

Aktualisierung der Wohnraumbedarfsanalyse für den Landkreis Kronach 2025



Unser
**Landkreis
Kronach**
Oberfrankens Spitze

Endbericht

Endbericht April 2026

Bearbeitung:

Kreisentwicklung / Regionalmanagement

Laura Baumann

Julia Fischer

Susanne Faller

Inhalt

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
KARTENVERZEICHNIS	3
TABELLENVERZEICHNIS	4
IN KÜRZE – METHODIK & SCHLAGLICHTER DER ANALYSE.....	5
1.AUSGANGSSITUATION & ZIELRICHTUNG EINER AKTUALISIERUNG DER WOHNRAUMBEDARFSANALYSE	8
2. DEMOGRAFISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN IM LANDKREIS KRONACH	10
2.1 DEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
2.2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	14
2.2.1 ARBEITSMARKTDYNAMIK UND VERFÜGBARES EINKOMMEN.....	16
2.2.2 ENTWICKLUNG DER WOHNGELDEMPFÄNGER IM LANDKREIS KRONACH	17
2.2.3 VERÄNDERUNG DER HAUSHALTSGRÖÖE UND HAUSHALTSTYPEN IM LANDKREIS KRONACH	19
3. WOHNUNGSBESTAND UND -LEERSTAND.....	23
3.1 WOHNUNGSBESTAND	23
3.2 WOHNUNGSLEERSTAND	26
4. BAUTÄTIGKEIT.....	34
4.1 BAULANDPOTENTIALE, GRUNDSTÜCKE UND BODENPREISE	44
4.2 WOHNUNGSMARKT UND PREISE	50
5. STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER IM KONTINUUM WOHNRAUM: ERFOLGSFAKTOREN UND BEST PRACTICES.....	52
5.1 HANDLUNGSFELD BAUTÄTIGKEIT	53
5.2 HANDLUNGSFELD BESTAND.....	54
5.3 HANDLUNGSFELD LEERSTAND	55
5.4 HANDLUNGSFELD MIETMARKT	57
5.5 HANDLUNGSFELD WOHNFORMEN IM ALTER	58
6. RÉSUMÉ UND IMPULSE	59
7. GEMEINDEDATENBLÄTTER WOHNRAUMBEDARFSANALYSE DES LANDKREISES KRONACH.....	61
7.1 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: KREISSTADT KRONACH.....	61
7.2 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: MARKT KÜPS	65
7.3 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: STADT LUDWIGSSTADT	68
7.4 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: MARKT NORDHALBEN	72
7.5 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: MARKT PRESSIG	75
7.6 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: STEINBACH AM WALD	79
7.7 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: STEINWIESEN	82
7.8 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: STOCKHEIM	85
7.9 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: MARKT TETTAU.....	88
7.10 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: MARKT MARKTODACH.....	91
7.11 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: STADT WALLENFELS	94
7.12 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: WEIÖENBRUNN	98
7.13 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: WILHELMSTHAL.....	101
7.14 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: REICHENBACH	105
7.15 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: STADT TEUSCHNITZ.....	107
7.16 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: TSCHIRN	111
7.17 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: MARKT MITWITZ.....	113
7.18 GEMEINDEDATENBLATT WOHNRAUMBEDARFSANALYSE: SCHNECKENLOHE	117
QUELLENVERZEICHNIS.....	121

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNG MIT AUSLÄNDISCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT IM LANDKREIS KRONACH 2022 (STICHTAG 15.05.2022)	11
ABBILDUNG 2: REZESSIONSPHASEN SEIT DEM JAHR 1950 LAUT BERECHNUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGENRATS ZUR BEGUTACHTUNG DER GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG	15
ABBILDUNG 3: ANTEIL DER WOHNSELDEMPFÄNGER-HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN (IN PROZENT) (LK KRONACH, RB OB, BY)	18
ABBILDUNG 4: ANTEIL DER WOHNSELDEMPFÄNGER-HAUSHALTE AN ALLEN HAUSHALTEN (IN PROZENT) IM LANDKREIS-VERGLEICH.....	19
ABBILDUNG 5: HAUSHALTSGRÖßEN IM LANDKREIS KRONACH (GEMÄß ZENSUS).....	20
ABBILDUNG 6: HAUSHALTSTYPEN IM LANDKREIS KRONACH, NÄHERE AUFSCHLÜSSELUNG DER 1-PERSONEN-HAUSHALTE	21
ABBILDUNG 7: BESTAND AN WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHN- GEBÄUDEN IM LANDKREIS KRONACH ZWISCHEN 2017 UND 2023	24
ABBILDUNG 8: WOHNUNGSBESTAND NACH GEBÄUDESTRUKTUR IM JAHR 2017 BZW. 2023.....	26
ABBILDUNG 9: LEERSTANDSQUOTEN IM VERGLEICH (LANDKREIS, BEZIRK OBERFRANKEN, BY, TH)	27
ABBILDUNG 10: ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN BAU- INTENSITÄT ZWISCHEN 2011 UND 2023 (LANDKREIS KRONACH, RB OBERFRANKEN, BAYERN).....	36
ABBILDUNG 11: ANZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN NACH WOHN- EINHEITEN IN WOHNUNGEN UND GEBÄUDE- TYP ZWISCHEN 2017-2024 IM LANDKREIS KRONACH	37
ABBILDUNG 12: ANZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN NACH GEBÄUDE- TYP ZWISCHEN 2017-2024 IM LANDKREIS KRONACH.....	37
ABBILDUNG 13: NEUBAU- VOLUMEN DES LANDKREISES KRONACH ANHAND DER ANZAHL DER NEU ERRICHTETEN WOHN- EINHEITEN ZWISCHEN 2017 BIS 2024	39
ABBILDUNG 14: NEUBAU- VOLUMEN UND GESCHAFFENER WOHN- RAUM (BESTAND + NEUBAU) ZWISCHEN 2017	40
ABBILDUNG 15: NEUBAU- VOLUMEN DES LANDKREISES KRONACH ANHAND DER ANZAHL DER NEU ERRICHTETEN WOHN- EINHEITEN NACH GEBÄUDE- TYP ZWISCHEN 2017 BIS 2024	41
ABBILDUNG 16: BODEN- PREISE DER UNBEBAUTEN GRUND- STÜCKE FÜR INDIVIDUELLEN WOHN- UNGSBAU 2023	47
ABBILDUNG 17: INDIKATOR MIET- PREIS JE M ² IN WOHNUNGEN GEMÄß DEM IW- WOHNINDEX.....	50

Kartenverzeichnis

KARTE 1: LANDKREIS KRONACH IN OBERFRANKEN MIT ANGRENZEN- DEN BUNDESLÄNDERN	12
KARTE 2: DER LANDKREIS KRONACH UND SEINE GEMEIN- DEN	13
KARTE 3: BODEN- RICHTWERTE IM LANDKREIS KRONACH IN EURO/M ² IM JAHR 2016.....	48
KARTE 4: BODEN- RICHTWERTE IM LANDKREIS KRONACH IN EURO/M ² (STAND 01.01.2024).....	49

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS KRONACH NACH BAUJAHREN (ZENSUS 2022)	24
TABELLE 2: LEERSTEHENDE WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS KRONACH NACH BAUJAHR	28
TABELLE 3: LEERSTEHENDE WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS KRONACH	29
TABELLE 4: LEERSTEHENDE WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM LANDKREIS IM HINBLICK AUF DEN GRUND DES LEERSTANDS	31
TABELLE 5: WOHNUNGEN IN NEU ERRICHTETEN WOHNGEBÄUDEN NACH ZAHL DER WOHNUNGEN IM LANDKREIS KRONACH JAHRE 2017-2024	42
TABELLE 6: AUSWAHL AN PROJEKTEN, DIE IM LANDKREIS KRONACH WOHNRAUM Z.B. IN MEHRFAMILIENHÄUSERN REALISIEREN 2018-2025	43
TABELLE 7: BAULANDPOTENZIALE IN BAUGEBIETEN IN DEN GEMEINDEN DES LANDKREISES KRONACH	45

In Kürze – Methodik & Schlaglichter der Analyse

Der vorliegende Endbericht zur Aktualisierung der Wohnraumanalyse von 2019 basiert auf der systematischen Auswertung statistischer Daten sowie der Durchführung und Interpretation von Interviews. Durch die Kombination quantitativer und qualitativer Methoden wird ein umfassendes Bild der untersuchten Fragestellung ermöglicht. Während die statistischen Daten eine objektive Grundlage zur Identifikation von Mustern und Zusammenhängen liefern, bieten die Interviews vertiefende Einblicke in individuelle Perspektiven und Erfahrungen.

Alle Kapitel geben mit den **KEY FACTS** zu Beginn einen komprimierten Überblick der jeweiligen Inhalte.

Die zentralen Ergebnisse der Aktualisierung der Wohnraumbedarfsanalyse von 2025 für den Landkreis Kronach schlaglichtartig zusammengefasst:

Prognostizierter Neubaubedarf vs. reales Bauvolumen

Der Landkreis Kronach ist immer noch geprägt von einer **klassischen Siedlungsstruktur** mit **Ein- bzw. Zweifamilienhäusern**, wovon die **Mehrheit vor dem Jahre 1970** erbaut wurde.

Die Raumentwicklung im Wohnbereich fand in den letzten Jahren im Spannungsfeld zwischen demografischem Wandel und vor allem seit 2020 vor dem Hintergrund einer angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage statt. Das **Empirica-Institut** hatte in seiner Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2019 einen prognostischen **Neubaubedarf von 80 bis 100 Wohneinheiten pro Jahr** für fünf bis 10 Jahre taxiert, während das **Pestel-Institut** in seiner Erhebung von 2024 von einem Bedarf von 640 Wohneinheiten bis 2028, d.h. etwa **160 Wohneinheiten jährlich** ausgeht.

Der vorliegende Endbericht zur Aktualisierung der Wohnraumbedarfsanalyse für den Landkreis Kronach identifiziert in diesem Zusammenhang ein **reales Bauvolumen zwischen 2017 bis 2024 von durchschnittlich 145 neu errichteten Wohneinheiten pro Jahr** und übertrifft damit die Prognose des Empirica-Instituts (80-100 Wohneinheiten/Jahr.) und liegt nahe am prognostizierten Bedarf des Pestel-Instituts (160 Wohneinheiten/Jahr). Ferner ergab sich ein leichter Zuwachs an Mehrfamilienhäusern: 40% des neu gebauten Wohnraums war diesem Haustyp zuzuordnen.

Themenfeld Leerstand im Spannungsfeld zwischen Abriss und wirtschaftlicher Inwertsetzung

Für den Landkreis Kronach lassen sich Leerstandsquoten von 5-14% feststellen – im Durchschnitt ergibt sich eine **Leerstandsquote von 6,9%**. Dabei stehen **über 74% des leerstehenden Wohnraums bereits 12 Monate oder länger** leer. Gleichzeitig wurden **20% des leerstehenden Wohnraums vor 1919** erbaut. Somit ist festzustellen, dass sich das Themenfeld

Leerstand im Spannungsfeld zwischen Abriss und wirtschaftlicher Inwertsetzung aufspannt. Leerstand muss hier auch als potenzieller Auslöser einer möglichen Abwärtsspirale antizipiert werden. Dabei muss auch eine mögliche Überforderung kommunaler Infrastruktur vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs mitgedacht werden.

Deckung des Wohnraumbedarfs durch Neubau und Inwertsetzung von Bestandsgebäuden

Vor dem Hintergrund, dass der Landkreis Kronach zukünftig stark und laut Bertelsmann Stiftung bayernweit sogar am stärksten vom **demografischen Wandel** betroffen sein wird, ist es von besonderer Wichtigkeit, dass vermehrt auf die Sanierung und Inwertsetzung von bereits bestehendem Wohnraum abgezielt wird. Nur so kann der Landkreis Kronach dem Thema Leerstand erfolgreich begegnen und gleichzeitig im Neubau neuen Wohnraum realisieren. Das Credo *Innen statt Außen*, die Nachverdichtung, sowie das Schließen von Baulücken sind hier zentrale Thematiken, zu denen es Lösungsstrategien zu entwickeln gilt, vor allem vor dem Hintergrund der anhaltend wirtschaftlich herausfordernden Situation. Dabei kann das LCC Kommunalunternehmen als Partner im Wohnungsbau und bei Sanierungsmaßnahmen mit langfristiger Entwicklungsstrategie identifiziert werden.

Wohneigentumsquote und Marktsituation

Im Landkreis Kronach dominiert die Situation, dass Wohneigentum selbst bewohnt wird:

68% aller Wohnungen im Landkreis Kronach wurden vom Eigentümer selbst bewohnt. Nur knapp ein Drittel wurde zu Wohnzwecken vermietet (2024). Das Vermietungspotential im Landkreis ist daher vermutlich noch nicht ausgeschöpft.

Die Marktpreissituation hat sich im Landkreis Kronach seit 2005 folgendermaßen verändert: In den letzten 20 Jahren seit 2005 haben sich Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) um 3,3% durchschnittlich pro Jahr erhöht, die Mietpreise durchschnittlich um 2,5%.

Strategische Handlungsfelder und ihre Erfolgsfaktoren im Themenkomplex Wohnraum

In der Analyse statistischer Daten und leitfadengestützten Interviews mit kommunalen Vertretern bestätigte sich die Relevanz der bereits in der Wohnraumanalyse 2019 identifizierten Handlungsfelder

- Bautätigkeit
- Bestand
- Leerstand
- Mietmarkt
- Wohnformen im Alter

Als Erfolgsfaktoren im Themenkomplex Wohnraum wurden durchgehend folgende Voraussetzungen benannt:

- Zugriff auf Förderprogramme (analog *Förderoffensive Nordostbayern*)
- Schaffung eines Investitionsklimas (z.B. Abbau bürokratischer Barrieren, kontinuierliche Ansprache von Investoren, etc.)
- die Realisierung von Bauprojekten mit Vorbildcharakter.

Die Kommunen im Landkreis Kronach sehen sich in den Bereichen Bautätigkeit, Bestand, Leerstand, Mietmarkt und altersgerechtes Wohnen mit unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert. Dabei nimmt die kommunale Familie sich dieser unterschiedlichen Problemlagen an. für jede Kommune wurde ein komprimiertes Datenblatt mit zentralen Wohnraumdaten und Vorzeigeprojekten erstellt, das die individuelle Herangehensweise sichtbar macht.

1. Ausgangssituation & Zielrichtung einer Aktualisierung der Wohnraumbedarfsanalyse

KEY FACTS

- Wohnraumbedarf im Spannungsfeld zwischen demografischem Wandel, Nachfrage und angespannter wirtschaftlicher Lage
- Prognostischer Neubaubedarf vs. Entwicklung des realen Neubauvolumens im Landkreis: Empirica-Institut: 80-100 Wohneinheiten pro Jahr (5-10 Jahre) und Pestel-Institut: 160 Wohneinheiten pro Jahr (4 Jahre)
- Analyse statistischer Daten und zusätzliche Analyse der Handlungsfelder Leerstand, Bautätigkeit, Bestand, Mietmarkt und Wohnformen im Alter mit Hilfe von leitfadengestützten Experteninterviews

Themenfelder rund um Bauen und Wohnen bleiben vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Leerstandsproblematik für den Landkreis Kronach hochaktuell. Einschneidende Ereignisse in der jüngeren Vergangenheit wie beispielsweise die Corona-Pandemie, die Zinswende der EZB oder der Ukraine-Krieg zeigen ihre Folgen für die Bautätigkeit in ganz Deutschland und Bayern (aufgrund von Lieferengpässen oder Preissteigerungen, A. d. V.) und gehen aktuell mit einer allgemeinen Zurückhaltung in der Baubranche einher.¹

Vor diesem Hintergrund soll die Wohnraumbedarfsanalyse für den Landkreis Kronach aus dem Jahr 2019 aktualisiert werden. Hierbei ist es von besonderem Interesse, die **aktuelle Situation bezüglich des Wohnraumbedarfs** im Landkreis Kronach darzustellen. In diesem Zusammenhang werden die in der damaligen Studie aufgeworfenen strategischen Handlungsfelder analysiert und auf die aktuelle Situation im Landkreis übertragen. Beleuchtet werden außerdem die **Handlungsfelder Bestand, Leerstand, Bautätigkeit, Mietmarkt und Wohnformen im Alter**.

Ausgehend von der Analyse des Wohnraumbedarfs im Landkreis in 2019 ergab sich ein **prognostischer Neubaubedarf von 80-100** Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2030 (vgl. empirica 2019: 53ff.). Ähnliches ergibt die Analyse des Pestel-Instituts von 2024, welche von einem **Bedarf von 160 Wohnungen** pro Jahr bis 2028 ausgeht.² Diese Bedarfe gilt es ob ihrer Realisierung im Landkreis zu beurteilen.

¹ Küpper, Steffen (2024). Wohnungsbau in Bayern stagniert, in: *Fränkischer Tag*, 21.10.2024, [online] <https://www.fraenkischertag.de/ueberregional/wirtschaft/schwieriger-wohnungsmarkt-in-bayern-art-425667> [abgerufen 21.02.2025, 13:44 Uhr]

² Hennings, Bianca (2024). Es fehlen 160 Wohnungen – pro Jahr, in: *Neue Presse*, 20.08.2024, [online] <https://www.np-coburg.de/inhalt.landkreis-kronach-es-fehlen-160-wohnungen-pro-jahr.6f4c1d4b-0327-4d5c-b26f-b477062a92a7.html> [abgerufen 25.02.2025, 14:41 Uhr]

Seit der Erstellung der Wohnraumbedarfsanalyse für den Landkreis Kronach im Jahr 2019 sind über sechs Jahre vergangen. Eine erneute Prognose des Wohnraumbedarfs in Hinblick auf Neubaupotentiale würde sinnigerweise mit einem größeren zeitlichen Abstand stattfinden bzw. befindet sich die Region noch im Prognosezeitraum zweiter Institute. **Daher konzentriert sich vorliegender Endbericht auf die Analyse der aktuellen Situation im Landkreis vor dem Hintergrund der obigen Handlungsfelder, gleicht mit den bestehenden Prognosen ab, identifiziert Best Practices, stellt die Herausforderungen und Lösungsansätze der einzelnen Kommunen dar und erläutert, ob die prognostizierten Bedarfe von 80-100 Wohneinheiten bzw. 160 WE pro Jahr im Landkreis in den letzten Jahren gedeckt werden konnten.**

Folgende Fragen werden mit der vorliegenden Analyse beantwortet:

- Wie stellt sich die Bautätigkeit im Landkreis in den Jahren 2017 bis 2024 dar?
- Wie stellt sich der Mietmarkt im Landkreis Kronach dar?
- Wie wurde dem Leerstand in den letzten Jahren im Landkreis begegnet?
- Welche Erfolge konnte das Leerstandsmanagement verzeichnen?
- Konnte auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine nachhaltige Flächennutzung mit Inwertsetzung von leerstehenden Bestandsimmobilien vorangetrieben werden?
- Welche Schwierigkeiten müssen die einzelnen Kommunen bewältigen?
- Welche Best Practices ließen sich identifizieren?
- Konnte im Landkreis Kronach, der in der Vorgängerstudie prognostizierte Neubaubedarf von 80-100 Wohneinheiten pro Jahr in den vergangenen acht Jahren gedeckt werden?

Für einen umfangreichen Erkenntnisgewinn wurden statistische Daten ausgewertet und analysiert. Ergänzend wurden qualitative Aspekte mit Hilfe von leitfadengestützte Experten-Interviews berücksichtigt, um die Erfahrungen in den Gemeinden vor Ort mit einzubeziehen und sichtbar zu machen.

2. Demografische und sozioökonomische Rahmenbedingungen im Landkreis Kronach

KEY FACTS

- Soziodemografische Rahmenbedingungen: seit 2019 wenig verändert.
- Bevölkerungsvorausrechnungen bis 2040: Landkreis Kronach bayernweit am stärksten von demografischem Wandel betroffen (Bertelsmann Stiftung³)
- Prognostiziertes Medianalter für 2040: 52,4 Jahre
- Sozioökonomische Rahmenbedingungen: Arbeitsmarkt geprägt von der wirtschaftlich angespannten, unsicheren geopolitischen Gesamtlage, z. B. Anstieg Arbeitslosigkeit, Rückgang sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter, Rückgang Kaufkraft, Abwanderung ins Umland
- Wohngeld: Im Vergleich mit angrenzenden Landkreisen niedrigster Wert an Wohngeldempfängern von nur 1,8%. Hinweis darauf, dass auch Menschen mit geringerem Einkommen Wohnraum passender Preisklasse im Landkreis finden
- Haushaltsgröße: Zunahme der „Single-Haushalte“ (1-Personen-Haushalte) auf über ein Drittel (36%), davon 16% alleinlebende Senioren.
- Herausforderungen:
Untergenutzter Wohnraum und Importanz des Handlungsfeldes „Wohnformen im Alter“

2.1 Demografische Rahmenbedingungen

Im Landkreis Kronach wohnen rund 66.000 Personen (2023) in etwa 29.000 Haushalten; diese verteilen sich auf 18 Städte, Märkte und Gemeinden (vgl. empirica, 2025: 1 f.).

„Seit dem Jahr 2019 ist die Zahl der Einwohner durchschnittlich um knapp 230 Personen pro Jahr gesunken. Aktuell leben also 1.150 weniger Personen im Landkreis Kronach als noch im Jahr 2019. Das ist ein Rückgang von 1,8% in den letzten fünf Jahren.“

(empirica regio 2026: 1)

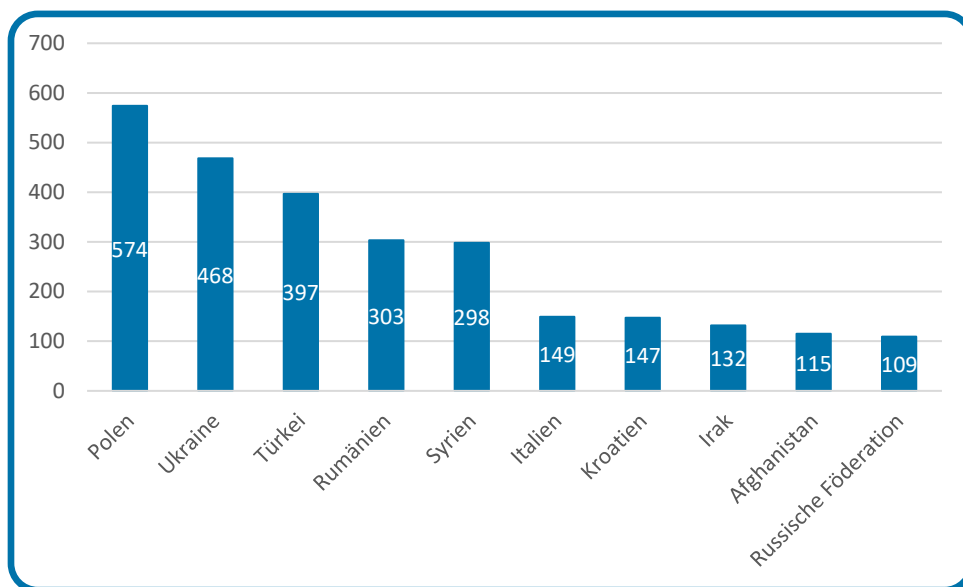
Es zeigt sich nach wie vor eine **Schrumpfung der Bevölkerung** im Landkreis, welche langfristig nicht durch positive Wanderungsbewegungen ausgeglichen werden kann.

2024 betrug der leicht positive Wanderungssaldo im Landkreis rund **420 Personen**, ist aber vor dem negativen Saldo gegenüber dem direkten Umland (**-1,51 je 1.000**) und den positiven Salden gegenüber Deutschland (**+5,66**) und dem Ausland (**+2,2**) zu sehen (vgl. empirica 2025: 10). Zum Stichtag 15.05.2022 lebten im Landkreis Kronach **3.949 Ausländer (6,1 %)**; die

³ Bertelsmann Stiftung: „Wer, wo, wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040“ (2025)

Zuwanderung aus der Ukraine ist hier bereits enthalten (Abbildung 1). Ausländische Wanderungsgewinne sind oft sehr volatil und von rechtlichen sowie geopolitischen Veränderungen abhängig.

Abbildung 1: Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Landkreis Kronach 2022 (Stichtag 15.05.2022)



Quelle: Zensus 2022, eigene Berechnungen.

Stabile, positive Wanderungsgewinne über längere Zeit setzen meist voraus, dass die Zuzüge überwiegend aus dem direkten Umland oder aus anderen Teilen Deutschlands kommen – wie etwa bei sogenannten *Schwarmstädten* (vgl. empirica, 2017:25 f.). Für den Landkreis Kronach trifft das nicht zu: 2023 gingen Einwohnerinnen und Einwohner durch Abwanderung ins direkte Umland verloren. Ein nur leicht positiver Wanderungssaldo kann den demografischen Rückgang nicht ausgleichen, weil die Bevölkerungsentwicklung vor allem vom negativen **natürlichen Saldo** geprägt ist. Die Folge ist anhaltende Schrumpfung: Seit 2018 ist die Einwohnerzahl im Landkreis um **1,3 %**, seit 2011 um **4,7 %** gesunken (vgl. Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune: 1).

So ist der Landkreis Kronach stark vom demografischen Wandel betroffen und wird laut Bevölkerungsvorausrechnungen der Bertelsmann-Stiftung **bis 2040** der Landkreis in Bayern mit der **stärksten prognostizierten Bevölkerungsschrumpfung** und dem **höchsten prognostizierten Medianalter von 52,4 Jahren** sein (vgl. Bertelsmann Stiftung 2024: 9f.).

Vor diesem Hintergrund ist eine aktuelle Betrachtung der altersgerechten Wohnungsangebote (Handlungsfeld „Wohnformen im Alter“) von besonderer Wichtigkeit und wird im Weiteren Teil der Analyse sein.

Karte 1: Landkreis Kronach in Oberfranken mit angrenzenden Bundesländern

Karte 2: Der Landkreis Kronach und seine Gemeinden

2.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

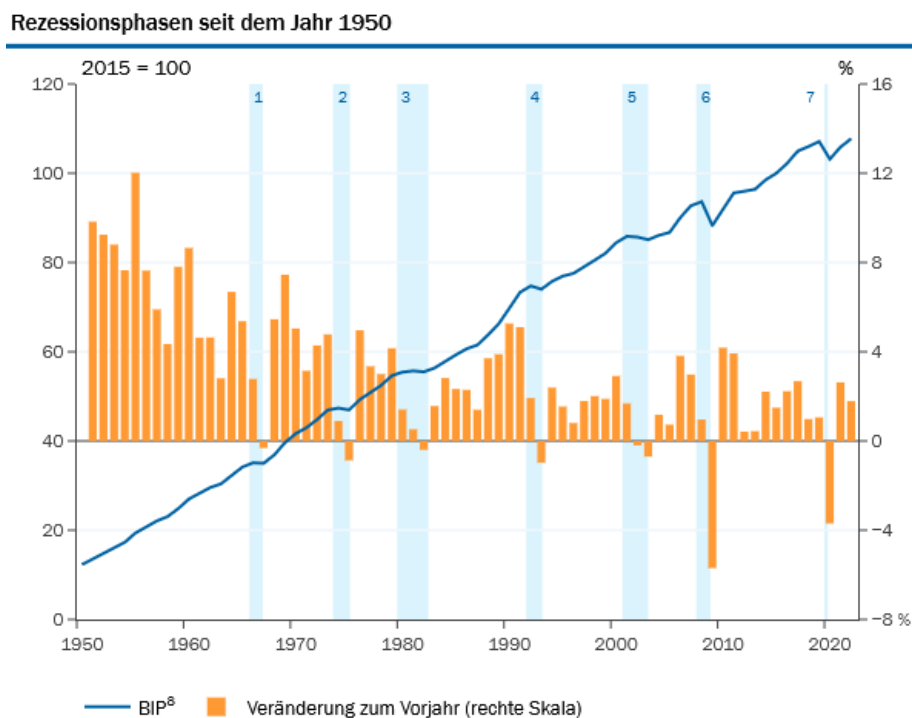
Neben den demografischen Rahmenbedingungen gilt es auch, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Landkreis und deren Veränderung der letzten fünf Jahre abzubilden. Dies soll anhand der **Beschäftigungsentwicklung**, des **Pendlerverhaltens** sowie der **Kaufkraft** geschehen. Als Vorbemerkung sei hier gesagt, dass die Entwicklungen des Landkreises Kronach im Kontext der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland gesehen werden müssen. Als **mindernde Faktoren** für eine positivere wirtschaftliche Entwicklung sind unter anderem in den letzten Jahren die **Coronapandemie**, der **Ukrainekrieg** mit damit einhergehender **Energiekrise** sowie den daraus resultierenden Unsicherheiten zu nennen (vgl. Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2024/25: 1-18). Eingangs konstatiert der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Folgendes im Hinblick auf die deutsche Volkswirtschaft:

„Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich weiterhin in der Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in den vergangenen fünf Jahren real insgesamt lediglich um 0,1 % gewachsen. Das deutsche Produktionspotenzial liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der im Jahr 2019 für das Jahr 2024 erwartet wurde. Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Dies legt in der Gesamtschau zunehmend nahe, dass die deutsche Volkswirtschaft sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird.“ (Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2024/25: 1)

Dabei wird das Coronajahr 2020 vom Sachverständigenrat für die Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sogar als **Rezessionsphase** charakterisiert (siehe Abbildung 2).⁴

⁴ Weitere Informationen zu der Konjunkturzyklusdatierung des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sind unter folgendem Link zu finden: <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/themen/konjunktur-und-wachstum/konjunkturzyklus-datierung.html> [abgerufen 26.03.2025, 13:21 Uhr]

Abbildung 2: Rezessionsphasen seit dem Jahr 1950 laut Berechnungen des Sachverständigenrats zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung



1 – 1966 1. Quartal (März) bis 1967 2. Quartal (Mai). 2 – 1974 1. Quartal (Januar) bis 1975 2. Quartal (Juli). 3 – 1980 1. Quartal (Januar) bis 1982 4. Quartal (November). 4 – 1992 1. Quartal (Februar) bis 1993 2. Quartal (Juli). 5 – 2001 1. Quartal (Februar) bis 2003 2. Quartal (Juni). 6 – 2008 1. Quartal (Januar) bis 2009 2. Quartal (April). 7 – Hochpunkt 2019 4. Quartal (Februar 2020) bis 2020 2. Quartal (April). 8 – Ab 1991 Deutschland, davor früheres Bundesgebiet. Angaben bis 1959 enthalten Zuschätzungen für das Saarland und Berlin-West. Vor 1970 indiziert mit konstanten Preisen, ab 1970 mit Vorjahrespreisen. Angaben in Vorjahrespreisen sind Laspeyres-Kettenindizes vom Typ 2 "Annual Overlap". Datengrundlagen: von 1970 bis 1990 gemäß ESVG 1995, ab 1991 gemäß ESVG 2010.

Quellen: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

© Sachverständigenrat | 23-062-01

Auf die konkrete Situation im Landkreis Kronach geht in diesem Zusammenhang die IHK für Oberfranken Bayreuth genauer ein und zeichnet für das Jahr 2025 ebenso wie der Sachverständigenrat für die Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ein düsteres Bild: Die Unternehmen beurteilen ihre aktuelle Geschäftslage sowie die Geschäftserwartungen für die kommenden 12 Monate in der Konjunkturbefragung als angespannt. Der IHK-Konjunkturklimaindex für Kronach liegt bei nur 88 Punkten und verfehlt damit zum sechsten Mal in Folge den Schwellenwert von 100 Punkten, der ein Wachstum anzeigen würde. Dabei bewertet jedes dritte Unternehmen in Kronach die aktuelle Geschäftslage im Jahr 2025 als schlecht.⁵ Die IHK identifiziert hierbei folgende Problemlagen, die zu einer äußerst angespannten wirtschaftlichen Situation in Kronach führen: **Strukturelle**

⁵ Weitere Informationen zum IHK Konjunkturklimaindex und der Bewertung der wirtschaftlichen Situation im Landkreis Kronach sind unter folgendem Link zu finden:

<https://www.ihk.de/bayreuth/servicenavigation/presse/presseinformationen/konjunktur-kronach-fruehjahr-2025-6573936> [abgerufen am 24.07.2025]

Probleme des Standortes Deutschland sowie ein **hoher Unsicherheitsfaktor** bezüglich der **wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen** verhindern eine positive Konjunktur.⁶ Dieser negative Trend sei auch nicht nur eine vorübergehende Eintrübung, denn:

"Seit dem Frühjahr 2020 fiel der Saldo bei den Erwartungen kaum einmal positiv aus. Eine so lange Phase mit überwiegend negativen Erwartungen haben die Mitgliedsunternehmen der IHK für Oberfranken Bayreuth in den vergangenen 30 Jahren zuvor kein einziges Mal erlebt" (IHK: 2025)⁷

2.2.1 Arbeitsmarktdynamik und verfügbares Einkommen

Vor dem Hintergrund der getrübbten wirtschaftlichen Bedingungen charakterisiert sich die Dynamik des Arbeitsmarktes im Landkreis Kronach folgendermaßen: Im Landkreis Kronach gingen 2024 rund 25.000 Beschäftigte einer **sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung** nach (25.200 Beschäftigte am Arbeitsort). So ist im Analysezeitraum von 2019 bis 2024 die Zahl der Arbeitsplätze im Landkreis **um 3% gesunken** (vgl. empirica 2025:3 f.).

In diesem Zusammenhang ist die Zahl der Sozialversicherungsbeschäftigten mit Wohnort Kronach ebenfalls um 2% gesunken und weist einen Wert von 28.300 auf (vgl. ibid.). Immer mehr Beschäftigte haben demnach einen Arbeitsort außerhalb des Landkreises, was für ein konstantes Aufkommen an Auspendlern auf minimal erhöhtem Niveau hinweist. Demgemäß weist der Landkreis Kronach 2025 einen Pendlersaldo von -3.027 Personen auf (vgl. empirica 2025:4). Im Jahr 2017 lagen die Auspendler bei rund 2.840 Personen (vgl. empirica 2019:5). Auspendler lassen sich hierbei als Personen, die im Landkreis Kronach wohnen, aber außerhalb des Landkreises arbeiten, charakterisieren. Einpendler, die im Landkreis Kronach ihre Arbeitsstätte haben, aber nicht im Landkreis wohnen, gab es 2024 6.950 Personen, was dem Niveau von 2019 entspricht (vgl. empirica 2025:4). Einpendler könnten hierbei als potenzielle Zuzügler gesehen werden, wenn das Wohnraumangebot bezüglich Miete oder Kauf ihnen attraktiv erscheint (vgl. empirica 2019:5).

Im Landkreis Kronach hat sich in den letzten fünf Jahren das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um 16,3% erhöht. **Das aktuelle verfügbare Einkommen der privaten Haushalte liegt demnach bei durchschnittlich 59.620€ und liegt so leicht unter dem bayerischen Mittelwert (vgl. empirica 2025:3)**. Die monatliche Kaufkraft je Haushalt liegt bei 4.970€ (vgl. empirica Kreisreport Kronach 2025:1). Die Kaufkraft ist hierbei jedoch vor dem Hintergrund der Inflationsentwicklung zu sehen, welche die **Kaufkraft real bremst**. Die **Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 3,9%** nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau, ebenso sind die sozialen Unterstützungsleistungen auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau angesiedelt (vgl. empirica 2025:3).

⁶ Einen ausführlicheren Bericht zum IHK Konjunkturklimaindex und der Bewertung der wirtschaftlichen Situation durch die Unternehmen im Landkreis Kronach sind unter folgendem Link zu finden:

<https://www.ihk.de/bayreuth/servicenavigation/presse/presseinformationen/konjunktur-kronach-fruehjahr-2025-6573936> [abgerufen am 24.07.2025]

⁷ Weitere Einblicke in das wirtschaftliche Situation Oberfrankens gibt die IHK in folgender Presseinformation: <https://www.ihk.de/bayreuth/servicenavigation/presse/presseinformationen/konjunktur-oberfranken-fruehjahr-2025-6550554>

[abgerufen am 24.07.2025]

2.2.2 Entwicklung der Wohngeldempfänger im Landkreis Kronach

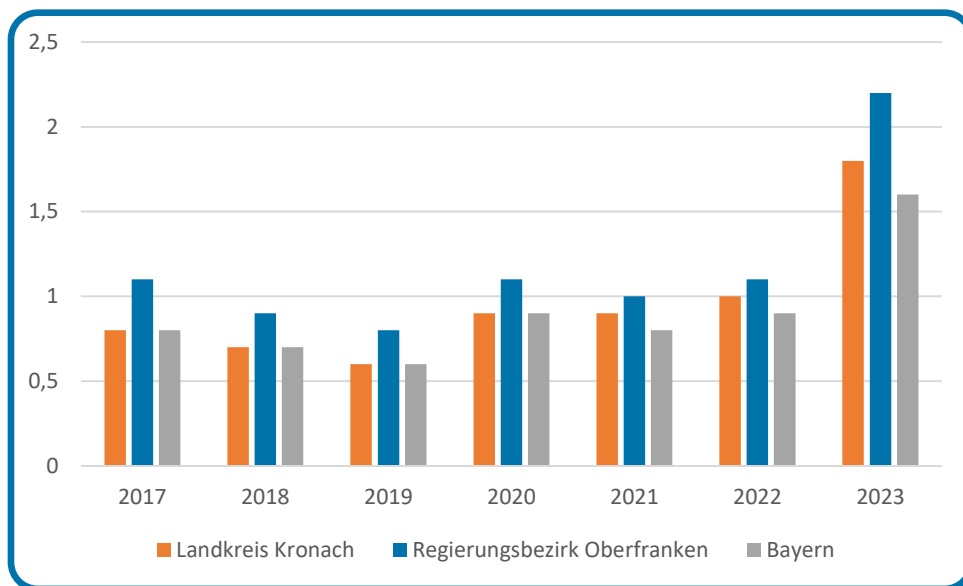
Bezüglich der **Wohngeldempfänger** im Landkreis Kronach ist zu sagen, dass sich der Anteil der Haushalte, die Wohngeld empfangen, **im Jahr 2023 prozentual stark erhöht** hat. Im Jahr 2022 bezogen noch 1% der Haushalte Landkreis Kronach Wohngeld. Dies erhöhte sich im Jahr 2023 auf 1,8 % der Haushalte im Landkreis, was einer Erhöhung um 80% gleichkommt. Dieser Trend ist auch auf Ebene des Regierungsbezirks Oberfranken festzustellen. Hier erhöhte sich der Anteil der Wohngeldempfänger, bezogen auf die Gesamthaushalte, sogar auf 2,2%, was eine Steigerung von über 100% darstellt. In Bayern stieg der Anteil der Haushalte, die Wohngeld empfangen, um 70% (siehe Abbildung 3). Dieser Trend setzt sich ebenso auf Bundesebene fort.⁸

Ein massiver Anstieg wie dieser ist durch das Inkrafttreten des **Wohngeld-Plus-Gesetzes** zu Jahresbeginn 2023 zu begründen, wodurch mehr Haushalte einen Wohngeldanspruch bekamen. Mit Heizkosten- und Klimabausteinen wurden Leistungen vor dem Hintergrund gestiegener Energiekosten ergänzt, um diese Mehrbelastungen abzufedern.⁹

⁸ „Am Jahresende 2023 haben rund 1,2 Millionen Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen. Das waren 2,8 % aller privaten Hauptwohnsitzhaushalte. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, stieg die Zahl der Wohngeld-beziehenden Haushalte damit gegenüber dem Vorjahr um 80 % oder rund 521 700.“ (Destatis: 2024). Diese Textpassage ist der Pressemitteilung des statistischen Bundesamtes Nr. 373 30.09 2024, entnommen. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24_373_22311.html aufgerufen am 25.08.2025

⁹ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Nr. 373 30.09 2024: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24_373_22311.html aufgerufen am 25.08.2025

Abbildung 3: Anteil der Wohngeldempfänger-Haushalte an allen Haushalten (in Prozent) (LK Kronach, RB Ofr, BY)

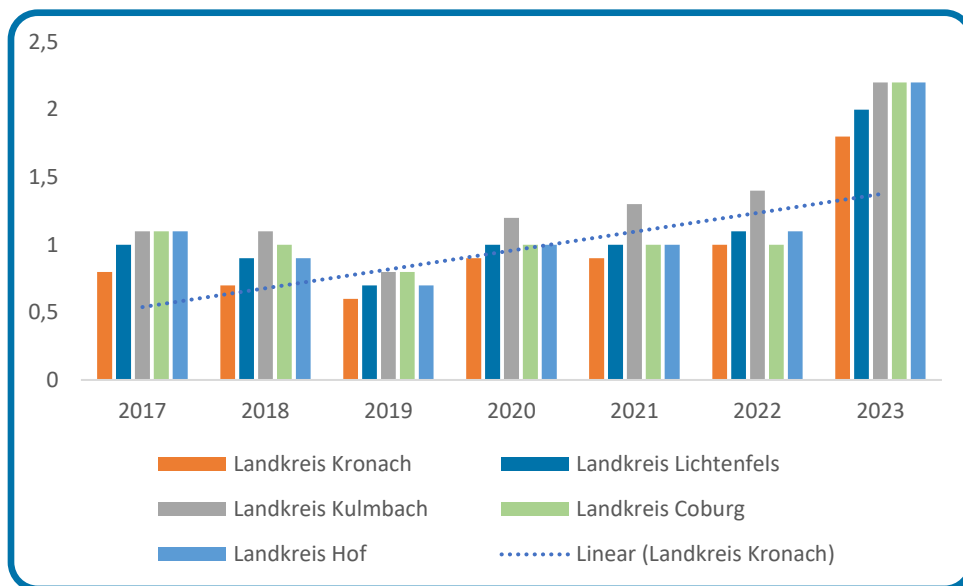


Quelle: HeyHugo, 2025, Wohngeldempfänger, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, GfK (Regiograph), eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Anders stellt sich das Bild dar, wenn man den Landkreis Kronach mit den angrenzenden Landkreisen in Bezug auf die Wohngeldempfänger vergleicht. Hier ist die massive Erhöhung im Jahr 2023 zwar auch bei allen Landkreisen augenfällig, hier sticht der Landkreis Kronach positiv heraus, da sich sein Anteil im Vergleich zu den benachbarten Landkreisen in geringerem Maße erhöht hat und der Landkreis Kronach **im Vergleich zu den benachbarten Landkreisen den geringsten Anteil von Wohngeld-Empfänger-Haushalten** aufweist (siehe Abbildung 4).

