

Harald STANDL, Heinersreuth/Paderborn

**Wohnungsmarktprobleme  
im ländlichen Raum Westdeutschlands.  
Das Beispiel der Schrumpfsregion NO-Bayern**

**Summary**

During the last 10 years, intensive research projects pointed out diversified problems of shrinking regions in the New Laender of the Federal Republic of Germany. However, there have been few, if any, similar region-scientific research projects undertaken in peripheral and rural West Germany, although regions in the Old Laender also suffer from comparable shrinkage problems. The essay at hand represents the results of detailed research undertaken in Northeast Bavaria in 2001 by the Geography Department of Bamberg University. The main point of focus is put on the small villages of Selb and Hohenberg on the Eger river, which are coined by old industry. During the last 25 years, this economically rather underdeveloped region showed selective migration processes. One consequence out of many is a shrinking and overaged society. This negative demographic development has already resulted in a massive surplus of demand on the housing and real estate market as well as in growing vacancies of housing space. Therefore, within local and regional residential markets, several sectoral differences on the one hand as well as (intra-) regional and (intra-) municipal models of differentiation on the other hand can be observed.

Zu den vielfältigen Problemen von Schrumpfsregionen in den Neuen Bundesländern ist im Verlauf der zurückliegenden etwa 10 Jahre bereits intensiv geforscht wurden. Wissenschaftliche Einrichtungen, die aus verschiedenen Blickwinkeln heraus die Entwicklungen in demographischer, sozio-ökonomischer und städtebaulicher Hinsicht untersucht haben, sind neben dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und der Akademie für Raumforschung und Landesentwicklung (ARL) insbesondere in Ostdeutschland angesiedelte Institutionen wie beispielsweise das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) in Dresden, das Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) in Leipzig, das Umweltforschungszentrum

Leipzig-Halle (UFZ) oder das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) in Berlin. Hingegen sind entsprechende raumwissenschaftliche Forschungen zu Entwicklungen im peripheren ländlichen Raum Westdeutschlands bislang kaum unternommen worden, obwohl diese Regionen bereits unter ähnlichen Problemen der Schrumpfung zu leiden haben.

Im Folgenden werden die Ergebnisse detaillierter Feldarbeiten vorgestellt, die seit 2001 am Institut für Geographie der Universität Bamberg in NO-Bayern durchgeführt wurden. Sämtliche Einzelstudien (v.a. STANDL 2001; KIEFERT 2003) hatten ausnahmslos interdisziplinären Charakter und waren im Überschneidungsbereich von Geographie und Demographie angesiedelt. Die Auseinandersetzung mit der Thematik konzentrierte sich in einer ersten Phase vornehmlich auf den Aspekt der Bevölkerungsschrumpfung und den dadurch hervorgerufenen Leerstand von Wohnraum (siehe KIEFERT u. STANDL 2004). Im Jahr 2005 ist dann die Fragestellung folgerichtig auf die Wohnungsmarktentwicklung ausgeweitet worden.

Die wesentliche Zielsetzung bestand darin, auf der Basis jüngerer Bevölkerungsentwicklungen und aktueller Bevölkerungsstrukturen, der Arbeitsmarktentwicklung, der möglichst exakten Erfassung von Wohnungsleerständen sowie der Analyse der Wohnungsmarktentwicklung entsprechende Prognoseszenarien für den Zeitraum bis 2020 abzuleiten, um sie politisch und planerisch in der Region Agierenden zur Verfügung stellen zu können. Diese Vorgehensweise zur mittelfristigen Exploration der künftigen Siedlungsentwicklung folgt damit den vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erarbeiteten Vorschlägen für die Erstellung von Regionalprognosen und Trendszenarien (siehe dazu u.a. STIENS 2003, 9). Zur Erlangung möglichst aussagekräftiger Ergebnisse wurde die kommunale Maßstabsebene gewählt. Hierbei sollten „differenzierte und aktuelle Informationen zum Wohnungsbestand und darüber hinaus zu den Veränderungsprozessen im Bestand“ (BBR 2004b, 6) erhoben werden, an denen es insbesondere auf kleinräumiger Basis noch immer erheblich mangelt. Untersuchungsobjekte waren die Große Kreisstadt Selb (mit heute 17.550 EW) sowie die Kleinstadt Hohenberg an der Eger, da sie die in der Region vorherrschende Siedlungsstruktur beispielhaft repräsentieren, wobei für Hohenberg ausschließlich der Wandel in der Kerngemeinde (mit ca. 1.300 Einwohnern) analysiert wurde, ohne den erst in den späten 1980er und 1990er Jahren aufgesiedelten Gemeindeteil Neuhaus an der Eger einzubeziehen. Abbildung 1 zeigt die Lage der Kommunen am östlichen Rand des bayerischen Regierungsbezirks Oberfranken, im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, mit jeweils direkter Grenznähe zur Tschechischen Republik.



Abb. 1: Lage der beiden untersuchten Gemeinden im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Wie aus der aktuellen Bevölkerungsprojektion des BBR (BBR 2003 bzw. BBR 2004a) ersichtlich, wird sich die in Ost-Oberfranken in den 1990er Jahren noch vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 1999 bis 2020 erheblich verschlechtern, so dass in der Untersuchungsregion mit einem starken Bevölkerungsrückgang von über  $-10\%$  zu rechnen ist. Diese allgemein sich abzeichnende Tendenz wirkt sich im intra-regionalen oder gar intra-kommunalen Vergleich – wie noch zu zeigen ist – aktuell in teilweise recht unterschiedlicher Intensität aus. So handelt es sich bei Selb und Hohenberg bislang um besonders dramatische Beispiele innerhalb dieser monostrukturierten, weil fast ausschließlich auf Textilverarbeitung und insbesondere auf Porzellanherstellung basierenden Altindustrieregion, da beide Kommunen vom jüngsten Deindustrialisierungsprozess besonders intensiv betroffen waren.

Bevor auf die aktuelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt eingegangen werden kann, sollen die dahinter stehenden ökonomischen, demographischen und siedlungsstrukturellen Veränderungen zur Darstellung kommen.

### Die Schrumpfungsprozesse am Beispiel von Selb

Der Strukturwandel in Selb lässt sich allein schon anhand der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen augenscheinlich nachvollziehen ([www.selb.de](http://www.selb.de) – 1).

Zwischen 1990 (10.000 Beschäftigte) und 2003 (nur noch rund 6.600) ergab sich in der Stadt ein Verlust von 3.400 Arbeitsplätzen, was einer Abnahme von rund 33% entspricht. Diese Verminderung ist nahezu ausschließlich auf einen Rückgang im Produzierenden Gewerbe zurückzuführen. Die Zahl der in diesem Sektor Beschäftigten ging im gleichen Zeitraum um fast die Hälfte zurück (von 7.500 auf knapp 3.800). Selbst weltweit renommierte Firmen der Porzellanindustrie wie Hutschenreuther oder Rosenthal, die hier ihren Hauptsitz hatten, wurden entweder ganz liquidiert oder von einem ausländischen Unternehmen aufgekauft. Die Firma Rosenthal betreibt heute die einzige noch in Selb verbliebene Produktionsstätte, nachdem im Jahr 2000 die Marke Hutschenreuther übernommen wurde. Seit 1997 ist jedoch auch Rosenthal nicht mehr selbstständig, sondern gehört zu einem Anteil von 85% dem irischen Unternehmen Waterford Wedgwood. Zahlreiche innenstadtnahe Industriebrachen bilden die sichtbaren Relikte dieses massiven ökonomischen Niedergangs.

