

Wohnbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord

Präsentation

24. November 2022

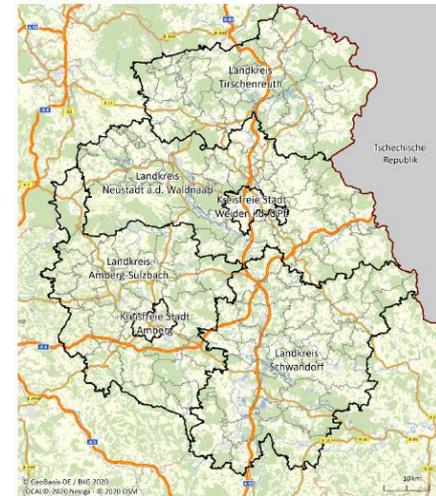
Thomas Abraham, Annamaria Deiters-Schwedt

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Wohnbedarfsanalyse für die
Planungsregion Oberpfalz-Nord

Entwurf Endbericht



empirica

Vorgehen

Bausteine

Vorabstimmung: Datengrundlagen

Räumliche Clusterbildung

- Zentralörtliche Funktion / Siedlungsstruktur / Lage
- Gemeindetypen

Quantitative Nachfrageentwicklung

- Wirtschaftlicher Rahmen
- Bevölkerungsentwicklung und -struktur
- Wanderungen

Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

- Wohnungsbestand
- Bautätigkeit
- Mieten und Kaufpreise

Methoden

- Abstimmung der Datengrundlagen mit den Kommunen

- Anwendung vorliegender Typisierungen
- Experteninterviews
- Bildung von 7 Gemeindetypen

- Statistische Analysen Landkreise/kreisfreie Städte
- Statistische Analysen Gemeindetypen
- Experteninterviews

Zukünftige quantitative Wohnungsnachfrage

- Wohnungsnachfrageprognose
- Neubaubedarf nach Segment
- Neubaubedarf nach Gemeindetyp

Vertiefte Analyse von Beispielkommunen

- Entwicklungstreiber
- Handlungsbedarfe
- Lösungsansätze in den Kommunen

Corona-Effekte für den Wohnungsmarkt

- Homeoffice
- Trendverstärkung?

Strategische Handlungsfelder und Empfehlungen

- Bevölkerungsprognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes
- Berechnung von Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen für Landkreise und kreisfreie Städte
- Berechnung des Neubaubedarfs nach 7 Gemeindetypen

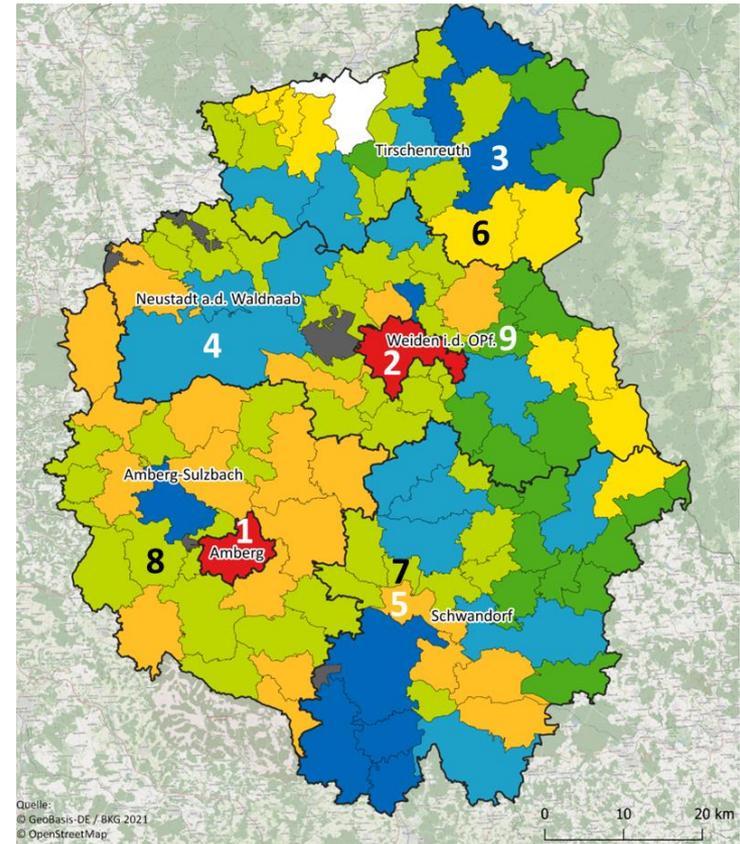
- Auswahl von 9 Kommunen entsprechend den Gemeindetypen
- Vor-Ort-Begehungen
- Gespräche mit den Kommunalverwaltungen
- Ergänzende statistische Auswertungen