Dies weist darauf hin, dass auch **Menschen mit geringerem Einkommen im Landkreis Kronach Wohnraum in passender Preisklasse vorfinden** und so nur 1,8% der Haushalte Wohngeld beziehen. Demgegenüber liegen die Landkreise Coburg, Kulmbach und Hof um 40% höher und reihen sich bei einem Anteil von 2,2% Wohngeldempfänger-Haushalte ein.

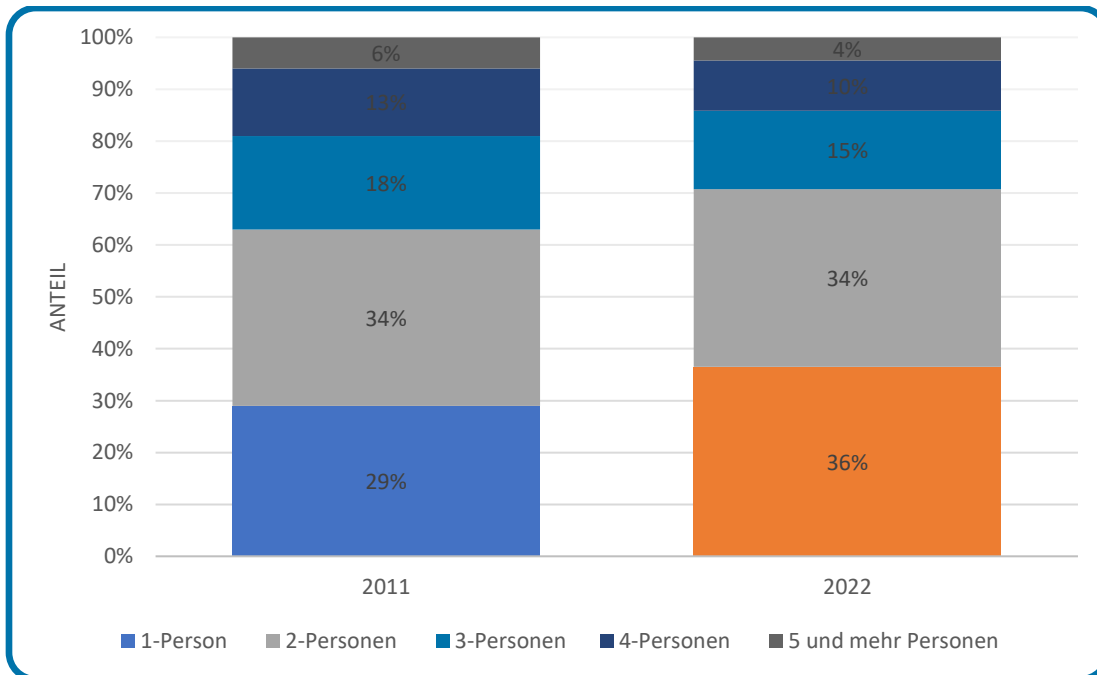
Abbildung 4: Anteil der Wohngeldempfänger-Haushalte an allen Haushalten (in Prozent) im Landkreis-Vergleich



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohngeldempfänger, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, GfK (Regiograph), eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

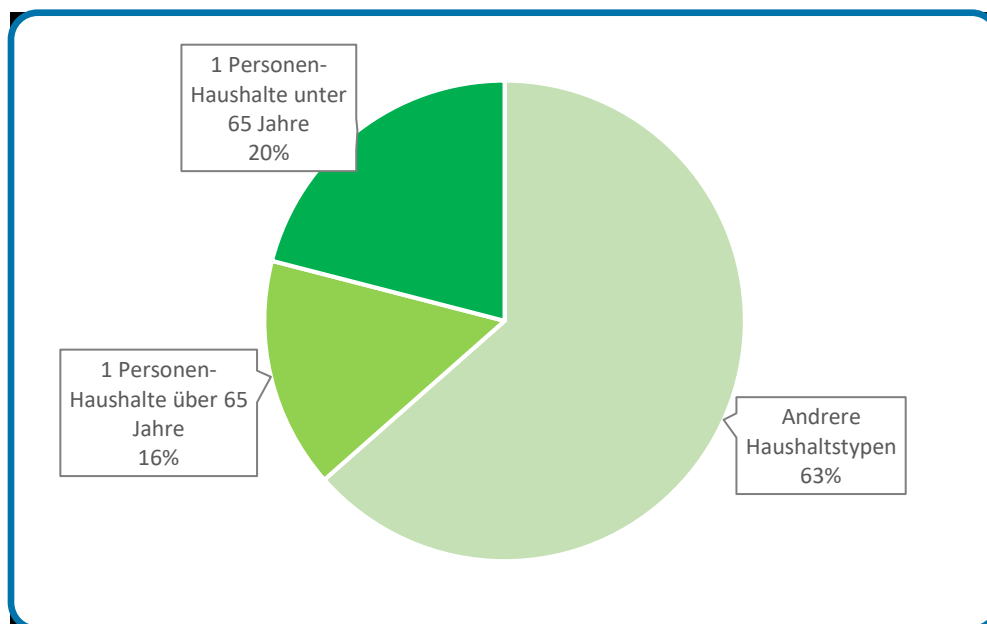
2.2.3 Veränderung der Haushaltsgröße und Haushaltstypen im Landkreis Kronach

Wenn man die Haushaltsgröße betrachtet, hat sich hier eine Veränderung ergeben. Im Jahr 2017 haben noch durchschnittlich 2,29 Personen in einem Haushalt gewohnt. 2024 ist der Wert auf 2,26 gesunken (vgl. empirica 2025:8). In diesem Kontext haben sich auch Haushaltstypen mit 3- oder mehr Personen in den letzten Jahren um 8% verringert. **Es wohnen nur noch 29% der Personen im Landkreis im Haushaltstyp 3- oder mehr Personen** (siehe Abbildung 5). Ebenso hat sich auch der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 29% im Jahr 2011 zu 36% im Jahr 2022 vergleichsweise stark erhöht. Demnach lebt über **ein Drittel der Landkreisbevölkerung** (6.379 Personen) in einem **1-Personen-Haushalt**. 16% der Alleinlebenden gehören dabei zur Gruppe der Senioren (4.719) (siehe Abbildung 6). In Haushalten, in denen ausschließlich Senioren leben, ist der Anteil der Alleinlebenden sogar noch höher, über 60% der Senioren leben hier allein.

Abbildung 5: Haushaltsgrößen im Landkreis Kronach (gemäß Zensus)

Quelle: Zensus 2011 und Zensus 2022, eigene Berechnung.

Abbildung 6: Haushaltstypen im Landkreis Kronach, nähere Aufschlüsselung der 1-Personen-Haushalte¹⁰



Quelle: Zensus 2022: Sonderauswertung Seniorenstatus eines privaten Haushalts.

In den qualitativen Experten-Interviews zeigte sich hier, dass den Bürgermeistern im Landkreis der hohe Anteil an alleinlebenden Senioren sehr bewusst ist und auch seine Wirkung auf den Wohnraum im Landkreis zeigt. Nach Aussagen der Bürgermeister leben diese **alleinlebenden Senioren oftmals auf großen Wohnflächen**. Klassischerweise lebten viele Senioren allein im Einfamilienhaus, in manchen Fällen sogar alleine im Zweifamilienhaus. Vermietung werde in diesen Fällen zu selten angestrebt. Hier gelte es mit positiven Fallbeispielen Vertrauen aufzubauen und **mit Hilfe von Information zur möglichen Vermietung Hemmnisse der Senioren abzubauen**. Mancherorts mangle es neben dem Know-How, wie man eine Vermietung angeht, auch am Bewusstsein, dass Miet-Wohnraum im Landkreis nachgefragt ist. Teilweise berichten die Gemeinde sogar von einem durchaus angespannten Mietmarkt.

¹⁰ Zusatzinformation zur Haushaltsgenerierung. Rundung um 1% in Abbildung 6: „1-Personen-Haushalt unter 65 Jahren von 21% auf 20%. Die Unschärfe von rund 1% sind zum Teil methodisch bedingter Natur. Hier einige Ausführungen aus dem Zensus Qualitätsbericht und der statistischen Größe der Haushaltsgenerierung: Ein wichtiges Ziel des Zensus ist es, neben der Feststellung der amtlichen Einwohnerzahl sowie demografischer und sozioökonomischer Angaben Daten über die Zahl und Struktur von Haushalten und deren Wohnsituation zu gewinnen. Da diese Informationen jedoch nicht in den Melderegistern vorliegen, wurde ein Verfahren – die so genannte Haushaltsgenerierung – entwickelt, um diese Haushaltszusammenhänge zu ermitteln. Bei der Haushaltsgenerierung wurden Merkmale aus unterschiedlichen Datenquellen des Zensus 2022 kombiniert, analysiert und maschinell zu Haushalten in Wohnungen zusammengeführt. Daraus resultierten regional tief gegliederte Ergebnisse über Haushaltszusammenhänge (siehe Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024: Qualitätsbericht Zensus 2022: 8) Die Qualität der hochgerechneten Ergebnisse aus der Haushaltsstichprobe ist über den Standardfehler quantifiziert. Die Qualität der hochgerechneten Zusatzmerkmale aus der Haushaltsstichprobe wird über ein Mindestfallzahlkriterium approximativ beschrieben. Fallzahlen kleiner oder gleich 211 müssen als zu unzuverlässig angesehen werden (approximativer Standardfehler $\geq 15\%$) und werden daher nicht ausgewiesen. (siehe Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024: Qualitätsbericht Zensus 2022: 6) Online abgerufen unter: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/zensus-2022.pdf?__blob=publicationFile am 23.02.2026.

Ebenso fehlt vielen Älteren nach Aussagen der Bürgermeister ein Angebot an barrierefreien Wohnformen, welche einen Umzug ggf. forcieren würden. Die emotionale Bindung der Menschen an die eigenen vier Wände, die man Jahrzehnte lang bewohnt hat, ist außerdem nicht außer Acht zu lassen. Weitere Details und Einsichten zum Thema Mietmarkt finden sich in **Kapitel 4.2 Wohnungsmarkt und Preise**.

3. Wohnungsbestand und -leerstand

KEY FACTS

Wohnungsbestand

- kontinuierliche Zunahme durch Neubau und Reaktivierung von Wohnraum (Sanierung und Umbau)
- über die Hälfte des Wohnungsbestandes vor 1970 erbaut mit typischer Siedlungsstruktur von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern.
- leichter Zuwachs an Mehrfamilienhäusern.

Leerstand

- Leerstandsquote von 6,9% im Landkreis Kronach
- Charakterisierung des Leerstands als oftmals überaltert - Spannungsfeld Abriss vs. wirtschaftlicher Inwertsetzung
- 20% des leerstehenden Wohnraums vor 1919 erbaut
- 74% des leerstehenden Wohnraums steht 12 Monate oder länger leer
- Leerstand als potenzieller Auslöser einer Abwärtsspirale + mögliche Überforderung kommunaler Infrastruktur vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs
- Best Practices in der Begegnung von Leerstand:
„Revitalisierung des Anwesens Friedhofstraße 3“ im Markt Marktrodach,
Sanierung „altes Schulhaus“ in Hirschfeld mit Tagespflege und Frühförderstelle,
Co-Working und Co-Living Space in der Gemeinde Nordhalben,
Abbruch einer Industrieruine und Planung von Mehrfamilienhäusern im Markt Küps

3.1 Wohnungsbestand

Im Jahr 2023 gab es im Landkreis Kronach 34.438 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden (vgl. Statistik kommunal 2024:12). Im Vergleich dazu lag die Anzahl von Wohnungen im Jahr 2017 noch bei 33.502 Wohnungen, wie von empirica in der Wohnraumbedarfsanalyse von 2019 dargestellt. Hieraus ergibt sich ein **Zuwachs von 936 Wohnungen innerhalb der letzten 7 Jahre** bei einem durchschnittlichen Zuwachs von 134 (133,71) Wohnungen pro Jahr. Der Landkreis Kronach hat demnach einen stetigen Zuwachs an Wohnraum zu verzeichnen. Gemäß dem Aufwärtstrend lag der Zuwachs an Wohnungen zwischen 2019, 2020, 2021 leicht über der Trendlinie. In den Jahren 2017, 2018, 2022 und 2023 lag die Entwicklung des Wohnungsbestandes dagegen leicht unter der Trendlinie, wobei wie oben bereits beschrieben ein **stetiger Aufwärtstrend** erhalten bleibt (siehe Abbildung 7).

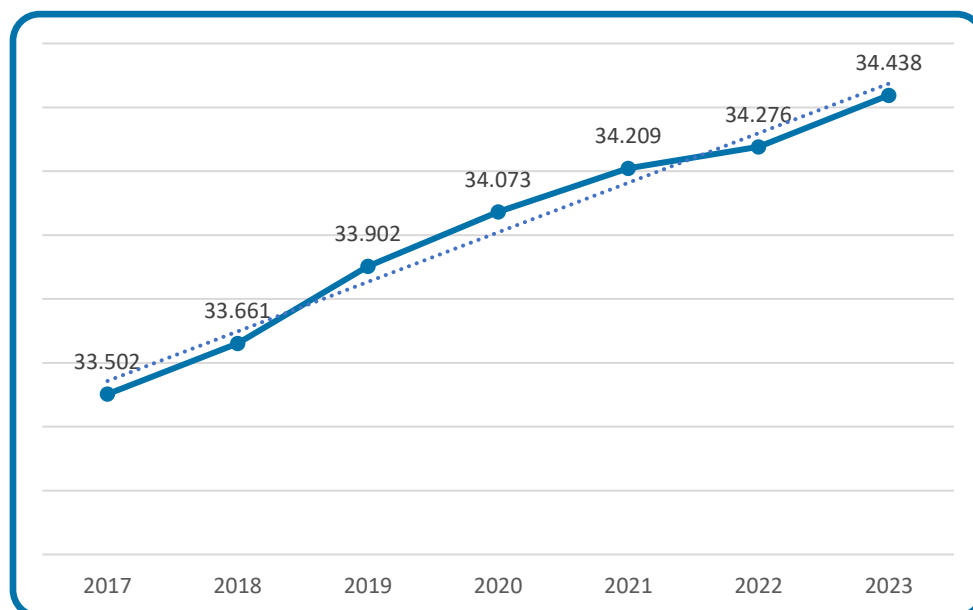
Weiterhin ist augenscheinlich, dass **über die Hälfte (56%) des Wohnungsbestands** im Landkreis Kronach gemäß der Erhebung des Zensus 2022 aus einem **Baujahr vor 1970 stammt**. Nur ein Bruchteil (8,57%) des Wohnraumbestandes wurde nach 1999 erbaut (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Kronach nach Baujahren (Zensus 2022)

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Kronach nach Baujahr im Jahr 2022		
	Anzahl	Prozent
Insgesamt	33 726	100%
Vor 1919	3 784	11,22%
1919-1949	4 157	12,33%
1950-1959	4 655	13,80%
1960-1969	6 277	18,61%
1970-1979	5 266	15,61%
1980-1989	3 331	9,88%
1990-1999	3 368	9,99%
2000-2009	1 581	4,69%
2020-2015	546	1,62%
2016 und später	761	2,26%

Quelle: Zensus 2022, Gebäude – und Wohnungszählung © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Abbildung 7: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Landkreis Kronach zwischen 2017 und 2023



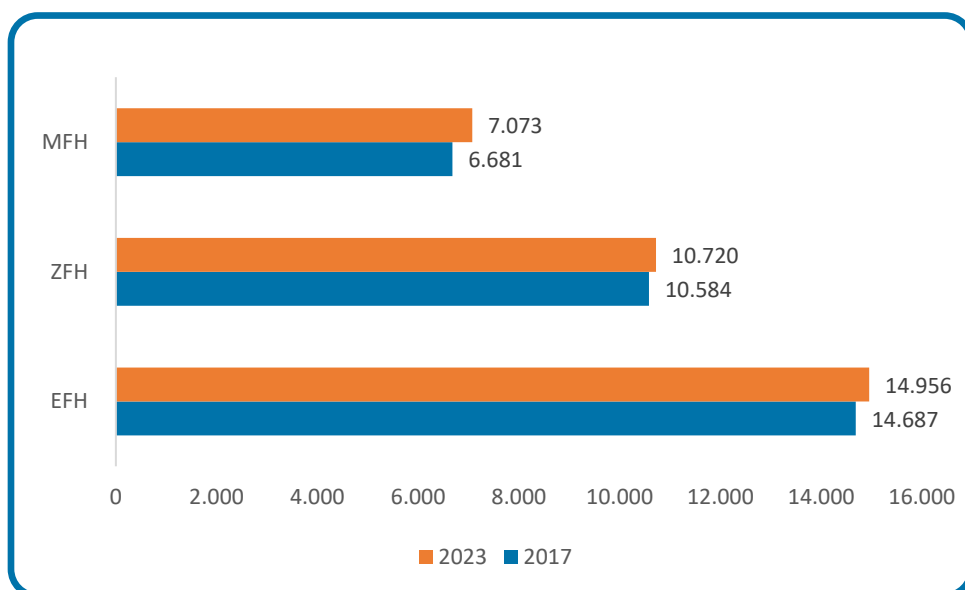
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnung.

Hierbei sei jedoch angemerkt, dass sich der Zuwachs an Wohnraum nicht nur durch **Neubauaktivitäten** ergibt, sondern sich auch durch die **Reaktivierung von Wohnraum** (z.B. Sanierung oder Umbau) ergeben kann.

Diese Reaktivierung und Instandhaltung von Wohnraum erfolgt neben privaten Initiativen auch beispielsweise durch Sanierungsaktivitäten des **Lucas-Cranach-Campus Kommunalunternehmens** (LCC KU). Dabei postuliert dieses, bezogen auf den Landkreis Kronach, folgende Zielsetzung: Als **Infrastrukturentwickler** will das LCC Kommunalunternehmen Wohnen, Studieren, Arbeiten und Leben im Landkreis Kronach attraktiver machen. Vor diesem Hintergrund fördert das LCC KU in den Städten, Märkten und Gemeinden des Landkreises den (sozialen) Wohnungsbau, um attraktives Wohnen im Landkreis zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen. Folglich hatte das LCC KU im Jahr 2025 über 600 Wohneinheiten im Landkreis Kronach im Portfolio, welche sich zumeist in Mehrfamilienhäusern befinden und dank laufender Sanierungsmaßnahmen auf dem Markt gehalten bzw. für den Markt reaktiviert werden können. Dabei agiert das LCC Kommunalunternehmen als 100%ige Tochter des Landkreises Kronach.

Wenn man den Wohnungsbestand des Landkreises nach seiner Gebäudestruktur aufschlüsselt, ergibt sich in der Gegenüberstellung zwischen den Jahren 2017 und 2023 folgendes Bild: Unverändert spiegelt die Gebäudestruktur die **typisches Siedlungsstruktur** auf dem Land wider, d. h. es herrschen **Ein- bzw. Zweifamilienhäuser** vor. Eine leichte Veränderung gab es jedoch bei den Mehrfamilienwohnhäusern. Hier ergab sich ein leichter **Zuwachs von 392 Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen im Jahr 2023** (siehe Abbildung 8).

Zusätzlich sei gesagt, dass ein Zuwachs an Wohnungen noch nichts über die Charakteristiken des Wohnraums wie zum Beispiel das Baujahr, Wohnfläche oder Nutzung bzw. Leerstand aussagt. Diese umfangreiche Thematik Leerstand wird daher im nachfolgenden Kapitel näher beleuchtet. Aussagen zur Bautätigkeit, dem Neubaupotential und des tatsächlichen Neubauvolumens im Landkreis finden sich im Anschluss und werden in **Kapitel 4 Bautätigkeit** thematisiert.

Abbildung 8: Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur im Jahr 2017 bzw. 2023¹¹

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnung.

3.2 Wohnungsleerstand

Das Thema Leerstand ist vor allem in ländlichen Regionen ein Thema, das Aufmerksamkeit bedarf. Die Wohnraumbedarfsanalyse von 2019 machte hier Aussagen zum marktaktiven Leerstand, welcher mit dem CBRE-empirica Leerstandsindex (2017) erfasst wurde. Dabei wurde nur der Leerstand bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfasst, die unmittelbar bzw. in sechs Monaten für den Markt aktivierbar wären. Empirica stellte in der damaligen Studie jedoch auch fest, dass amtliche Daten zum Thema Leerstand auf Landkreisebene nicht zur Verfügung standen (vgl. empirica 2019:21). Der Zensus 2022 hat diese Informationslücke geschlossen und ausführlichste Daten zum Leerstand im Landkreis Kronach erhoben. So lassen sich folgende Aussagen zur Leerstandsproblematik¹² im Landkreis Kronach treffen:

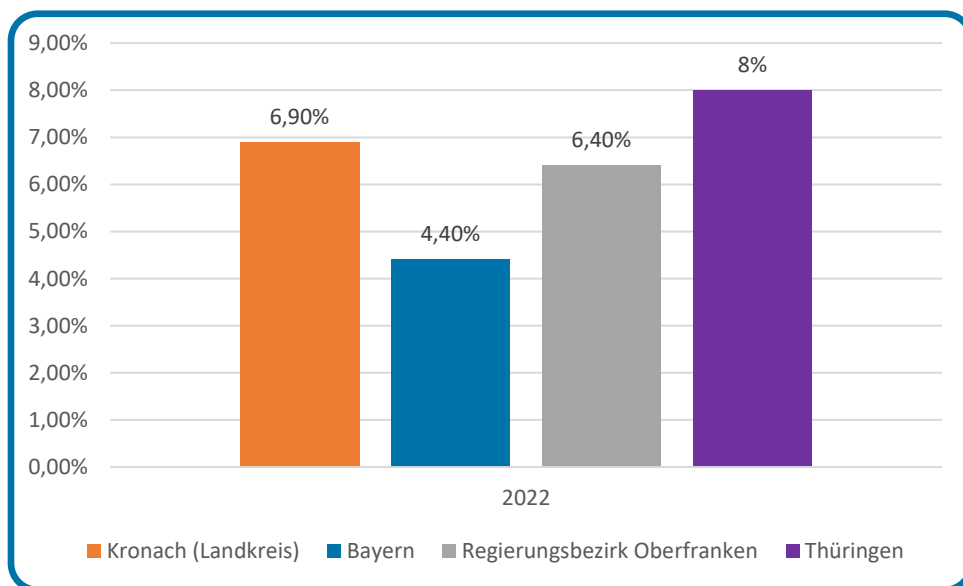
Die Leerstandsquote, d. h. der Anteil an leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen, lag im Jahr 2022 im Landkreis Kronach 6,9%. Die Situation in den Nachbarlandkreisen stellt sich folgendermaßen dar. Der Landkreis Kulmbach weist mit ebenfalls 6,9% ein ähnliches Niveau auf. Die Landkreise Coburg und Lichtenfels haben mit 5,3% bzw. 5,6% eine geringere Leerstandsquote zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu liegt die Leerstandsquote des Landkreises Hof bei 8,7%. Die an den Landkreis Kronach angrenzenden Landkreise in Thüringen haben im Vergleich mit dem Landkreis Kronach vermehrt mit Leerstand zu

¹¹ Die Diskrepanz zwischen Abbildung 7 Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Landkreis Kronach zwischen 2017 und 2023 und Abbildung 8: Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur im Jahr 2017 bzw. 2023 ergibt sich aus ca. 2.000 Nicht-Wohngebäuden, die in Abbildung 7 inkludiert sind.

¹² Einzelbetrachtungen zum Leerstand auf Gemeindeebene sind für jeden Markt, Gemeinde oder Stadt des Landkreises im Kapitel 6 „Ausgewählte Daten der Kommunen im Landkreis Kronach“ einzeln aufgeschlüsselt zu finden.

kämpfen und weisen Leerstandsquoten von teilweise über 11% auf (Saale-Orla-Kreis: 11,6%, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt: 8,8%, Landkreis Sonneberg: 9,7%)¹³.

Abbildung 9: Leerstandsquoten im Vergleich (Landkreis, Bezirk Oberfranken, BY, TH)



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungen mit Nutzungsart Leer stehend (Anteile), basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Zur näheren Betrachtung des Leerstandes soll nicht nur die Leerstandsquote herangezogen werden, sondern auch die dahinterstehende Struktur der Wohngebäude analysiert werden:

Im Landkreis Kronach standen im Jahr 2022 insgesamt 2.328 Wohnungen leer, über 74% (1.728) davon standen bereits seit über 12 Monaten oder noch länger leer. Eine Baujahr-Betrachtung zeigt: Über 38% (885) der leerstehenden Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum stammen aus den Baujahren 1949 oder früher. 20% des leerstehenden Wohnraums wurden sogar vor 1919 erbaut.

Unter der Annahme, dass bei einem Massivhaus von einer Nutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren auszugehen ist, werden die meisten dieser leerstehenden Häuser ohne Sanierungsmaßnahmen am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt sein. Dies wird durch Folgendes belegt: Über 80% (378) dieser extrem alten Wohngebäude stehen schon über ein Jahr oder länger leer. Im Gegensatz dazu stehen nur 7% (157) der Wohnungen im Landkreis Kronach leer, die 1990 oder später erbaut wurden.

Bezogen auf die Problematik der überalterten leerstehenden Gebäude stellt sich die Frage, ob zum Teil ein Abriss dieser Objekte zur Diskussion gestellt werden sollte, da eine wirtschaftliche Inwertsetzung und somit eine langfristige Ertüchtigung des Leerstands je nach Zustand des Wohnraums nur schwer realisierbar sein wird.

¹³ Die Leerstandsquote für den Landkreis Kronach laut Deutschlandatlas im Jahr 2022 liegt bei 6,9 % Datenbasis ist hier die BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie der Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung. Weitere Informationen sind hier zu finden: https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsl Leerstand.html#_j5ps2q1az (abgerufen am 18.08.2025)

Tabelle 2: Leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Kronach nach Baujahr

Leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Kronach nach Baujahr		
	Anzahl	Prozent
Insgesamt	2.328	100,00%
Vor 1919	462	19,80%
1919 - 1949	423	18,20%
1950 - 1959	345	14,80%
1960 - 1969	467	20,10%
1970 - 1979	308	13,20%
1980 - 1989	164	7,00%
1990 - 1999	81	3,50%
2000 - 2009	33	1,40%
2010 - 2015	13	0,60%
2016 und später	30	1,30%

Quelle: Zensus 2022, © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Leerstand birgt, neben dem faktischen Problem von zumeist unschönen, überalterten und nicht genutzten Immobilien zusätzlich folgende Problematik: Die Attraktivität der Orte, vor allem bei Leerstand im Ortskern, leidet ungemein und befeuert möglicherweise weiteren Leerstand. In der Folge droht eine Abwärtsspirale, welche es zu durchbrechen gilt. Verstreuter Leerstand über das Gemeindegebiet hinweg kann beispielsweise zusätzlich auf infrastruktureller Seite zu Herausforderungen führen. Die Instandhaltung eines überdimensionierten Leitungsnetzes (Wasser, Abwasser oder Strom) beispielsweise ist aufwändig und eigentlich erforderliche Rückbaumaßnahmen in ländlichen Gemeinden schwer zu realisieren. (vgl. Kröhnert 2011:232).

Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Nordhalben, die über weit versprengte Ortsteile im Gemeindegebiet verfügt, besonders betroffen. Der Bürgermeister von Nordhalben berichtete hier über die oben beschriebene Problematik: Die Infrastruktur der Gemeinde sei auf ca. 3.000 Einwohner ausgelegt, momentan lebten in der Gemeinde aber nur noch ca. 1.500 Menschen; hier drohen die Kosten für Instandhaltung von Wasserleitungen oder Winterdienst die Gemeinde zu überfordern. Die Auflösung und Integration von Gemeindeteilen in den Hauptort Nordhalben ist nicht gelungen. Bezogen auf den gesamten Landkreis ergibt sich folgendes Bild: Grundsätzlich haben alle Kommunen im Landkreis Kronach mit leerstehendem Wohnraum zu kämpfen. Knapp 30% der leerstehenden Wohnungen liegen in den Kommunen Küps, Wallenfels, Steinwiesen und Ludwigstadt (insgesamt 698). In der Kreisstadt Kronach stehen 585 Wohnungen leer, was einen Anteil von 25% am Gesamtleerstand des Landkreises ausmacht. Weiterhin ist zu sagen, dass in jeder zweiten Kommune des Landkreises über 100 Wohneinheiten leer stehen (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Kronach¹⁴

Leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Kronach		
	Anzahl	Prozent
Insgesamt	2.327	100,00%
Kronach (Stadt)	585	25,14%
Markt Küps	203	8,72%
Stadt Wallenfels	194	8,34%
Markt Steinwiesen	147	6,32%
Stadt Ludwigsstadt	145	6,23%
Markt Pressig	124	5,33%
Stockheim	120	5,16%
Wilhelmsthal	119	5,11%
Weißbrunn	113	4,86%
Markt Marktrodach	104	4,47%
Markt Nordhalben	97	4,17%
Steinbach a. Wald	90	3,87%
Markt Tettau	77	3,31%
Markt Mitwitz	75	3,22%
Stadt Teuschnitz	59	2,54%
Schneckenlohe	30	1,29%
Reichenbach	28	1,20%
Tschirn	17	0,73%

Quelle: Zensus 2022, © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

¹⁴ In Bezug auf die Zensusdaten ist zu sagen, dass sich auf Gemeindeebene ob der Erhebungsmethodik hier Unschärfen im geringen Umfang ergeben haben. (z. B. Gesamtzahl des Leerstandes unterscheidet sich um eine Wohneinheit in Tabelle 3 und Tabelle 4). Dies ist laut Zensus 2022 folgendermaßen begründet: Die GWZ 2022 wurde als Vollerhebung durchgeführt. Aus diesem Grund sind stichprobenbedingte Fehler ausgeschlossen. Allerdings können nicht-stichprobenbedingte Fehler bei der Erhebung und Aufbereitung der Daten in keiner Statistik vollständig vermieden werden. In der GWZ können Datenfehler insbesondere aufgrund von Übererfassungen (an der Anschrift befindet sich in der Realität kein Wohnraum) bzw. Untererfassungen (ungenau Abgrenzung von Gebäuden durch Auskunftspflichtige) vorhanden sein. Darüber hinaus können auch Fehler bei der Digitalisierung und Interpretation der Papierfragebogen (Beleglesefehler) unentdeckt geblieben sein. Naturgemäß ist es nur schwer möglich, solche Fehler zu quantifizieren. Allerdings wurden große Anstrengungen unternommen, um Fehler zu minimieren. Zur Vermeidung von Über- und auch Untererfassungen wurde große Sorgfalt bei der Ermittlung sämtlicher zählungsrelevanter Anschriften und der Ermittlung von Auskunftspflichtigen aufgewendet. Zusätzlich wurden auch Begehungen durchgeführt. Der Online-Fragebogen wurde mit Hilfe eines quantitativen und eines qualitativen Pretests im Vorfeld geprüft, um Fehler durch Verständnisschwierigkeiten bei den Befragten auszuschließen. Des Weiteren wurden umfangreiche Plausibilitätsprüfungen der eingegangenen Daten durchgeführt, um die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben sicherzustellen. Dazu wurden moderne maschinelle Verfahren eingesetzt. Aufgrund der Auskunftspflicht konnte die Menge der Antwortausfälle (Unit Nonresponse) geringgehalten werden. Letzten Endes haben diese Maßnahmen dazu geführt, dass insgesamt von einer hohen Datenqualität der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung ausgegangen werden kann. Siehe statistisches Bundesamt (Destatis) 2024: Qualitätsbericht Gebäude und Wohnungszählung 2022: 9) online abgerufen unter:

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Zensus2022/Methoden/Erlaeuterungen/dokumente/gwz.pdf?blob=publicationFile&v=1> am 23.02.2026.

Die Leerstände sind zu großen Teilen überaltert. Beispielsweise sind ein Viertel der Leerstände in Küps und in Stockheim vor 1919 erbaut worden. In Ludwigsstadt sind sogar knapp ein Drittel (29%) der Leerstände stark überaltert, ebenso im Markt Marktrodach (27%).

Der Zensus 2022 widmete sich ebenso dem Grund des Leerstandes und befragte hierzu die Eigentümer. Hierbei ergab sich auf Landkreisebene folgendes Bild. Von den 2.328 im Landkreis Kronach leerstehenden Wohneinheiten sei es, laut Angaben der Eigentümer, bei rund 15 % (367) der Wohneinheiten innerhalb von 3 Monate möglich, diese für den Bezug verfügbar zu machen. Das heißt, dieser Wohnraum kann im engeren Sinne zum marktaktiven Leerstand gezählt werden.¹⁵ Des Weiteren standen knapp ein Viertel der leerstehenden Wohnungen aufgrund von laufenden oder geplanten Baumaßnahmen leer, was vor dem Hintergrund einer zukünftigen Verfügbarmachung und Marktaktivierung dieser Wohnräume als positiv zu bewerten ist. Nur 83 der leerstehenden Wohnungen im Landkreis sollten rückgebaut oder abgerissen werden, von diesen vorgenannten standen 77 bereits 12 Monate oder länger leer. Vor dem Hintergrund der häufig überalterten Immobilien im Landkreis ist dies ebenso ein sinnvoller Schritt. Abriss bzw. Rückbau ist zumeist mit einem hohen Kostenaufwand verbunden und wird daher in der Regel nur zurückhaltend realisiert. Bei knapp einem Viertel der leerstehenden Wohnungen im Landkreis begründeten die Eigentümer den Leerstand mit dem anstehenden Verkauf oder einer möglichen künftigen Selbstnutzung.

Beim Wohnraum, der nach Angaben der Eigentümer bereits zwölf Monate oder länger leer steht, ist Folgendes auffällig: Ein Viertel der Wohnungen bzw. Gebäude stehen hier wegen geplanter oder laufender Baumaßnahmen leer. Ein weiteres Viertel soll verkauft oder künftig selbstgenutzt werden. Bei 77 Wohnungen sind ein Abriss bzw. Rückbau geplant.

Die Abrissthematik von leerstehendem, überaltertem Wohnraum bewegt nicht nur private Hausbesitzer, wie in den oben besprochenen Zensusdaten. Auch die Kommunen des Landkreises Kronach und beispielsweise das LCC Kommunalunternehmen (LCC KU) bzw. private Investoren sind hier mit gefordert. So hat das LCC KU eine Strategie für die nächsten 30 Jahren erarbeitet, wie mit Leerstand, Sanierung und (Ersatz-)Neubau im Landkreis Kronach im Rahmen des Wohnraumbedarfs umgegangen werden kann. Ziel des LCC Kommunalunternehmens ist es, hierbei in der Stadt Kronach ca. 500 Wohneinheiten zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Über alle Städte, Märkte und Gemeinden hinweg sollen ca. 150 Wohneinheiten in den nächsten drei Jahrzehnten im Landkreis Kronach geschaffen werden. In jeder Kommune wird es hierbei ein Projekt geben, welches Wohnraum durch Sanierungsmaßnahmen reaktiviert oder neu kreiert. Als Startprojekt des LCC Kommunalunternehmens dient hier das ehemalige Hotel „Hans Veit“ in Rothenkirchen in der Gemeinde Pressig. Das seit mehr als 20 Jahren leerstehende Hotel in direkter Ortskernlage wird durch Abriss und anschließendem Ersatzneubau acht Wohneinheiten schaffen. Hier arbeiten die Kommune Pressig und das LCC KU gemeinsam an der Realisierung des Projekts. Die Abrissarbeiten hierzu sollen im Jahr 2025 starten (siehe Tabelle 6).

¹⁵ In der Wohnraumbedarfsanalyse von 2019 legte Empirica hier eine breitere Definition des Leerstandes an. Hier galt auch Wohnraum, der innerhalb von 6 Monaten dem Markt verfügbar gemacht werden könnte als disponibel und somit marktaktiv (vgl. empirica 2019:22). Im Gegensatz hierzu legt der Zensus 2022 eine engere Definition von marktaktivem Leerstand an. Demzufolge wird ein Leerstand als marktaktiver Leerstand bezeichnet, wenn dieser innerhalb von 3 Monaten dem Markt verfügbar gemacht werden kann.

Tabelle 4: Leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis im Hinblick auf den Grund des Leerstands

Leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Kronach im Hinblick auf den Grund des Leerstands			
Insgesamt		Anzahl	Prozent
			2.328
	Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	367	15,76%
	Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	557	23,93%
	Geplanter Abriss oder Rückbau	83	3,57%
	Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	180	7,73%
	Künftige Selbstnutzung	384	16,49%
	Sonstiger Grund	754	32,39%
davon:			
Seit weniger als 3 Monaten	Insgesamt	210	100,00%
	Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	110	52,38%
	Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	32	15,24%
	Geplanter Abriss oder Rückbau	-	-
	Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	18	8,57%
	Künftige Selbstnutzung	20	9,52%
	Sonstiger Grund	36	17,14%
Seit 3 bis unter 6 Monaten	Insgesamt	162	100,00%
	Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	64	39,51%
	Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	32	19,75%
	Geplanter Abriss oder Rückbau	3	1,85%
	Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	13	8,02%
	Künftige Selbstnutzung	18	11,11%
	Sonstiger Grund	32	19,75%
Seit 6 bis unter 12 Monaten	Insgesamt	227	100,00%
	Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	43	18,94%
	Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	49	21,59%
	Geplanter Abriss oder Rückbau	4	1,76%
	Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	25	11,01%
	Künftige Selbstnutzung	41	18,06%
	Sonstiger Grund	65	28,63%
Seit 12 Monaten oder länger	Insgesamt	1.728	100,00%
	Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	155	8,97%
	Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	443	25,64%
	Geplanter Abriss oder Rückbau	77	4,46%
	Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	122	7,06%
	Künftige Selbstnutzung	309	17,88%
	Sonstiger Grund	618	35,76%

Quelle: Zensus 2022, © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Vor diesem Hintergrund der Leerstandsproblematik berichtete das Gros der Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern, neben den Aktivitäten des LCC Kommunalunternehmens, von den guten Erfahrungen mit der *Förderoffensive Nordostbayern*. Die damalige Sonderförderung wurde zusammen mit dem Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus (StMELF), der Regierung von Oberfranken und des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken in den Jahren 2017 bis 2020 realisiert. Sie richtete sich an Kommunen in Nordostbayern, die besonders mit Bevölkerungsverlusten, Leerständen und verfallenden Gebäuden zu kämpfen haben. Hier wurden gemeindliche Maßnahmen zur Beseitigung von Leerstand, Sanierungen, Umbauten sowie Abbrüche für Ersatzbauten oder für ortsgerechte Freiflächengestaltung gefördert.¹⁶ Wie oben bereits beschrieben, wurde das Förderprogramm von den Kommunen im Landkreis Kronach rege genutzt. Daher sollen einige dieser Projekte mit Strahlkraft in Bezug auf die Leerstands-beseitigung im Landkreis hier schlaglichtartig dargestellt werden.¹⁷

Beispielsweise hat die **Marktgemeinde Marktrodach** mit Mitteln der Förderoffensive Nordostbayern im Projekt **„Revitalisierung des Anwesens Friedhofstraße 3; Veranstaltungsscheune im Schallersgarten“** ein Areal nahe dem Ortskern in Unterrodach neugestaltet und nach Abbrucharbeiten mit einer Festscheune für die Dorfgemeinschaft wiederbelebt. Feierlichkeiten vieler Art können so nahe des Flößermuseums begangen werden. Die Feierscheune wurde nach 3 Jahren Bauzeit im Jahr 2023 fertiggestellt.

Ein weiteres Best-Practice-Beispiel ist der **Co-Working und Co-Living Space in der Gemeinde Nordhalben**. Hier konnte mit Unterstützung der Förderoffensive Nordostbayern (und weiterer Fördergeber) das ehemalige Schulgebäude im Ort aufwändig saniert werden. Es entstanden so insgesamt 40 Co-Working Arbeitsplätze und 8 Co-Living Wohneinheiten. So wurde nicht nur Wohnraum geschaffen, sondern es konnten auch innovative Lebens- und Arbeitsmodelle in Nordhalben ausprobiert werden.

Im **Markt Küps** wurde eine Industrieruine (frühere Lackfabrik) abgebrochen, von Altlasten befreit und kann nun auch, vor dem Hintergrund der prominenten Lage im Ort unter anderem für den **öffentlich geförderten Mietwohnungsbau**, verwendet werden. Seit 2024 obliegt die Planung des Bauvorhabens eines **Mehrfamilienhauses** der Oberfränkischen Baugenossenschaft.

In der Gemeinde Steinbach am Wald wurde in **Hirschfeld** das alte Schulhaus im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern und weiteren Förderern saniert und revitalisiert. Das **Haus der Generationen** spricht unterschiedlichste Nutzergruppen an und beherbergt neben

¹⁶ Weitere Informationen zum damaligen Programm Förderoffensive Nordostbayern sind auf der Webseite des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken unter folgendem Link zu finden: <https://www.ale-oberfranken.bayern.de/152823/index.php> [abgerufen am 12.08.2025]

¹⁷ Leuchtturm-Projekte der einzelnen Gemeinden zum Beispiel im Zusammenhang mit der Förderoffensive Nordostbayern oder andere erfolgreiche Maßnahmen im Hinblick auf die Handlungsfelder Neubau, Bestand, Mietmarkt, Leerstand oder Wohnformen im Alter werden im Kapitel 6 „Ausgewählte Daten der Kommunen im Landkreis Kronach“ weiter besprochen.

barrierefreien Wohnungen auch eine Tagespflege des BRK, die Frühförderstelle der Lebenshilfe und Räumlichkeiten der Dorfjugend. So können nicht nur Senioren mit einer altersangepassten Wohnform und Pflegedienstleistungen angesprochen werden, sondern auch die Jüngsten und Jugendliche.

