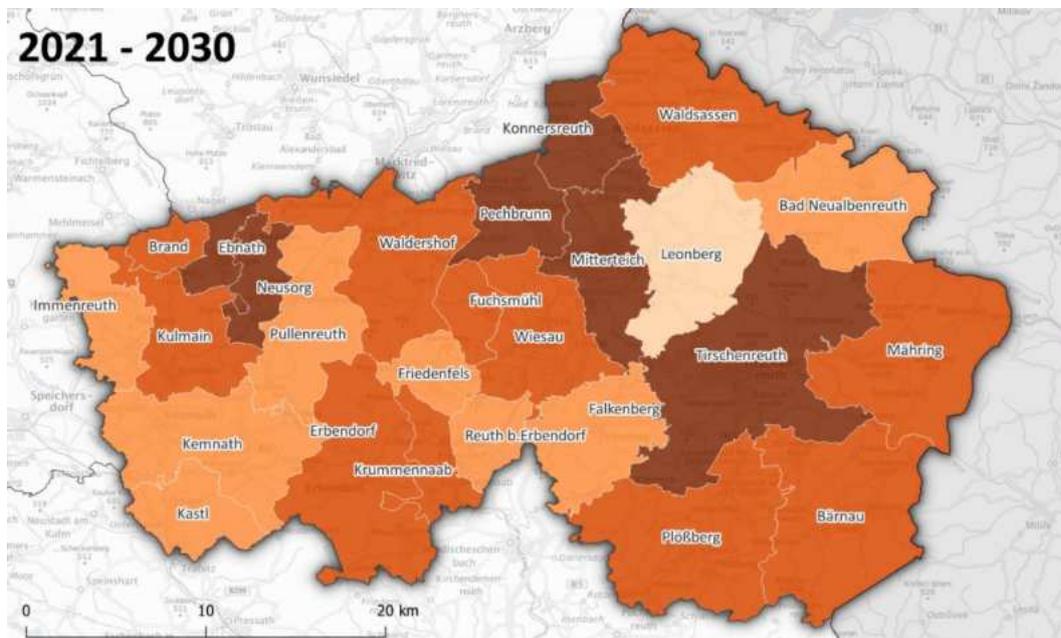
Generationswechsel Landkreis Tirschenreuth

Anteil der freiwerdenden Einfamilienhäuser.

- bis unter 7 %
- über 7 % bis 10 %
- über 10 % bis 13 %
- über 13 %

LOCAL © 2022 Nexiga (Daten verändert); © GeoBasis-DE / BKG 2020

empirica



Generationswechsel Landkreis Tirschenreuth

Anteil der freiwerdenden Einfamilienhäuser.

- bis unter 7 %
- über 7 % bis 10 %
- über 10 % bis 13 %
- über 13 %

LOCAL © 2022 Nexiga (Daten verändert); © GeoBasis-DE / BKG 2020

empirica

*Anteil am Bestand in Gebieten mit überwiegender Einfamilienhausbebauung.

Quelle: Zensus 2011; eigene Berechnung

empirica

4.3 Perspektiven auf den Wohnungsleerstand

4.3.1 Unterschiedliche Kategorien von Leerstand

Wohnungen können sowohl in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen je Gebäude) als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern und in anderen Gebäudetypen (Wohn- und Geschäftshäuser, Hofstellen, Wohnheime, Betriebsgebäude) leerstehen. Es gibt unterschiedliche Kategorien des Wohnungsleerstandes:

- **Marktaktiver Leerstand:** Leerstehende Wohnungen, die unmittelbar vermietbar sind und auch am Wohnungsmarkt angeboten werden sowie leere Wohnungen, die mittelfristig aktivierbar sind. Der Leerstand dieser Wohnungen ist auf eine mangelnde Nachfrage zurückzuführen.
- **Struktureller Leerstand:** Leerstehende Wohnungen, die nicht kurzfristig aktivierbar sind, weil ihr Modernisierungszustand zu schlecht ist oder weil es Sanierungsstau gibt. Diese Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen, erfordert i.d.R. eine nennenswerte Investition.
- **Modernisierungs- / sanierungsbedingter Leerstand:** Temporär leerstehende Wohnungen, die nach Abschluss der Modernisierung/Sanierung dem Markt wieder zur Verfügung stehen.
- **Fluktuationsbedingter Leerstand:** Gibt es Wohnungswechsel durch Umzüge, dann können Wohnungen zeitweise leerstehen, weil Auszug und Wiedereinzug zeitlich nicht unmittelbar aufeinander folgen. Nicht jede unbewohnte Wohnung dieses Typs ist allerdings Leerstand, sondern nur dann, wenn es für diesen Zeitraum keinen Miet- oder Kaufvertrag gibt. So wurde es bspw. im Zensus 2022 definiert.
- **Leerstand aus persönlichen Gründen:** Es gibt Privatpersonen, die Wohnungen aus persönlichen Gründen nicht vermieten möchten, obwohl eine Wohnung grundsätzlich bewohnbar ist. Das können z.B. Wohnungen in Zweifamilienhäusern sein, die nicht vermietet werden, weil der Eigentümer keine Nachbarn im Haus haben möchte. Es können aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sein, mit denen der Eigentümer mit vorherigen Mietern schlechte Erfahrung gemacht hat, oder für die eine Selbstnutzung vorgesehen ist.

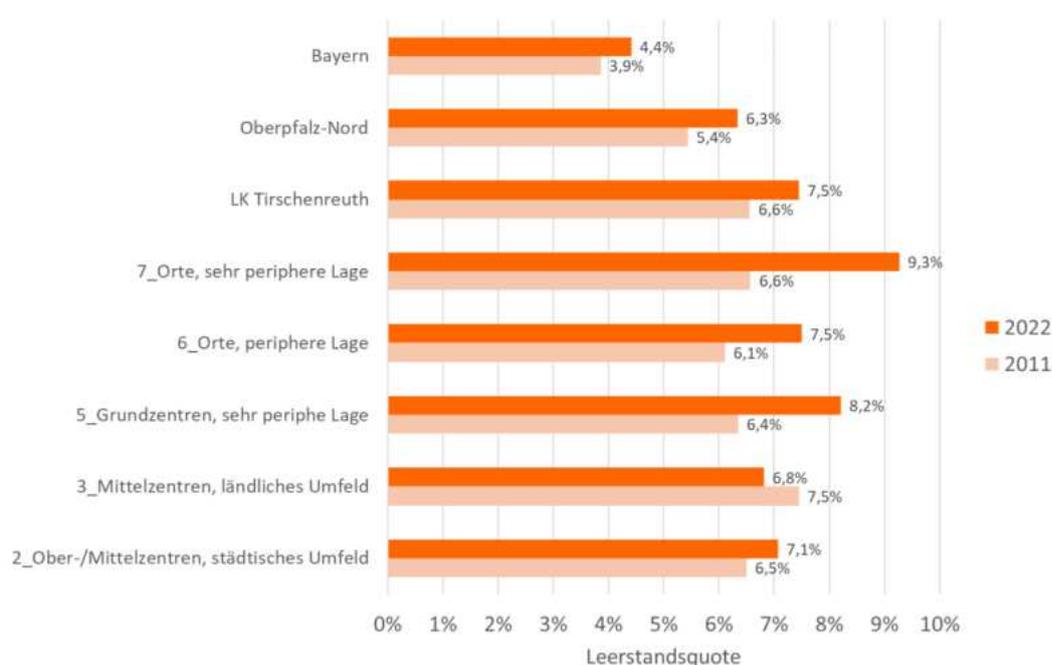
4.3.2 Wohnungsleerstand nach dem Zensus 2022

Zensus 2022: 7,5 % in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis – überdurchschnittlicher Leerstand in Orten und Grundzentren in sehr peripherer Lage

Datenquellen, in denen der Wohnungsleerstand in deutschen Kommunen erfasst ist, sind rar. Amtlich erhoben wird der Leerstand lediglich im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung beim Zensus, die alle zehn Jahre durchgeführt wird. Die letzten verfügbaren Daten stammen aus den Erhebungen in den Jahren 2011 und 2022. Dort wurden zu einem Stichtag jeweils im Mai bei den Immobilieneigentümern in Deutschland die Art der Wohnnutzung abgefragt, darunter auch der Zustand „nicht vermietet/leerstehend“. Es wird beim Zensus nicht unterschieden nach der Art des Wohnungsleerstandes, und somit umfassen die Zensus-Angaben alle im vorherigen Kapitel dargestellten Leerstandskategorien.

Im Mai 2022 waren 7,5 % aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth nicht vermietet (vgl. Abbildung 49). Absolut waren das rund 2.750 WE. Überdurchschnittlich standen Wohnungen in Orten und Grundzentren in sehr peripherer Lage leer (Gemeindetypen 5 und 7). Die geringsten Leerstandsdaten gab es in den Mittelzentren. Im Vergleich mit dem Zensus 2011 ist der Leerstand im Landkreis gestiegen (von 6,6 % auf 7,5 %), folgt damit aber dem bayernweiten Trend und dem in der Oberpfalz-Nord. In fast allen Gemeindetypen stieg der Leerstand von 2011 bis 2022, außer in den Mittelzentren im ländlichen Umfeld (Kemnath, Erbendorf, Wiesau) ging die Leerstandsrate zurück.

Abbildung 49: Leerstandsrate in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich (Zensus 2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2011 und 2022; eigene Berechnung

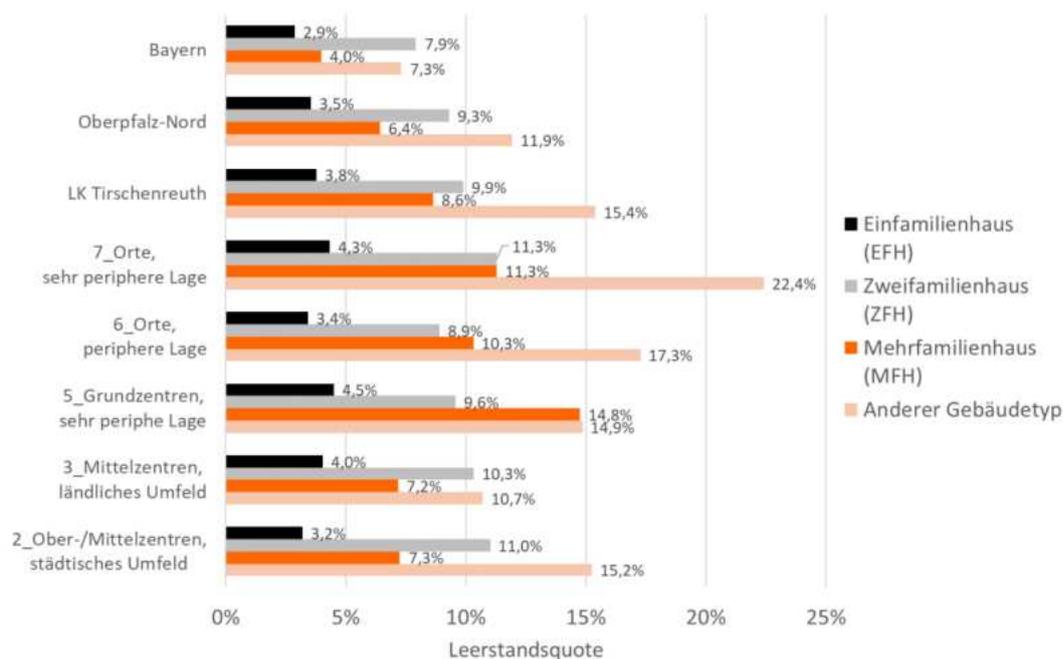
empirica

Höchste Leerstandsquoten bei Zweifamilienhäusern und Nichtwohngebäuden mit Wohnraum – zwei Drittel aller leeren WE liegen in Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 WE

Im Landkreis Tirschenreuth steht Wohnraum in Zweifamilienhäusern und in anderen Gebäudetypen überdurchschnittlich oft leer (vgl. Abbildung 50). Bei den Zweifamilienhäusern dürfte es sich auch um Gebäude mit einer Einliegerwohnung handeln. Im Zensus werden andere Gebäudetypen nicht mehr weiter unterschieden. Es ist aber davon auszugehen, dass es sich angesichts der Siedlungsstruktur im Landkreis Tirschenreuth vor allem um Gebäude der Landwirtschaft (Bauernhöfe) und um kleine Geschäfts- und Wohnhäuser handelt (Gebäude mit Laden-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen und mit wenigen

Wohnungen).¹⁸ Orte in peripherer und sehr peripherer Lage haben die höchsten Leerstandsrate bei dem Bautyp andere Gebäude, was auch Ausdruck eines Strukturwandels in diesen Gemeindetypen sein dürfte (Wandel in der kleinteiligen Landwirtschaft in Verbindung mit noch relativ vielen Hofstellen). Zweifamilienhäuser machen auch absolut einen hohen Anteil am Gesamt leerstand aus. Mehr als jede dritte leere Wohnung im Landkreis liegt in einem Zweifamilienhaus (vgl. Abbildung 51). Rund 28 % des Leerstandes entfällt auf kleine MFH mit 3 bis 6 WE.

Abbildung 50: Leerstandsrate in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich, nach Bautypen (Zensus 2022)

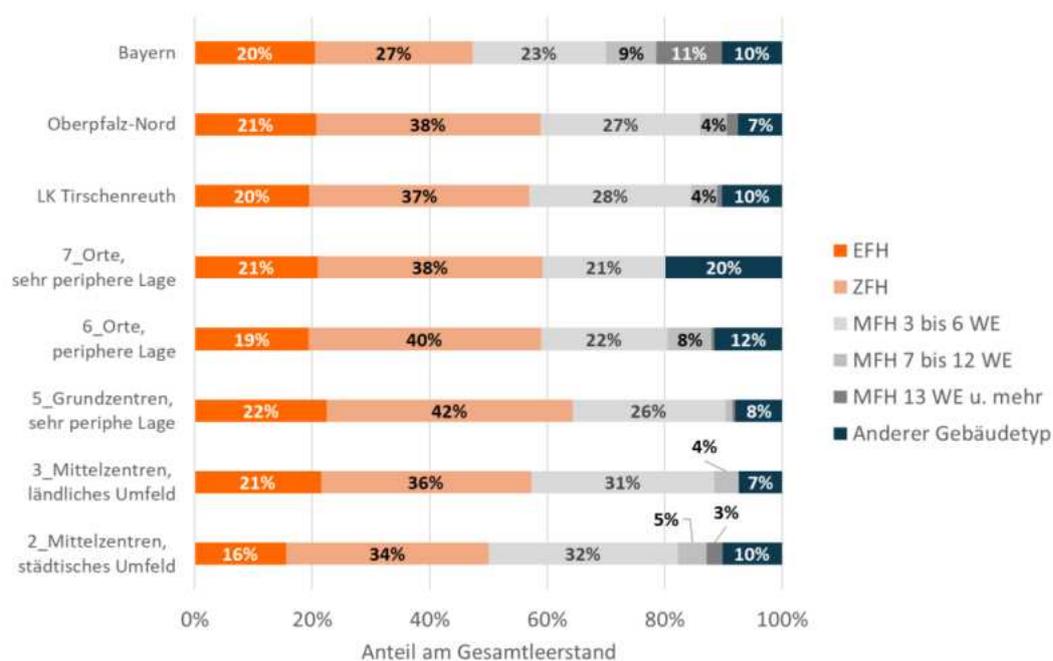


Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

empirica

¹⁸ Bei den anderen Gebäudetypen handelt es sich um Nicht-Wohngebäude, d.h. Gebäude, in denen Wohnraum weniger als 50 % der gesamten Nutzfläche ausmacht.

Abbildung 51: Bautypen-Anteile am Wohnungsleerstand in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich (Zensus 2022)



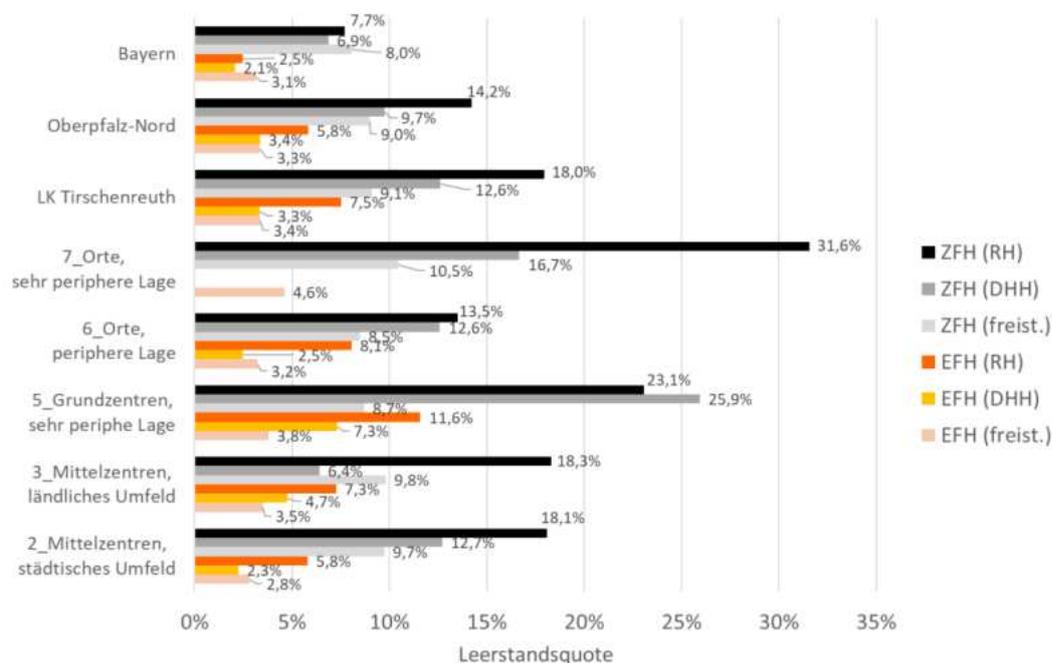
Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

empirica

Bei EZFH haben Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser die höchsten Leerstände

Der Leerstand von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Tirschenreuth korrespondiert mit der Bauweise. So stehen Reihenhäuser doppelt so oft leer wie freistehende Häuser (vgl. Abbildung 52).

Abbildung 52: Leerstandsrate von Ein-/Zweifamilienhäusern im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich, nach Bauweise (Zensus 2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

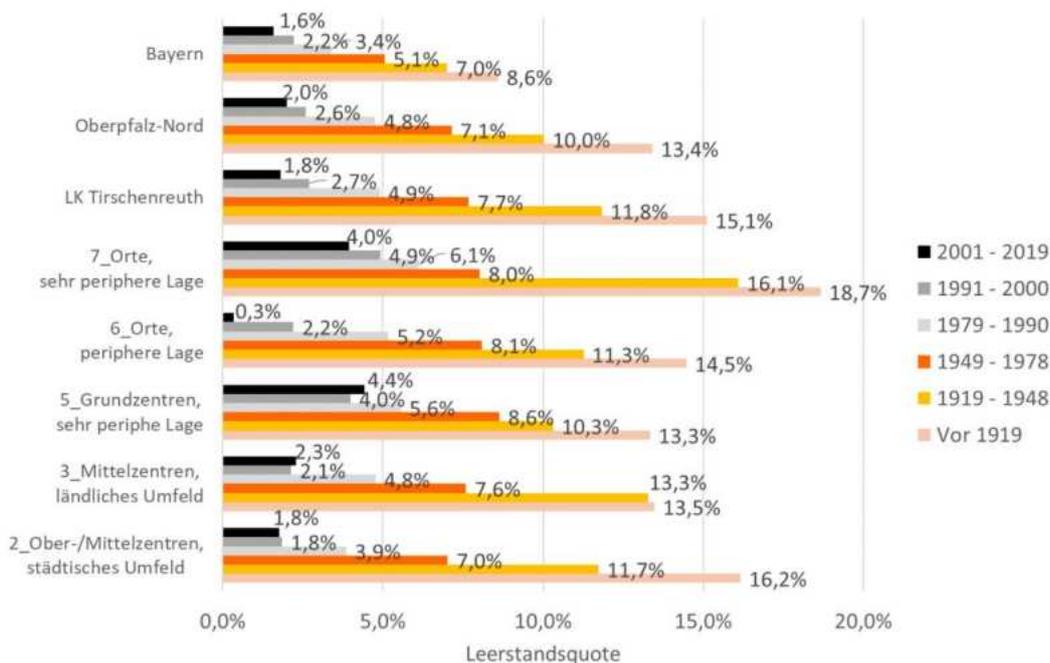
empirica

Ältere Baujahre und kleine Wohnungen stehen am häufigsten leer

Je älter ein Wohngebäude ist und je kleiner die Wohnfläche, desto höher ist die Leerstandsquote (vgl. Abbildung 53 und Abbildung 54). Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth, die vor 1919 gebaut wurden, stehen dreimal so oft leer, wie Wohnungen, die in den 1980er Jahren entstanden sind, und diese wiederum knapp dreimal häufiger als Wohnungen, die zwischen 2001 und 2019 gebaut wurden. Die Leerstandsbetroffenheit nach Baualter gibt es auch grundsätzlich in allen Gemeindetypen mit nur geringen Abweichungen von der kreisweiten Struktur.

Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche im Landkreis Tirschenreuth stehen mit 14% dreimal so oft leer wie Wohnungen mit 120 m² und mehr Wohnfläche, von denen nur 4 % landkreisweit leer stehen (vgl. Abbildung 54). Zu diesem Leerstandsbild passt das Muster der Haushalte, die im Landkreis Tirschenreuth eine Mietwohnung suchen. Wie in Abbildung 19 dargestellt, werden vor allem größere Wohnungen mit drei und mehr Zimmern gesucht. Wohnungen mit 120 m² und mehr befinden sich fast ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern, was den niedrigen Leerstand insbesondere in Einfamilienhäusern erklärt (vgl. Abbildung 50). In allen Gemeindetypen haben kleinere Wohnungen höhere Leerstandsraten. In den Mittelzentren sind die Leerstandsraten kleiner Wohnungen nicht so hoch wie in den Grundzentren und Orten. Das bedeutet, dass in den Mittelzentren die Nachfrage nach kleinen Wohnungen relativ höher ist als in den Grundzentren und Orten und das dort vor allem große Wohnungen nachgefragt werden.

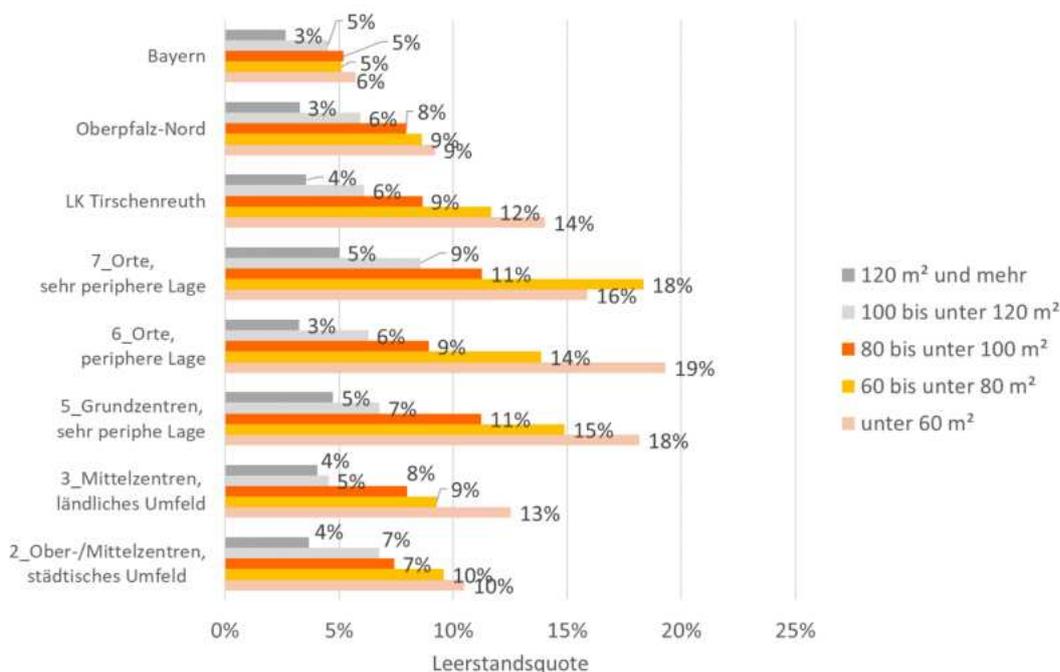
Abbildung 53: Leerstandsrate in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich, nach Baualter (Zensus 2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

empirica

Abbildung 54: Leerstandsrate in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich, nach Wohnfläche (Zensus 2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

empirica

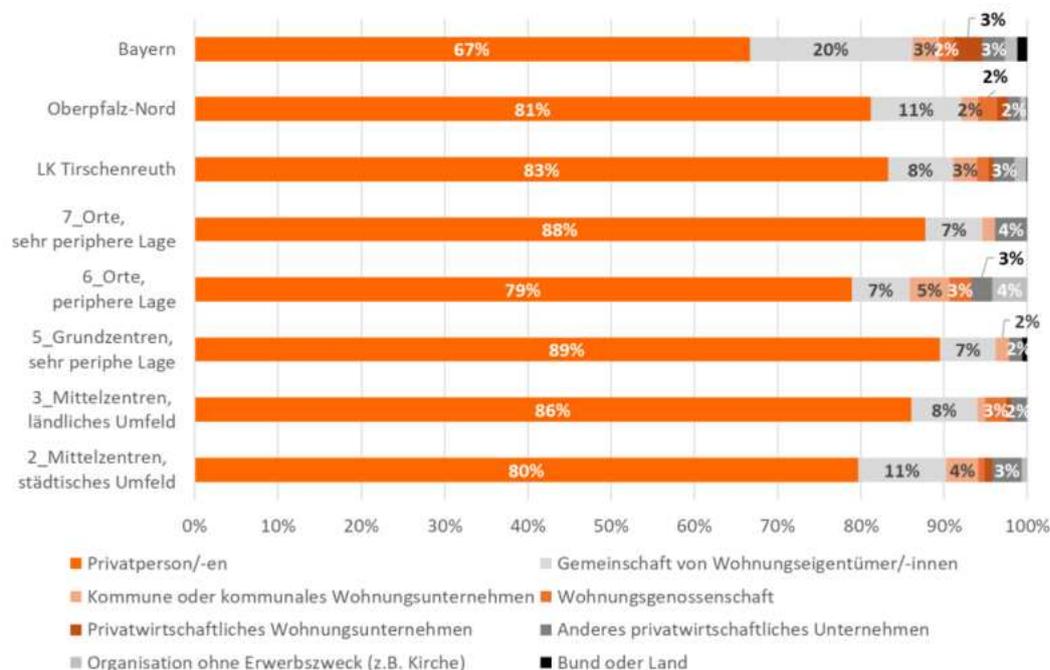
Die meisten leeren Wohnungen stehen im Eigentum von Privatpersonen

Der Wohnungsleerstand nach Eigentübertyp korrespondiert mit der Eigentümerstruktur im gesamten Wohnungsbestand im Landkreis Tirschenreuth (vgl. Abbildung 23). Das bedeutet: die meisten leeren Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. Im Landkreis sind das 83 %. Weitere 8 % entfallen auf Wohnungseigentümergeinschaften (vgl. Abbildung 55).

