



Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt

HOF

Fachbereich

- Demografie und Wohnungswirtschaft -

Auftraggeber: Stadt Hof
Projektleitung: Dipl. Geogr. Oliver Behrens
Projektverantwortung: Dr. Manfred Bauer

Ludwigsburg, den 17.10.2006



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien
Hohenzollernstr. 12-14, 71638 Ludwigsburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I Kurzbeschreibung ausgewählter Rahmenbedingungen des Wohnstandortes	2
II Wohnungsbestand	5
1. Sekundärdaten zum Wohnungsbestand	5
2. Erhebung des Wohnungsbestandes	7
3. Daten der Baugenossenschaft Hof eG	10
4. Daten der Stadterneuerung Hof GmbH	14
III Wohnungsmarkt	16
1. Mietpreise	16
2. Kaufpreise für Immobilien	23
3. Kaufpreise für Baugrundstücke	31
IV Prognose des Wohnungsbedarfs bis 2020	37
1. Bevölkerungsentwicklung seit 1990	37
2. Bevölkerungsprognose bis 2020	41
3. Eigentümerquote / Baufertigstellungen	43
4. Wohnflächenverbrauch	44
5. Wohnungsbedarfsprognose bis 2020	46
V Schlussfolgerungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes	48
VI Impulsprojekte	53

I Kurzbeschreibung ausgewählter Rahmenbedingungen des Wohnstandortes

Die derzeit ca. 48.690 Einwohner¹ zählende kreisfreie Stadt Hof liegt nördlich des Fichtelgebirges und östlich des Frankenwaldes. Südöstlich, unweit des Stadtgebietes, verläuft die Grenze zur Tschechischen Republik. Von der Landesplanung des Freistaates Bayern ist Hof als **Oberzentrum** eingestuft. Aufgrund dieser gehobenen zentralörtlichen Funktion hat die Stadt umfangreiche Aufgaben für die eigene Bevölkerung und die Bevölkerung im zentralörtlichen Verflechtungsbereich zu erfüllen.

Die **Erreichbarkeit** Hofs für den Individualverkehr kann als gut eingestuft werden. Durch die Lage an den drei Bundesautobahnen A 9 (Nürnberg – Berlin), A 72 (Hof – Chemnitz – Dresden) und A 93 (Hof – Regensburg) besteht ein sehr guter Anschluss an das Fernstraßennetz. Die regionale Anbindung wird von folgenden drei Bundesstraßen geprägt, die nahezu radial auf die Stadt zulaufen bzw. das Stadtgebiet queren:

- Bundesstraße 2 (Gera – Hof – Bayreuth)
- Bundesstraße 15 (A 9 – Hof – Rehau (A 93))
- Bundesstraße 173 (Kronach – Hof – Plauen).

Darüber hinaus erfolgt eine verkehrliche Erschließung des städtischen Nahumfeldes mittels verschiedener Staatsstraßen.

Durch den Verlauf der drei Bundesstraßen innerhalb des Stadtgebietes ist die Verkehrsbelastung der Hofer Kernstadt als hoch einzustufen. Die innerörtliche Verkehrserschließung Hofs wird maßgeblich durch die überwiegend in Nord-Süd-Richtung verlaufende Achse Ernst-Reuter-Straße geprägt. Sie nimmt eine zentrale Verteilerfunktion im Stadtgebiet wahr. Als weitere wichtige Verkehrsachsen sind die Kulmbacher Straße (B 15), die Schleizer Straße (B 2) und die Plauener Straße (B 173) zu nennen.

Im Gegensatz zum Individualverkehr ist die Anbindung Hofs an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG nur als suboptimal einzustufen. So besitzt das Oberzentrum zurzeit keinen ICE-Anschluss. Es bestehen lediglich Regionalverbindungen (IC, IRE, RE), u. a.

¹ Stadt Hof, Statistisches Jahrbuch 2006, Stand 31.12.2005.

nach Bad Steben, Bamberg, Marktredwitz, Selb oder Plauen. Ergänzt wird das Schienennetz durch zwölf Buslinien, die Hof mit zahlreichen Orten der Region verknüpfen.

Die **Siedlungsstruktur** Hof's ist durch eine weitgehend zusammenhängende Kernstadt geprägt. Demgegenüber weisen die solitär gelegenen Ortsteile Wölbattendorf im Westen, Haidt in Nordosten sowie Jägersruh im Osten überwiegend dörflichen Charakter auf. Die Kernstadt ist in fünf Stadtteile untergliedert (Mitte, Nord, Ost, Süd, West). Im einwohnerstärksten Stadtteil Süd leben 25,9 % der Bevölkerung. Die nur geringfügig kleineren Stadtteile Ost und West weisen einen Einwohneranteil von 21,7 % bzw. 22,5 % auf. Der Stadtteil Mitte zählt 17,7 % der Hofer Bevölkerung. Mit 11,4 % ist der Stadtteil Nord der kleinste Teilraum im Stadtgebiet.

Hof hat in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive an Einwohnern verloren. So nahm die Bevölkerungszahl vom Höchststand im Jahre 1950 (61.030 EW) bis 2005 (ca. 48.690 EW) um etwa ein Fünftel ab (- 12.340 EW)¹. Im Zeitraum 1995 bis 2005 sank die Einwohnerzahl mit 7 % zudem stärker als in anderen Oberzentren der Region (vgl. Tab. 1).

¹ Stadt Hof, Statistisches Jahrbuch 2006, Stand jeweils 31.12.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung Hofs in den Jahren 1995 – 2005 im Vergleich

Stadt / Kreis / Regierungsbezirk	Einwohner		Veränderung 1995 – 2005	
	1995	2005	Absolut	relativ in %
Helmbrechts	10.232	9.452	- 780	-7,6
Kronach	18.569	18.028	- 541	- 2,9
Kulmbach	28.357	27.419	- 938	- 3,3
Marktredwitz	19.066	18.007	- 1.054	- 5,6
Münchberg	12.101	11.481	- 620	- 5,1
Naila	9.037	8.384	- 653	- 7,2
Rehau	10.526	9.930	- 596	- 5,7
Schwarzenbach a. d. Saale	8.514	7.821	- 693	- 8,1
Selb	19.533	16.999	- 2.534	- 13,0
Wunsiedel	10.600	10.115	- 485	- 4,6
LK Wunsiedel i. Fichtelgeb.	89.267	81.631	- 7.636	- 8,6
LK Hof	110.625	105.715	- 4.910	- 4,4
Stadt Hof	52.590	48.723	- 3.867	- 7,4
Stadt Bamberg	69.652	70.081	+ 429	+ 0,6
Stadt Bayreuth	73.016	73.997	+ 981	+ 1,3
Stadt Coburg	44.153	41.950	- 2.203	- 5,0
Regierungsbezirk Oberfranken	1.110.477	1.101.390	- 9.087	- 0,8

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand jeweils 31.12.

II Wohnungsbestand

1. Sekundärdaten zum Wohnungsbestand

Gemäß Statistik der offiziellen Wohnraumzählung waren in Hof 2004 insg. 9.620 Gebäude mit Wohnraum vorhanden¹. Aus dem Verhältnis dieses Wertes zur Zahl der Wohneinheiten (27.365) ist bereits ein hoher Anteil mehrgeschossiger Gebäude im Stadtgebiet abzuleiten.

Nur 47 % der Wohnungen in Hof befinden sich in 1- bis 2-Familienhäusern, die 68 % des Gebäudebestandes ausmachen. Bedingt durch den relativ geringen Anteil der 1- und 2-Familienhäuser, liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hof lediglich bei 79,5 m².

Seit 1995 hat sich der Bestand in Hof um 686 Wohngebäude (+ 7,7 %) mit 1.325 Wohnungen (+ 5,1 %) erhöht. Hieraus ist zu schließen, dass in den vergangenen Jahren überwiegend 1- und 2-Familienhäuser errichtet wurden. Aufgrund der gleichzeitig gesunkenen Einwohnerzahlen hat sich die Wohnflächenausstattung je Person rechnerisch von 38,1 m² auf 44,3 m² erhöht bzw. die Belegungsdichte reduziert (vgl. Tab. 2).

In Hof gibt es zwei größere Wohnungsunternehmen: die Baugenossenschaft Hof eG (bg) und die Stadterneuerung Hof GmbH. Die bg besitzt 3.476 Wohnungen³, die v. a. in den Stadtteilen Nord, Ost und Süd verortet sind⁴. Die Stadterneuerung weist andererseits einen Bestand von 595 Wohnungen auf. Damit vereinigen die beiden Unternehmen ca. 14 % des Hofer Wohnungsbestandes auf sich⁵.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Bayern, Stand: 31.12.2004.

² Zum Vergleich: der Korrespondenzwert liegt im Freistaat Bayern bei 92,2 m². Siehe Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 31.12.2004.

³ Damit ist die bg nach eigenen Angaben die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Bayern. Angaben der bg, Stand Oktober 2005.

⁴ Vgl. Internetseite „Wohngebiete“ der bg.

⁵ Gemessen an dem von der GMA durch Erhebungen zwischen November 2005 und Januar 2006 ermittelten Wohnungsbestand.

Tabelle 2: Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Hof 1995 und 2004

Daten	1995	2004
Wohngebäude	8.934	9.620
... davon mit 1 oder 2 Wohnungen	5.941 (66 %)	6.586 (68 %)
Wohnungen	26.040	27.365
... davon in Wohngebäuden	25.512 (98 %)	26.808 (98 %)
... davon in Nichtwohngebäuden	528 (2 %)	557 (2 %)
... davon in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Whg.	7.516 (29 %)	8.268 (30 %)
... davon mit 1 Raum	501 (2 %)	572 (2 %)
... davon mit 2 Räumen	1.669 (6 %)	1.752 (6 %)
... davon mit 3 Räumen	6.973 (26 %)	7.132 (26 %)
... davon mit 4 Räumen	8.255 (32 %)	8.547 (31 %)
... davon mit 5 Räumen	4.722 (18 %)	5.087 (19 %)
... davon mit 6 Räumen	2.126 (8 %)	2.308 (8 %)
... davon mit 7 und mehr Räumen	1.794 (7 %)	1.967 (7 %)
durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	76,9 m ²	79,5 m ²
durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,1	4,2
Wohnflächenausstattung pro Einwohner	38,1 m ²	44,3 m ²
Belegungsdichte (EW pro Wohnung)	2,0	1,8
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Bayern, Stand jeweils 31.12., GMA-Berechnungen		

2. Erhebung des Wohnungsbestandes

Im November 2005 wurden von der GMA alle Wohngebäude in Hof im Rahmen einer optischen Bestandsaufnahme ermittelt. Folgende Informationen wurden erfasst:

- Stadtteil
- Stadtbezirk
- Straße / Hausnummer
- Art des Gebäudes (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser, Mehrfamilienhaus, Wohnblock)
- Anzahl der Wohneinheiten
- Anzahl der sichtbaren Leerstände.