4. Bautätigkeit

KEY FACTS

- Wohnungsbestand: kontinuierliche Zunahme durch Neubau und Reaktivierung von Wohnraum (Sanierung u. Umbau)
- Erhöhte Bauintensität: zwischen den Jahren 2016 bis 2019 im Zusammenhang mit der Niedrigzinsphase.
- Einbruch der Bauintensität ab 2020 durch massiven Anstieg der Baukosten und Bauzinsen vor dem Hintergrund geopolitischer Ereignisse wie der Corona-Pandemie und Ukrainekrieg.
- Indikator-Bauintensität: 7,14 je 1.000 Wohnungen (2019) vs. 1,98 je 1.000 Wohnungen (2022)
- Mehrfamilienhäuser: 40% neugebauter Wohneinheiten befinden sich in Mehrfamilienhäusern
- Reales Bauvolumen zwischen 2017 bis 2024 von durchschnittlich 145 neu errichteten Wohneinheiten pro Jahr und übertrifft damit die Prognose des Empirica-Instituts (80-100 Wohneinheiten/Jahr.) und liegt nahe am prognostizierten Bedarf des Pestel-Instituts (160 Wohneinheiten/Jahr)¹⁸.
- Dynamisches Zusammenspiel: Neubau vs. Sanierung mit Inwertsetzung bestehenden Wohnraums i. S. der Prinzipien Nachverdichtung „Innen statt außen“ vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels relevant.
- Bodenrichtwerte: Nach wie vor bestehendes Nord-Süd-Gefälle
- Marktsituation: Die Marktpreissituation hat sich im Landkreis Kronach seit 2005 folgendermaßen verändert: seit 2005 haben sich Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) um durchschnittlich 3,3% pro Jahr erhöht, die Mietpreise durchschnittlich um 2,5% pro Jahr.
- Wohneigentumsquote: 68% aller Wohnungen im Landkreis Kronach wurden vom Eigentümer selbst bewohnt. Nur knapp über ein Drittel wurde zu Wohnzwecken vermietet (2024). Das Vermietungspotential im Landkreis ist daher vermutlich noch nicht ausgeschöpft.

Die Bautätigkeit im Landkreis Kronach in den letzten Jahren lässt sich folgendermaßen charakterisieren. Hier wird zum einen die Entwicklung der Baugenehmigungen, andererseits aber auch die Entwicklung der Baufertigstellungen bzw. der Bauintensität sowie das Neubauvolumen beleuchtet. Die Bauintensität im Landkreis Kronach hat sich in den letzten Jahren seit 2016 sukzessiv erhöht und überholte im Jahr 2019 sogar die durchschnittliche Bauintensität des Regierungsbezirks Oberfranken (siehe Abbildung 10). Diese Entwicklung ist bis zum Jahr 2019 vor allem vor dem Hintergrund der Niedrigzinsphase und der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zu sehen. Zwischen 2009 und 2019

¹⁸vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025: S. 12.

Weiterhin geht der Empirica Regio Kurzreport sogar von einer noch höheren Bautätigkeit aus. Siehe: Empirica Regio Kurzreport 2026: S. 1, Siehe Empirica regio (2026): Kronach, Landkreis. Empirica regio Marktreport „Report to go – 9476-2“ Stand 27.01.2026. [abgerufen am 16.02.2026, 11:29 Uhr]. Abgerufen unter: <https://shop.empirica-regio.de/?lang=de®id=9476&tab=shop>

senkte demnach der EZB-Rat mehrfach den Leitzins und setzte mehrere weitere geldpolitische Maßnahmen um, die ein niedriges Zinsniveau im Euroraum noch befeuerten (vgl. Deutsche Bundesbank 2022: 18). So konnten private und kommerzielle Bauherren zu einem Rekordtief Baukredite aufnehmen, teilweise betrug die Bauzinsen nur noch 0,71% (vgl. ManagerMagazin: 2019). Diese Entwicklung fand 2020 ihr Ende. Zwischen 2020 und 2022 sank die Bauintensität im Landkreis Kronach auf den Wert 1,98 im Jahr 2022, 2019 lag der Wert noch bei 7,14 je 1.000 Wohnungen im Bestand (siehe Abbildung 10). Dieser Einbruch kann in folgenden Kontext eingeordnet werden. Zum einen störte die Corona-Pandemie global Lieferketten zum Teil empfindlich und mit massiven Auswirkungen auf die Preise von Waren. Hierbei waren Transport- und Logistiknetzwerke stark betroffen:

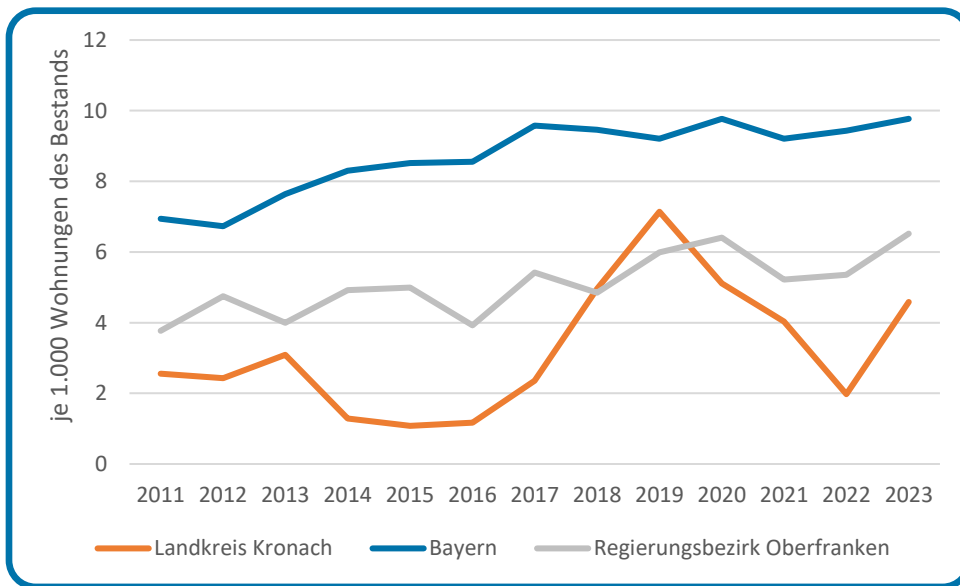
„Kostete beispielsweise der Transport eines Containers von Shanghai nach Hamburg noch 2.000 Euro, wurde im September 2021 erstmals ein Preis von 20.000 Euro aufgerufen. Dieser extreme Anstieg der Frachtraten durch Containerknappheit und lange Wartezeiten der Schiffe vor verstopften Welthäfen macht deutlich, dass in der Abwicklung von Transportgeschäften kaum mehr Puffer vorhanden sind, die Engpässe in den Lieferketten abfedern könnten.“ (Maihold/Mühlhöfer 2021: 3f.)

Dies führte in vielen Wirtschaftsbereichen, auch in der Baubranche, zu massiven Preissteigerungen und Verfügbarkeitsproblemen von Waren und Baustoffen. Diese Entwicklung wurde durch den Ukraine-Krieg ab Ende Februar 2022 noch verschärft. Hier stiegen die Baupreise zwischenzeitlich sehr deutlich an.

„So hatte im Jahresdurchschnitt 2022 der Preis für Leistungen aus dem Bereich Bauhauptgewerbe - nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (inkl. MwSt.) - um 14,9% und 2023 um 7,4 % zugelegt, nach einem Plus von 8,6 % 2021 und 1,4 % 2020.“ (Kraus 2025:1)

Dies hatte zur Folge, dass die Anzahl der neu errichteten Wohngebäude im Jahr 2022 stark einbrach und nur noch 43 Wohneinheiten, darunter kein Mehrfamilienhaus, gebaut wurden. Zu Hochzeiten zum Beispiel im Jahr 2020 wurden noch 86 Wohngebäude mit 131 Wohneinheiten im Landkreis Kronach errichtet (siehe Tabelle 5).

Abbildung 10: Entwicklung der durchschnittlichen Bauintensität zwischen 2011 und 2023 (Landkreis Kronach, RB Oberfranken, Bayern)¹⁹

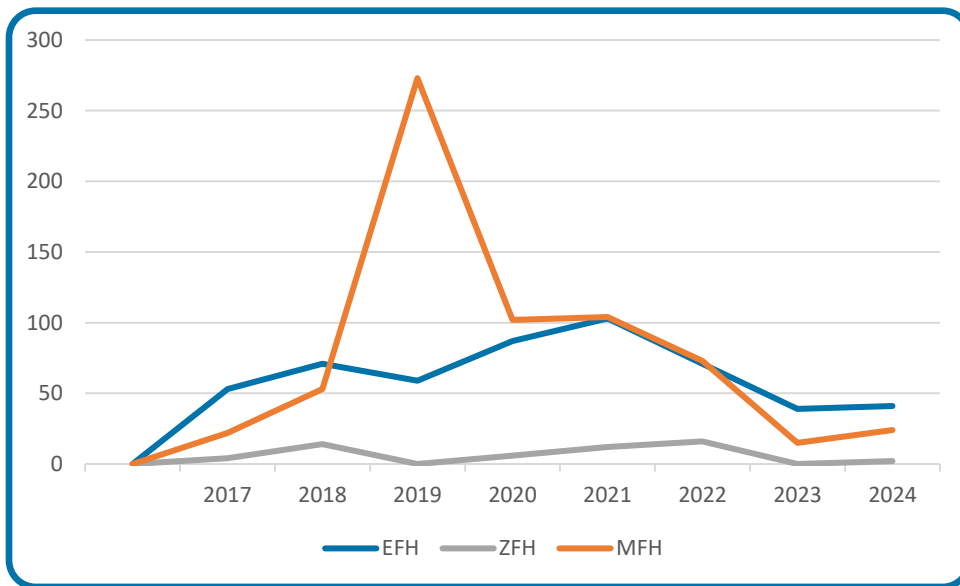


Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Baugenehmigungen. In den letzten acht Jahren wurden laut Bayerischem Landesamt für Statistik über 580 (588) neue Wohngebäude im Landkreis Kronach genehmigt. Gemäß der Siedlungsstruktur im Landkreis wurden hauptsächlich Einfamilienhäuser genehmigt. Demgegenüber wurden 37 Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 666 Wohneinheiten zwischen 2017 und 2024 genehmigt. Das heißt über 53,5% der genehmigten Wohneinheiten befanden sich in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 11).

¹⁹ Die Zahl der Wohnungsneubauten ist eine zentrale Kennziffer des Immobilienmarkts einer Region. Dieser Indikator wird als die Summe aller fertiggestellten Wohnungen (einschl. Umbauten) in Wohn- und Nichtwohngebäuden geteilt durch 1.000 Wohnungen des Bestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden berechnet. Siehe auch hierzu die Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH HeyHugo, die im Zusammenhang mit den Wohnungsneubauten den Indikator auf oben genannte Art definiert und erklärt. Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH.

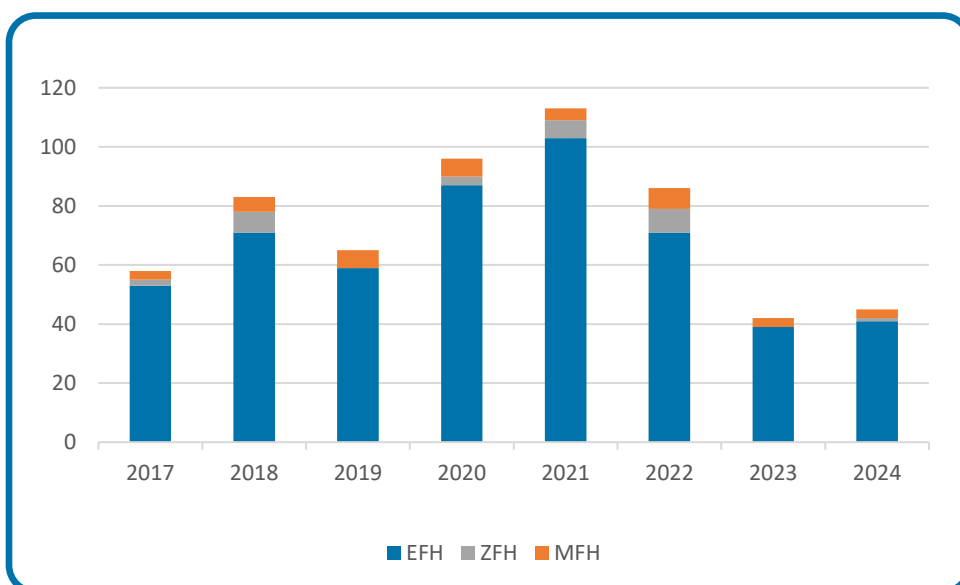
Abbildung 11: Anzahl der Baugenehmigungen nach Wohneinheiten in Wohnungen und Gebäudetyp zwischen 2017-2024 im Landkreis Kronach



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, eigene Berechnungen.

Gemäß der obengenannten Entwicklung der Baupreise und Bauzinsen nahm die Anzahl der Baugenehmigungen in den Jahren 2023 und 2024 stark ab. Im Jahr 2021 wurden noch über 100 (113) neue Baugenehmigungen erteilt, 2022 waren es noch 86. In den Jahren 2023 und 2024 ging die Anzahl der Baugenehmigungen stark zurück und fiel auf 42 bzw. 45 Baugenehmigungen, was im Vergleich zum Jahr 2021 einen starken Rückgang von jeweils über 60% gleichkommt (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Anzahl der Baugenehmigungen nach Gebäudetyp zwischen 2017-2024 im Landkreis Kronach



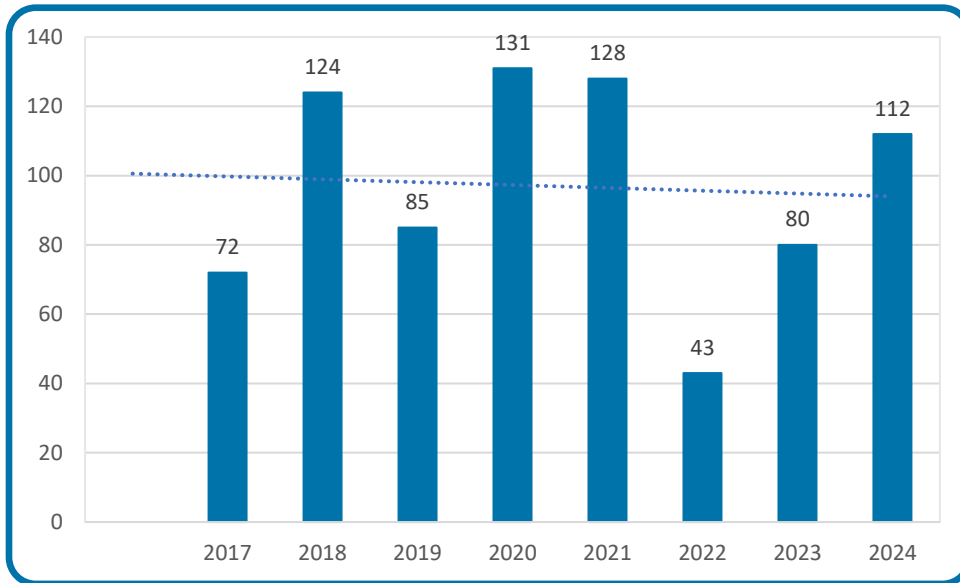
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, eigene Berechnungen.

Der Einbruch der Baugenehmigungen ob der momentanen strukturellen negativen Rahmenbedingungen wirft die Fragen auf, wie sich das Neubauvolumen im Landkreis Kronach in den letzten Jahren entwickelt hat. Konnte die Boomphase im Bau der vorhergehenden Jahre den Einbruch ab 2022 auffangen? Kann der Landkreis Kronach mit seinem Neubauvolumen den vom empirica Institut postulierten Neubaubedarf von 80 bis 100 Wohneinheiten pro Jahr decken? Kurz gesagt, ja. Wenn man das Neubauvolumen betrachtet, wurden zwischen 2017 und 2024 durchschnittlich 97 Wohneinheiten pro Jahr im Landkreis Kronach neu errichtet. Betrachtet man den geschaffenen Wohnraum, der auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Bestand einschließt, wurden zwischen 2017 bis 2024 durchschnittlich 145 Wohneinheiten pro Jahr neu geschaffen. Es ergab sich demnach ein **reales Bauvolumen von durchschnittlich 145 neu errichteten Wohneinheiten pro Jahr** (vgl. Statistik Kommunal 2025: 12). Dieses reale Bauvolumen übertrifft die Prognose des Empirica-Instituts (80-100 Wohneinheiten/Jahr.) und liegt nahe am prognostizierten Bedarf des Pestel-Instituts (160 Wohneinheiten/Jahr).²⁰ In diesem Zusammenhang konnten tatsächlich die „Bauboom“-Jahre die negative Tendenz in den Jahren 2022 und 2023 im Durchschnitt ausgleichen.

Vor dem Hintergrund des zu erwartenden demografischen Wandels im Landkreis Kronach ist es besonders wichtig, verstärkt auf **Sanierungen** und die **Inwertsetzung bestehenden Wohnraums** zu setzen. Nur so kann der Landkreis dem **Leerstand** wirkungsvoll begegnen und zugleich bedarfsgerechten Wohnraum schaffen, ohne allein auf Neubau zu setzen. Das Motto *Innen statt außen*, die **Nachverdichtung** und das **Schließen von Baulücken** sind dabei zentrale Handlungsfelder, für die jetzt praktikable Lösungsstrategien weiterverfolgt werden müssen – insbesondere angesichts der anhaltend wirtschaftlich herausfordernden Situation (siehe Abbildung 14).

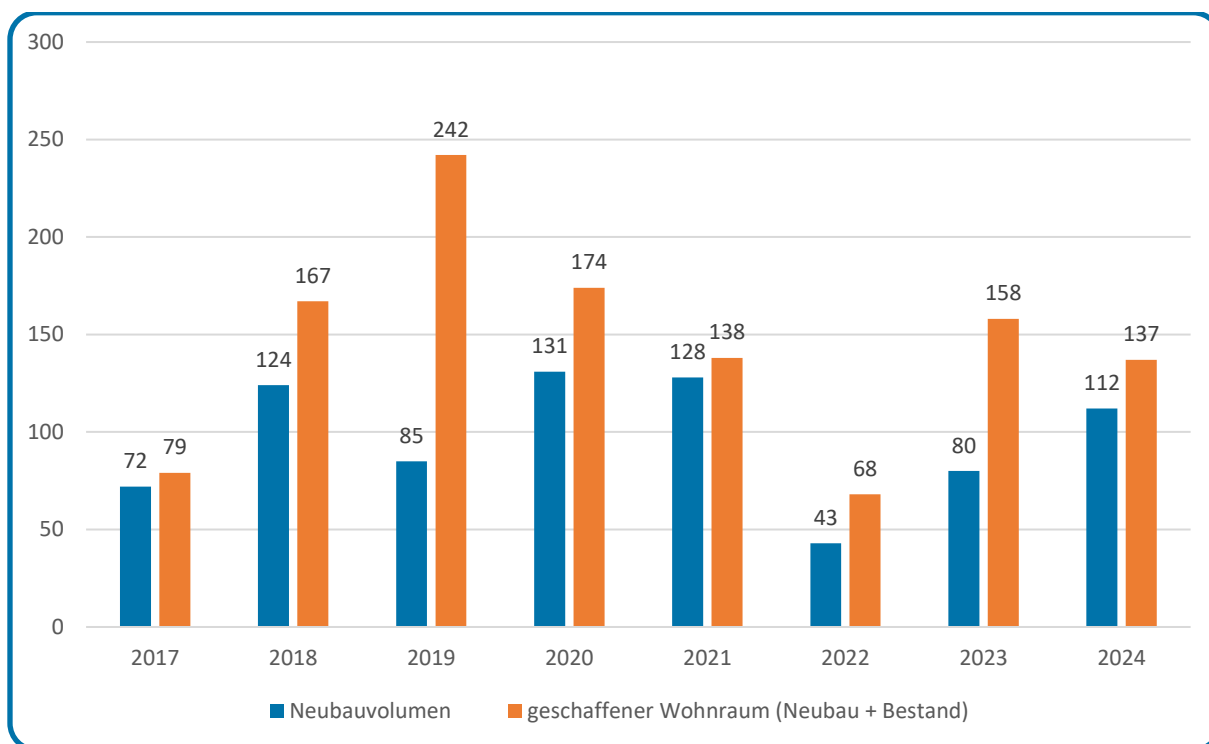
²⁰ Weiterhin geht der Empirica Regio Kurzreport sogar von einer noch höheren Bautätigkeit aus. Siehe: Empirica Regio Kurzreport 2026: S. 1, Siehe Empirica regio (2026): Kronach, Landkreis. Empirica regio Marktreport „Report to go – 9476-2“ Stand 27.01.2026. [abgerufen am 16.02.2026, 11:29 Uhr]. Abgerufen unter: <https://shop.empirica-regio.de/?lang=de®id=9476&tab=shop>

Abbildung 13: Neubauvolumen des Landkreises Kronach anhand der Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten zwischen 2017 bis 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, eigene Berechnungen.

Abbildung 14: Neubauvolumen und geschaffener Wohnraum (Bestand + Neubau) zwischen 2017 und 2024²¹

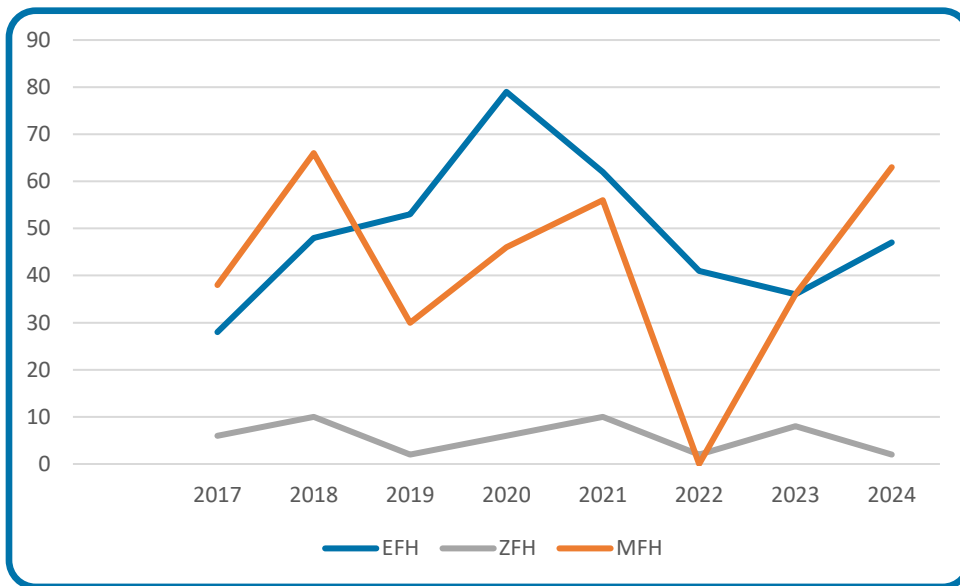


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026, eigene Berechnung.

Wenn man das Neubauvolumen des Landkreises Kronach nach Gebäudetyp betrachtet, dann wird klar, dass sich die negativen Rahmenbedingungen wie Preis- und Zinssteigerungen nicht nur auf die Baugenehmigungen auswirken, sondern sich auch auf die Neubauprojekten im Landkreis Auswirkungen haben. Die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern brach ab 2021 stark ein. 2022 wurden nur 41 Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus im Landkreis errichtet, insgesamt also 43 Wohneinheiten. Im Jahr 2023 wurden 43 neue Wohngebäude errichtet, davon drei Mehrfamilienhäuser, vier Zweifamilienhäuser und 36 Einfamilienhäuser - insgesamt kam der Landkreis so auf 80 Wohneinheiten (siehe Abbildung 13, Abbildung 14 u. Tabelle 5).

²¹Die statistische Zahl des „geschaffenen Wohnraums“ inkludiert die Baufertigstellungen seit 2017 bis 2014; inbegriffen sind hier Wohnungen in Wohnheimen und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Das heißt z.B. Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden sind hier ebenfalls mit inbegriffen. Eine leichte statistische Unschärfe ergibt sich hier, da die Baufertigstellungen ebenfalls Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden enthalten, das Neubauvolumen demgegenüber enthält nur Wohngebäude und keine Nicht-Wohngebäude. Ein Trend kann sich hier jedoch trotzdem ablesen lassen. vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025: S. 12.

Abbildung 15: Neubauvolumen des Landkreises Kronach anhand der Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten nach Gebäudetyp zwischen 2017 bis 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, eigene Berechnungen.

Im Folgenden soll eine kurze Auswahl der Projekte, die Wohnraum im Landkreis Kronach in den letzten acht Jahren in Form von z. B. Mehrfamilienhäusern geschaffen haben, vorgestellt werden. Dabei zeigt sich, dass sich einige Bauprojekte auf das Stadtgebiet Kronach konzentrieren. Ebenso werden auch Projekte in den Städten, Märkten und Gemeinden des Landkreises realisiert. Gemäß der Zins- und Baukostenentwicklung gab es auch hier ein Peak in den Jahren 2019 bis 2021. Dennoch ist festzustellen, dass die Projektierung von Mehrfamilienhäusern im Landkreis in den letzten Jahren stetig zugenommen hat (siehe Abbildung 11 bis 14), so liegen über 40% aller zwischen 2017 und 2024 neugebaute Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus. Projekte in Mehrfamilienhäusern wurden hier zu großen Teilen über gewerbliche bzw. private Investoren abgebildet, wie Tabelle 6 zeigt. Vor allem bei den in Planung befindlichen Projekten zeigt sich dabei, dass das LCC KU zusammen mit den Kommunen beginnt, Projekte im Mehrfamilienwohnungsbau zu realisieren und verstärkt als Partner auftritt.

Tabelle 5: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen im Landkreis Kronach Jahre 2017-2024

Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden				
nach Zahl der Wohnungen (einschließlich Wohnheime)				
Jahr	Insgesamt	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2017	72	28	6	38
2018	124	48	10	66
2019	85	53	2	30
2020	131	79	6	46
2021	128	62	10	56
2022	43	41	2	-
2023	80	36	8	36
2024	112	47	2	63
Summe	775	394	46	335
Anteil	100%	50,84%	5,94%	43,23%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025 | Stand: 20.08.2025, eigene Berechnungen.

Tabelle 6: Auswahl an Projekten, die im Landkreis Kronach Wohnraum z.B. in Mehrfamilienhäusern realisieren 2018-2025

Ort	Jahr	WE	Häuser	Wohnfläche in qm	Objekt	Anbieter
Kronach	2018	16	3	90-111	Pfählanger, Kronach	Immoconcept Horst Hanna
Kronach	2018	8	1	87-111	Maximilian-von-Welsch-Straße 3, Kronach	Immoconcept Horst Hanna
Küps	2018	95	3	k. A.	Lessingstraße 5-7, Küps	T & Z Immobilien
Kronach	2019	16	1	k. A.	Zollbühlweg 2a, Kronach	Bau- und Dienstleistungsgesellschaft (BuD)
Kronach	2020	18	1	60-85	Mittelstraße 9, Kronach	Immoconcept Horst Hanna
Küps	2020	10	1	k. A.	Melm 2, Kronach	Mühlherr
Tettau	2020	19		k. A.	Zukunftsorientiertes Wohnen, Siedlungsstraße 6 Tettau	Investor Saco Architekten Otteimmobilien GmbH
Kronach	2020	40	1	k. A.	Mehrgenerationenhaus Friesenstraße 49a, Kronach	traumraum immobilien GmbH
Nordhalben	2021	8	1	k. A.	Nordhalben Village (Sanierung), Nordhalben	Markt Nordhalben
Küps	2021	21	1	k. A.	Krebsbachstraße, Küps	Privatperson
Mitwitz	2021	18	1	60-81	Gartenstraße, Mitwitz	Immoconcept Horst Hanna
Mitwitz	2021	12	1	80-90	Am Pächtershof, Mitwitz	k. A.
Steinwiesen	2021	9	1	k. A.	Koberhaus, Steinwiesen (Sanierung)	Rainer Kober
Kronach	2022	40	1	k. A.	Mehrgenerationenhaus Friesener Straße 49b, Kronach	k. A.
Marktrodach	2022	13		k. A.	Mehrgenerationenhaus Schloßwiesen Marktrodach	k. A.
Steinbach a. W.	2022	2	1	k. A.	Altes Schulhaus Hirschfeld Haus der Generationen (Sanierung)	k. A.
Kronach	2023	45	2	40-110	Wohnblock Lucas-Cranach-Haus (Sanierung), Kronach	Sparkasse Kulmbach Kronach
Kronach	2024	21	1	k. A.	Joseph-Haydn-Straße 6, Kronach	Oberfränkische Baugenossenschaft
Steinbach a. W.	2024	6	1	k. A.	Bahnhofsgebäude Steinbach am Wald	Wiegand Glas
Friesen	2024	30	3	62-108	Flößerquartier, Friesen	Immoconcept Horst Hanna

Stockheim	2024	32	2	36 - 161	Nördlich der Eichendorffsiedlung, Stockheim	k. A.
Kronach	2025	17	1	k. A.	Crana Living Lorenz-Kaim-Straße, Kronach	k. A.
Ludwigsstadt	2025	2	1	k.A.	Am Anger 8, Lauenstein	k.A.
Neuses	Bau	11	2	k. A.	Frankenstraße 1 und St.-Sebastian-Straße 4 Neuses, Kronach	Oberfränkische Baugenossenschaft
Kronach	Bau	32	1	k. A.	Haus Fischbachtal Rodacherstraße Kronach	k. A.
Küps	Plan	5	k. A.	k. A.	Marktplatz 6, Küps	k. A.
Küps	Plan	k. A.	k. A.	k. A.	Küps Bahnhofsviertel	k. A.
Küps	Plan	18	k. A.	k. A.	Weinbergstraße, Küps	Oberfränkische Baugenossenschaft
Pressig	Plan	8	k. A.	k. A.	Abriss/Ersatzneubau Gasthof Hans Veit, Rothenkirchen	LCC KU
Kronach	Plan	20	k. A.	k. A.	Kreuzbergstraße 1-3, Kronach	LCC KU
Kronach	Plan	70	k.A.	k.A.	Kronach	LCC KU (Studierendenwohnheim)

4.1 Baulandpotentiale, Grundstücke und Bodenpreise

Baulandpotentiale sind für Neubauprojekte erforderlich. Eine allgemeine Übersicht zu möglichen Baulandpotenzialen ist im Landkreis Kronach nicht vorhanden. In Kooperation mit der Geodateninfrastruktur Bayern veröffentlicht der Bayerische Gutachterausschuss eine Übersicht zu vorhanden Bebauungsplänen im Online-Bayernatlas sowie die Informationen zu Bodenrichtwerten (vgl. Wohnraumbedarfsanalyse 2019:27). Bodenrichtwerte sowie Bauleitplanungen mit Rechtskraft sind ebenso im Geoportal des Landkreises Kronach „Landkreis Kronach – 360°“ für jedermann einsehbar.²²

Aus den leitfadengestützten Interviews mit den kommunalen Vertretern hat sich ergeben, dass in fast allen Gemeinden des Landkreises Baulandpotentiale vorhanden sind, diese jedoch nur zum Teil als Bauleitplanungen ausgewiesen werden. In Wilhelmsthal z. B ist die Ausweisung von Neubaugebieten schwer zu realisieren, obwohl es hier bereits Bemühung in

²² Die Bauleitplanungen mit Rechtskraft sind im Geoportal „Landkreis Kronach - 360°“ unter der Kategorie Planen und Bauen > Bauleitplanungen > Bauleitplanungen mit Rechtskraft unter folgendem Link aufrufbar. <https://360grad.landkreis-kronach.de/tinyurl/3Gn>

Auch die Bodenrichtwerte sind im Geoportal unter der Kategorie Planen und Bauen > Bodenrichtwerte unter folgendem Link aufrufbar: <https://360grad.landkreis-kronach.de/tinyurl/3Go>

diese Richtung gibt. Hemmnisse sind hier unter anderem die topografische Lage oder, dass Grundstücke nicht verkauft werden.

In diesem Zusammenhang kann man keine Aussage darüber treffen, ob die Merkmale der Bauplätze mit den Suchkriterien der potenziellen Bauherren übereinstimmen. So sind die verfügbaren Flächen, etwa in der Stadt Kronach, hauptsächlich auf Ortsteile beschränkt, während in der Kernstadt die Nachfrage zum Teil nicht gedeckt werden kann. In weniger fragten Bereichen der Kommune oder des Landkreises stammen freie Grundstücke, sogenannte Baulücken oft aus älteren Bebauungsplänen. Dort beschränken sich die Verkäufe meist auf einzelne Grundstücke, die an lokale Interessenten gehen. Wenn mehrere einschränkende Faktoren bezüglich der Mikrolage oder des Wohnstandorts zusammenkommen, kann es Jahre dauern, bis die verbleibenden Flächen verkauft sind. (vgl. Wohnraumbedarfsanalyse 2019: 27). Diese bereits 2019 identifizierte Problematik der Baulücken in herausfordernden Mikrolagen (z.B. kostenintensive Hanglagen) verschärft sich nach Berichten der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister noch zusätzlich vor dem Hintergrund der gestiegenen Zins- und Baukosten.

Tabelle 7: Baulandpotenziale in Baugebieten in den Gemeinden des Landkreises Kronach

	aktuell verfügbar		weitere Ausweisung möglich		weitere Ausweisung möglich, aber nicht geplant	
	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Gemeinden:						
Kronach	X (Ortsteile)					X
Küps	X		X			X
Stockheim	X		X			X
Pressig	X		X		X	
Marktrodach	X		X			X
Wilhelmsthal		X		X		X
Steinwiesen	X		X		X	
Ludwigsstadt	X		X			X
Steinbach a. Wald	X		X			X
Weißbrunn	X		X		X	
Mitwitz	X		X			X
Wallenfels	X		X		X	
Tettau	X		X			X
Teuschnitz	X		X			X
Nordhalben	X		X		X	
Schneckenlohe	X		X		X	
Reichenbach	X		X			X
Tschirn	X		X			X

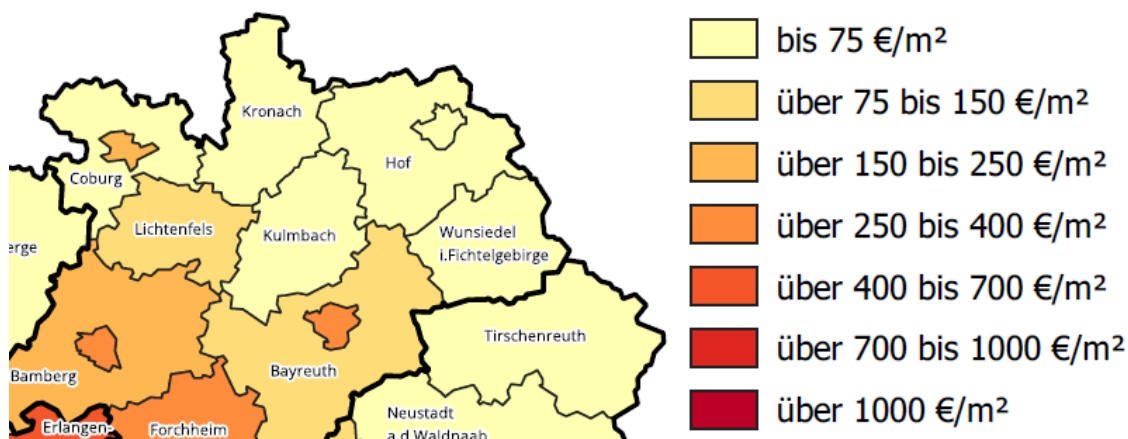
Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse 2019, S. 30

Grundstücke und Bodenpreise

In allen Gemeinden im Landkreis Kronach gibt es Baulücken in Bestandsgebieten. Zum Teil handelt es sich um freie Grundstücke, oder um Abrissobjekte. Laut Gutachterausschuss des Landkreises Kronach hat sich die Verkaufszahl von Wohnungsbauplätzen 2022/23 gegenüber den Berichtsjahren 2020/21 nahezu halbiert. „War der Ankauf von „werdendem“ Bauland vor allem durch die Kommunen im Jahre 2022 infolge der großen Nachfrage nach Bauland in den Jahren zuvor noch stark angestiegen, wurde die Bereitschaft, Bauland zu entwickeln, durch den starken Rückgang bei der Baulandnachfrage in 2023 bereits schon wieder ausgebremst. „Private“ Anbieter sind im Bereich des (Bauland-)Marktes im Landkreis weiterhin noch kaum in Sicht.“ (vgl. Immobilienmarktbericht 2024 Landkreis – Daten, Fakten Trends. Gutachterausschuss Landkreis Kronach 2024: 32ff.)

Das Niveau der Grundstückspreise (Wohnen) im Landkreis Kronach ist ähnlich dem der Landkreise der nordöstlichen Landesgrenze. Während das Bodenpreisniveau für den individuellen Wohnungsbau im gesamten Regierungsbezirk 2019 noch bei 80 Euro/m² (inkl. Erschließung) lag, war der Landkreis Kronach mit 48 Euro deutlich darunter. Das Preisniveau ist in den vergangenen Jahren angestiegen – im Jahr 2023 liegt in Oberfranken der Quadratmeter im Schnitt bei 111 Euro, in Kronach liegt der Preis bei 55 Euro. Zum Vergleich – in Lichtenfels liegt der Quadratmeter im Schnitt bei 90 Euro, in Kulmbach bei 70 Euro und Hof ist identisch dem Landkreis Kronach (Quelle: Immobilienmarktbericht Bayern 2024 – Daten, Fakten, Trends. Oberer Gutachterausschuss im Freistaat Bayern. S. 86) (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16).