- Auswertung von Untersuchungen
- Übertragen auf die Oberpfalz-Nord

- Ableitung aus den vorherigen Bausteinen
- Wohnpräferenzen von Zielgruppen

Analyse von Beispielkommunen in jedem Gemeindetyp

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

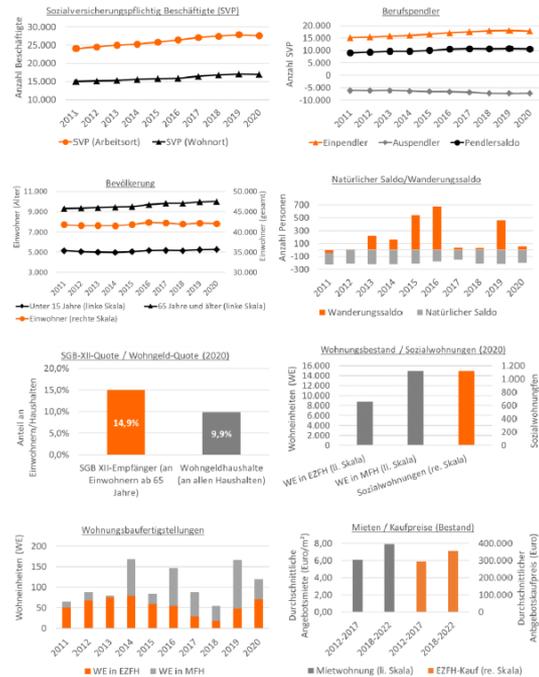


Oberpfalz Gemeindetypen

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

Analyse von Beispielkommunen

Rahmendaten



- Treiber der Wohnungsmarktentwicklung
- Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe
- Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand
- Wohnbausituation
- Lösungsansätze in den Kommunen



Altstadt, Amberg



Baugebiet Köferinger Höhe, Amberg

MFH-Neubau, Hörmannstraße, Amberg



Baugebiet Drillingsfeld (EFH), Amberg

Baugebiet Drillingsfeld (MFH), Amberg

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

Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

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

Handlungsbedarfe im Bestand, Wohnbauandsituation

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

Lösungsansätze in den Kommunen

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

Entwicklungstreiber und Handlungsbedarfe

- **Entwicklungstreiber:** Wirtschaftliches Wachstum (Beschäftigte, Zuzüge von außerhalb), Umzüge in der Region, mehr Ältere, Militärstandorte, Hochschule
- **Handlungsbedarfe Zielgruppen:** Familien (Bauplätze, MFH), Ältere (altersgerechter Wohnraum, Wohnraumanpassung), Jüngere (Starterwohnungen), preiswerte/geförderte Wohnungen
- **Handlungsbedarfe Bestand:** Modernisierungen (altersgerecht, energetisch), Leerstände (derzeit moderat, aber punktuell sichtbar), Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand

Lösungsansätze in den Kommunen

■ **Wohnbauland entwickeln**

- Frage des erforderlichen Volumens an Potenzialflächen (Maß der Aktivierbarkeit),
- Baulandbeschluss mit Mittelbereitstellung für Flächenkauf /Zwischenerwerb
- Mischung verschiedener Einfamilienhausbautypologien
- Verstärkter Mehrfamilienhausbau (auch in klass. Einfamilienhausneubaugebieten, auch geförderter Wohnungsbau)

■ **Innenentwicklung**

- Potenzialerfassung (Baulücken, Leerstände)
- Aktivierbarkeitseinschätzung (Umfragen, Gespräche)
- Erwerb von Leerständen, Konzeptentwicklung, Umsetzung (Wohnen, Infrastruktur)
- Bauverpflichtungen für komm. Bauplätze

Corona und der Wohnungsmarkt (I)