Die erhobenen Daten wurden mit den Statistiken des Einwohnermeldeamtes sowie der Projektpartner im integrierten Stadtentwicklungskonzept abgeglichen und im Rahmen mehrerer Kontrollerhebungen bis Januar 2006 immer wieder aktualisiert.

Im Hofer Stadtgebiet wurden insg. **10.232 Wohngebäude** ermittelt. Die meisten davon befinden sich in den Stadtteilen Süd (31 %) und West (24 %). Deutlich geringer fallen die Anteile des Stadtteils Ost (19 %) sowie der Stadtteile Mitte und Nord (jeweils 13 %) aus (vgl. Tab. 3).

Mit Bezug auf die **Gebäudeart** dominieren kleine, von den Eigentümern meist selbst bewohnte Gebäudeeinheiten (57 % des Gebäudebestands). Hierzu gehören 3.146 Einfamilienhäuser (30 % des Gesamtbestandes), 1.601 Doppelhäuser (16 %) und 1.098 Reihenhäuser (11 %). Andererseits gibt es 2.131 Mehrfamilienhäuser (21 %) und 2.060 Wohnblöcke (20 %). Auf sonstige Gebäudearten entfallen 196 Immobilien, die einen marginalen Anteil von 2 % repräsentieren (z. B. Gewerbegebäude, Wohnheime etc.).

In den erfassten Gebäuden wurden insg. **29.704 Wohneinheiten** (WE) ermittelt. Davon befinden sich 3.435 (11 %) in Einfamilienhäusern, 1.768 (6 %) in Doppelhäusern und 1.127 (4 %) in Reihenhäusern. Der überwiegende Teil der Wohneinheiten entfällt auf größere Gebäudeeinheiten (6.100 WE in Mehrfamilienhäusern, 21 % / 16.447 WE in Wohnblöcken, 55 %). Auf sonstige Gebäudearten entfallen 827 WE (3 %).

Tabelle 3: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände in Hof nach Stadtteilen

Kriterium Stadtteil		Wohngebäude		Anteil Gebäudearten in %		WE insg.		Leerstehende WE	
		Anzahl	Anteil in %	Einfamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser / Geschossbauten	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
1	Mitte	1.356	13	2	98	6.623	22	1.503	23
2	Ost	1.943	19	57	43	7.114	24	638	9
3	Süd	3.202	31	72	28	6.567	22	318	5
4	West	2.395	24	60	40	6.334	22	393	6
5	Nord	1.336	13	72	28	3.066	10	299	10
Stadtgebiet insg.		10.232	100	57	43	29.704	100	3.151	11

Quelle: GMA-Wohngebäudeerhebung November 2005 bis Januar 2006; ca.-Werte

Hohe Anteile kleiner Gebäudeeinheiten weisen die Stadtteile Nord und Süd (jeweils 72 %) auf. Erwartungsgemäß besonders niedrig ist aufgrund der vorgegebenen städtebaulichen Strukturen der Anteil von 1- und 2-Familienhäusern im Stadtteil Mitte (2 %). Stärker vom Geschosswohnungsbau geprägt sind die Stadtteile Ost¹ und West (vgl. Tab. 3).

Insgesamt standen im Erhebungszeitraum in Hof **3.151 Wohnungen leer**. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 11 %. Besonders von Leerständen betroffen ist der Stadtteil Mitte mit 23 %. Die übrigen Stadtteile liegen hingegen allesamt unter dem Durchschnittswert der Stadt Hof. Grundsätzlich ist bei der Interpretation des Leerstandes in Hof die sog. „Fluktuationsreserve“ zu beachten. Sie gibt den Umfang des Wohnungsbestandes wieder, der benötigt wird, um die Wohnungsnachfrage vor Ort adäquat befriedigen zu können. Mit Bezug auf die Stadtgröße Hofs ist hierbei eine Fluktuationsreserve von ca. 3 % erforderlich, so dass sich unter Berücksichtigung dieses Wertes eine bereinigte Leerstandsquote von etwa 8 % ergibt².

Bei relativ ausgeglichenen Wohnungsmärkten oder bei Angebotsüberhängen weisen erhöhte Wohnungsleerstände oft darauf hin, dass die Ansprüche von Wohnungsnachfragern mit den vorhandenen Wohnungsangeboten nicht mehr in Einklang stehen. Dies trifft in dieser Form zweifellos auf den Hofer Stadtteil Mitte zu. Im Rahmen eines Arbeitskreises mit Vertretern der Immobilienwirtschaft in Hof wurde deutlich, dass relativ viele der in diesem Teilraum leer stehenden Wohnungen aufgrund mangelhafter technischer Ausstattungen (z. B. Sanitäranlagen) nur noch schwer zu vermarkten sind.

¹ Dieser Stadtteil weist einen relativ hohen Anteil von Wohngebäuden der bg auf. Siehe Kapitel II, 3.

² Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsmarkt in Deutschland, Ausgabe 2004, Band 18, Seite 70.

Tabelle 4: Gebäude mit leer stehenden Wohneinheiten in Hof

Leerstandsgrad	Anzahl der Gebäude mit Leerständen	Anteil am Gesamtbestand der Gebäude mit Leerständen in %
1 – 20 % der WE im Gebäude	483	31
21 – 40 % der WE	599	38
41 – 60 % der WE	261	17
61 – 80 % der WE	115	7
81 – 99 % der WE	10	1
100 % der WE	99	6
Gesamtbestand	1.567	100
Quelle: GMA-Wohngebäudeerhebung November 2005 bis Januar 2006; Anteilswerte gerundet		

Leerstände wiesen im Erhebungszeitraum insg. **1.567 Gebäude** (d. h. 15 % aller Wohngebäude) in Hof auf. In 31 % der Gebäude kann die Leerstandsquote hierbei noch als moderat (max. 20 % der Wohneinheiten) klassifiziert werden (vgl. Tab. 4). Hohe Leerstandsquoten (über 40 % der Wohnungen) weisen 31 % der Wohngebäude auf. Besonders hoch ist der Anteil dieser Gebäude im Stadtteil Mitte mit 50 %. Im Stadtteil Ost weisen 17 % der Gebäude Leerstände auf. In den Stadtteilen Nord (10 %), West (9 %) und Süd (6 %) liegen die Anteilswerte hingegen niedriger.

Insgesamt **99 Gebäude stehen in Hof komplett leer**. Dies entspricht einem recht hohen Anteil von 6 %. Besonders viele komplett leer stehende Gebäude befinden sich wiederum im Stadtteil Mitte, wo sich 52 % aller Totalleerstände konzentrieren. Die übrigen befinden sich in den Stadtteilen Ost (14 %), Süd (13 %), Nord (12 %) und West (9 %).

3. Daten der Baugenossenschaft Hof eG

Von der Baugenossenschaft Hof eG¹ wurde der GMA im Oktober 2005 freundlicherweise umfangreiches Datenmaterial zum eigenen Wohnungsbestand und dessen Zustand zur

¹ Im Folgenden bg abgekürzt.

Verfügung gestellt. Es handelt sich dabei um Angaben über Gebäude (Baujahr, Zustand, Zahl der Wohneinheiten) und Wohneinheiten (Zimmer, Wohnfläche).

Im Gebäudebestand der bg (515 Einheiten) befinden sich **3.476 Wohneinheiten (WE)**¹. Sie weisen folgende Eigenschaften auf:

▪	1-Zimmer	360 WE (10 %)
▪	2-Zimmer	1.499 WE (43 %)
▪	3-Zimmer	1.308 WE (38 %)
▪	4-Zimmer	309 WE (9 %).

Der Wohnungsbestand der bg weicht in verschiedenen Punkten vom Gesamtbild der Stadt Hof ab. So liegt der Anteil der 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit 53 % weit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt, wo dieser Typus lediglich 8 % auf sich vereint. Auch bei den 3-Zimmer-Wohnungen liegt die bg mit 38 % über dem gesamtstädtischen Niveau (26 %). Bei den 4-Zimmer-Wohnungen liegt der Bestand der bg mit 9 % andererseits klar unter dem Hofer Durchschnittswert (19 %). Hieraus resultiert auch eine im Vergleich geringere Wohnflächenausstattung je Wohnung.

Die durchschnittliche Wohnfläche der bg-Wohnungen beläuft sich bei einer Wohnfläche von insg. rd. 216.800 m² auf etwa 62,4 m² (Durchschnitt Stadt Hof = ca. 79,5 m²). Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt auf einzelne Wohnungstypen:

▪	1-Zimmer Wohnungen	12.590 m ² (ca. 6 %)
▪	2-Zimmer Wohnungen	78.940 m ² (ca. 36 %)
▪	3-Zimmer Wohnungen	97.900 m ² (ca. 45 %)
▪	4-Zimmer Wohnungen	27.370 m ² (ca. 13 %)