Da der regionale Arbeitsmarkt keine entscheidenden Kompensationspotentiale für den beschriebenen Deindustrialisierungsprozess bieten konnte, kam es zu einer verstärkten selektiven Abwanderung von Arbeitskräften und in der Folge dessen zu Bevölkerungseinbußen, die für aktuelle bayerische Verhältnisse extrem sind. So fiel die Zahl der Einwohner von nahezu 20.000 im Jahr 1990 auf jüngst etwa 17.000, was einem Rückgang von 15% entspricht (Bevölkerungsstatistik der Stadt Selb). Bayernweit musste im Beobachtungszeitraum keine Gemeinde mit mehr als 10.000 Einwohnern einen ähnlich großen Anteil ihrer Einwohnerschaft abgeben. Im Vergleich dazu blieb die Bevölkerungsentwicklung in der etwa 15 Kilometer südlich gelegenen Großen Kreisstadt Marktredwitz aufgrund der dort traditionell deutlich diversifizierteren Industriestruktur nahezu ausgeglichen.

Der Bevölkerungsrückgang in Selb ist jedoch keineswegs ein Phänomen der letzten 15 Jahre, vielmehr lassen sich mit der vereinigungsbedingten Ausnahme zu Beginn der 1990er Jahre bereits seit über 30 Jahren Schrumpfungstendenzen nachweisen. So verfügte die Stadt im Jahr 1970 noch über 24.000 Einwohner.

Nach Berechnungen von KIEFERT (2003) wird das Medianalter der Einwohner der Stadt im Jahr 2023 voraussichtlich nicht mehr 44,9 Jahre wie im Jahr 2003 betragen, sondern um mindestens 10 Jahre höher liegen. Unter der Annahme einer konstanten Bevölkerungsentwicklung, die zudem die durchschnittlichen Wanderungsgeschehnisse der letzten Jahre berücksichtigt, wird dann jeder zweite Einwohner somit 54 Jahre und älter sein. Bei zunehmenden Wanderungsverlusten könnte sich jedoch sogar eine Veränderungsvariante hinsichtlich den Medianalters bis auf knapp 60 Jahre ergeben. Demnach würden im Jahr 2023 nur noch 14.500 Personen in Selb wohnen.

Die Bevölkerungsverluste der zurückliegenden zwei Jahrzehnte sind nun allerdings weder in ihrer Intensität homogen über den Stadtraum verteilt, noch gilt dies für die aktuelle Altersstruktur (Abb. 2). Obwohl in fast allen Teilräumen Bevölkerungsschrumpfung zu verzeichnen ist, waren diese Verluste am stärksten in den eher peripheren Wohnlagen mit Mietgeschossbauten, insbesondere dort wo – wie im Vorwerk – eine hohe Dichte an Sozialwohnungen vorherrscht. Ebenfalls überdurchschnittliche Verluste ergaben sich im Bereich des Stadtkerns und den direkt angrenzenden Gebieten. Lediglich in den eigenheimgeprägten Wohnquartieren kam es zu nur schwachen Verlusten oder gar zu leichten Gewinnen, wie im Gebiet Kappel.

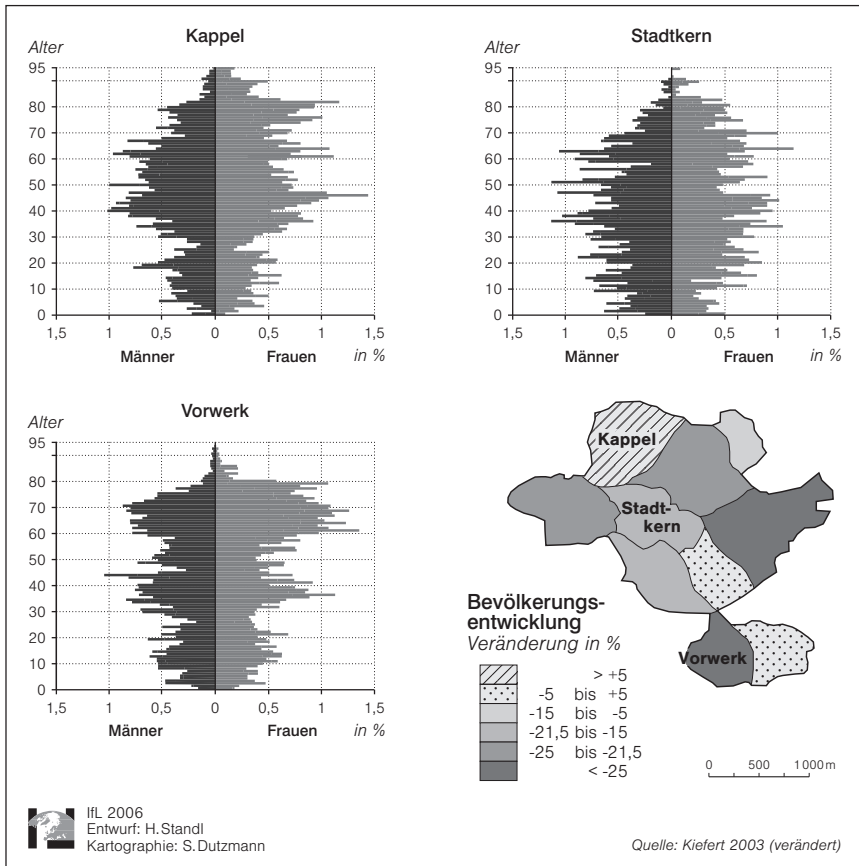


Abb. 2: Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung in Selb (1982-2002) sowie aktuelle Altersstrukturen in ausgewählten Stadtteilen (April 2003)

Das Vorwerk als wesentlich vom sozialen Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre geprägter Stadtteil war ursprünglich für mehr als 4.000 Einwohner konzipiert. Heute leben hier nur noch knapp 2.000 Einwohner, von denen ein großer Teil zu den ehemaligen Erstbeziehern des Wohnraums gehört. In diesem Fall hat in zweierlei Hinsicht jüngst ein klarer Filtering-Prozess stattgefunden. Denn neben der alten Bevölkerung weist die noch verbliebene jüngere Einwohnerschaft eine Sozialstruktur auf, die durch einen hohen Anteil an Ausländern, Aussiedlern und Sozialhilfeempfängern angezeigt wird.

Für die Wohnungsnachfrage ist allerdings nicht die Bevölkerungszahl entscheidend, sondern vielmehr die Zahl der Haushalte. Zwischen letzteren, also den Trägern der Wohnungsnachfrage und dem Angebot an Wohnungen hat sich in quantitativer Hinsicht eine tiefe Kluft entwickelt (Abb. 3). Seit 1996 konnte der Rückgang der Wohnbevölkerung nicht mehr durch eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kompensiert werden. Die Folge war ein massives Anwachsen der Wohnungsleerstände.