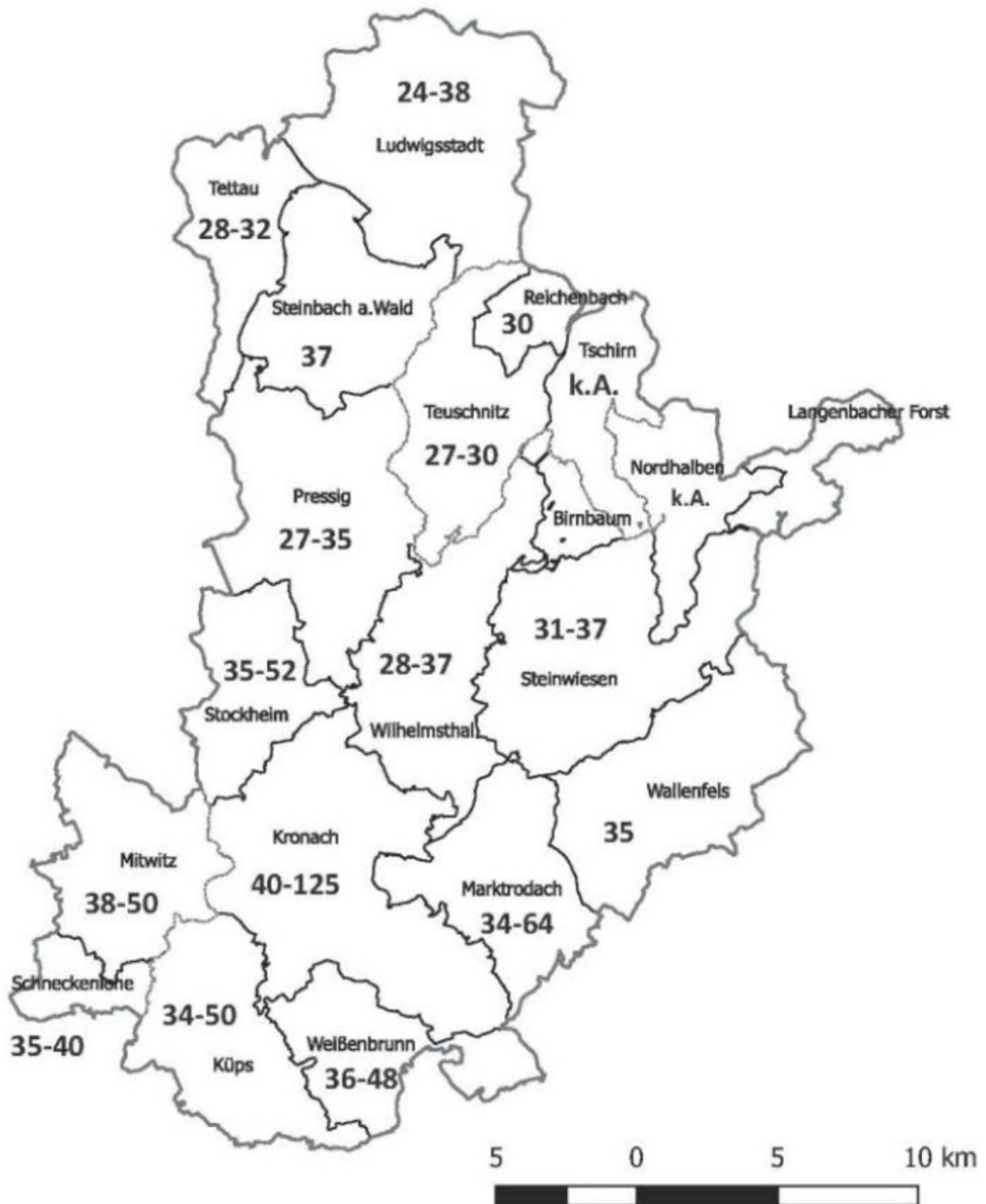
Abbildung 16: Bodenpreise der unbebauten Grundstücke für individuellen Wohnungsbau 2023



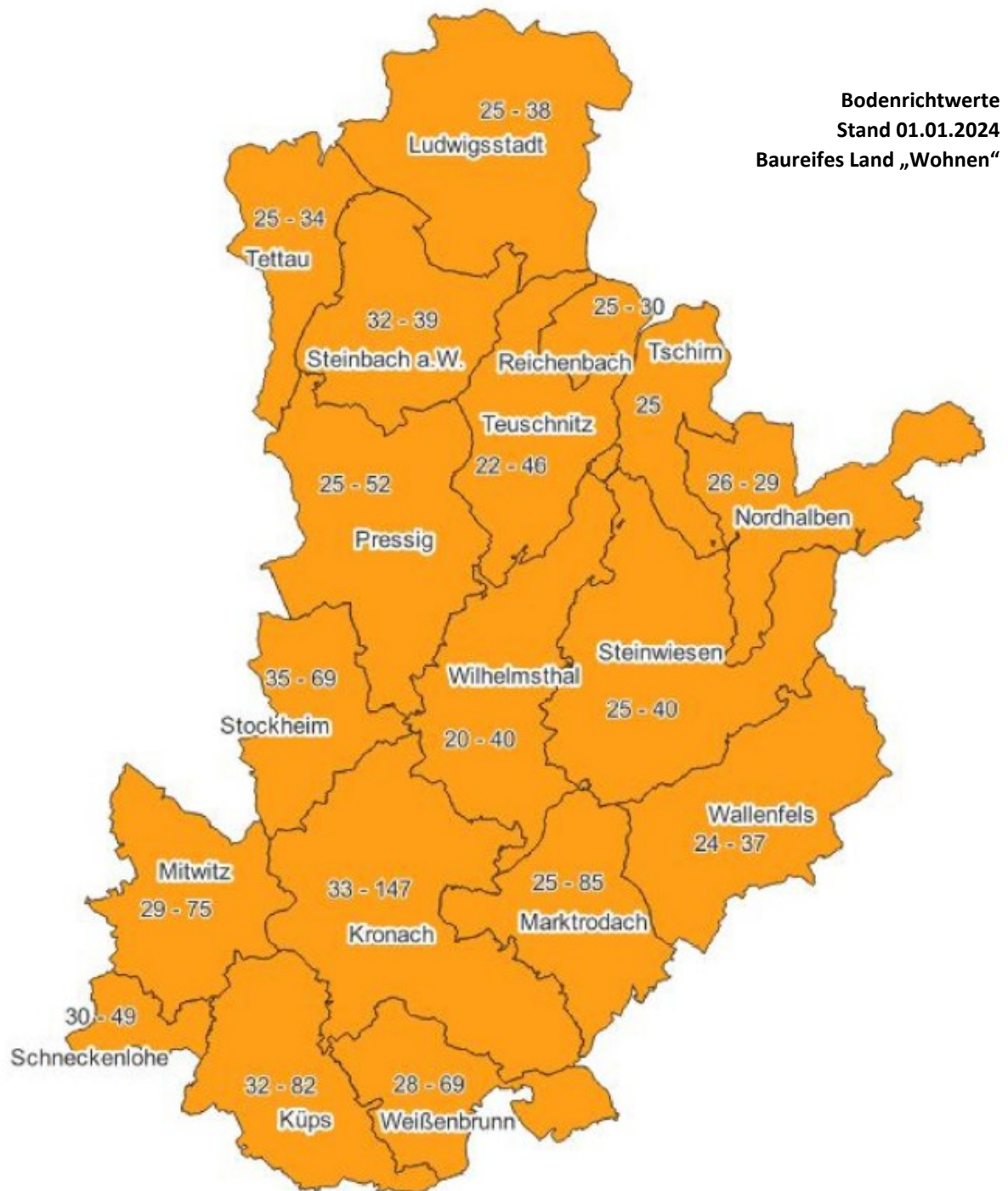
Quelle: Immobilienmarktbericht Bayern 2024 – Daten, Fakten, Trends. Oberer Gutachterausschuss im Freistaat Bayern, S. 86)

Betrachtet man die Entwicklung der Bodenpreise seit dem Jahr 2019, ist Folgendes auffällig. Nach wie vor gibt es ein Nord-Süd-Gefälle, was die Bodenpreise im Landkreis betrifft. Im Norden sind diese zumeist niedriger als im Süden des Landkreises. Ausnahmen bilden hier der Markt Pressig und die Stadt Teuschnitz. Der Markt Pressig hatte im Jahr 2016 noch einen Bodenrichtwert zwischen 27-35 € pro m², dieser stieg im Jahr 2024 auf die Wertspanne von 25 - 52€ pro m² (vgl. empirica: 2019:30 vgl. Abbildung 16). In der Stadt Teuschnitz stiegen die Bodenrichtwerte ebenfalls an. Hier nahm neben dem Anstieg der Bodenrichtwerte auch die Spreizung der Bodenrichtwerte zu. Im Jahr 2016 lagen sie noch bei Werten zwischen 27 und 30 € pro m², wohingegen sie im Jahr 2024 bei 22- 46 € pro m² lagen. Im Süden des Landkreises konnten die Kommunen Markt Mitwitz, Markt Küps, die Gemeinde Weißenbrunn, sowie der Markt Marktrodach eine Erhöhung und eine vermehrte Spreizung der Bodenrichtwerte im Vergleich zum Jahr 2016 verzeichnen. Im Markt Mitwitz veränderten sich die Werte von 38-50 € pro m² (2016) zu 29-75 € pro m² (2024). Im Markt Küps und im Markt Marktrodach waren die Erhöhung und die Spreizung der Bodenrichtwerte noch eindrücklicher, hier wurden zum Teil Bodenrichtwerte von über 80€ erreicht, so stiegen die Werte von 35-50€ pro m² (2016, Markt Küps) im Jahr 2024 auf 32 - 82€ pro m² (2024, Markt Küps). Im Markt Marktrodach stiegen die Bodenrichtwerte von 34-64€ (2016) auf 25-85€ im Jahr 2024 (vgl. Abbildung 16 u. Karte 3).

Karte 3: Bodenrichtwerte im Landkreis Kronach in Euro/m² im Jahr 2016 (Stand 31.12.2016)



Quelle: Empirica AG 2019: Wohnraumbedarfsanalyse 2019, S. 30

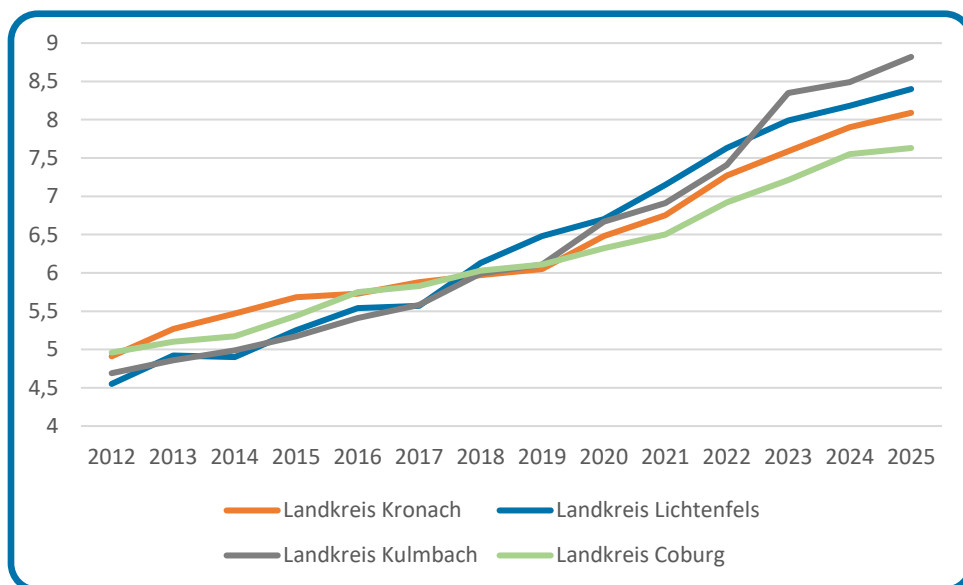
Karte 4: Bodenrichtwerte im Landkreis Kronach in Euro/m² (Stand 01.01.2024)

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Kronach (Stand 01.01.2024); eigene Darstellung

4.2 Wohnungsmarkt und Preise

Hinsichtlich der Marktsituation für Eigentumswohnungen ergibt sich folgendes Bild: In den letzten 20 Jahren seit 2005 haben sich Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) um 3,3% durchschnittlich pro Jahr erhöht, die Mietpreise durchschnittlich um 2,5%. (vgl. empirica regio 2026: 1). Diese Entwicklung deckt sich mit den Beobachtungen der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister zur Mietsituation, welche im nachfolgenden Kapitel noch genauer betrachtet werden. Mietwohnungen - vor allem günstiges Wohnen - ist in einigen Städten, Märkten und Gemeinden des Landkreises stark nachgefragt. Beispielsweise haben die Gemeinden Pressig oder Stockheim hier laut den Aussagen der Bürgermeister eine große Nachfrage an Mietwohnungen zu verzeichnen. Dieser kontinuierliche Anstieg der Mietpreise zeigt sich auch im Mietpreisindikator, welcher über die letzten Jahre hinweg, besonders seit 2019, kontinuierlich anstieg. Im Vergleich zu den Landkreisen Lichtenfels und Landkreis Kulmbach sind die Mietpreise im Landkreis Kronach jedoch etwas moderater gestiegen (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Indikator Mietpreis je m² in Wohnungen gemäß dem IW-Wohnindex



Quelle: HeyHugo, 2025, Mietpreis je m² in Wohnungen, basierend auf IW Köln, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Für den Landkreis Kronach gibt es zwar keinen offiziellen bzw. qualifizierten Mietspiegel, um eine ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher darzustellen, nichtsdestotrotz bieten verschiedene Immobilienmakler eine Übersicht über die Mietpreise im Landkreis bzw. der Stadt Kronach. Bei diesen Mietspiegeln handelt es sich in großen Teilen um persönliche Markterfahrungen bzw. Recherchen zu Angebotspreisen auf Immobilienportalen; nichtsdestotrotz geben diese Recherchen Einblicke und grobe Richtwerte zur Mietpreissituation. Für die Stadt Kronach gibt Engel & Völkers für das Jahr 2025 - bezogen auf

Angebotspreise für Wohnungen - einen durchschnittlichen Mietspiegel von 9,20€ pro m² an.

²³ Das Maklerbüro Wich Immobilien zeigt einen Mietspiegel für die Stadt Kronach bei 8,25€ pro m². Zum Teil deutlich niedriger liegt der Mietpreis laut Recherchen von Wich Immobilien in den Städten Märkten und Gemeinden des Landkreises. Für die Gemeinde Tettau wird beispielsweise eine durchschnittliche Angebotsmiete von 4,13€ pro m² angegeben. Der Markt Steinwiesen und Markt Pressig liegen bei rund 5,00€ (Markt Steinwiesen: 5,13€ - Markt Pressig: 5,26€). 4 Kommunen liegen dabei bei einem durchschnittlichen Angebotsmietpreis von über 7,00€ (Markt Mitwitz: 7,25€, Markt Küps: 7,45€, Gemeinde Stockheim: 7,62€, Markt Marktrodach: 7,63€).²⁴

Bei Betrachtung der Wohneigentumsquote ist auffällig, dass im Jahr 2024 68% aller Wohnungen im Landkreis Kronach vom Eigentümer selbst bewohnt wurden. Nur knapp ein Drittel wurde zu Wohnzwecken vermietet (vgl. empirica regio 2026: 1). Vor dem Hintergrund, dass in Deutschland durchschnittlich 58% der Menschen in Miethaushalten wohnen, ist das Vermietungspotential im Landkreis Kronach vermutlich noch nicht ausgeschöpft.²⁵ Um dieses Potential vermehrt zu nutzen, gibt es zum Beispiel vom Regionalmarketingverein Kronach Creativ e.V. abgestimmte Bemühungen, Hemmnisse rund um das Thema Vermietung abzubauen (weitere Information zu diesem Projekt, siehe Kapitel 5 Strategische Handlungsfelder).

²³ Mietspiegel von Engel & Völker. Online abgerufen am 23.02.2026. <https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/bayern/kronach/>

²⁴ Mietspiegel von Wich Immobilien: <https://www.wich-immobilien.de/mietspiegel-kronach-5/> abgerufen am 23.02.2026

²⁵ Vergleiche DeutschlandAtlas online abgerufen am 19.02.2026. https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/040-Mieten.html#_c23hzipjt0

5. Strategische Handlungsfelder im Kontinuum Wohnraum: Erfolgsfaktoren und Best Practices

KEY FACTS

- Leitfadengestützte Experteninterviews mit kommunalen Vertretern zu Identifizierung von Erfolgsfaktoren und Best Practices
- **Handlungsfeld Bautätigkeit:**
 - Projekte mit Mehrfamilienhäusern konzentrieren sich auf den südlichen Landkreis und die Stadt Kronach
 - Geografische Faktoren als limitierende Faktoren für Bauleitplanungen
 - Massiv verdichtete Ortskerne mit überaltertem Leerstand als limitierender Faktor
 - Baulückenschluss verhindert durch Nicht-Verkauf der Eigentümer
 - Gestiegene Bau- und Zinskosten führen zur Zurückhaltung im Bau, was besonders EFH betrifft.
- **Handlungsfeld Bestand:** Leerstand wird in fast allen Kommunen im Landkreis aktiv begegnet, zum Teil mit Stadtumbaumanagement und Sanierungsgebieten.
- **Handlungsfeld Leerstand:** Kommunen erarbeiten stetig Lösungen (Leerstandsmonitoring, Immobilienlotsen etc.), dabei ermöglicht interkommunale Zusammenarbeit Synergieeffekte.
- **Handlungsfeld Mietmarkt:** Vermietungspotential v.a. im Privaten steigern, rentabler Mietwohnungsbau durch Investoren z.Z. schwierig abbildbar
- **Handlungsfeld Wohnformen im Alter:** Die Quartiersentwicklung als „Mehrgenerationennachbarschaft für Jung und Alt“ (Wohnraumbedarfsanalyse 2019:66) mit ergänzenden Angeboten wie zum Beispiel Tagespflegeeinrichtungen, Senioren-WGs, barrierefreies Wohnen in Sanierungs- oder Neubauprojekten, Möglichkeiten für Tinyhouse-Projekte hat eine hohe Priorität im Landkreis und wird von den Kommunen in vielfältigen Projekten andauernd mitgedacht und umgesetzt. Eine zentrale Rolle wird hierbei auch die Etablierung des Kompetenzzentrum Pflege im Landkreis Kronach einnehmen.
- **Latenter Leerstand:** Untergenutzte Wohnflächen älterer Menschen könnten durch generationsübergreifendes Wohnen mit jungen Familien wiederbelebt werden – das macht die Nutzung effizienter und den Immobilienmarkt dynamischer. Hier fehle es im Landkreis noch an Vorbildprojekten, um Hemmnisse abzubauen und vermehrt Bürgerinnen und Bürger für solche Wohnformen im Alter zu gewinnen.
- **Erfolgsfaktoren:** Zugriff auf Förderprogramme wie z.B. Förderoffensive Nordost Bayern zur Realisierung von Wohnraumprojekten, LCC Kommunalunternehmen als Partner im Wohnungsbau und bei Sanierungsmaßnahmen mit langfristiger Entwicklungsstrategie, Schaffung eines Investitionsklimas, Realisierung von Bauprojekten mit Vorbildcharakter.

Die Wohnraumanalyse von 2019 hat unter anderem die Handlungsfelder Bautätigkeit, Bestand, Leerstand, Mietmarkt und Wohnformen im Alter als relevant für den Landkreis hinsichtlich der Wohnraumthematik definiert und explizite Handlungsoptionen diesbezüglich

aufgeworfen. Die Interviews mit den Kommunen bestätigten die Aktualität dieser Handlungsfelder. Das folgende Kapitel soll sich daher damit beschäftigen, diese gemäß ihrer Umsetzung im Landkreis zu veranschaulichen, weitere Bedarfe zu ermitteln und ergriffene Maßnahmen einzuordnen. Um die Perspektive der Städte, Märkte und Gemeinden im Landkreis mit einzubeziehen, wird hier auf die Kernaussagen von leitfadengestützten Interviews mit den kommunalen Vertretern zurückgegriffen. Diese Interviews wurden im Sommer 2025 mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern bzw. ihren Vertretungen sowie mit weiteren fachspezifischen Institutionen im Landkreis Kronach durchgeführt. Dabei ergab sich das im Folgenden skizzierte Bild.

5.1 Handlungsfeld Bautätigkeit

Bauleitplanungen und die Ausweisung von Baugebieten wurden in allen Kommunen des Landkreises realisiert und wurden vor allem in den Jahren bis einschließlich 2021 gut von der Bevölkerung angenommen. Projekte im Mehrfamilienwohnungsbau konzentrieren sich nach wie vor eher auf den Süden des Landkreises und die Kreisstadt Kronach selbst. Einige Kommunen sind topografisch stark begrenzt was die Ausweisung von Baugebieten angeht und so in der Bau-Entwicklung gehemmt. Topografisch limitierende Faktoren sind hierbei: Eng eingeschnittene Täler mit damit verbundenen Hanglagen, bestehende Landschaftsschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Dies gilt vor allem für die Gemeinden Wilhelmsthal, Wallenfels oder Ludwigsstadt. Des Weiteren schränken bereits massiv verdichtete Ortskerne mit überaltertem unattraktivem Leerstand eine Entwicklung nach dem Prinzip „Innen statt Außen“ ein. Da diese Objekte nur mit erheblich finanziellem Aufwand ertüchtigt werden können und dann teilweise ohne Garten oder Stellplätze immer noch nicht die Attraktivität für zum Beispiel junge Familien entfalten können, wie Objekte in anderer Lage. Ein weiterer limitierender Faktor für die Bautätigkeit sind ebenso Baulücken, die nicht geschlossen werden können, da die Eigentümer die Veräußerung der Grundstücke ablehnen. Vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten, gestiegener Erschließungskosten und der Zinswende ist bei der Neuausweisung von Baugebieten die Kaufkraft der angesprochenen Zielgruppe zu berücksichtigen, um eine erfolgreiche Vermarktung der Grundstücke zu gewährleisten. Der überwiegende Teil der Städte, Märkte und Gemeinden berichteten hier zwar von einer ob der veränderten Rahmenbedingungen zurückgehenden Nachfrage nach Bauplätzen im Einfamilienhaussegment seit 2022, welche sich aber laut Aussagen der Kommunen in letzter Zeit wieder stabilisierte. Dagegen brach der Wohnungsbau im Mehrfamilienhaussegment seit 2022 komplett ein, da Investoren ob des im Landkreis noch zu niedrigen Mietpreisniveaus sowie der gestiegenen Bau- und Zinskosten solche Bauprojekte nicht wirtschaftlich abbilden können. So sind starke Partner an der Seite der Kommunen wie das LCC Kommunalunternehmen, die im geförderten Wohnungsbau und bei Sanierungsmaßnahmen aktiv sind, besonders in diesen herausfordernden Zeiten elementar wichtig.

Trotz der herausfordernden Zeiten was den Wohnungsbau angeht, konnten die Kommunen im Landkreis Kronach in den vergangenen Jahren schon viele von der

Wohnraumbedarfsanalyse 2019 aufgeworfenen Handlungsoptionen im Felde der Bautätigkeiten erfolgreich abbilden und umsetzen. Hier ist zum Beispiel das Monitoring von Baulücken zu nennen, was von einem Großteil der Kommunen bereits umgesetzt wird. Auch die Ausweisung von Baugebieten mit einer Durchmischung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, die aktive, stetige Ansprache von Investoren und die Gewinnung von Partnern wird von den kommunalen Akteuren betrieben. Besonders im Zusammenhang mit dem damaligen Sonderförderprogramm Förderoffensive Nordostbayern haben die Kommunen hier neben der Sanierung von Objekten auch verschiedene Abrissvorhaben realisiert und so aktive städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen ergriffen, um beispielsweise „attraktive Aufenthaltsbereiche [oder] platzartige Kristallisationspunkte“ (Wohnraumbedarfsanalyse empirica: 2019: 61) für ihre Bürger zu schaffen. Detailliertere Ausführungen zu den verschiedenen Maßnahmen und Projekten in den Städten, Märkten und Gemeinden des Landkreises sind ab Kapitel 7 in den jeweiligen Gemeindedatenblättern zu finden.

5.2 Handlungsfeld Bestand

Übereinstimmend berichten die Kommunen von den positiven Effekten für die Innenentwicklung von Bestandssanierungen, die dazu beitragen, Leerstand zu mindern und Ortskerne nach dem Prinzip innen statt außen wiederzubeleben. Vor allem vor dem Hintergrund des massiven Anstiegs der Baukosten seit 2022 entscheiden sich immer mehr Bauwerber für die Sanierung einer Bestandsimmobilie. Um diese Entwicklung zu fördern, verfügen nahezu alle Kommunen über ein Leerstandsmanagement, das beispielsweise durch die Einführung von Immobilienlotsen – umgesetzt vom Regionalmarketing-Verein Kronach Creativ e.V. – unterstützt wird. Ergänzt wird dies durch Sanierungsberatungen sowie Immobilienbörsen mit lokalen Objekten. Ein weiterer bewährter Baustein im Bestandsmanagement der Kommunen ist ein aktives Stadtumbaumanagement, das Sanierungsgebiete ausweist und beispielsweise mit Fassadenprogrammen die Bürger dazu motiviert, ihre Immobilien aufzuwerten oder Bestandsimmobilien zu erwerben und zu modernisieren. Hier berichten Kommunen wie zum Beispiel Ludwigsstadt, Wallenfels, Steinwiesen, Küps, Nordhalben oder Steinbach am Wald von positiven Erfahrungen und arbeiten zum Teil im Rahmen des Stadtumbaumanagements auch interkommunal zusammen. Beispielsweise arbeiten hier die Marktgemeinde Steinwiesen und die Stadt Wallenfels in Sachen Ortsentwicklung und Leerstandsmanagement zusammen. Vor dem Hintergrund dieser vielfältigen Bemühungen rund um das Bestandsmanagement konnten die Kommunen im Landkreis einen Großteil der Handlungsansätze, die von der Wohnraumbedarfsanalyse im Jahr 2019 aufgeworfen wurden, realisieren. Beispielsweise werden die Bürgerinnen und Bürger durch die vielfältigen geförderten Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Ortskernertüchtigung sensibilisiert.

Zentrale Vermittlungsplattformen wie kommunale Immobilienbörsen oder die Darstellung von Immobilien auf der Webseite, werden fast ausnahmslos von den Kommunen aktiv und

erfolgreich umgesetzt. Ebenso berichten die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister von den positiven Effekten einer regelmäßigen persönlichen Ansprache von Eigentümern leerstehender Immobilien. Die regelmäßige Sensibilisierung trage in manchen Fällen dazu bei, dass sich Eigentümer ob des Umgangs mit ihrer Immobilie befassen und ggf. für Verkauf oder Sanierung entscheiden. Des Weiteren warf die Wohnraumanalyse im Jahr 2019 auf, dass lokale, regionale und überregionale Öffentlichkeitsarbeit forciert werden müsse. In diesem Zusammenhang hat der Landkreis Kronach in einem ersten Schritt die Aufgabe angenommen sich als attraktiver Wohnort zu promoten. Im Imagefilm „Unser Landkreis Kronach auf Hochtouren“ wird dies mit folgendem Dialog abgebildet: „Ein Häusla im Grünen – aus heimischem Holz – das ist bei uns leicht zu finden.“

Szenenbild: Imagefilm des Landkreises Kronach „Unser Landkreis Kronach auf Hochtouren“



Der komplette Imagefilm des Landkreises Kronach ist auf Youtube unter folgendem Link abrufbar: <https://www.youtube.com/watch?v=Dtiy8ygmXk8&t=19s>

5.3 Handlungsfeld Leerstand

Neben dem Makrotrend des stetigen Bevölkerungsrückgangs, von dem fast jede Kommune im Landkreis betroffen ist, war Folgendes auffällig: Viele Kommunen weisen sehr vielfältige, teilweise individuelle Problemlagen auf, kommunizieren Bedarfe und erarbeiten hierbei stetig Lösungsansätze. In manchen Kommunen findet vor diesem Hintergrund schon eine enge interkommunale Zusammenarbeit statt. Wie zum Beispiel zwischen Pressig und Stockheim in Bezug auf die geplante Vitalitätsanalyse von Zweifamilienhäusern zusammen mit der ILE. Die Stadt Wallenfels und die Gemeinde Steinwiesen arbeiten hier ebenso im Kontext des

Stadtumbaumanagements zusammen. Diese Bestrebungen könnten jedoch noch weiter forciert werden, um Synergieeffekte für alle Kommunen im Landkreis zu generieren. Im Zusammenhang mit dem Monitoring (z. B. von Leerstand, Baulücken oder Immobilien) gehen die Kommunen noch sehr heterogen vor. Fast ausnahmslos alle Städte, Märkte und Gemeinden führen zwar eine Form von Leerstandsmonitoring durch oder haben eine (digitale) Form der Immobilienbörse. Eine kohärente Vorgehensweise, die zum Beispiel landkreisweit Best Practices des Leerstandsmonitorings abbildet und diese an alle Kommunen kommuniziert, fehlt momentan noch. Der Regionalmarketing-Verein Kronach Creativ e.V. bespielt ausgewählte Kommunen im Landkreis zum Beispiel in Bezug auf die Themenfelder Leerstand oder Mietmarkt. Hierbei wurden in einigen Kommunen Immobilienlotsen zur Leerstandsbekämpfung implementiert oder die Workshopreihe „Vermiet doch mal“ zur Aktivierung des Mietmarktpotentials mit vielen Praxistipps für angehende Vermieter landkreisweit durchgeführt. Daher wurde eine flächendeckende Ausweitung der Maßnahmen von Kronach creativ e.V. im Wohnraumkontext auf den gesamten Landkreis begonnen, muss jedoch noch wirkungsvoll ausgeweitet werden.

Außerdem berichteten die kommunalen Vertreter übereinstimmend, von den positiven Effekten von Förderprogrammen zur städtebaulichen Entwicklung. Hier müsse die Politik weiter aktiv bleiben und Förderprogramme für den ländlichen Raum auflegen. Besonders positiv wurde hierbei das Förderprogramm *Förderoffensive Nordostbayern* bewertet, welches neben Sanierungsmaßnahmen auch den Abriss von Ruinen zuließ. So konnte wirkungsvoll dem überalterten Leerstand, der zum Teil ortsbildprägend war, entgegengewirkt werden und gleichzeitig die Ortskerne in Wert gesetzt werden.

Außerdem entwickelte eine Kommune ein Art Frühwarnsystem in Zusammenarbeit mit dem Einwohnermeldeamt, die es ihr ermöglicht, latenten Leerstand frühzeitig zu antizipieren und sodann geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Solche Best Practices könnten auch landkreisweit adaptiert zu werden.

Zusätzlich sind folgende Erfolgsfaktoren für das Leerstandsmanagement von den Kommunen aufgeworfen worden. Neben konkreten Rahmenbedingungen wie der Zugriff auf die Fördermittellandschaft für Kommunen oder die Schaffung eines Investitionsklimas, um Wohnungsbauprojekte realisieren zu können, wurden ebenso weiche Faktoren wie eine notwendige Imageverbesserung des Landlebens genannt, um Leerstand entgegenzuwirken. Weiterhin müssten Projekte mit Vorbildcharakter und deren Projekt-Prozess, näher analysiert werden. Nur so könnten Best Practices auch wirkungsvoll auf weitere Kommunen in der Zukunft übertragen werden. Ebenso stellten die Kommunen mehrheitlich fest, dass sich bei der langfristigen Bekämpfung des Leerstandes das LCC Kommunalunternehmen als starker Partner mit einer langfristigen Entwicklungsstrategie für den Landkreis charakterisiert.

Weiterhin ergaben sich folgende innovative Ideen, die hinsichtlich einer Erprobung im Landkreis diskutiert werden könnten: Zur Ertüchtigung überalterter Immobilien könnte es lohnend sein, eine kommunale Baufirma zu initiieren und mit diesen Wohnräumen zur sanieren, um diese dann dem Mietmarkt zuzuführen. Ebenso könnten kommunale Finanzierungsmodelle, die es Gemeinden auch in der Konsolidierungsphase ermöglichen, Darlehen aufzunehmen, um beispielsweise Grundstücke zu erwerben, Abrisse durchzuführen oder Leerstände zu sanieren.

5.4 Handlungsfeld Mietmarkt

Den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Kommunen im Landkreis zufolge herrscht auf dem Mietmarkt überwiegend eine hohe Nachfrage. Diese ist teilweise so groß, dass auf eine Mietwohnung bis zu 15 Interessenten kommen. Dem gegenüber sei das Angebot an Mietwohnungen deutlich zu gering. Der Mehrfamilienwohnungsbau wurde in den vergangenen Jahren insbesondere in einigen Städten, Märkten und Gemeinden im südlichen Landkreis sowie in der Kreisstadt Kronach verstärkt vorangetrieben (vgl. Tabelle 6, Seite 31 ff.). Seit 2022 ist er jedoch größtenteils zum Stillstand gekommen, was vor allem auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist, wie die Zinswende, gestiegene Baukosten und die zunehmenden Herausforderungen für Investoren, Projekte rentabel umzusetzen. So sind die Kommunen zusätzlich auf die Ausschöpfung des Mietmarktpotential durch private Kleininvestoren und die Adressierung von latentem Leerstand angewiesen.

Um vermehrt Immobilienbesitzer zu motivieren, untergenutzte Immobilien beispielsweise durch Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen auf den Mietmarkt zu bringen hat der Regionalmarketing-Verein Kronach Creativ e. V. die Workshop Reihe „Viermiet‘ doch mal“ ins Leben gerufen und durchgeführt. Die 6 Online-Veranstaltungen befassten sich mit Themen wie „Erfolgreich Vermieten“, „Energetische Sanierungen“, „Ferienwohnungen: Leerstand für Feriengäste aufmöbeln“, „Fördermöglichkeiten“, „Erfolgreiche Mietersuche“, um die Vorteile von einer Vermietung zu kommunizieren. Zusätzlich sollen Hemmnisse auf Vermieterseite, von denen auch die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister vermehrt berichteten, abgebaut werden. Vor diesem Hintergrund machte eine Projektmanagerin von Kronach Creativ e.V. folgende Feststellung: Vielerorts fehle das Gespür bei Immobilienbesitzern im Landkreis, dass es überhaupt eine adäquate Nachfrage auf dem hiesigen Mietmarkt gibt und man diesen lukrativ für sich nutzen könnte. Dabei stellt sich das Mietniveau in den Kommunen des Landkreises laut Aussagen der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister durchaus unterschiedlich dar, im Markt Mitwitz oder Küps werden im Schnitt eher höhere Mieten verlangt, wohingegen sich das Mietniveau beispielsweise in Wallenfels, Steinwiesen oder Tettau als niedriger darstellt. Für den gesamten Landkreis hingegen gilt, dass das insgesamt noch zu niedrige Mietniveau eine profitable Umsetzung im Mietwohnungsbaubereich zusammen mit Investoren, verhindert. Rentabler Mietwohnungsbaubereich sei laut Aussagen der Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern erst ab einem Mietpreisniveau ab ca. 12 € Bruttokaltmiete zu realisieren und erst ab diesem Schwellenwert für Investoren interessant.

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen im Bundesgebiet sind die Handlungsoptionen, die die Wohnraumbedarfsanalyse im Jahr 2019 aufwarf, schwieriger umzusetzen als es noch vor ein paar Jahren der Fall war. Punkte wie zum Beispiel der Aufbau eines Beratungsnetzwerkes durch die verschiedenen Stadtumbaumanagements, sowie Informationen zu den Möglichkeiten einer Vermietung werden stetig umgesetzt. Punkte wie die Aktivierung von Einliegerwohnungen oder die Schaffung von Werkwohnungen könnten weiterhin ob ihrer Umsetzbarkeit im Landkreis diskutiert werden.

5.5 Handlungsfeld Wohnformen im Alter

In Bezug auf das Handlungsfeld Wohnformen im Alter ergaben die leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommunen folgende Kernaussagen und Analyseergebnisse: Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind sich alle Kommunen im Landkreis Kronach sehr bewusst, dass Angebote zu Wohnformen im Alter immer mehr an Bedeutung gewinnen werden und sich hier zukünftig vermehrt Bedarfe ergeben werden. Kommunen, die beispielsweise kein Pflegeheim in ihrem Gemeindegebiet haben, sind hierbei besonders auf alternative Angebote für Wohnformen im Alter angewiesen. Hier sind beispielsweise die Etablierung von Tagespflegeangeboten oder sogenanntes „Service-Wohnen“, welches Wohnen mit haushaltsnahen Dienstleistungen verbindet, zu nennen. Vorbildcharakter hat hierbei der barrierefreie Geschosswohnungsbau mit ca. 100 Wohneinheiten in Küps. Weitere Projekte mit Leuchtkraft seien beispielsweise die Sanierung der „Alten Schule“ in Hirschfeld (Gemeinde Steinbach am Wald) mit der Implementierung einer Frühförderstelle, einer Tagespflege und barrierefreie Mietwohnungen perfekt geeignet für Senioren oder der Caritas-Stützpunkt „In der Heimat wohnen“ in der Marktgemeinde Steinwiesen ausgestattet mit 12 barrierefreien Wohneinheiten, einer Sozialstation sowie Tagespflege mit telemedizinischen Angeboten. Zudem finden dort regelmäßig integrative Veranstaltungen für Familien und Senioren statt. Im Markt Tettau konnten sogenannte Senioren-WGs etabliert werden. Hier wurde ein älteres Gebäude von der Gemeinde abgerissen und das Grundstück einem Investor übergeben. Auf dem Areal entstanden 12 Wohnapartments, deren Wohnflächen zwischen 50 und 70 Quadratmetern liegen – eine optimale Größe für die Senioren-WGs. Ergänzend dazu wurden sieben weitere Wohnungen geschaffen, die separat vermietet werden. Im Zuge des Projekts wurden zudem die sanierungsbedürftigen Freizeitanlagen im Umfeld des ZOW neugestaltet und umfassend renoviert, wodurch eine Begegnungsstätte für Jung und Alt entstanden ist. Außerdem wurde im Markt Marktrodach ein barrierefreies Mehrgenerationenhaus mit 13 Wohneinheiten geschaffen, welche Senioren und Jüngere gleichermaßen anspricht. Die oben genannten Projekte haben Vorbildcharakter, stellen jedoch nur einen Teil der vielfältigen Initiativen im Landkreis Kronach dar. Es wird jedoch klar, dass die „Quartiersentwicklung als Mehrgenerationennachbarschaft für Jung und Alt“ (Wohnraumbedarfsanalyse 2019: 66) eine hohe Priorität im Landkreis hat. Allen Angeboten gemein ist jedoch, dass diese noch ausgeweitet werden müssen, um den großen Bedarf im Landkreis zu stillen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wird im Landratsamt Kronach derzeit das Kompetenzcenter Pflege aufgebaut. Es soll als zentrale Anlaufstelle für den gesamten Landkreis dienen und sowohl pflegenden Angehörigen als auch Pflegedienstleistern Unterstützung bieten. Dass im Landkreis Kronach ein hoher Bedarf an Wohnformen im Alter vorhanden ist wird eindrücklich klar, wenn auch große barrierefreie Wohnbauprojekte mit knapp 100 Wohneinheiten hervorragend am Markt angenommen werden.

Doch die Realisierung von barrierefreien Wohnbauprojekten sind nicht die einzigen Handlungsoptionen, die die Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2019 aufwarf im Landkreis Kronach zum Teil schon umgesetzt werden. Beispielsweise sollen Bürgerinnen und Bürger dazu ermutigt werden ihren Wohnraum durch Umbauten oder Sanierungen barrierefrei oder barrierearm zu gestalten und diese Bemühungen bei entsprechend älteren Bewohnern mit Angeboten aus dem Bereich Tagespflege oder weiteren haushaltsnahen Dienstleistungen zu kombinieren. Beratungsangebote gibt es hierzu schon durch die

verschiedenen Sanierungsberatungen in den Kommunen. Das Problem des latenten Leerstands, bei dem oftmals ältere Personen alleine auf großen Wohnflächen wohnen, könnte auch im Themenkomplex Wohnformen im Alter adressiert werden. Beispielsweise könnten hier junge Familien mit Senioren zusammengebracht werden, um untergenutzte Häuser wieder zu beleben und den Immobilienmarkt im Effekt dynamischer zu machen. Häuser würden so intensiver und innovativer genutzt als nur im klassischen Sinne des Einfamilienhauses. Hier fehle es im Landkreis noch an Vorbildprojekten, um Hemmnisse abzubauen und vermehrt Bürgerinnen und Bürger für solche Wohnformen zu gewinnen.

6. Résumé und Impulse

Der Themenkomplex Wohnraum mit seinen **strategischen Handlungsfeldern Bautätigkeit, Bestand, Leerstand, Mietmarkt und Wohnformen im Alter** wird den Landkreis Kronach auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels weiterhin begleiten und anhaltender konzertierter Bearbeitung bedürfen. Hierbei ist es von besonderer Wichtigkeit, dass der Landkreis bewährte und gut funktionierende Konzepte Sichtbarkeit verschafft, um eine Basis für Synergieeffekte zu kreieren.

Zudem gilt es, den Neubaubedarf des Landkreises, der in den letzten Jahren nahezu gedeckt werden konnte, mit der gleichzeitigen Inwertsetzung von Bestandsimmobilien auszubalancieren. Nur so kann der Landkreis Kronach dem Thema Leerstand erfolgreich begegnen und gleichzeitig im Neubau neuen Wohnraum realisieren. Das Credo *Innen statt außen*, die Nachverdichtung sowie das Schließen von Baulücken sind hier zentrale Thematiken, zu denen es Lösungsstrategien zu weiter zu entwickeln gilt. Als Erfolgsfaktoren für diese Balance, auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten, wurden der **Zugriff auf Förderprogramme** (analog der *Förderoffensive Nordostbayern*), die Schaffung eines **Investitionsklimas** und **Realisierung von Bauprojekten mit Vorbildcharakter** identifiziert. In diesem Zusammenhang kann das LCC Kommunalunternehmen als Partner der Kommunen im Wohnungsbau und bei Sanierungsprojekten auftreten.

Weiterhin kann resümiert werden, dass Wohnungsbestand im Landkreis Kronach kontinuierlich wächst — getragen sowohl von Neubauten als auch von der Reaktivierung bestehenden Wohnraums durch Sanierungen und Umnutzungen. Zwischen 2016 und 2019 führte die Niedrigzinsphase zu einer **erhöhten Bauintensität**; ab 2020 kam es infolge stark gestiegener Baukosten und Bauzinsen vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und des Ukrainekriegs zu einem deutlichen **Einbruch der Bautätigkeit**. Dies zeigt sich im Indikator der Bauintensität: 7,14 je 1.000 Wohnungen (2019) gegenüber 1,98 je 1.000 Wohnungen (2022).

Rund 40% der neu entstandenen Wohneinheiten entfallen auf **Mehrfamilienhäuser**. Das durchschnittliche **reale Bauvolumen** der Jahre 2017 bis 2024 liegt bei etwa **145 Wohnungen pro Jahr** — damit übersteigt es die Schätzung des Empirica-Instituts (80–100 WE/Jahr), bleibt aber leicht unter der Prognose des Pestel-Instituts (160 WE/Jahr). Marktseitig zeigen sich weiterhin regionale Unterschiede: Es besteht weiterhin ein **Nord–Süd-Gefälle** bei den Bodenrichtwerten; Die Marktpreissituation hat sich im Landkreis Kronach seit 2005 folgendermaßen verändert: In den Jahren seit 2005 haben sich Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) um durchschnittlich 3,3% pro Jahr erhöht, die Mietpreise

durchschnittlich um 2,5% pro Jahr. Die **Wohneigentumsquote** beträgt 68% (2024), während nur etwa ein Drittel der Bestände vermietet ist — ein Hinweis darauf, dass das **Vermietungspotenzial** noch nicht ausgeschöpft ist.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnt das **Zusammenspiel von Neubau und Bestandsaktivierung** an Bedeutung. Strategien nach dem Prinzip „*Innen statt Außen*“ (Nachverdichtung, Inwertsetzung vorhandener Bausubstanz) sind zentral, um nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Impulse:

- Intensive Begleitung bei **Vermietungsprozessen** zum Abbau von Hemmnissen.
- Förderung **diverser und alternativer Wohnformen** für ältere Menschen (generationenübergreifendes Wohnen, Wohngemeinschaften, Tiny Houses).
- Frühzeitige Berücksichtigung des **Zusammenspiels von Neubau und Sanierung** in Bedarfsvorhersagen.
- Ausbau und Intensivierung der **Vernetzung** zwischen Kommunen, Investoren, Wohnungswirtschaft und zivilgesellschaftlichen Akteuren sowie Intensivierung bestehender Maßnahmen.

Insgesamt spricht vieles dafür, Neubau und qualitative Aufwertung des Bestands kombiniert zu steuern, um ein ausgewogenes, nachhaltiges und demografisch angepasstes Wohnungsangebot im Landkreis Kronach sicherzustellen.