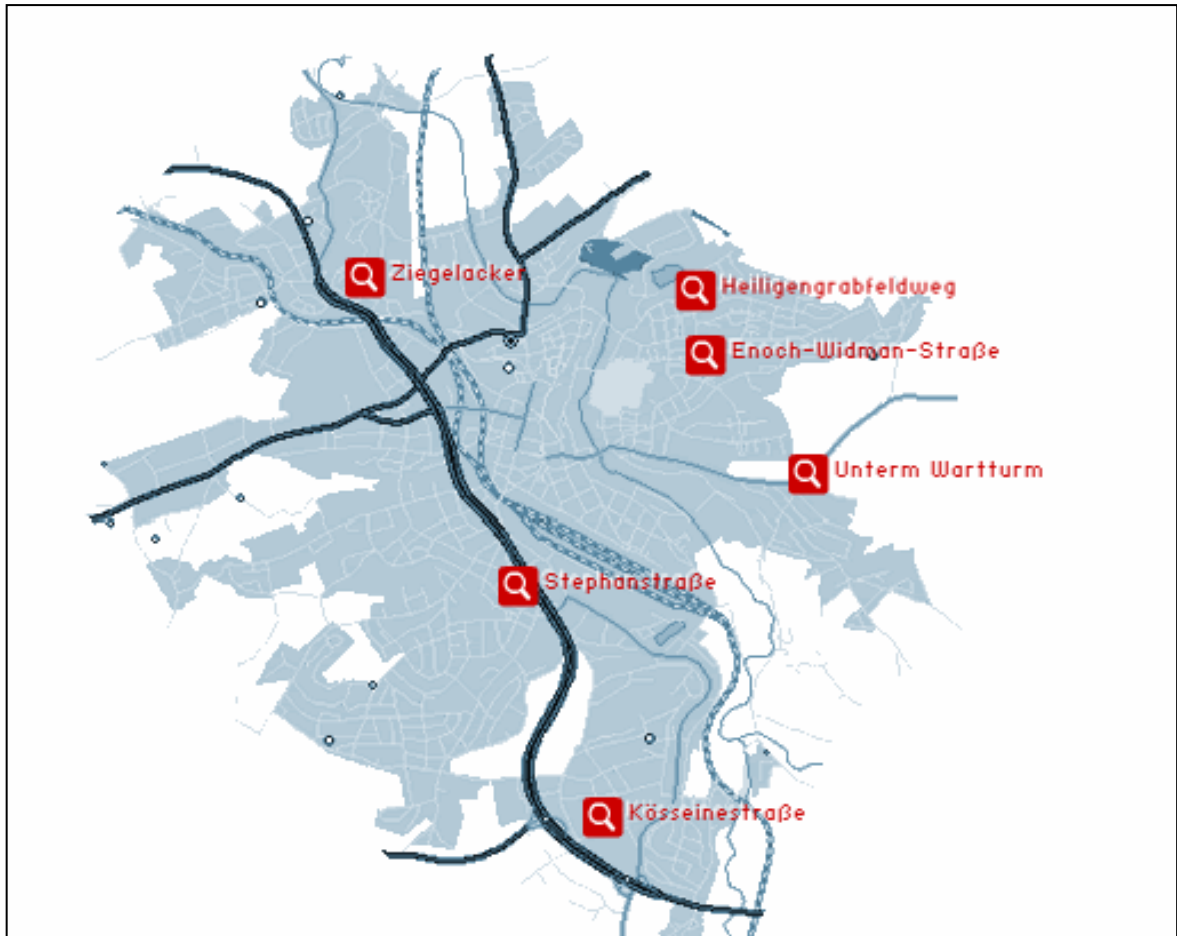
Der Wohnungsbestand der bg konzentriert sich im Wesentlichen auf folgende fünf Wohngebiete (vgl. auch Karte 1):

- Enoch-Widman-Straße (Stadtteil Ost)
- Heiligengrabfeldweg (Stadtteil Ost)

¹ Die bg gibt an, dass z. Z. ca. 7.000 Mieter in ihrem Wohnungsbestand leben. Gegenwärtig beträgt die Leerstandsquote ca. 10 %. Dies bedeutet, dass jeder Mieter in etwa eine Wohnfläche von 31 m² belegt. Dieser Wert liegt erwartungsgemäß ebenfalls deutlich unter dem Durchschnitt der Stadt Hof (44,3 m²). Im direkten Zusammenhang mit dieser niedrigen Wohnflächenausstattung steht auch die Belegungsdichte. Sie liegt bei den Wohneinheiten der bg bei 2 Personen und damit über dem Schnitt der Gesamtstadt (= 1,8 Personen).

- Unterm Wartturm (Stadtteil Ost)
- Stephanstraße (Stadtteil Süd)
- Kösseinestraße / Südring (Stadtteil Süd)
- Ziegelacher (Stadtteil Nord)

Karte 1: Wohnanlagen der Baugenossenschaft Hof eG im Stadtgebiet



Quelle: Baugenossenschaft Hof eG

Zu den einzelnen bg-Immobilien liegen folgenden Zusatzinformationen vor:

- Die bg-Immobilien befinden sich in folgenden Straßen:

Alsenberger Straße	Gartenstraße	Max-Rinck-Straße
Anton-Bruckner-Straße	Heiligengrabfeldweg	Mozartstraße
Birkenweg	Jägerzeile	Neuhofer Straße
Blücherstraße	Jakob-Schlemmer-Straße	Pinzigweg
Breslaustraße	Johann-Weiß-Straße	Schloßweg
Christian-Keißler-Weg	Klösterleinsweg	Stephanstraße
Doebereiner Straße	Kulmbacher Straße	Südring
Dr.-Dietlein-Straße	Layritzstraße	Unterkotzauer Weg
Dr.-Scheidung-Straße	Leimitzer Straße	Walburgerweg
Enoch-Widman-Straße	Leopoldstraße	Wirthstraße
Epprechtsteinstraße	Lindenstraße	Wunsiedler Straße
Ernst-Reuter-Straße	Lodaweg	Ziegelackerstraße
Gabelsbergerstraße	Luisenburgstraße	

- Die bg-Gebäude wurden in den Jahren 1911 bis 2000 errichtet, davon

- bis 1922	72 Gebäude (14 %)
- 1923 bis 1945	127 Gebäude (25 %)
- 1946 bis 1969	210 Gebäude (41 %)
- 1970 bis 1989	84 Gebäude (16 %)
- 1990 bis 2005	22 Gebäude (4 %)

Der Gebäudebestand wurde mit Bezug auf seinen qualitativen Zustand von der bg bewertet¹. Von den 515 Gebäuden erhielten 144 eine hohe Bewertung, 213 eine mittlere Bewertung und 157 eine niedrige Bewertung.

¹ Bewertungskriterien waren: Gesamteindruck, Zustand außen, Zustand Treppenhaus, Zustand Keller, Heizwert.

Die räumlichen Schwerpunkte von Immobilien mit relativ niedrigem Qualitätsniveau liegen in folgenden Straßen¹:

- Döbereinerstraße
 - Dr.-Scheidung-Straße
 - Enoch-Widman-Straße
 - Gartenstraße
 - Jägerzeile
 - Jakob-Schlemmer-Straße
 - Johann-Weiß-Straße
 - Layritzstraße
 - Leimitzer Straße
 - Max-Rinck-Straße
 - Neuhofer Straße
 - Wirthstraße
 - Ziegelackerstraße.
- Die bg-Gebäude fallen in folgende Größenklassen:
- 116 Gebäude mit bis zu 3 WE
 - 201 Gebäude mit 4 bis 6 WE
 - 155 Gebäude mit 7 bis 12 WE
 - 40 Gebäude mit 13 bis 24 WE
 - 3 Gebäude mit 25 oder mehr WE

4. Daten der Stadterneuerung Hof GmbH

Die Stadterneuerung Hof GmbH stellte der GMA im Oktober 2005 freundlicherweise Datenmaterial zum eigenen Wohnungsbestand zur Verfügung. Die Angaben bezogen sich auf die Wohnungszahl, die Lage und die Leerstände.

¹ Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht der komplette Bestand in den genannten Straßen niedrig eingeschätzt wurde, sondern jeweils nur Teile davon.

Der Wohnungsbestand der Stadterneuerung von insg. 595 Einheiten konzentriert sich demnach v. a. auf folgende Wohngebiete:

▪ Viertel	30 % der WE
▪ Bahnhofsviertel	24 % der WE
▪ Neuhof	13 % der WE
▪ Neustadt	11 % der WE
▪ Krötenbruck	10 % der WE.

Darüber hinaus befinden sich noch vereinzelte Wohnungen in Hohensaas, Moschendorf, Münster und in den Saaleauen.

Insgesamt standen bei der Stadterneuerung im Oktober 2005 43 WE leer¹. Der Leerstand war zurückzuführen auf ...

▪ Mieterwechsel	18 Leerstände (42 %)
▪ Modernisierung	19 Leerstände (44 %)
▪ schwer vermietbar bzw. unvermietbar ²	6 Leerstände (14 %).

Von den Leerständen entfallen auf die einzelnen Wohnungstypen

▪ 1-Zimmer-Wohnung	4 WE (9 %)
▪ 2-Zimmer-Wohnungen	15 WE (35 %)
▪ 3-Zimmer-Wohnungen	18 WE (42 %)
▪ 4-Zimmer-Wohnungen und mehr	6 WE (14 %).

¹ Bezogen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten der Stadterneuerung Hof von 595 entspricht der Wert einer Leerstandsquote von 7 %.

² Die nach eigener Einschätzung der Stadterneuerung Hof GmbH nicht mehr vermietbaren Objekte befinden sich in der Fischergasse 30 und 34, Graben 29 ½.

III Wohnungsmarkt

1. Mietpreise

Zur Ermittlung des aktuellen Miet- und Kaufpreisniveaus für Wohnimmobilien in Hof wurden von der GMA im Hofer Anzeiger alle Immobilienangebote der Monate Oktober bis Dezember 2005 detailliert ausgewertet¹ (vgl. Tabellen 5 und 6). In die Analyse wurden über 130 Mietobjekte, knapp 50 Kaufobjekte in Hof und – zum Vergleich – etwa 130 Kaufobjekte im Umland einbezogen, so dass von einem hohen Aussagewert der ermittelten Daten ausgegangen werden kann.

Auf dem Markt für **Mietwohnungen** liegt die festgestellte Preisspanne in Hof zwischen 2,20 € und 8,00 € je m² (vgl. Tab. 6). Die Mietpreise der Baugenossenschaft Hof eG (2,72 € bis 4,52 €) und der Stadterneuerung Hof GmbH (3,04 € bis 5,19 €) ordnen sich in diese Spanne problemlos ein (vgl. Tab. 7).

Nur wenige Angebote verlassen das engere Mietpreisspektrum zwischen € 2,50 je m² und € 5,00 je m². Es repräsentiert allerdings bereits Werte, die angesichts der ständig steigenden Kosten für Maßnahmen zum Erhalt eines möglichst hohen Qualitätsniveaus der Wohnungen in vielen Fällen nicht mehr ausreichen dürften. Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben können also oft nicht finanziert werden. Es droht ein Investitionsstau, der letztlich in einem Absinken der Wohnqualität resultieren kann. Diese gutachterliche Einschätzung wurde von Vertretern des Haus- und Grundbesitzervereins in Hof, anlässlich eines GMA-Vortrages zum Thema „Demografie und Wohnungswirtschaft in Hof“ am 10. März 2006 bestätigt.

Auffällig ist, dass größere Wohnungen (5 Zimmer und mehr) im Angebotsspektrum praktisch fehlen (vgl. Tab. 6). Zudem ist ein Angebotsüberhang von Mietwohnungen in der Hofer Innenstadt offensichtlich. 56 % aller Offerten betreffen allein diesen städtischen Teilraum. Dies hängt ohne Zweifel mit der hohen Leerstandsquote in der Innenstadt zusammen.