In den Mittelzentren ist der Anteil der Privatpersonen als Eigentümer leerstehender Wohnungen höher als ihre Anteile am gesamten Wohnungsbestand. Das liegt daran, weil in den Mittelzentren der Leerstand bei Zweifamilienhäusern (die fast nur im Eigentum von Privatpersonen sind) höher ist als in den übrigen Gemeindetypen.

In den Grundzentren und Orten stehen relativ mehr Wohnungen im Eigentum von anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen leer, als es ihren Anteilen am gesamten Wohnungsbestand entspricht. Hier ist zu vermuten, dass es sich häufig um leerstehende Wohnungen in landwirtschaftlichen Gebäuden handelt, die es gerade in diesen Gemeindetypen in peripherer und sehr peripherer Lage häufiger als in den Mittelzentren geben dürfte. Insgesamt ist der Anteil von Wohnungen (sowohl im Wohnungsbestand insgesamt als auch leerstehend) im Eigentum von anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen (in diesem Fall landwirtschaftlichen Unternehmen) aber sehr gering.

Abbildung 55: Anteil des Wohnungsleerstandes in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich, nach Eigentübertyp (Zensus 2022)



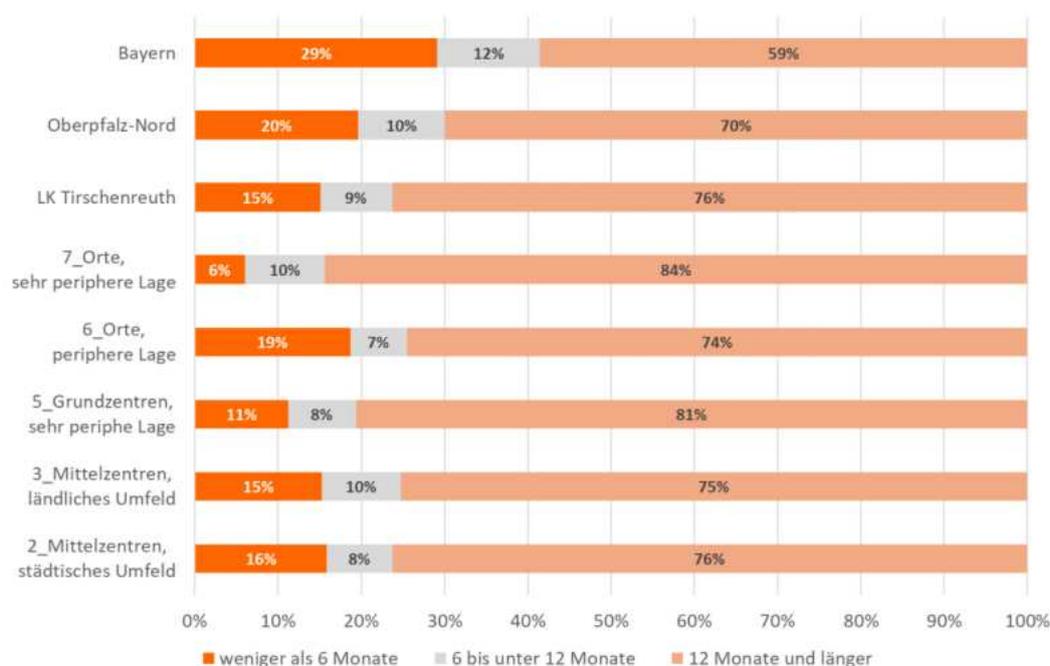
Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

empirica

Langfristiger Leerstand dominiert – es stehen vor allem ältere Wohnungen lange leer

Drei von vier leerstehenden Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth stehen bereits seit 12 Monaten und länger leer (vgl. Abbildung 56). Überdurchschnittlich lange stehen die Wohnungen in Orten in sehr peripherer Lage (Gemeindetyp 7) leer. Im Vergleich mit der Oberpfalz-Nord und Bayern stehen die leeren Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth schon länger leer. Beim langfristigen Leerstand von 12 und mehr Monaten handelt es sich vor allem um ältere Wohnungen, die bis 1978 gebaut wurden. Sie machen 86 % aller seit mindestens 12 Monaten leerstehenden Wohnungen im Landkreis aus. Bei jüngerm Leerstand (weniger als 6 Monate), ist der Anteil der Baujahre bis 1978 mit 75 % geringer als beim langfristigen Leerstand, macht aber dennoch die überwiegende Mehrheit aus.

Abbildung 56: Anteil des Wohnungsleerstandes in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich, nach Leerstandsdauer (Zensus 2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

empirica

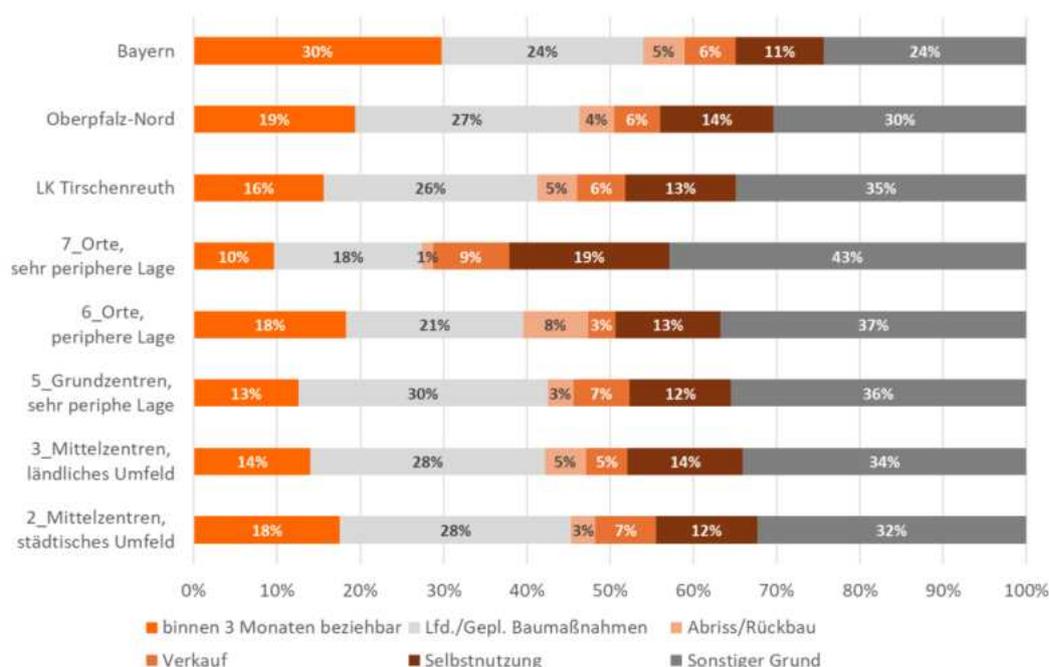
Jede vierte leerstehende Wohnung wird modernisiert/saniert – sonstige Gründe für jede dritte Leerstand verantwortlich – geringes Wiedernutzungspotenzial bei Zweifamilienhäusern

Nach Angaben der im Zensus 2022 befragten Eigentümer leerstehender Wohnungen steht mehr als jede Dritte davon aus sonstigen Gründen leer. Das ist deutlich mehr als im bayerischen Durchschnitt (24 %) und auch in der Oberpfalz-Nord (30 %). Im Zensus gibt es keine weitergehenden Angaben zu den sonstigen Gründen, vorstellbar sind aber Gründe wie: „Ich möchte nicht vermieten (aus welchen Gründen auch immer)“, „die Wohnung ist in einem schlechten Zustand und daher ist sie nicht beziehbar“. Jeder vierter Leerstand liegt in aktuellen oder geplanten Baumaßnahme begründet. Hier unterscheidet sich der

Landkreis Tirschenreuth nicht von der Oberpfalz-Nord und von Bayern. 13 % der leeren Wohnungen sind für die Selbstnutzung vorgesehen und werden daher erstmal nicht am Wohnungsmarkt angeboten. Jede zehnte leere Wohnung soll verkauft oder rückgebaut werden. Unter den Gründen wurde im Zensus 2022 auch abgefragt, ob die Wohnung im Zeitraum von drei Monaten wieder beziehbar ist. Das ist für 16 % der leeren Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth der Fall und damit deutlich weniger als in Bayern insgesamt.

Die Unterschiede der Gründe zwischen den Gemeindetypen sind relativ gering. Ausnahme sind Orte in sehr peripherer Lage. Dort ist der Anteil der leeren Wohnungen, die binnen drei Monaten wieder bezugsfertig sein könnten, mit 10 % noch geringer als im Landkreis insgesamt. In diesem Gemeindetyp 7 dominieren die sonstigen Gründe und die Selbstnutzung leerstehender Wohnungen. Zusammen machen diese beiden Gründe im Gemeindetyp 7 knapp zwei Drittel der Gründe aus.

Abbildung 57: Gründe für den Wohnungsleerstand im Landkreis Tirschenreuth im Vergleich (Zensus 2022)



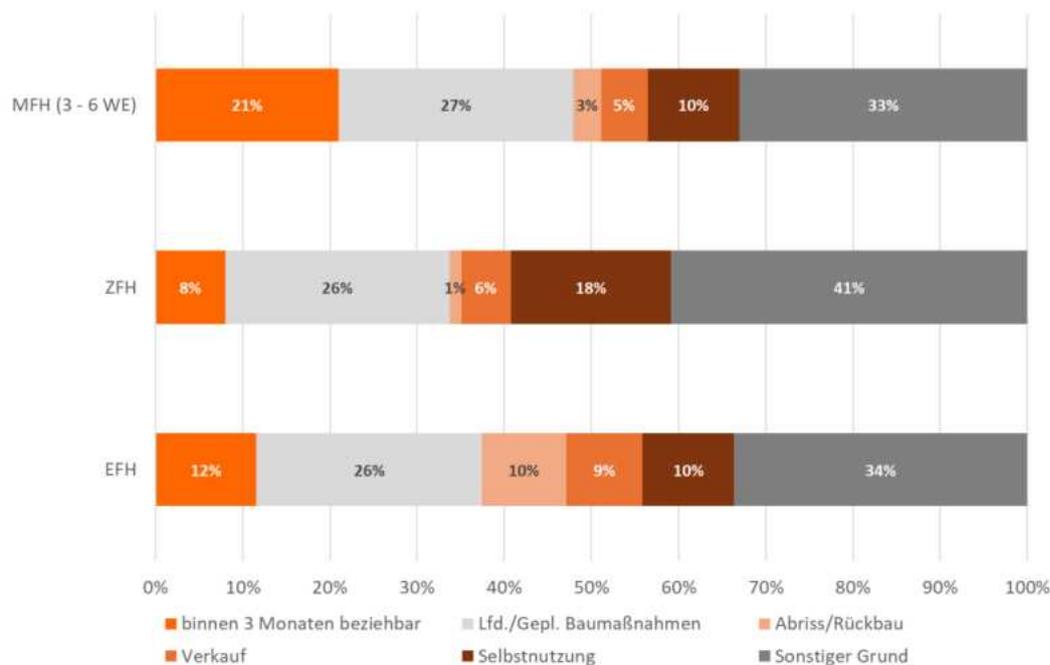
Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

empirica

Rund 90 % aller leerstehenden Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in kleinen Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen (vgl. Abbildung 51). Diese unterscheiden sich bei den Leerstandsgründen. Leere Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern sind in höherem Maß für eine Wiedernutzung vorgesehen als Ein- und Zweifamilienhäuser. Jede fünfte Wohnung in MFH mit 3 bis 6 WE ist binnen drei Monaten bezugsbereit und weitere 27 % werden modernisiert/saniert. Rückbau und Verkauf spielen eine geringere Rolle als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Für jede dritte leere Wohnung in einem kleinen MFH werden sonstige Gründe für den Leerstand angegeben. Bei Zweifamilienhäusern (die knapp 40 % aller leeren Wohnungen im Landkreis ausmachen) sind sonstige Gründe und eine Selbstnutzung wichtiger als bei den übrigen Bauweisen – beide machen knapp 60 % des Leerstands aus. Interpretiert man die sonstigen Gründe und eine vorgesehene Selbstnutzung so, dass diese Wohnungen nicht

mehr am Wohnungsmarkt angeboten werden, dann stehen leere Wohnungen in Zweifamilienhäusern im Landkreis Tirschenreuth nur selten dem Wohnungsmarkt grundsätzlich zur Verfügung.

Abbildung 58: Gründe für den Wohnungsleerstand im Landkreis Tirschenreuth, nach Bauweise (Zensus 2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2022; eigene Berechnung

empirica

4.3.3 Wohnungsleerstand im Spiegel aktueller Befragungen im Landkreis und in der Oberpfalz

Kommunalbefragung im Landkreis Tirschenreuth

In den meisten Kommunen gibt es leerstehende Wohnungen – systematische Leerstandserfassung die Ausnahme

In der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführten Kommunalbefragung gaben 12 der 23 antwortenden Kommunen an, dass es aktuell leerstehende Wohnungen gibt (darunter vier der fünf Mittelzentren, die geantwortet haben). Sechs Kommunen haben keine Wohnungsleerstände. Ohne die fünf Kommunen, die keine Informationen zum Wohnungsleerstand haben, gibt es in zwei Drittel der Kommunen leerstehende Wohnungen. Systematisch erfassen nur vier Kommunen den Wohnungsleerstand, wobei auch dort (bis auf zwei Ausnahmen) keine Anzahl der leerstehenden Wohnungen angegeben wurde. Die sechs Gemeinden, die keinen leerstehenden Wohnraum verzeichnen, liegen im westlichen Teil des Kreisgebietes. Das passt zu der Struktur nach dem Zensus 2022 (vgl. Kapitel 4.3.2), wonach die vor allem im östlichen Kreisgebiet liegenden Grundzentren und Orte in sehr peripherer Lage einen höheren Leerstand bei Mehrfamilienhäusern haben als Kommunen im westlichen Kreisgebiet.

Leerstand vor allem im Hauptort – alle Gebäudetypen und Lagen betroffen

Die meisten Kommunen verorten den Leerstand vor allem im Hauptort. In den übrigen Ortsteilen gibt es nach Angaben der Kommunen seltener Leerstände.

Wohnungsleerstand im Landkreis Tirschenreuth gibt es nach Angaben der Städte und Gemeinden in allen Gebäudetypen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude, alte Hofstellen), und sowohl an stärker befahrenen als auch an weniger frequentierten Straßen.

Sanierungsstau, mangelnde Vermietungsbereitschaft und geringe Wohnungsnachfrage als Hauptursachen für Wohnungsleerstand

Als Gründe für leerstehenden Wohnraum nennen die befragten Kommunen vor allem Sanierungsstau (erschwerter Beseitigung durch Denkmalschutzauflagen), mangelnde Bereitschaft des Eigentümers zur Vermietung (auch bei Zweifamilienhäusern) sowie eine geringe Nachfrage nach Wohnraum. Im Zensus 2022 dürften diese Gründe zu den „sonstigen Gründe“ für den Leerstand zählen (vgl. Kapitel 4.3.2).

Kommunen, die Leerstand als problematisch bewerten, liegen vor allem im östlichen Kreisgebiet - wenige Kommunen erwarten zukünftig steigenden Leerstand

Von den 12 Kommunen, in denen es nach deren Angaben leerstehenden Wohnraum gibt, bewerten vier den Problemdruck durch Leerstand für die Kommunalentwicklung als hoch. Drei davon liegen im östlichen Teil des Landkreises, darunter ein Mittelzentrum. Drei Kommunen verzeichnen einen mittleren Druck (zwei davon liegen im östlichen Teil des Kreises). Eine Kommune sieht einen „geringen“ Problemdruck. Vier Kommunen gaben zu dieser Frage keine Einschätzung ab.

Von den 18 Kommunen, die Angaben zum derzeitigen Leerstand gemacht haben (Leerstand vorhanden oder nicht), gaben 14 ihre Einschätzung zur zukünftigen Leerstandsentwicklung ab. Die Mehrheit davon (8 Kommunen) geht davon aus, dass der derzeitige Leerstand unverändert bleiben wird. Jeweils drei Kommunen erwarten einen sinkenden bzw. einen steigenden Leerstand (kein räumliches Muster erkennbar).

Finanzielle Förderung, Erwerb von Leerständen und Investorenansprache als aktuelle und zukünftige Maßnahmen – zusätzliche Förderung durch Landkreis und Freistaat gewünscht

Elf Kommunen gaben an, zur Beseitigung des Leerstandes verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Genannt werden: Kommunale Förderungen, Erwerb von Leerständen, Nutzung von Mitteln der Städtebauförderung, Ansprache von Investoren. Die Angaben zu den zukünftigen Maßnahmen entsprechen in der Zusammenschau den bisher durchgeführten Maßnahmen.

Eine Aussage dazu, wie der Landkreis Tirschenreuth im Rahmen der Leerstands-beseitigung Unterstützung leisten kann, machten 13 Kommunen. Sieben Gemeinden wünschen sich eine (höhere) finanzielle Förderung und vier eine größere personelle und fachliche Unterstützung. Die Antworten in Bezug auf eine Unterstützung durch den Freistaat Bayern umfassten ebenfalls größtenteils den Wunsch nach (höheren) Förderungen (elf der zwölf Antworten). Zwei Gemeinden gaben zusätzlich eine größere personelle und fachliche Unterstützung an.

Befragung zum Leerstand im Regierungsbezirk Oberpfalz

Das Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz führte im Herbst 2022 eine Kommunalbefragung durch.¹⁹ Ziel war ein vertiefter Einblick in bestehende Aktivitäten und Hemmnisse zur Optimierung der Flächeneffizienz auf kommunaler Ebene. Mit 113 Städten, Märkten und Gemeinden beteiligten sich die Hälfte aller Kommunen in der Oberpfalz an der Befragung.

Viele Kommunen in der Oberpfalz haben sich noch nicht mit dem Wohnungsleerstand befasst – Leerstand wird nicht als Hemmnis für eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung bewertet

Nach der Befragung haben sich in der Oberpfalz viele Kommunen noch nicht intensiver mit dem Thema Leerstand bzw. Leerstandsaktivierung auseinandergesetzt – eine Bestätigung des Ergebnisses der Kommunalbefragung im Landkreis Tirschenreuth (vgl. vorheriger Abschnitt). Nur 14 % der Kommunen in der Oberpfalz machten Aussagen aufgrund vorliegender Daten und 34 % auf Grundlage von Schätzungen. Insgesamt bewerteten die oberpfälzischen Kommunen Leerstände, Problemimmobilien, Mindernutzungen nicht als wichtige Hemmnisse einer möglichst flächeneffizienten Siedlungsentwicklung. Rund die Hälfte der kommunalen Verwaltungen der antwortenden Kommunen betreiben bereits ein „Flächen- und Leerstandsmanagement“ (29 %) bzw. planen dies (24 %).

Mengenmäßiger Effekt der Leerstandsaktivierung gering

Auf die Frage „Wie viele Leerstände (länger als ein Jahr leerstehende Gebäude) wurden in Ihrer Kommune in den letzten zehn Jahren innerorts neu genutzt?“ konnten 16 Kommunen anhand vorliegender Daten Angaben machen. Drei Kommunen gaben an, dass keine Leerstände aktiviert werden konnten. In 13 Kommunen konnten 152 Wohngebäude und 15 gemischt genutzte Gebäude neu genutzt werden. Hierdurch entstanden 460 neue Wohnungen (d.h. im Schnitt 2-3 Wohnungen pro Gebäude) und 15 Gebäude mit Gewerbenutzung. 38 Kommunen beantworteten die Frage auf der Grundlage von Schätzungen: In 32 Kommunen wurden in den letzten zehn Jahren 198 Wohngebäude und 39 gemischt genutzte Gebäude aktiviert. Sieben Kommunen gaben an, dass keine Leerstände aktiviert werden konnten. Insgesamt entstanden so rund 440 neue Wohnungen und 25 Gebäude mit gemischter Nutzung. Das sind rund 2 Wohnungen pro Kommune pro Jahr in vormaligen Leerständen. Insgesamt hatten 54 von 113 Kommunen (48 %) Aussagen zu den Leerständen getroffen. Die verbleibenden 59 teilnehmenden Kommunen hatten entweder die Option „keine Daten erhoben“ gewählt oder die Frage nicht beantwortet.

4.3.4 Aktueller Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern in den Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth

Stichprobe im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung im September 2023

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde im September 2023 eine Begehung ausgewählter Mehrfamilienhausbestände in den sechs Mittelzentren im Landkreis

¹⁹ Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Regensburg, März 2023: Auswertung der Kommunalbefragung „Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement“ in der Oberpfalz im Rahmen der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Tirschenreuth durchgeführt, da sich nach Zensus 2022 dort knapp 60 % des kreisweiten Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern befinden.²⁰ Die Auswahl erfolgte anhand einer Luftbildauswertung. Der Fokus wurde auf zusammenhängende Bereiche mit Mehrfamilienhäusern außerhalb der Stadtkerne gelegt. So wurden rund 1.900 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in den sechs Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth erfasst. Das sind 28 % aller Wohneinheiten in MFH (in Wohngebäuden), die es nach der Fortschreibung des Bayerischen Statistischen Landesamtes in den sechs Mittelzentren gibt.

7 % Leerstand in Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude) in den sechs Mittelzentren – keine auffälligen räumlichen Leerstandskonzentrationen

Als Leerstand wurde eine Wohnung dann erfasst, wenn das Klingelschild zum Erhebungszeitpunkt nicht beschriftet war. Insofern wurden mit dieser Methode alle Kategorien von Wohnungsleerständen erfasst (vgl. Kapitel 4.3.1), wobei eine genaue Differenzierung nach der Art des Leerstandes anhand dieser Methode nicht möglich ist. Dieser methodische Ansatz ist damit vergleichbar mit der Erfassung des Wohnungsleerstandes im Zensus 2022 (wobei dieser auf einer Befragung der Immobilieneigentümer basierte). In den sechs Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth konnten so rund 120 leerstehende Wohnungen erfasst werden. Bis auf wenige Ausnahmen fällt der Leerstand nicht ins Auge, da es sich zumeist um eine oder zwei leere Wohnungen in kleinen MFH mit durchschnittlich etwa sechs bis acht Wohnungen handelt. Das sind 6,6 % der rund 1.900 erfassten Wohnungen in MFH. Zum Vergleich: Nach dem Zensus 2022 lag die Leerstandsquote in MFH in den sechs Mittelzentren bei 7,2 %. Mit ein Grund für die geringere Leerstandsquote bei der Erfassung im September 2023 dürfte sein, dass nach dem Zensus 2022 (Erfassung im Mai) auch Geflüchtete aus der Ukraine in vormals leeren Wohnungen untergebracht wurden.

Nur wenige markttaktiv leerstehende Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth im Herbst 2023

Unterscheidet man den erfassten Wohnungsleerstand in MFH in den sechs Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth nach der Art des Leerstandes, dann lässt sich schließen, dass ein Drittel der leerstehenden Wohnungen struktureller Leerstand ist. Es ist davon auszugehen, dass diese Objekte in den nächsten Jahren abgerissen bzw. saniert werden. Das ist etwa der Fall in Waldsassen in der Wiesenstraße und am Robert-Lindig-Platz. Lässt man den strukturellen Leerstand außen vor, dann liegt die Leerstandsquote bei 4,6 %. Berücksichtigt man ferner den Fluktuationsleerstand, der üblicherweise mit einem Niveau von 2 bis 3 % bemessen wird, und geht darüber hinaus davon aus, dass einige Wohnungen auch leerstehen, weil sie modernisiert / saniert werden, dann dürften gerade einmal 1 bis 2 % der im Rahmen der Leerstandserfassung erfassten Wohnungen in MFH in den sechs Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth markttaktiv leerstehen, d.h. weil sie keine Nachfrager finden. Das im Rahmen der Leerstandserfassung abgeleitete geringe Niveau markttaktiv leerstehender Wohnungen passt zur geringen Anzahl von Mietwohnungen, die aktuell (September/Oktober 2023) auf Immobilienplattformen angeboten wird. Auf der gerade in ländlichen Regionen beliebten Plattform www.kleinanzeigen.de waren im Oktober 2023 rund 50 Wohnungen zur Anmietung in den sechs Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth gelistet. Gemessen an dem Bestand von rund 6.600 Wohnungen in MFH in diesen Kommunen waren das rund 1 %.

²⁰ Tirschenreuth, Mitterteich, Waldsassen, Kemnath, Wiesau, Erbendorf

Unterschiedliche Stufen der Leerstands betroffenheit

Im Hinblick auf die Nachfrage lassen sich aus der Vor-Ort-Begehung in den sechs Mittelzentren unterschiedliche Leerstands betroffenheiten ableiten:

- Heute nachgefragte Objekte (Typ 1): Das sind zum einen Neubauten bzw. Gebäude jüngeren Baudatums sowie ältere Bestände in vernünftigem Ausstattungszustand und in nachgefragten Lagen. Eigentümer dieser Gebäude sind öffentliche bzw. dem Gemeinwohl verpflichtete Wohnungsunternehmen (u.a. Kewog, KWSW, Bauverein zu Tirschenreuth) und verschiedene private Eigentümer (die vermutlich häufig vor Ort/in der Region wohnen).
- Heute nur tlw. nachgefragte Objekte (Typ 2): Ältere Bestände mit Ausstattungsmängeln, sowohl in zentralen als auch in weniger zentralen Lagen. Oft sind das Privateigentümer und private (Wohnungs)Unternehmen, die preisgünstige Wohnungen vermieten, in diese allerdings kaum investieren (bis auf das Notwendigste). Für diese Eigentümer ist der Landkreis Tirschenreuth ein Standort mit nachrangiger Priorität.
- Nicht mehr nachgefragte und bereits leer gefallene Objekte (Typ 3): Ältere Bestände, die schon seit mehreren Jahren leer sind und die im Eigentum von Privatpersonen, privaten Unternehmen oder auch einer Kommune sind.