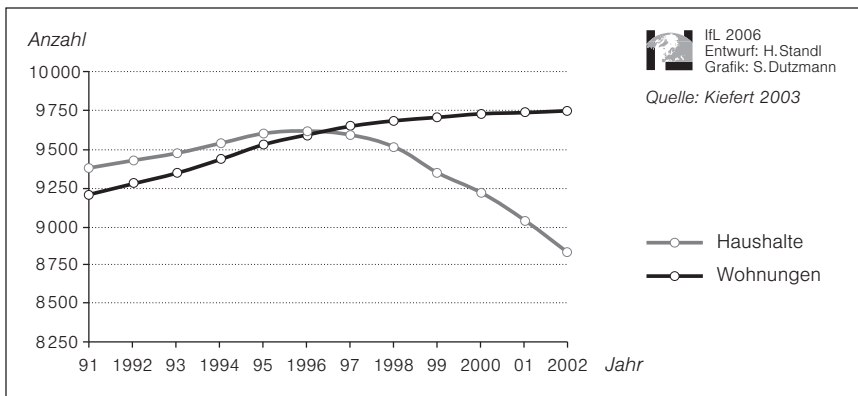


Abb. 3: Entwicklung von Wohnungszahl und privaten Haushalten in Selb (1991-2002)

Gemeindeweit kann von einer aktuellen Leerstandsquote in Höhe von 9% ausgegangen werden. Die räumliche Verteilung der Leerstände ist dabei in engem Maße an die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung gekoppelt. So fallen die Leerstände im zentralen Stadtbereich mit über 12% am deutlichsten aus (Abb. 4). Zu begründen ist dies mit den besonderen Charakteristika des Wohnraums im Stadtkern, der sich überwiegend durch kleine, nicht familiengerechte Mietwohnungen auszeichnet, mit einem wenig attraktiven Wohnumfeld sowie den dadurch bedingten spezifischen Haushaltsstrukturen (Single- und Zweipersonen-Haushalte). Die höchste Leerstandsquote (mit fast 20%!) weist allerdings der in Abbildung 4 nicht dargestellte, vom

Stadtkern etwa vier Kilometer entfernt liegende Gemeindeteil Selb-Plößberg auf, der vom oben angesprochenen Deindustrialisierungsprozess besonders betroffen war und in dem die Qualität der vorhandenen gründerzeitlichen Altbausubstanz extrem niedrig ist. Im Stadtteil Vorwerk ist ein ebenfalls stark überdurchschnittlicher Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Lediglich im Bereich der Wohngebiete mit Eigenheimcharakter (Kappel) liegen die Werte noch im Rahmen der Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve von bundesweit ca. 2–3% oder darunter. Wie sich in diesen Gebieten allerdings die zukünftige Entwicklung vollziehen wird, lässt sich aufgrund der nachteiligen Altersstruktur (vgl. Abb. 2) bereits jetzt erahnen.

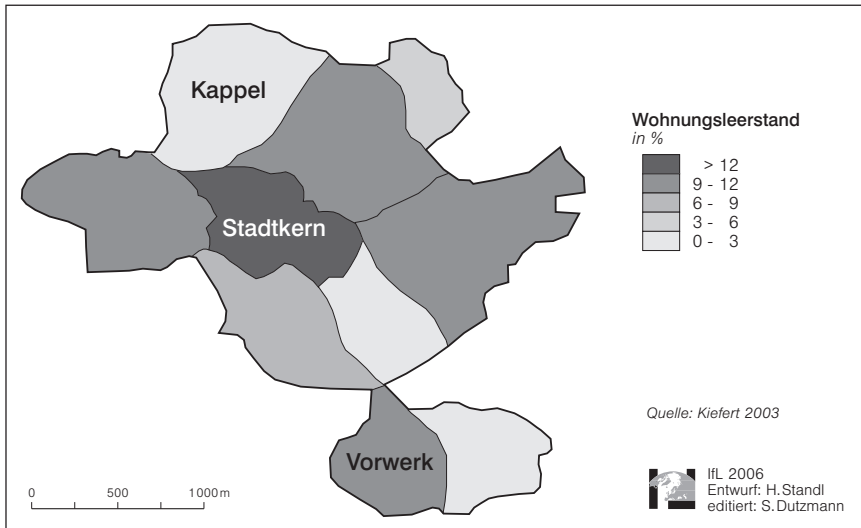


Abb. 4: Räumliche Verteilung des Wohnungsleerstands im Stadtgebiet von Selb (2002)

### Bevölkerungs- und siedlungsstruktureller Wandel in Hohenberg a.d. Eger

Wie der Beiname besagt, liegt die Kleinstadt Hohenberg am Flüsschen Eger, das unterhalb des historischen Ortskerns mit mittelalterlicher Burg fließt und gleichzeitig die Staatsgrenze zu Tschechien markiert. Weitere Siedlungselemente in der Kerngemeinde sind die Selber Straße, deren Ränder im 18. und 19. Jh. bebaut wurden, sowie die Neubaugebiete, welche seit den 1950er Jahren insbesondere westlich des alten Ortskerns entstanden sind. Letztere haben sich im Verlauf der 1970 und 1980er Jahre noch ein wenig verdichtet. Zuletzt wurde Ende der 1990er Jahre ein größeres Areal zur Bebauung erschlossen, das sich westlich anschließt (Abb. 5). Etwa 70%

aller Wohngebäude befinden sich im Eigentum der Bewohner (Quelle: Eigene Erhebungen aus dem Jahre 2001 in Form einer repräsentativen Haushaltsbefragung).



Abb. 5: Die Siedlungsstruktur der Stadt Hohenberg an der Eger im Luftbild (2000)

Auf den ersten Blick entspricht Hohenberg einer ländlichen Idylle. Dahinter verbirgt sich jedoch eine Leerstandsquote beim Wohnraum von ebenfalls schon 7% (Stand: 2001), die wiederum auf einer sehr ungünstigen Bevölkerungsstruktur basiert (Abb. 6). Die Mehrzahl der etwa 500 Haushalte besteht nur noch aus ein bis zwei zumeist älteren Personen (über 50 Jahren). In zwei von drei Haushalten fehlen bereits heute die Angehörigen der nachfolgenden Generation, die das Immobilieneigentum der Eltern im Erfall selbst weiter bewohnen könnten. Bei gleichbleibenden Bedingungen muss für das Jahr 2020 daher von einer Leerstandsquote zwischen 22% und 25% ausgegangen werden.

Aktuell steht überwiegend vor dem 2. Weltkrieg erbaute, häufig sanierungsbedürftige Bausubstanz leer. Besonders im Bereich der Hauptverkehrsstraße (v.a. der steilen Selber Straße), wo in Folge des zunehmenden Schwerlastverkehrs seit der Grenzöffnung zur Tschechischen Republik die Emissionsbelastung stark angestiegen ist, lässt sich die zur Zeit negativste Entwicklung feststellen. Außerdem ist auch architektonisch bedeutsame Bausubstanz von Leerstand betroffen, wie z.B. ein denkmalgeschütztes Gebäude (das „Alte Forsthaus“ von 1768) in der Ortsmitte von Hohenberg, das seit mehr als fünf Jahren unbewohnt ist. Wäre das Objekt im suburbanen