7. Gemeindedatenblätter Wohnraumbedarfsanalyse des Landkreises Kronach

7.1 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Kreisstadt Kronach

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung:	16.616 EW
Wohnungsleerstand:	585 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum
Leerstandsquote:	6,35%

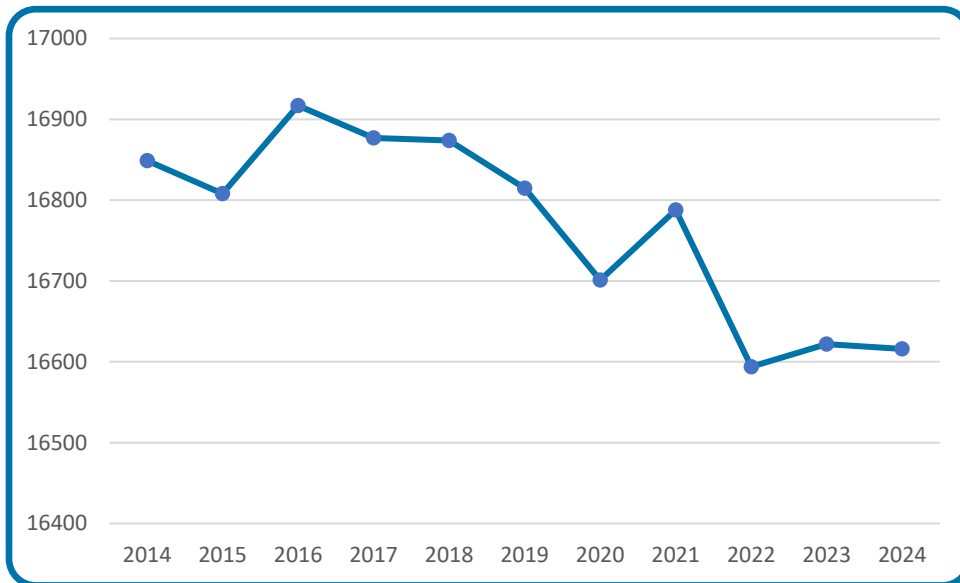
Wesentliche Erkenntnisse:

Die **Bevölkerung** der Kreisstadt Kronach ist in den letzten 10 Jahren **stabil** geblieben und nur um 1,40% gesunken und unterscheidet sich hier deutlich von den weiteren Städten, Märkten und Gemeinden im Landkreis, die zum großen Teil einen starken Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatten.

Wenn man auf den **leerstehenden Wohnraum** in der Kreisstadt blickt, zeigt sich folgendes Bild: Laut Zensus 2022 stehen in der Kreisstadt 585 Wohneinheiten leer, was zu einer Leerstandsquote von **6,35 %** führt und so leicht unter dem Landkreis-Durchschnitt von 6,9% liegt. Die Struktur des Leerstands charakterisiert sich dabei wie folgt: Knapp über 35% (34,19%) des leerstehenden Wohnraums wurde vor dem Jahr 1950 erbaut, davon wurden 18% schon vor dem Jahr 1919 erbaut.

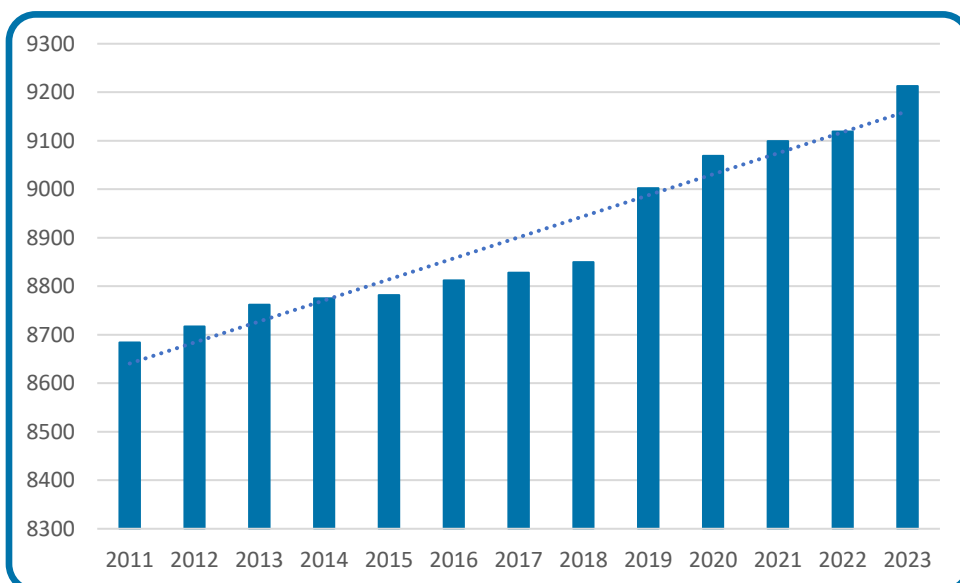
Der **Wohnungsbestand steigt** in der Kreisstadt stetig besonders seit den Jahren 2019. Gleiches gilt für den Wohnbauindikator, der anzeigt, wie viel in der Kreisstadt gebaut, umgebaut bzw. saniert wird. Hier zeigt der Mehrfamilienwohnungsbau mit Projekten in Friesen, der Sanierung des Lucas-Cranach-Hauses mit Schaffung von Wohnraum oder ein Projekt in der Kronacher Lorenz-Kaim-Straße seine Wirkung und lenkt den Indikator ins Positive.

Einwohnerentwicklung Kreisstadt Kronach 2014-2024



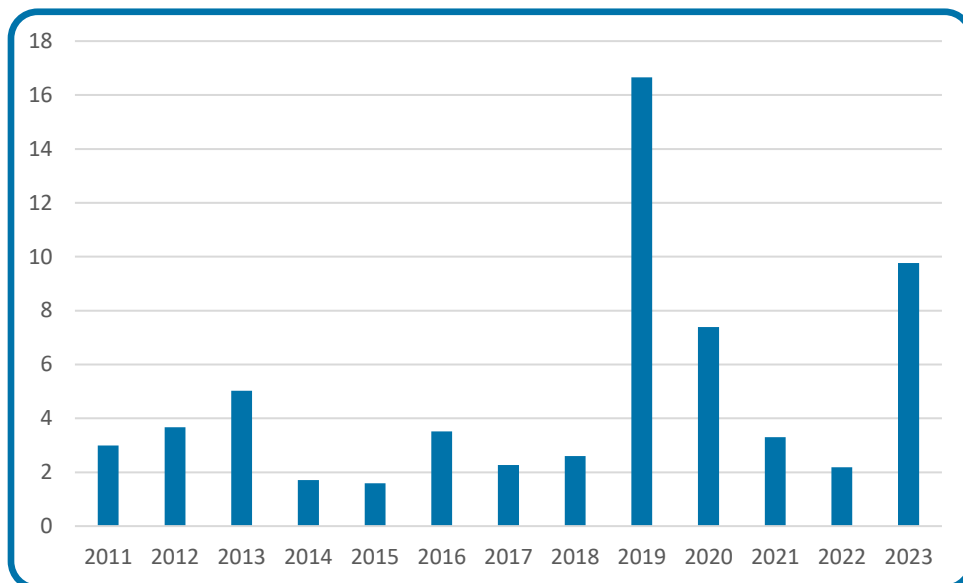
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands der Kreisstadt Kronach 2011 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Kreisstadt Kronach



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum in der Kreisstadt Kronach:

- Erfolgsfaktoren:** Stadtentwicklung solle mit Plan und Ziel nach einer strategischen Matrix geschehen. Zusätzlich sollten barrierefreie Wohnangebote für Ältere geschaffen werden, damit mehr Dynamik in den Markt komme und der latente Leerstand (untergenutzte Immobilien mit großer Wohnfläche) adressiert werde. Diese Immobilien könnten dann wieder von jungen Familien genutzt werden oder von (privaten) Investoren sogar in Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser umgebaut werden. Der Schlüssel sei hier, mehr Bewegung in den Immobilienmarkt zu bringen und Angebote zu schaffen. Interessant, besonders für kleine Gemeinden, könne es beispielsweise sein, dass eine übergeordnete Instanz Beratungsleistungen zum Beispiel im Themenfeld Fördergelder (z.B. zu Erschließungen/Bauleitplanungen oder andere Themen) anbietet. Die interkommunale Zusammenarbeit solle hier weiter ausgebaut werden.
- Bautätigkeit:** In der Vergangenheit seien etliche Baugebiete ausgewiesen und bebaut worden: Vogtendorf „Alte Heeresstraße“ / Gehülz „Roth“. Die geplante Bauleitplanung für das Baugebiet „Brunnschrott“ wurde jedoch Mitte des Jahres eingestellt.

Mehrfamilienhausbau:
3 Doppelhäuser (insg. 6 Wohneinheiten) in Breitenschrot/ Ziegelerden. Es gab zudem größere Projekte: Lorenz-Kaim-Straße / Flößerquartier Friesen mit jeweils mehr als 30 Wohneinheiten.

Solche Projekte seien angesichts der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Zinswende, Steigerung der Baukosten, Ukrainekrieg etc.) merklich zurück gegangen. Generell hätten sich Kronach und seine Stadtteile ausgedehnt (z.B. Neuses, Friesen etc.), geografisch bestehe durch enge Täler und Flüsse mit seinen Hochwassergebieten allerdings eine Begrenzung. Umso wichtiger sei es, bestehende Baulücken, auch wenn diese topografisch herausfordernd seien (z.B. Hanglage), zu nutzen und Immobilien im Bestand zu ertüchtigen. Herausfordernde Grundstücke würden im Landkreis eher weniger bebaut, was evtl. Kaufkraft bedingt sein könne.

Generell seien **Bauanträge seit 2022 stark zurückgegangen** und hätten einen Tiefstand erreicht. Auffällig sei, dass weniger neu gebaut würde, sondern viele Bauanträge Anbauten oder Erweiterungen beinhalten; aktuell (2025) weniger Projekte mit ortsbildprägendem Charakter.

- **Bestand:** Bestandsimmobilien beliebter und rege nachgefragt in der Kreisstadt Kronach. **Aktives Baulückenmanagement**, welches Grundstückseigentümer regelmäßig hinsichtlich eines möglichen Verkaufs sensibilisiere, vorhanden.
- **Leerstand:** Es konnte ein **Leerstandsmanagement für den Altstadtbereich** mit aktivem Monitoring inklusive Berücksichtigung des Einzelhandels etabliert werden. In Hinblick auf den Wohnungsmarkt im Innenstadtbereich gebe es kaum Leerstandsprobleme, auch in den Stadtteilen seien die untergenutzten Immobilien die größere Herausforderung.
- **Mietmarkt:** Vermieten sei **für viele Eigentümer noch zu unattraktiv ob der rechtlichen Rahmenbedingungen** (z. B. bei Problemen mit Mietnomaden, oder energetische Vorgaben etc.); daher sei noch **Potential auf dem Mietmarkt vorhanden**. Mietpreise im Verhältnis zu Gemeinden etwas höher.
- **Wohnformen im Alter:** Um mehr Dynamik in den Markt (Ältere ziehen in altersgerechte Wohnformen und junge Familien können die freiwerdenden Immobilien nutzen) zu bringen, gebe es Überlegungen, vermehrt altersgerechtes Wohnen zu adressieren, z.B. über Bauleitplanungen (z.B. Berücksichtigung von Räumen für Tinyhäuser oder altersgerechtes Wohnen) v. a. Tinyhaus-Projekte könnten hier mit dem regional stark verwurzelten Holzbau verbunden werden. Ebenso sei es wichtig, dass sich die Bauleitplanungen an den Bedürfnissen der Bürger orientieren. Für solche visionären Projekte brauche es starke Partner; wie das LCC KU, aber auch gut aufgestellte private Investoren seien hier von Nöten.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Mehrere Mehrfamilienwohnbauprojekte in den letzten Jahren – z.B. Neubauprojekt in der Lorenz-Kaim-Straße. Die Sanierung des Lucas-Cranach-Hauses (ehemaliges Altenheim) zu Eigentumswohnungen ist hierbei ein gutes Beispiel für Nachverdichtung. Ebenso werde zusammen mit dem LCC KU der Hussitenplatz neugestaltet und mit einem Studierendenwohnheim ausgestattet.

7.2 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Markt Küps

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 7.697 EW

Wohnungsleerstand: 203 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

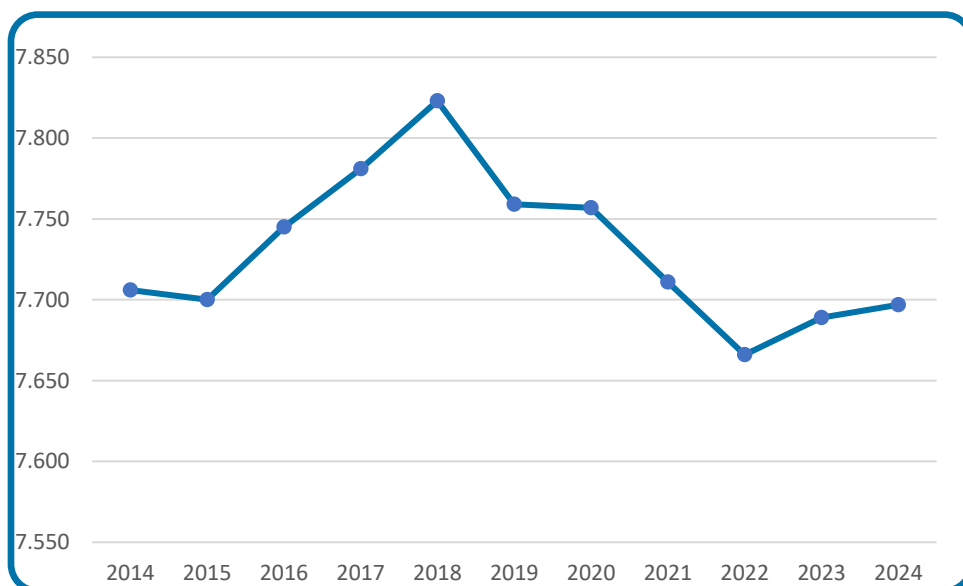
Leerstandsquote: 5,25%

Wesentliche Erkenntnisse:

Der Markt Küps weist im Vergleich zu den meisten anderen Gemeinden im Landkreis Kronach eine **positive Einwohnerentwicklung** in den letzten drei Jahren auf. Ebenso hat sich im Markt Küps der **Wohnungsbestand positiv entwickelt**. Besonders in den „Bauboom“-Jahren ab 2018 ist hier ein Zuwachs am Wohnungsbestand zu verzeichnen.

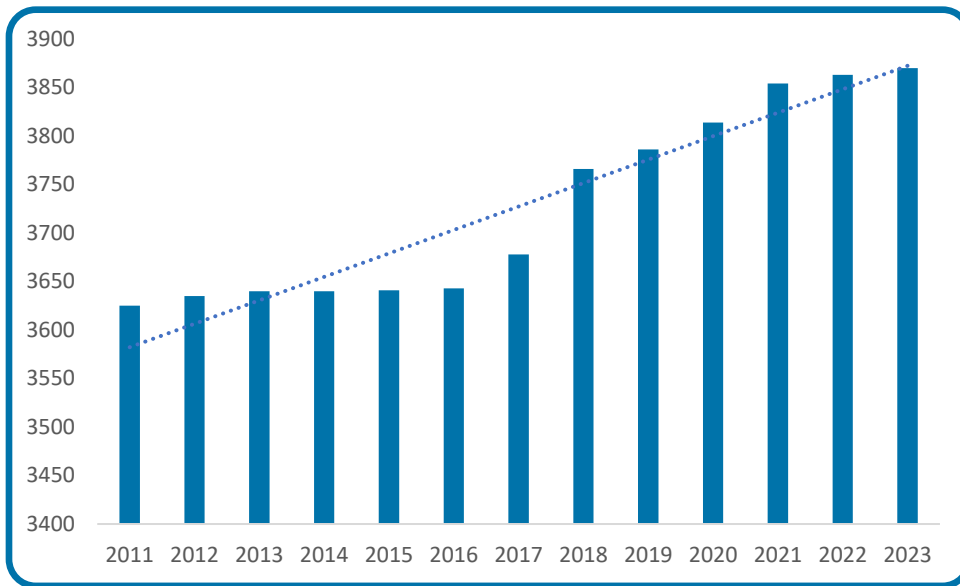
Dies schlägt sich auch im Wohnungsbauindikator nieder, der besonders im Jahr 2018, als alleine 95 Wohneinheiten in der Lessingstraße fertiggestellt wurden, nach oben schnellte. Bezüglich des Leerstands im Markt Küps ist folgendes auffällig: Die Leerstandsquote liegt mit 5,25% unter dem Durchschnitt des Landkreises (6,9%), es stehen nur 203 Wohnungen leer. Auffällig ist hierbei jedoch, dass 43% des leerstehenden Wohnraums vor 1950 gebaut worden ist. Ein Viertel der Leerstände wurde sogar vor 1919 errichtet.

Einwohnerentwicklung Markt Küps 2014-2024



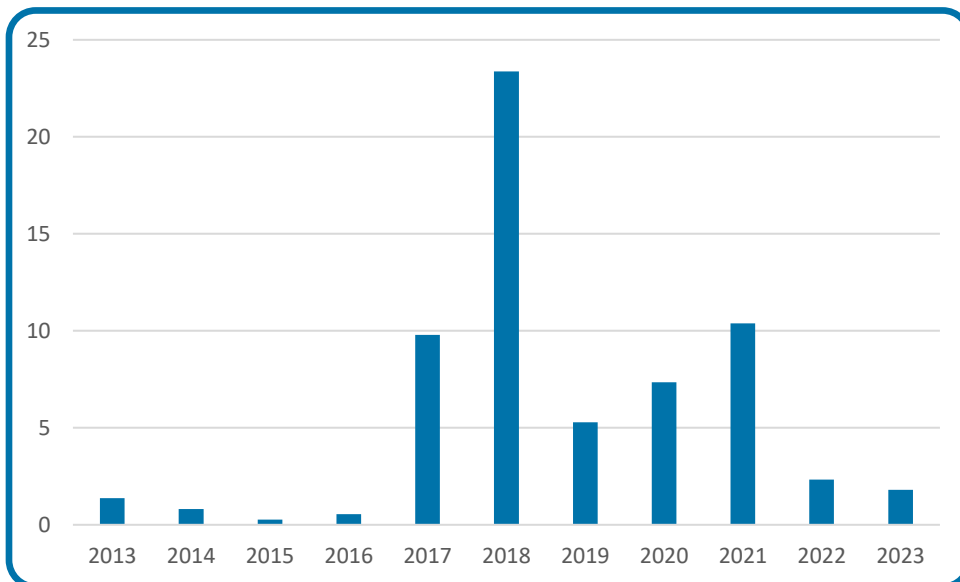
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands im Markt Küps 2011 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands im Markt Küps



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum im Markt Küps:

- **Erfolgsfaktoren:** Vollzug von Bauverpflichtungen, um so Flächen zu sparen und Baulücken zu füllen. Zugriff auf Fördergelder im Zusammenhang mit Neubauten wichtig, um (private) Investoren anzulocken. Ertüchtigung des Marktplatz 6, eines denkmalgeschützten Gebäudes, zusammen mit dem LCC KU im Kernort Küps
- **Bestand:** Gute Erfahrung in Zusammenhang mit der Förderoffensive Nordostbayern und der EOF-Förderung: hier seien vermehrt Ruinen abgerissen worden, z. B. die alte Lackierfabrik. Das Gelände werde nun neu entwickelt. Fassadenprogramm mit Fördergeldern von bis zu 20.000€ für Bestandsimmobilien im Fördergebiet.
- **Mietmarkt:** Zu vermietende Objekte fänden schnell neue Mieter. Es würden vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt. Sehr große Wohnungen, die früher ob größerer Familien doch noch ihren Mieter fanden, würden weniger nachgefragt. Mietpreisniveau differenziert zwischen niedrigem Niveau 4 bis 5€ pro Quadratmeter, höherwertiger, renovierter Wohnraum entsprechend etwas höher.
- **Leerstand:** Zusammen mit der Städtebauförderung Etablierung eines Gemeindeentwicklungskonzepts und Bewertung des Leerstandsrisikos. Aktive Ansprache von Besitzern leerstehender Objekte. Angebot von professionellen Verkaufsexposés für Verkaufsinteressierte durch die Städtebauförderung.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Im Handlungsfeld Wohnformen im Alter habe barrierefreier Geschosswohnungsbau mit ca. 100 Wohneinheiten in der Lessingstraße Vorbildcharakter: Wohnen für Ältere mit Altenheim, Tagespflege, Frisör und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort, fußläufig zu erreichen.

7.3 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Stadt Ludwigsstadt

Rahmendaten (Zensus 2022)

Bevölkerung: 3.068

Wohnungsleerstand: 145 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

Leerstandsquote: 8,40%²⁶

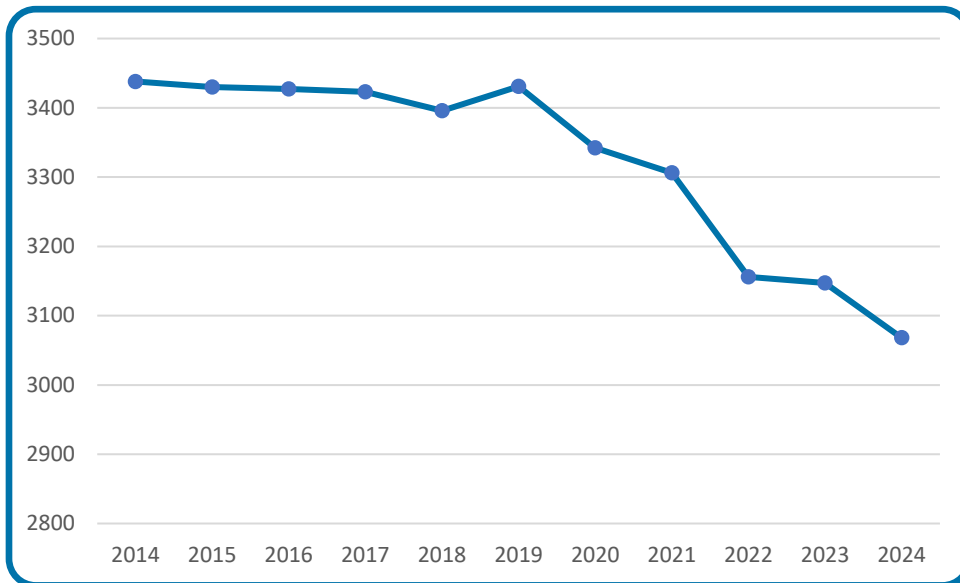
Wesentliche Erkenntnisse:

Die Stadt Ludwigsstadt weist wie die meisten Städte und Gemeinden im nördlichen Landkreis eine verschärfte **negative Einwohnerentwicklung** auf. Die Bevölkerung in Ludwigsstadt hat gemäß der Zensus-Daten 2022 in den letzten 10 Jahren über 10% abgenommen. In Zusammenhang mit der negativen Bevölkerungsentwicklung wird daher vermehrt Wohnraum frei, welcher teilweise zum Leerstand beiträgt. In dieses Bild fügt sich die Entwicklung des Neubauindikators ein. In den Boomjahren mit niedrigen Bauzinsen zwischen 2018 bis 2021 lag der Indikator im positiven Bereich, es wurde mehr gebaut. Im Jahr 2023 zeigten beispielsweise die Zinswende und Baukostenexplosion Wirkung, daher lag der Indikator je 1.000 Wohnungen im negativen Bereich.

Bezüglich des Leerstands in der Stadt Ludwigsstadt ist folgendes auffällig: Die Leerstandsquote liegt bei 8,40% und ist vor dem Hintergrund des Landkreis Durchschnitts (6,9%) deutlich erhöht, es stehen 145 Wohnungen leer. Auffällig hierbei ist, dass 45% des leerstehenden Wohnraums vor 1950 gebaut worden sind. Knapp ein Drittel (29%) des Leerstands wurde sogar vor 1919 erbaut. Laut Aussagen des Bürgermeisters Timo Ehrhardt wurde im Segment der stark überalterten Bausubstanz durch Abrissarbeiten dem Leerstand in den letzten Jahren aktiv begegnet. Die tatsächliche Leerstandsquote liegt 2025, nach Abschluss der Abrissarbeiten vermutlich deutlich niedriger; es stünden noch 50 Wohneinheiten leer.

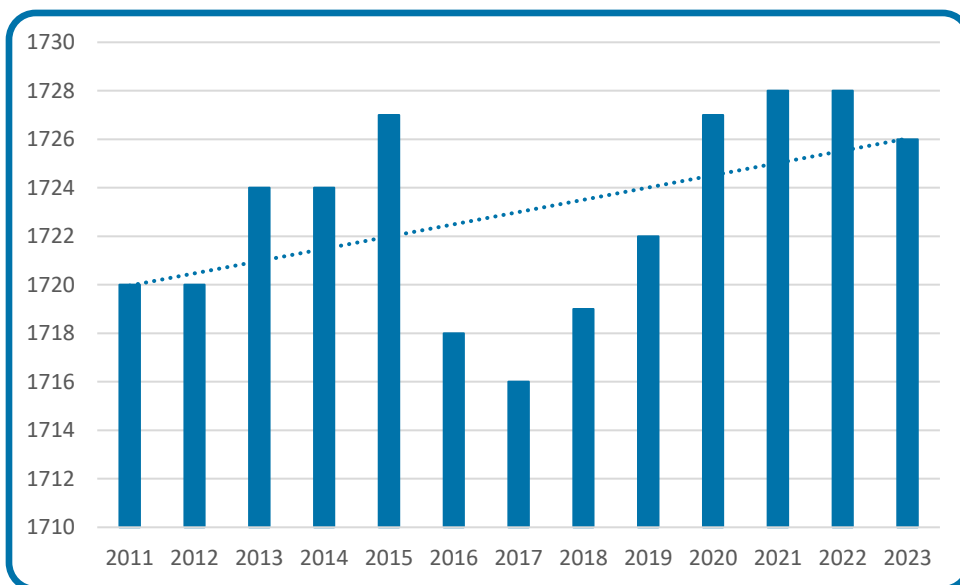
²⁶ Durch Abriss von stark überalterter und nicht marktfähiger Bausubstanz konnte hier dem Leerstand gut begegnet werden. Daher liege laut Aussagen des Bürgermeisters Timo Ehrhardt die Quote 2025 deutlich niedriger. Nur noch 50 Wohnungen seien als leerstehend anzusehen.

Einwohnerentwicklung Stadt Ludwigsstadt 2014-2024



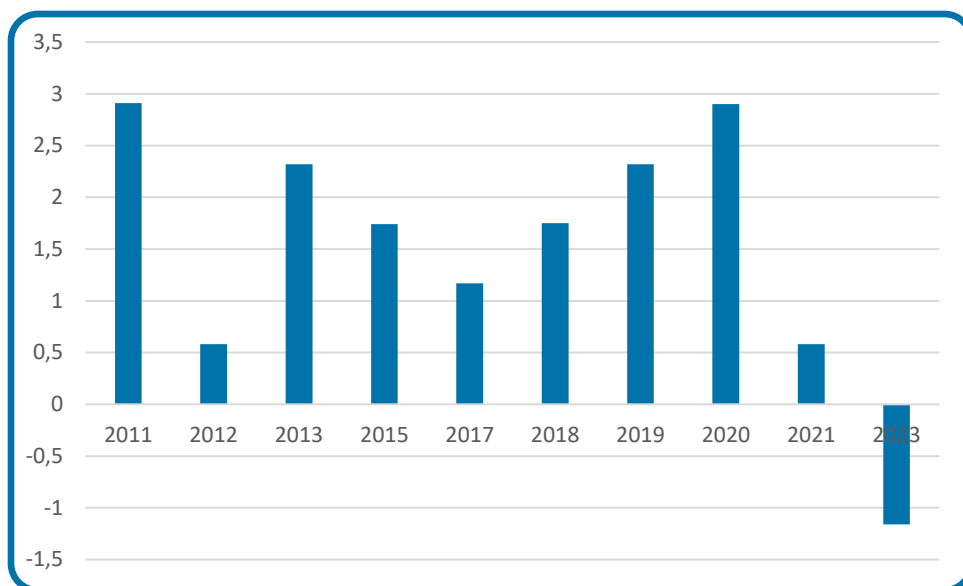
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands im Stadt Ludwigsstadt 2011 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Stadt Ludwigsstadt



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH, *Keine Daten für die Jahre 2016, 2022 und 2014 vorhanden.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum in der Stadt Ludwigsstadt:

- **Erfolgsfaktoren:** Ertüchtigung und Nachverdichtung der Ortskerne sei nur mit Fördermitteln zu schaffen. Hier seien Sonderprogramme oder kommunale Wohnraumförderung besonders wichtig. Stadtumbaumanagement mit einem aktiven Leerstandsmanagement sei in Ludwigsstadt vor 10 Jahren erfolgreich gestartet.
- **Bautätigkeit:** Digitale Abbildung von Bauplätzen in einer interaktiven Karte mit zurückhaltender Nachfrage. Problem: Bauwillige haben Grundstücke oftmals schon im Familienbesitz, diese können aber oftmals zum Beispiel auf Grund des Landschaftsschutzgebietes nicht bebaut werden können. Keine Mehrfamilienhäuser in Bau.
- **Bestand:** Immobilien in gutem Zustand seien nachgefragt und würden in den unteren Preiskategorien oft von Einheimischen gekauft. Objekte im gehobeneren Preissegment würden eher von Auswärtigen gekauft. Sanierungsberatungen mit einer Förderung von max. 15.000€. Problematisch ist, dass Immobilien zunehmend von Auswärtigen als Geldanlage oder Ferienhaus erworben werden. Dadurch entstehen gezielte Leerstände bzw. nur saisonal genutzte Wohnungen, was das verfügbare Wohnungsangebot vor Ort vermindert bzw. zum Leerstand beiträgt.

- **Leerstand:** Aktives Leerstandsmanagement seit 10 Jahren u. a. mit Monitoring des Leerstandes und Bewertung der Marktfähigkeit der Objekte. Bei nicht-marktfähigen Objekten Abriss von ca. 35 Objekten. Aktive Zusammenarbeit mit den Eigentümern von leerstehenden Immobilien (Beratung zu Verkauf, Möglichkeiten auf dem Mietmarkt etc.)
- **Mietmarkt:** Gutes Angebot auf dem Mietmarkt durch die Oberfränkische Baugenossenschaft. Bei größeren Wohnungen über 100 qm fehle das Angebot etwas, da größere Wohnungen z.B. als „Monteurszimmer“ (WG) vermietet werden. Attraktivität für Investoren in Hinblick auf das niedrige Mietniveau leider nicht gegeben.
- **Wohnformen im Alter:** Große Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum für Senioren
- **Projekt mit Strahlkraft:** Aktive und gute Zusammenarbeit mit verschiedenen Maklern, um verschiedene Kundenkreise (Einheimische vs. Auswärtige) anzusprechen. Auch innovative Lösungen wie Maklervermittlungspauschalen für Häuser im niedrigeren Zinsbereich hätten zu Verkäufen geführt. Erhalt des historischen Rathauses in Lauenstein dank Fördermitteln der Förderoffensive Nordostbayern. Angestrebt werde ein Servicewohnen im Umfeld des Seniorenheims mit der Etablierung von Tinyhäusern.

7.4 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Markt Nordhalben

Rahmendaten (Zensus 2022)

Bevölkerung: 1.526 EW

Wohnungsleerstand: 97 leerstehende Wohnungen (Wohnhäuser) in Gebäuden mit Wohnraum

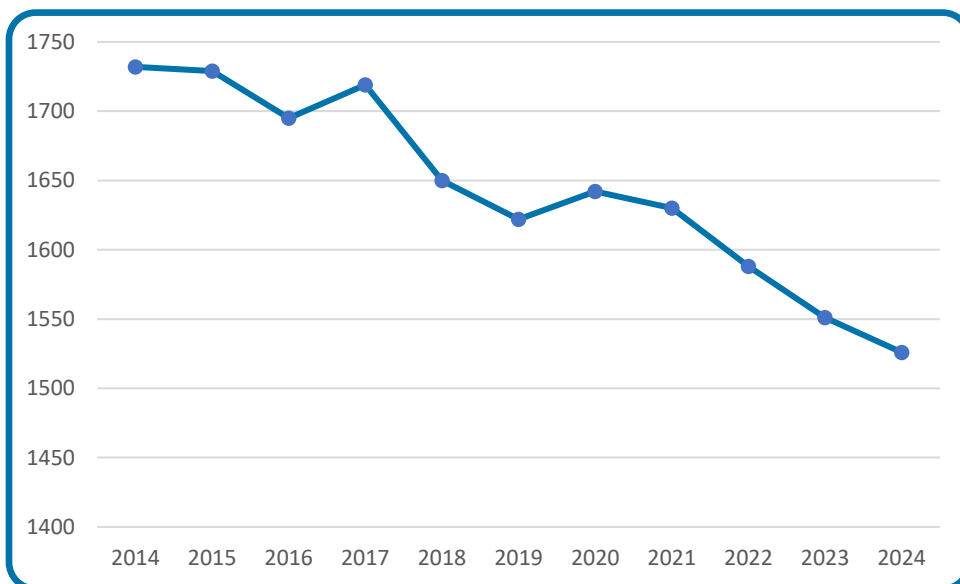
Leerstandsquote: 10,06 %

Wesentliche Erkenntnisse:

Der Markt Nordhalben weist in den letzten 10 Jahren einen **Bevölkerungsrückgang** von über 200 Personen auf **(12%)**. So wird durch den starken Bevölkerungsrückgang immer mehr Wohnraum v.a. auch in älteren Gebäudestrukturen frei, welcher stark zum Leerstand beiträgt. Bezüglich des Wohnbauindikators liegt für den Markt Nordhalben keine ausreichende Datenlage vor, um verlässliche Berechnungen durchzuführen.

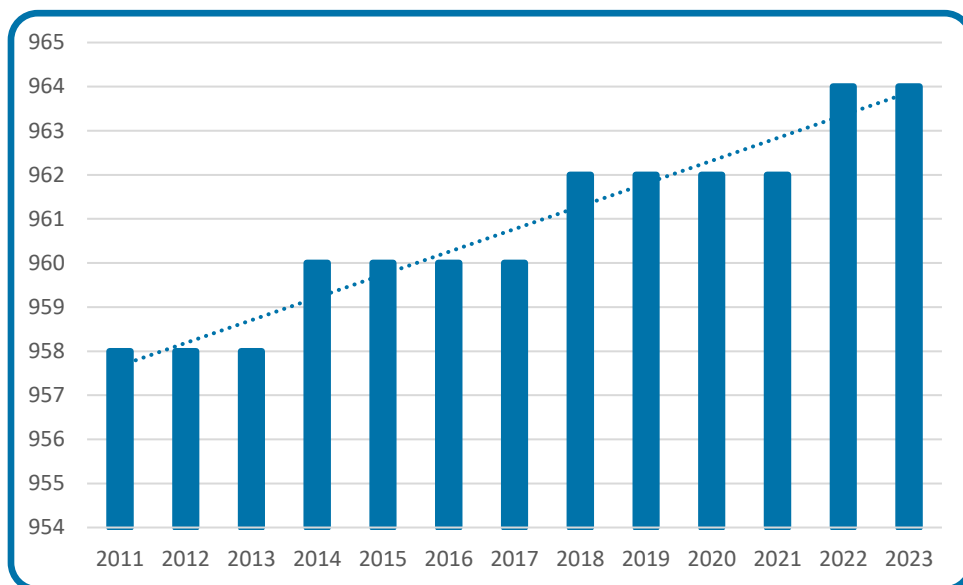
Das Themenfeld Leerstand ist in Nordhalben folgendermaßen zu charakterisieren: Die Leerstandsquote liegt mit 10,06% weit über dem Landkreisdurchschnitt von 6,9%. Dabei sind über ein Drittel der leerstehenden Wohnräume vor 1950 erbaut worden.

Einwohnerentwicklung Markt Nordhalben 2014-2024



Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands im Markt Nordhalben 2011 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Bezüglich der Wohnungsneubauten und des Wohnungsbauindicators liegen für den Markt Nordhalben keine verwertbaren Daten vor.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum im Markt Nordhalben:

- **Erfolgsfaktoren:** Regelmäßige Pflege des Alters- und Leerstandskatasters inklusive einer Immobilienbörse auf der gemeindlichen Homepage. Vermittlung von Leerständen an seriöse Kaufinteressenten (75 Verkäufe - davon 30 vermittelt durch die Gemeinde seit 2016).
- **Bautätigkeit u. Bestand:** Kaum Neubautätigkeiten - eher Sanierung im Bestand. Es würden angesichts der aktuell schon viel zu groß angelegten Infrastruktur im Ort keine Neubaugebiete ausgewiesen. Positiv sei, dass ein Investor plane, die ehemalige Bäckerei in Mietwohnungen umzuwandeln. Sanierungsberatung durch heimisches Architekturbüro finde statt.
- **Leerstand:** Leerstandsmanagement stelle derzeit das Hauptaufgabenfeld der Gemeinde dar; teils mit Rückbau/Abrissaktivitäten von 17 maroden Gebäude seit 2016, um diese zur Freiflächengestaltung bzw. als Bauplätze zu nutzen. Weitere Abrissmaßnahmen sind in Planung. Erforderlicher gemeindlicher Eigenanteil bei Rückbaumaßnahmen begrenze das notwendige Engagement. Kosten für Aufrechterhaltung der Infrastruktur (Wasserleitung, Winterdienst, etc. – angelegt für

3000 Einwohner) werde die Kommune zunehmend finanziell überfordern, da aktuelle Einwohnerzahl nur noch bei 1.500 Einwohnern.

- **Mietmarkt:** Nachfrage nach Mietwohnungen treffe kaum auf Angebot an Mietwohnungen, da Mietpreisniveau und Sanierungsstau der Objekte eine Vermietung erschwere bzw. unattraktiv machen.
- **Wohnformen im Alter:** Durch einen Investor sei die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung geplant.
- **Projekt mit Strahlkraft:** „Nordwald Space - Co-Working & -Living“ <https://nordwaldspace.de/> mit bundesweiter Vermarktungsinitiative „WorkLandLive - Landleben auf Probe“ <https://www.work-land-life.de/>

7.5 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Markt Pressig

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 3.843 EW

Wohnungsleerstand: 124 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

Leerstandsquote: 6,38%

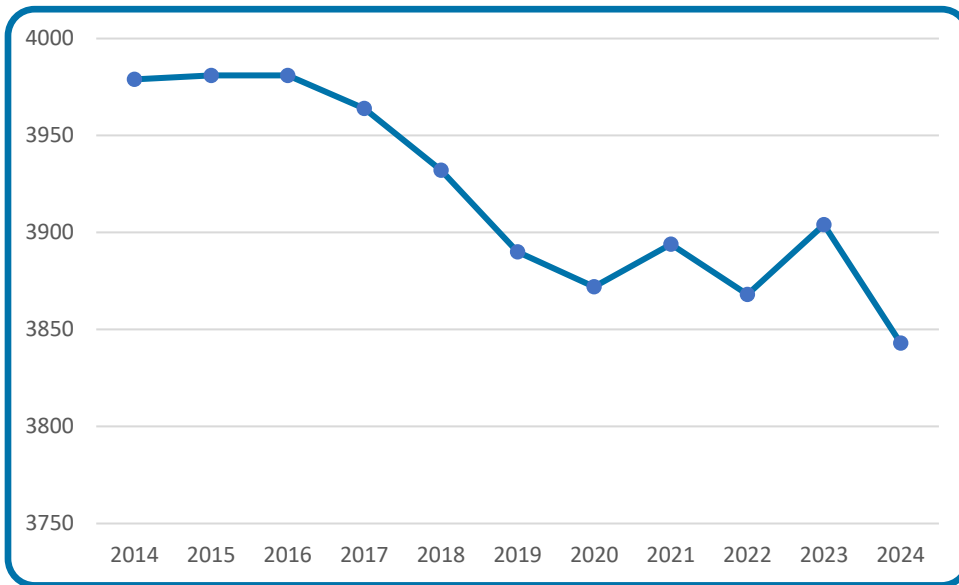
Wesentliche Erkenntnisse:

Im Vergleich zu den meisten anderen Städten, Märkten und Gemeinden im Landkreis Kronach schrumpft die Bevölkerung im Markt Pressig weniger stark. Es leben nur 136 Personen weniger als vor 10 Jahren in der Marktgemeinde, was einen Bevölkerungsrückgang um 3,4% bedeutet. In den Jahren 2021 und 2023 konnte sogar ein Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden. Bezüglich der Entwicklung des Wohnraumbestands lässt sich Folgendes feststellen:

Der **Bestand an Wohnraum wächst** kontinuierlich, was einerseits an der Schrumpfung der Einwohner liegt - mehr Wohnraum wird frei, andererseits auch an einem im Verhältnis hohen Wohnungsneubauindikator, der v. a. in den Boomjahren 2018 bis 2020 positiv ausfiel.

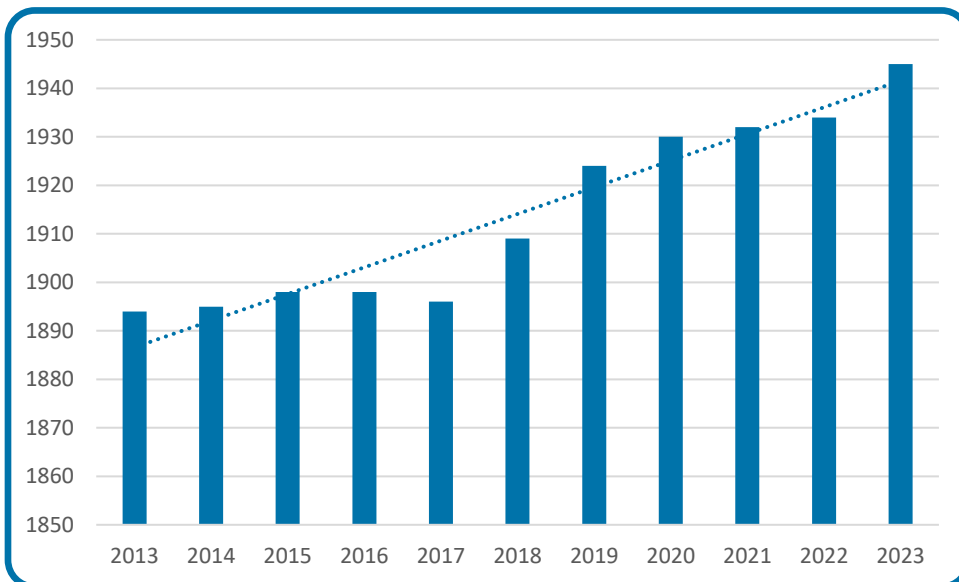
Die Leerstandsquote des Marktes Pressig liegt dabei mit 6,38% leicht unter dem Landkreisdurchschnitt von 6,9%. Augenfällig ist dabei, dass die Struktur der Leerstände im Vergleich zu anderen Kommunen nicht extrem überaltert ist. 40% des leerstehenden Wohnraums wurde zwar vor 1950 erbaut, davon aber nur knapp 14% vor 1919. Bei Wohnraum, der vor über 75 Jahren erbaut wurde ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass möglicherweise ein Renovierungstau v.a. bei länger leerstehenden Objekten vorliegt. Bei einigen vor 1919 erbauten Objekten, die teilweise seit mehr als einem Jahr leer stehen, wird eine wirtschaftliche Inwertsetzung, Sanierung sowie eine anschließende Vermietung oder ein Verkauf nur schwer rentabel umzusetzen sein. Hier könnte fallbasiert über einen Abriss nachgedacht werden. Verschiedene Kommunen haben hierbei zum Beispiel mit der Sonderförderung Förderoffensive Nordostbayern positive Erfahrungen gemacht und konnten hier Ruinen abreißen und Flächen wieder in Wert setzen bzw. neu nutzen. Insgesamt sind 124 Wohnungen im Markt Pressig von Leerstand betroffen.