Abbildung 59: Typen von Leerstands betroffenheiten



Heute nachgefragte Objekte (Typ 1): Erbdorf, Tirschenreuth



Heute nur tlw. nachgefragte Objekte (Typ 2): Waldsassen, Tirschenreuth



Nicht mehr nachgefragte und bereits leer gefallene Objekte (Typ 3): Mitterteich, Waldsassen

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Diese unterschiedlichen Leerstands betroffenheiten verdeutlichen auch eine mögliche zeitliche Abfolge eines einzelnen Wohngebäudes. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko, dass das Gebäude bzw. die enthaltenen Wohnungen nicht mehr nachgefragt sein werden – sofern es nicht gelingt, die Qualität des Wohngebäudes bzw. der Wohnungen so aufrecht zu erhalten, dass diese am Wohnungsmarkt nachgefragt sind.

4.3.5 Modellrechnung zum zukünftigen Wohnungsüberhang

Trifft die demografische Entwicklung so ein, wie in der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose im Landkreis Tirschenreuth angenommen (vgl. Kapitel 3.1), und findet in den kommenden Jahren – wie schon in der Vergangenheit – der aus der demografischen Entwicklung abgeleitete Wohnungsneubau statt (wie in der Neubaubedarfsprognose in Kapitel 3.2 ermittelt), dann ist zu erwarten, dass die Wohnungshänge und damit vermutlich auch der Wohnungsleerstand im Landkreis Tirschenreuth im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 steigen wird. Welchen Umfang dieser Leerstand annehmen kann, soll die nachfolgende Modellrechnung aufzeigen.

Die Zahl der Haushalte im Landkreis Tirschenreuth sinkt nach der Haushaltsprognose um rund 1.900 Haushalte bis 2040. Hinzu kommt der aus der demografischen Entwicklung abgeleitete Neubaubedarf, der in Summe bis zum Jahr 2040 bei rund 2.700 Wohneinheiten liegt. Wird dieser vollständig gebaut (was, wie in Kapitel 2.3.2 dargestellt, plausibel ist), dann summiert sich der bis zum Jahr 2040 aufbauende Wohnungsüberhang im Landkreis Tirschenreuth auf rund 4.600 Wohneinheiten. Erfahrungsgemäß gibt es einen Abgang von Wohnraum (v.a. durch Abriss). Setzt man in dieser Modellrechnung die Abgangsquote, der BBSR-Leerstandsstudie²¹ (von 2020) folgend, mit jährlich 0,1 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern und mit 0,2 % bei Mehrfamilienhäusern an, dann reduziert sich der Wohnungsüberhang, der sich bis zum Jahr 2040 sukzessive im Landkreis Tirschenreuth aufbaut, auf rund 3.700 Wohneinheiten – davon rund 2.000 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern und rund 1.700 WE in Mehrfamilienhäusern.

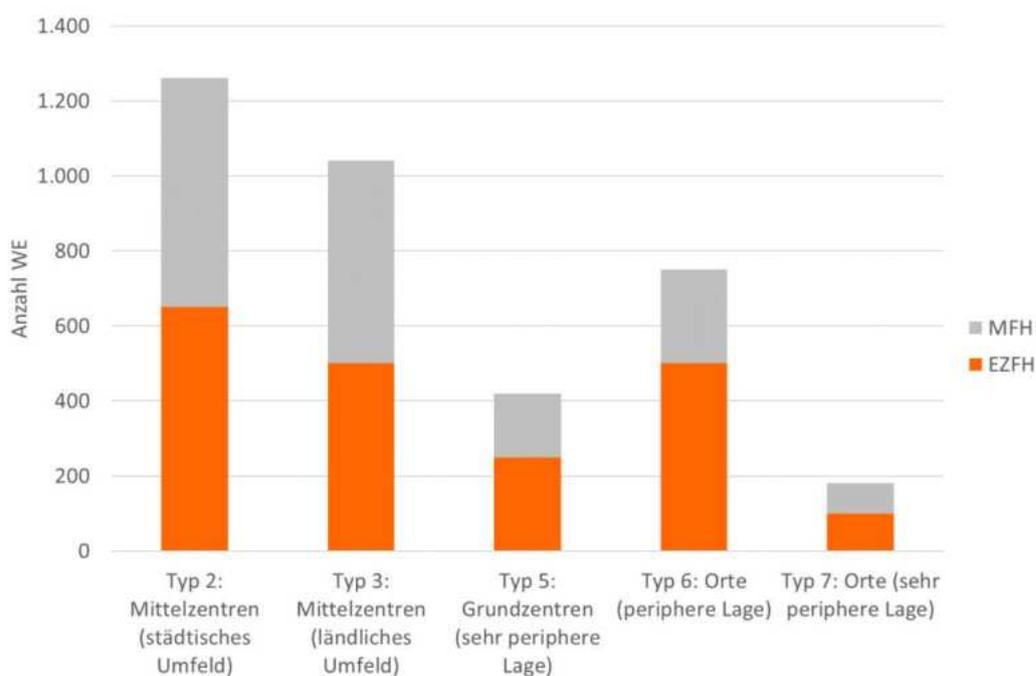
In einer differenzierten Modellrechnung werden die mengenmäßig absehbaren Wohnungsüberhänge, die bis zum Jahr 2040 entstehen, auf die Gemeindetypen aufgeteilt. Dabei wird analog die Methodik für die Landkreisweite Betrachtung angewendet. Es ergibt sich das in nachfolgender Abbildung dargestellte Bild. Die mengenmäßig größten Überhänge gibt es nach der Modellrechnung in den sechs Mittelzentren, in denen sich knapp zwei Drittel der Wohnungsüberhänge konzentrieren. Das ist insofern nicht überraschend, da einerseits mehr als jede zweite Wohneinheit im Bestand in den Mittelzentren liegt, und, andererseits, ein Großteil des ermittelten Neubaubedarfs dort verortet ist.

Es ist zu betonen, dass der in der Modellrechnung aufgezeigte Wohnungsüberhang nicht „von heute auf morgen“ entstehen wird, sondern Ergebnis einer langjährigen Entwicklung ist. Die angenommene demografische Entwicklung unterstellt, baut sich der Wohnungsüberhang im Landkreis Tirschenreuth bzw. in den kreisangehörigen Kommunen nach und nach auf. Es ist auch zu unterstreichen, dass nicht jeder Wohnungsüberhang dauerhaft zu einem Leerstand führt. Entscheidend ist der Umgang des Eigentümers mit dem Wohnungsüberhang. Klar ist allerdings, dass unter den angenommenen Bedingungen der

²¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2020: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland (abrufbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand-dl.pdf?__blob=publication-File&v=4#:~:text=Deutschlandweit%20wird%20sich%20laut%20Studie,BMI%20und%20das%20BBSR%20realisiert)

Leerstand absolut nicht sinkt, auch wenn ein einzelner Eigentümer seinen Bestand so modernisiert, dass die Wohnungen am Markt nachgefragt werden. In einem Wohnungsmarkt, in dem die Wohnungsnachfrage quantitativ nicht mehr wächst bzw. so wie im Landkreis Tirschenreuth langfristig zurückgeht, verlagert sich der Leerstand immer zu den Wohnungen mit den größten Leerstandsrisiken.

Abbildung 60: Potenzielle zusätzliche Wohnungsüberhänge bis 2040 (Modellrechnung) in den Gemeindetypen im Landkreis Tirschenreuth



Quelle: eigene Berechnung

empirica

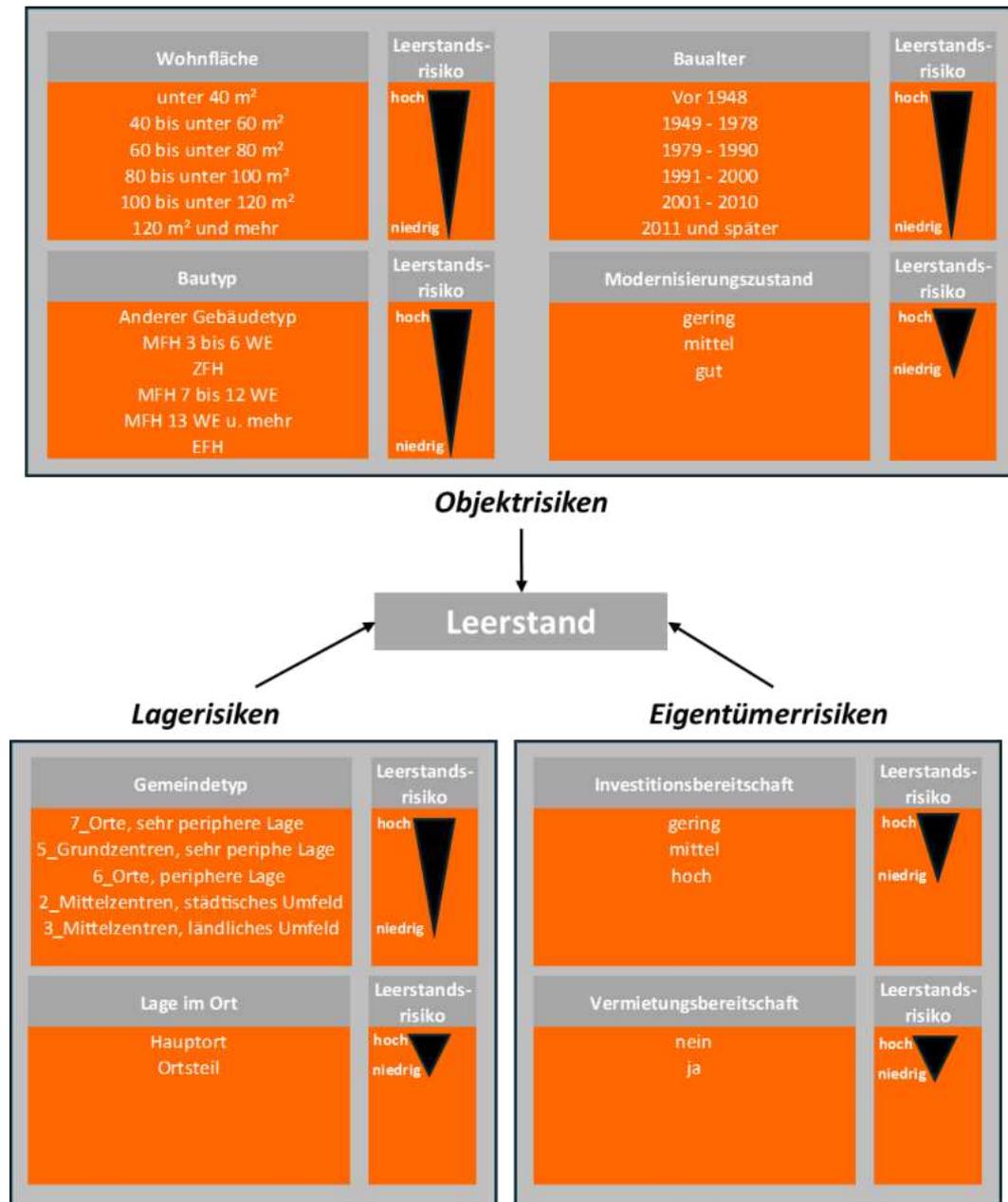
In der Modellrechnung ist nicht eine mögliche Verschiebung der Wohnungsüberhänge von Ein-/Zweifamilienhausbestand in den Mehrfamilienhausbestand berücksichtigt. Wie in der BBSR-Forschungsstudie zur zukünftigen Leerstandsentwicklung aufgezeigt, kann unter der Annahme, dass insbesondere Familien von Mehrfamilienhäusern in leerstehende Ein-/Zweifamilienhäuser umziehen, der Wohnungsüberhang in stärkerem Maß in Mehrfamilienhaussegment auftreten.²² Ein solches Verhalten lässt sich aber nicht beziffern, auch weil es davon abhängt, wie sich die relativen Preise (EZFH zu MFH) als Anreizefaktoren für einen Umzug entwickeln.

²² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2020: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland (abrufbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungseerstand-dl.pdf?__blob=publication-File&v=4#:~:text=Deutschlandweit%20wird%20sich%20laut%20Studie,BMI%20und%20das%20BBSR%20realisiert)

4.3.6 Risikofaktoren für den Wohnungsleerstand

Anhand der in den vorherigen Kapiteln dargestellten Analyse des Leerstands des Zensus 2022, der Kommunalbefragung sowie der Leerstandserfassung vor Ort lassen sich die Leerstandsrisiken im Landkreis Tirschenreuth wie folgt benennen (vgl. Abbildung 61).

Abbildung 61: Risikofaktoren für Wohnungsleerstand im Landkreis Tirschenreuth



Quelle: eigene Darstellung

empirica

4.4 Preisgünstiger Wohnungsmarkt

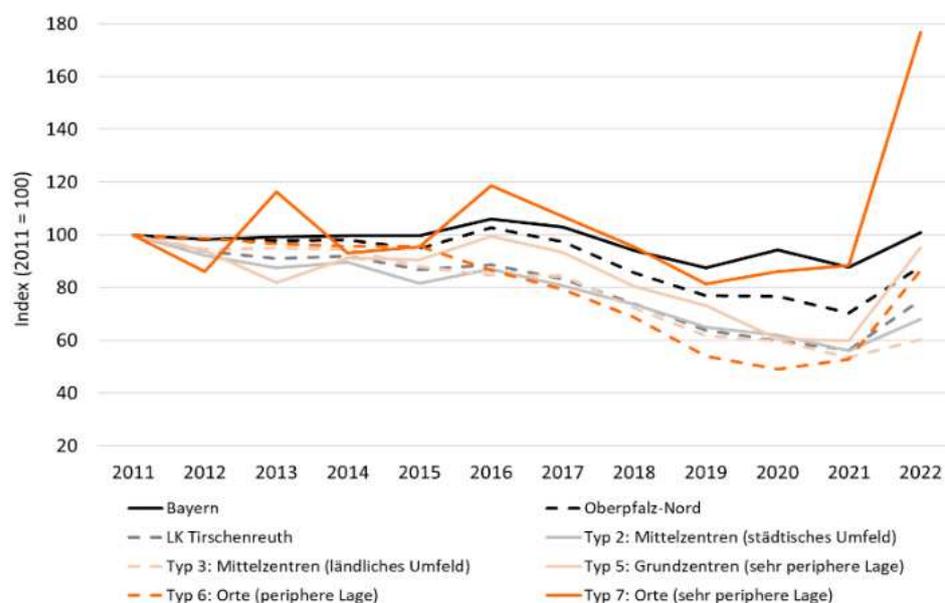
4.4.1 Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

Haushalte, die auf preiswerte Wohnungen zur Miete angewiesen sind, sind zum einen Haushalte, die Transferleistungen erhalten. Das sind Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II (SGB II, d.h. Bürgergeld“) und XII (SGB XII) sowie Haushalte, die Wohngeld beziehen. Diese werden nachfolgend dargestellt.

Nach jahreslangem Rückgang stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften 2022 aufgrund der Ukraine-Geflüchteten wieder an

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Tirschenreuth lag im Jahr 2022 bei rd. 1.090, wobei zwischen 2011 und 2022 ein Rückgang von ca. - 25 % zu beobachten war (vgl. Abbildung 62). Damit fällt der Rückgang größer als in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (rd. - 12 %) aus, während das Niveau in Bayern in etwa gehalten wurde (rd. +1 %). Die meisten Gemeindetypen haben ebenfalls einen Rückgang zu verzeichnen, der zwischen rd.- 40 % (Typ 3) und rd.- 5 % (Typ 5) liegt. Die einzige Ausnahme stellen die Orte in sehr peripherer Lage (Typ 7) dar: Hier beträgt das Wachstum der Bedarfsgemeinschaften ca. + 77 %. Dabei ist allerdings die absolut geringe Anzahl von Haushalten zu berücksichtigen. Von 2021 auf 2022 stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften von 38 auf 76. Diese Ausnahmeentwicklung ist vor allem rechnerisch und stellt aber in ihrer Richtung den Trend im gesamten Landkreis Tirschenreuth wie auch bundesweit dar. Die Steigerungen sind auf die Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen.

Abbildung 62: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2022)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Landkreis Tirschenreuth lag im Jahr 2021 mit 2,6 % unter dem Durchschnitt in Bayern (3,3 %) und der Oberpfalz-Nord (3,0 %). Zwischen 2011 und 2021 ist der Anteil um 1,9 % gesunken (vgl. Abbildung 62). Die

höchsten Anteile weisen die Mittelzentren in städtischem Umfeld (Typ 2, 3,9 %) und die niedrigsten die Orte in peripherer Lage (Typ 6, 1,5 %) auf.

Abbildung 63: Anteile der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)

Anteile Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	3,9%	4,1%	4,0%	3,6%	3,3%	3,6%	3,3%
Oberpfalz-Nord	4,4%	4,3%	4,3%	4,3%	4,1%	4,5%	4,2%	3,7%	3,3%	3,3%	3,0%
LK Tirschenreuth	4,5%	4,3%	4,1%	4,2%	3,9%	4,0%	3,8%	3,4%	2,9%	2,7%	2,6%
Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	6,7%	6,2%	5,9%	6,1%	5,5%	5,9%	5,5%	5,0%	4,5%	4,3%	3,9%
Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	5,3%	5,0%	5,0%	5,0%	4,6%	4,4%	4,4%	3,8%	3,2%	3,1%	2,8%
Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)	2,8%	2,6%	2,3%	2,5%	2,5%	2,8%	2,6%	2,3%	2,1%	1,7%	1,7%
Typ 6: Orte (periphere Lage)	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	2,5%	2,3%	2,0%	1,6%	1,4%	1,5%
Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)	2,3%	2,0%	2,7%	2,2%	2,2%	2,8%	2,5%	2,2%	1,9%	2,0%	2,1%

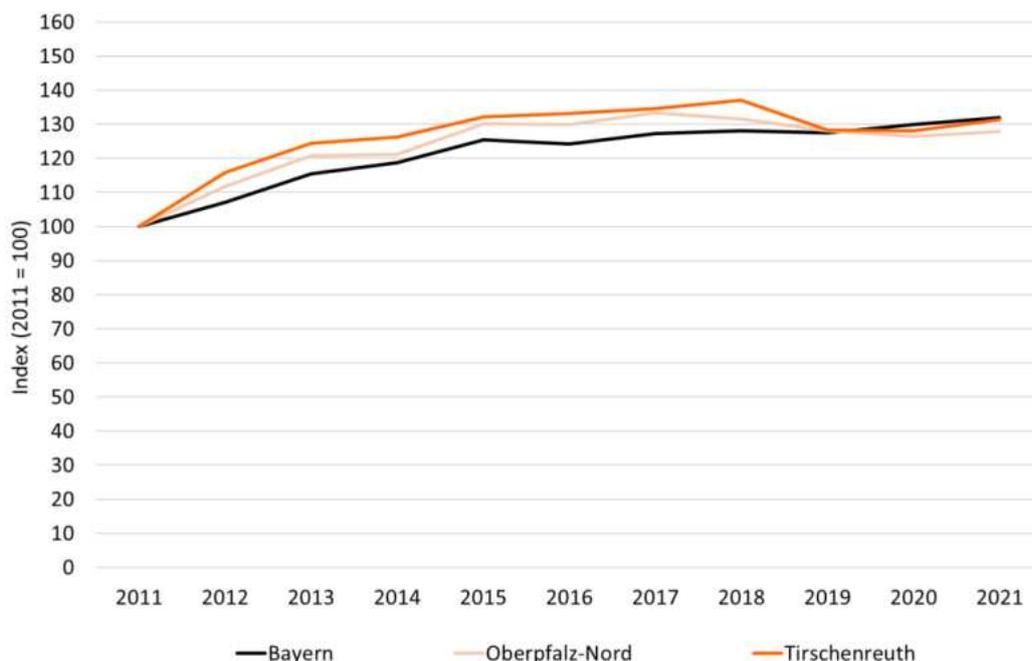
Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Im Trend steigende Zahl von SGB XII Empfängern

Die Zahl der Empfänger von SGB XII-Leistungen im Landkreis Tirschenreuth ist dem Landestrend folgend zwischen 2011 und 2021 um + 31 % gestiegen. Auch in der Oberpfalz-Nord stieg die Empfängerzahl in ähnlichem Maß (+ 28 %) (vgl. Abbildung 64). Der Rückgang der Empfängerzahl von 2018 auf 2019 im Landkreis Tirschenreuth ist kein Trendbruch, sondern angesichts geringer absoluter Zahlen ein statistischer Effekt.

Abbildung 64: Entwicklung der Empfänger von SGB XII-Leistungen im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung

empirica

Der Anteil der Haushalte mit SGB XII-Bezug an allen Haushalten im Landkreis lag im Jahr 2021 bei 1,7 % und damit unter den Werten in den beiden Vergleichsräumen (vgl. Abbildung 65). Im Zeitablauf gab es nur geringfügige Veränderungen am Haushaltsanteil.

Abbildung 65: Anteile Haushalte (SGB XII-Bezug) an allen Haushalten im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)

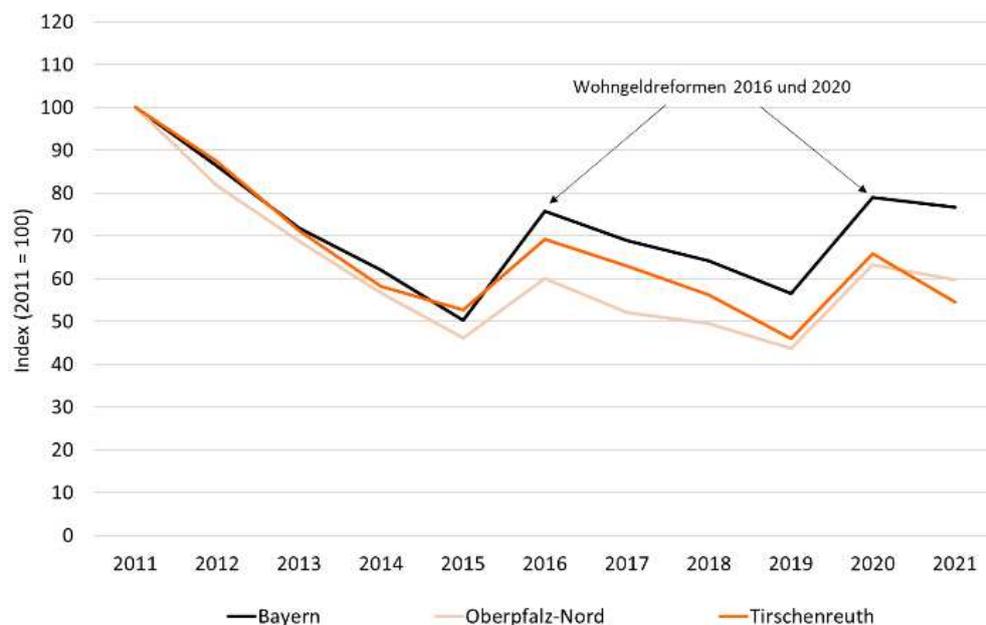
Anteile Haushalte (SGB XII-Bezug) an allen Haushalten											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	1,7%	1,8%	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
Oberpfalz-Nord	1,8%	2,0%	2,2%	2,2%	2,4%	2,3%	2,4%	2,4%	2,3%	2,2%	2,3%
LK Tirschenreuth	1,3%	1,5%	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%	1,7%	1,8%	1,7%	1,7%	1,7%

Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), eigene Darstellung empirica

Anteilig wenig Wohngeldempfänger – Wohngeldreform lässt Verdreifachung der Empfängerzahlen im Jahr 2023 erwarten

Bei der Entwicklung der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss weist der Landkreis Tirschenreuth von 2011 bis 2021 einen Rückgang von 45,4 % auf, der damit stärker ausfällt als in den beiden Vergleichsräumen (vgl. Abbildung 66). Bedingt durch zwei Wohngeldreformen in den Jahren 2016 und 2020 kam es in den beiden Jahren zu einem Zuwachs der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss.

Abbildung 66: Entwicklung der Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Im Jahr 2021 lag der Anteil der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss an allen Haushalten im Landkreis mit 0,6 % auf einem sehr niedrigen Niveau (vgl. Abbildung 67). Seit dem Jahr 2011 ist der Anteil um 0,5 % gesunken.

Mit der Wohngeldreform 2023 (Wohngeld Plus) ist dem bundesweiten Trend folgend zu erwarten, dass sich die Zahl der Wohngeldhaushalte im Landkreis Tirschenreuth im Jahr 2023 verdreifachen. Das hat positive Effekte für die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen im Landkreis, da die Mietbelastung in nennenswertem Umfang abgesenkt werden kann. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes steigt durch die Reform das durchschnittliche Wohngeld von 180 auf 370 Euro pro Monat.²³

Abbildung 67: Anteile Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)

Anteile Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	1,2%	1,0%	0,8%	0,7%	0,6%	0,9%	0,8%	0,7%	0,6%	0,9%	0,8%
Oberpfalz-Nord	1,6%	1,3%	1,1%	0,9%	0,7%	1,0%	0,8%	0,8%	0,7%	1,0%	0,9%
LK Tirschenreuth	1,1%	1,0%	0,8%	0,7%	0,6%	0,8%	0,7%	0,6%	0,5%	0,7%	0,6%

Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), eigene Darstellung empirica

Rund 5 % der Haushalte im Landkreis Tirschenreuth erhalten Transferleistungen – Anteil in den letzten Jahren gesunken

Insgesamt belief sich der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, der Haushalte mit SGB XII-Bezug sowie der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss an allen Haushalten im Landkreis Tirschenreuth im Jahr 2021 auf 4,9 %, was einem Rückgang von zwei Prozentpunkten seit 2011 entspricht (vgl. Abbildung 68). Damit liegt der Anteil unter den Werten in Bayern (6,2 %) und der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6,2 %).