¹ Ausgewertet wurden nur Anzeigen, die Angaben zur Lage, zu den Flächen und zum Miet- bzw. Kaufpreis enthielten.

Tabelle 5: Mietpreisniveau auf dem Hofer Wohnungsmarkt (Einzelangaben)

Lage	Größe in m ²	Wohnungstyp	Ausstattung	Kaltmiete	
				€ pro Monat	€ pro m ² Wfl.
Brunnenthal	42	2 Zimmer	Du/WC, großer Balkon	130	3,10
Brunnenthal	100	3 Zimmer	Galeriewhg., Parkett, Dachbalkon, Schwedenofen	450	4,50
Brunnenthal	87	3 Zimmer	Laminat, Balkon	410	4,71
Brunnenthal	30	2 Zimmer	EBK	240 warm	8,00
Fabrikvorstadt	90	3 Zimmer	---	280 warm	3,11
Fabrikvorstadt	60	3 Zimmer	ZH	220	3,67
Fabrikvorstadt	74,31	3 Zimmer	Loggia, ZH	281,3	3,79
Fabrikvorstadt	77,16	3 Zimmer	Loggia, ZH, Aufzug	292,4	3,79
Fabrikvorstadt	77,16	3 Zimmer	Küche, Bad/WC, Balkon	292,4	3,79
Fabrikvorstadt	60	3 Zimmer	Kü, Bad, ZH	230	3,83
Fabrikvorstadt	60	3 Zimmer	Kü, Bad, ZH	230	3,83
Fabrikvorstadt	105	4 Zimmer	Balkon	410	3,90
Hofeck	90	3 Zimmer	renov. Altbau, Zentralh., Fliesen/P.	200	2,22
Hofeck	83	3 Zimmer	Balkon, Aufzug, Laminat	480	5,78
Hofeck	48	2 Zimmer	Balkon, Aufzug	284	5,92
Innenstadt	120	2,5 Zimmer	---	295	2,46
Innenstadt	50,2	2 Zimmer	Kabel-TV, Boden- und Kelleranteil	125	2,49
Innenstadt	75	2 Zimmer	Küche, Bad, WC	190	2,53
Innenstadt	120	2,5 Zimmer	Küche, Bad	330	2,75
Innenstadt	120	3 Zimmer	Küche, Bad, Erdgeschoss	330	2,75
Innenstadt	78,5	3 Zimmer	Laminat- und Holzböden, Gasöfen	230	2,93
Innenstadt	78,5	3 Zimmer	Kü, Bad, Laminat u. Holzböden	230	2,93
Innenstadt	60	2 Zimmer	Kü, Bad	180	3,00
Innenstadt	95	3 Zimmer	Parkettboden	290	3,05
Innenstadt	108	4 Zimmer	Kü, Bad	330	3,06
Innenstadt	130	5,5 Zimmer	renov. Altbau, Kabel-TV, Etg.hzg.	398	3,06
Innenstadt	130	6 Zimmer	Etg.Hzg., Laminat	398	3,06
Innenstadt	97	4 Zimmer	Hof	300	3,09
Innenstadt	143	5 Zimmer	mod. Altbau, ZH, Hausmeister	450	3,15
Innenstadt	75	2 Zimmer	Kü, Bad, WC, gr. Balkon	240	3,20

Lage	Größe in m²	Wohnungstyp	Ausstattung	Kaltmiete	
				€ pro Monat	€ pro m² Wfl.
Innenstadt	85	2 Zimmer	Kü, Bad + WC	275	3,24
Innenstadt	80	2 Zimmer	renoviert, Kü, Bad	260	3,25
Innenstadt	80	2 Zimmer	Kü, Bad	260	3,25
Innenstadt	95	3 Zimmer	Küche, Dusche, Parkettboden	310	3,26
Innenstadt	95	3 Zimmer	Küche, Dusche, Parkettboden	310	3,26
Innenstadt	80	3 Zimmer	Laminatboden, neues Bad	265	3,31
Innenstadt	86	3 Zimmer	Laminat	285	3,31
Innenstadt	65	2 Zimmer	---	220	3,38
Innenstadt	100	4 Zimmer	Kü, Bad, WC	340	3,40
Innenstadt	87	3 Zimmer	gr. Balkon	300	3,45
Innenstadt	87	3-4 Zimmer	ZH	300	3,45
Innenstadt	87	3-4 Zimmer	Küche, Bad, ZH	300	3,45
Innenstadt	43	1 Zimmer	Küche, Bad	150	3,49
Innenstadt	103	3 Zimmer	---	360	3,50
Innenstadt	85	2 Zimmer	Laminat, Diele, Abstellraum	299	3,52
Innenstadt	85	3 Zimmer	---	300	3,53
Innenstadt	62	2 Zimmer	ZH	220	3,55
Innenstadt	110	5 Zimmer	Altbau, 2 Etagen, Wendeltreppe, Garten, Terrasse	400	3,64
Innenstadt	62	3 Zimmer	Blk.	235	3,79
Innenstadt	42	1 Zimmer	kl. Küche, ZH, Hausmeister	160	3,81
Innenstadt	42	1 Zimmer	kl. EBK, ZH	160	3,81
Innenstadt	65	3 Zimmer	Kü vorh.	250	3,85
Innenstadt	70	2 Zimmer	Kü, Bad, Blk, ruh. Lage	270	3,86
Innenstadt	64	2 Zimmer	EBK, neu renov., Laminat	250	3,91
Innenstadt	64	2 Zimmer	Laminat	250	3,91
Innenstadt	165	4 Zimmer	neu renov.	650	3,94
Innenstadt	69,43	3 Zimmer	Laminat, Blk.	277	3,99
Innenstadt	58,34	2 Zimmer	neues Laminat	233	3,99
Innenstadt	106	3 Zimmer	EBK, Laminat, Kabel-TV, Keller, Gartenmitben., Stellplatz	424	4,00
Innenstadt	90	4 Zimmer	---	360	4,00
Innenstadt	43	2 Zimmer	komfortabel	178	4,14
Innenstadt	76	3 Zimmer	EBK, Loggia	320	4,21
Innenstadt	45	2 Zimmer	Terrasse, Garten, Abstellr., Kabel, Hausmeister	190	4,22

Lage	Größe in m ²	Wohnungstyp	Ausstattung	Kaltmiete	
				€ pro Monat	€ pro m ² Wfl.
Innenstadt	85	3 Zimmer	aufwendig modernisiert, Gas-Ethz., Laminat, EBK	360	4,24
Innenstadt	32	1 Zimmer	ZH, Küchenzeile	140	4,38
Innenstadt	98	2 Zimmer	Garage, gr. Balkon, ZH	430	4,39
Innenstadt	59	2 Zimmer	ETH, Balkon, Laminat	260	4,41
Innenstadt	100	4 Zimmer	moderner, sanierter Altbau, Topausstattung, Garten, ZH,	448, warm	4,48
Innenstadt	40	2 Zimmer	Fußb.-Hzg, Kabel, Küchenzeile	180	4,50
Innenstadt	89,95	3 Zimmer	Keller, Balkon	410	4,56
Innenstadt	89,95	3 Zimmer	gr. Balkon	410	4,56
Innenstadt	35	1 Zimmer	Küchenzeile, ZH, Kabel-TV	160	4,57
Innenstadt	65	2 Zimmer	neu renov., KaFs, Gas-EtagenHzg, Gar	299	4,60
Innenstadt	65	2 Zimmer	EBK, Garten, Gas-EtagenHzg, KaFs	299	4,60
Innenstadt	65	2 Zimmer	renov., Kabel-TV, Gas-Ethz., Gartenmitben.	299	4,60
Innenstadt	89	3 Zimmer	Küche, Bad, Dusche, WC, Südloggia	410	4,61
Innenstadt	56	2 Zimmer	top-renov, neu Teppichb., EBK	260	4,64
Innenstadt	84	3 Zimmer	top sanierter Altbau, ZH, Holz- und Laminat, hochwertige EBK, Keller, Gartenmitbenutzung	390	4,64
Innenstadt	59	2 Zimmer	Du, ETH, Balk., Laminat	275	4,66
Innenstadt	59	2 Zimmer	Dusche, ETH, Balkon, Laminat	275	4,66
Innenstadt	75	2 Zimmer	Flur	350	4,67
Innenstadt	60	3 Zimmer	top modernisiert, wärme gedämmt	300	5,00
Innenstadt	34	1 Zimmer	EBK, Du/WC, gr. Terrasse	180	5,29
Innenstadt	63	2 Zimmer	Kü, Bad	370 warm	5,87
Innenstadt	63	2 Zimmer	Kü m. EBK, Bad	375 warm	5,95
Innenstadt	45	2 Zimmer	neu renov, teilmöbl., m. vollst.Küche	270 warm	6,00
Innenstadt	27	1 Zimmer	möbliert, Kabel, Garten, Hausmeister	170	6,30
Innenstadt	30	2 Zimmer	Miniküche, Bad, Sat-TV, Telefon,ZH	195	6,50
Innenstadt	48,75	2 Zimmer	Neubau	324 warm	6,65
Innenstadt	87	3 Zimmer	Kü, Bad, Balkon, Keller, Boden,Gar.	600	6,90
Innenstadt	14	1 Zimmer	in WG	250 warm	17,86
Krötenbruck	40	2 Zimmer	ausg. DG, Altbau, Gas-u. HolzHzg.	100	2,50
Krötenbruck	70,5	3 Zimmer	Gasöfen	243	3,45
Krötenbruck	64,39	2 Zimmer	Loggia	229,5	3,56
Krötenbruck	63,39	2 Zimmer	Küche, Bad, WC, Balkon, ZH	229,5	3,62
Krötenbruck	71	3 Zimmer	Laminat, PVC, Gasöfen	260	3,66