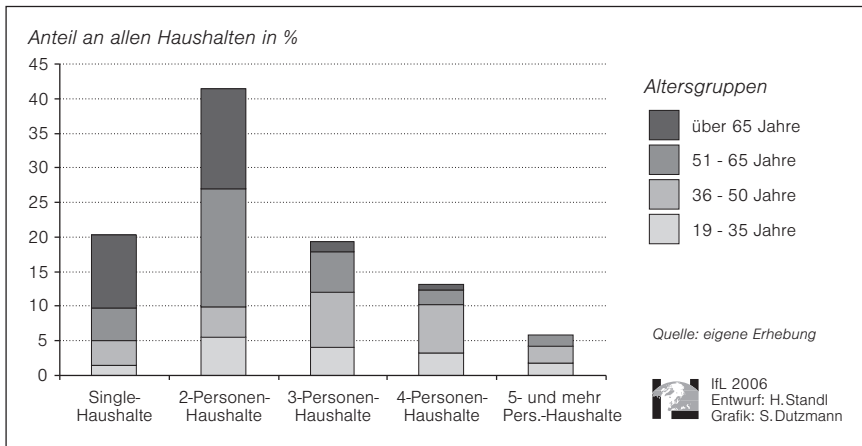


Abb. 6: Alter des Haushaltsvorstands im Bezug zur Haushaltsgröße in Hohenberg an der Eger (2001)

Raum einer größeren Stadt angesiedelt, hätte sich vermutlich schon längst ein finanzkräftiger Investor gefunden, um es zu sanieren. Derartige Gentrifizierungsprozesse kommen hier im peripheren ländlichen Raum hingegen nicht zum Tragen. Vielmehr hat sich die Gemeinde bereits im Jahr 2004 dazu entschlossen, zwei baufällige Häuser in den genannten Problemlagen aufzukaufen und auf eigene Kosten abzutragen. Die getätigten Investitionen in Höhe von 61.000 Euro dienen im Wesentlichen dazu, den Friedhofseingang von Seiten der Selber Straße bzw. den Vorplatz der Burg Hohenberg zu verschönern. Solch vereinzelte Rückbaumaßnahmen können jedoch auch nach Einschätzung der kommunalpolitisch Verantwortlichen keine nachhaltige Strategie zur Lösung der Leerstandsproblematik darstellen. Alternative städtebaupolitische bzw. planerische Konzepte werden aber bislang ebenfalls noch nicht öffentlich diskutiert. In kleineren Gemeinden wie Hohenberg steht man diesem negativen siedlungsstrukturellen Phänomen weiterhin ratlos gegenüber.

### Zwischenfazit

Der Niedergang der altindustrialisierten Monostrukturen bewirkte einen massiven Umbruch in der Entwicklung der beiden (klein-)städtischen Siedlungen. Beide Kommunen – wie auch große Teile der Region – müssen sich auch weiterhin einem äußerst schmerzhaften Strukturwandel unterziehen.

In den altindustriellen (strukturellschwachen) Regionen des nördlichen und östlichen Oberfranken sind bereits seit etwa 25 Jahren selektive Abwanderungsprozesse zu beobachten. Folgen sind u.a. eine schrumpfende und

überalterte Bevölkerung. Die negative demographische Entwicklung bedeutet Angebotsüberhänge auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie einen wachsenden Leerstand von Wohnraum. Im Weiteren soll daher auf die Auswirkungen von Schrumpfung auf den lokalen und regionalen Wohnungsmarkt eingegangen werden, wobei *sektorale Unterschiede* einerseits sowie *(intra-)regionale bzw. (intra-)kommunale Differenzierungsmuster* andererseits herauszuarbeiten sind.

### **Konsequenzen für den Wohnungsmarkt**

Die Erkenntnisse, die im Folgenden zur Darstellung kommen, basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen von Expertengesprächen mit in der Region über einen langen Zeitraum hinweg agierenden Immobilienmaklern sowie auf der aktuellen Auswertung von Immobilienangeboten ([www.sparkasse-fichtelgebirge.de](http://www.sparkasse-fichtelgebirge.de); [www.maklerbuero-uebler.de](http://www.maklerbuero-uebler.de)).

#### *a) Sektorale Differenzierung*

Um ein möglichst detailliertes Bild zu erhalten, werden die wichtigsten Marktsegmente getrennt voneinander analysiert (der Neubau von Eigenheimen und der aktuelle Grundstücksmarkt, der Mietwohnungsmarkt sowie die Marktstrukturen bei gebrauchten Immobilien, wobei hier nochmals zwischen Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und kleineren Eignheimen unterschieden wurde).

Eines der markantesten Ergebnisse ist, dass es trotz einer äußerst günstigen Kostenstruktur für Baufinanzierung und den Erwerb von Bauland aktuell quasi *keine Neubautätigkeit mehr* gibt. Dies trifft nicht nur auf die beiden untersuchten Gemeinden zu, sondern nahezu auf die gesamte Region Ost-Oberfranken. Wie am Beispiel von Hohenberg festzustellen ist, werden bereits erschlossene Neubaugebiete für die betroffenen Kommunen sogar zur Kostenfalle. Denn trotz der Tatsache, dass die Mehrzahl der jungen, gut ausgebildeten Arbeitnehmer bereits aus der Region abgewandert ist, und obwohl bei weitem noch nicht das gesamte, nur wenige Jahre zuvor ausgewiesene Baugebiet im Ortsteil Neuhaus/Eger aufgesiedelt war, hat sich der Hohenberger Stadtrat Ende der 1990er Jahre dazu entschlossen, das bereits erwähnte, mit 34 Parzellen sehr groß dimensionierte Areal „Langer Weg“ am Ortsrand der Kerngemeinde auszuweisen und bei der infrastrukturellen Erschließung in finanzielle Vorleistung zu treten. Aufgrund der zum Erliegen gekommenen Nachfrage nach Bauland konnten davon zwischenzeitlich nur 19 Einheiten verkauft werden, so dass der kommunale Etat in hohem Maße überschuldet wurde und dadurch jegliche Flexibilität für investive Maßnahmen verloren ging. So mussten im Haushaltsjahr 2004 für die finanzielle Ablösung der Verbindlichkeiten für das Baugebiet „Langer Weg“ bei Bayerngrund Mittel in Höhe von insgesamt 1,8 Mio. Euro aufgebracht

werden, wodurch der Kassenkreditrahmen der Gemeinde vollständig ausgeschöpft und kurzfristig sogar überschritten werden musste. Die Verschuldung der Stadt Hohenberg stieg somit von 4,2 Mio. Euro Ende 2003 auf 5,0 Mio. Euro Ende 2004, was einer Pro-Kopf-Verschuldung von 3.287 Euro entspricht (FRANKENPOST vom 26.01.2005). Insgesamt warten noch 22 gemeindeeigene Bauparzellen auf einen Käufer. Die Zahl wäre noch bedeutend höher, wenn nicht ein in Hohenberg ansässiger Immobilienmakler und überregional agierender Anbieter von Fertighäusern zahlreiche Parzellen aufgekauft hätte, um darauf Musterhäuser seiner Firma zu errichten. Dem auch als Stadtrat fungierenden Akteur kann somit eine zentrale Rolle in der lokalen und regionalen Immobilienwirtschaft zugesprochen werden.