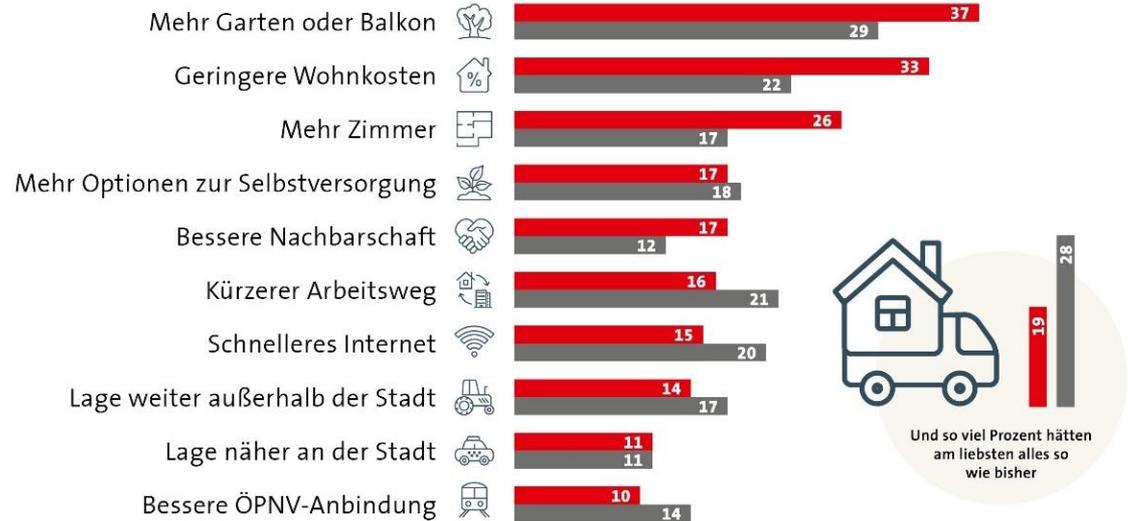
- Mietausfälle für die Wohnungswirtschaft waren geringer als befürchtet, auch in der Oberpfalz-Nord (sicherlich auch aufgrund von Kurzarbeitsregelungen)
- Menschen verbrachten zwangsweise mehr Zeit zuhause (Homeoffice, Home-Schooling, Schließung der Gastronomie/Freizeitangebote)
- Zufriedenheit mit der Wohnsituation nahm ab, v.a. bei Mietern (Kernthema Platz in der Wohnung und außerhalb), in ländlichen Räumen wie der Oberpfalz-Nord aber vermutlich in geringerem Maß
- Dennoch wollten nur die wenigsten umziehen, v.a. Mieter (neue Wohnung gleicher Größe kostet mehr und noch mehr eine größere Wohnung)

Corona und der Wohnungsmarkt (II)

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

■ Mieter ■ Eigentümer

- Wohnwünsche nicht wesentlich anders als vor Corona

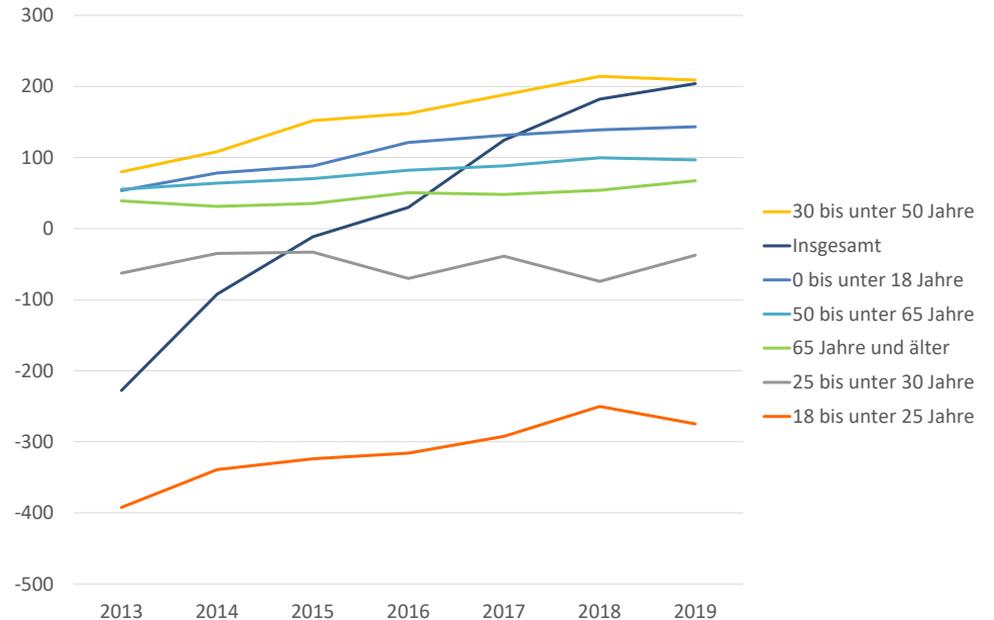


Befragung von 626 Mietern und 286 Eigentümern im Alter von 20 bis 45 Jahren in Deutschland im August 2020