Abbildung 68: Anteile Bedarfsgemeinschaften, Haushalte mit SGB XII-Bezug und Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten im LK Tirschenreuth im Vergleich (2011 bis 2021)

Anteile Bedarfsgemeinschaften, Haushalte mit SGB XII-Bezug und Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bayern	6,9%	6,8%	6,7%	6,7%	6,6%	7,0%	6,8%	6,4%	6,0%	6,5%	6,2%
Oberpfalz-Nord	7,9%	7,7%	7,6%	7,4%	7,2%	7,8%	7,4%	6,8%	6,3%	6,5%	6,2%
LK Tirschenreuth	6,9%	6,7%	6,5%	6,5%	6,2%	6,5%	6,2%	5,8%	5,1%	5,1%	4,9%

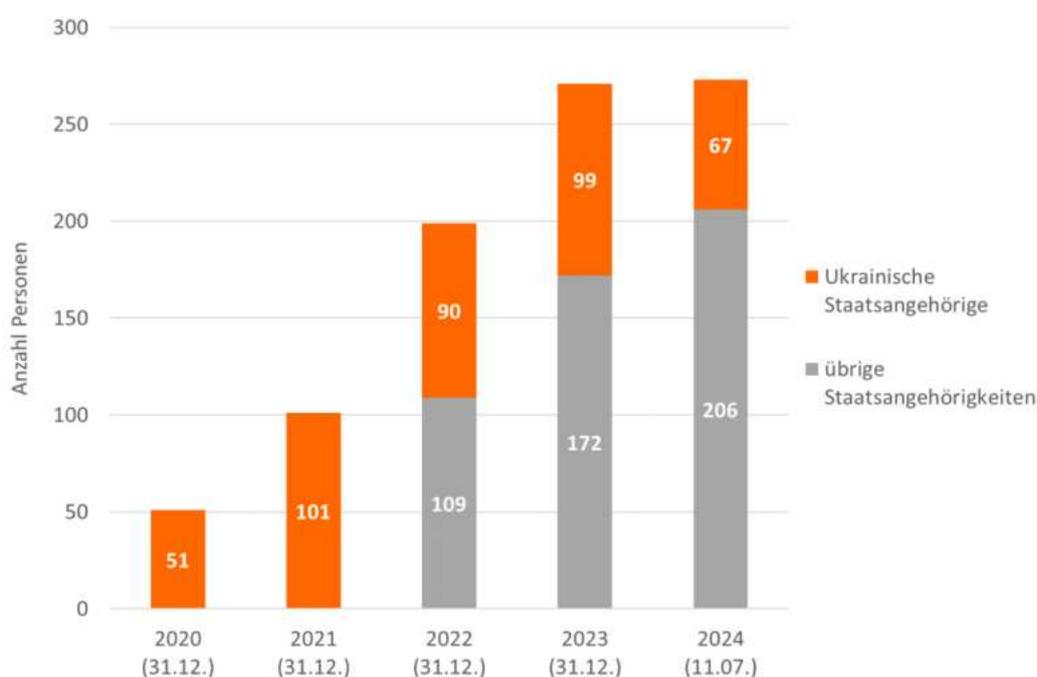
Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), eigene Darstellung empirica

²³ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/entlastung-fuer-deutschland/wohngeldreform-2125018>

Geschätzte 100 Haushalte als Fehlbeleger in den Unterkünften im Landkreis Tirschenreuth

Derzeit sind als Fehlbeleger in den Unterkünften im Landkreis Tirschenreuth 273 Personen untergebracht. Fehlbeleger bedeutet, dass diese Personen grundsätzlich keine Berechtigung mehr haben, in den Unterkünften zu wohnen. Nach Auskunft des Landkreises Tirschenreuth sind diese Fehlbeleger noch in den Unterkünften untergebracht, weil sie keinen Wohnraum im Landkreis finden. Dabei handelt es sich vor allem um Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit. Der Landkreis verfügt nicht über Angaben dazu, wie viele Haushalte diesen Personen entsprechen. Geht man von rund 3 Personen aus, dann handelt es sich um rund 100 Haushalte.

Abbildung 69: „Fehlbeleger“ in den Asylbewerber-Unterkünften im Landkreis Tirschenreuth (2020 bis 2024)



Quelle: Landkreis Tirschenreuth, eigene Darstellung

empirica

Haushalte mit niedrigem Einkommen ohne Transferleistungen – erhöhte Mietbelastungen bei älteren Singles und Alleinerziehenden

Neben den Haushalten, die Transferleistungen beziehen, leben im Landkreis Tirschenreuth auch Haushalte, die einerseits zu viel verdienen, um Transferleistungen zu erhalten, die andererseits aber nur geringe Einkommen haben und deren Mietbelastung daher überdurchschnittlich ist. Daten zur Anzahl dieser Haushalte im Landkreis Tirschenreuth sind nicht verfügbar. Nach den Daten des Mikrozensus 2018 lag die durchschnittliche Mietbelastung für Mieterhaushalte in der Oberpfalz bei 25,1 % und damit unter dem Bayerischen Landesdurchschnitt von 27,2 % (vgl. Abbildung 70).

Es gibt anteilig weniger Mieterhaushalte in der Oberpfalz (43 % an allen Haushalten) als in Bayern (50 %). Und diese relativ wenigen Mieterhaushalte haben eine im Vergleich mit Bayern unterdurchschnittliche Mietbelastung. Aufgrund der ländlich geprägten Struktur

des Landkreises Tirschenreuth und des damit einhergehenden hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand ist der Mieteranteil an allen Haushalten im Landkreis Tirschenreuth mit 35 % nochmals geringer als in der Oberpfalz. Angesichts der unten dargestellten Struktur der Mietbelastung wird auch für den Landkreis Tirschenreuth davon ausgegangen, dass die Mietbelastung der Mieterhaushalte unter dem bayrischen Durchschnitt liegt. Hierfür spricht auch das rd. 40 % geringere Angebotsmietniveau im Landkreis Tirschenreuth gegenüber Bayern insgesamt (vgl. Kapitel 2.4). Aber auch bei den Bestandsmieten zeigt der Mikrozensus 2018 einen deutlichen Unterschied zwischen der Oberpfalz (Daten aus dem Mikrozensus für den Landkreis Tirschenreuth sind nicht verfügbar) und Bayern insgesamt.

Abbildung 70: Durchschnittliche Mietbelastungsquoten und Mieterhaushalte nach Einkommen in der Oberpfalz und Bayern, 2018

	Bayern			Oberpfalz		
	Mieterhaushalte	Anteil an allen Mieterhaushalten	Mietbelastung*	Mieterhaushalte	Anteil an allen Mieterhaushalten	Mietbelastung*
Mieterhaushalte mit Nettoeinkommen unter 2.000 Euro	1.072.000	42%	35,9%	90.000	51%	32,2%
Mieterhaushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis unter 3.200 Euro	752.000	29%	23,8%	47.000	27%	19,6%
Mieterhaushalte mit Nettoeinkommen 3.200 Euro u. mehr	741.000	29%	18,1%	39.000	22%	15,1%
alle Mieterhaushalte	2.565.000	100%	27,2%	176.000	100%	25,1%

* Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen

Quelle: Knauer, B.; Knöllner, J.2020; eigene Darstellung

empirica

Zur Annäherung an die Zahl von Niedrigeinkommensbeziehern im Landkreis Tirschenreuth, die keine Transferleistungen erhalten, werden die oben dargestellten Strukturen der Mieterhaushalte im Regierungsbezirk Oberpfalz auf den Landkreis Tirschenreuth übertragen. Als Niedrigeinkommensbezieher werden die Mieterhaushalte definiert, mit einem Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro. Es wird angenommen, dass auch im Landkreis Tirschenreuth ebenso wie in der Oberpfalz, jeder zweite Mieterhaushalte weniger als 2.000 Euro Nettoeinkommen monatlich zur Verfügung hat. Basierend auf Angaben zu den Mieterhaushalten aus dem Zensus 2011 sowie der Wohnungsbaustatistik seit 2011 gehen wir von aktuell rd. 11.400 Mieterhaushalten im Landkreis Tirschenreuth aus. Entsprechend der oben getroffenen Annahme gibt es rd. 5.800 Mieterhaushalte im Landkreis Tirschenreuth mit einem Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro pro Monat. Davon abzuziehen sind rd. 1.700 Haushalte, die Transferleistungen im Landkreis erhalten. Im Ergebnis verbleiben rd. 4.100 Niedrigeinkommensbezieher-Haushalte ohne Transferleistungen im Landkreis Tirschenreuth. Das sind rd. 13 % aller Haushalte im Landkreis Tirschenreuth. Veranschlagt man die gleiche Größenstruktur wie bei allen Mieterhaushalten im Landkreis Tirschenreuth (Quelle: Zensus 2011), dann sind 48 % der Niedrigeinkommensbezieher-Haushalte ohne Transferleistungen Einpersonenhaushalte, 31 % Zweipersonenhaushalte, 12 % Dreipersonenhaushalte und der Rest Haushalte mit vier und mehr Personen. Die Mikrozensus-Auswertung von 2018 (vgl. Abbildung 71) zeigt, dass folgende Haushaltstypen die höchsten Mietkostenbelastungen haben: Ältere Haushalte ab 65 Jahre, alleinlebende Männer sowie Alleinerziehende mit Kind(ern), alleinlebende Frauen sowie Haushalte im mittleren Alter (45 bis unter 65 Jahre).

Abbildung 71: Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in Bayern, 2018

Soziodemografische Merkmale	Miete (ohne mietfrei)		
	kalte Wohnkosten** (Median)	warme Wohnkosten*** (Median)	Wohnkostenbelastung warm****
	in Euro/Monat		in Prozent
Alle Haushalte	521	638	29,0
Alter der Haupteinkommensperson			
Unter 45 Jahre	535	645	25,9
45 bis unter 65 Jahre	517	639	29,5
65 Jahre oder mehr	506	629	36,8
Haushaltstyp			
Alleinlebende Frauen	440	538	29,9
Alleinlebende Männer	442	538	33,8
Paarhaushalte ohne Kinder unter 18 Jahren	653	783	24,5
Paarhaushalte mit Kind(ern) *	757	927	22,4
Paarhaushalte mit 1 Kind *	745	910	23,4
Paarhaushalte mit 2 Kindern *	750	939	21,0
Paarhaushalte mit 3 oder mehr Kindern *	810	1.000	20,3
Alleinerziehende mit Kind(ern) *	565	733	29,7
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro			
Unter 2.000	419	507	40,3
2.000–3.200	557	672	26,7
3.200–4.500	679	809	21,4
4.500–6.000	798	949	18,3
6.000 oder mehr	996	1.138	14,9

Quelle: Knauer, B.; Knöller, J.2020; eigene Ergänzung

empirica

Kommunalbefragung: Keine Kommune geht von einem sinkenden Bedarf an Sozialwohnungen aus

In der Kommunalbefragung wurden die 23 teilnehmenden Gemeinden gebeten, ihre aktuelle Versorgungssituation mit mietpreisgebundenem Wohnraum zu bewerten. Knapp die Hälfte der Kommunen kann die Situation nicht einschätzen. Keine der übrigen 50 % bewertet die Situation als gut. Zehn Kommunen geben die Note „schlecht“, wobei vier davon nichts über evtl. vorhandenen geförderten Wohnungsbestand in ihrer Kommune wissen. Eine Kommune bewertet die Situation als „mittel“. Ein räumliches Muster ist nicht erkennbar, d.h. sowohl Mittelzentren als auch Orte in peripherer und sehr peripherer Lage bewerten ihre Versorgungssituation als schlecht. Die Bewertung steht offensichtlich nicht im Zusammenhang mit dem Vorhandensein geförderter Wohnung, d.h. es haben auch Kommunen die Situation als schlecht bewertet, in denen es geförderte Wohnungen gibt. Die beiden größten Kommunen im Landkreis (Tirschenreuth, Mitterteich) bewerten ihre Versorgungssituation nicht als schlecht, u.a. mit der Begründung, dass das Mietniveau im Wohnungsbestand ohnehin niedrig ist.

Von den 23 befragten Kommunen im Landkreis Tirschenreuth kann die überwiegende Mehrheit (18 Kommunen) nicht einschätzen, ob ein Bedarf an gefördertem Wohnraum in den kommenden zehn Jahren (bis 2030) besteht oder nicht besteht. Drei Kommunen sehen keinen Bedarf und zwei Kommunen sehen einen Bedarf. Auf die Frage, wie sich der Bedarf an mietpreisgebundenem gefördertem Wohnraum zukünftig entwickeln wird, antwortete jede zweite Kommune, dass die weitere Entwicklung nicht eingeschätzt werden kann. Sechs Kommunen gehen davon aus, dass der Bedarf steigt und ebenfalls sechs Kommunen sehen keine Veränderung. Keine der Kommunen geht von einem sinkenden Bedarf auf. Die meisten Kommunen können den Bedarf an gefördertem Wohnraum nicht beziffern. Lediglich zwei Kommunen (Orte in peripherer und sehr peripherer Lage) veranschlagen den Bedarf mit 10 bzw. 11 Wohnungen.

Auch die Frage, welche Zielgruppen als Nachfrager nach gefördertem Wohnungen gesehen werden, haben nur die wenigsten Kommunen beantwortet (darunter auch Kommunen, die keine Einschätzung dazu haben, ob ein Bedarf besteht oder nicht). Genannt wurden vor allem ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte und Alleinerziehende mit Kind (ern). Jüngere und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Familien mit Kindern werden seltener als Nachfrager genannt.

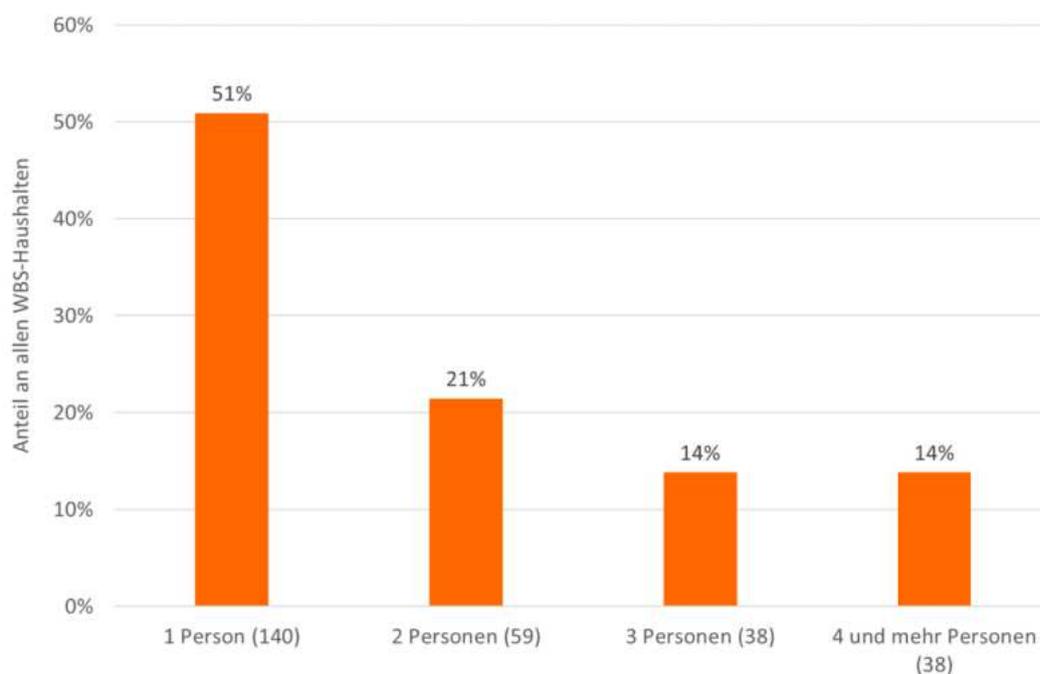
Angaben zu Maßnahmen, die zur Schaffung von Sozialwohnungen in der jeweiligen Gemeinde vorgenommen werden, machten vier Gemeinden. Diese umfassen u.a. den Austausch mit Investoren (zwei Angaben) und den Neubau bzw. die Sanierung von Wohnungen. Bezüglich zukünftiger Maßnahmen wurde von den Kommunen u.a. geantwortet, dass weitere Neubauten bzw. Sanierungen angedacht sind und Fördermittel generiert werden sollen (jeweils zwei Angaben).

Unterstützung durch den Landkreis Tirschenreuth in Form einer personellen und fachlichen Hilfe wünschen sich sechs Kommunen, drei nennen die Bereitstellung finanzieller Mittel. Im Hinblick auf die Unterstützung durch den Freistaat Bayern nennen alle acht Angaben das Themenfeld der Förderungen (Verbesserung der Verfahren, höhere Förderungen). Zusätzlich wünschten sich drei Kommunen Unterstützung in Form einer fachlichen Beratung.

Nachfrager nach geförderten Mietwohnungen – Wohnberechtigungsscheine

Im Zeitraum von 2021 bis 2023 wurden im Landkreis Tirschenreuth 275 Wohnberechtigungsscheine (WBS) erteilt – die meisten davon an Ein- und Zweipersonenhaushalte (vgl. Abbildung 72).

Abbildung 72: Haushaltsgrößenstruktur der erteilten WBS im Landkreis Tirschenreuth (2021 bis 2023)



Quelle: eigene Berechnung, Daten des Landkreises Tirschenreuth

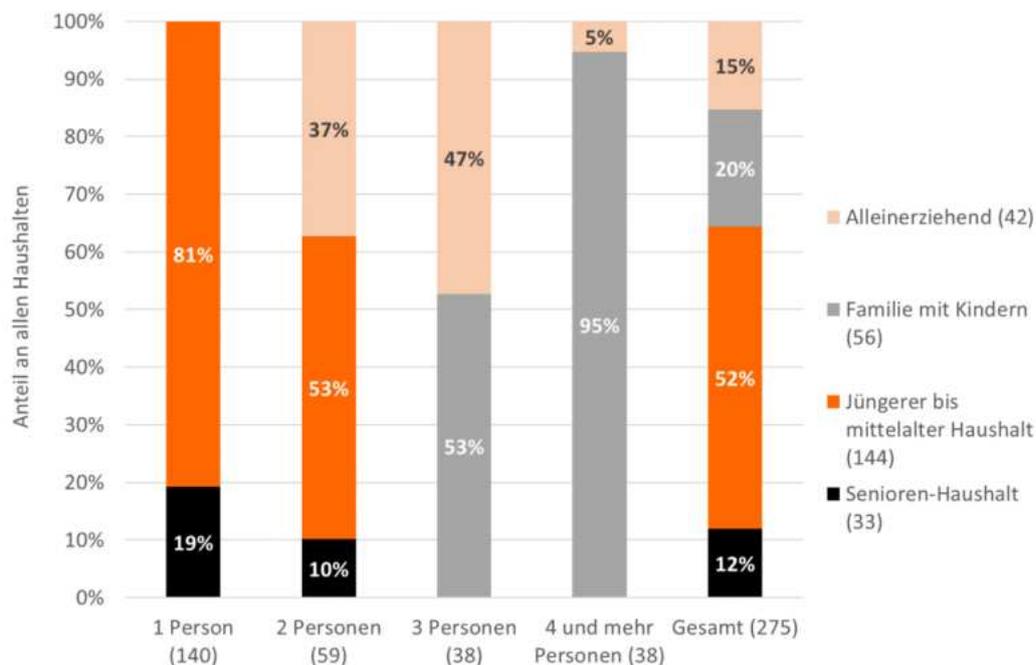
empirica

Differenziert man die Haushalte nach ihrem Typ, dann ist jeder zweite WBS-Haushalt ein jüngerer bis mittelalter Ein- und Zweipersonenhaushalt (vgl. Abbildung 73). Zum großen Teil sind das Einpersonenhaushalte. Jeder fünfte WBS wurde für eine Familie erteilt, wobei es häufiger Familien mit mindestens zwei Kindern waren. 15 % der WBS-Empfänger waren Alleinerziehende, vor allem mit einem und zwei Kindern. Senioren bilden mit 12 % aller WBS-Empfänger den geringsten Anteil. Bei den Senioren, die einen WBS erhalten haben überwiegen eindeutig die Einpersonenhaushalte.

55 % der WBS-Empfänger waren Transferleistungshaushalte, die Kosten der Unterkunft erhalten (vgl. Abbildung 74). Bei den größeren Haushalte ab 3 Personen sind die Transferleistungsempfänger-Anteile höher als bei den kleineren Haushalten (Eine und zwei Personen). Jeder vierte WBS-Empfänger war ein Haushalt im Rahmen der Einkommensgrenzen der bayerischen Landeswohnraumförderung, der keine Transferleistungen erhalten hat. Jeder fünfte WBS-Empfänger lag oberhalb der Einkommensgrenzen und erhielt für den Bezug einer geförderten Mietwohnung eine so genannte Freistellung. Bei den Haushalten oberhalb der Einkommensgrenzen handelt es sich um Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Die meisten Haushalte lassen sich einen allgemeinen WBS ausstellen, der sie dazu berechtigt, überall in Bayern eine geförderte Mietwohnung zu beziehen. Bei den ortsspezifischen WBS überwiegen die Mittelzentren.

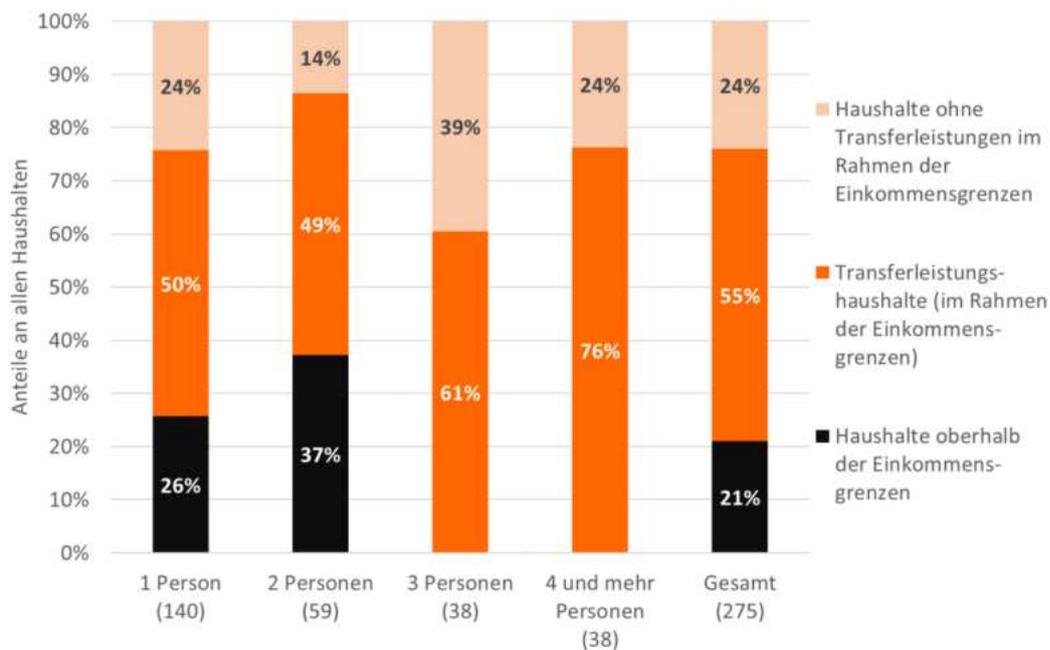
Abbildung 73: Struktur der Haushaltstypen von erteilten WBS im Landkreis Tirschenreuth (2021 bis 2023)



Quelle: eigene Berechnung, Daten des Landkreises Tirschenreuth

empirica

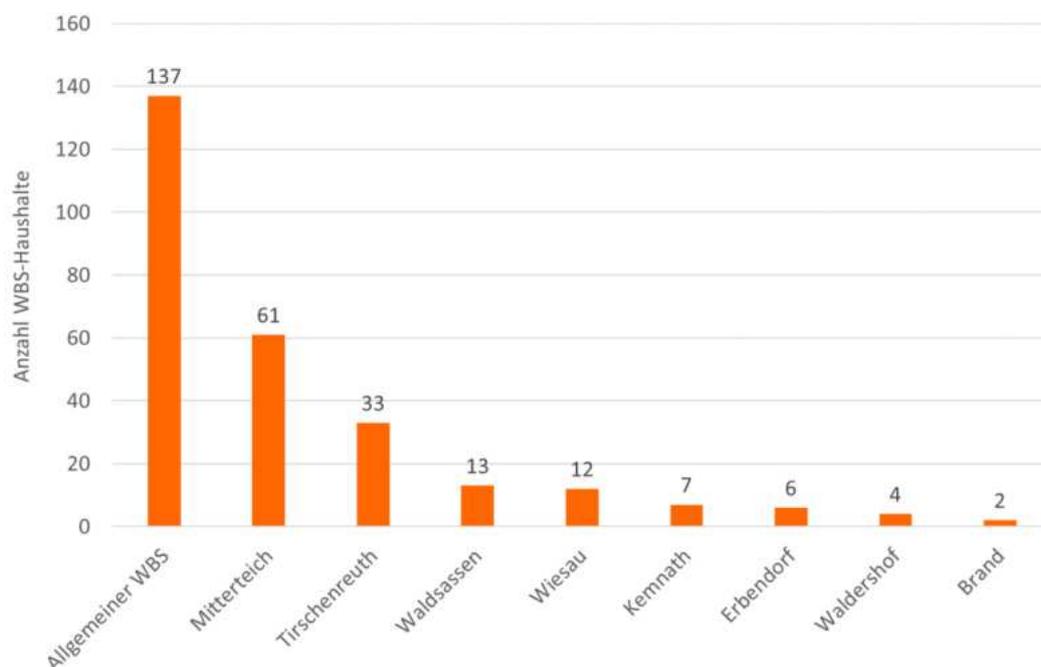
Abbildung 74: Anteile von Transferleistungs-Haushalten an den erteilten WBS im Landkreis Tirschenreuth (2021 bis 2023)



Quelle: eigene Berechnung, Daten des Landkreises Tirschenreuth

empirica

Abbildung 75: Anzahl allgemeiner und ortsspezifischer erteilter WBS im Landkreis Tirschenreuth (2021 bis 2023)



Quelle: eigene Berechnung, Daten des Landkreises Tirschenreuth

empirica

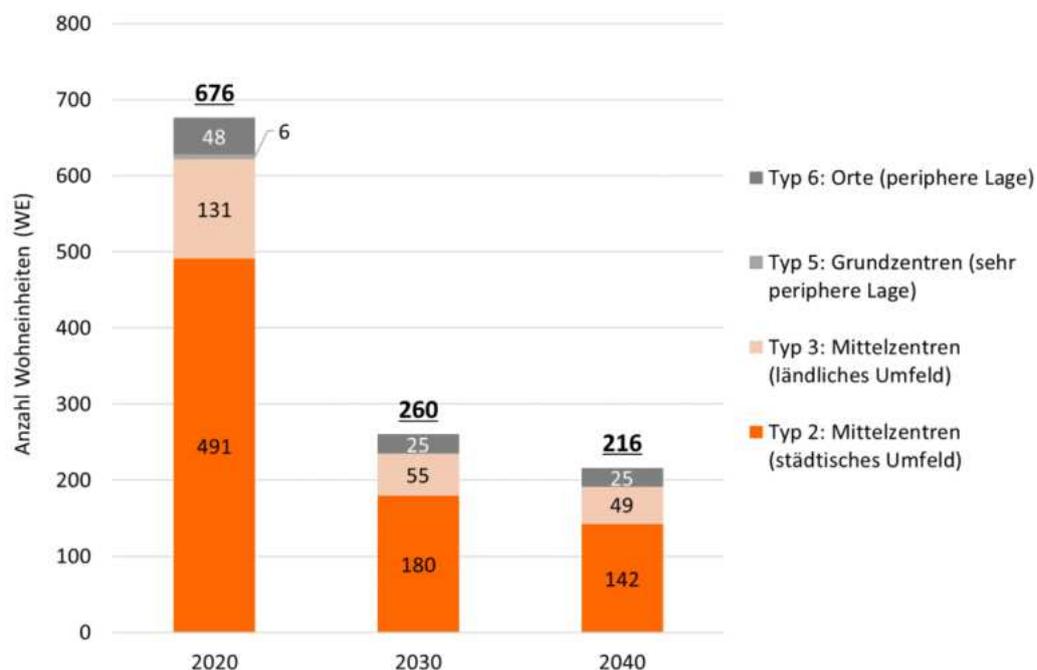
4.4.2 Angebot an preisgünstigen Wohnungen

Aktuell fast 680 Sozialwohnungen im Landkreis – 460 Wohnungen laufen bis 2040 aus der Bindung

Im preiswerten Segment sind auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zum einen die mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen zu betrachten. In 16 der 26 Kommunen im Landkreis Tirschenreuth gibt es geförderte Mietwohnungen. Der Sozialwohnungsbestand im Landkreis Tirschenreuth lag im Jahr 2020 bei 676 WE, was bezogen auf alle Wohnungen einem Anteil von ca. 1,8 % entspricht (vgl. Abbildung 76). Der mit Abstand größte Teil der Wohnungen entfällt mit insgesamt rd. 92 % auf die Mittelzentren in städtischem Umfeld (491 WE) sowie ländlichem Umfeld (131 WE). 48 WE (rd. 7 %) entfallen auf die Orte in peripherer Lage. Mit sechs Wohneinheiten lag weniger als 1 % der Sozialwohnungen in Grundzentren in sehr peripherer Lage (Typ 5), während in Orten in sehr peripherer Lage (Typ 7) kein Angebot an Sozialwohnungen besteht.