Das erhebliche Überangebot an erschlossenem Bauland ist jedoch kein singuläres Phänomen, denn in den Gemeinden des Landkreises Wunsiedel stehen aktuell weit über 250 solcher Grundstücke zum Verkauf. Trotz der bereits extrem niedrigen Preise für erschlossenes Bauland, die bei nur noch 25 bis 35 Euro pro Quadratmeter liegen, lassen sich derzeit keine Kaufinteressenten finden. Um Bauwilligen noch weiter entgegen zu kommen, werden Parzellen zwischenzeitlich sogar in Erbpacht zu knapp 70 Eurocent zuzüglich Erschließungskosten abgegeben (siehe Abb. 7). Als zusätzlicher Anreiz für Familien kann dann ggf. noch Baukindergeld beantragt werden. Doch trotz dieses Konkurrenz- und Preiskampfes zwischen den in der Region ansässigen Gemeinden verfolgen die meisten Kommunalpolitiker noch immer das traditionelle Wachstumsparadigma. Nach Aussagen des Hohenberger Bürgermeisters plant beispielsweise die Gemeinde Schirnding, die mit Hohenberg eine Verwaltungsgemeinschaft bildet, im Jahr 2006 die Ausweisung und Erschließung eines weiteren großen Neubaugebietes, obwohl man dort im Zeitraum von 1994 bis 2004 etwa 320, d.h. 18% seiner ehemals 1.750 Einwohner verloren hat! In den regionalen Mittelzentren wie Selb und Marktredwitz variieren die Grundstückspreise je nach Lage in einer Größenordnung von 50 bis 125 Euro pro Quadratmeter.

Der **Mietwohnungsmarkt** ist nach gleichlautenden Aussagen der Kommunen und der Immobilienmakler relativ stabil. Allein Neuvermietungen von Substandardwohnungen (ohne Zentralheizung und modernen sanitären Einrichtungen) lassen sich aufgrund des massiven Angebotsüberhangs nicht mehr realisieren. Insbesondere die schon älteren Mietshäuser stehen daher unter massivem Sanierungsdruck. Wegen des dauerhaft niedrigen Mietniveaus stellt sich die Rentabilitätsfrage für derartige Investitionen. Institutionelle Anbieter, wie z.B. kommunale Wohnungsbaugenossenschaften (siehe unten), sind bei Sanierungsprojekten eindeutig im Vorteil gegenüber privaten Eigentümern. Sie können nicht nur erheblich einfacher an staatliche Fördermittel gelangen, sie profitieren aufgrund der großen Zahl an zu verwaltenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bei Sanierungsmaß-



*Vielfalt erleben*

Günstige Baugrundstücke in  
**Hohenberg a. d. Eger und Schirnding**

EUR 17,- je qm bzw. jährliche Erbpacht von  
 EUR 0,68 je qm zzgl. Erschließung.  
 Für Familien mit Kindern Baukindergeld

Beraten werden Sie im Bauamt der  
 Verwaltungsgemeinschaft Schirnding  
 Herrn Rädcl, Tel. 0 92 33 - 77 11-27, Fax 77 11-38  
 eMail: walter.raedel@vg-schirnding.de  
 www.schirnding.info - www.hohenberg.info

Abb. 7: Annonce der Gemeinde Hohenberg an der Eger und Schirnding in der regionalen Tageszeitung über den Verkauf von erschlossenem Bauland.  
 Quelle: FRANKENPOST vom 16.09.2005

nahmen zusätzlich von betriebswirtschaftlichen Synergieeffekten. Aufgrund dessen wird sich die Konkurrenz zwischen institutionellen und privaten Vermietern in der Region zukünftig verschärfen. So wurden im Bestand der kommunalen Wohnungswirtschaft in Selb sogar bereits erste Maßnahmen zur Bestandsreduzierung durchgeführt. Aufgrund der Zugehörigkeit des Stadtteils Vorwerk zum Bund-Länder-Programm Soziale Stadt kam es in diesem Gebiet bereits zu Abbrüchen von fünf Wohngebäuden, die mit entsprechenden Fördermitteln bezuschusst wurden ([www.selb.de](http://www.selb.de) – 2). Außerdem ist Selb Pilotstadt des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau-West ([www.stadtumbauwest.de](http://www.stadtumbauwest.de)). Eine der wesentlichen strukturellen Voraussetzungen für die Aufnahme in die genannten Förderprogramme lag in der Tatsache, dass ein hoher Prozentsatz an Wohnungen im Eigentum institutioneller Anbieter sind. In Selb trifft dies auf 360 Wohngebäude mit über 2.150 Wohnungen zu, was ca. acht Prozent aller Wohngebäude bzw. etwa 22% aller Wohnungen in der Stadt entspricht. Bei den Eigentümern handelt es sich insbesondere um die 1952 gegründete *Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (Gewog) Selb*, in deren Eigentum sich etwa 240 Wohngebäude und über 1.500 Wohnungen befinden, sowie um den älteren und weniger bedeutenden *Bauverein*.

Die Mehrzahl der während der 1950er und 1960er Jahre mehrheitlich auf dem Vorwerk entstandenen Mietgeschossbauten war am Ende der 1990er Jahre von minderqualitativer Ausstattung und baulichen Mängeln betroffen. Noch im Jahr 2002 konnte davon ausgegangen werden, dass rund 70% der Wohnungen im Besitz der *Gewog Selb* einer umfassenden Sanierung bedurf-

ten oder zu deren Erhalt zumindest Instandhaltungsreparaturen erforderlich waren (KIEFERT 2003). Die Statistik des *Bauvereins Selb* wies sogar eine noch höhere Quote an sanierungsbedürftigem Wohnraum oder reparaturbedürftigen Wohnungen auf. Fast 81% des Gesamtbestands verfügten demnach nicht über zeitgemäße Heizungs- oder Sanitäreanlagen, knapp 70% der Wohnungen besaßen keine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Fassade bzw. der Fenster.

Als räumliche Wirkungen der erfolgten Rückbaumaßnahmen auf dem Selber Vorwerk wurden u.a. 24 Garagen für insgesamt 44.000 Euro Gesamtkosten errichtet. Des weiteren wird aktuell ein Abenteuerspielplatz auf einer durch Gebäudeabbriss neu gewonnenen Freifläche errichtet. Andere Gebäude wurden komplett saniert, um einen modernen Wohnkomfort zu bieten, und um für Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt auch weiterhin attraktiv zu bleiben. Zum Dritten befindet sich ein so genanntes Impulsprojekt „Pflegestützpunkt“ im Bau, womit dem dramatisch wachsenden Pflegebedarf in der Stadt Rechnung getragen werden soll. Bei dieser Maßnahme werden in einem völligen entkernten Gebäude (Vorwerkstraße 66) acht barrierefreie Wohnungen sowie eine Sozialstation mit Tagespflege errichtet, um dem permanent steigenden Bedarf an altengerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen in der Stadt nachzukommen.

Allerdings bergen die in Selb durchgeführten und noch geplanten Bestandsreduzierungen ein erhebliches Problem- und Konfliktpotential. Zwar wird im Rahmen der Bund-Länder-Programme der sogenannten Bewohnerbeteiligung stets eine herausragende Rolle zugesprochen, in der Realität beklagten sich jedoch zahlreiche Einwohner über die mangelnde Transparenz der Programmmaßnahmen. So erfuhren einige Bewohner betroffener Gebäude erst aus der regionalen Presse vom geplanten Abriss ihrer Häuser. Ebenso wurde die Auswahl der Abrissobjekte kritisiert. Demnach kam es in Folge der Bewohnerumsetzungen zu einem Auseinanderreißen intakter Hausgemeinschaften. Des weiteren blieb die grundsätzliche, über die Abrissförderung hinausgehende Zielorientierung der Programme sehr diffus. Die beschriebenen Förderprogrammen, die dem städtischen Etat eine Eigenbeteiligung von ca. 400.000 Euro abverlangten, können aller Wahrscheinlichkeit nach nur zu einer kurzfristigen Verminderung des lokalen Wohnungsleerstands beitragen. Denn selbst wenn der Abbruch von weiteren 15 Wohngebäuden außerhalb des Vorwerks im Rahmen des Forschungsprogramm ExWoSt *Stadtumbau West* kurz bevorsteht, wobei mittelfristig weitere 10 Wohngebäude zum Abriss vorgesehen sind, so werden die gezeigten staatlichen Eingriffe in der Summe doch nur ganz marginale Effekte für die zukünftige Entwicklung des Leerstands von Wohnraum zeitigen. Selbst unter optimistischen Annahmen muss daher leider davon ausgegan-

gen werden, dass im Jahr 2023 in Selb bis zu 2.350 Wohneinheiten, das sind 24% des jetzigen Gesamtbestands, leer stehen werden (KIEFERT 2003).