Einwohnerentwicklung Markt Pressig 2014-2024



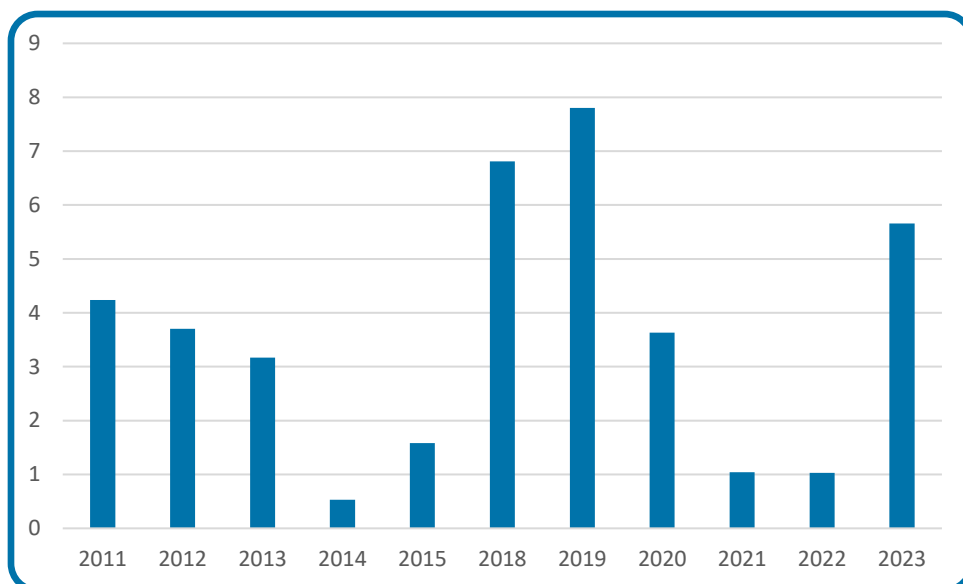
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands im Markt Pressig 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Markt Pressig



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

*Keine Daten für die Jahre 2016 u. 2017 vorhanden.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum im Markt Pressig:

- **Erfolgsfaktoren:** Innenentwicklung werde vor Außenentwicklung priorisiert. Ortskerne sollen in Wert gesetzt werden. Stetiges Leerstandsmanagement inklusive Baulücken/Grundstücksmanagement mit persönlicher Ansprache der Immobilien/Grundbesitzer. Ausstattung kommunaler Grundstücke mit Bauzwang. Junge Menschen, junge Familien im Alter zwischen 30 und 40 Jahren verwirklichen sich viel in der Gemeinde und wollen bleiben. Unterstützung durch Kronach Creativ hierbei wertvoll.
- **Bautätigkeit** Obwohl Bedarf eines Neubaugebiets erkannt wurde, sei dieser aufgrund hoher Erschließungskosten und zurückhaltender Grundstückseigentümer, die ihre Flächen nicht für eine Neubaugebietentwicklung verkaufen wollten, bislang nicht realisiert gewesen. Mehrfamilienhäuser würden momentan aufgrund der wirtschaftlichen Lage nicht realisiert (Stand 2025). Es konnte nur ein leichter Rückgang beim Bau von Einfamilienwohnhäusern verzeichnet werden.
- **Bestand:** Seit 2022 seien Bestandsimmobilien für Käufer besonders attraktiv, da eine Sanierung finanziell oft günstiger sei als ein teurer Neubau – bedingt durch hohe Zinsen und Baukosten. Dies führe zu zahlreichen Käufen, teilweise auch im Sinne der Nachverdichtung. So saniere die junge Generation das Familienhaus, während die Elterngeneration auf dem großen Grundstück ein Tiny House fürs Alter errichte. Ein echtes Win-Win für alle Beteiligten.

- **Leerstand:** Leerstand und verfügbare Immobilien werden auf der gemeindlichen Webseite und App kommuniziert. Als Teil interkommunaler Zusammenarbeit sei es gemeinsam mit der Gemeinde Stockheim geplant, eine Analyse zu realisieren, um Wohnraumbedarf zu ermitteln und auch Bürger für mögliche Vermietungen zu sensibilisieren.
- **Mietmarkt:** Momentan liege ein Ungleichgewicht vor: Große Nachfrage auf dem Mietmarkt treffe auf ein zu knappes Angebot (teils 15 Bewerber auf eine Mietwohnung). Viele Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser im Markt Pressig könnten vermietet werden, die Eigentümer zögerten hier aber noch angesichts eines zu wenig profitablen Mietpreisniveaus zurück. Suche nach (privaten) Investoren für den Mietwohnungsbau - trotz vorhandener Grundstücke im Besitz der Oberfränkischen Baugenossenschaft - gestalte sich als schwierig. Die momentane wirtschaftliche Lage mache es unmöglich. Private Kleininvestoren, die familieneigene Objekte selbst ertüchtigen und vermieten wollen, müssten unterstützt werden, um diese Entwicklung voranzutreiben. Vor allem bei Zweifamilienhäusern, die nur noch von einer Person bewohnt werden, müsse hier informiert und unterstützt werden.
- **Wohnformen im Alter:** Mit dem ASB Seniorenzentrum, das 2014 in Rothenkirchen eröffnete, sei die Gemeinde gut aufgestellt.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Der Ersatzneubau des ehemaligen Hotels Hans Veit in Rothenkirchen werde gemeinsam mit dem LCC KU realisiert. Dabei werde der Ortskern neu aufgewertet und durch hochwertigen, barrierefreien sozialen Wohnungsbau ergänzt, der insbesondere auch für ältere Menschen geeignet sein werde.

7.6 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Steinbach am Wald

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 3.047 EW

Wohnungsleerstand: 90 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

Leerstandsquote: 5,94%

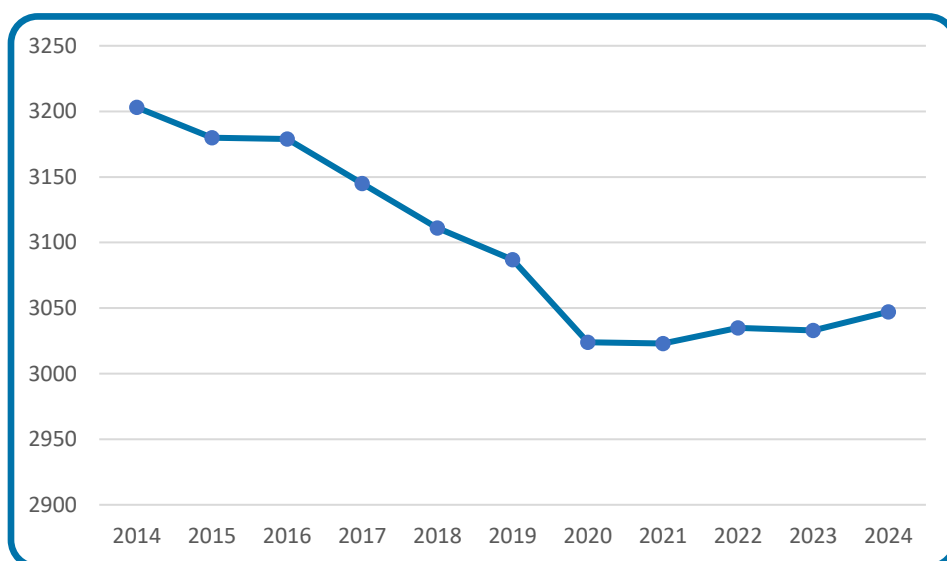
Wesentliche Erkenntnisse:

Die Gemeinde Steinbach am Wald hat im Gegensatz zu den meisten anderen Städten, Märkte und Gemeinden seit 2020 einen **leichten, stetigen Zuwachs an Bewohnern** zu verzeichnen.

Die Leerstandsthematik in Steinbach am Wald stellt sich wie folgt dar: Insgesamt stehen laut Zensus 2022 90 Wohneinheiten leer, die Leerstandsquote liegt somit bei 5,94 % unter dem Landkreisdurchschnitt von 6,9%. Die Struktur der leerstehenden Wohnungen ist hierbei im Vergleich zu den meisten anderen Gemeinden weniger überaltert. Nur knapp über ein Viertel der leerstehenden Wohneinheiten wurde vor 1950 erbaut. Zum Teil sind hier in anderen Kommunen knapp die Hälfte der leerstehenden Immobilien vor 1950 erbaut und somit überaltert.

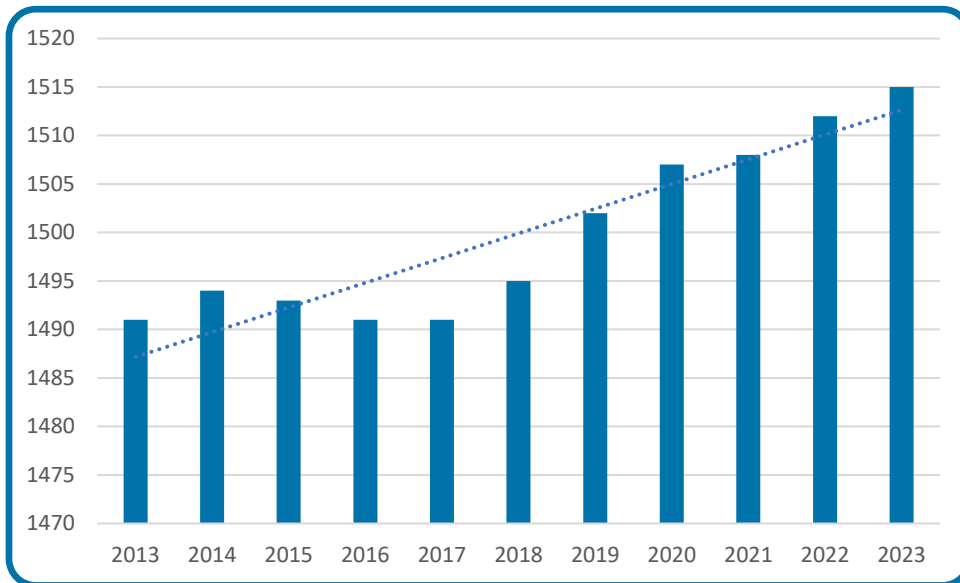
Wie andere Kommunen konnte auch Steinbach am Wald von den „Baumboom“ Jahren 2018, 2019 und 2021 profitieren. Hier zeigte der Wohnungsbauindikator positive Ausschläge, so wuchs auch der Wohnungsbestand seit 2018 stetig.

Einwohnerentwicklung Steinbach am Wald 2014-2024



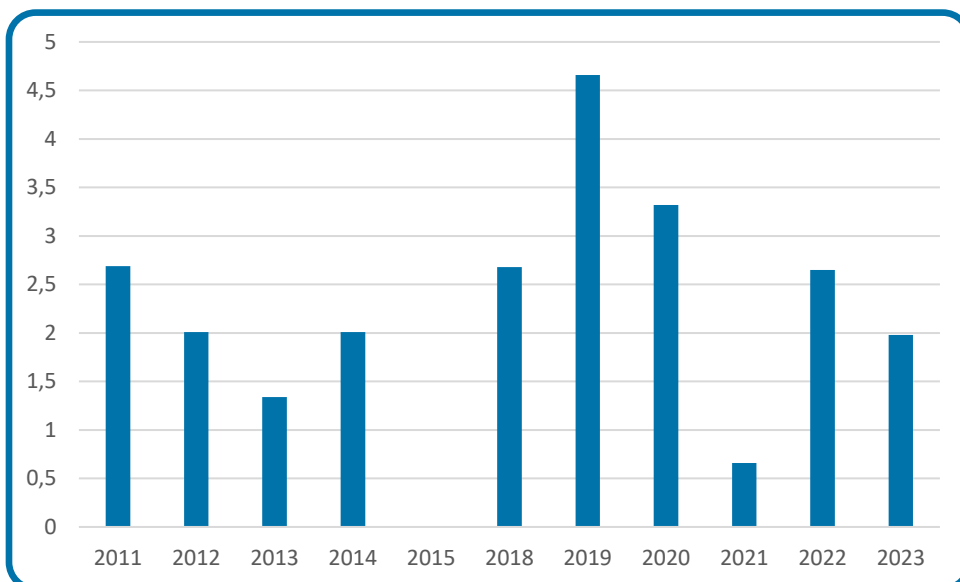
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands in Steinbach am Wald 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Steinbach am Wald



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

*Keine Daten für die Jahre 2016 u. 2017 vorhanden.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum in Steinbach am Wald:

- **Erfolgsfaktoren:** Kontinuierliches Monitoring und aktive Ansprache der Besitzer von leerstehenden Immobilien, Mit der Sonderförderung Förderoffensive Nordostbayern im Gemeindegebiet 12 Gebäude abgerissen und weitere saniert. Nachverdichtung nur möglich, wenn die Grundstückseigentümer im Ortskern auch tatsächlich die Grundstücke verkaufen. Sanierungsberatung mit Förderung.
- **Bautätigkeit:** Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Baugebieten mit dörflichem Charakter in den Gemeindeteilen solle unterhalb des Edeka-Markts im Lehen ein Baugebiet mit zwei barrierefreien Mehrfamilienwohnhäusern mit 24 Wohneinheiten und 18 Einfamilienhäusern entstehen, da hier so zentral in Steinbach am Wald ein Bedarf gesehen werde.
- **Bestand:** Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien sei sehr hoch, da Neubauten aufgrund der gestiegenen Kosten zunehmend unattraktiver würden. Leerstehende Objekte würden nach Preisanpassungen durch die Eigentümer nach und nach verkauft – es brauche lediglich etwas Zeit. Häuser an Durchgangsstraßen sein hingegen weniger gefragt.
- **Leerstand:** Ein Wohnungs- und Grundstücksmanagement inklusive Mietangeboten und -anfragen auf der Webseite eingerichtet. Zudem würden die Baugebiete vorgestellt. Der Einsatz von Immobilienlotsen erfolge durch Kronach Creativ.
- **Mietmarkt:** Auf dem Mietwohnungsmarkt bestehe eine große Nachfrage, ebenso wachse der Ruf nach Werkwohnungen, die teilweise mit 10 bis 15 Bewerbern pro Wohnung stark nachgefragt seien. Privatpersonen erkennen zunehmend das Potenzial des Mietmarkts, sanierten Bestandsimmobilien und vermieten diese. Teilweise würden auch Ferienwohnungen anstelle von Mietwohnungen eingerichtet. Ein Problem stellten Zwei- und Einfamilienhäuser dar, die oft nur von einer Person bewohnt werden. Durch Umbau oder Sanierung könnten hier Mietpotenziale erschlossen werden, doch aufgrund des noch niedrigen Mietpreisniveaus herrsche Zurückhaltung. Ein Beispiel für private Initiative sei der Kauf eines alten Bauernhofs und dessen Umbau zu Mietwohnungen durch Angela Wiegand.
- **Wohnformen im Alter:** siehe Projekt mit Strahlkraft.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Sanierung der alten Schule in Hirschfeld mit der Implementierung einer Frühförderstelle, einer Tagespflege und barrierefreie Mietwohnungen geeignet für Senioren.

7.7 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Steinwiesen

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 3.297 EW

Wohnungsleerstand: 147 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

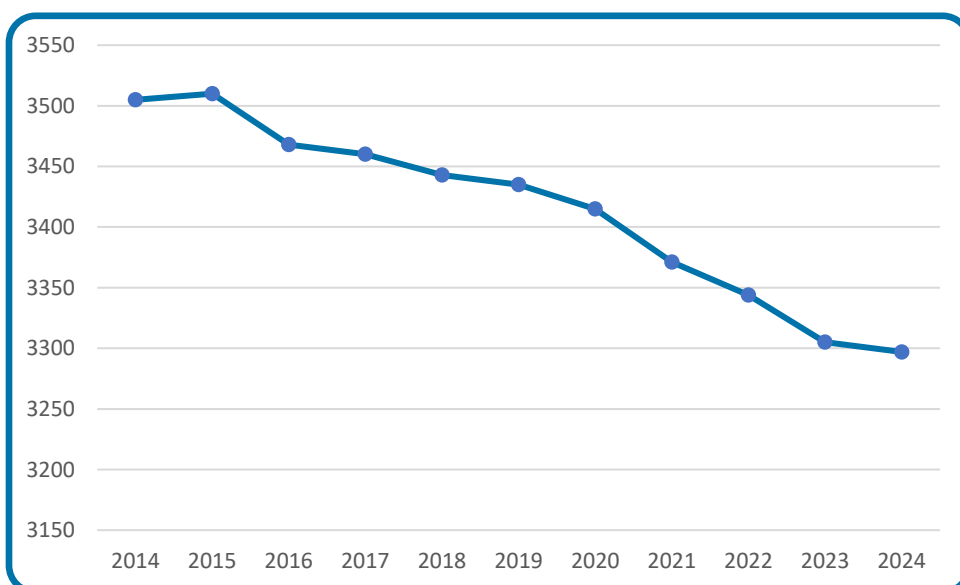
Leerstandsquote: 8,59%

Wesentliche Erkenntnisse:

In der Gemeinde Steinwiesen stehen laut Zensus 2022 147 Wohnungen leer, davon wurden knapp ein Drittel (28,57%) vor 1950 erbaut. Dies ergibt eine gegenüber dem Landkreis-Durchschnitt **erhöhte Leerstandsquote von 8,59%** (Landkreis Kronach 6,9%).

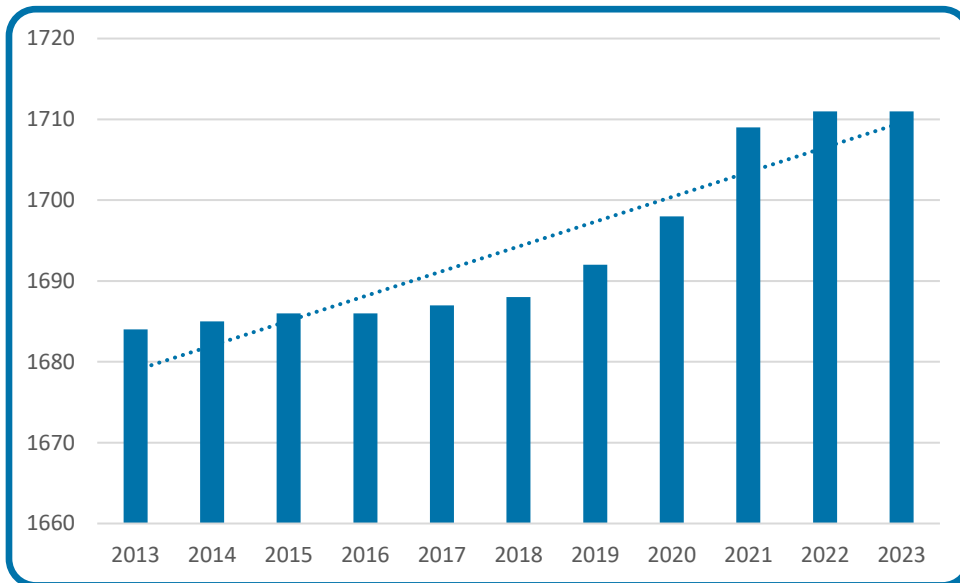
Die Gebäudestruktur des Leerstands in Steinwiesen charakterisiert sich folgendermaßen: Knapp ein Drittel (28,75%) der leerstehenden Gebäude wurde vor 1950 erbaut, davon weisen nur 12% ein Baujahr vor 1919 aus. Wie die meisten Kommunen im Landkreis Kronach hat Steinwiesen einen **stetigen Bevölkerungsrückgang** zu verzeichnen. Es leben knapp 6% weniger Bürger in der Gemeinde als noch vor 10 Jahren. Gemäß der negativen Bevölkerungsentwicklung nimmt hier der Wohnungsbestand vor allem in Altbeständen stetig zu. Der Wohnungsbauindikator schlägt vor allem im Jahr 2021 positiv aus, was auch auf die Einweihung des *Kober-Hauses* im Jahr 2021 zurückzuführen ist.

Einwohnerentwicklung Steinwiesen 2014-2024



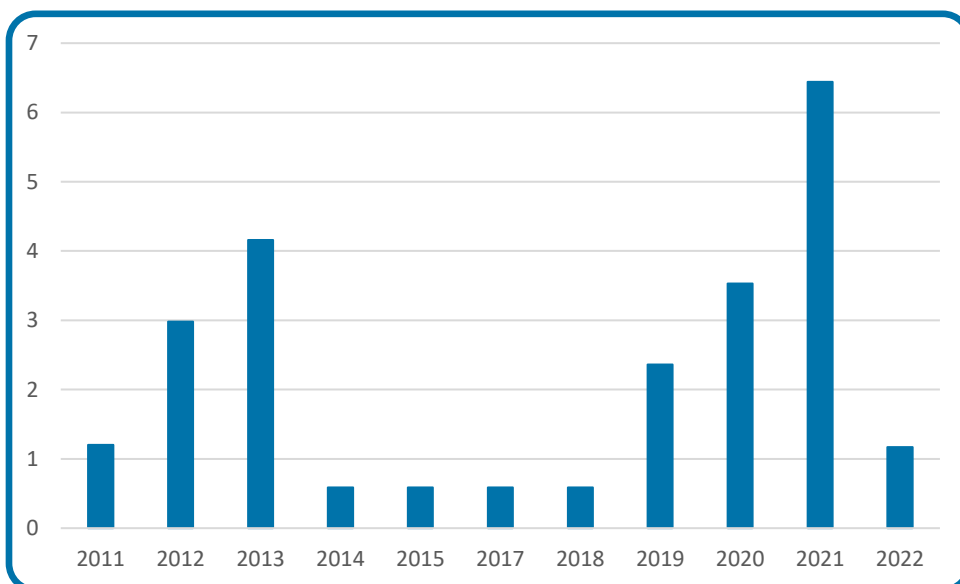
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands in Steinwiesen 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Steinwiesen



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

*Keine Daten für die Jahre 2016 u. 2023 vorhanden.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum in Steinwiesen:

- **Erfolgsfaktoren:** Synergieeffekte im Landkreis im Bereich Wohnraum sollen gezielt genutzt werden, etwa durch die Initiative des LCC KU zur Wohnraumentwicklung, wie beim Ersatzneubau des alten Schulhauses in Nurn. Durch eine kontinuierliche persönliche Ansprache der Eigentümer von Leerstandsimmobilien oder älteren Gebäuden werde der Verkauf gefördert – hierbei spielten die Immobilienlotsen von Kronach Creativ eine zentrale Rolle. Zudem erfolge die Vermarktung von Immobilien auch durch die gezielte Ansprache von Investoren unter Nutzung einer Förderfibel.
- **Bautätigkeit:** In Neufang ein Neubaugebiet mit sechs Bauplätzen und Bauzwang realisiert. Grundsätzlich solle jedoch verstärkt nach dem Prinzip „innen statt außen“ gebaut werden. Dabei solle vor allem das Schließen von Baulücken und die Wiederbelebung von Leerständen im Ortskern angestrebt werden, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen und einem Ausbluten der Ortskerne entgegenzuwirken. Zwar sei die Bautätigkeit durch die Zinswende und steigende Kosten zurückgegangen, dennoch wolle man die Menschen in der Gemeinde halten und ermögliche daher beispielsweise durch Einbeziehungssatzungen zahlreiche Bauprojekte.
- **Bestand:** Die Städtebauförderung umfasse ein Sanierungsprogramm mit Fördergeldern von bis zu 20.000 Euro, deren Ausweitung bereits geplant sei. Private Bauherren entscheiden sich aus Kostengründen zunehmend eher für die Sanierung als für einen Neubau. Bestandsimmobilien ohne größeren Sanierungsstau fänden schnell einen Käufer.
- **Leerstand:** Die Kommune erwerbe leerstehende, ortsbildprägende Gebäude, wie beispielsweise die ehemalige Raiffeisenbank oder das Gasthaus Grüner Baum, um sie nachnutzbar zu machen und teilweise zu sanieren. Dabei erfolge eine kontinuierliche Ansprache von verkaufsinteressierten Immobilienbesitzern und Erben.
- **Mietmarkt:** Der Mietwohnungsbau sei für Investoren aufgrund des niedrigen Mietniveaus derzeit wenig attraktiv, dennoch würden weiterhin entsprechende Bemühungen unternommen, Investoren zu finden.
- **Wohnformen im Alter:** siehe Projekt mit Strahlkraft.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Das Gerberhaus, heute Kober-Haus genannt, wurde saniert und biete nun 12 Wohneinheiten sowie im Erdgeschoss eine Sozialstation und Tagespflege mit telemedizinischen Angeboten. Zudem fänden dort regelmäßig integrative Veranstaltungen für Familien und Senioren statt. Auch das alte Rathaus wurde saniert und beherberge nun sechs Sozialwohnungen.

7.8 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Stockheim

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 4.723 EW

Wohnungsleerstand: 120 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

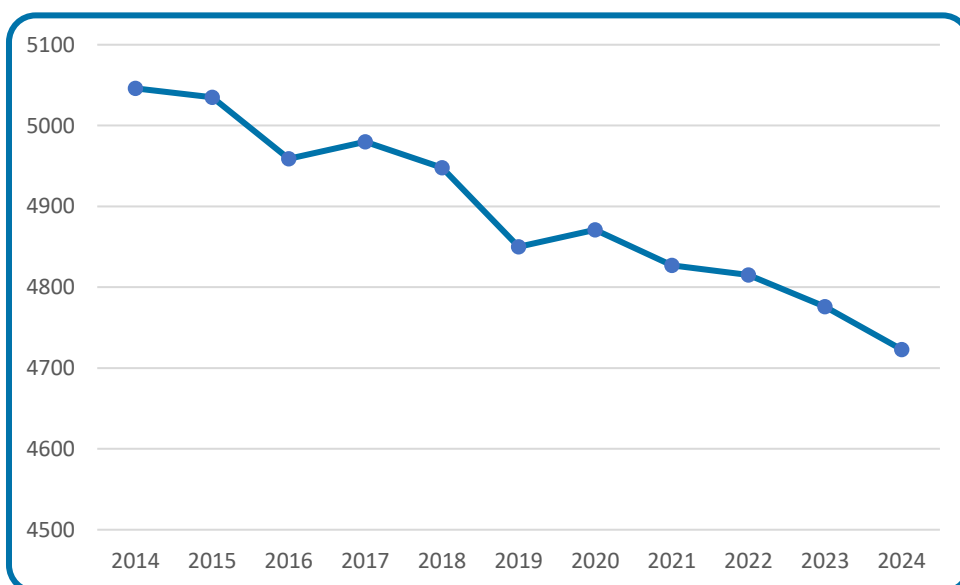
Leerstandsquote: 5,02%

Wesentliche Erkenntnisse:

Wie die meisten Gemeinden im Landkreis ist auch Stockheim vom **Bevölkerungsrückgang** betroffen. Es leben knapp 10% weniger Menschen im Gemeindegebiet als noch vor 10 Jahren. Laut Zensus 2022 stehen 120 Wohneinheiten zurzeit leer. Dennoch liegt die **Leerstandsquote mit 5% deutlich unter dem Durchschnitt** des Landkreises Kronach (6,9%). Dabei wurde mit 37% ein nicht unerheblicher Anteil der leerstehenden Immobilien vor 1950 erbaut. Ein Viertel des leerstehenden Wohnraums wurde sogar vor 1919 erbaut. Der Leerstand in Stockheim ist daher oftmals überaltert.

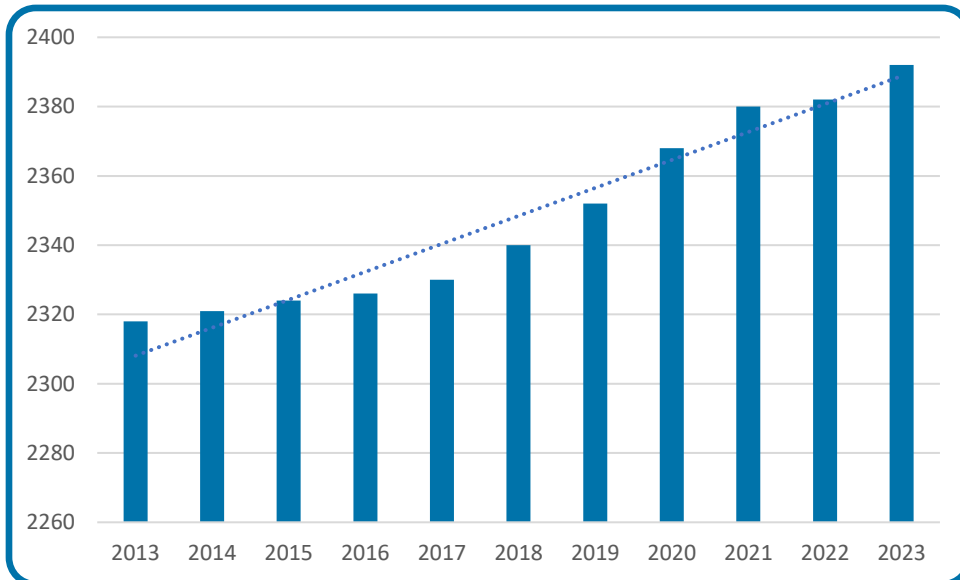
Demgegenüber steht ein oftmals positiver Wohnbauindikator, welcher nicht nur in den Boomjahren zwischen 2018 und 2020 positiv ausfällt, sondern auch im Jahr 2023 positiv liegt. Folglich wächst der Wohnungsbestand in Stockheim nicht nur durch einen Bevölkerungsrückgang bzw. demografische Veränderungen, sondern es wird auch aktiv gebaut sowie saniert und das trotz der wirtschaftlich herausfordernden Lage im Bundesgebiet.

Einwohnerentwicklung Stockheim 2014-2024



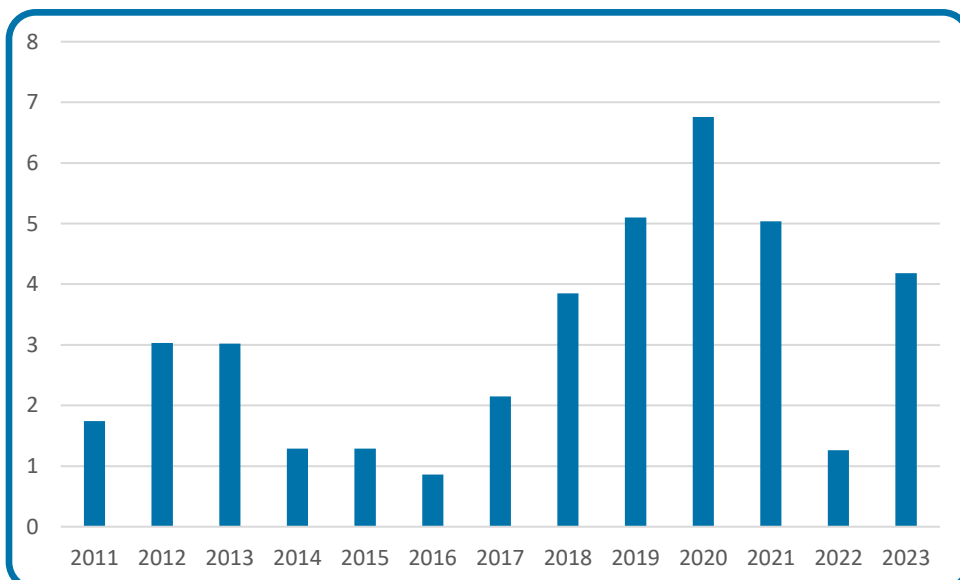
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands in Stockheim 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Stockheim



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum in Stockheim:

- **Erfolgsfaktoren:** Kontinuierliches Leerstandsmonitoring- und Leerstandsmanagement auch mittels interkommunaler Zusammenarbeit (z.B. mit Pressig).
- **Bautätigkeit:** Mehrere Bauleitplanungen mit Wohnbebauung zum Beispiel das Projekt Sportstraße zum Teil mit Investor und daher ohne Bauzwang. Grundstücke und Projekt seien vorhanden, Bauwerber momentan jedoch zurückhaltend; z.B. Mehrfamilienwohnhaus mit 32 barrierefreien Wohneinheiten, von denen momentan jedoch nur wenige verkauft sind (Stichwort Baukostenexplosion 2022).
- **Bestand:** Sanierungsberatung zusammen mit Kronach Creativ soll nach guten Erfahrungen ausgebaut werden.
- **Leerstand:** 20% der Hausbestandes in Stockheim sind Zweifamilienhäuser - hier greife teilweise schon die Problematik eines latenten Leerstandes, wenn im Zweifamilienhaus nur noch eine Person wohnt. Diese Immobilien sind auch oftmals entlang der Hauptstraße platziert. Um leerstehenden Ruinen vorzubeugen, gebe es hier Bemühungen seitens der Kommune, solche eventuellen Leerstände zu kaufen, in Wert zusetzen oder durch Abriss neue Bauplätze zu schaffen. Hier solle zusammen mit Pressig und der ILE ein Vitalitätstest der Zweifamilienhäuser durchgeführt werden, um Potentiale, Grundstücksparameter etc. abzuklopfen. Zusätzlich aktives Leerstandsmanagement durch Beratung der Bürger bei Kaufgesuchen durch Kommune.
- **Mietmarkt:** Mietraumpotential könnte vor allem bei Objekten mit niedrigen Mieten noch besser ausgeschöpft werden. Hier bräuchte es einen Kümmerer, der Bürger aktiv anspricht und Hemmnisse abbaut. Hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt.
- **Wohnformen im Alter:** Zusätzlich zu dem Mehrfamilienbauprojekt mit über 30 Wohneinheiten gibt es eine Service-Wohnanlage mit 8 Parteien (auf Wunsch Pflege und Einkaufsbegleitung) zusätzlich zum Pflegeheim Haßlachtalblick.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Aktives Management des latenten Leerstands im geplanten Projekt Vitalitätstest Zweifamilienhäuser (siehe Punkt Leerstand).

7.9 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Markt Tettau

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 1.902 EW

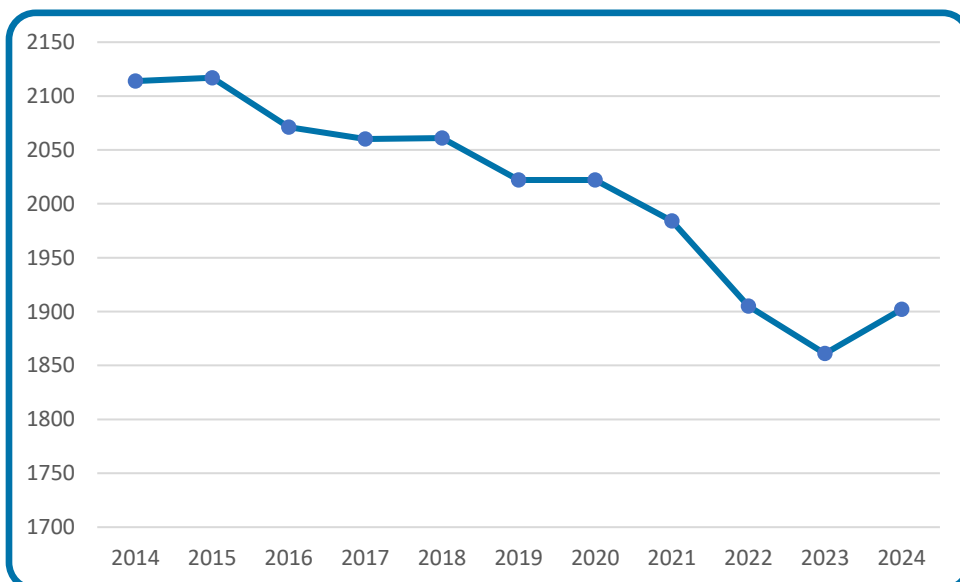
Wohnungsleerstand: 77 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

Leerstandsquote: 6,93%

Wesentliche Erkenntnisse:

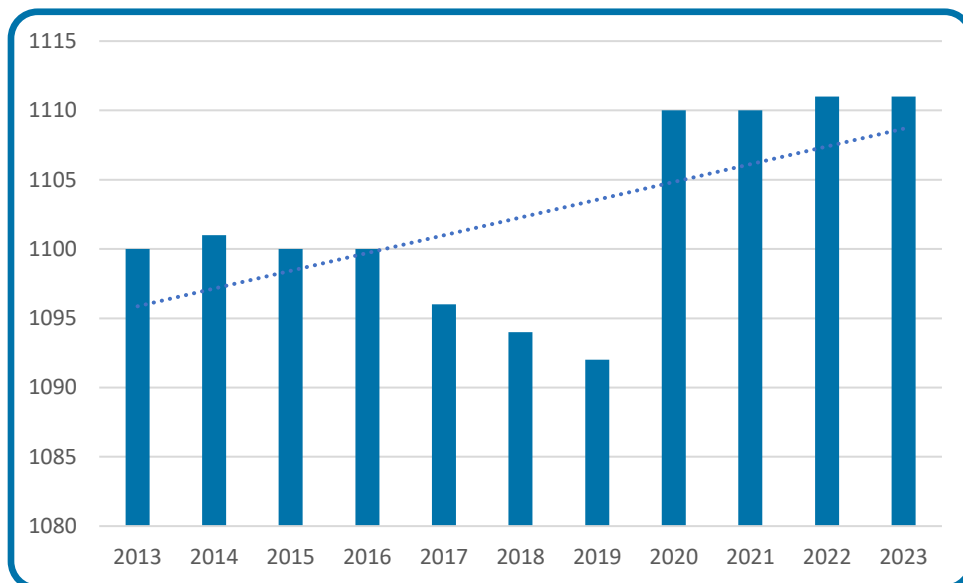
Im Markt Tettau stehen momentan 77 Wohnungen leer, dabei sind knapp 40% des leerstehenden Wohnraums vor 1950 erbaut worden. Somit ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,93%, was dem Landkreisdurchschnitt entspricht. Was die Bevölkerungsentwicklung angeht, leben 10% weniger Einwohner im Markt Tettau als noch vor 10 Jahren. Von 2023 bis 2024 wuchs die Bevölkerung allerdings um knapp 2%. Nach einem bis zum Jahr 2019 sinkenden Wohnungsbestand stieg der Bestand an Wohnungen ab 2020 sprunghaft an. Neben der demografischen Entwicklung ist hier auch das Projekt Zukunftsorientiertes Wohnen in der Siedlungsstraße 6 erwähnenswert, welches mit 19 Wohneinheiten barrierefreies Wohnen mit pflegenden Servicedienstleistungen verbindet.

Einwohnerentwicklung Markt Tettau 2014-2024



Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands im Markt Tettau 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Bezüglich der Wohnungsneubauten und des Wohnungsbauindicators liegen für den Markt Tettau keine verwertbaren Daten vor.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum im Markt Tettau:

- **Bautätigkeit:** Nachverdichtung stehe im Vordergrund. Bestehende Baulücken würden geschlossen vor Ausweisung neuer Baugebiete. Trotz der momentan widrigen wirtschaftlichen Umstände mit Zinswende und Baukostensteigerung würde rege gebaut im Markt: 7 EFHs (2024), 1 MFH mit 4 WE und 1 MFH-Sanierung mit 3 WE
- **Bestand:** Einheimische Familien entscheiden sich vermehrt für Bestandsimmobilien aufgrund der Kosten. Zuzügler zum Teil auch aus Ballungsgebieten, die hier Ruhe und erschwingliches Eigentum als Kontrast zu den utopischen Mieten in Großstädten suchten.
- **Leerstand:** Teilweise Verkauf von leerstehenden Häusern durch bundesweit tätige Investoren, die die überaus günstigen Immobilienpreise schätzten, aber zum Teil auch mit den Objekten spekulierten. Ansonsten relativ wenig Leerstand v.a. im Vergleich zum benachbarten Thüringen.

- **Mietmarkt:** Bedarf an Mietwohnungen und Werkwohnungen groß. Hier sollten die Firmen tätig werden, da zum Beispiel die Kommune oder die Oberfränkische Baugenossenschaft was Neubauten betrifft, nicht tätig werde. Wohnungen auf dem Markt seien sofort wieder vermietet (z.T. 3-4 Bewerber).
- **Wohnformen im Alter:** siehe unter Projekt mit Strahlkraft
- **Projekt mit Strahlkraft:** Im Rahmen der Städtebauförderung wurde das Projekt „Zukunftsorientiertes Wohnen“ (ZOW) realisiert. Ein älteres Gebäude wurde durch die Gemeinde abgerissen und das Grundstück einem Investor übertragen. 12 Wohnapartments in Form von Senioren-WG errichtet; mit 50-70 qm pro Wohnung optimale Wohngröße. Zusätzlich 7 Wohnungen entstanden, die separat vermietet werden. Im Zuge des Projekts würden die sanierungsbedürftigen Freizeitanlagen im Umgriff des ZOW neu geplant und umfassend saniert. So werde hier eine Begegnungsstätte für Jung und Alte geschaffen.