Bis zum Jahr 2030 laufen im Landkreis Tirschenreuth insgesamt 416 Wohnungen aus der Bindung, da die Darlehenslaufzeiten dieser Wohnungen in dieser Phase enden. Demnach wird sich der Bestand im Jahr 2030 auf 260 geförderte Wohnungen belaufen, was einem Rückgang von rd. 62 % entspricht. In dem darauffolgenden Jahrzehnt, d.h. zwischen 2030 und 2040, laufen weitere 44 Wohnungen aus der Bindung, sodass im Landkreis im Jahr 2040 noch etwa 216 geförderte Wohnungen bestehen, sofern kein neues Angebot geschaffen wird.

Abbildung 76: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes im LK Tirschenreuth (2020 bis 2040)



Quelle: Bayerische Landesbodenkreditanstalt, eigene Berechnung, eigene Darstellung

empirica

Seit 2020 rund 60 neue Sozialwohnungen im Landkreis hinzugekommen

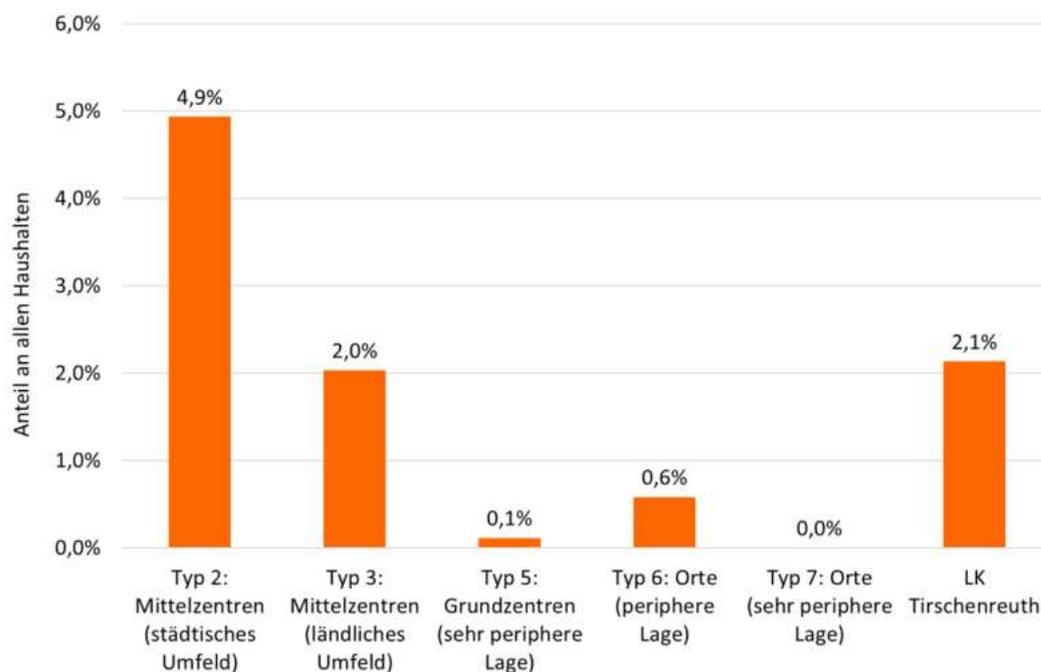
Seit dem Jahr 2020 kamen insgesamt 64 neue geförderte Mietwohnungen im Landkreis Tirschenreuth hinzu:

- Die Baugenossenschaft Kemnath eG hat im Jahr 2022 in der Bürgermeister-Högl-Straße 12 geförderte Wohnungen fertiggestellt.
- Die Stadt Kemnath hat in der Gerhart-Hauptmann-Straße 10 geförderte Wohnungen im Jahr 2022 fertiggestellt.
- Die gemeinnützige Baugenossenschaft Erbdorf beginnt 2024 mit dem Neubau von 6 geförderten Wohnungen.
- Die gemeinnützige Baugenossenschaft Erbdorf modernisiert mit Mitteln der Modernisierungsförderung im Rahmen der bayerischen Mietwohnraumförderung 36 Wohnungen, die dann sozial- und mietpreisgebunden sein werden.

Im Jahr 2020 waren 2,1 % der Haushalte im Landkreis Tirschenreuth mit mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen versorgt

Der Anteil des Sozialwohnungsbestandes an allen Haushalten lag im Landkreis Tirschenreuth im Jahr 2020 bei 2,1 % (vgl. Abbildung 77). Im Hinblick auf die einzelnen Gemeindetypen weisen die Mittelzentren in städtischem Umfeld (Typ 2) mit 4,9 % den größten Anteil auf, gefolgt von den Mittelzentren in ländlichem Umfeld (Typ 3) mit 2,0 %. Die geringsten Anteile weisen die Typen 6 (Orte in peripherer Lage) mit 0,6 % und 5 (Grundzentren in sehr peripherer Lage) mit 0,1 % sowie der Typ 7 (Orte in sehr peripherer Lage) ohne geförderte Wohnungen auf.

Abbildung 77: Versorgungsquote: Anteil des Sozialwohnungsbestandes an allen Haushalten im LK Tirschenreuth (2020)



Quelle: Bayerische Landesbodenkreditanstalt, eigene Berechnung, eigene Darstellung

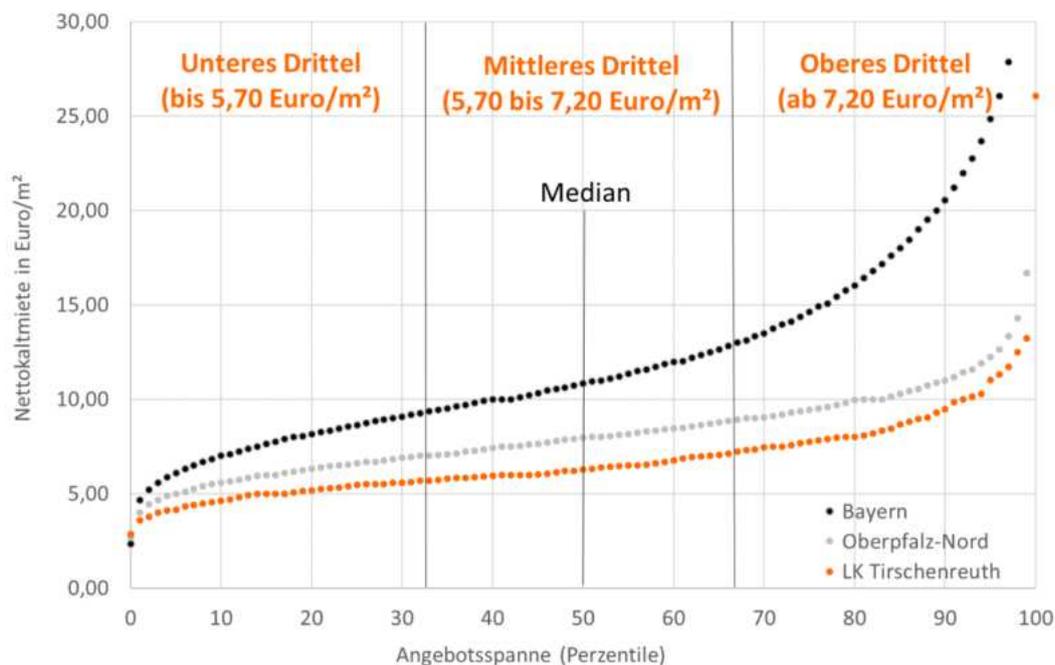
empirica

Ein Drittel des freifinanzierten Wohnungsangebotes kostet weniger als 5,70 Euro/m² nettokalt – wichtige Versorgungsfunktion für Niedrigeinkommensbezieher

Der freifinanzierte Mietwohnungsbestand im Landkreis Tirschenreuth hat eine größere Bedeutung für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen als der geförderte Wohnungsbestand. Ein Drittel der im Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum 16.8.2023 öffentlich inserierten Mietwohnungen im Landkreis Tirschenreuth wurde für eine monatliche Nettokaltmiete von unter 5,70 Euro/m² angeboten (vgl. Abbildung 78). Das so ein großer Anteil preiswerter Mietwohnungen im Angebot ist, hängt auch damit zusammen, dass es anteilig viele Mieterhaushalte mit niedrigen Einkommen (unter 2.000 Euro netto monatlich) im Landkreis Tirschenreuth gibt.

Damit ist das Mietniveau im Landkreis Tirschenreuth niedriger als in der gesamten Planungsregion Oberpfalz-Nord, in der lediglich 10 % des gesamten Angebotes bis zu diesem Mietpreis offeriert wurden. Blickt auf den gesamten Freistaat, dann entfielen in Bayern gerade einmal 3 % des Angebotes im gleichen Zeitraum auf die o.g. Miete von 5,70 Euro/m². Die Mietpreiskurve im LK Tirschenreuth verläuft – ebenso wie in der Planungsregion Oberpfalz-Nord – deutlich flacher als in Bayern insgesamt. Das ist Ausdruck dafür, dass es im Wohnungsbestand im Landkreis Tirschenreuth (und in der gesamten Oberpfalz-Nord) keine sonderlich großen qualitativen Unterschiede gibt (weder in den Standort- noch in den Objektqualitäten). In Bayern sind die qualitativen Unterschiede sehr viel ausgeprägter (die Angebotskurve hat eine größere Steigerung), weil sie sowohl die günstigsten Standorte und Objekte repräsentiert (hierzu zählen viele Angebote im Landkreis Tirschenreuth) als auch die teuersten Mietimmobilien in den bayerischen Top-Lagen (z.B. im Münchener Glockenbachviertel oder Lagen am Starnberger See).

Abbildung 78: Spanne der Angebotsmieten im LK Tirschenreuth im Vergleich (1.1.2022 – 16.8.2023)



Quelle: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Höhere Mietobergrenzen für angemessene Wohnungen ab August 2024 decken auch geförderten Neubau ab

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Ab dem 01.08.2024 gelten neue Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII (Angemessenheitsgrenzen) im Landkreis Tirschenreuth. Für Einpersonenhaushalte wird eine Bruttokaltmiete von bis zu 340 Euro monatlich als angemessen betrachtet. Bei Zweipersonenhaushalten sind es 430 Euro, bei Dreipersonenhaushalten 490 Euro, bei Vierpersonenhaushalten 580 Euro und bei Fünfpersonenhaushalten 680 Euro. Damit liegen die Mietobergrenzen rund 15 % höher als die bis August 2024 gültigen Werte. Die den neuen Mietobergrenzen zugrunde liegenden Daten sind die Mieten verfügbarer Wohnungen, d.h. Mieten zu denen im jeweiligen Auswertungszeitraum tatsächlich Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth angemietet werden konnten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass für Bedarfsgemeinschaften das preiswerteste Drittel der angebotenen Mietwohnungen im Landkreis Tirschenreuth in Frage kommen. Hierzu zählen sowohl freifinanzierte Wohnungen als auch geförderte Wohnungen. Damit werden auch neu gebaute geförderte Wohnungen abgedeckt werden können.

5. Schlussfolgerungen und Handlungsansätze

5.1 Regionaler Arbeitsmarkt

Bevölkerungsrückgang begrenzt auch die wirtschaftliche Entwicklung

Im Landkreis Tirschenreuth sind die Wirtschaft und die Beschäftigtenzahlen in den letzten zehn Jahren deutlich gewachsen. Die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes hat viele Arbeitskräfte in den Landkreis gezogen. Die Wanderungsbilanz des Landkreises hat sich verbessert, insbesondere aus der Planungsregion Oberpfalz-Nord und dem übrigen Bayern ist der Nettozuzug gestiegen. Dennoch reichten der Zuzug bzw. die Wanderungsüberschüsse nicht aus, um einerseits die erheblichen Sterbefallüberschüsse auszugleichen (insbesondere dort, wo die Bevölkerung einen hohen Altersdurchschnitt aufweist) und andererseits um den Arbeitsmarkt im Landkreis mit ausreichend vielen Arbeitskräften zu versorgen. Letzteres konnte insbesondere im östlichen Kreisgebiet durch das Einpendeln von Arbeitskräften aus dem benachbarten Tschechien teilweise kompensiert werden. Dennoch liegt der Landkreis Tirschenreuth auf Rang 6 der größten Arbeitskräfteknappheit unter allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland.

Wettbewerb um Arbeitskräfte wird bundesweit zunehmen

Auch wenn die Anstrengungen auf Bundesebene groß sind, zukünftig mehr Fachkräfte nach Deutschland zu holen, kann im internationalen Wettbewerb um Arbeitskräfte nicht automatisch davon ausgegangen werden, dass dies auch nachhaltig und in dem erforderlichen Maß gelingen wird. Mit Blick auf den Landkreis Tirschenreuth stellt sich zudem die Frage, wie sich der Wettbewerb von Städten und Regionen um Arbeitskräfte innerhalb von Deutschland entwickeln wird. Als realistische Annahme erscheint, dass es für den Landkreis Tirschenreuth nicht einfacher werden wird, Arbeitskräfte in ausreichendem Maß anzulocken. Der Trend, das junge Menschen vor allem in attraktive Schwarmstädte ziehen²⁴ (sehr attraktive große und mittelgroße Städte, mit Hochschulen und einem dynamischen und auf wissensintensive Tätigkeiten konzentrierten Arbeitsmarkt), gilt trotz Abschwächung in den letzten Jahren immer noch. Sicherlich hat der Landkreis Tirschenreuth auch von einer vor allem während der Corona-Pandemie bundesweit gestiegenen Attraktivität des ländlichen Raums in Verbindung mit der gestiegenen Bedeutung von Home-office profitiert. Aber die Frage ist, ob dieser Trend allein ausreichen wird, damit genügend Menschen in den Landkreis Tirschenreuth ziehen.

Aktive Wirtschaftsförderung fortsetzen und Zuzug von Arbeitskräften mobilisieren

Da der Arbeitsmarkt im Landkreis Tirschenreuth eine sehr wichtige Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt ist, lassen sich daher folgende Empfehlungen in einer übergeordneten Perspektive folgern: Die aktive und erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Landkreis Tirschenreuth bzw. in den Kommunen muss fortgesetzt und intensiviert werden. Ziel ist

²⁴ https://www.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/2015001_GdW_Schwarmstaedte_Ergebnisse_endg.pdf; In Bayern sind das z.B. München, Regensburg, Nürnberg.

es, optimale Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen zu schaffen, um so bestehende Unternehmen zu halten und neue Unternehmen anzuziehen. Das ist gerade aktuell von besonderer Bedeutung, da vielerorts in Deutschland und in Bayern über das Thema bzw. die Risiken einer Deindustrialisierung angesichts hoher Energiepreise gesprochen wird. Es sollten verstärkte Aktivitäten stattfinden, um einen Zuzug von Arbeitskräften von außerhalb in den Landkreis zu mobilisieren und auch Home-office-Potenziale auszuschöpfen (z.B. bundesweite Imagekampagne, Befragung von Zuzüglern in den Landkreis, um deren Motive, Abwägungsprozesse und Zukunftsaussichten zu verstehen, Gutes Kinderbetreuungsangebot, attraktives Freizeitangebot). Hierbei kann auch der Blick auf ähnlich strukturierte Landkreise bundesweit helfen, die nicht so lange Vakanzzeiten bei zu besetzenden Arbeitsstellen haben (um dann auch zu analysieren, was in diesen Landkreisen getan wird, um Arbeitskräftezuzug zu motivieren).

5.2 Neubaubedarf

Preisgünstiger Wohnungsmarkt auch attraktiv zu Zuzügler – Wohnungsmarkt wenig angespannt – Aktuell Kaufzurückhaltung und Nachfrage nach Mietwohnungen

Der Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth ist im landesweiten Bayern-Vergleich preisgünstig, was mit dazu beigetragen hat, Arbeitskräfte von außerhalb in den Landkreis zu ziehen. Im bayernweiten Vergleich ist der Tirschenreuther Wohnungsmarkt als wenig angespannt zu bewerten. Am angespanntesten war die Lage in den letzten Jahren im Einfamilienhaussegment, was angesichts der ländlichen Struktur mit einem hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand und vielen Familien vorwiegend als Hauskäufer und „Häuslebauer“ auf der Nachfrageseite nachvollziehbar ist. Angesichts des Zinsrückgangs im Zeitraum von 2012 bis 2021 war die Nachfrage nach Bauland und Eigenheimen hoch und die Preise für gebrauchte Häuser stiegen kaum weniger stark an als in Bayern insgesamt. Dennoch sind Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis Tirschenreuth nach wie vor sehr günstig und kosten im Vergleich mit Bayern weniger als die Hälfte. Mietwohnungen im Landkreis Tirschenreuth sind 40 % günstiger als im bayerischen Schnitt, legten preislich aber in gleichem Maß in den letzten Jahren zu. Der Eigentumswohnungsmarkt im Landkreis ist ein nachrangiges Segment des Wohnungsmarktes. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth ähnelt der wie in ganz Deutschland. Der Kaufmarkt ist weitgehend zurückgefahren, die Kaufzurückhaltung gerade von Eigennutzern ist hoch. Daher sind die Preise für Eigenheime im Landkreis Tirschenreuth im letzten Jahr gesunken. Gleichzeitig stiegen die Mieten in dieser Zeit, da sich die Nachfrage stärker als bislang auf den Mietmarkt fokussiert und zudem viele Geflüchtete aus der Ukraine in den Landkreis zogen.

Neubaubedarf aufgrund von nicht vorhandenen Qualitäten im Wohnungsbestand – unterschiedlicher Bedarf in den Gemeindetypen

Legt man die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeitraum von 2020 bis 2040 zugrunde für eine Prognose des Neubaubedarfs, dann können in diesen Jahren insgesamt rd. 2.700 Wohneinheiten (WE) im Landkreis Tirschenreuth gebaut werden. Im Schnitt sind das rd. 130 WE pro Jahr, was etwa dem Durchschnitt der letzten Jahre entspricht. Legt man die Nachfragestrukturen der letzten Jahre zugrunde, dann entfallen etwa drei Viertel des Neubaubedarfs auf Ein-/Zweifamilienhäuser (rd.

2.000 WE) und ein Viertel auf Mehrfamilienhäuser (rd. 700 WE). Während Ein-/Zweifamilienhäuser in allen Kommunen bzw. Gemeindetypen gebaut werden können, sollten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in erster Linie in den Mittelzentren errichtet werden (auch das spiegelt das räumliche Muster der letzten fünf Jahre wider). Grundsätzlich kann es Ausnahmen geben, sofern eine Neubaunachfrage in anderen Gemeindetypen vorhanden sein sollte. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Gespräche mit Bauträgern/Projektentwicklern/Wohnungsunternehmen zeigen, dass Mehrfamilienhausbau außerhalb der Mittelzentren im Landkreis so gut wie gar nicht stattfindet, da entweder keine ausreichende Nachfrage vorhanden ist, bzw. die erforderlichen Kauf- oder Mietpreise nicht erzielt werden können. Das gilt umso mehr aktuell, in einer Zeit, in der eine freifinanzierte Miete im Neubau aus Kostengründen sicherlich bei wenigstens 15 Euro/m² nettokalt liegen müsste.

Die meisten Zugezogenen aus der Ukraine wohnen in privaten Wohnungen – dennoch fehlen Wohnungen für Geflüchtete

Die Neubaunachfrage könnte über den im vorherigen Abschnitt dargestellten Zahlen liegen, weil das Bayerische Statistische Landesamt bei der Bevölkerungsprognose noch nicht die aktuelle Entwicklung des Zuzugs Geflüchteter aus der Ukraine im Jahr 2022 berücksichtigen konnte. Bislang zogen mehr als 1.000 Geflüchtete in den Landkreis Tirschenreuth. Diese Zahl ist nicht gleichzusetzen mit einem Wohnungsbedarf von mehr als 1.000 Wohnungen. Zwei Aspekte sind zu berücksichtigen: Zum einen zählen zu einem Haushalt mehrere Personen (v.a. Mütter und ihre Kinder in den bislang nach Deutschland gekommenen Geflüchteten). Zum anderen wird sich erst zukünftig herausstellen, wie viele Geflüchtete zukünftig wieder zurückkehren in die Ukraine. Geht man z.B. von 3 Personen je Haushalte der im Landkreis Tirschenreuth lebenden Geflüchteten aus, dann entspricht das rd. 330 Geflüchteten-Haushalte. Setzt man z.B. eine 30 %ige Rückkehrquote an, dann verbleiben längerfristig 230 Geflüchteten-Haushalte im Landkreis Tirschenreuth.²⁵ Der Großteil der Geflüchteten, die seit Kriegsbeginn in den Landkreis Tirschenreuth gezogen sind, haben eine private Wohnung gefunden. Von den mehr als 1.000 Geflüchteten waren im Juli 2024 nur noch rund 200 Geflüchtete aus der Ukraine in Unterkünften im Landkreis untergebracht, d.h. rund 800 Personen sind im normalen Wohnungsmarkt untergekommen.²⁶ Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass viele davon in vormals leerstehende Wohnungen im Landkreis gezogen sind. Dennoch sind nach wie vor einige Flüchtlinge in Unterkünften im Landkreis untergebracht, weil sie keinen Wohnraum auf dem regulären Wohnungsmarkt finden. Nach Angaben des Landratsamtes Tirschenreuth waren das im Juli 2024 zusammen rund 300 Personen (davon die o.g. rund 200 Personen aus der Ukraine plus Asylsuchende aus Syrien, Afghanistan und Afrika. Für die Wohnraumsuche hat der Landkreis Tirschenreuth eine Wohnlotsin neu eingestellt, die freie Wohnungen und anerkannte Flüchtlinge „zusammenbringen“ soll.²⁷

²⁵ Nach einer Studie des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB) beabsichtigen 71 % der in Deutschland befragten Geflüchteten aus der Ukraine nicht für immer in Deutschland zu bleiben.

²⁶ Information des Landratsamtes Tirschenreuth

²⁷ OberpfalzECHO vom 7.2.2024: Landkreis Tirschenreuth sucht weiter händeringend Unterkünfte für Flüchtlinge

Mehrfamilienhausbau vor allem in den Mittelzentrum – aber auch Bedarf in den Grundzentren und Orten

Die Wohnungsbautätigkeit in den letzten Jahren hat gezeigt, dass es teilsräumliche Unterschiede in den Aktivitäten bzgl. des Mehrfamilienhausbaus im Landkreis Tirschenreuth gibt. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern konzentrierte sich auf die Mittelzentren und in den Grundzentren und Orten gab es kaum Mehrfamilienhausneubau. Hauptgrund hierfür ist, dass potenzielle Investoren keine ausreichende Wirtschaftlichkeit für ihre Vorhaben gesehen haben. Diese mangelnde Wirtschaftlichkeit ergibt sich aus zu geringen zu erzielenden Erträgen (Kaufpreise, Mieten) oft in Kombination mit einem mengenmäßig begrenzten Nachfragevolumen. Wie die Kommunalbefragung oder auch aktuell Wohnungsgesuche in den Kommunen im Landkreis Tirschenreuth zeigen, gibt es aber dennoch einen (wenngleich mengenmäßig begrenzten) Bedarf nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Grundzentren und Orten im Landkreis. Je kleiner eine Kommune ist und je peripherer gelegen, desto geringer ist allerdings der Bedarf.

Wohnungsüberhänge ersetzen nicht den Neubaubedarf

Aufgrund der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes und der daraus abgeleiteten Haushaltsentwicklung und zukünftigen Wohnungsnachfrage (mit den oben dargestellten Neubauzahlen) ist zu erwarten, dass die Wohnungsüberhänge im Landkreis Tirschenreuth bzw. in den kreisangehörigen Kommunen im Prognosezeitraum (d.h. bis zum Jahr 2040) steigen werden (vgl. Kapitel 4.3.5). Diese im Rahmen einer Modellrechnung ermittelten Wohnungsüberhänge liegen auch höher als der Neubaubedarf (weil parallel die Zahl der Haushalte im Landkreis sinkt). Hieraus ist aber nicht zu folgern, dass kein Neubaubedarf im Landkreis besteht. Das wäre ein Trugschluss. Wie schon in der Vergangenheit, in der die Haushaltszahl im Landkreis bereits sank und auch neuer Wohnraum entstanden ist, so ist Neubau auch zukünftig erforderlich. Das liegt daran, weil es auch zukünftig Wohnungsnachfrager im Landkreis Tirschenreuth geben wird, die gezielt Neubau(qualitäten) suchen und diese nicht im (zukünftig leerstehenden) Bestand finden werden. Barrierefreier bzw. -reduzierter Wohnraum z.B. ist häufig nur mit sehr großem Aufwand bzw. gar nicht im Bestand herzustellen. Gleichzeitig machen steigende Anforderungen an die energetische Konfiguration von Wohnraum (im Hinblick auf die Art der Energieerzeugung sowie die Energieeffizienz) auf Bundes- und EU-Ebene energetische Sanierungen im Bestand unwirtschaftlicher, so dass Neubauten relativ lohnender sind. Das könnte auch dazu führen, dass der Neubaubedarf höher ausfällt als prognostiziert. Unabhängig davon ist immer im Einzelfall zu entscheiden, ob sich eine Sanierung/Modernisierung einer Bestandsimmobilie rentiert. Auf Wohnungsneubau im Landkreis Tirschenreuth kann auch zukünftig nicht verzichtet werden. Ansonsten besteht das Risiko, dass wohnungssuchende Haushalte aus dem Landkreis Tirschenreuth fortziehen oder erst gar nicht zuziehen. Es ist darauf zu achten, dass der Neubau nicht dazu beiträgt, dass die Ortskerne durch dort wachsende Wohnungsüberhänge an Attraktivität verlieren (Vermeidung des so genannten Donut-Effektes).