Lage	Größe in m²	Wohnungstyp	Ausstattung	Kaltmiete	
				€ pro Monat	€ pro m² Wfl.
Krötenbruck	75	3 Zimmer	Balkon, Kellerabteil	310	4,13
Krötenbruck	80	3 Zimmer	Abstellr., Keller, Öl-ZH, Kabel, Gartenant., Garage	350	4,38
Krötenbruck	40	2 Zimmer	Mietbet. In 100 m² Wohnung	180 warm	4,50
Krötenbruck	30	1 Zimmer	engerichtete Küche	140	4,67
Krötenbruck	51	3 Zimmer	Kü, Bad, Et.-Hzg	251	4,92
Krötenbruck	62	3 Zimmer	Et.-Hzg	317	5,11
Krötenbruck	24	1 Zimmer	EBK, Balkon, Keller, Kabel-TV, ZH	130	5,42
Krötenbruck	42	2 Zimmer	engerichtete Küche	240	5,71
Krötenbruck	81	3 Zimmer	gehobene Ausstattung, Terrasse, TG	470	5,80
Moschendorf	75	2 Zimmer	gr. Balkon	230	3,07
Moschendorf	78,77	3 Zimmer	Loggia, ZH	289	3,67
Moschendorf	87	3 Zimmer	---	320	3,68
Moschendorf	67,3	3 Zimmer	Küche, Bad/WC, Loggia	261,8	3,89
Münsterviertel	61	3 Zimmer	Gas-Etagenhzg.	211,9	3,47
Münsterviertel	90	3 Zimmer	---	320	3,56
Münsterviertel	49	2 Zimmer	Laminat, gr. Balkon	175	3,57
Münsterviertel	36	2 Zimmer	Küchenzeile	130	3,61
Münsterviertel	60	3 Zimmer	ETHZ, Laminat, neu renov.	240	4,00
Münsterviertel	84	4 Zimmer	gr. Balkon	340	4,05
Münsterviertel	70	3 Zimmer	neu saniert, Balkon, Dachb., Keller, Garten, Kabel, HM	320	4,57
Neuhof	78	2 Zimmer	Küche, Bad, Diele, Kabel	200	2,56
Neuhof	82	3 Zimmer	Laminat,	282	3,44
Neuhof	90	4 Zimmer	Laminat, neu renov.	340	3,78
Neuhof	90	4 Zimmer	Laminat, neu renov.	340	3,78
Neuhof	72	3 Zimmer	renov.	290	4,03
Neuhof	106	3 Zimmer	renov.	430	4,06
Neuhof	92	3 Zimmer	Balkon, Gartenmitben., Keller	450	4,89
Vogelherd	73	3 Zimmer	EBK, Laminat, Holzdecke, Garage	310	4,25
Vogelherd	73	3 Zimmer	EBK, Bad m. Wanne, Balkon, Lam	310	4,25
Vogelherd	69,45	3 Zimmer	Balkon	310	4,46
Vogelherd	69,45	3 Zimmer	Balkon	310	4,46
Vogelherd	58	2 Zimmer	Terr., Abstellraum, Laminat	280	4,83
Vogelherd	58	2 Zimmer	Terrasse, Abstellr., Laminat	280	4,83

Lage	Größe in m ²	Wohnungstyp	Ausstattung	Kaltmiete	
				€ pro Monat	€ pro m ² Wfl.
Vogelherd	58	2 Zimmer	Terrasse, Laminat	280	4,83
Vogelherd	58	2 Zimmer	Abstellr. Laminat	280	4,83
Ziegelacker	85	3 Zimmer	neu renov.	295	3,47
Ziegelacker	85	3 Zimmer	---	315	3,71
Ziegelacker	56	2 Zimmer	Küche, Bad/WC, Balkon	245	4,38

Quelle: GMA-Auswertung von Oktober bis Dezember 2005

Tabelle 6: Mietpreisniveau auf dem Hofer Wohnungsmarkt (nach Teilräumen)

Lage	Anzahl der angebotenen Mietwohnungen			€ je m ² Mietfläche
	1 – 2 Zimmer	3 – 4 Zimmer	5 und mehr Zimmer	
Brunnenthal	2	2	-	3,10 – 8,00
Fabrikvorstadt	-	8	-	3,10 – 3,90
Hofeck	1	2	-	2,20 – 5,90
Innenstadt	41	31	2	2,50 – 6,90
Krötenbruck	7	7	-	2,50 – 5,80
Moschendorf	1	3	-	3,10 – 3,90
Münsterviertel	2	5	-	3,50 – 4,60
Neuhof	1	6	-	2,60 – 4,90
Vogelherd	4	4	-	4,20 – 4,80
Ziegelacker	1	2	-	3,40 – 4,40
Insgesamt	60	70	2	2,20 – 8,00

Quelle: GMA-Auswertung von Okt.-Dez. 2005, ca.-Werte

Tabelle 7: Verfügbare Wohnungen der Hofer Wohnungsgesellschaften

Daten	bg ¹	Stadterneuerung ²
angebotene Wohnungen	29	5
... davon 1 und 2 Zimmer	14	4
davon 3 Zimmer und mehr	15	1
Kaltmiete pro m ²		
... WE mit 1 – 2 Zimmern	€ 2,72 – 4,40	€ 3,04 – 5,19
... WE mit 3 und mehr Zimmern	€ 3,18 – 4,52	€ 4,01

¹ Internetseite der Baugenossenschaft Hof eG, Stand Juli 2006
² Internetseite der Stadterneuerung, Stand Juli 2006
 Quelle: GMA-Auswertung; ca.-Werte

2. Kaufpreise für Immobilien

Das Ergebnis der GMA-Recherchen zum Kaufpreisniveau von Wohnhäusern bzw. -immobilien in Hof sind in den Tabellen 8 – 14 zusammengefasst¹.

In der Auswertung der Einzelangaben zu Kaufpreisen von **Häusern** im Hof ist zunächst festzuhalten, dass Einfamilienhäuser im Schnitt höhere Preise als Doppel- und Reihenhäuser erzielen (vgl. Tab. 8). Auffällig ist auch, dass die Zahl der Immobilienanzeigen von Kaufobjekten im Umland weit höher liegt als im Stadtgebiet. Mit Ausnahme von Einfamilienhäusern zwischen 100 m² und 150 m² Wohnfläche, bei denen der Preis im Umland und in der Stadt etwa gleich hoch liegt, ist zu konstatieren, dass für Reihenhäuser die Spitzenpreise im Umland sogar über den Höchstpreisen des Stadtgebietes angesiedelt sind² (vgl. Tabellen 9 und 10).

Mit Bezug auf **Eigentumswohnungen** ist hervorzuheben, dass bei kleinen Eigentumswohnungen mit Wohnflächen unter 50 m² die Durchschnitts- und Höchstpreise im Umland ebenfalls über den Spitzenpreisen Hofs liegen. Auf etwa gleichem Niveau pendeln sich andererseits die Preise für Eigentumswohnungen der mittleren Größenkategorie ein. Ein sehr geringes Angebot ist in Hof bei größeren Eigentumswohnungen (100 m² Wohnfläche und mehr) festzustellen. Es wurden im Betrachtungszeitraum nur zwei WE im Hofer Anzeiger offeriert (vgl. Tab. 10).

¹ Die Reihenfolge der Angaben in den Tabellen 8 und 9 orientiert sich am m²-Preis.

² Dieser Vergleich gründet sich auf eine recht schmale Datenbasis auswertbarer Immobilienanzeigen.

Tabelle 8: Kaufpreisniveau auf dem Hofer Immobilienmarkt (Einzelangaben)

Lage	Größe Wfl. in m ²	Baujahr	Ausstattung	Kaufpreis	
				€	€/m ² Wfl.
Eigentumswohnungen					
Stadt	49		einfache Ausstattung, erzielbare Miete 200 €	8.500	173
Stadt	36		2 Zimmer, Garage, renoviert	12.000	333
Stadt	86		3 Zimmer, Lift, Loggia, Garage	39.500	459
Stadt	75		3 Zimmer, Balkon, Keller, Garage, guter Zustand	35.000	467
Stadt	59		2 Zimmer, Balkon, renoviert	27.900	473
Stadt	63	1956	3 Zimmer, Kochnische	30.000	476
Stadt	25	1971	1 Zimmer, Küche, Bad	15.000	600
Stadt	86	1967	4 Zimmer, Garage, Balkon, Keller, vermietet	52.000	605
Stadt	24	1996	1 Zimmer, EBK, Balkon, TG	14.800	617
Stadt	76	1972	Aufzug, Balkon, Garage, sonnig	49.000	645
Stadt	75		3 Zimmer, Lift, Loggia, Keller, Hausmeister	49.500	660
Stadt	87		3 Zimmer, Balkon, Keller, Garage, Grundstücksanteil	63.000	724
Stadt	39		1,5 Zimmer, Keller, TG,	40.000	1.026
Hof-Moschendorf	50-97		mehrere ETW zw. 50-97 m ² , saniert, Wintergarten, Balkon,		1.150
Stadt	97		3 Zimmer, 2005 saniert, Wintergarten, Balkon	114.000	1.175
Stadt	125	1995	4 Zimmer, Terrasse, 160 m ² Grund, Garage	155.000	1.240
Stadt	107		Top-Zustand, eigener Gartenanteil, Terrasse	135.000	1.262
Stadttrand	86	1994	3 Zimmer, Balkon, Garage	130.000	1.512
Stadt	79		3 Zimmer, EBK, Tiefgarage, Terrasse	159.000	2.013
Einfamilienhäuser					
Stadttrand	220	2005	inkl. Grundstück und Garage	125.950	573
Stadttrand	220	2005	inkl. Grundstück und Garage	125.950	573
Ortsteil	120		ÖZH, unterkellert	79.000	658
Stadttrand	166	1995	EG: 4 Zimmer (104 m ²), DG: Elwhg (3 Zimmer, 62 m ²), Dachterasse, Doppelgarage, 706 m ² Erbpachtgrund	130.000	783
Stadttrand	141	2005	Garage	125.000	887
Stadt	139	2005	sonnige Wohnlage, Innenausstattung nach Wahl	125.000	899
Stadttrand	140	2005	---	125.950	900
Stadttrand	140	2005	incl. Grundstück	125.950	900
Stadt	300		Nähe Klinikum, Dach, Hzg, Fenster neu, teilvermietet für 9.500 p.a.	270.000	900
Stadttrand	96		Siedlungshaus, 800 m ² Grund, Gartenhaus, Gewächshaus	95.000	990
Hof-Norden	95		Siedlungshaus, 800 m ² Grund, Garten- und Gewächshaus, Werkstatt	95.000	1.000