Quelle: Feedbaxx/LBS Research

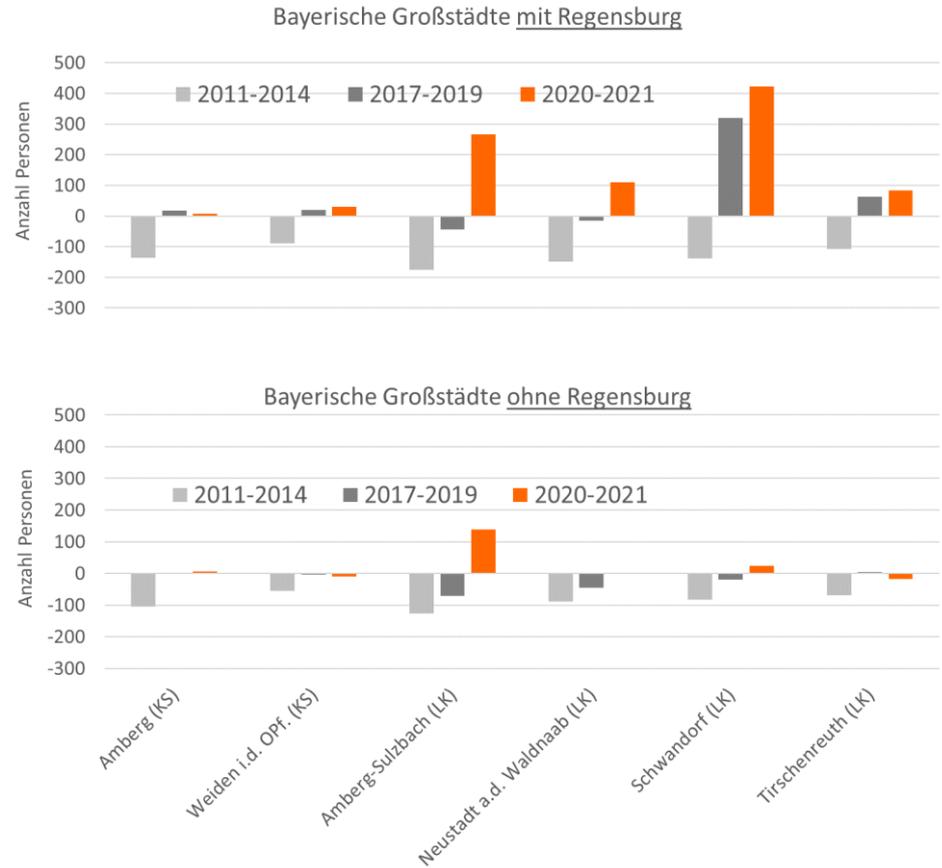
Corona und der Wohnungsmarkt (III)

- Trend des Zuzug von Familien in den ländlichen Raum in Deutschland gab es schon vor Corona
- Kleine Veränderungen einzelner Parameter (Wohnkosten, Wohnfläche, selbständigere Freizeitgestaltung der Kinder)
- Hinzu kommt: In der Oberpfalz-Nord wurden viele Arbeitsplätze geschaffen



Corona und der Wohnungsmarkt (IV)

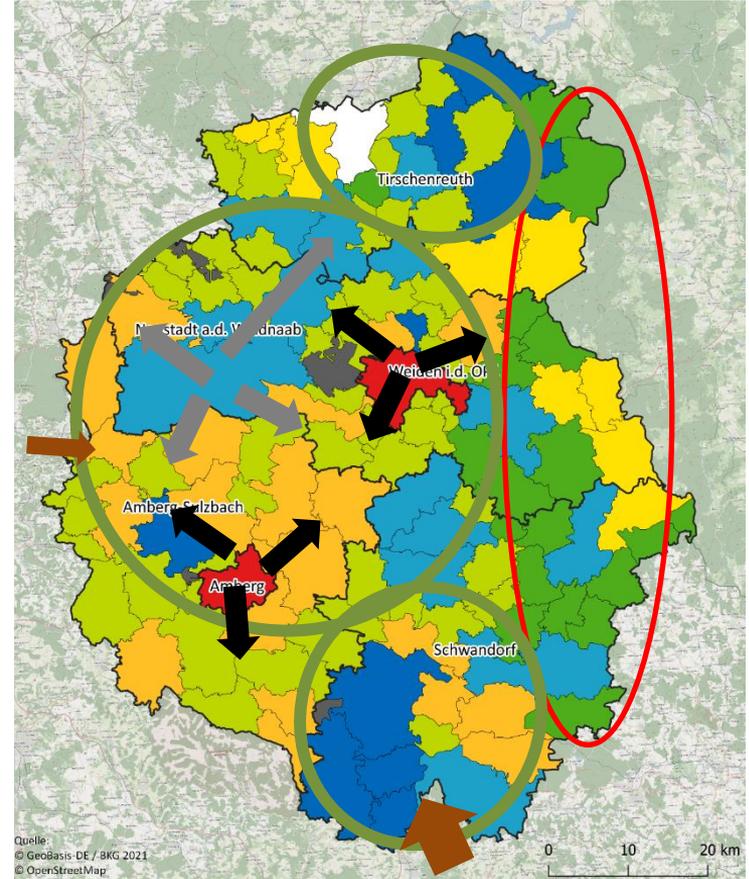
- Corona hat den Wanderungstrend nur verstärkt
- Wunsch nach Wohnen im Grünen, mit mehr Fläche stärker ins Bewusstsein getreten
- Homeoffice ermöglicht Beibehaltung des Arbeitsplatzes bei erträglichem Pendelaufwand