5.3 Preisgünstiger Wohnraumbedarf

Der Ersatz der auslaufenden Bindungen bis 2040 bedeutet kreisweit rund 400 neue geförderte Mietwohnungen in den kommenden 20 Jahren

Derzeit gibt es noch 680 geförderte Mietwohnungen im Landkreis Tirschenreuth. Bis zum Jahr 2040 laufen 460 Wohnungen davon aus der Bindung. Heute versorgen die 680 geförderten Wohnungen rund 2 % aller Haushalte im Landkreis Tirschenreuth. Die Aufrechterhaltung dieses Versorgungsniveaus würde bedeuten, dass bis zum Jahr 2040 mehr als 400 neue geförderte Wohnung in die Sozial- und Mietpreisbindung kommen müssten. Wie die vorliegende Analyse zeigt, muss dies nicht ausschließlich im Neubau erfolgen, sondern kann (wie im Fall von Erbendorf) auch im Bestand erfolgen. Hierfür ist die Modernisierungsförderung zu nutzen.

Die Frage, wie viel geförderter Neubau im Landkreis entstehen sollte und wie viele Wohnungen durch die Modernisierungsförderung neu in die Bindung kommen sollten lässt sich pauschal nicht beantworten. Geht man von den Trends ab dem Jahr 2020 aus (vgl. Kapitel 4.4.2), dann läge die Aufteilung bei ca. 50 % Neubau und 50 % Bestandsmodernisierung. Das bedeutet: ca. 200 neu zu bauende geförderte Mietwohnungen und 200 Wohnungen, die durch die Modernisierungsförderung neu in die Sozial- und Mietpreisbindung kommen.

Für den geförderten Neubau sind die veranschlagten rund 200 Wohnungen anhand des gesamten Neubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern zu plausibilisieren. Dieser beträgt nach der Wohnungsbedarfsprognose rund 700 WE bis zum Jahr 2040. Daran gemessen würden die 200 neu zu bauenden geförderten Wohnungen rund 29 % ausmachen. Vereinfacht formuliert: jede dritte neu gebaute Wohnung im Mehrfamilienhaus sollte eine geförderte Mietwohnung sein. Dieser Anteil ist aus gutachterlicher Sicht marktverträglich und lässt für die übrigen Segmente (freifinanzierten Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungsbau) bzw. die damit verbundenen Zielgruppen ausreichenden Handlungsspielraum. Es ist sogar vorstellbar, dass der Anteil des geförderten Neubaus am gesamten Mehrfamilienhausbedarf geringfügig höher ausfallen könnte. Es ist plausibel, dass auch bis 250 neue geförderte Mietwohnungen gebaut werden können.

Je nachdem wie das Neubauvolumen ausfallen wird, können 150 bis 200 Wohnungen aus dem Wohnungsbestand neu in die Bindung kommen (wie bei dem aktuellen Projekt in Erbendorf). Das setzt eine entsprechend attraktive Modernisierungsförderung im Rahmen der bayerischen Landeswohnraumförderung voraus. Im Vergleich mit heute sollte diese nach Bewertung von Marktakteuren in der Oberpfalz attraktiver gestaltet werden. Hier sollte der Landkreis Tirschenreuth mit Unterstützung von Marktakteuren bei der zuständigen Stelle des Freistaates Bayern auf eine Optimierung der Förderkonditionen hinweisen. Ein Ansatz könnte sein, dass die Zinskonditionen für die Bestandsmodernisierung günstiger gestaltet werden als bei der Neubauförderung (so ist es im Land Nordrhein-Westfalen der Fall).

Geförderter Wohnungsbau und Bestandsmodernisierung als Impulsgeber für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und zur Nutzung von Potenzialen

Es gibt keine Prognosen dazu, wie lange die derzeitige Krise auf dem Immobilienmarkt noch anhalten wird. Es erscheint aber nicht unplausibel, dass der Wohnungsbau noch in

den nächsten zwei bis drei Jahren auf dem aktuell niedrigen Niveau verbleibt. Gerade in der aktuellen Phase, in denen Neubau im Mehrfamilienhaussegment im Landkreis Tirschenreuth kaum noch stattfindet, können sowohl der Neubau geförderter Mietwohnungen als auch die Modernisierung des Bestandes mit dem Ziel, neue Wohnungen in die Sozial- und Mietpreisbindung zu bekommen wichtige Impulsgeber für die Immobilienwirtschaft und die Stadt- und Gemeindeentwicklung im Landkreis Tirschenreuth sein. Das ist auch erforderlich, um den überalterten Wohnungsbestand im Landkreis zu verjüngen.

Im Vergleich mit den letzten Jahren lassen sich mit neuen Sozial- und Mietpreisbindungen auch weitere Nachfragepotenziale erschließen. Das sind etwa die zum 1. August 2024 angehobenen Mietobergrenzen für angemessene Wohnungen (Kosten der Unterkunft), die es ermöglichen werden, dass auch geförderter Neubau im Rahmen der Kosten der Unterkunft abgedeckt wird. Es ist aber auch an die zahlreichen Einpendler aus dem benachbarten Tschechien zu denken, denen es mit einem neuen Wohnraumangebot ermöglicht werden kann, nicht mehr aus Tschechien täglich einzupendeln, sondern ihren Wohnsitz hierhin zu verlegen. Das stärkt auch die Wirtschaftskraft im Landkreis Tirschenreuth und trägt zu einer verbesserten demografischen Entwicklung bei. Es ist aber auch an Familien-Schwellenhaushalte zu denken, die sich in der derzeitigen Situation kein Eigentum mehr leisten können, aber dennoch ihre Wohnsituation verbessern wollen. Bei vielen dieser Haushalte ist davon auszugehen, dass sie im Rahmen der Einkommensgrenzen der bayerischen Landeswohnraumförderung liegen. Nicht zuletzt sind auch die geschätzten rund 100 Fehlbeleger-Haushalte in den Unterküften im Landkreis Tirschenreuth ein zusätzliches Potenzial für neue geförderte Wohnungen. Auch das wäre ein Beitrag zur Förderung der Wirtschaft im Landkreis Tirschenreuth.

Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen - Geförderter Neubau nur für Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen

Geförderter und mietpreisgebundener Wohnraum sollte aus Gerechtigkeitsgründen ausschließlich für Haushalte bereitstehen, die Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Das sind in erster Linie Mieterhaushalte und keine Haushalte, die aktuell in selbstgenutztem Eigentum wohnen (diese können sich bei einem Verkauf eine freifinanzierte Mietwohnung oder einen weiteren Immobilienkauf leisten). Zu adressieren sind

- Haushalte mit Transferleistungen, die Kosten der Unterkunft erhalten. Schon heute ist jeder zweite WBS-Empfänger ein Transferleistungshaushalt. Mit der Anhebung der Mietobergrenzen für angemessene Wohnungen ab dem 1. August 2024 (vgl. Kapitel 4.4.2) ist zu erwarten, dass zusätzliche Transferleistungshaushalte als Nachfrager gerade für geförderten Mietwohnungsneubau auftreten werden.
- Zu den Transferleistungsempfängern werden auch die bislang noch in den Asylbewerber-Unterküften im Landkreis untergebrachten so genannten Fehlbeleger zählen. Diese können bislang nicht aus den Unterküften ausziehen, weil sie keinen geeigneten Wohnraum finden (vgl. Kapitel 4.4.1).
- Da es Ziel des Landkreises Tirschenreuth sein sollte, aus Wirtschaftsförderungsgründen das Arbeitskräftepotenzial langfristig zu sichern, sollten mit geförderten Neubauwohnungen auch Beschäftigte angesprochen werden, die ihren Arbeitsplatz im Landkreis haben und bislang täglich aus Tschechien einpendeln. Sie könnten dann in den Landkreis Tirschenreuth ziehen und würden so ihren täglichen

Arbeitsweg reduzieren können. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei vor allem um Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen handeln wird.

- Alleinerziehende mit einem und zwei Kindern sind eine weitere Zielgruppe für geförderten Mietwohnungsneubau. Sie haben regelmäßig die höchsten Mietbelastungen und dürften größtenteils in die Einkommensgrenzen fallen.
- Größere Familien mit zwei und mehr Kindern finden oft keinen geeigneten großen und preisgünstigen Wohnraum, da es kaum große Mietwohnungen im Wohnungsbestand gibt. Zudem sind geeignete Mietwohnungen aufgrund der Größe dann absolut relativ teuer.
- Ältere Haushalte (insbesondere Einpersonenhaushalte) haben oft eine überdurchschnittliche Mietbelastung und fallen gleichzeitig häufig in die Einkommensgrenzen. Der größte Teil des Wohnungsbestandes im Landkreis Tirschenreuth ist nicht altersgerecht bzw. barrierearm oder -frei. Das kann nur im Neubau hergestellt werden. Mit ein Grund dafür, dass bislang relativ wenig ältere Haushalte WBS beantragen bzw. erhalten, ist der in den letzten Jahren so gut wie nicht vorhandene geförderte Neubau. Es ist zu erwarten, dass bei einer Ausweitung des geförderten Neubauangebotes auch mehr ältere Haushalte einen WBS beantragen werden.
- Eine große Zielgruppe für geförderten Neubau werden jüngere bis mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte sein, nicht nur weil es diesen Haushaltstyp am häufigsten gibt, sondern weil dieser am häufigsten umzieht. Darunter werden auch viele Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen liegen. Zu denken ist z.B. an junge Menschen, die bei ihren Eltern ausziehen oder Berufstätige, die neu in den Landkreis Tirschenreuth ziehen.

Mit den geförderten Neubauten im Landkreis Tirschenreuth sollten keine Haushalte versorgt werden, die oberhalb der Einkommensgrenzen der bayerischen Landeswohnraumförderung liegen. Dies würde der Zielsetzung der Landeswohnraumförderung widersprechen.

Bedarf für geförderten Neubau vor allem in den Mittelzentren – Bedarf in den Grundzentren und Orten gering

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum bzw. an geförderten mietpreisgebundenen Wohnungen unterscheidet sich zwischen den Gemeindetypen im Landkreis Tirschenreuth. Mengenmäßig am höchsten ist der Bedarf in den Mittelzentren, weil dort viele Haushalte zur Miete wohnen. Weil es in den Mittelzentren aber auch im Vergleich der Gemeindetypen relativ viele Mietwohnungen im Bestand gibt und diese relativ preisgünstig sind (lässt man den qualitativen Zustand außen vor), gibt es auch Mittelzentren im Landkreis Tirschenreuth, die ihren Bedarf an preisgünstigem, geförderten Mietwohnraum als gering bewerten. Die im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführte Kommunalbefragung zeigt zudem, dass es aus kommunaler Sicht auch gewisse Bedarfe für mietpreisgebundenen Wohnraum in den Grundzentren und Orten im Landkreis zu geben scheint. Dieser Bedarf erscheint plausibel, weil es im Vergleich mit den Mittelzentren nur sehr wenige Mietwohnungsangebote in den Grundzentren und Orten gibt (dort dominiert das Ein-/Zweifamilienhaus als Gebäudetyp) und ältere Haushalte wie auch Haushalte mit Kindern, die dort zur Miete wohnen, keine adäquaten Angebote finden.

Geringer Anreiz gefördert zu bauen – alternative Lösungen in den kleinsten Kommunen finden – hinwirken auf räumlich differenzierte Förderbedingungen

Der Neubau mietpreisgebundener geförderter Wohnungen ist im Landkreis Tirschenreuth mit Hemmnissen verbunden. Diese erwachsen vor allem aus den Förderbedingungen des Landes. Nach dem aktuellen und bayernweit identischen Verfahren legt die Bezirksregierung die ortsübliche Vergleichsmiete fest, die sich üblicherweise aus dem Mietspiegel ergibt. Sofern es Mietspiegel gibt, sind oft keine Mieten für Neubauten im Erstbezug erhalten. Gerade unter den aktuellen Investitionsbedingungen am Wohnungsmarkt (hohe Baukosten, gestiegene Darlehenszinsen) entspricht die für den Investor erforderliche Marktmiete (die aktuell bei wenigstens 15 Euro/m² nettokalt liegt) nicht der von der Bezirksregierung festgelegten Vergleichsmiete. Diese Vergleichsmiete ist für den Investor und die Rentabilität eines Vorhabens entscheidend. Der Mieter einer geförderten Wohnung erhält einen Zuschuss, der sich aus der Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der (für den Mieter) zumutbaren Miete ergibt. Diese beträgt i.d.R. 5,50 bis 6,00 Euro/m² (nettokalt). Es ist nachvollziehbar, dass unter diesen Konditionen nur selten in den öffentlich geförderten Neubau von Mietwohnungen investiert wird. Das hat auch eine räumliche Komponente: Wenn überhaupt in öffentlich geförderten Neubau investiert wird, dann nur in den Mittelzentren. Das liegt auch daran, dass in den Grundzentren und Orten im Landkreis Tirschenreuth so gut wie gar kein Neubau von Mehrfamilienhäusern stattfindet. Dort wird es kaum gelingen geförderten mietpreisgebundenen Neubau in Mehrfamilienhäusern zu realisieren, weil die üblichen privaten Investoren fehlen werden. Um dennoch preisgünstige Mietwohnungen in Grundzentren und Orten zu realisieren, sollte auch angesichts zukünftig steigender Wohnungsüberhänge Objekte im Bestand modernisiert/saniert werden. Diese müssen nicht mit Mitteln der Landeswohnraumförderung hergestellt werden. Es ist möglich, dass Kommunen leerstehende Immobilien kaufen und auch zu Mietwohnungen herrichten. Das plant z.B. Plössberg im Landkreis Tirschenreuth. Der Markt Waldthurn im benachbarten Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab hat Mittel des Landes Bayern im Rahmen des Programms „Innen statt außen“ genutzt, um Leerstände zu erwerben und dort auch Wohnungen für ältere Haushalte zu schaffen. Darüber hinaus kann der Landkreis Tirschenreuth sich beim Land Bayern für eine räumlich differenzierte Förderkulisse für die Wohnraumförderung in Bayern engagieren, um die eingangs geschilderten relativen Nachteile zumindest tlw. kompensieren zu können.

5.4 Leerstand und absehbare Wohnungsüberhänge

Leerstand vor allem bei kleinen Wohnungen, Wohnungen in Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern im Eigentum von Privatpersonen – keine auffälligen räumlichen Konzentrationen

Nach Angaben der Kommunen in der Kommunalbefragung gibt es Leerstand in den meisten Kommunen im Landkreis Tirschenreuth. Nach dem Zensus 2022 stehen 7,5 % der Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth leer. Zu einem ähnlichen Niveau kommt die im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführte Erhebung des Leerstands in Mehrfamilienhäusern in den sechs Mittelzentren. Dort stehen knapp 7 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leer. Der Zensus 2022 zeigt, dass sich der Wohnungsleerstand im Landkreis Tirschenreuth konzentriert auf ältere kleine Wohnungen in Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen im Gebäude. Aber auch bei Nichtwohngebäuden (u.a. Hofstellen) ist der Leerstand überdurchschnittlich. Die

leerstehenden Wohnungen gehören vor allem Privatpersonen und stehen größtenteils 12 Monate und länger leer. Es handelt sich also um verfestigten Leerstand, der vermutlich nur in sehr geringem Umfang für Wohnen wird aktiviert werden können. Die im Zensus 2022 befragten Eigentümer leerer Wohnungen geben an, dass 16 % der Leerstände innerhalb von drei Monaten grundsätzlich beziehbar sei. Basierend auf der Erhebung des Leerstands vor Ort in Verbindung mit den aktuellen Zensusergebnisse gibt es nach gutachterlicher Einschätzung keine auffälligen räumlichen Konzentrationen von Leerständen auf bestimmte Kommunen, Quartiere oder einzelne Gebäude. Der Leerstand ist räumlich im Landkreis verteilt. Es gibt immer wieder Mehrfamilienhäuser bzw. Hauseingänge mit sechs bis acht Wohnungen, von denen eine oder zwei Klingelschilder nicht beschriftet sind und damit als leer angenommen werden (rein rechnerisch entspricht ein leeres von acht Klingelschildern einem Leerstand von 12,5 %). Die leeren Wohnungen, die nach Angaben der im Zensus 2022 befragten Eigentümer nicht innerhalb von drei Monaten beziehbar sind, stehen vor allem deswegen leer, weil Baumaßnahmen durchgeführt werden bzw. geplant sind, weil eine Selbstnutzung vorgesehen ist sowie aus sonstigen Gründen. Letztere sind im Zensus nicht näher spezifiziert, aber hier weist die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Kommunalbefragung im Landkreis Tirschenreuth auf mögliche Leerstandsgründe hin: Sanierungsstaus, nicht vermietungswillige Eigentümer sowie eine fehlende Nachfrage. Welchen Umfang der Leerstand aufgrund fehlender Wohnungsnachfrage hat, lässt sich nicht ermitteln.

Wohnungsüberhänge werden bis 2040 steigen – absolut am meisten in den Mittelzentren

Wohnungsüberhänge im Landkreis Tirschenreuth werden bei der angenommenen demografischen Entwicklung in Zukunft zunehmen. Zum einen resultiert das daraus, weil die Zahl der Haushalte abnehmen wird (mengenmäßig bedingte Überhänge). Zum anderen wird es auch zukünftig Neubaubedarf im Landkreis geben, der zwar mengenmäßig nicht erforderlich wäre (da die Zahl der Haushalte sinkt), der aber aus qualitativen Gründen realisiert werden sollte, da ansonsten das Risiko besteht, dass Haushalte aus dem Landkreis Tirschenreuth fortziehen oder erst gar nicht zuziehen. Nach einer Modellrechnung, die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens durchgeführt wurde, nehmen die Wohnungsüberhänge in allen Kommunen bzw. Gemeindetypen bis 2040 zu und betragen aufsummiert rund 3.700 Wohneinheiten – davon rund 2.000 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern und rund 1.700 WE in Mehrfamilienhäusern (vgl. Kapitel 4.3.5). Dieses Verhältnis muss aber nicht so sein, da auch vorstellbar ist, dass insbesondere Familien aus Geschosswohnungen in dann leere Ein-/Zweifamilienhäuser ziehen, weil diese eher ihren Wohnpräferenzen als Familien entsprechen. Unabhängig von der Verteilung des Wohnungsüberhangs auf die Gebäudetypen ist davon auszugehen, dass die absolut meisten Wohnungsüberhänge in den sechs Mittelzentren zu erwarten sind, weil sich dort auch die absoluten meisten Wohnungen im Bestand befinden. Es ist zu betonen, dass sich die Wohnungsüberhänge nach und nach aufbauen. Bezogen auf die einzelne Kommune ist der pro Jahr hinzukommende Wohnungsüberhang überschaubar. So kommen rein rechnerisch in jedem Mittelzentrum im Schnitt pro Jahr 15 bis 20 Wohnungsüberhänge hinzu, in jedem Grundzentrum und Ort sind es durchschnittlich 5 bis 10 Wohnungen pro Jahr, die sich zudem auf den jeweils gesamten Wohnungsbestand in einer Kommune verteilen.

Wohnungsüberhänge eher in randlichen Lagen und bei Objekten mit Sanierungsstau zu erwarten

Die Wohnungsüberhänge werden an Standorten entstehen bzw. zunehmen, die zukünftig nicht mehr nachgefragt sein werden. Welche das genau sein werden, lässt sich nicht prognostizieren. Zum einen spielt die Lage eine Rolle und hier ist davon auszugehen, dass in einem sich zunehmend entspannenden Wohnungsmarkt im Landkreis Tirschenreuth randliche Lagen immer weniger nachgefragt sein werden. Das sind in einer kreisweiten Perspektive die sehr peripheren Grundzentren und Orte. Aber auch in den Mittelzentren werden vermutlich die randlichen Lagen zukünftig immer weniger nachgefragt werden.

Umgang mit Wohnungsüberhängen abhängig vom jeweiligen Eigentümer

Neben der Lage spielen objektbezogene Kriterien eine Rolle. Letztlich werden die Eigentümer nicht mehr vermarktbarer Immobilien über die Verwendung von Wohnungsüberhängen entscheiden: Einige werden nach Renditegesichtspunkten kalkulieren, ob es sich lohnt die Immobilie zu sanieren und aufzuwerten, sie vom Markt zu nehmen (Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) oder sie dauerhaft leer stehen zu lassen. Dieses Verhalten lässt sich nicht vorhersagen. Es würde eine Vielzahl von Verhaltensannahmen erfordern, die zudem von den Kosten und individuellen Präferenzen des Eigentümers sowie vom Ausmaß der Überhänge abhängig sein dürften: je mehr regionale Überhänge vorhanden sind, desto schwieriger lassen sich diese durch Sanierung wiederbeleben oder umnutzen bzw. umso eher rückt als ultima ratio auch das längere Stehenlassen von dauerhaft leerstehenden Immobilien in den Blickpunkt. Auch solche Objekte gibt es schon heute im Landkreis Tirschenreuth (vgl. Kapitel 4.3.4).

Unter heutiger Perspektive ist zu erwarten, dass Wohnungsüberhänge vor allem bei Privateigentümern entstehen werden, da dieser Eigentümergruppe die absolut meisten Wohnungen gehören. Angesichts begrenzter Mieterträge (bzw. Mietzahlungsbereitschaften der Haushalte) in Verbindung mit knappen oder gar fehlenden Mitteln für Modernisierungsinvestitionen (Privateigentümer sind häufig ältere Haushalte, die auch keine Kredite mehr erhalten) werden zunehmend Modernisierungsstaus bei Beständen im Privateigentum entstehen. Das bedeutet auch, dass die Grundzentren und Orte im Vergleich mit den Mittelzentren überdurchschnittlich von Wohnungsüberhängen betroffen sein werden, weil dort der Anteil der Privateigentümer höher ist als in den Mittelzentren. In den Mittelzentren haben gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen (Kewog, Genossenschaften) einen höheren Anteil am Wohnungsbestand. Es ist zu erwarten, dass diese ihre Bestände angesichts einer strategischen Bewirtschaftung in einem vernünftigen Zustand erhalten, d.h. auch investieren werden. Das heißt auch, Abriss und Neubau, weil sich eine Modernisierung eines Objektes nicht mehr lohnt. Das ist qualitativer Neubau. Es kann aber auch bedeuten, dass Objekte lediglich abgerissen werden und kein ersetzender Neubau errichtet wird, weil an dem Standort keine Nachfrage vorhanden ist. Eine weitere Option ist der Verkauf von Beständen, so wie in der Vergangenheit bereits geschehen. Dabei werden Objekte in wenig oder nicht mehr nachgefragten Lagen veräußert.

Intensivierung der Leerstandsbeobachtung – Aktivierung von Leerständen in zentralen Lagen – Steigende Notwendigkeit von Rückbau

Angesichts sinkender Haushaltzahlen und einer nach wie vor vorhandenen Neubaunachfrage wird das Thema Wohnungsüberhänge bzw. Wohnungsleerstände im Landkreis

Tirschenreuth wichtiger werden. Grundsätzlich betrifft das alle Gemeindetypen, allerdings in unterschiedlichem Umfang in vermutlich unterschiedlicher Intensität. Absolut die meisten Wohnungsüberhänge wird es in den Mittelzentren geben, da auch dort die Haushaltszahlen langfristig sinken werden und sich absolut die meisten Wohnungen im Bestand befinden. Die Grundzentren und Orte werden vermutlich anteilig höhere Wohnungsüberhänge bzw. potenzielle Leerstände haben, da der Wohnungsbestand, insbesondere der Mehrfamilienhausbestand im Vergleich mit den Mittelzentren relativ gering ist. Eine mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere relevante Komponente wird die räumliche Lage einer Kommune im Landkreis Tirschenreuth sein: je peripherer eine Kommune liegt, desto stärker gehen die Haushaltszahlen zurück, auch weil diese Kommunen schon heute überaltert sind und auch zukünftig die Sterbefallzahlen höher sein werden als in den Kommunen mit einer jüngeren Bevölkerung. Daher ist zu erwarten, dass die Kommunen im östlichen Teil des Landkreises in stärkerem Maß von Leerstand betroffen sein werden als die Kommunen im westlichen Teil.

In den kommenden Jahren wird es wichtiger werden, die Entwicklung der Wohnungsüberhänge bzw. der Leerstände zu beobachten. Die Kommunalbefragung zeigt, dass eine systematische Leerstandsbeobachtung im Landkreis Tirschenreuth bislang bei kaum einer Kommune eingerichtet ist. Diese sollte im Hinblick auf wachsende Leerstände installiert werden. Ein erster Anknüpfungspunkt ist die Leerstandserfassung im Rahmen des Zensus 2022, dessen Ergebnisse im vorliegenden Bericht dargestellt sind. Die Kommunen ggf. mit Unterstützung des Landkreises Tirschenreuth sollten darüber hinaus in Abstimmung mit dem Statistischen Bundesamt bzw. dem Bayerischen Statistischen Landesamt anstreben, Informationen zum Leerstand unterhalb der Ebene der Kommunen zu bekommen. Für die Mittelzentren dürfte das zu erwarten sein, bei den Grundzentren und Orten ist das zu klären. Um die Zensusergebnisse zu „eichen“, sollte im Jahr 2024 eine Begehung des Mehrfamilienhausbestandes in den Kommunen im Landkreis Tirschenreuth stattfinden (analog zu der im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführten Begehung). Hierfür ist im ersten Schritt erforderlich, dass jede Kommune adressscharf die Standorte definiert, an denen sich Mehrfamilienhäuser (3 und mehr WE) befinden. Das ist möglich durch die Auswertung von Luftbildern in Kombination mit Daten des Alkis. Im zweiten Schritt sind diese Standorte zu begehen und die Anzahl der Wohnungen (d.h. Klingelschilder) und der nicht beschrifteten Klingelschilder (d.h. Leerstand) zu erfassen und in einer Datenbank einzupflegen. Im dritten Schritt ist der Leerstand in Einfamilienhäusern über die Melderegisterdaten der Kommunen zu ermitteln. Überall dort, wo keine Personen an einer Anschrift eines Einfamilienhauses gemeldet ist, ist Leerstand. Dieses Prozedere ist in regelmäßigen Abständen zu wiederholen. Wir halten einen zweijährigen Turnus für ausreichend. Der Leerstand in Einfamilienhäusern könnte in kürzeren Abständen ermittelt werden, die die Daten des Melderegisters jederzeit abrufbar sein dürften.