Im Gegensatz zu Selb spielt der Mietgeschosswohnungsbau in Hohenberg eine deutlich geringere Rolle. Die zwischen 40 und 50 Jahre alten Gebäude, die sich mehrheitlich im Eigentum des genossenschaftlichen „Bauverein“ (51 Wohnungen) sowie eines der Kommune angegliederten Trägers (*GE-WOG*) befinden, gerieten allerdings jüngst ebenfalls unter massiven Sanierungsdruck und einer damit verbundenen nachlassenden Nachfrage. Als Ende der 1990er Jahre ca. 15% der insgesamt 61 Wohnungen der Städtischen Wohnbaugesellschaft Hohenberg leer standen, hat man nach Einschätzung des ehrenamtlich tätigen Bürgermeister Thoma „mit großem Erfolg“ fast sämtliche Mietshäuser saniert. Die Investitionen, die sich auf insgesamt eine Million Euro beliefen, wurden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert. Das zinsgünstige Darlehen (2%) hat eine Laufzeit von 50 Jahren. Der örtliche Bauverein ist zwischenzeitlich dem Beispiel gefolgt und hat ebenfalls sämtliche 51 Wohnungen komplett sanieren lassen. Defizite bestehen noch in der behindertengerechten Ausstattung der zumeist durch ältere Rentner genutzten Mietwohnungen.

Da es sich in nahezu allen Fällen um eine zweckgebundene Förderung bzw. Kreditaufnahme handelt, können die Mietpreise nicht wesentlich erhöht werden. Die ortsübliche Kaltmiete, die im Fall von Hohenberg zwischen 3,00 bis 3,50 Euro pro Quadratmeter liegt, darf daher selbst bei Neuvermietung nicht überschritten werden. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung sind aktuell sämtliche Wohnungen der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaft vermietet. Neue Mieter sind demnach vor allem jüngere Nachfrager. Zum Großteil zogen sie aus dem näheren Umkreis (maximal 15 Kilometer) zu. Es ist zu vermuten, dass diese Nachfrageimpulse durch die im Jahre 2005 verabschiedete staatliche Sozialgesetzgebung („Hartz-IV“) initiiert wurde. Hierbei wurde das neu eingeführte „Arbeitslosengeld II“ nur an Personen gezahlt, die über einen eigenständigen Haushalt verfügen. Um in den Genuss der finanziellen Förderung zu gelangen, zogen in der Folge zahlreiche junge Erwachsene aus dem elterlichen Haushalt aus und mieteten eine eigene Wohnung an. Eine ähnliche Tendenz wurde bei eheähnlichen Lebensgemeinschaften beobachtet, so dass es aufgrund von formalen Haushaltssplittings zu einer allgemein erhöhten Nachfrage auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt kam. Von dieser zwischenzeitlich revidierten Gesetzgebung profitierten auch die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, da Neuvermietungen von ehemals leer stehendem Wohnraum über (in dieser Form nicht geplante) staatliche Subventionen erst möglich wurden.

Die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** ist eher schwach ausgeprägt. Kaufinteresse besteht nur von Seiten potentieller Eigennutzer. Für Kapitalleger sind Investitionen in solche Immobilien völlig unattraktiv, kam es

doch im Verlauf der zurückliegenden 10 Jahre in der Region zu Preisabschlägen von bis zu 30%. Selbst bei besten Ausstattungskriterien von gebrauchten Immobilien in Selb und Umgebung können Verkäufer nur noch rund 700 Euro pro Quadratmeter erzielen, in Marktredwitz sind es hingegen ein wenig über 1000 Euro. Aktuell wird die Marktlage zusätzlich dadurch verschärft, dass zahlreiche Ferienwohnungen auf den Markt gelangen, die in den 1970er und 1980er Jahren von Großstädtern (mehrheitlich aus West-Berlin) erworben wurden, und die nun (teilweise durch deren Erben) wieder verkauft werden. Ferner kommt es aktuell zur Umwandlung von nicht mehr rentablen Hotelanlagen in Appartements, wie beispielsweise im Kurort Bad Alexandersbad. Investitionen in den Neubau von Eigentumswohnungen sind auch zukünftig nicht mehr zu erwarten, es sei denn in der speziellen Form von Anlagen für betreutes Wohnen. Für derartige, aktuell im Bau befindliche Appartements (mit durchschnittlich etwa 50 Quadratmeter Wohnfläche) sind ca. 2000 Euro pro Quadratmeter zu veranschlagen.

Bei **Mehrfamilienhäusern** sind massive Angebotsüberhänge und ein extremer Preisverfall zu beobachten. Dabei handelt es sich mehrheitlich um sanierungsbedürftige Altbausubstanz, die zumeist vor dem 2. Weltkrieg errichtet wurde. Die Nachfrage nach derartigen Objekten ist quasi zusammengebrochen. Kaufinteresse besteht in kleinem Umfang eigentlich nur noch von Seiten ausländischer Mitbürger, welche die notwendigen Renovierungsarbeiten in Eigenleistung durchführen. Noch schwieriger zu vermarkten sind Immobilien, die über einen zusätzlichen, jedoch zumeist nicht mehr adäquat genutzten Gewerbeanteil (Ladengeschäft, Handwerksbetrieb mit Lagereinrichtungen oder Gastronomiebetrieb) verfügen. Die Immobilienpreise in diesem sehr problematischen Marktsegment bewegen sich (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße) zwischen 50.000 und 100.000 Euro. Teilweise wird von Seiten der Anbieter versucht, diese Mehrfamilienwohnhäuser in mehrere Eigentumswohnungen umzuwandeln. Eine verbesserte Vermarktungschance ergibt sich daraus in der Regel jedoch nicht. Damit die Immobilienmakler bei Preisen im unteren Niveau überhaupt noch aktiv werden, bestehen die meisten von ihnen zwischenzeitlich schon auf einer pauschalen Courtage von Seiten der beteiligten Verhandlungsparteien in Höhe von mindestens 2.500 Euro. Lediglich die Sparkasse Fichtelgebirge hat bislang die Erhebung einer prozentualen Vermittlungsgebühr in Höhe von jeweils 2,9% beibehalten, obwohl diese Praxis bei sehr geringen Verkaufserlösen bei weitem nicht mehr kostendeckend ist.

Zur Kategorie „nahezu unverkäuflich“ müssen auch Bauernhöfe oder sonstige ländliche Anwesen gezählt werden. Es finden sich in der Region nur noch ganz wenige Idealisten, die sich etwa aus besonderen Lifestyle-Motiven heraus für solche Objekte begeistern können. Ein Grund, weshalb das Kaufinteresse an älteren Bauernhöfen gesunken ist, lässt sich nicht

zuletzt mit den erheblichen Belangen des Denkmalschutzes begründen.