Nachfragedruck in den Gemeindetypen

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

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



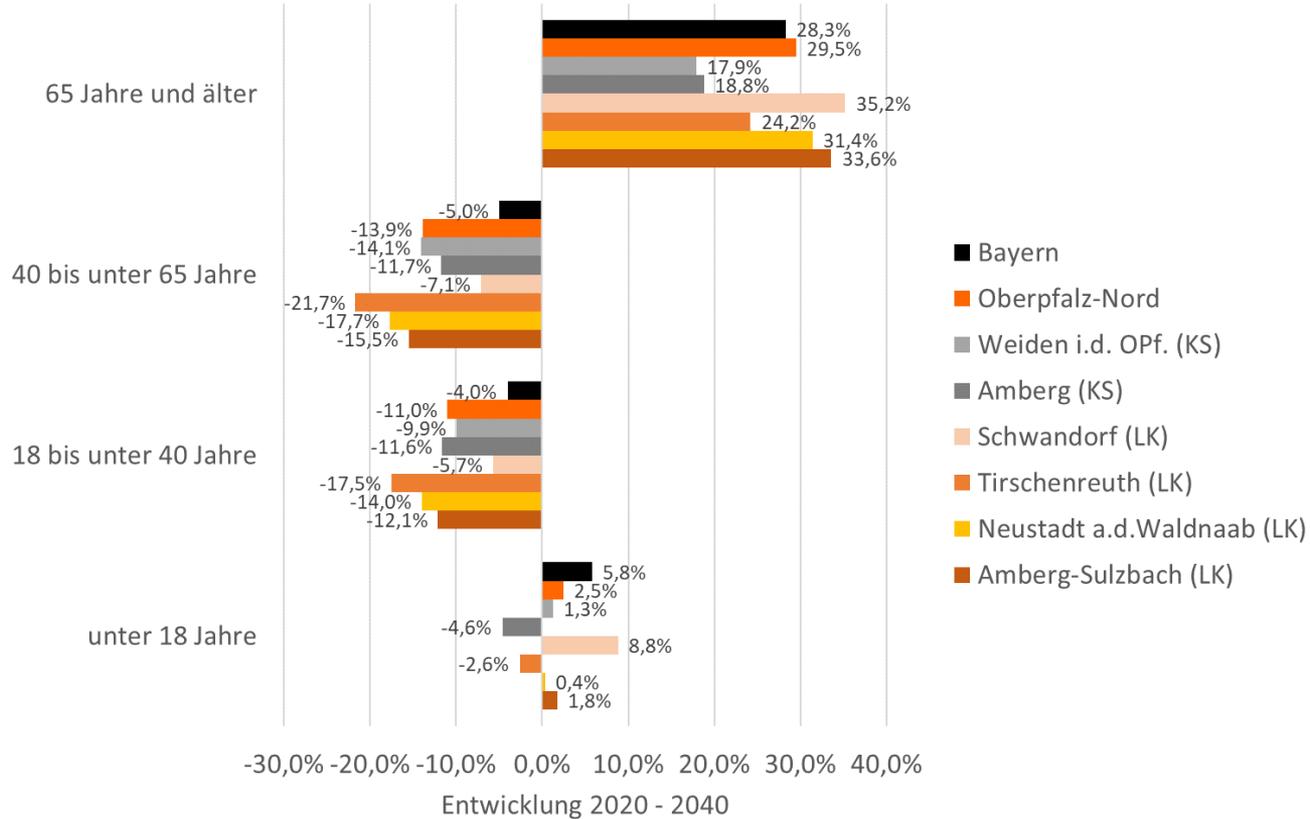
Quelle:
 © Geobasis-DE / BKG 2021
 © OpenStreetMap

Wohnungsprognose auf Basis der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik



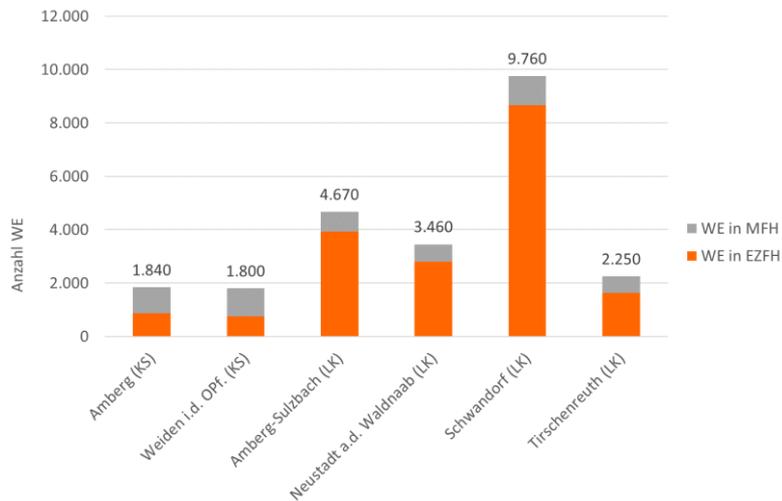
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent		Häufigkeit	
unter -7,5 „stark abnehmend“		2	Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“		16	Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“		23	Bayern: +3,9 %
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“		39	
7,5 oder mehr „stark zunehmend“		16	

Zukünftige Altersentwicklung in der Oberpfalz-Nord

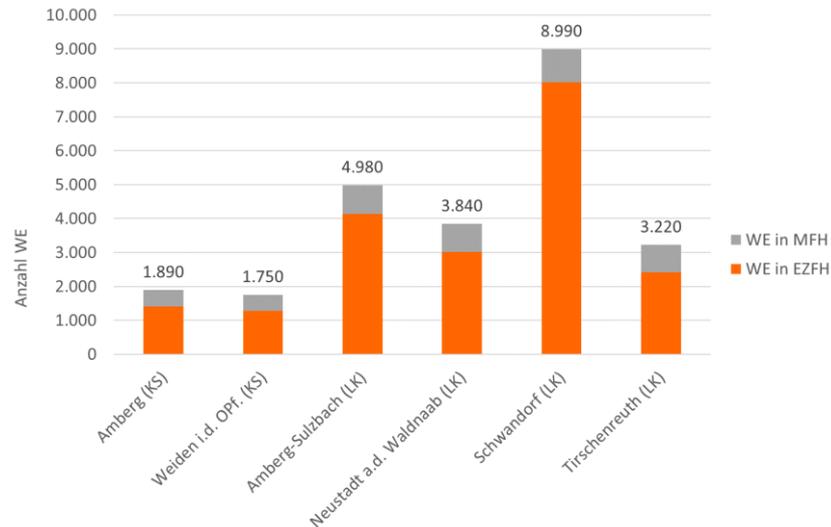


Neubaubedarf in der Oberpfalz-Nord

Wohnungsbedarf



Wohnungsnachfrage



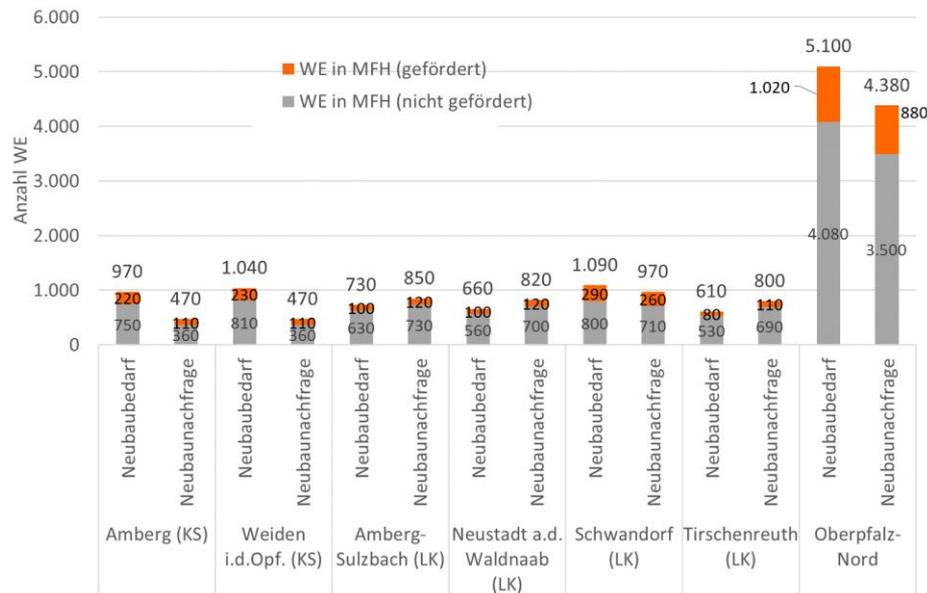
- Zwischen rund 24.000 und 25.000 Wohneinheiten (WE) zwischen 2020 und 2040