7.10 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Markt Marktrodach

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 3.554 EW

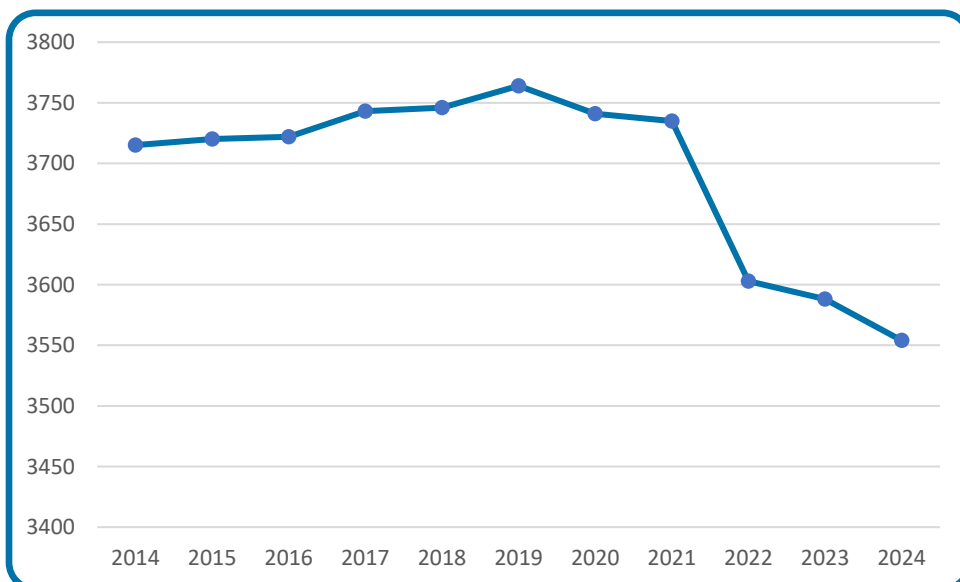
Wohnungsleerstand: 104 leerstehende Wohnungen in Gebäuden m. Wohnraum

Leerstandsquote: 5,52 %

Wesentliche Erkenntnisse:

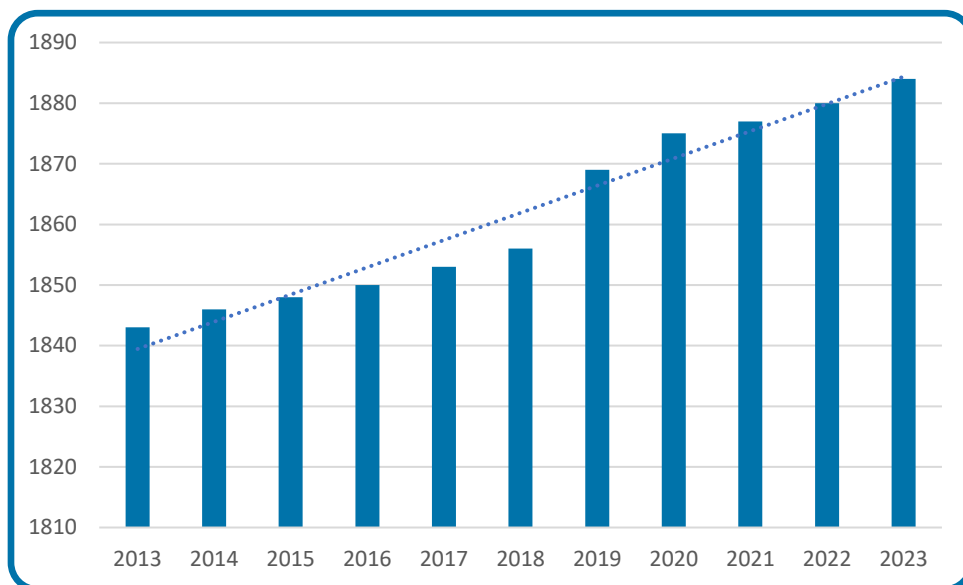
Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen im Landkreis Kronach konnte der Markt Marktrodach bis zum Jahr 2019 leichte Zuwächse in der Bevölkerung verzeichnen. Ab 2019 sank die Bevölkerung aber rapide um 5,5%. Im Markt Marktrodach stehen momentan 104 Wohneinheiten leer. Auffällig ist hierbei, dass knapp die Hälfte (46%) des leerstehenden Wohnraums vor 1950 erbaut wurde, davon ein Viertel sogar vor 1919 erbaut. Dennoch liegt die Leerstandsquote im Markt Marktrodach mit 5,52% unter dem Landkreisdurchschnitt von 6,9%. Parallel zur Schrumpfung der Bevölkerung wächst der Wohnungsbestand. Dabei wurde besonders in der Niedrigzinszeit im Jahr 2019 viel neu gebaut bzw. umgebaut, der Wohnungsbauindikator war also positiv und brach dann in den Jahren ab 2021 ein.

Einwohnerentwicklung Markt Marktrodach 2014-2024



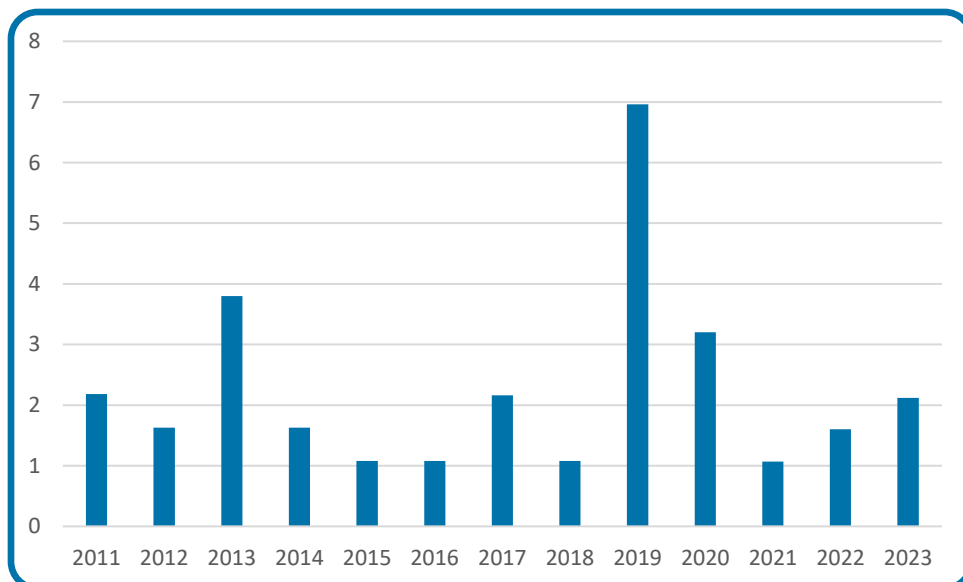
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands im Markt Marktrodach 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Markt Marktrodach



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum im Markt Marktrodach:

- **Erfolgsfaktoren:** Aktive Baulandpolitik mit Bauleitplanungen, um zukünftige Bedarfe gut decken zu können und junge Familien anzuziehen.
- **Bautätigkeit:** Bautätigkeit etwas eingebrochen, dennoch würden weitere Bauleitplanungen anvisiert, um zukünftige Nachfrage zu abzudecken und eine aktive Baulandpolitik zu betreiben, denn Anfragen von Baubewerbern gebe es nach wie vor. Momentan bauten eher Menschen in der zweiten Lebenshälfte z.B. einen barrierefreien Bungalow.
- **Bestand** Positiv für die Innenentwicklung sei, dass vor dem Hintergrund der Kosten- und Zinssteigerung mehr Bestandsimmobilien gekauft und saniert würden oder es beispielsweise ein Anbau am Elternhaus realisiert werde, was positiv für die Nachverdichtung sei. Gemeinde habe dank Förderoffensive Nordostbayern ein marodes Haus an der Hauptstraße wieder in Stand setzen und so Wohnraum schaffen können.
- **Leerstand:** Fokus auf latenten Leerstand, also große Häuser, in denen nur noch ein bis zwei Personen wohnen. Sobald diese sich zu einem Verkauf entschließen, seien die Häuser auch sofort verkauft. Aus dem Grund habe Wohnbedarfsbörse der Gemeinde nicht funktioniert. Die Häuser seien schon verkauft gewesen, bevor die Börse greifen konnte. Alles was bewohnbar ist, sei momentan bewohnt oder werde saniert. Die wenigen Häuser, die tatsächlich leer stehen, seien stark überaltert mit Sanierungsstau und würden eher als Projekt von Handwerkern gekauft und langsam saniert.
- **Mietmarkt:** Gesucht eher kleine Wohnungen für Singles oder ein Elternteil mit Kind. Das Mietpreisniveau sei im Vergleich zu anderen Gemeinden jedoch gut und man liege bei sanierten Neuvermietungen bei fast 8€.
- **Wohnformen im Alter:** siehe unten Projekt mit Strahlkraft.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Das barrierefreie Mehrgenerationenhaus auf den Schloßwiesen mit 13 Wohneinheiten spreche Senioren und Jüngere gleichermaßen an und bediene die Nachfrage nach barrierefreiem modernem Wohnen mit Aufzug. Ebenso gebe es Überlegungen für eine Tinyhouse-Siedlung.

7.11 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Stadt Wallenfels

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 2.432 EW

Wohnungsleerstand: 194 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

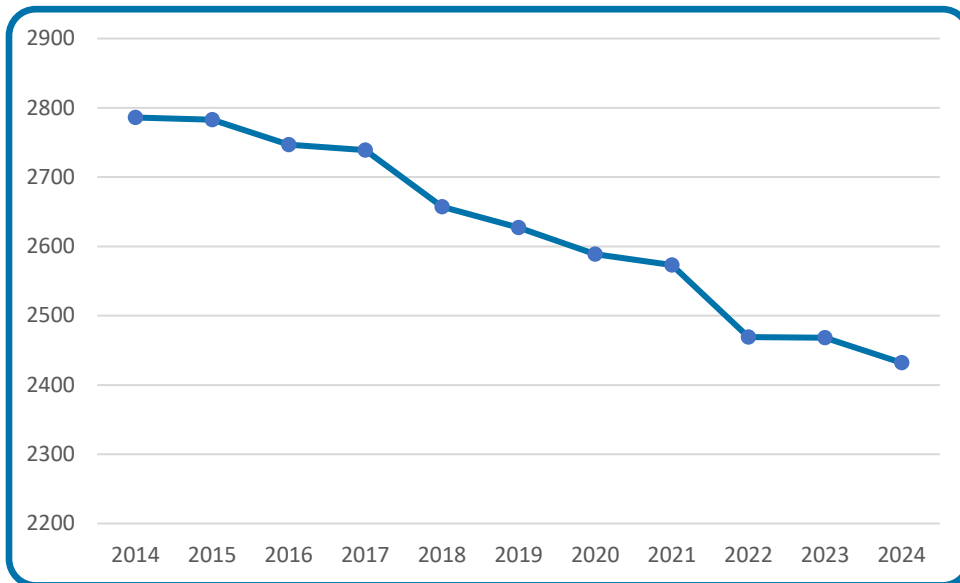
Leerstandsquote: 13,46%

Wesentliche Erkenntnisse:

Wie die meisten Gemeinden im Landkreis Kronach hat die Stadt Wallenfels mit dem Rückgang ihrer Bevölkerung zu kämpfen und weist eine **verschärft negative Bevölkerungsentwicklung** auf. Es leben 13% weniger Menschen in Wallenfels als noch vor 10 Jahren. In Zusammenhang mit der negativen Bevölkerungsentwicklung wird daher vermehrt Wohnraum frei, welcher teilweise zum Leerstand beiträgt. Der Wohnungsbestand hingegen steigt langsam aber stetig, wobei der Wohnungsbauindikator besonders 2014 positiv ausfällt und sich dann auf einem mittleren Niveau stabilisiert. Trotz der Zinswende und Baukostenexplosion bleibt der Wohnbauindikator auf mittlerem Niveau auch 2023 und 2024 stabil.

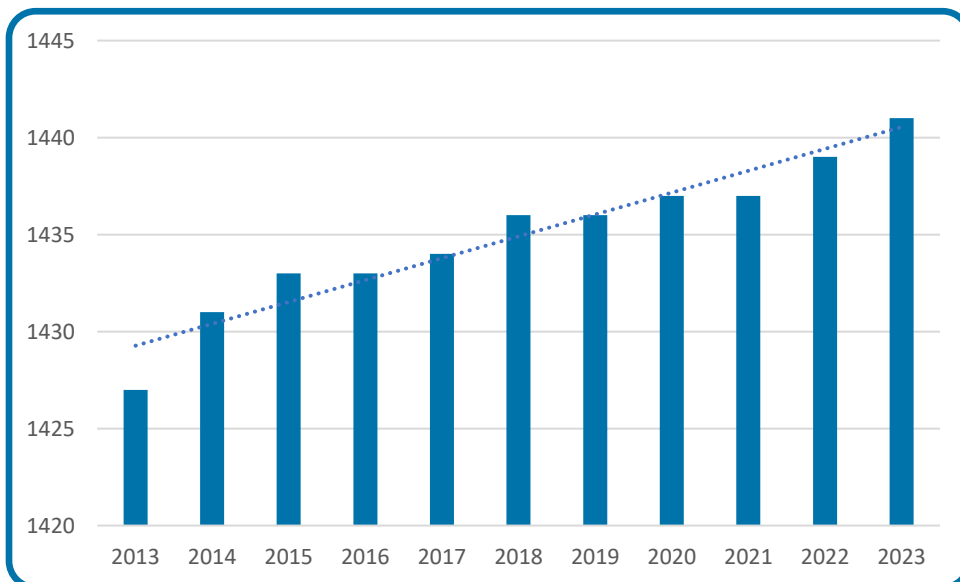
Bezüglich des Leerstands in der Stad Wallenfels ist Folgendes auffällig: Knapp die Hälfte des leerstehenden Wohnraums (45%) ist vor 1950 erbaut, weitere 20% der leerstehenden Wohnungen sind dabei vor 1919 erbaut worden und somit stark überaltert. Auffällig bei Wallenfels ist weiterhin, dass zusätzlich knapp ein Viertel des Leerstandes (24,23%) aus den 1960igern stammt. Insgesamt stehen 194 Wohnungen in der Stadt Wallenfels leer. Mit einer Leerstandsquote von 13,46% weist die Stadt Wallenfels somit die höchste Leerstandsquote im Landkreis Kronach auf.

Einwohnerentwicklung Stadt Wallenfels 2014-2024



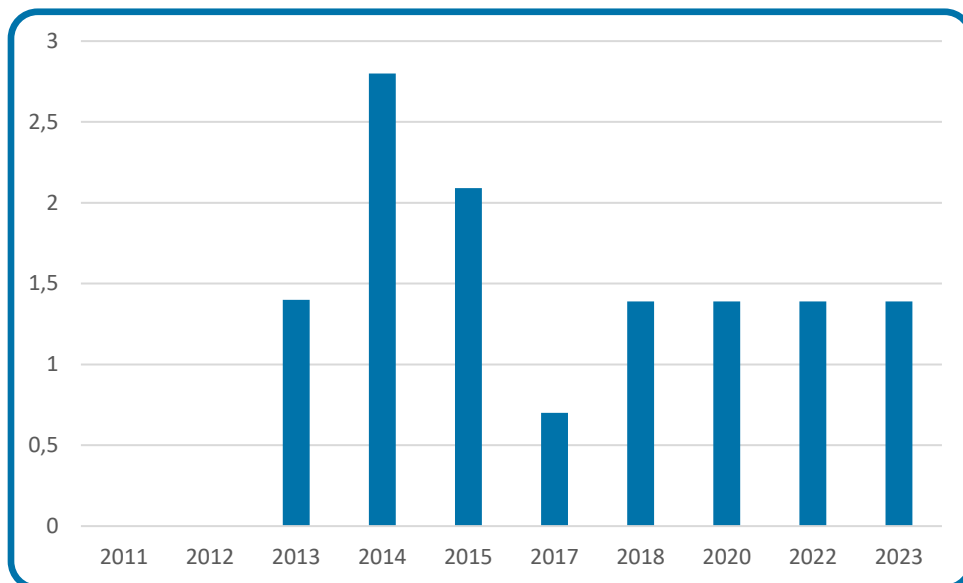
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands Stadt Wallenfels 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Stadt Wallenfels



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH, *Keine Daten für die Jahre 2016, 2019 u.2021 vorhanden.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum Stadt Wallenfels:

- **Erfolgsfaktoren:** Vorteile des Landlebens müssten mit ausgewählter Urbanität ergänzt werden, damit das Leben in der Stadt Wallenfels ein zukunftsfähiges attraktives Lebensmodell für junge Menschen bleibe und diese anziehe. Harte Faktoren wie Schaffung von Wohnraum müssten berücksichtigt werden, es komme aber auch auf weiche Faktoren an wie die Verbesserung des Images des Landlebens an sich. Man weise noch viel zu oft auf die Probleme hin, ohne zu sehen, was es an Positivem in der Stadt gebe.
- **Bautätigkeit + Bestand:** Wallenfels durch Topografie sehr limitiert was die Ausbreitung angeht (Tallage, Landschaftsschutzgebiet, Hochwassergebiet). Trotzdem sei es gelungen, 2022 mit einer Bauleitplanung ein Baugebiet „Siedlung“ im Hauptort selbst auszuweisen. Auch werde vereinzelt in den Stadteilen oder in Wallenfels selbst gebaut. Wallenfels habe die Schwierigkeit, dass oftmals bei Neubau Retentionsraum ob des Überschwemmungsgebiets abgelöst werden muss. Dies sei ein weiteres Entwicklungshemmnis. Neben dem Baugebiet „Siedlung“ mit 4 Parzellen stehe der Lückenschluss von Baulücken und die Sanierung von leerstehenden Bestandsobjekten im Vordergrund. Besonders das Sanieren von Bestandsobjekten müsse für junge Menschen attraktiver gemacht werden, bestenfalls auch durch Fördermittel; hier müsse die Landespolitik oder der Bund tätig werden und noch mehr Programme auflegen.

- **Leerstand:** Die Erfahrung zeige, es komme immer auf den individuellen Eigentümer an, ob er den Leerstand verkaufe oder ertüchtige oder ob nichts geschehe. In den letzten Jahren seien schon gute Erfolge in Zusammenarbeit mit Stadtumbaumanagement erzielbar gewesen: z.B. Interesse auswärtiger Menschen im Ruhestand an Kauf günstiger Immobilien nach Recherche im Internet.

Aktives Leerstandsmonitoring und Entwicklung eines „Frühwarnsystem“-Tools zusammen mit dem Einwohnermeldeamt, um auch latenten Leerstand zu antizipieren und die Entwicklungen für Häuser für die nächsten 5 Jahre zu prognostizieren. So könne Wohnraum, der droht, untergenutzt zu werden, frühzeitig identifiziert werden und gehandelt werden. Positives Beispiel: Große Immobilie, welche früher durch eine Familie bewohnt war, durch privaten Investor saniert und 3 Wohneinheiten nun gut vermietet.

- **Mietmarkt:** Potential vorhanden (og. Sanierungsbeispiel). Stadt in Bezug auf Familienfreundlichkeit mit Bildungszentrum und Schwimmbad gut aufgestellt, es fehle aber Mietraum für junge, kleine Familien.
- **Wohnformen im Alter:** Beispielsweise wäre der leerstehende ehemalige Kindergarten von seiner Lage und Größe gut für eine Senioren-WG mit zusätzlichem Service-Wohnen geeignet. Eine Initiative der Caritas, ein Demenzzentrum im ehemaligen Kindergarten zu etablieren, wurde leider nicht realisiert.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Mit dem Sanierungsgebiet und dem Fassadenprogramm in interkommunaler Zusammenarbeit mit Steinwiesen schon sehr gute Erfolge zu verzeichnen (steuerliche Vorteile für Bewohner im Sanierungsgebiet). Es brauche immer Vorbildprojekte wie zum Beispiel ein altes Bauernhaus, dass gerade liebevoll mitten im Ortskern saniert werde. Ein langfristig angelegtes Projekt, was sich gerade in der Startphase befinde, sei die Ertüchtigung einer 8.000 qm großen Brachfläche des (ehemaligen) Schützengeländes mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern in Zusammenarbeit mit dem LCC KU.

7.12 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Weißenbrunn

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 2.698 EW

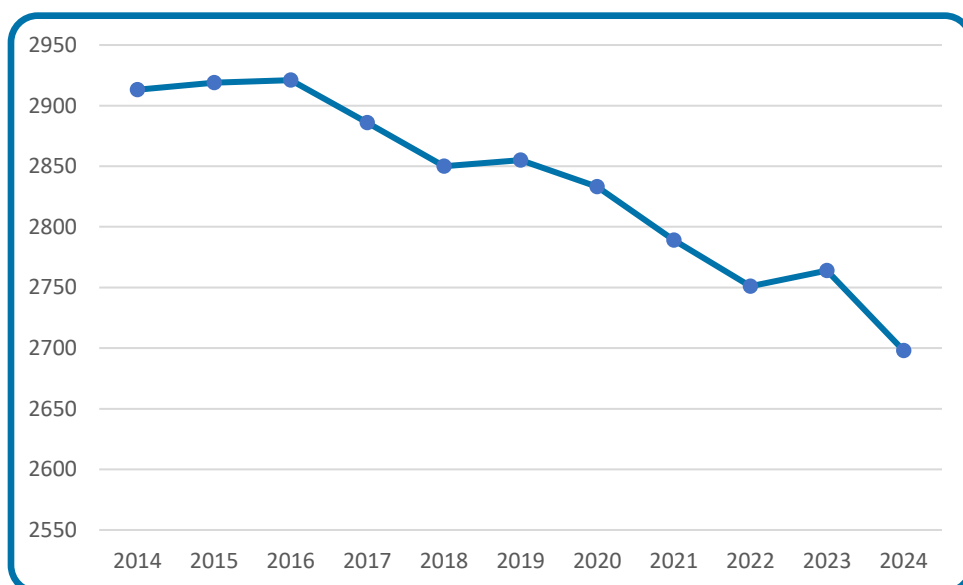
Wohnungsleerstand: 113 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

Leerstandsquote: 7,68%

Wesentliche Erkenntnisse:

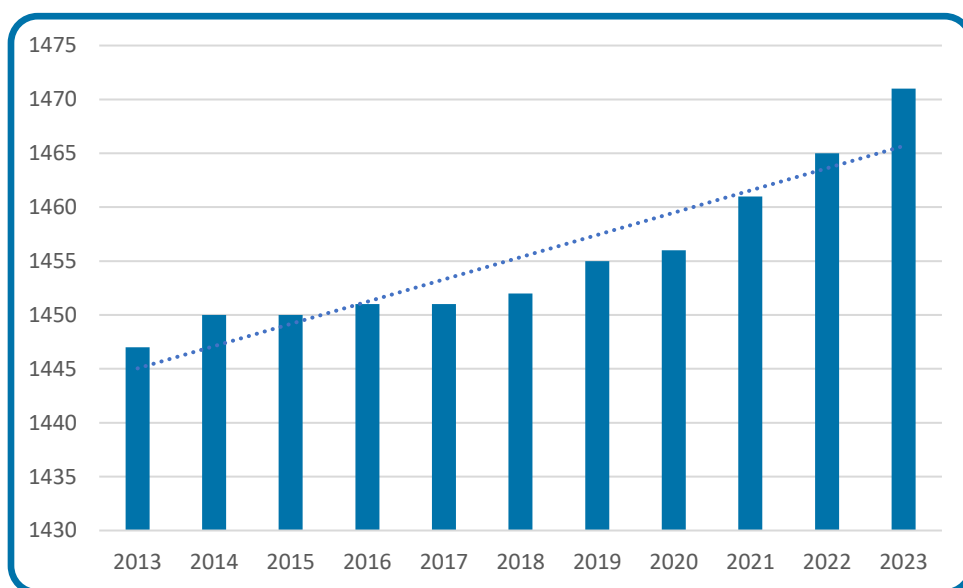
Wie bei den meisten Städten, Märkten und Gemeinden im Landkreis geht auch die Bevölkerung in der Gemeinde Weißenbrunn stetig zurück. Noch vor 10 Jahren lebten gemäß den Daten des Zensus 2022 7,4% mehr Menschen in der Gemeinde Weißenbrunn. Auffällig beim Leerstand in Weißenbrunn ist, dass nur ein Viertel der Leerstände vor 1950 erbaut wurde. Der leerstehende Wohnraum in Weißenbrunn ist demnach weniger überaltert als in anderen Kommunen des Landkreises. Hier konzentriert sich der Leerstand auf Wohnraum mit einem Baujahr in den 1950igern, knapp ein Viertel (23,9%) der leerstehenden Immobilien wurde hier erbaut. Dennoch liegt die Leerstandsquote in Weißenbrunn bei 7,68% und ist im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt von 6,9% leicht erhöht, insgesamt stehen 113 Wohneinheiten leer. Der Wohnungsbauindikator ist positiv. Besonders die Jahre 2018, 2021 und 2023 stechen hier heraus, d.h. in Weißenbrunn wurde in diesen Jahren vermehrt gebaut sowie umgebaut und das unabhängig von den veränderten Rahmenbedingungen (Zinswende, Baukostenexplosion).

Einwohnerentwicklung Weißenbrunn 2014-2024



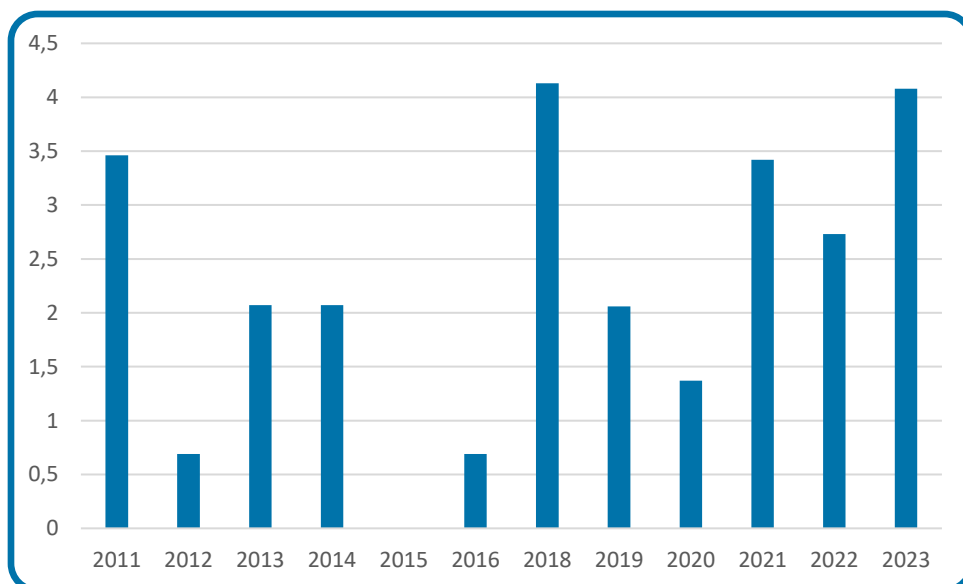
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands Weißenbrunn 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Weißenbrunn



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH, *Keine Daten für das Jahr 2017 vorhanden.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune

Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum Weißenbrunn:

- **Bautätigkeit:** Überlegungen zur Ausweisung eines Neubaugebiets am Ruhstein, limitierender Faktor seien die hohen Erschließungskosten. Die Entwicklung der Bautätigkeit sei gleichbleibend und nicht eingebrochen. Mehrfamilienhäuser würden Stand 2025 jedoch nicht gebaut.
- **Bestand:** Familien entscheiden sich nicht vermehrt für Bestandsimmobilien. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Bestand sei mäßig bis gar nicht vorhanden. Die Gemeinde könne die Nachfrage nach Häusern im Bestand bedienen, da nur mäßige bis keine Nachfrage vorhanden sei.
- **Leerstand:** Die Gemeinde betreibe aktives Leerstandsmanagement in Kooperation mit Kronach Creativ, hier würden sogenannte Immobilienlotsen eingesetzt
- **Mietmarkt:** Kleinere Wohnungen und Single-Wohnungen seien besonders nachgefragt. Das Mietpreisniveau sei in den letzten Jahren leicht gestiegen.
- **Wohnformen im Alter:** siehe unten.
- **Projekt mit Strahlkraft:** In Planung sei die Errichtung eines Seniorenwohnhauses durch einen Investor in Hummendorf.

7.13 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Wilhelmsthal

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 3.390 EW

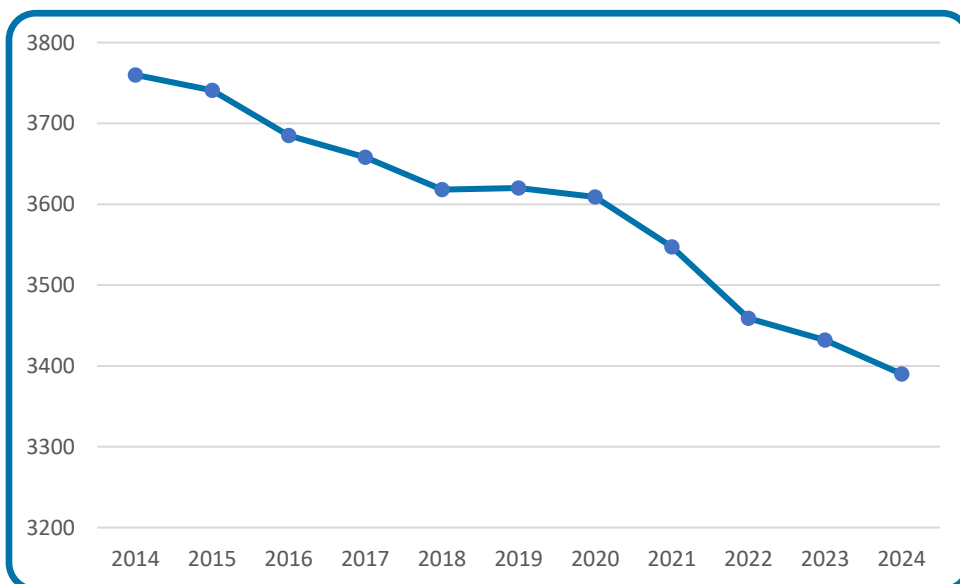
Wohnungsleerstand: 119 leerstehende Wohnungen in Gebäuden m. Wohnraum

Leerstandsquote: 6,98%

Wesentliche Erkenntnisse:

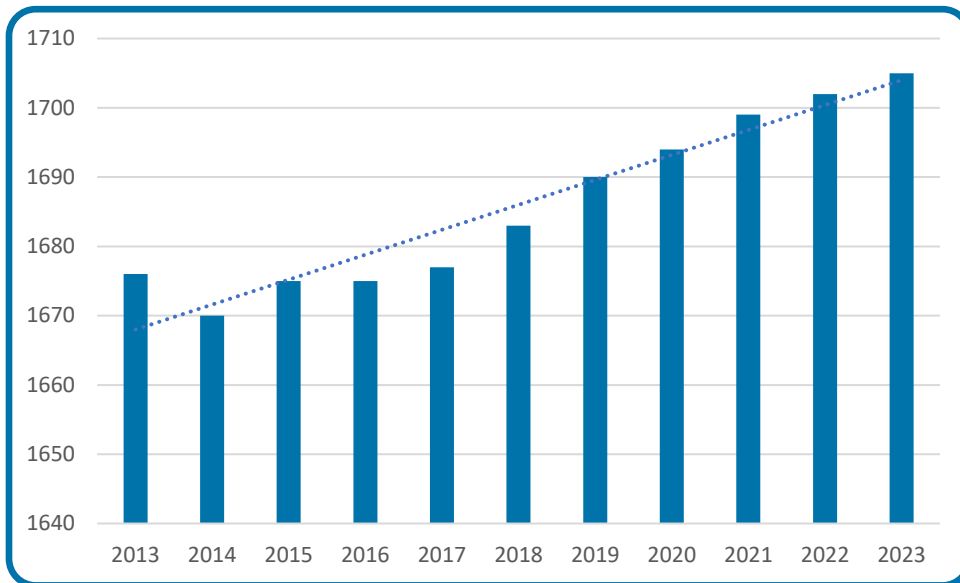
Wie bei den meisten Städten, Märkten und Gemeinden im Landkreis geht auch die Bevölkerung in der Gemeinde Wilhelmsthal stetig zurück. Noch vor 10 Jahren lebten gemäß den Daten des Zensus 2022 9,84% mehr Menschen in Wilhelmsthal. Auffällig beim Leerstand in Wilhelmsthal ist, dass rund ein Drittel der Leerstände vor 1950 erbaut wurde, davon nur 12% vor 1919 erbaut. Der Leerstand in Wilhelmsthal ist demnach etwas weniger überaltert als in anderen Gemeinden im Landkreis. Insgesamt standen 119 Wohneinheiten leer, so ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,98% und liegt dabei im Durchschnitt des Landkreises. Bezogen auf den Wohnungsbauindikator ist zu sehen, dass in den Boomjahren bis ca. 2019 vermehrt gebaut und umgebaut wurde, der Wohnungsbauindikator war daher positiv und ging ab 2020 langsam zurück und stabilisierte sich auf mittlerem Niveau. Demgemäß stieg der Wohnungsbestand aufgrund der Bauaktivitäten ab den Jahr 2018 vermehrt an.

Einwohnerentwicklung Wilhelmsthal 2014-2024



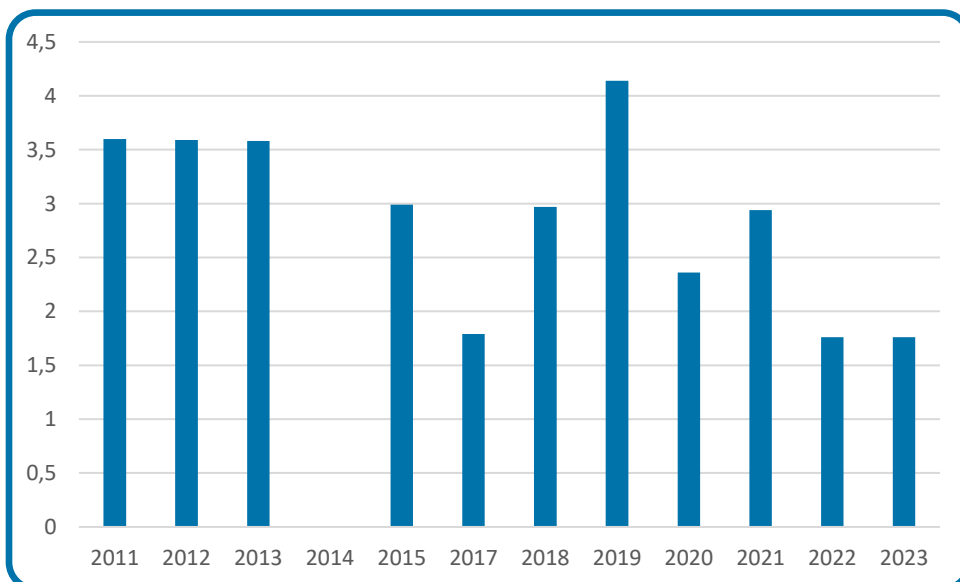
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands Wilhelmsthal 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Wilhelmsthal



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

*Keine Daten für das Jahr 2016 vorhanden.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum Wilhelmsthal:

- **Erfolgsfaktoren:** Durch ein aktives Monitoring des Wohnraumbedarfs in den Gemeindeteilen konnten beispielsweise acht leerstehende, gut erhaltene Häuser in Gifting und weiteren Ortsteilen erfolgreich vermittelt werden – dank kontinuierlicher Bewerbung der Leerstände. Das Prinzip „innen vor außen“ und Nachverdichtung sei in stark verdichteten Ortskernen mit teils langjährig leerstehender, überalterter Bausubstanz jedoch nicht immer der Königsweg. In solchen Fällen könnte es sinnvoll sein, einzelne Gebäude zu entfernen, um die Grundstücke aufzulockern und attraktiver zu gestalten.
- **Bautätigkeit:** In der Gemeinde Wilhelmsthal werden Erkundungen für ein neues Baugebiet durchgeführt. Aufgrund der geografischen Gegebenheiten in Wilhelmsthal – wie Tal- und Hanglagen sowie Hochwassergebieten – gestaltet sich die Umsetzung jedoch schwierig. Zudem scheitern Projekte teilweise am Widerstand der Grundstückseigentümer, die ihre Flächen nicht verkaufen möchten. Der Bedarf an Bauland ist jedoch hoch, und es wird versucht, insbesondere junge Menschen durch Maßnahmen wie Einbeziehungssatzungen in der Gemeinde zu halten. Auch die Projektierung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten am Ortseingang von Steinberg wurde bereits diskutiert. Für private Investoren ist eine rentable Rendite angesichts der gestiegenen Baukosten und Zinsen derzeit jedoch nicht realistisch, weshalb solche Vorhaben aktuell nicht umgesetzt werden können.
- **Bestand** Es wird momentan viel im Bestand von jungen einheimischen Familien gebaut und saniert. Es werden aber auch Häuser von Zuzüglern aus den Ballungsgebieten gekauft, die hier wegen der verhältnismäßig niedrigen Immobilienpreise angelockt werden.
- **Leerstand:** Der Leerstand wird aktiv durch das Immobilienlotsenprogramm von Kronach Creativ angegangen. Mit Beratungsleistungen, Architektengutscheinen und Informationsabenden sollen Hemmnisse abgebaut und Leerstände reduziert werden. Zusätzlich könnte das Projekt um neue Perspektiven erweitert werden, etwa indem latenter Leerstand gezielt angesprochen wird. So könnten alleinlebende Senioren in großen Ein- oder Zweifamilienhäusern zu Umbaumaßnahmen beraten und zur Vermietung ermutigt werden. Innovative Ansätze, wie die Vermietung an junge Familien, die im Alltag beispielsweise beim Einkaufen unterstützen und dafür eine reduzierte Miete zahlen, könnten ebenfalls erprobt werden.
- **Mietmarkt:** Mietwohnungen in der Gemeinde Wilhelmsthal sind sehr rar gesät. Es wird fast nichts vermietet. Hier müssen noch mehr Hemmnisse abgebaut werden, damit die „stille Reserve“ des Mietpotentials ausgenutzt werden kann. Hier gibt es zusammen mit Kronach Creativ die Initiative „Vermiet‘ doch mal“, die durch Informationsabende und Online-Kurse zum Thema Vermieten informiert. Die Nachfrage auf dem Mietmarkt ist nämlich da.
- **Wohnformen im Alter:** Versuche, ein Seniorenheim in der Gemeinde Wilhelmsthal zu realisieren waren nicht erfolgreich. Aufgrund der Nähe zur Kreisstadt Kronach gehen die Initiativen nun eher in Richtung einer Tagespflege gehen.
Projekt mit Strahlkraft: Zusammen mit der Förderoffensive Nordostbayern konnte in der Gemeinde Wilhelmsthal insgesamt 7 Abrissprojekte realisiert werden zum Beispiel wurden hier zwei alte Schulgebäude aus den 50iger Jahren abgerissen, deren Sanierung in die Millionen gegangen wäre. Auf den freiwerdenden Grundstücken

konnte teilweise Dorfgemeinschaftshäuser realisiert werden, die sehr gut angenommen werden. In Wilhelmsthal direkt hat die Gemeinde nun eine alte, leerstehende Gastwirtschaft gekauft und wird diese als Dorfgemeinschaftshaus sanieren.

7.14 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Reichenbach

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 656 EW

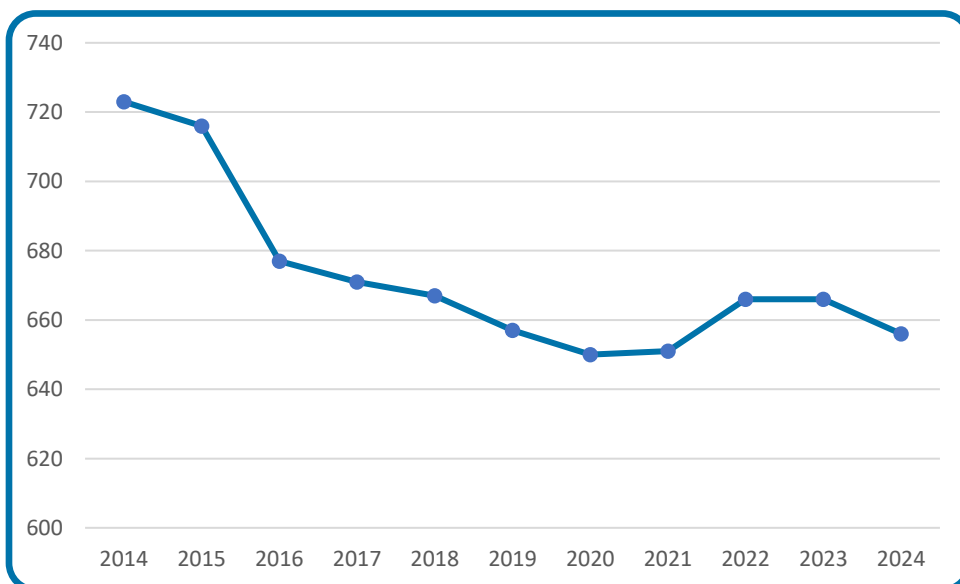
Wohnungsleerstand: 28 leerstehende Wohnungen in Gebäuden m. Wohnraum

Leerstandsquote: 7,57%

Wesentliche Erkenntnisse:

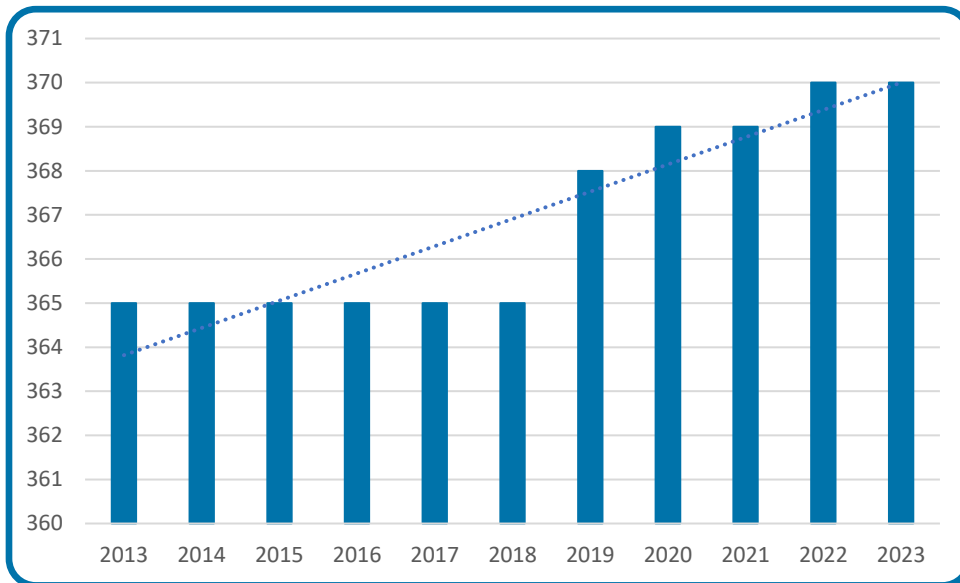
Wie die meisten Städte, Märkte und Gemeinden hat Reichenbach einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der in den Jahren ab 2020 durch einen leichten Zuwachs abgelöst wurde. Was den Leerstand betrifft ist die Gemeinde Reichenbach folgendermaßen zu charakterisieren. Im Zusammenhang mit der generellen negativen Bevölkerungsentwicklung wird daher vermehrt Wohnraum frei, welcher teilweise zum Leerstand beiträgt. Momentan stehen 28 Wohneinheiten frei, knapp die Hälfte dieser Leerstände (46%) wurde vor 1950 erbaut. Die Leerstandsquote liegt mit 7,57% leicht über dem Landkreis Durchschnitt von 6,9%.