Gebrauchte **Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser** sind bei entsprechender Preisflexibilität der Anbieter derzeit noch gut zu vermarkten. Eine zentrale Voraussetzung ist jedoch ein zeitgemäßer Wohnkomfort des Objekts, ohne hohen Sanierungsdruck. Nachfrager in diesem Marktsegment sind zumeist junge (deutsche) Familien.

In der Regel lassen sich gut erhaltene, 30 bis 40 Jahre alte Gebäude mit Grundstücksgrößen zwischen 350 und 750 Quadratmeter derzeit noch für ca. 120.000 Euro verkaufen. Ältere, erheblich renovierungsbedürftige Objekte werden jedoch auch schon für deutlich unter 50.000 Euro angeboten.

Im Verlauf der nächsten 10 bis 15 Jahre dürfte sich die Marktsituation für die Anbieter dramatisch verschlechtern, da zahlreiche Einfamilienhäuser (zumeist durch Erbfall) auf den Markt kommen werden.

#### *b) Regionale Differenzierung des Wohnungsmarktes*

Wie bereits angedeutet, stellt sich der beschriebene, äußerst negative Wandel in der wirtschafts-strukturell ein wenig stärker diversifizierten Mittelstadt Marktredwitz noch deutlich unproblematischer dar. Dort sind sogar Ansätze einer Reurbanisierung zu beobachten. Vor allem junge Familien tragen durch Zuzug zu einer in der Region vergleichsweise stabilen Bevölkerungsentwicklung bei. Dieser Personenkreis sucht offensichtlich nicht mehr primär die ländliche Abgeschiedenheit, sondern nach einem Wohnsitz in zentralen Orten mit guter infrastruktureller Ausstattung und breit gefächertem Arbeitsplatzangebot. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren fortsetzt. Andererseits wird das „Aussterben“ sehr kleiner und rein ländlich geprägter Siedlungen mit alter, sanierungsbedürftiger Bausubstanz weiter zunehmen und sich dadurch die räumlichen Polarisierungstendenzen innerhalb der Region noch deutlich verstärken.

Intrakommunal, d.h. innerhalb der jeweiligen (klein-)städtischen Siedlungskörper ist ebenfalls bereits heute eine eher divergierende, z.T. sogar fragmentierte räumliche Entwicklung evident. Da die auf dem Wohnungsmarkt kaum noch nachgefragten, sehr alten und sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäuser zumeist im Ortskern oder an verkehrsintensiven Straßen liegen, kommt es dort zu bereits ausgeprägten „blight“-Effekten. Bereits in naher Zukunft sind hier partielle Ortswüstungen zu erwarten, wie beispielsweise in der Ortmitte von Schirnding, wo schon jetzt zahlreiche Gebäude leer stehen und selbst für einen Spottpreis von im Einzelfall 25.000 Euro nicht mehr veräußerbar sind. Ein selektiver und staatlich subventionierter Abriss derartiger Leerstände scheint u.a. aus stadtplanerischen Aspekten mittelfristig unvermeidbar, wobei die Frage nach der Finanzierung solcher Rückbaumaßnahmen bislang völlig ungeklärt ist.

Bereits in sehr naher Zukunft werden jedoch auch Wohnsiedlungen zum



Problemfall, die nach dem 2. Weltkrieg erreicht wurden. Denn bis 2020 wird die Alterskohorte der Geburtsjahrgänge 1930–1940 durch Lebenszykluseffekte stark dezimiert. Diese geburtenstarke „Aufbaugeneration“ konnte sich im Verlauf des „Wirtschaftswunders“ durch staatliche Förderung Immobilieneigentum (in der Regel kleine Ein- bis Zwei-Familienhäuser) erarbeiten. Zudem waren sie als sog. Babyboomer bis Mitte der 1960er Jahre für den starken Bevölkerungszuwachs verantwortlich. Diese jetzigen Rentnerhaushalte werden ihr erworbenes Hauseigentum aufgrund des sog. Remanenzeffekts aller Erfahrung nach solange selbst bewohnen, wie es ihnen gesundheitlich möglich ist. Da jedoch anschließend fast zeitgleich eine sehr große Anzahl dieser Häuser der Baujahre 1955–1970 durch Ableben der Bewohner den Immobilienmarkt überschwemmen wird, werden auch ganze, bislang bevölkerungs- und siedlungsstrukturell intakte Siedlungen von massivem Leerstand betroffen sein.

Laut Aussagen von Herrn Busch, einem selbstständigen Makler mit 15 Jahren Berufserfahrung in Marktredwitz, werden derzeit etwa jeweils ein Drittel aller angebotenen Einfamilienhäuser wegen Scheidung, Erbfall oder Wegzug aus der Region verkauft. Vor allem von nicht mehr ortsansässigen Erben bekommt er bei Preisverhandlungen immer öfter den empörten Ausruf „*Ich kann doch mein Elternhaus nicht verschenken!*“ zu hören. Zukünftig könnte der Erbfall in Form von Immobilien – neben dem Verlust der Angehörigen – sogar zur wirtschaftlichen Last für die „Begünstigten“ werden.

Inwieweit die zukünftige Erbgeneration die nach dem Tode der Eltern zugefallenen Ein- bis Zweifamilienhäuser als Ferienhäuser oder im Anschluss an die eigene Pensionierung oder Verrentung selbst wieder als Hauptwohnsitz nutzen und in die Region zurückkehren werden, kann derzeit noch nicht hinreichend beantwortet werden. Nach Einschätzung der noch lebenden Elterngeneration ist diese Entwicklung aber eher unwahrscheinlich. Denn auf die Frage, ob die aus der Region weggezogenen Kinder jemals zurückkehren werden, antworteten 95% aller befragten Haushalte in Hohenberg im Jahre 2001 mit „nein“.

Etwaige Lösungsszenarien zeichnen sich für die betroffene Region nicht ab. Da die jenseits der Staatsgrenze lebenden Tschechen bislang eine vergleichsweise geringe Migrationsbereitschaft aufweisen, ist in naher Zukunft nicht davon auszugehen, dass leer stehende Wohngebäude in großer Zahl von Interessenten aus Tschechien aufgekauft werden. Dieses räumliche Verhalten lässt sich jedoch allein mit der noch eingeschränkten Möglichkeit zur freien Wahl des Wohnsitzes im benachbarten EU-Mitgliedsstaat nur unzureichend erklären. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die nicht unerhebliche sozio-ökonomische Marginalisierung der Bewohner in der zudem dünn besiedelten tschechischen Grenzregion.