Neubaubedarf in den Gemeindetypen

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Segment	Neubaubedarf (WE) nach Gemeindetyp							
		Gesamt	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittelzentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittelzentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grundzentren (periphere Lage)	Typ 5: Grundzentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)
Amberg (KS)	WE in EZFH	870	870						
	WE in MFH	970	970						
	Summe WE	1.840	1.840						
Weiden i.d. OPf. (KS)	WE in EZFH	760		760					
	WE in MFH	1.040		1.040					
	Summe WE	1.800		1.800					
Amberg- Sulzbach (LK)	WE in EZFH	3.940		530		2.040		1.370	
	WE in MFH	730		130		420		180	
	Summe WE	4.670		660		2.460		1.550	
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	WE in EZFH	2.800		100	750	360	110	1.280	200
	WE in MFH	660		70	150	100	50	220	70
	Summe WE	3.460		170	900	460	160	1.500	270
Schwan- dorf (LK)	WE in EZFH	8.670		4.250	1.710	1.410	40	870	390
	WE in MFH	1.090		790	190	100	0	0	10
	Summe WE	9.760		5.040	1.900	1.510	40	870	400
Tirschen- reuth (LK)	WE in EZFH	1.640		530	400		230	390	90
	WE in MFH	610		160	280		70	60	40
	Summe WE	2.250		690	680		300	450	130
Oberpfalz-Nord	WE in EZFH	18.680	870	6.170	2.860	3.810	380	3.910	680
	WE in MFH	5.100	970	2.190	620	620	120	460	120
	Summe WE	23.780	1.840	8.360	3.480	4.430	500	4.370	800

Neubaubedarf geförderter WE in der Oberpfalz-Nord

- Fortschreibung der Versorgungsquote wenig zielführend
- Methodischer Ansatz über die Ummobilität (unterschieden nach Zielgruppen)
- Definition von Zielgruppen für geförderte Wohnungen (Ältere, Familien, Alleinerziehende mit niedrigen Einkommen)
- Ermittlung des Anteils dieser Haushalte an allen umziehenden Haushalten (Fokus MFH)