Einwohnerentwicklung Reichenbach 2014-2024



Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands Reichenbach 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Bezüglich der Wohnungsneubauten und des Wohnungsbauindikators liegen für Reichenbach keine verwertbaren Daten vor. Die Ergebnisse des leitfadengestützten Interviews und Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum in Reichenbach werden im Abschnitt 7.15 Gemeindedatenblatt Wohnraumanalyse Stadt Teuschnitz abgehandelt, da Reichenbach der Verwaltungsgemeinschaft Teuschnitz angehört.

7.15 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Stadt Teuschnitz

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 1.847 EW

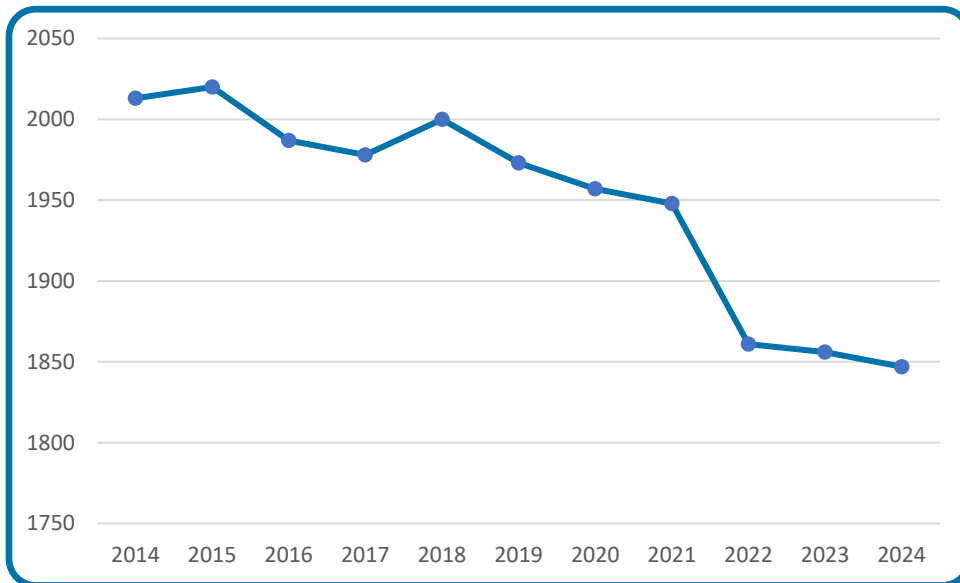
Wohnungsleerstand: 59 leerstehende Wohnungen in Gebäuden m. Wohnraum

Leerstandsquote: 5,94%

Wesentliche Erkenntnisse:

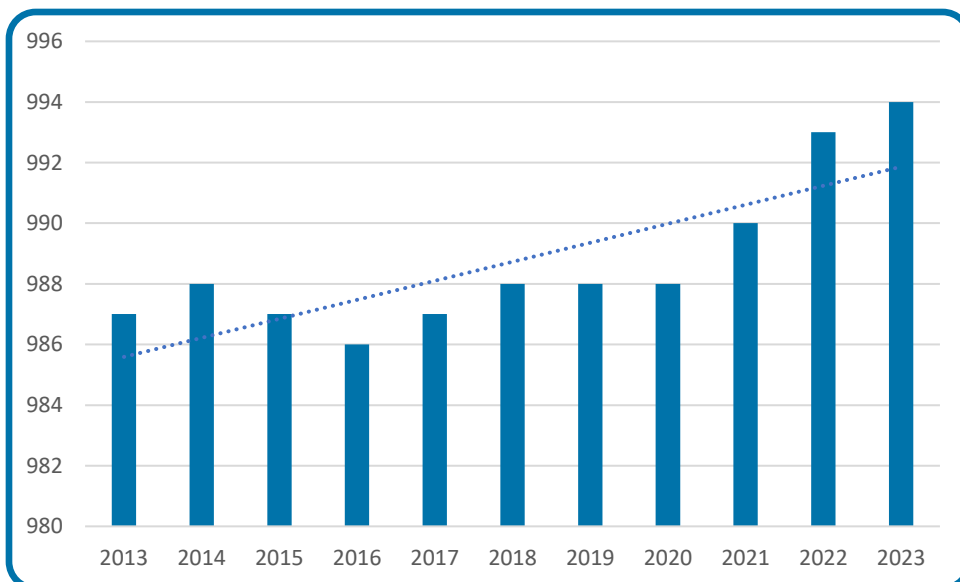
Die Stadt Teuschnitz weist wie die meisten Städte, Märkte und Gemeinden eine verschärfte negative Einwohnerentwicklung auf. Im Vergleich zu 10 Jahren zuvor leben 8,2 % weniger Menschen in Teuschnitz, die Bevölkerung hat laut der Erhebung des Zensus 2022 demnach deutlich abgenommen. Im Zusammenhang mit der negativen Bevölkerungsentwicklung wird daher vermehrt Wohnraum frei, welcher teilweise zum Leerstand beiträgt. Der Wohnungsbestand nimmt stetig zu mit einem leichten Boost ab den Jahren 2022. In diesen Jahren war auch der Wohnungsbauindikator, der die Neubauten und Umbauten ins Verhältnis zum Wohnungsbestand setzt, deutlich positiv. Einen positiven Peak gab es ebenso im Jahr 2013. Hier wurde mit dem Gemeinschaftsprojekt „In der Heimat wohnen“ 8 Wohneinheiten zusammen mit der Caritas, der Joseph Stiftung und der Stadt Teuschnitz in einem leerstehenden Geschäftshaus direkt im Ortskern realisiert. Zusätzlich werden hier auch ambulante Pflege, hauswirtschaftliche Dienstleistungen und gemeinschaftliche Events angeboten. Bezüglich des Leerstands in Teuschnitz ist folgendes auffällig. Die leerstehenden Objekte sind extrem überaltert, 65% (64,41%) des Leerstands ist vor dem Jahr 1950 erbaut worden, davon über ein Drittel vor 1919. Insgesamt stehen aber nur 59 Wohneinheiten leer und die Leerstandsquote liegt mit 5,94% dabei auch leicht unter dem Landkreis Durchschnitt von 6,9%.

Einwohnerentwicklung Stadt Teuschnitz 2014-2024



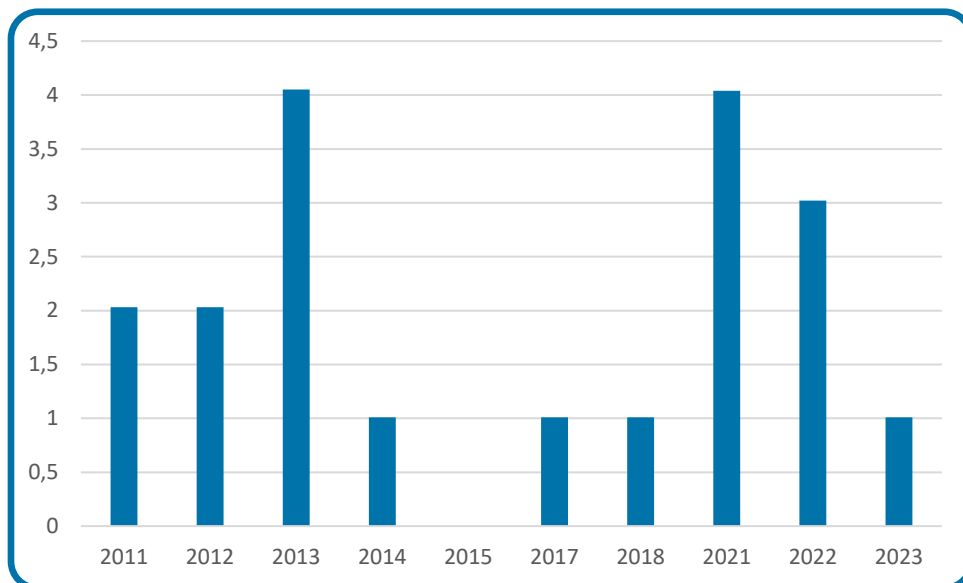
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands Stadt Teuschnitz 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Stadt Teuschnitz



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH, *Keine Daten für die Jahre 2016, 2019 u. 2020 vorhanden.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum Stadt Teuschnitz:

- **Erfolgsfaktoren:** Die Stadt Teuschnitz sowie Reichenbach und Tschirn sind Teil des kommunalen Städtebauprogramms unterstützt durch die Städtebauförderung. Diese handelt nach der Maxime „Innen statt Außen“ und will die Stadtkerne beleben. So bindet sich die Stadt Teuschnitz an ihr Innenentwicklungskonzept und fördert private Sanierungsmaßnahmen. Ebenso findet ein kommunales Flächenmanagement mit einem Flächenkataster statt.
- **Bautätigkeit:** Bemühungen Baulücken im Ortskern zu schließen, scheitert in manchen Fällen an dem Nicht-Verkauf der Eigentümer. Im Baugebiet Teuschnitz-Aue sind noch 3 Bauplätze zu vergeben. Reichenbach weist keine neuen Baugebiete aus, hier gibt es freie Bauparzellen innerorts, um der Innenentwicklung gerecht zu werden. Keine Mehrfamilienhäuser oder Mietwohnungsbau, da das Mietpreisniveau nicht ausreicht um profitabel zu sein.
- **Bestand** Vermittlung von Immobilien erfolgt über Banken oder Onlineportale. Die Stadt wird hier nicht aktiv.
- **Leerstand:** Leerstand wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels noch zunehmen. Hier könnten Senioren-WGs eine Lösung sein, einige Modellprojekte gibt es schon. In Reichenbach
- **Mietmarkt:** Niedriges Mietpreisniveau, hier Bedarf an barrierefreiem Wohnen und gewerblich nutzbaren Immobilien.
- **Wohnformen im Alter:** siehe Projekt mit Strahlkraft

- **Projekt mit Strahlkraft:** Mehrfamilienwohnhausprojekt Alte Schule mit drei Wohneinheiten. Zusätzlich wird der Gemeindeteil Reichenbach mit dem Biker-Hotel & Café weiterbelebt, welches 2025 fertiggestellt werden soll. Gemeinschaftsprojekt „In der Heimat wohnen“ 8 Wohneinheiten zusammen mit der Caritas, der Joseph Stiftung und der Stadt Teuschnitz in einem leerstehenden Geschäftshaus direkt im Ortskern realisiert.

7.16 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Tschirn

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 504 EW

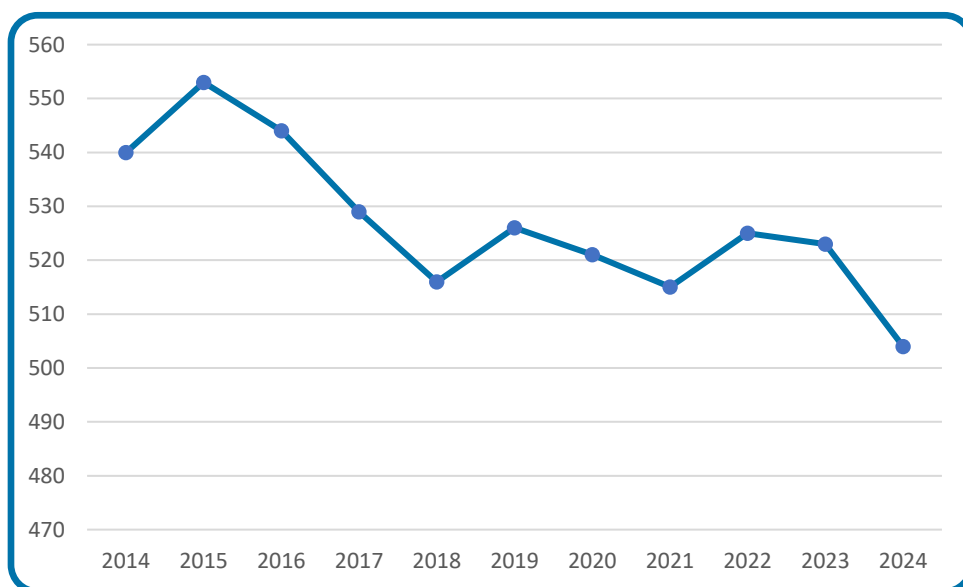
Wohnungsleerstand: 17 leerstehende Wohnungen in Gebäuden m. Wohnraum

Leerstandsquote: 6,23%

Wesentliche Erkenntnisse:

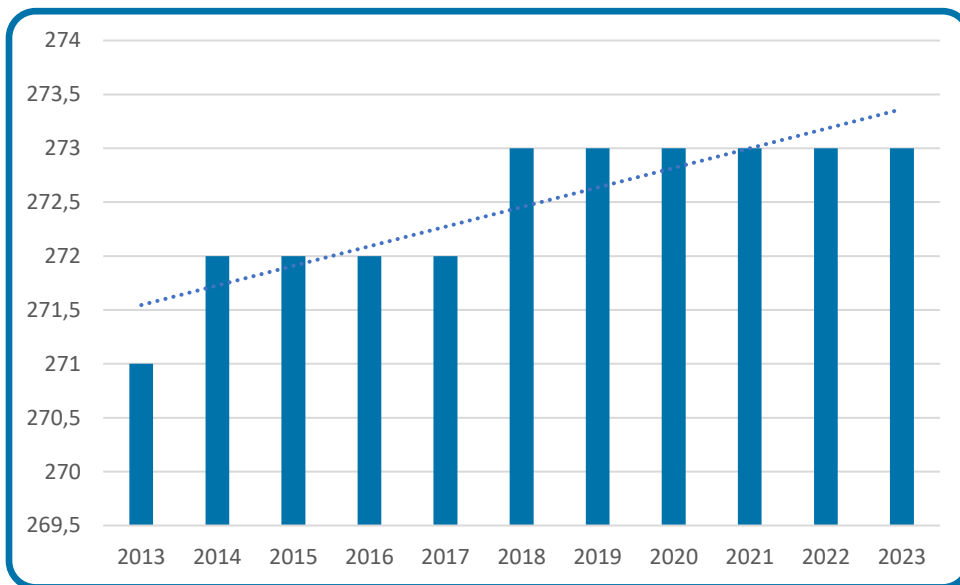
Wie die meisten Kommunen im Landkreis geht ebenso in der Gemeinde Tschirn die Bevölkerung zurück. Es leben 6% weniger Menschen in Tschirn als noch vor 10 Jahren. Zurzeit stehen 17 Wohneinheiten in Tschirn leer, über 50% davon sind vor dem Jahr 1950 erbaut worden. Die Leerstandsquote liegt mit 6,23% leicht unter dem Landkreis-Durchschnitt von 6,9%. Gemäß der sinkenden Bevölkerungsquote und der zurückhaltenden Bautätigkeiten wächst der Wohnungsbestand langsam und bleibt seit den Jahren 2018 stabil.

Einwohnerentwicklung Tschirn 2014-2024



Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands Tschirn 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Bezüglich der Wohnungsneubauten und des Wohnungsbauindikators liegen für Tschirn keine verwertbaren Daten vor. Die Ergebnisse des leitfadengestützten Interviews und Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum in Tschirn werden im Abschnitt 7.15 Gemeindedatenblatt Wohnraumanalyse: Stadt Teuschnitz abgehandelt, da Tschirn der Verwaltungsgemeinschaft Teuschnitz angehört.

7.17 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Markt Mitwitz

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 2.797 EW

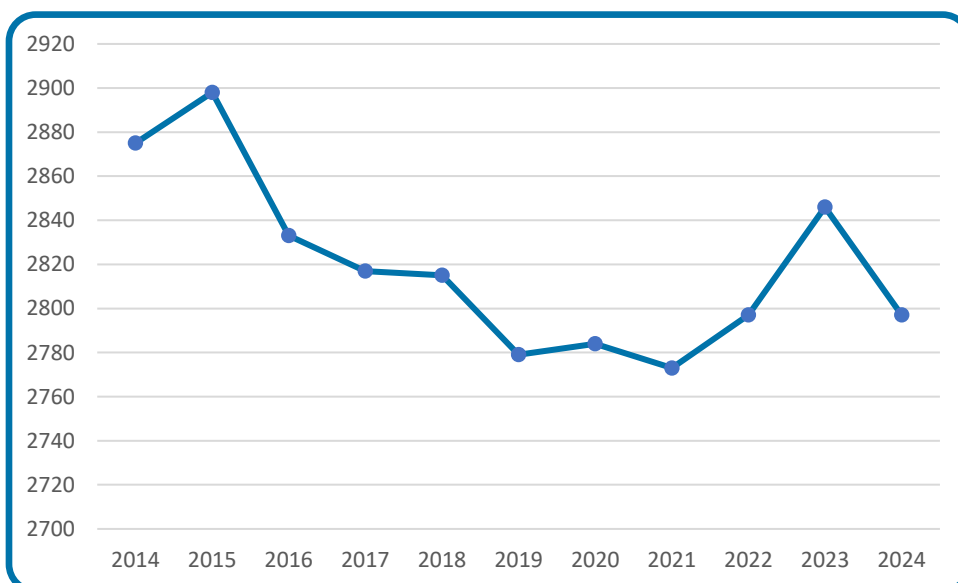
Wohnungsleerstand: 75 leerstehende Wohnungen in Gebäuden m. Wohnraum

Leerstandquote: 5,42%

Wesentliche Erkenntnisse:

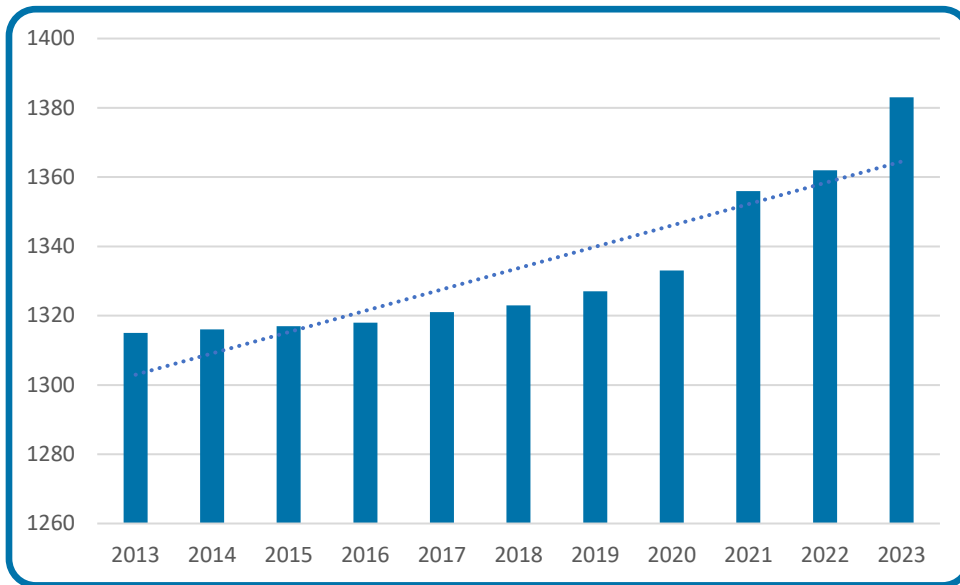
Im Gegensatz zu den meisten anderen Städten Märkten und Gemeinden konnte der Markt Mitwitz seit 2019 leichte Zuwächse in seiner Bevölkerung verzeichnen. Im Vergleich zu 10 Jahren zuvor ging die Bevölkerung von Mitwitz lediglich um 2,7% zurück. Andere Kommunen haben hier teilweise über 12% an Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Ebenso positiv hat sich der Wohnungsbestand in Mitwitz entwickelt mit Peaks in den Jahren 2021 und 2022. Dies schlägt sich auch im Wohnungsbauindikator nieder, der besonders in den Jahren 2021 und 2023 positiv ausfällt. Erklärbar ist dies zum einen durch die Bauprojekte im neuen Baugebiet Herrschaftsstücke II zum andern durch das Mehrfamilienwohnbauprojekt „Am Pächtershof“. Bezüglich des Leerstands im Markt Mitwitz lässt sich folgendes feststellen: Momentan stehen 75 Wohneinheiten leer, was zu einer Leerstandsquote von 5,42% im Markt Mitwitz führt. Die Leerstandsquote liegt somit deutlich unter dem Landkreis Durchschnitt von 6,9%. Wenn man die Strukturdaten des Leerstandes betrachtet fällt auf, dass 40 % des leerstehenden Wohnraums vor 1950 erbaut wurde, knapp 20% wurden vor 1919 erbaut. Der leerstehende Wohnraum ist demnach zu großen Teilen überaltert.

Einwohnerentwicklung Markt Mitwitz 2014-2024



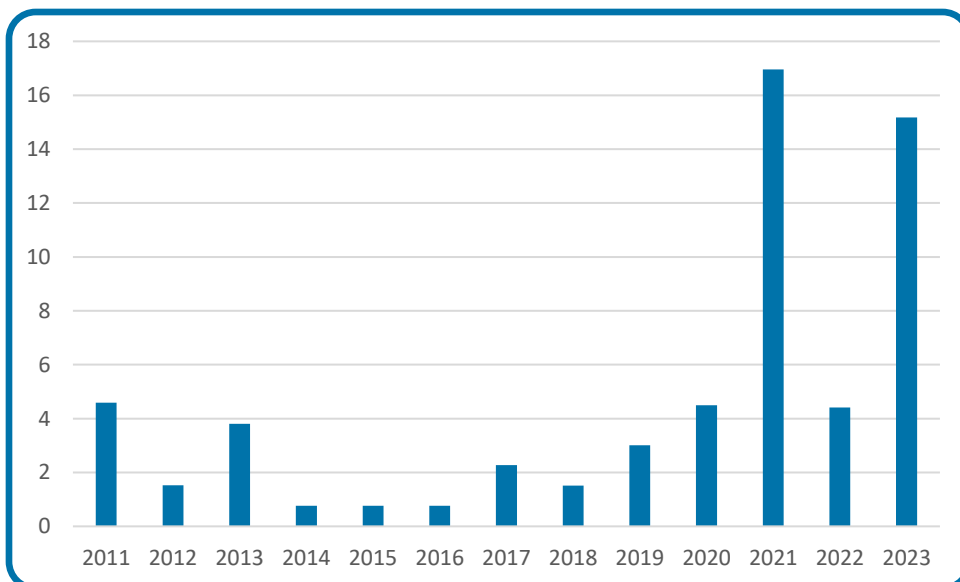
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands Markt Mitwitz 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Markt Mitwitz



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH.

Kernaussagen des leitfadengestützten Interviews mit Vertretern der Kommune Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum Markt Mitwitz:

- **Erfolgsfaktoren:** Es brauche Projekte mit Vorbildcharakter, die ein Investitionsklima schaffen. Fassaden- und Sanierungsprogramme dienten dabei als Ergänzung und das Stadtumbaumanagement bilde die Grundlage.
- **Bautätigkeit:** Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage und des Einbruchs in der Baubranche bestehe weiterhin eine rege Nachfrage nach Bauplätzen in Mitwitz. Bauplätze in den Neubaugebieten Mitwitz und Neundorf verkauften sich trotz der krisenhaften Stimmung gut, und die Nachfrage bleibe ungebrochen hoch. Auch für gehobene Eigentumswohnungen gebe es nach wie vor eine große Nachfrage. Weitere Projekte im Eigentumswohnungsbau seien jedoch angesichts des aktuellen Bauklimas schwer rentabel darstellbar. Nichtsdestotrotz würden weiterhin Gespräche mit privaten Investoren geführt, um hier etwas zu bewegen. Da viele junge Menschen in Mitwitz bleiben und sich eine Zukunft in ihrer Heimat aufbauen wollten.
- **Bestand:** Es wurde betont, dass im Bestand die Innenentwicklung vorangetrieben werden müsse. Aufgrund der aktuellen Lage im Bausektor würden derzeit nur wenige bereit sein, überalterten Leerstand mit Sanierungsstau zu erwerben und mit Mietabsichten zu sanieren. Dennoch gebe es einige Beispiele, etwa Gartenbaufirmen, die Projekte für den Winter suchten, oder private Investoren, die Mehrfamilienhäuser sanierten.
- **Leerstand:** Bei der Leerstandsthematik ist das LCC KU ein wichtiger Partner, der mit seiner langfristigen Entwicklungsstrategie für den Landkreis auch schwierige Projekte gemeinsam mit den Kommunen realisieren wolle. Dabei gelte es, weiterhin eng zusammenzuarbeiten. Als innovative Idee wurde vorgeschlagen, um vermehrt überalterte Immobilien zu ertüchtigen, beispielsweise eine eigene kommunale Baufirma zu initiieren oder einen Bauhof einzurichten, der sich ausschließlich der Wohnraumrenovierung widmet. Zudem könnten kommunale Finanzierungsmodelle, die es Gemeinden auch in der Konsolidierungsphase ermöglichen, Darlehen aufzunehmen, genutzt werden, um etwa Grundstücke zu erwerben und so Maßnahmen zu ergreifen, die die Gemeinde attraktiver machen und junge Menschen anziehen. Auch der latente Leerstand, bei dem große Häuser untergenutzt seien, solle adressiert werden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Häuser im Ortskern ohne Garten oder PKW-Stellplatz und mit enger Bebauung für junge Familien oft unattraktiv seien. Der geringe Leerstand, der während der Ortsdurchfahrt sichtbar sei, liege daran, dass die Eigentümer bislang nicht bereit seien, ihre Immobilien zu verkaufen.
- **Mietmarkt:** Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau der Oberfränkischen Wohnungsbaugesellschaft seien sehr nachgefragt. Auch vor dem Hintergrund des sozialen Wohnungsbaus lohne es sich über eine Art von Investitionsgesellschaft ähnlich dem LCC KU nachzudenken. Generell liege das Mietpreisniveau in der Gemeinde Mitwitz etwas höher im Vergleich zu anderen Gemeinden im Landkreis. Zudem könne bei höherwertigen, sanierten Immobilien teilweise ein Mietpreis von 9,50 bis 10,00€ erzielt werden. Mietwohnungen auf Kleinanzeigen seien innerhalb eines Tages mit mehr als 25 Bewerbern für eine Wohnung vom Markt.

- **Wohnformen im Alter:** Großer Bedarf an barrierefreiem Wohnen, Senioren-WGs, Service Wohnen werde benötigt. Alternativen zum klassischen Pflegeheim oder Varianten, die den Übergang in eben dieses erleichtern.
- **Projekt mit Strahlkraft:** Beispielsweise Mehrfamilienwohnhäuser in der Gartenstraße und am Pächtershof.

7.18 Gemeindedatenblatt Wohnraumbedarfsanalyse: Schneckenlohe

Rahmendaten (Zensus 2022):

Bevölkerung: 948 EW

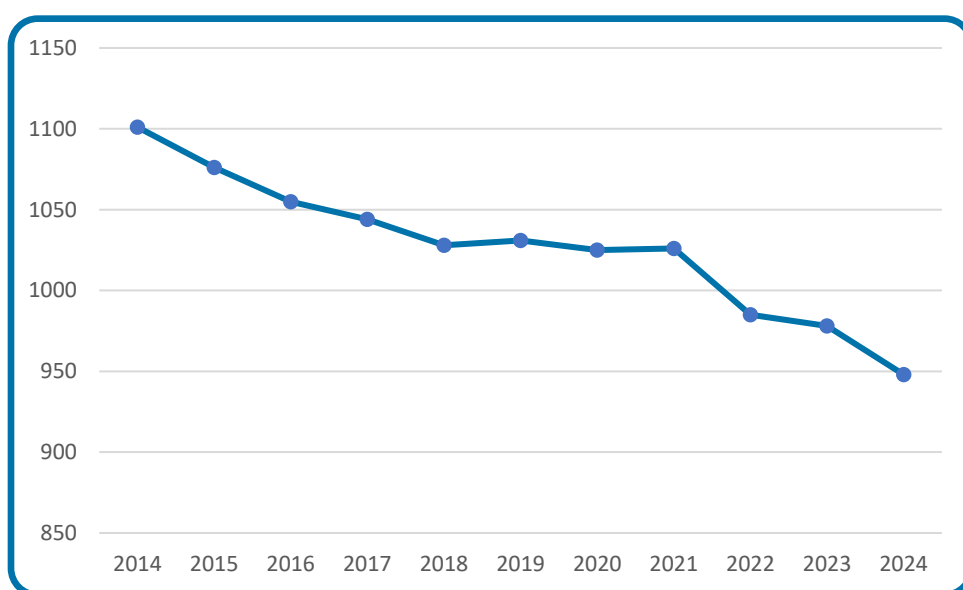
Wohnungsleerstand: 30 leerstehende Wohnungen in Gebäuden m. Wohnraum

Leerstandsquote: 6,38%

Wesentliche Erkenntnisse:

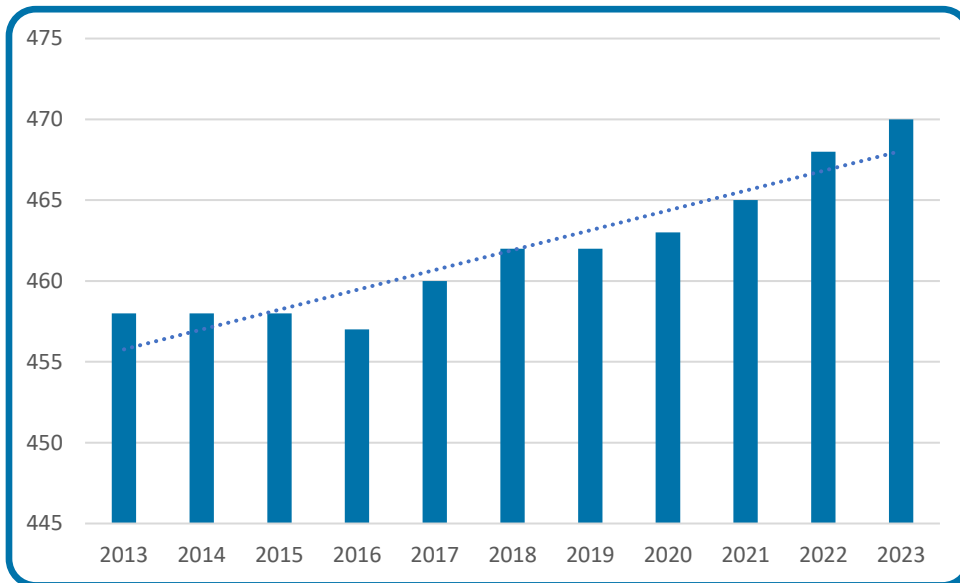
In der Gemeinde Schneckenlohe stehen momentan 30 Wohnungen leer, dies ergibt eine Leerstandsquote von 6,38% und liegt somit leicht unter dem Landkreis-Durchschnitt von 6,9%. Im Vergleich zu Mitwitz ist Schneckenlohe von einem relativ starken Bevölkerungsrückgang betroffen und hat in den letzten 10 Jahren knapp 14% (13,90 %) seiner Einwohner verloren. Trotz der schrumpfenden Bevölkerung ist der Wohnbauindikator der Gemeinde seit dem Jahr 2017 überaus positiv. In diesem Zusammenhang stehen drei Baugebiete, die Schneckenlohe ausgewiesen hat und rege von der Bevölkerung angenommen wurden. Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage im Baugewerbe mit Zinswende und Baukostenexplosion wird in der Gemeinde Schneckenlohe gemäß dem positiven Wohnbauindikator weiterhin gebaut, umgebaut und saniert. Laut Zensus 2022 stehen in der Gemeinde 30 Wohneinheiten leer. Wenn man die Struktur des Leerstandes betrachtet, dann ist folgendes auffällig: Über 40% des leerstehenden Wohnraums ist vor 1950 erbaut worden, 13% davon sogar vor 1919. Der leerstehende Wohnraum ist somit stark überaltert.

Einwohnerentwicklung Schneckenlohe 2014-2024



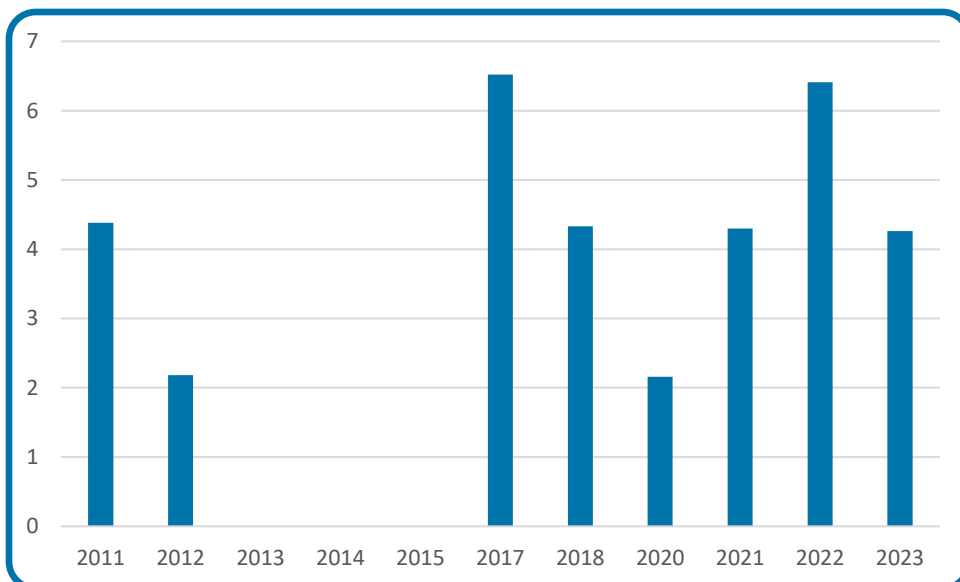
Quelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Entwicklung des Wohnungsbestands Schneckenlohe 2013 bis 2023



Quelle: HeyHugo, 2025, Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH

Wohnungsbauindikator: Entwicklung der Wohnungsneubauten (einschließlich Umbauten) je 1.000 Wohnungen des Bestands Schneckenlohe



Quelle: HeyHugo, 2025, Wohnungsneubauten, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH, *Keine Daten für die Jahre 2016 u. 2019 vorhanden.

Die Ergebnisse des leitfadengestützten Interviews und Erfolgsfaktoren für das Themenfeld Wohnraum in Schneckenlohe werden im Abschnitt 7.17 Gemeindedatenblatt

Wohnraumanalyse Markt Mitwitz abgehandelt, da Schneckenlohe der Verwaltungsgemeinschaft Mitwitz angehört.

Tabelle Anhang A: Leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis Kronach, Gemeindeebene.

Leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	Baujahr (Jahrzehnte)										
	Insgesamt	Vor 1919	1919 - 1949	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2015	2016 und später
Stadt Kronach	585	107	93	87	112	96	41	16	15	6	13
Markt Küps	203	52	36	21	37	29	4	13	6	-	-
Stadt Ludwigsstadt	145	42	24	21	28	12	12	-	-	-	-
Markt Nordhalben	97	19	14	20	18	12	11	8	-	-	-
Markt Pressig	124	17	33	17	29	13	-	7	-	3	3
Steinbach a.Wald	90	9	15	19	21	13	6	5	-	-	-
Markt Steinwiesen	147	18	24	16	39	28	15	6	3	-	-
Stockheim	120	31	14	17	25	19	10	4	-	4	-
Markt Tettau	77	12	18	18	16	9	3	-	-	-	-
Markt Marktrodach	104	28	20	12	19	7	16	3	-	-	3
Stadt Wallenfels	194	41	48	19	47	22	3	4	3	-	8
Weißbrunn	113	14	14	27	11	28	10	4	-	-	-
Wilhelmsthal	119	14	20	19	29	18	12	4	-	-	3
Reichenbach	28	4	9	-	7	4	5	-	-	-	-
Stadt Teuschnitz	59	18	20	7	5	6	-	3	-	3	-
Tschirn	17	4	5	3	5	-	-	-	-	-	-
Markt Mitwitz	75	15	15	15	17	5	6	-	-	-	-
Schneckenlohe	30	4	9	6	-	4	3	-	-	-	-

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 Stand 07.08.2025

Quellenverzeichnis

Küpfer, Steffen (2024). Wohnungsbau in Bayern stagniert, in: *Fränkischer Tag*, 21.10.2024, [online] <https://www.fraenkischertag.de/ueberregional/wirtschaft/schwieriger-wohnungsmarkt-in-bayern-art-425667> [abgerufen 21.02.2025, 13:44 Uhr]

Hennings, Bianca (2024). Es fehlen 160 Wohnungen – pro Jahr, in: *Neue Presse*, 20.08.2024, [online] <https://www.np-coburg.de/inhalt.landkreis-kronach-es-fehlen-160-wohnungen-pro-jahr.6f4c1d4b-0327-4d5c-b26f-b477062a92a7.html> [abgerufen 25.02.2025, 14:41 Uhr]

Empirica regio (2026): Kronach, Landkreis. Empirica regio Marktreport „Report to go – 9476-2“ Stand 27.01.2026. [abgerufen am 16.02.2026, 11:29 Uhr]. Abgerufen unter: <https://shop.empirica-regio.de/?lang=de®id=9476&tab=shop>

Empirica. Deiters-Schwedt, Annamaria/Fischer, Carolin/Baba, Ludger. (2019):

Wohnraumbedarfsanalyse für den Landkreis Kronach, Berlin, Deutschland. Empirica AG

Empirica (2025a): Kreisreport. Kronach, Landkreis in Bayern, Berlin, Deutschland. Empirica regio GmbH

Empirica (2025b): Kurzreport. Kronach, Landkreis, Berlin, Deutschland. Empirica regio GmbH

Bertelsmannstiftung. Klug, Petra/Amsbeck, Hannah/Loos, Reinhard/Weber, Jakob (2024):

Bevölkerungsvorausberechnung 2024 im Wegweiser Kommune. Länderbericht Bayern.

Kröhnert, Steffen (2011): Der demografische Wandel teilt Deutschland in Schwund- und Boomregionen – aufzuhalten ist diese Entwicklung nicht, in: *Wirtschaftsdienst* 2011, Heft 4, 91. Jahrgang, 230-233. [online]

<https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2011/heft/4/beitrag/schrumpfende-regionen-probleme-und-chancen.html>? [abgerufen 12.08.2025, 9:54 Uhr]

Deutsche Bundesbank (2022): Geopolitik in einer lang anhaltenden Niedrigzinsphase – Eine Diskussion des Konzepts der Reversal Rate. Monatsbericht. März 2022, 17 - 38. [online]

<https://www.bundesbank.de/resource/blob/887534/87bc465a1baedd3b4939e8f45230cf92/mL/2022-03-geldpolitik-data.pdf> [abgerufen 25.08.2025, 15:41 Uhr]

ManagerMagazin (2019): Immobilienkredite günstig wie nie - Sparern drohen Minuszinsen 0,7 Prozent Zinsen für zehnjährigen Baukredit. [online] <https://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/immobilienkredit-und-baugeld-mit-0-7-prozent-historisch-guenstig-a-1283368.html> [abgerufen 25.08.2025, 16:04 Uhr]

Günther Maihold, Fabian Mühlhöfer (2021): Instabile Lieferketten gefährden die Versorgungssicherheit. Handlungsoptionen für Unternehmen und Politik. In: SWP Aktuell, Nr. 80, Dezember 2021 [online], https://www.swp-berlin.org/publications/products/aktuell/2021A80_Lieferketten_01.pdf [abgerufen 25.08.2025, 17:21 Uhr]

Kraus, Petra (2025): Preisentwicklung im Bau(Haupt-)Gewerbe. In: Brancheninfo Bau des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. [online] <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/preisentwicklung-im-bauhaupt-gewerbe> und https://www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Zahlen_Fakten/BrancheninfoBau/BrachenInfo_Bau_-_Preisentwicklung_im_Bauhauptgewerbe.pdf [abgerufen 25.08.2025, 17:44 Uhr]

Gutachterausschuss des Landkreises Kronach (2024): Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Kronach. Daten Fakten Trends [online], <https://www.landkreis-kronach.de/media/21577/zusammenfassung-imb-des-landkreises-kronach-2024.pdf> [abgerufen 03.03.2026, 16:21 Uhr]

Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024: Qualitätsbericht Zensus 2022 [online]: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/zensus-2022.pdf?__blob=publicationFile [abgerufen, 23.02.2026.]

Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024: Gebäude und Wohnungszählung 2022 [online]: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Zensus2022/Methoden/Erlaeuterungen/dokumente/gwz.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen, 23.02.2026.]

Mietspiegel von Engel & Völker. Online abgerufen am 23.02.2026. <https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/bayern/kronach/>

Mietspiegel von Wich Immobilien: <https://www.wich-immobilien.de/mietspiegel-kronach-5/> abgerufen am 23.02.2026

DeutschlandAtlas online abgerufen am 19.02.2026.

https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/040-Mieten.html#_c23hzpj0

Bayerisches Landesamt für Statistik (2025): Statistik Kommunal 2025. [online],

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2025/09476.pdf [abgerufen,

13.04.2026: 13:29 Uhr].