Lage	Größe Wfl. in m ²	Baujahr	Ausstattung	Kaufpreis	
				€	€/m ² Wfl.
Stadttrand	111	2005	30 m ² ausbaubar, vollunterkellert	119.000	1.072
Stadt	120	1963	freistehend, 750 m ² Grund	130.000	1.083
Stadt	190	1983	850 m ² Erbpachtgrund, neu renoviert	230.000	1.211
Stadt	180		6 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, Wohnküche, Garage, 850 m ² Grund	250.000	1.389
Hof-Theresienstein	220	1975	1-2 FH, DG ausbaufähig, Sauna, Doppelgarage, 1750 m ² Grund, renoviert	330.000	1.500
Stadt	120	1985	gepflegter Zustand, Garage, 771 m ² Erbpachtgrund	185.000	1.542
Stadt	150		Bungalow, Top-Zustand, Wintergarten, Innen-Außenkamin, Garage, 2200 m ² Grund	255.000	1.700
OT Krötenbruck	150		prämiertes 1-2 Fam.haus	260.000	1.733
Stadttrand	160	1987	2.048 Grund, Nähe Untreusee, mit Elwhg., Wintergarten, Gartenteiche, Gewächshaus	335.000	2.094
Stadt	120	1994	gehobene Ausstattung, HBG-Haus, 1000 m ² Erbpachtgrund	280.000	2.333
Doppelhäuser/Reihenhäuser					
Ortsteil	135		5 Zimmer, Garten, Erstbezug, hohe Schall- und Wärmedämmung, 18 WE in RH-Anlage	90.000	667
Zentrum	190		vor 10 Jahren renoviert	129.500	682
Stadttrand	160	1995	DHH, 370 m ² Grund, Doppel-Carport	195.000	1.219
Stadt	120		REH, 450 m ² Garten, Garage	150.000	1.250
Zweifamilienhäuser					
Stadt	300		individuell aufteilbar, Fenster, Hzg, Dach neu, teilverm. für 9.500 p.a.	270.000	900
Mehrfamilienhäuser					
Stadt	427	1899	Umbau 1950, teilunterkellert	60.000	141
Stadt	315		3 Fam., gr. Werkstatt (120 m ²), saniert, 770 m ² Grund	149.000	473
Stadt	230		4 WE, komplett renoviert, 120 m ² Grund	138.000	600
Zentrum	225		4 WE, neu saniert, in erweiterter FGZ	135.000	600
Quelle: GMA-Auswertung von Oktober bis Dezember 2005, ca.-Werte					

Tabelle 9: Kaufpreisniveau auf dem Immobilienmarkt des Hofer Umlandes (Einzelangaben)

Lage	Größe Wfl. in m ²	Baujahr	Ausstattung	Kaufpreis	
				€	€/m ² Wfl.
Eigentumswohnung					
Naila-Marxgrün	62		2 Zimmer, Esskü, Speisek, Laminat	26.000	419
Oberkotzau	58		3 Zimmer, DG, Garage	28.000	483
Schwarzenbach/Saale	110	1955	2 ETW á 55 m ² , Haus etwas ren. bedürftig, 1 Garage, Dach ausbaufähig, Keller, Garten	55.000	500
Döhlau	80		3 Zimmer, Terrasse, Garage	41.000	513

Lage	Größe Wfl. in m ²	Baujahr	Ausstattung	Kaufpreis	
				€	€/m ² Wfl.
Helmbrechts	70		Garage, Balkon, Keller- und Bodenanteil	36.000	514
Schwarzenbach/Saale	38	1994	super Zustand	22.800	600
Schauenstein	123		5 Zimmer, Garage	75.000	610
Naila	84		3 Zimmer, vermietet: 250 €/Monat inkl. Garage, professionelle Verwaltung	55.000	655
Bad Steben	58		2 Zimmer, Balkon, ÖZH, Kellerabteil, Garage	39.000	672
Naila	95		4 Zimmer, Lift, Balkon, Garage, Kellerabteil, ÖZH, 6.OG	66.000	695
Naila	75		3 Zimmer, ÖZH, gr. Balkon, Garage, niedrige NK	53.000	707
Selbitz-Rodesgrün	108		4 Zimmer, Garage, ÖZH, Terrasse	83.000	769
Leupoldgrün	71		---	58.800	828
Helmbrechts	70		3 Zimmer, Heizung, Fenster, Bad neu	60.000	857
Selbitz	50		2-Zi-Maisonette, Balkon, EBK, Stellplatz	44.000	880
Konradsreuth	90		3 Zimmer, Balkon, Garage, top renoviert	80.000	889
Oberkotzau	49,23		2 Zimmer, schöne Wohnlage, gepflegte Anlage	45.000	914
12 km vor Hof	86		4 Zimmer, Balkon, Dachboden, Keller, Garage, Stellplatz, super Zustand	79.000	919
Nähe Hof	86		4 Zimmer, WZ, Balkon, Speiseka, sep. WC, Abst.raum, Flur, Diele, Dachbodenzimmer, Kellerraum, Garage, Stellplatz	79.000	919
Schwarzenbach/Saale	80	1998	gepflegte Wohnanlage, Garage	75.000	938
Schwarzenbach/Saale	78	1998	gepflegte Wohnanlage, Garage	75.000	962
Oberkotzau	100		---	97.000	970
Rehau	97	1981	4,5 Zimmer, Balkon, Garage	95.000	979
Bad Steben	100	1992	4 Zimmer, Balkon, 3 ausgebaute Kellerräume, Garage, Gartenant.	99.000	990
Döhlau-Tauperlitz	106	1995	3 Zimmer, Balkon ca. 66 m ² , im Keller noch mal 3 Zimmer 40 m ² , 2 Garagen	119.000	1123
Selbitz	33	1993	1 Zimmer, EBK, Bad/WC, AR, Stellplatz, Kellerraum	39.000	1182
Rehau	72		2 Zimmer, TG, Balkon	88.000	1222
Helmbrechts	69	1994	Parterre, Balkon, Keller, Abstellraum, Garage, vermietet	98.000	1420
Bad Steben	46	1995	neuert. Appartement mit sonniger Terrasse in kleiner Wohnanlage, Stellplatz	69.500	1511
Döhlau-Tauperlitz	80	1995	3,5 Zimmer, Garage	125.000	1563
Einfamilienhäuser					
Köditz	118	1995	Vollkeller, 700 m ² Grund	16.800	142
Helmbrechts	350	2005	saniert, Gewölbekeller, Granitboden, freie Raumaufteilung möglich als Rohbauhaus mit fertiger Bauplanung	52.000	149
Rehau	200		altes Gewölbe, renovierungsbedürftig	29.900	150
Helmbrechts-Mischgebiet	225		plus 263 m ² Nutzfläche (Praxis...), Parkplätze, Rohbau: freie Planung möglich	64.500	287
Weißdorf	92		renoviert, Gewölbekeller, 146 m ² Grund	30.000	326
Oberkotzau	224		ren.bed., 507 m ² Grund, Schuppen, 2 Garagen	75.000	335
Rehau	140		6 Zimmer, unter Denkmalschutz, Warmlufthzg über Kachelofen, 437 m ² Grund	47.000	336

Lage	Größe Wfl. in m ²	Baujahr	Ausstattung	Kaufpreis	
				€	€/m ² Wfl.
Konradsreuth-Ahornberg	114		Garage, Scheune, Stall, sanierungsbed., 315 m ² Grund	40.000	351
Schwarzenbach-Saale	102	1951	renovierungsbed., 927 m ² Grund, voll unterkellert, EG: 3 Zi+Bad, OG: 3 Zi+Kammer, kl. Anbau, Garage, Abstellr.	38.000	373
Nähe Hof	150		ehem. Bauernhaus, Gewölbendecke, 750 m ² Grund, 2 Garagen	60.000	400
Raum Hof	195		---	80.000	410
Oberkotzau	160	1925	1-2 Fam, 525 m ² Grund, Nebengeb., 2 Garagen	75.000	469
Schwarzenbach-Martinlamitz	110		590 m ² Grund, Nachtspeicherhgz., unterkellert	57.000	518
Bad Steben-Thierbach	65		Garage, 406 m ² Grund	37.500	577
Helmbrechts, FGZ	100	1935	5 Zimmer, nicht rep-bed, Gas ZH, Dachterr, Doppelgar	59.000	590
Schwarzenbach-Saale	72		380 m ² Garten, renoviert, kl. Nebengeb.	49.000	681
Bad Steben-Bobengrün	153	1925	1-2 Fam., Garage, 482 m ² Grund	115.000	752
Schwarzenbach-Saale	140	1964	5 Zimmer, Gäste-WC, Gas-ZH, Kachelofen, 400 m ² Grund	109.000	779
Münchberg	195		670 m ² Grund, Solar, 2 Garagen, Gartenhaus	154.000	790
Schwarzenbach-Saale	160	2001	ehem. Bauernhaus, Innenstadt, Kreuzgewölbe, 1 Scheune, 300 m ² Nutzfläche, 600 m ² Grund	129.000	806
Geroldgrün	93		616 m ² Grund, voll unterkellert, ÖZH	75.000	806
Geroldgrün	80		im OG, kl. Werkstatt, ÖZH, 148 m ² Grund, Garage, teilunterkellert	65.000	813
Nähe Berg	92	1957	350 m ² Grund, ruhig, 2 Garagen, 5 Zimmer, Keller, Dachboden, Kunststoffenster neu, Ölhzg EG neu	74.900	814
Geroldgrün	100		400 m ² Garten, Garage, Schuppen, 1990 komplett renoviert	85.000	850
bei Töpen	155		1350 m ² Garten, massives Nebengebäude	132.000	852
15 km von Hof	80		fast vollst. renoviert, 100 m ² NF, 440 m ² Gartenanlage Doppelgarage, Gartenhaus, Kamin, Zisterne	69.000	863
Stammbach	110	2003	730 m ² Grund	95.000	864
Münchberg	140	1980	ELW im UG, 871 m ² Grund, Garage	125.000	893
Naila-Lippertsgrün	100		aufw. renoviert, 533 m ² Grund, Schuppen, Terrassen	91.000	910
Naila-Froschgrün	170		Einl.whg separat, komplett renoviert	155.000	912
Münchberg	150	1980	465 m ² Grund, sehr gepflegt, 2 Bäder, Garage	139.000	927
Sparneck	207	1960	2002 renoviert, DG neu, Kunststoffenster, Öl-ZH, 3 Etagen, 707 m ² Grund	195.000	942
16 km von Hof	120	1986	2 Garagen, Teich, 1.500 m ² Grund, Ölheizung	115.000	958
Helmbrechts	108	1958	4 Zimmer, Öl-HZ, Garage, 500 m ² Grund	105.000	972
Selbitz	150	1984	300 m ² Grund, Garage, Fußbohzg, Gashzg + Holzkessel, Alu-Fenster, Pergola, offener Kamin, Dachstudio, Loggia, 2 Bäder, Gäste WC, luxuriös	150.000	1000
Oberkotzau	235		Bungalow mit EWG, 2.500 m ² Grund, 2 Garagen	239.000	1017
Münchberg	110		342 m ² Grund, Garage, Heizung 2004	113.000	1027
Bad Steben	97		5 Zimmer, 524 m ² Grund, sehr gepflegt, Garage	100.000	1031
Oberkotzau	125		658 m ² Grund, 5 Zimmer, 2 Garagen, GZH	129.000	1032
Geroldgrün	125		1520 m ² Grund, ÖZH, Garage	130.000	1040