Wohnungsmix für Mehrfamilienhäuser im Neubau

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

Freifinanzierte
Mietwohnungen /
Eigentumswohnungen

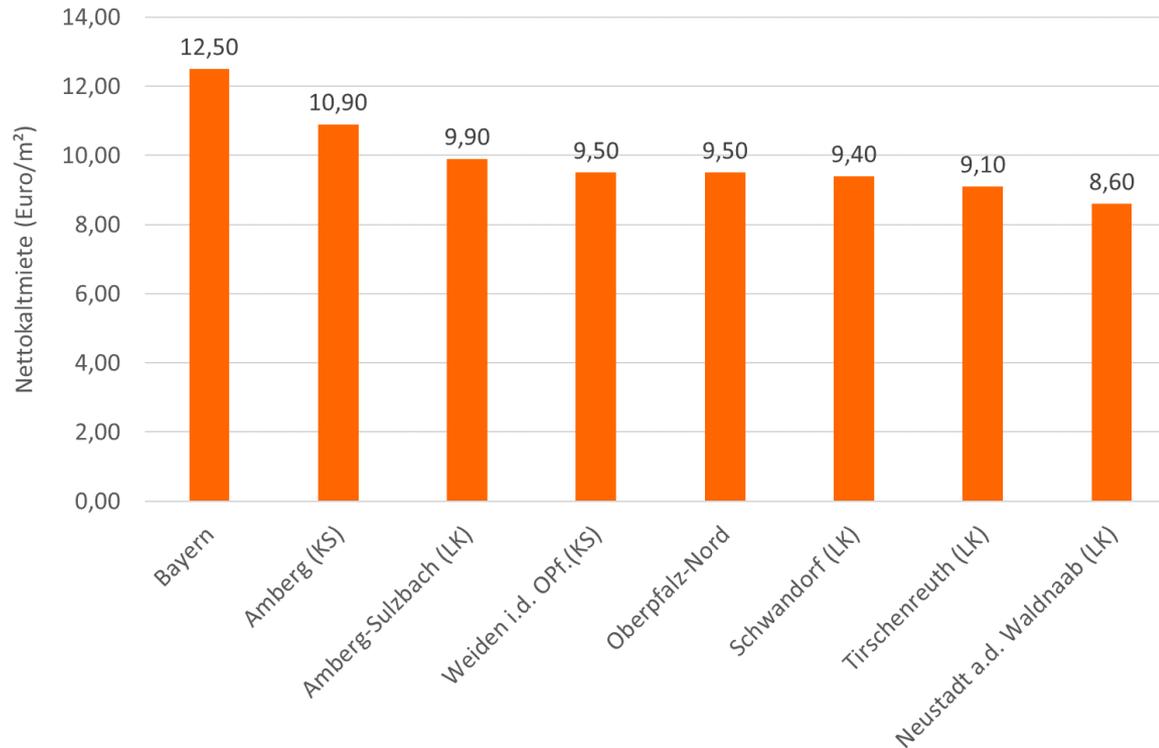
Geförderte
Mietwohnungen

	Eine Person	Zwei Personen	Drei Personen	Vier Personen	Fünf Personen
Wohnflächenobergrenze	40 / 50 m²	55 / 65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
Amberg (KS)	15%	36%	30%	12%	8%
Weiden i.d.Opf. (KS)	15%	39%	29%	10%	8%
Amberg-Sulzbach (LK)	10%	29%	35%	16%	10%
Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	9%	30%	35%	15%	10%
Schwandorf (LK)	10%	28%	35%	16%	11%
Tirschenreuth (LK)	10%	31%	34%	15%	10%

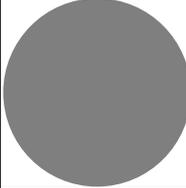
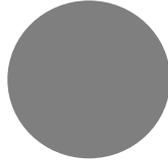
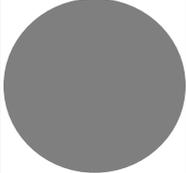
Wohnungsmix für Mehrfamilienhäuser im Neubau

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

Medianmiete für freifinanzierte Neubauwohnungen 2021/22



Neubaubedarf in der Oberpfalz-Nord bis 2040

	Typ 1: Ober- zentren	Typ 2: Mittel- zentren (städtisches Umfeld)	Typ 3: Mittel- zentren (ländliches Umfeld)	Typ 4: Grund- zentren (periphere Lage)	Typ 5: Grund- zentren (sehr periphe Lage)	Typ 6: Orte (periphere Lage)	Typ 7: Orte (sehr periphere Lage)
Neubau von Ein- /Zweifamilienhäusern							
Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen / Eigentumswohnungen							
Neubau von geförderten Mietwohnungen						im Einzelfall zu prüfen	

Handlungsfeldern nach Gemeindetypen

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

- + erhöhte Relevanz
- 0 mittlere Relevanz
- geringe Relevanz

Innenentwicklung und Leerstand (I)

- Systematische Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen
- Umfrage bei den Eigentümern von Baulücken zur Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft
- Entwicklung von Beratungsangeboten für Eigentümer von Baulücken oder anderen Grundstücken der Innenentwicklung
- Aktivierung von Einliegerwohnungen durch Ansprache von Hauseigentümern.
- Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen in der Oberpfalz-Nord zur Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Prüfen der Fördermöglichkeiten für eine intensivierete Innenentwicklung.

Innenentwicklung und Leerstand (II)

- Leerstand wird demografisch bedingt zunehmen
- Größte Betroffenheiten in den Gemeindetypen 5 und 7: in den drei Landkreisen Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab und Amberg-Sulzbach
- Gemeindetyp 6: vor allem im Landkreis Tirschenreuth, möglicherweise auch in den Landkreisen Amberg-Sulzbach und Neustadt a.d. Waldnaab
- Hinzu kommen im gesamten Verbandsgebiet qualitative Neubaubedarfe, weil der Wohnungsbestand qualitativ nicht mehr reicht

Innenentwicklung und Leerstand (III)

- Beobachtung des Leerstandes (Leerstandsmonitoring):
- Aktive Ansprache und Beratung von Eigentümern leerstehender und potenzieller leerfallender Immobilien
- Identifizierung von Bereichen, in denen Leerstände entstehen könnten (Analyse der Altersstrukturen der Bevölkerung).
- Kommunale Förderprogramme, wie z.B. „Jung kauf alt“
- Förderinitiative „Innen statt außen“ der Bayerischen Staatsregierung
- Bauliche Beratung (u.a. zu Umbau- oder Erweiterungs-Möglichkeiten)
- Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen in der Oberpfalz-Nord

Wohnungsmarktkoordination

- Wohnungsmarktbericht (regelmäßig, kurz, wichtige Parameter)
- Leerstandskataster
- Verbesserung der Information über die Nachfrager nach Wohnraum (wohnungssuchenden Haushalte, Haushalte, die ein Baugrundstück suchen)
- Wohnungsmarkt-Dialog zwischen den Kommunen (gemeinsames Verständnis der Situation und möglicher Zukunftspfade)
- Der Planungsverband kann hier unterstützend wirken (Initiierung, Begleitung, Beratung)