Im Hinblick auf eine Leerstandsaktivierung ist zu unterscheiden in gesetzliche Instrumente und weiche Maßnahmen. Zu den gesetzlichen Instrumenten zählt z.B.

- eine kommunale Wohnraumschutzsatzung, die Eigentümer dazu verpflichtet, leerstehenden Wohnraum wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Allerdings ist der Landkreis Tirschenreuth bzw. die kreisangehörigen Kommunen nach der bayerischen Mietschutzverordnung kein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (was aus gutachterlicher Perspektive im Rahmen der vorliegenden Untersuchung bestätigt werden kann), und somit auch kein Anwendungsgebiet einer Wohnraumschutzsatzung.

- Weitere hoheitliche Instrumente gibt es für verwahrloste Immobilien. Das sind in aller Regel vollständige Gebäude und nicht einzelne leerstehenden Wohnungen. Hier hat die Kommune die Möglichkeit, rechtliche Instrumente einzusetzen, um den Eigentümer z.B. bauordnungsrechtlich zu Instandsetzungsmaßnahmen nach Landesbauordnung zu verpflichten.²⁸ Bisher scheint es nach gutachterlicher Einschätzung allerdings kaum verwahrloste Wohnimmobilien im Landkreis Tirschenreuth zu geben, so dass der Einsatz dieser rechtlichen Mittel derzeit kaum lohnt. Mit langfristig steigenden Wohnungsüberhängen (eher nach 2030) kann eine potenzielle Anwendung von rechtlichen Instrumenten ggf. in Zukunft diskutiert werden.

Für eine Aktivierung leerstehenden Wohnraums im Landkreis Tirschenreuth in mittlerer und langer Frist kommen keine hoheitlichen Instrumente in Frage, sondern weiche Maßnahmen.

- Information und Beratung von Eigentümern über den Umgang mit leerstehendem Wohnraum (Nutzungsmöglichkeiten, bauliche Anforderungen, Rückbauberatung, Fördermöglichkeiten).
- Es können finanzielle Mittel (Mittel der Kommune, Mittel aus der Städtebauförderung) für Eigentümer angeboten werden, leerstehenden Wohnraum so herzurichten, dass dieser am Wohnungsmarkt nachgefragt wird.
- Kommunen können ein Programm „Jung kauft alt“ einrichten. Das machen einige Kommunen in Deutschland.²⁹ Hierbei stellt die Kommune für den Erwerb und die Herrichtung leerstehender oder von Leerstand bedrohter Einfamilienhäuser jungen Familien anteilig Fördermittel zur Verfügung. Diese Mittel sollten auf das Ortszentrum von Kommunen fokussiert werden, da es zukünftig wichtiger werden wird, gerade die Zentren funktionsfähig zu halten.
- Kommunen können mit eigenen Mitteln oder auch mit Landesmitteln leerstehende Immobilien erwerben und wieder herrichten. Aktuell macht das z.B. der Markt Plößberg. Ein weiteres Beispiel ist der Markt Waldthurn im benachbarten Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab.³⁰ Dort hat die Kommune im Rahmen des bayerischen Programms „Innen statt außen“ leerstehende Gebäude im Ortszentrum erworben, investiert und umgebaut und so neue Nutzungen geschaffen (neben dem Wohnen auch Büroräume).

5.5 Generationenwechsel und Barrierefreiheit / -reduzierung

Nur wenige Ältere ziehen qualitätsbedingt aus ihrem Eigenheim aus

Gerade im ländlichen Raum wie dem Landkreis Tirschenreuth wohnen ältere Haushalte oft im selbstgenutzten Eigenheim. Unter objektiven Gesichtspunkten ist die Wohnfläche

²⁸ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), 2014: Verwahrloste Immobilien Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien (abrufbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Praxis/ArbeitshilfenundLeitfaden/verwahrloste-immobilien.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

²⁹ https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2020160_Jungkaufalt_finanzial_DL.pdf

³⁰ <https://www.waldthurn.de/default.asp?SID=N2CLN2CM2>

und auch das Grundstück vielfach „zu groß“ für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt. Das wird häufig als Argument dafür angeführt, den Generationenwechsel in Ein-/Zweifamilienhäuser zu forcieren, um so jungen Familien zu ermöglichen, in familiengerechte Wohnformen ziehen zu können. Für die ausziehenden älteren Haushalte sollte dann altersgerechter Wohnraum auf kleinerer Fläche zur Verfügung stehen. Die Untersuchung des Generationenwechsels im Landkreis Tirschenreuth zeigt allerdings die mengenmäßig begrenzten Potenziale dieses Ansatzes auf. Nur wenige ältere Haushalte im Landkreis Tirschenreuth ziehen freiwillig aus ihrem Eigenheim aus in eine altersgerechte Immobilie. Langjährig gewachsene soziale Netzwerke, das vorhandene Auto, die emotionale Verbindung an das Eigenheim aber auch schon durchgeführte altersgerechte Wohnraumanpassungen (z.B. Badumbau) sind die Hauptgründe hierfür. Mitunter wird auch ein fehlendes altersgerechtes Wohnangebot in der Nähe benannt als Grund, im Eigenheim wohnen zu bleiben. Es gibt auch ältere Haushalte, die latent ihre derzeitige Wohnsituation als nicht altersgerecht empfinden.

Bedarf an barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum wird zunehmen

Eine im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Modellrechnung zeigt einen rechnerischen Bedarf von derzeit 2.000 bis 3.250 barrierefreien/-reduzierten Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth auf. Dieser ist umso höher, je höher der Anteil älterer Menschen ist, d.h. in den Kommunen im östlichen Teil des Landkreises mit ihren überdurchschnittlichen Anteilen älterer Menschen (ab 65 Jahre) ist der relative Bedarf höher als in den Kommunen im westlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth. Angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels mit einer überdurchschnittlich steigenden Anzahl älterer Menschen im Landkreis Tirschenreuth wird der Bedarf in den kommenden Jahren kreisweit zunehmen.

Neubau von barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum – Schwerpunkt in den Mittelzentren

Das Niveau der genannten Bedarfszahlen unterstreicht die Notwendigkeit, neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu bauen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird das, sofern sich der Trend bzw. das Verhalten der Wohnungsbauinvestoren der letzten Jahre fortsetzt, vor allem in den Mittelzentren im Landkreis sein, da dort das Nachfragepotenzial ausreichend hoch ist. Dazu zählt auch der Abriss veralteter Wohnungsbestände und der Neubau altersgerechter Objekte, wie es insbesondere von den institutionellen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen im Landkreis (v.a. Kewog, KWSW, Genossenschaften) in Zukunft durchgeführt werden wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern i.d.R. von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt werden und ältere Haushalte nur eine davon sind.

Altersgerechter Umbau von Leerständen – Option für Grundzentren und Orte

In den Grundzentren und Orten ist es sehr viel schwieriger möglich, Investoren für den Neubau von Mehrfamilienhäusern (auch für die Zielgruppe ältere Haushalte) zu finden. Die Wahrscheinlichkeit ist am geringsten in den sehr peripheren Grundzentren und Orten bzw. insbesondere im östlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth. Beispiele aus dem Markt Plößberg im Landkreis Tirschenreuth und aus dem Markt Waldthurn im benachbarten Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab zeigen nicht nur die Potenziale in diesen

Gemeindetypen auf, sondern auch die Notwendigkeit eines kommunalen Engagements, altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Hier bieten die in den kommenden Jahren leerfallenden (oder heute schon leerstehenden) Objekte (nicht nur Wohngebäude, sondern auch bis dato anderweitig genutzte Immobilien wie z.B. Gastwirtschaften oder Bauernhöfe³¹) die Chance, diese so umzubauen, dass sie geeignet sind für ältere Haushalte. Es ist weniger wichtig, eine durchgängige Barrierefreiheit nach der DIN herzustellen (was im Bestand kaum möglich ist), als vielmehr die Sicherstellung, dass das Gebäude und die Wohnungen möglichst schwellenarm hergerichtet werden (Eingang zum Gebäude, Weg zu den Wohnungen, Wohnungen selbst). Hier sollten die Kommunen unterstützt werden mit entsprechenden Fördermitteln durch Land (wie z.B. im Rahmen des Landesprogramms „Innen statt außen“) und ggf. durch den Landkreis. Der Bedarf für Fördermittel wird in den kommenden Jahren zunehmen. Fokussiert werden sollte auf Objekte in zentraler Lage, d.h. im Ortskern.

Kreisweite Wohnraumanpassungen im Bestand

Die meisten älteren Menschen möchten so lange wie möglich und selbstbestimmt dort wohnen bleiben, wo sie derzeit wohnen. Das zeigen regelmäßig bundesweite Untersuchungen. Auch im Landkreis Tirschenreuth ist das der Fall, wie die Gespräche mit älteren Haushalten im Landkreis Tirschenreuth im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zeigen. Das bedeutet, dass der Schwerpunkt der Schaffung altersgerechten Wohnraums im Landkreis Tirschenreuth die Wohnraumanpassung im Bestand ist. Das ist grundsätzlich eine kreisweite Aufgabe, aber dort besonders hoch, wo schon heute überdurchschnittlich viele ältere Menschen wohnen (d.h. im östlichen Landkreis). Mit der Wohnberatung im Landkreis Tirschenreuth im Rahmen des Kompetenznetzwerks „Mein Daheim“ gibt es im Landkreis bereits seit mehreren Jahren eine Wohnberatung durch haupt- und ehrenamtliche Wohnberater.³² In diesem Kontext hervorzuheben ist auch die Musterwohnung in Tirschenreuth, in der mögliche Anpassungsmöglichkeiten sowie Förderungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.³³ Dieses Angebot sollte nicht nur auf jeden Fall aufrecht erhalten, sondern mit wachsendem Bedarf auch ausgebaut werden (durch weitere Wohnberater). Dieses Angebot richtet sich vor allem an Privatpersonen. Bei den institutionellen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen (v.a. Kewog, KWSW, Genossenschaften) im Landkreis Tirschenreuth ist davon auszugehen, dass diese ihre Bestände auch zukünftig im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen weiterentwickeln werden. Das wird zukünftig stärker als bislang integriert betrachtet werden müssen mit anstehenden energetischen Modernisierungen.

³¹ So wird z.B. in Brand die Umnutzung eines Bauernhofs in ein Mehrgenerationenwohnen diskutiert. Planungen für den Umbau liegen vor.

³² https://www.kreis-tir.de/fileadmin/user_upload/Abteilungen/Soziales_Ehrenamt/Kommunale_Wohnberatungsstelle/220103_Flyer_Mein_Daheim.pdf

³³ <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/wohnen/altersgerechte-musterwohnungen/uebersicht-der-musterwohnungen/bayern/tirschenreuth.html>; Hierbei unterstützt auch die Bayerische Architektenkammer durch eine Beratung eines Architekten.

5.6 Profil und Handlungsansätze nach Gemeindetypen

5.6.1 Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)

Kommunen des Typs 2

Die drei Mittelzentren mit städtischem Umfeld, d.h. die Kreisstadt Tirschenreuth (rund 8.600 EW), die Stadt Mitterteich (rund 6.500 EW) und die Stadt Waldsassen (rund 6.600 EW) liegen im östlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth.

Wirtschaftliche und demografische Merkmale

Die Kommunen des Typs 2 sind ein wichtiger Arbeitsmarkt. In den drei Städten zusammen sind rund 10.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Das sind 38 % aller im Landkreis Tirschenreuth vorhandenen Arbeitsplätze. Das Arbeitsplatzwachstum in den drei Kommunen des Typs 2 seit 2011 war nicht so hoch wie in den westlich gelegenen Mittelzentren mit ländlichem Umfeld (Typ 2). Zwischen 2019 und 2022 stagnierte die Beschäftigtenzahl in den drei Mittelzentren des Typs 2 (während sie im Typ 3 weiter stieg).

In Tirschenreuth, Mitterteich und Waldsassen wohnen zusammen rund 22.000 Personen, was einem Bevölkerungsanteil von 30 % am gesamten Landkreis entspricht. Seit 2011 ging die Bevölkerung in den drei Kommunen um knapp 5 % zurück, weil der Sterbefallüberschuss im Vergleich der Gemeindetypen relativ am größten war. Die Kommunen des Typs 2 sind demografisch am ältesten (mehr als jeder vierte Bewohner ist 65 Jahre und älter). Als Arbeitsplatzschwerpunkte war der Wanderungssaldo in Summe von 2011 bis 2021 leicht positiv (allerdings geringer als die Kommunen im Typ 3, d.h. die Mittelzentren im westlichen Teil des Landkreises).

Merkmale des Wohnungsmarktes

In den drei Mittelzentren des Typs 2 überwiegt zwar mit 57 % Anteil an allen Wohneinheiten das Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus. Mit 43 % Geschosswohnungsanteil gibt es aber im Typenvergleich im Typ 2 die anteilig meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den Mittelzentren im westlichen Kreisgebiet (Typ 3) befinden sich nur 36 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern.

Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2021 wurden in den Mittelzentren im östlichen Landkreis rund 40 WE pro Jahr gebaut, überwiegend in Ein-/Zweifamilienhäusern (rund 25 WE/Jahr). Der Mehrfamilienhausbau wurde seit 2016 ausgeweitet. Im Vergleich mit den westlich gelegenen Mittelzentren (Typ 3) gab es im Typ 2 aber im gesamten Zeitraum von 2011 bis 2021 relativ wenig Wohnungsbau.

Neubaubedarfe bis 2040

Nach der Verteilungsrechnung des kreisweiten Neubaubedarfs liegt dieser in den Mittelzentren im östlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth bei insgesamt rund 850 Wohneinheiten, davon rund 650 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern und rund 200 WE in Mehrfamilienhäusern.

Bedarfe preiswertes Wohnen

In den drei Mittelzentren im östlichen Landkreis gibt es aktuell noch die meisten geförderten Wohnungen im Bestand. Drei Viertel des kreisweiten Bestandes von rund 680 geförderten Wohnungen befinden sich in den drei Mittelzentren des Typs 2. Bis 2040 entfällt auf die Mittelzentren im östlichen Landkreis auch der größte Teil des kreisweiten Rückgangs des geförderten Wohnungsbestandes – rund 350 fallen aus der Mietpreisbindung (das sind knapp 80 % aller im Kreis Tirschenreuth bis 2040 aus der Bindung laufenden Wohnungen). Von den in Kapitel 5.3 aufgezeigten Bedarf von rund 100 neu zu bauenden geförderten Wohnungen können aus gutachterlicher Perspektive und auch basierend auf der Kommunalbefragung rund die Hälfte in den drei Mittelzentren des Typs 2 gebaut werden. Ein höheres Volumen halten wir für nicht erforderlich, weil einerseits die aus der Mietpreisbindung laufenden Wohnungen langfristig preiswert bleiben werden (d.h. es ist nicht zu erwarten, dass Haushalte, die zum Zeitpunkt des Mietpreisauslaufes dort wohnen, gezwungen sein werden, auszuziehen). Andererseits gibt es schon heute einen relativ hohen Anteil preiswerter Mietwohnungen im Wohnungsbestand und angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung ist auch in den drei Mittelzentren im östlichen Landkreis zu erwarten, dass die Zahl der Haushalte abnehmen wird. Somit besteht auch kein sonderlicher Nachfragedruck, der zu einem nennenswerten Mietanstieg führen wird.

Umgang mit Wohnungsüberhang und Leerstand

Auf die drei Mittelzentren des Typs 2 wird ein nennenswerter Anteil des zukünftigen Wohnungsüberhangs entfallen. Ausgehend von der in Kapitel 4.3.5 durchgeführten Modellrechnung sind für das Zieljahr 2040 zu erwarten, dass mehr als 1.000 Wohneinheiten Wohnungsüberhang in den drei Mittelzentren entstanden sein wird. Es ist zu erwarten, dass nur ein geringer Anteil davon wieder so modernisiert werden kann, dass Ansprüche an Neubau damit erfüllt werden können (energetische und barrierefreie/-reduzierte Ausstattung, ausreichend große Wohnungen). Im Fall von institutionellen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen (v.a. Kewog, KWSW, Genossenschaften) ist davon auszugehen, dass diese vielfach auch alten Wohnungsbestand abreißen und neu bauen. Dabei sollten mehr Wohnungen abgerissen werden als wieder neu gebaut werden, um einen Beitrag zum Abbau des Wohnungsüberhangs zu leisten. Für Privateigentümer sollten die Kommunen Fördermöglichkeiten anbieten bzw. vermitteln (d.h. dann auch z.B. Mittel der Städtebauförderung) mit dem Fokus auf zentrale Lagen. Angesichts des erforderlichen Neubaubedarfs auf der einen Seite und dem nennenswerten potenziellen Wohnungsüberhang auf der anderen Seite ist klar, dass sich langfristige Leerstände nicht vermeiden lassen werden. Diese liegen eher an randlichen Standorten und bei Objekten, deren Zustand sich im Zeitablauf weiter verschlechtert, weil sich Investitionen nicht mehr lohnen. Um so wichtiger ist es für die Mittelzentren im östlichen Kreisgebiet, eine Leerstandsbeobachtung aufzubauen, um die Bereiche zu erkennen, in denen aus dem Wohnungsüberhang ein langfristiger Leerstand wird. An solchen Standorten muss dann auch verstärkt über Rückbau (ohne Neubau) nachgedacht werden.

Altersgerechtes Wohnen

Ausgehend von dem im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Bedarf (vgl. Kapitel 4.1.4) an barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum und dem überproportionalen Anteil älterer Bewohner im Gemeindetyp 2 veranschlagen wir für die Mittelzentren im östlichen Kreisgebiet ein Bedarfsvolumen von 700 bis 1.000 Wohnungen. Der größte Teil

davon sind Wohnraumanpassungen im Bestand. Viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die als Neubaubedarf im Gemeindetyp 2 veranschlagt werden (rd. 200 WE) werden altersgerecht sein.

5.6.2 Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)

Kommunen des Typs 3

Die drei Mittelzentren mit ländlichem Umfeld, d.h. die Städte Kemnath (rund 5.600 EW), Erbdorf (rund 5.000 EW) und Wiesau (rund 4.000 EW) liegen im westlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth.

Wirtschaftliche und demografische Merkmale

Die Kommunen des Typs 3 sind ebenso wie die Mittelzentren im östlichen Kreisgebiet (Typ 2) ein wichtiger Arbeitsmarkt im Landkreis Tirschenreuth. In den drei Städten zusammen sind rund 7.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Das sind 27 % aller im Landkreis Tirschenreuth vorhandenen Arbeitsplätze. Der Beschäftigungsbesatz als Ausdruck der Attraktivität des Arbeitsmarktes liegt beim Gemeindetyp bei rund 520 Beschäftigten je 1.000 Einwohner und damit am höchsten unter den Gemeindetypen des Landkreises Tirschenreuth. Das Arbeitsplatzwachstum in den drei Kommunen des Typs 3 seit 2011 war höher als das der östlich gelegenen Mittelzentren mit städtischem Umfeld (Typ 3). Zwischen 2019 und 2022 nahm die Beschäftigtenzahl in den drei Mittelzentren des Typs 3 weiter zu (während sie im Typ 2 stagnierte).

In Kemnath, Erbdorf und Wiesau wohnen zusammen rund 14.600 Personen, was einem Bevölkerungsanteil von 20 % am gesamten Landkreis entspricht. Seit 2011 blieb die Bevölkerung in den drei Kommunen stabil. Damit hat der Gemeindetyp 3 die beste demografische Entwicklung im Vergleich der Gemeindetypen, d.h. die Wohnungsnachfrage sank nicht wie in den Mittelzentren im östlichen Landkreis. Maßgeblich hierfür sind die relativ hohen Wanderungsgewinne, die die Sterbefallüberschüsse überkompensieren. Die Wanderungsgewinne resultieren aus der guten Arbeitsmarktentwicklung und der Lage im Westen des Landkreises (Nähe zu Bayreuth). Die Kommunen des Typs 3 sind auch im Ergebnis der Wanderungsgewinne demografisch mit am jüngsten (22 % der Bewohner sind 65 Jahre und älter).

Merkmale des Wohnungsmarktes

In den drei Mittelzentren des Typs 3 liegt der Schwerpunkt im Wohnungsbestand bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die knapp zwei Drittel des Wohnungsbestandes ausmachen. Zum Vergleich: In den Mittelzentren im östlichen Kreisgebiet (Typ 2) befinden sich nur 57 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern.

Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2021 wurden in den Mittelzentren im westlichen Landkreis rund 40 WE pro Jahr gebaut, jeweils zur Hälfte in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern (rund 25 WE/Jahr). Im Vergleich der Gemeindetypen wurden in den Mittelzentren im westlichen Landkreis gemessen an der Bevölkerung die meisten Wohnungen neu gebaut.

Neubaubedarfe bis 2040

Nach der Verteilungsrechnung des kreisweiten Neubaubedarfs liegt dieser in den Mittelzentren im westlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth bei insgesamt rund 820 Wohneinheiten, davon rund 500 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern und rund 320 WE in Mehrfamilienhäusern.

Bedarfe preiswertes Wohnen

In den drei Mittelzentren im westlichen Landkreis gibt es derzeit aktuell noch rund 130 geförderte Wohnungen im Bestand. Bis 2040 wird die Zahl der geförderten Wohnungen im Bestand dem kreisweiten Trend folgend sinken. Rund 80 geförderte Wohnungen fallen bis 2040 aus der Mietpreisbindung. Von dem in Kapitel 5.3 aufgezeigten Bedarf von rund 100 neu zu bauenden geförderten Wohnungen im Landkreis Tirschenreuth können aus gutachterlicher Perspektive und auch basierend auf der Kommunalbefragung rund die Hälfte in den drei Mittelzentren des Typs 3 gebaut werden. Ein höheres Volumen halten wir für nicht erforderlich, weil einerseits die aus der Mietpreisbindung laufenden Wohnungen langfristig preiswert bleiben werden (d.h. es ist nicht zu erwarten, dass Haushalte, die zum Zeitpunkt des Mietpreisauslaufes dort wohnen, gezwungen sein werden, ausziehen). Zudem sind auch die freifinanzierten Mietwohnungen im Wohnungsbestand des Gemeindetyps 3 relativ preiswert.

Umgang mit Wohnungsüberhang und Leerstand

Ebenso wie bei den Mittelzentren im östlichen Kreisgebiet wird es auch in den drei Mittelzentren des Typs 3 im westlichen Kreisgebiet nennenswerte Wohnungsüberhänge geben. Entfallend. Ausgehend von der in Kapitel 4.3.5 durchgeführten Modellrechnung ist zu erwarten, dass sich bis zum letzten Jahr des Betrachtungszeitraums in 2040 rund 1.000 Wohneinheiten als Wohnungsüberhang in Kemnath, Erbsdorf und Wiesau aufgebaut haben werden. Im Vergleich mit den Mittelzentren im östlichen Kreisgebiet wird der Wohnungsüberhang weniger umfangreich sein, einerseits weil es weniger Wohnungen im Gemeindetyp 3 als im Typ 2 gibt, andererseits weil zu erwarten ist, dass die demografische Entwicklung und damit auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2040 im Gemeindetyp 3 aufgrund der räumlichen Lage im Westen des Kreisgebiets und einer möglicherweise günstigeren wirtschaftlichen Entwicklung (wenn sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt) tendenziell günstiger verläuft als im Gemeindetyp 2. Da allerdings der Wohnungsbestand in den Mittelzentren im westlichen Kreisgebiet in geringerem Maß im Eigentum von institutionellen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen ist, sondern Privateigentümer eine größere Rolle spielen, dürfte die Herausforderungen an eine Modernisierung des Wohnraums im Gemeindetyp 3 herausfordernder sein. Insofern kommt der Beobachtung von Wohnungsüberhängen und potenziellen Leerständen hier eine besondere Aufgabe zu. Zudem sollten die Kommunen Privateigentümern Beratung und Fördermöglichkeiten anbieten bzw. vermitteln (d.h. dann auch z.B. Mittel der Städtebauförderung). Der räumliche Fokus sollte auf zentrale Lagen gerichtet sein. Aber auch in den Mittelzentren im westlichen Kreisgebiet wird es sich langfristig nicht vermeiden lassen, dass nachhaltige Leerstände entstehen werden. Wie überall ist auch im Gemeindetyp 3 davon auszugehen, dass diese an randlichen Standorten liegen und bei Objekten, deren Zustand sich im Zeitablauf weiter verschlechtert, weil sich Investitionen nicht mehr lohnen. Hier wird langfristig über Rückbau (ohne Neubau) nachgedacht werden müssen.

Altersgerechtes Wohnen

Ausgehend von dem im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Bedarf (vgl. Kapitel 4.1.4) an barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum und dem unterproportionalen Anteil älterer Bewohner im Gemeindetyp 2 veranschlagen wir für die Mittelzentren im westlichen Kreisgebiet ein Bedarfsvolumen von 400 bis 650 Wohnungen. Viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die als Neubaubedarf im Gemeindetyp 3 veranschlagt werden (rd. 320 WE) werden altersgerecht sein. Der übrige Bedarf wird durch Wohnraumanpassungen gedeckt.

5.6.3 Typ 5: Grundzentren (sehr periphere Lage)

Kommunen des Typs 5

Zum Typ 5, d.h. den in der Regionalplanung als Grundzentren eingestuften Kommunen in sehr peripherer Lage, zählen sechs Kommunen im Landkreis Tirschenreuth. Zwei davon liegen im östlichen Kreisgebiet: Plößberg (rund 3.200 EW) und Bärnau (rund 3.000 EW). Vier Kommunen liegen im westlichen Kreisgebiet: Brand (rund 1.100 EW), Ebnath (rund 1.200 EW), Neusorg (rund 1.900 EW) und Pullenreuth (rund 1.600 EW).

Wirtschaftliche und demografische Merkmale

Die Kommunen des Typs 5 sind mit zusammen 4.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einem Beschäftigtenbesatz (im Durchschnitt des Landkreises Tirschenreuth) von rund 390 Beschäftigten je 1.000 Einwohner im Vergleich der Grundzentren und Orte im Landkreis Tirschenreuth ein nennenswerter Arbeitsplatzschwerpunkt. Das Arbeitsplatzwachstum in den Kommunen des Typs 5 seit 2011 war das zweithöchste im Vergleich aller Gemeindetypen. Das ist vor allem auf die Beschäftigungsentwicklung in Plößberg zurückzuführen. Dort stieg die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 2011 und 2022 um mehr als das Doppelte.