Lage	Größe Wfl. in m ²	Baujahr	Ausstattung	Kaufpreis	
				€	€/m ² Wfl.
Helmbrechts	190		Bungalow, 1580 m ² Garten, Sauna	199.000	1047
Münchberg	180		gepflegt, mit ELW (28 m ²), 1100 m ² Grund, Terr., Balkon	189.000	1050
Oberkotzau	235		Komf. Bungalow, Topzustand, 152 m ² und ELW 83 m ² , 2.500 m ² Grund	249.000	1060
Schwarzenbach-Wald	80		Flachbau, 600 m ² Grund, 2 Garagen, Grillplatz, EBK, Kaminofen, Blockhütte	85.000	1063
Feilitzsch	120		Keller	129.500	1079
Münchberg	173	1994	Haus 130 m ² + ELW 43 m ² , 1.301 m ² Grund	235.000	1358
Lichtenberg	65		Ferienpark	90.000	1385
Raum Hof	180	1995	770 m ² Grund, 3 Ki-Zi, Garage	250.000	1389
Regnitzlosau	90		---	135.000	1500
Oberkotzau	146	1995	5 Zimmer, Garage, Carport, gehob. Ausstattung, Neubaugebiet	220.000	1507
Gattendorf	140		Neubaugebiet, gehobene Ausstattung, Sauna, Doppelgarage	219.000	1564
Helmbrechts	120	1992	neuwertig, EFH mit ELW, 544 m ² Grund, Dach ausbaubar	189.000	1575
Helmbrechts	120		angelegter Garten, DG ausbaubar	189.000	1575
Zell	120	1997	Wintergarten, Sauna, 610 m ² Grund	189.000	1575
Schwarzenbach-Wald	125	2000	820 m ² Grund, 6+2 Zimmer, gehobene Ausstattung, Wohnkeller, Garage/Carport, bepfl. Garten, Solaranl, Holzterre, Gashzg	198.500	1588
Konradsreuth	110	2003	2 Garagen, Erbpachtgrund 600 m ²	175.000	1591
Helmbrechts	99,16	1999	4 Zimmer, 845 m ² Erbpachtgrund	160.000	1614
Münchberg	150		exklusiv	250.000	1667
Trogen	124	2003	massives Niedrigenergiehaus, ohne Keller	215.000	1734
Rehau	170		EFH oder ZFH, Topzustand, gehobene Ausstattung, beste Wohnlage, 1.600 m ² Garten, 8 Zimmer	300.000	1765
Döhlau-Tauperlitz	127	2006	EBK, 1.081 m ² Grund,	230.000	1811
Köditz	135	2002	Niedrigenergiehaus, ideal für Allergiker, Topzustand, 700 m ² Grund, Doppelgarage	249.000	1844
Selbitz	143		Niedrigenergiehaus, hochwertige Ausstattung, 790 m ² Grund, Kaminofen, Sauna	265.000	1853
Rehau	120	1999	Photovoltaikanlage, 997 m ² Grund, Doppelgarage	230.000	1917
Doppelhäuser/Reihenhäuser					
Münchberg	100	1926	RMH, 5 Zimmer, kl. Garten	30.000	300
Rehau-Ziegelhütte	150		älteres RMH, 2 Wohnungen, 6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 330 m ² Grund	50.000	333
Berg	90	1925	DHH plus Keller, Dach, nebengeb., Garage, ZH, 475 m ² Grund	46.000	511
Münchberg	95		DHH, schöner Garten, Garage, renov.bed.	49.000	516
Rehau	110	1960	DHH mit Anbau 1976, 5 Zimmer, Nebengebäude 45 m ² , Garage, 546 m ² Grund	59.000	536
Rehau-Ziegelhütte	125		DHH, 5 Zimmer, Gas ZH, Kunststofffenster, 370 m ² Grund	80.000	640
Zedtwitz	135		5 Zimmer, Garten in gepflegter RH-Anlage mit 18 WE, z. T. Erstbezug, hohe Wärm. und Schalldämmung	90.000	667
Schwarzenbach-Martinlamitz	100		DHH, Dach, Fenster, GZH neu, 1200 m ² Grund, Garage	78.000	780

Lage	Größe Wfl. in m ²	Baujahr	Ausstattung	Kaufpreis	
				€	€/m ² Wfl.
Schauenstein	112		RH, 235 m ² Grund, Balkon, Garage, Kellerausgang	99.000	884
Regnitzlosau	105	1960	DHH, 6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, voll unterkellert, 2.051 m ² Grund, Öl-Einzelöfen	95.000	905
Schwarzenbach-Saale	115	1935	REH, 2001 renoviert, 600 m ² Grund, Garage	106.000	922
Stambach	120		DHH, top renoviert, 2 Garagen	115.000	958
Helmbrechts	150		REH mit Einl.whg, 360 m ² Garten, Carport	145.000	967
Bas Steben	200		DHH, 1165 m ² Grund, erweitert und umgebaut 2002, kl. Restarbeiten noch auszuführen, 2 Garagen	199.000	995
Nähe Hof	145	1994	RH mit ELW, Top-Ausstattung, Parkett, 3 Bäder, 2 Garagen, Massiv-Ziegel, 280 m ² Grund	155.000	1069
bei Helmbrechts	100		DHH, Kaminofen, Garten, top renoviert	115.000	1150
Rehau	145	1950	DHH mit Anbau 2000, gr. Garage, 5 Zimmer, 711 m ² Grund	169.000	1166
Feilitzsch-Zedtwitz	140	1992	1100 m ² Grund, Doppelgarage	240.000	1714
Zweifamilienhäuser					
Schwarzenbach-Wald	222,68	1920	ZFH, 360 m ² Grund,	82.300	370
Bad Steben	250		Laden im EG, ÖZH, 550 m ² Grund	109.000	436
Münchberg	225		700 m ² Grund, 2 Garagen, neu renoviert	120.000	533
Bobengrün	247		1000 m ² Grund, ÖZH	159.000	644
Döhlau	333		1.000 m ² Grund, lfd. renov., Balkone, Garage, Sauna	225.000	676
Bad Steben	250		ZFH in Alleinlage, 9.500 m ² Grund	250.000	1000
Mehrfamilienhäuser					
Helmbrechts	350		4 sep. WE, 480 m ² Grund, renovierungsbedürftig	34.000	97
Helmbrechts	450		als Rohbau zur Fertigstellung -gerne mit Planung	48.000	107
Naila	266		21 Zimmer, 3 Garagen, als Ausbauhaus, 1065 m ² Grund	40.000	150
Berg	260		3 Fam., 551 m ² Grund, Um- und Ausbau begonnen, für Heimwerker	95.000	365
Lichtenberg	225		2 mal 4 Zi, Küche Bad; 1mal 1 Zi, Küche, Bad; 550 m ² Grund, 3 Garagen Nebengebäude	129.000	573
Oberkotzau	780	1993	10 Wohng, 10 Garagen, komplett vermietet, 1390 m ² Grund, Jahresnettokaltmiete: 49.300 €	548.000	703
Sparneck	207	1960	3 Fam., 2002 total renoviert, Kunststoffenster, Öl-ZH, Doppelgarage, 707 m ² Grund, Warmluftöfen i EG und 1. OG	180.000	870
3 km vor Hof	152	1994	REH mit ELW, Massiv-Ziegel, Topzustand, 3 Bäder, 1 Garage, 330 m ² Grund	143.000	941
Konradsreuth	383	1995	4 WE, Gebäude- und Freifläche 651 m ²	400.000	1044

Quelle: GMA-Auswertung von Oktober bis Dezember 2005, ca.-Werte

Tabelle 10: Kaufpreisvergleich nach Immobilientyp in Hof und im Umland

Daten	Stadt Hof			Landkreis Hof		
	Anzahl d. Angebote	Preisspanne €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis €/m ² Wfl.	Anzahl d. Angebote	Preisspanne €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis €/m ² Wfl.
Eigentumswohnungen						
< 50 m ² Wfl.	5	330 – 1.030	550	47	600 – 1.510	1.050
50 m ² Wfl. < 100 m ² Wfl.	11	460 – 2.010	840	20	480 – 1.950	850
100 m ² Wfl. und mehr	2	1.240 – 1.260	---	6	500 – 1.120	830
Einfamilienhäuser						
< 100 m ² Wfl.	2	990 – 1.000	---	12	330 – 1.610	960
100 m ² Wfl. < 150 m ² Wfl.	9	660 – 2.330	1.140	29	140 – 1.920	1.130
150 m ² Wfl. und mehr	10	570 – 2.090	1.250	23	150 – 1.770	850
Doppelhäuser / Reihenhäuser						
< 100 m ² Wfl.	---	---	---	2	510 – 520	---
100 m ² Wfl. < 150 m ² Wfl.	2	670 – 1.250	---	13	300 – 1.710	900
150 m ² Wfl. und mehr	2	680 – 1.230	---	3	330 – 1.000	770

Quelle: GMA-Auswertung von Immobilienanzeigen in der Frankenpost Oktober – Dezember 2005, Werte gerundet

Tabelle 11: Kaufpreise von Häusern in Hof nach Baujahr

Haustyp	Kaufpreise in €/m ² Wfl.			
	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 – 1979	Baujahr ab 1980	ohne Angabe des Baujahrs
Einfamilienhaus, freistehend	---	1.080 – 1.500	570 – 2.330	660 – 1.730
Doppelhaushälfte, Reihenhaus	---	---	1.220	670 – 1.250
Zweifamilienhaus	---	---	---	900
Mehrfamilienhaus	140	---	---	470 – 600

Quelle: GMA-Auswertung der Immobilienangebote im Hofer Anzeiger im Oktober bis Dezember 2005

Tabelle 12: Hausangebote in Hof nach Baujahr

Haustyp	Zahl der Angebote (in Klammern Prozentanteil am Gesamtangebot)				
	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 – 1979	Baujahr ab 1980	ohne Angabe des Baujahrs	insgesamt
EFH freistehend	0 (0 %)	2 (5 %)	14 (33 %)	10 (24 %)	26 (62 %)
DHH, Reihenh.	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (2 %)	8 (19 %)	9 (21 %)
Zweifam.haus	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (2 %)	1 (2 %)
Mehrfam.haus	1 (2 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	5 (13 %)	6 (15 %)
Insgesamt	1 (2 %)	2 (5 %)	15 (35 %)	24 (58 %)	42 (100 %)