## Fazit

Aufgrund der vorgestellten Ergebnisse erscheint es fragwürdig, ob die bisher übliche grobe Differenzierung in Kategorien wie Ostdeutschland = Schrumpfungsregion, Westdeutschland = Wachstumsregion noch haltbar ist. Denn der negative demographische Wandlungsprozess kommt auch in Teilen der alten Bundesländer gar nicht mehr so sehr „auf leisen Sohlen“ daher, wie bislang angenommen wird. Für die kommenden beiden Jahrzehnte muss vielmehr auch im generell demographisch und sozio-ökonomisch wachsenden Bayern von tief greifenden Veränderungen in der Siedlungsstruktur des peripheren ländlichen Raumes ausgegangen werden, die man durchaus als (zumindest partielle) postmoderne Wüstungserscheinung bezeichnen kann. Die Extremregion des nördlichen und östlichen Oberfranken spielt in der Schrumpfungsentwicklung eine Vorreiterrolle. Daher ist es besonders wichtig, hier mit Forschungen anzusetzen. Der allgemeine Trend zur Verstärkung regionaler Disparitäten wird sich zukünftig auf weite Landesteile im Norden und Osten des reichen Bundeslandes Bayern ausweiten. Selbst kleinräumige Polarisierungen werden sich dabei intensivieren. Davon ist insbesondere auch der Wohnungsmarkt betroffen. Damit lassen sich die bereits auf großräumiger Maßstabsebene bekannten Wohnungsmarkttendenzen, die beispielsweise von der DEUTSCHEN BANK (2003) bzw. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004b) formuliert wurden, eindeutig bestätigen. Für die Anbieter von Immobilien im strukturschwachen peripheren ländlichen Raum wird deren Vermarktung zunehmend schwieriger. Es scheint daher dringend geboten, dem Beispiel der neuen Bundesländer zu folgen, und Modellregionen auszuweisen (siehe GATZWEILER u. KOCKS, 2004), um adäquate Lösungsansätze gegen zunehmenden Leerstand von Wohnraum und zukünftige Wüstungserscheinungen im Siedlungsbild zu konzipieren. Bisher fehlt dazu von landesplanerischer Seite in Bayern allerdings noch die notwendige Einsicht bzw. Handlungsbereitschaft. Lokale Marktanpassungsstrategien, wie der in Selb praktizierte „Stadtumbau-West“, zeitigen nur punktuellen und kurzfristigen Erfolg. Für den peripheren ländlichen Raum mit seiner Vielzahl an kleinen Gemeinden und Gemeindeteilen sind derartige Projekte ungeeignet, weil Leerstand von Wohnraum dort vor allem Immobilien betrifft, die sich in individuellem Eigentum befinden. Deren Besitzer haben die ökonomischen Auswirkungen des demographischen Wandels mit zunehmenden Nachfragedefiziten auf dem Wohnungsmarkt selbst zu tragen. Ob vor diesem Hintergrund zukünftig staatliche Zuschussprogramme für den Abriss von überzähligen Gebäuden aufgelegt werden, ist derzeit nicht abzusehen.

## Literaturverzeichnis

- BBR 2003 = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2003: Raumordnungsprognose Bevölkerung, CD-ROM: INKAR PRO. Bonn.
- BBR 2004a = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2004: Raumordnungsprognose 2020 – Regionen und Städte im demographischen Wandel. (= Informationen zur Raumentwicklung, 3/4). Bonn.
- BBR 2004b = BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2004: Wohnungsmärkte in Deutschland. Bonn. (= Berichte, 18).
- DEUTSCHE BUNDESBANK (Hrsg.) 2003: Demografie lässt Immobilien wackeln. (= Deutsche Bank Research, Nr. 283). Frankfurt.
- GATZWEILER, H.-P. u. M. KOCKS 2004: Demographischer Wandel. Modellvorhaben der Raumordnung als Handlungsfeld des Bundes. In: Raumforschung und Raumordnung 62, H. 2, S. 133–148.
- GODERBAUER, E. u. M. KARSTEN 2003: Stadtumbau West – Pilotstädte am Start. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 10/11, S. 669–676.
- KABISCH, S., M. BERNT u. A. PETER 2004: Stadtumbau unter Schrumpfbedingungen. Eine sozialwissenschaftliche Fallstudie. Wiesbaden.
- KIEFERT, H.-Chr. 2003: Situation und Perspektiven der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung der Stadt Selb (Ofr.). Eine empirische Studie unter besonderer Berücksichtigung des Leerstands von Wohnraum. Bamberg (unveröff. Diplomarbeit im Fach Geographie der Univ. Bamberg).
- KIEFERT, H.-Chr. u. H. STANDL 2004: Perspektiven der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung im peripheren ländlichen Raum Oberfrankens. In: Stand und Perspektiven der deutschsprachigen Geographie des ländlichen Raumes, hrsg. v. BRÖCKLING, F., U. GRABSKI-KIERON, u. C. KRAJEWSKI. Münster, S. 59–67 (= Arbeitsberichte der Arbeitsgemeinschaft Angewandte Geographie Münster, 35).
- STANDL, H. 2001: Perspektiven der Siedlungsentwicklung im peripheren ländlichen Raum Oberfrankens – dargestellt am Beispiel von Hohenberg a.d. Eger (Lkr. Wunsiedel). Ergebnisse des Projektseminars/Geländepraktikums für Fortgeschrittene im Sommersemester 2001. Bamberg (unveröff. Gutachten für die Stadt Hohenberg a.d. Eger).
- STANDL, H. 2005: Die Schrumpfbereichsregion NO-Oberfranken: Extreme Beispiele des Bevölkerungsrückgangs und Prognosen einer zukünftigen Siedlungsentwicklung. In: Mitteilungen der Deutschen Gesellschaft für Demographie, Jg. 4, Nr. 7, S. 7–8.
- STANDL H. u. H.-Chr. KIEFERT 2004: Situation und Perspektiven der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung im peripheren ländlichen Raum Oberfrankens. In: Mitteilungen der Deutschen Gesellschaft für Demographie, Jg. 3, Nr. 6, S. 9.
- STIENS, G. 2003: Szenarien zur Raumentwicklung. Raum- und Siedlungsstrukturen Deutschlands 2015/2040. Bonn (= Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Forschungen, 112).
- STRUBELT, W. u. H. ZIMERMANN (Hrsg.) 2005: Demographischer Wandel im Raum: was tun wir? Gemeinsamer Kongress 2004 von ARL und BBR. Hannover (= Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, 25).

## WWW-Literatur

- www.maklerbuero-uebler.de = <http://www.maklerbuero-uebler.de/?main=search> (02.12.2005).
- www.selb.de – 1 = [http://www.selb.de/start.asp?command=&sitzungsid=9827839131723471287237&sprachenid=1&ti\\_search\\_pageoffset=0&external\\_link=&external\\_target=&pointsopen=\\_1\\_731\\_&step=0](http://www.selb.de/start.asp?command=&sitzungsid=9827839131723471287237&sprachenid=1&ti_search_pageoffset=0&external_link=&external_target=&pointsopen=_1_731_&step=0) (10.12.2005).

www.selb.de – 2 = [http://www.selb.de/start.asp?command=&sitzungsid=83494199131723471287237&sprachenid=1&ti\\_search\\_pageoffset=0&external\\_link=&external\\_target=&pointsopen=\\_1090\\_&step=0](http://www.selb.de/start.asp?command=&sitzungsid=83494199131723471287237&sprachenid=1&ti_search_pageoffset=0&external_link=&external_target=&pointsopen=_1090_&step=0) (01.12.2005).

www.sparkasse-fichtelgebirge.de = [http://www.sparkasse-fichtelgebirge.de/immobilien\\_und\\_bauen/regionale\\_immobilien/index.php?cat=8p5&IFLBSERVERID=IF@@013@@IF](http://www.sparkasse-fichtelgebirge.de/immobilien_und_bauen/regionale_immobilien/index.php?cat=8p5&IFLBSERVERID=IF@@013@@IF) (02.12.2005).

www.stadtumbauwest.de = <http://www.stadtumbauwest.de/newsletterdaten/AuszugKonzept.pdf> (01.12.2005).

## **Zeitungen**

FRANKENPOST vom vom 26.01. und 16.09.2005