In den Kommunen des Typs 5 wohnen zusammen rund 12.000 Personen, was einem Bevölkerungsanteil von 17 % am gesamten Landkreis entspricht. Von 2011 bis 2021 nahm die Bevölkerung in den sechs Kommunen um rund 6 % ab. Dabei gab es nur geringfügige Unterschiede zwischen den Kommunen im östlichen Teil (Bärnau, Plößberg) und denen im westlichen Teil (Brand, Ebnath, Neusorg, Pullenreuth). Damit ist der Gemeindetyp 5 am stärksten geschrumpft bzw. die Wohnungsnachfrage ging mit am deutlichsten im Typenvergleich zurück. Zurückzuführen ist das auf die Kombination von Wanderungsverlusten und Sterbefallüberschüssen. Letztere stehen auch im Zusammenhang mit dem zweithöchsten Anteil älterer Bewohner im Vergleich der Gemeindetypen (knapp 25 % der Bewohner sind 65 Jahre und älter).

Merkmale des Wohnungsmarktes

In den sechs Grundzentren des Typs 5 dominiert das Wohnen im Ein-/Zweifamilienhaus. 83 % des Wohnungsbestandes befindet sich im Typ 5 in Ein-/Zweifamilienhäusern und nur 17 % in Mehrfamilienhäusern. Damit ist der Typ 5 im Gemeindetypenvergleich am stärksten durch Ein-/Zweifamilienhäuser geprägt.

Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2021 wurden in den Grundzentren in sehr peripherer Lage zusammen weniger als 20 WE pro Jahr gebaut. Mehr als zwei Drittel davon entstand in Ein-/Zweifamilienhäusern. Herkömmlichen Mehrfamilienhausneubau gab es im Beobachtungszeitraum seit 2011 sehr selten. Wenn Wohnraum in Mehrfamilienhäusern entstand, dann in hohem Maß durch Baumaßnahmen im Bestand. Gemessen an der Bevölkerung war der Wohnungsbau im Gemeindetyp 5, insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern im Vergleich der Gemeindetypen im Landkreis Tirschenreuth am geringsten. Das liegt an fehlenden Investoren, für deren Engagement die Nachfrage als zu gering angesehen wird.

Neubaubedarfe bis 2040

Nach der Verteilungsrechnung des kreisweiten Neubaubedarfs liegt dieser in den Grundzentren in sehr peripherer Lage (Typ 5) bei insgesamt rund 340 Wohneinheiten, davon rund 250 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern und rund 90 WE in Mehrfamilienhäusern. Bei Mehrfamilienhäusern kann das Volumen auch leicht höher liegen, wenn man eine seit Jahren aufgestaute Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen aufgrund der kaum vorhandenen Wohnungsbautätigkeit im Mehrfamilienhaus berücksichtigt. Insbesondere in Kommunen mit vielen Arbeitsplätzen ist von einer Nachfrage nach Neubauwohnungen auszugehen.

Bedarfe preiswertes Wohnen

In den sechs Grundzentren in sehr peripherer Lage gibt es derzeit aktuell weniger als 10 geförderte Wohnungen im Bestand. Bis 2040 werden alle geförderten Wohnungen im Bestand aus der Mietpreisbindung laufen. Aus gutachterlicher Einschätzung besteht in den Grundzentren in sehr peripherer Lage kein Bedarf für geförderte Mietwohnungen. Im Bestand ist das Mietpreisniveau gering und angesichts der demografischen Perspektive ist zu erwarten, dass die Nachfrage langfristig zurückgehen wird.

Umgang mit Wohnungsüberhang und Leerstand

Nach der Modellrechnung (vgl. Kapitel 4.3.5) kumuliert in den Grundzentren in sehr peripherer Lage ein Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2040 in einer Größenordnung von rund 400 Wohnungen. Der größere Teil davon liegt nach der Modellrechnung in Ein-/Zweifamilienhäusern, was nicht überrascht, wenn man berücksichtigt, dass mehr als 80 % der Wohnungen im Bestand in diesem Gebäudetyp liegen. Im Zeitablauf ist zu vermuten, dass sich Wohnungsüberhänge vom Ein-/Zweifamilienhaus in das Mehrfamilienhaussegment verschieben, weil Ein-/Zweifamilienhäuser in der Wohnpräferenz von Nachfragern, insbesondere von Familien, höher bewertet werden als Geschosswohnungen. Gerade in dem Gemeindetyp 5, dessen Siedlungs- und Nachfragestruktur in hohem Maß durch Familien bestimmt ist, ist das von Bedeutung. Vereinfacht gesagt: Bevor ein Einfamilienhaus leersteht, steht eine Geschosswohnung leer. Selbstverständlich sind dabei die Wohnungsgrößen und die Immobilienpreise (Mieten, Kaufpreise) zu berücksichtigen. Ein nennenswerter Anteil des über die kommenden zwanzig Jahre auflaufenden Wohnungsüberhangs wird langfristig leerstehen, einfach weil die Zahl der Haushalte sinken wird und gleichzeitig Neubaubedarfe bestehen und auch erfüllt werden sollten. Ansonsten besteht gerade in den sehr peripheren Grundzentren (wie auch in den Orten) das Risiko, das Haushalte, die Neubau präferieren fortziehen oder erst gar nicht zuziehen. Eine Strategie der

Leerstandsaktivierung sollte sich wie überall im Landkreis auch in den sehr peripher gelegenen Grundzentren auf zentrale Lage fokussieren, d.h. in aller Regel auf die Ortszentren. Nur dort sollten Beratungsangebote und Fördermittel eingesetzt werden. Aber auch in den Ortszentren wird es je nach spezifischer Bedingung nicht immer möglich und sinnvoll sein, ein Gebäude zu erhalten, sondern es abzureißen und dort auch nichts neues zu bauen.

Altersgerechtes Wohnen

Ausgehend von dem im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Bedarf (vgl. Kapitel 4.1.4) an barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum und dem unterproportionalen Anteil älterer Bewohner im Gemeindetyp 5 veranschlagen wir für die Grundzentren in sehr peripherer Lage ein Bedarfsvolumen von 350 bis 600 Wohnungen. Das Gros wird durch Wohnraumanpassungen gedeckt werden müssen, angesichts der baulichen Struktur im Gemeindetyp 5 vor allem in Ein-/Zweifamilienhäusern. Bei „echten“ Neubau von Mehrfamilienhäusern ist davon auszugehen, dass die meisten davon altersgerecht sein werden, auch weil Ältere als Nachfrager nach Geschosswohnungen im Gemeindetyp eine große Gruppe sein werden. Im Hinblick auf Sanierungen oder Umbau im Bestand (gerade letztere machen üblicherweise einen hohen Anteil der Neubauaktivität im Mehrfamilienhaussegment im Gemeindetyp aus) besteht die Herausforderung, eine adäquate Barriere-reduzierung zu erreichen.

5.6.4 Typ 6: Orte (periphere Lage)

Kommunen des Typs 6

Zum Typ 6, d.h. den in der Regionalplanung als Orte eingestuften Kommunen in peripherer Lage, zählen elf Kommunen im Landkreis Tirschenreuth. Die meisten davon liegen im westlichen Kreisgebiet: Immenreuth (rund 1.900 EW), Kulmain (rund 2.300 EW), Kastl (rund 1.400 EW), Waldershof (rund 4.200 EW), Krummenaab (rund 1.400 EW), Reuth b. Erbdorf (rund 1.100 EW), Fuchsmühl (rund 1.600 EW) und Pechbrunn (rund 1.300 EW). Im östlichen Kreisgebiet befinden sich drei Kommunen: Konnersreuth (rund 1.700 EW), Leonberg (rund 1.000 EW) und Falkenberg (rund 900 EW).

Wirtschaftliche und demografische Merkmale

In den Kommunen des Typs 6 sind zusammen 4.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Der Beschäftigtenbesatz von rund 240 Beschäftigten je 1.000 Einwohner ist im Vergleich der Gemeindetypen gering, d.h. die Bedeutung des Gemeindetyps 6 als Arbeitsplatzschwerpunkt ist nicht so groß. Dennoch ist die Zahl der Beschäftigten zwischen 2011 und 2022 im Vergleich der Gemeindetypen im Landkreis Tirschenreuth am stärksten gewachsen (+83 %). Spitzenreiter dabei ist Waldershof, wo sich die Zahl der Arbeitsplätze mehr als verdoppelte.

In den Kommunen des Typs 5 wohnen zusammen rund 19.000 Personen, was einem Bevölkerungsanteil von 26 % am gesamten Landkreis entspricht. Dieser ist auch so hoch, weil elf von 26 Kommunen im Landkreis zu diesem Typ zählen. Mehrheitlich repräsentiert der Typ 5 Orte in peripherer Lage im westlichen Kreisgebiet (81 % der Bevölkerung dieses Typs). Von 2011 bis 2021 nahm die Bevölkerung in den elf Kommunen um rund 4 % ab.

Dabei sank die Einwohnerzahl in den Kommunen im östlichen Kreisgebiet mit minus 6 % stärker als im westlichen Kreisgebiet (minus 3 %). Zurückzuführen ist das auf die Kombination von Wanderungsverlusten und Sterbefallüberschüssen. Letztere waren allerdings nicht so hoch wie in den Gemeindetypen mit einem überdurchschnittlichen Anteil älterer Bewohner. Mit einem Bevölkerungsanteil von 22 % 65 Jahre und Älterer ist der Gemeindetyp 6 der demografisch jüngste im Kreis Tirschenreuth.

Merkmale des Wohnungsmarktes

In den elf Orten des Typs 5 ist das Wohnen durch das Ein-/Zweifamilienhaus geprägt. 77 % des Wohnungsbestandes befindet sich im Typ 6 in Ein-/Zweifamilienhäusern und 23 % in Mehrfamilienhäusern.

Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2021 wurden in den Orten in peripherer Lage zusammen weniger als 30 WE pro Jahr gebaut. Mehr als 80 % davon entstand in Ein-/Zweifamilienhäusern. Herkömmlichen Mehrfamilienhausneubau gab es im Beobachtungszeitraum ebenso wie in den Gemeindetypen 5 und 7 (Grundzentren und Orte in sehr peripherer Lage) seit 2011 sehr selten. Baumaßnahmen im Bestand machten im Typ 6 einen gewissen Anteil der Bautätigkeit aus, waren aber anteilig geringer als in den Typen 5 und 7. Gemessen an der Bevölkerung war der Wohnungsbau im Gemeindetyp 5, insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern gering und auf ähnlichem Niveau wie in den Gemeindetypen 5 und 7, d.h. auch im Typ 6 gab es in der Vergangenheit keine Investoren für den Bau von Mehrfamilienhäusern, was auch an der als gering eingeschätzten Nachfrage liegt. Im Schnitt hat jede Kommune des Typs 5 nur rund 1.700 Einwohner.

Neubaubedarfe bis 2040

Nach der Verteilungsrechnung des kreisweiten Neubaubedarfs liegt dieser in den Orten in peripherer Lage (Typ 6) bei insgesamt rund 570 Wohneinheiten, davon rund 500 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern und rund 70 WE in Mehrfamilienhäusern. Bei Mehrfamilienhäusern kann das Volumen auch leicht höher liegen, wenn man eine seit Jahren aufgebaute Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen aufgrund der kaum vorhandenen Wohnungsbautätigkeit im Mehrfamilienhaus berücksichtigt. Insbesondere in Kommunen mit vielen Arbeitsplätzen ist von einer Nachfrage nach Neubauwohnungen auszugehen.

Bedarfe preiswertes Wohnen

In den elf Orten in peripherer Lage gibt es derzeit aktuell knapp 50 geförderte Wohnungen im Bestand. Bis 2040 wird die Hälfte davon aus der Mietpreisbindung laufen. Aus gutachterlicher Einschätzung besteht in den Orten in peripherer Lage kein Bedarf für geförderte Mietwohnungen. Im Bestand ist das Mietpreisniveau gering und angesichts der demografischen Perspektive ist zu erwarten, dass die Nachfrage langfristig zurückgehen wird.

Umgang mit Wohnungsüberhang und Leerstand

Nach der Modellrechnung (vgl. Kapitel 4.3.5) kumuliert in den elf Orten in peripherer Lage ein Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2040 in einer Größenordnung von rund 900

Wohnungen. Der größere Teil davon liegt nach der Modellrechnung in Ein-/Zweifamilienhäusern, was nicht überrascht, wenn man berücksichtigt, dass mehr als drei Viertel der Wohnungen im Bestand in diesem Gebäudetyp liegen. Im Zeitablauf ist zu vermuten, dass sich Wohnungsüberhänge vom Ein-/Zweifamilienhaus in das Mehrfamilienhaussegment verschieben, weil Ein-/Zweifamilienhäuser in der Wohnpräferenz von Nachfragern, insbesondere von Familien, höher bewertet werden als Geschosswohnungen. Gerade in dem Gemeindetyp 6, dessen Siedlungs- und Nachfragestruktur in hohem Maß durch Familien bestimmt ist, ist das von Bedeutung. Vereinfacht gesagt: Bevor ein Einfamilienhaus leersteht, steht eine Geschosswohnung leer. Selbstverständlich sind dabei die Wohnungsgrößen und die Immobilienpreise (Mieten, Kaufpreise) zu berücksichtigen. Ein nennenswerter Anteil des über die kommenden zwanzig Jahre auflaufenden Wohnungsüberhangs wird langfristig leerstehen, einfach weil die Zahl der Haushalte sinken wird und gleichzeitig Neubaubedarfe bestehen und auch erfüllt werden sollten. Ansonsten besteht gerade in den peripheren Orten (wie auch in den Grundzentren) das Risiko, das Haushalte, die Neubau präferieren fortziehen oder erst gar nicht zuziehen. Eine Strategie der Leerstandsaktivierung sollte sich wie überall im Landkreis auch in den peripher gelegenen Orten auf zentrale Lage fokussieren, d.h. in aller Regel auf die Ortszentren. Nur dort sollten Beratungsangebote und Fördermittel eingesetzt werden. Aber auch in den Ortszentren wird es je nach spezifischer Bedingung nicht immer möglich und sinnvoll sein, ein Gebäude zu erhalten, sondern es abzureißen und dort auch nichts neues zu bauen bzw. die freigewordenen Grundstücke für eine Attraktivierung des Ortsbildes nutzen.

Altersgerechtes Wohnen

Ausgehend von dem im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Bedarf (vgl. Kapitel 4.1.4) an barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum und dem unterproportionalen Anteil älterer Bewohner im Gemeindetyp 6 veranschlagen wir für die Grundzentren in sehr peripherer Lage ein Bedarfsvolumen von 500 bis 900 Wohnungen. Das Gros wird durch Wohnraumanpassungen gedeckt werden müssen, angesichts der baulichen Struktur im Gemeindetyp 6 vor allem in Ein-/Zweifamilienhäusern. Bei „echten“ Neubau von Mehrfamilienhäusern ist davon auszugehen, dass die meisten davon altersgerecht sein werden, auch weil Ältere als Nachfrager nach Geschosswohnungen im Gemeindetyp 6 eine große Gruppe sein werden. Im Hinblick auf Sanierungen oder Umbau im Bestand besteht die Herausforderung, eine adäquate Barrierereduzierung zu erreichen.

5.6.5 Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)

Kommunen des Typs 7

Zum Typ 7, d.h. den in der Regionalplanung als Orten eingestuften Kommunen in sehr peripherer Lage, zählen drei Kommunen im Landkreis Tirschenreuth. Zwei davon liegen im östlichen Kreisgebiet: Mähring (rund 1.700 EW) und Neualbenreuth (rund 1.300 EW). Eine Kommune liegt im westlichen Kreisgebiet: Friedenfels (rund 1.200 EW).

Wirtschaftliche und demografische Merkmale

Die Kommunen des Typs 7 sind mit zusammen rund 800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einem Beschäftigtenbesatz von lediglich 180 Beschäftigten je 1.000

Einwohner im Vergleich der Grundzentren und Orte im Landkreis Tirschenreuth kein bedeutender Arbeitsplatzschwerpunkt. Das Arbeitsplatzwachstum in den Kommunen des Typs 7 seit 2011 lag bei knapp 32 % und damit im Verlauf der Kreisdynamik.

In den drei Kommunen des Typs 7 wohnen zusammen rund 4.200 Personen, was einem Bevölkerungsanteil von 6 % am gesamten Landkreis entspricht. Von 2011 bis 2021 nahm die Bevölkerung in den sechs Kommunen um rund 6 % ab. Damit ist der Gemeindetyp 7 zusammen mit dem Gemeindetyp 5 (Grundzentren in sehr peripherer Lage) am stärksten geschrumpft bzw. die Wohnungsnachfrage ging mit am deutlichsten zurück. Zurückzuführen ist das auf die Kombination von deutlichen Wanderungsverlusten und Sterbefallüberschüssen, auch wenn der Anteil Älterer ab 65 Jahren im Gemeindetyp auf Kreisniveau liegt.

Merkmale des Wohnungsmarktes

In den drei Orten des Typs 7 dominiert das Wohnen im Ein-/Zweifamilienhaus. 79 % des Wohnungsbestandes befindet sich im Typ 7 in Ein-/Zweifamilienhäusern und nur 17 % in Mehrfamilienhäusern. Die Struktur im Typ 7 ähnelt den Typen 5 und 6 (Grundzentren in sehr peripherer Lage und Orte in peripherer Lage).

Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2021 wurden in den Orten in sehr peripherer Lage zusammen weniger als 10 WE pro Jahr gebaut, hauptsächlich in Ein-/Zweifamilienhäusern. Herkömmlichen Mehrfamilienhausneubau gab es im Beobachtungszeitraum seit 2011 kaum. Wenn Wohnraum in Mehrfamilienhäusern entstand, dann in hohem Maß durch Baumaßnahmen im Bestand. Gemessen an der Bevölkerung war der Wohnungsbau im Gemeindetyp 7 ähnlich gering wie in den durch kleine Kommunen geprägten Typen 5 und 7.

Neubaubedarfe bis 2040

Nach der Verteilungsrechnung des kreisweiten Neubaubedarfs liegt dieser in den Orten in peripherer Lage (Typ 7) bei insgesamt rund 150 Wohneinheiten, davon rund 100 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern und rund 50 WE in Mehrfamilienhäusern. Bei Mehrfamilienhäusern kann das Volumen auch leicht höher liegen, wenn man eine seit Jahren aufgestaute Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen aufgrund der kaum vorhandenen Wohnungsbautätigkeit im Mehrfamilienhaus berücksichtigt.

Bedarfe preiswertes Wohnen

In den drei Orten in peripherer Lage gibt es derzeit keine geförderte Wohnungen im Bestand. Aus gutachterlicher Einschätzung besteht in den Orten in peripherer Lage auch kein Bedarf für geförderte Mietwohnungen. Im Bestand ist das Mietpreisniveau im Typ 7 gering und angesichts der demografischen Perspektive ist zu erwarten, dass die Nachfrage langfristig zurückgehen wird und daher die Preise kaum oder nur gering steigen werden.

Umgang mit Wohnungsüberhang und Leerstand

Nach der Modellrechnung (vgl. Kapitel 4.3.5) kumuliert in den Grundzentren in sehr peripherer Lage ein Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2040 in einer Größenordnung von weniger als 200 Wohnungen. Der größere Teil davon liegt nach der Modellrechnung in Ein-

/Zweifamilienhäusern, was nicht überrascht, wenn man die Dominanz des Ein-/Zweifamilienhauses bedenkt. Im Typ 7 gilt, was auch in den Typen 5 und 6 der Fall ist: Im Zeitablauf dürften sich Wohnungsüberhänge vom Ein-/Zweifamilienhaus in das Mehrfamilienhaussegment verschieben, weil Ein-/Zweifamilienhäuser in der Wohnpräferenz von Nachfragern, insbesondere von Familien, höher bewertet werden als Geschosswohnungen. Gerade in dem Gemeindetyp 7, dessen Siedlungs- und Nachfragestruktur in hohem Maß durch Familien bestimmt ist, ist das von Bedeutung. Ein nennenswerter Anteil des über die kommenden zwanzig Jahre auflaufenden Wohnungsüberhangs wird langfristig leerstehen, einfach weil die Zahl der Haushalte sinken wird und gleichzeitig Neubaubedarfe bestehen und auch erfüllt werden sollten. Ansonsten besteht gerade in den sehr peripheren Orten das Risiko, dass Haushalte, die Neubau präferieren fortziehen oder erst gar nicht zuziehen. Eine Strategie der Leerstandsaktivierung sollte sich wie überall im Landkreis auch in den peripher gelegenen Orten auf zentrale Lage fokussieren, d.h. in aller Regel auf die Ortszentren. Nur dort sollten Beratungsangebote und Fördermittel eingesetzt werden. Aber auch in den Ortszentren wird es je nach spezifischer Bedingung nicht immer möglich und sinnvoll sein, ein Gebäude zu erhalten, sondern es abzureißen und dort auch nichts neues zu bauen.

Altersgerechtes Wohnen

Ausgehend von dem im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Bedarf (vgl. Kapitel 4.1.4) an barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum und dem durchschnittlichen Anteil älterer Bewohner im Gemeindetyp 7 veranschlagen wir für die Orte in peripherer Lage ein Bedarfsvolumen von 100 bis 200 Wohnungen. Das Gros wird durch Wohnraumanpassungen gedeckt werden müssen, angesichts der baulichen Struktur im Gemeindetyp 7 vor allem in Ein-/Zweifamilienhäusern. Bei „echten“ Neubau von Mehrfamilienhäusern ist davon auszugehen, dass die meisten davon altersgerecht sein werden, auch weil Ältere als Nachfrager nach Geschosswohnungen im Gemeindetyp 7 eine große Gruppe sein werden. Im Hinblick auf Sanierungen oder Umbau im Bestand besteht die Herausforderung, eine adäquate Barrierereduzierung zu erreichen.

ANHANG

Fragebogen der Kommunalbefragung

Wohnraumbedarfsanalyse für den Landkreis Tirschenreuth

1

SOZIALER WOHNRAUMBEDARF

1. Gibt es derzeit in Ihrer Stadt mietpreisgebundenen Wohnraum?

- Ja, und zwar (Anzahl Wohnungen): Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- Nein, es gibt keine mietpreisgebundenen Wohnungen Hierzu liegen keine Angaben vor

2. Mit welcher Förderung wurden diese Wohnungen gefördert? (Mehrfachantworten möglich)?

- Mittel des Freistaates Bayern (z.B. EOF)
- Andere Mittel (z.B. der Kommune)
- Hierzu liegen keine Angaben vor

3. In welchem Eigentum befinden sich die mietpreisgebundenen Wohnungen? (Mehrfachantworten möglich)?

- Wir haben keine mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen Zu den Eigentümern liegen keine Angaben vor

Im Eigentum von:

- Wohnungsunternehmen der Kommune / des Kreises (mehrheitlich) Genossenschaft(en)
- Privatem(n) Wohnungsunternehmen (mehrheitlich) Privatperson(en)
- Sonstiger(n) Eigentümer(n)

4. Wann laufen die ggf. bei Ihnen vorhandenen mietpreisgebundenen Wohnungen aus der Bindung? (Mehrfachantworten möglich)?

- Bis 2030 (Anzahl Wohnungen): Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- 2031 - 2040 (Anzahl Wohnungen): Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- Hierzu liegen keine Angaben vor

5. Wie bewerten Sie die aktuelle Versorgungssituation mit mietpreisgebundenem geförderten Wohnraum in Ihrer Stadt?

- Gut Mittel Schlecht
- Das kann ich nicht einschätzen

6. Wie wird sich der Bedarf an mietpreisgebundenem geförderten Wohnraum in Ihrer Stadt zukünftig entwickeln?

- Steigen Unverändert bleiben Sinken
 Das kann ich nicht einschätzen

7. Wenn Sie einen Bedarf für mietpreisgebundenen geförderten Wohnraum in Ihrer Stadt sehen, um wie viele Wohnungen handelt es sich?

Bis 2030 (Anzahl Wohnungen ca.): Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

- Das kann ich nicht einschätzen Ich sehe keinen Bedarf

8. Für welche Zielgruppen sehen Sie einen Bedarf an mietpreisgebundenem geförderten Wohnraum in Ihrer Stadt? (Mehrfachantworten möglich)

- Jüngere Ein-/Zweipersonenhaushalte Mittlere Ein-/Zweipersonenhaushalte
 Ältere Ein-/Zweipersonenhaushalte Paare mit Kindern
 Alleinerziehende mit Kindern
 Das kann ich nicht einschätzen Ich sehe keinen Bedarf

9. Was unternehmen Sie, um den ggf. vorhandenen Bedarf an mietpreisgebundenem Wohnraum in Ihrer Stadt zu decken? (Mehrfachantworten möglich)

Aktuell / in den letzten Jahren: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Zukünftig: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

- Ich sehe keinen Bedarf

10. Wie kann der Landkreis Tirschenreuth oder der Freistaat Bayern Ihre Stadt dabei unterstützen? (Mehrfachantworten möglich)

Landkreis Tirschenreuth: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Freistaat Bayern: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

- Eine Unterstützung ist nicht erforderlich

WOHNUNGSLEERSTAND

1. Gibt es derzeit in Ihrer Stadt leerstehenden Wohnraum?

- Ja, und zwar (Anzahl Wohnungen): Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- Nein Hierzu liegen keine Angaben vor

2. Wie bewerten Sie den aktuellen Problemdruck durch leerstehenden Wohnraum für die Entwicklung Ihrer Stadt?

- Gering Mittel Hoch
- Das kann ich nicht einschätzen

3. Erfassen Sie den Wohnungsleerstand systematisch?

- Ja, und zwar mit folgender Methode: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- Nein

4. Wo liegen die ggf. vorhandenen leerstehenden Wohnungen in Ihrer Stadt? (Mehrfachantworten möglich)?

- Im Hauptort In den Ortsteilen, und zwar in: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- Hierzu liegen keine Angaben vor Nicht relevant, weil wir keinen leerstehenden Wohnraum haben

5. Falls es leerstehende Wohnungen in ihrer Stadt gibt, in welchen Gebäudetypen liegen diese? (Mehrfachantworten möglich)

- In Ein-/Zweifamilienhäusern In Mehrfamilienhäusern
- In Wohn- und Geschäftshäusern In Hofstellen
- Hierzu liegen keine Angaben vor Nicht relevant, weil wir keinen leerstehenden Wohnraum haben

6. Falls es leerstehende Wohnungen in ihrer Stadt gibt, liegen diese an stärker befahrenen Straßen?

- Ja Nein
- Hierzu liegen keine Angaben vor Nicht relevant, weil wir keinen leerstehenden Wohnraum haben