Quelle: GMA-Auswertung der Immobilienangebote im Hofer Anzeiger im Oktober bis Dezember 2005

Tabelle 13: Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Hof im Überblick

Wohnungsgröße	Kaufpreise (in €/m ²)
1 - 2 Zimmer, ca. 20 – 60 m ²	330 – 1.030
3 - 4 Zimmer, ca. 61 – 120 m ²	460 – 2.010
Quelle: GMA-Auswertung der Immobilienangebote im Hofer Anzeiger im Oktober bis Dezember 2005	

Tabelle 14: Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen in Hof im Überblick

Wohnungsgröße	Zahl der Angebote (in Klammern Prozentanteil am Gesamtangebot)
1 - 2 Zimmer, ca. 20 – 60 m ²	7 (35 %)
3 – 4 Zimmer, ca. 61 – 120 m ²	13 (65 %)
mehr als 4 Zimmer, ca. 90 – 110 m ²	0 (0 %)
insgesamt	20 (100 %)
Quelle: GMA-Auswertung der Immobilienangebote im Hofer Anzeiger im Oktober bis Dezember 2005	

3. Kaufpreise für Baugrundstücke

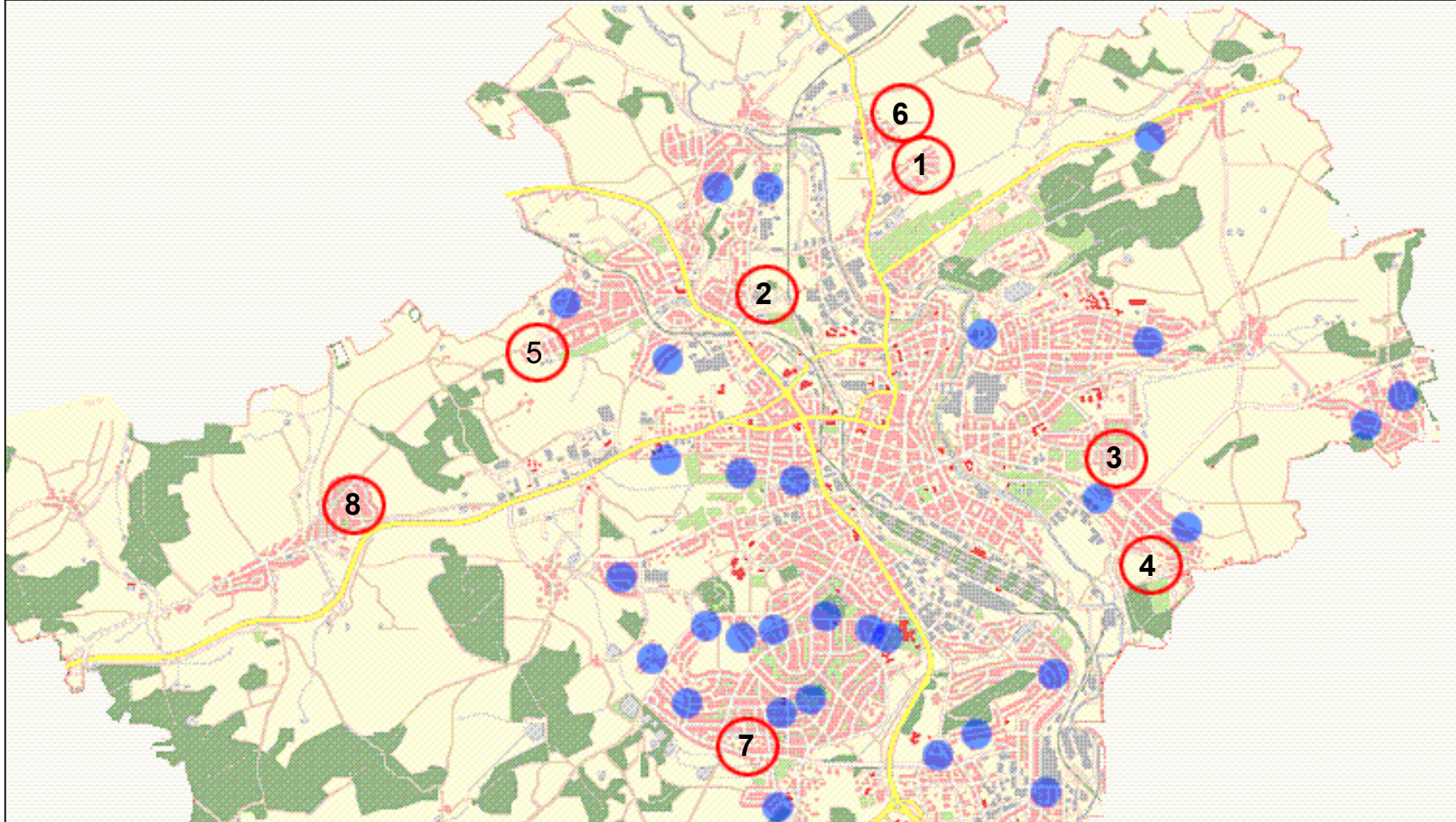
Innerhalb Hofs sind derzeit an verschiedenen Orten Baugebiete und Baugrundstücke vorhanden (vgl. Karte 2). Nach Angaben der Stadtverwaltung sind im Einzelnen folgende **Baugebiete**¹ ausgewiesen:

- „Am Hauptmannsweg“
- „Am Teufelsberg“
- Barrierefreies „Wohnen unterm Warturm“ (auch Erbpacht-Grundstücke)
- „Pfarrhofstraße“ (alles Erbpacht-Grundstücke)
- „Quetschenweg“
- „Trappenberg“ (auch Erbpacht-Grundstücke)
- „Wilhelm-Kohlhoff-Straße“
- „Wölbattendorf Ost II“ (auch Erbpacht-Grundstücke).

Die genannten Wohnbaugebiete werden nachfolgend kurz beschrieben.

¹ Siehe auch Homepage der Stadt Hof.

Karte 2: Ausgewiesene Wohnbaugebiete und Wohnbaugrundstücke in Hof



○ Wohnbaugebiete

● Wohnbaugrundstücke

1 „Am Hauptmannsweg“

2 „Am Teufelsberg“

3 „Wohnen unterm Wartturm“

4 „Pfarrhofstraße“

5 „Quetschenweg“

6 „Trappenberg“

7 „Wilhelm-Kohlhoff-Straße“

8 „Wölbattendorf Ost II“

Quelle: Angaben der Stadt Hof, Homepage der Stadt Hof; GMA Bearbeitung

▪ **Baugebiet „Am Hauptmannsweg“**

Im Baugebiet „Am Hauptmannsweg“ sind noch 12 Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha frei. Die Preisspanne für Bauland liegt zwischen 80,00 € und 95,00 € je m² (inkl. Erschließung). Bis auf 2 Grundstücke, die im Besitz der Stadt Hof sind, sind alle übrigen Grundstücke im Privateigentum.

▪ **Baugebiet „Am Teufelsberg“**

Die im Baugebiet „Am Teufelsberg“ noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden 3 Parzellen belaufen sich insgesamt auf ca. 0,2 ha. Der Preis, der im Privatbesitz befindlichen Grundstücke, beträgt 73,00 € je m² (teilerschlossen).

▪ **Baugebiet „Wohnen unterm Wartturm“**

Im Baugebiet „Wohnen unterm Wartturm“ stehen noch 6 Baugrundstücke mit ca. 0,9 ha zur Verfügung. Dabei handelt es sich sowohl um Kaufgrundstücke zum Preis von 90,00 € je m², als auch um Erbpachtgrundstücke. Die Erbpacht liegt pro m² und Jahr bei ca. 1,70 € je m². Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Besitz der Baugenossenschaft Hof eG, aber auch im privaten und städtischen Besitz.

▪ **Baugebiet „Pfarrhofstraße“**

Das Baugebiet „Pfarrhofstraße“ befindet sich im städtischen Besitz. Insgesamt steht hier eine Fläche von ca. 1,2 ha zur Verfügung, die sich auf 17 Parzellen verteilt. Es handelt sich um Erbpachtgrundstücke, deren Kosten sich auf 1,80 € je m²/Jahr zuzüglich Erschließungskosten belaufen.

▪ **Baugebiet „Quetschenweg“**

Im Baugebiet „Quetschenweg“ stehen noch 2 Grundstücke mit etwas über 0,1 ha zur Verfügung. Die Privatgrundstücke sollen zum Preis von etwa 60,00 € je m² veräußert werden.

▪ **Baugebiet „Trappenberg“**

Im Baugebiet „Trappenberg“ stehen noch 6 Parzellen mit insgesamt ca. 0,4 ha zur Verfügung. Sie befinden sich teils im städtischen, teils im Privatbesitz. Die städtischen Grundstücke sollen für einen Erbpachtzins von 1,80 €/m² veräußert werden. Die Preisvorstellungen für die Privatgrundstücke belaufen sich auf ca. 60,00 € je m².

▪ **Baugebiet „Wölbattendorf Ost II“**

Im Baugebiet „Wölbattendorf Ost II“ können auf insgesamt ca. 1,8 ha Fläche, die sich auf 18 Parzellen verteilen, Wohnimmobilien errichtet werden. Die Preisvorstellungen für städtische Grundstücke belaufen sich auf ca. 39,00 € je m² (ohne Erschließungskosten). Die Privateigentümer verlangen für die Grundstücke zwischen 45,00 € und 53,50 € je m².

▪ **Baugebiet „Wilhelm-Kohlhoff-Straße“**

Das Baugebiet „Wilhelm-Kohlhoff-Straße“ befindet sich komplett in Privatbesitz. Die Preisvorstellungen belaufen sich auf 100,00 €/m² (zzgl. Erschließung). Insgesamt sind im Wohngebiet noch knapp 0,9 ha zu überbauen. Sie teilen sich auf 23 Parzellen auf.

Zusätzlich existieren im gesamten Stadtgebiet noch zahlreiche Einzelparzellen, die bebaubar sind (siehe Karte 2). Nach Angaben der Stadt Hof handelt es sich um ca. 60 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 7,1 ha. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Lediglich 5 Parzellen gehören der Stadt. Die Preisspanne für die Grundstücke liegt zwischen 36,00 € und 130,00 €/m². Die m²-Preise für städtische Wohnbauflächen liegen zwischen 54,00 € und 95,00 €.

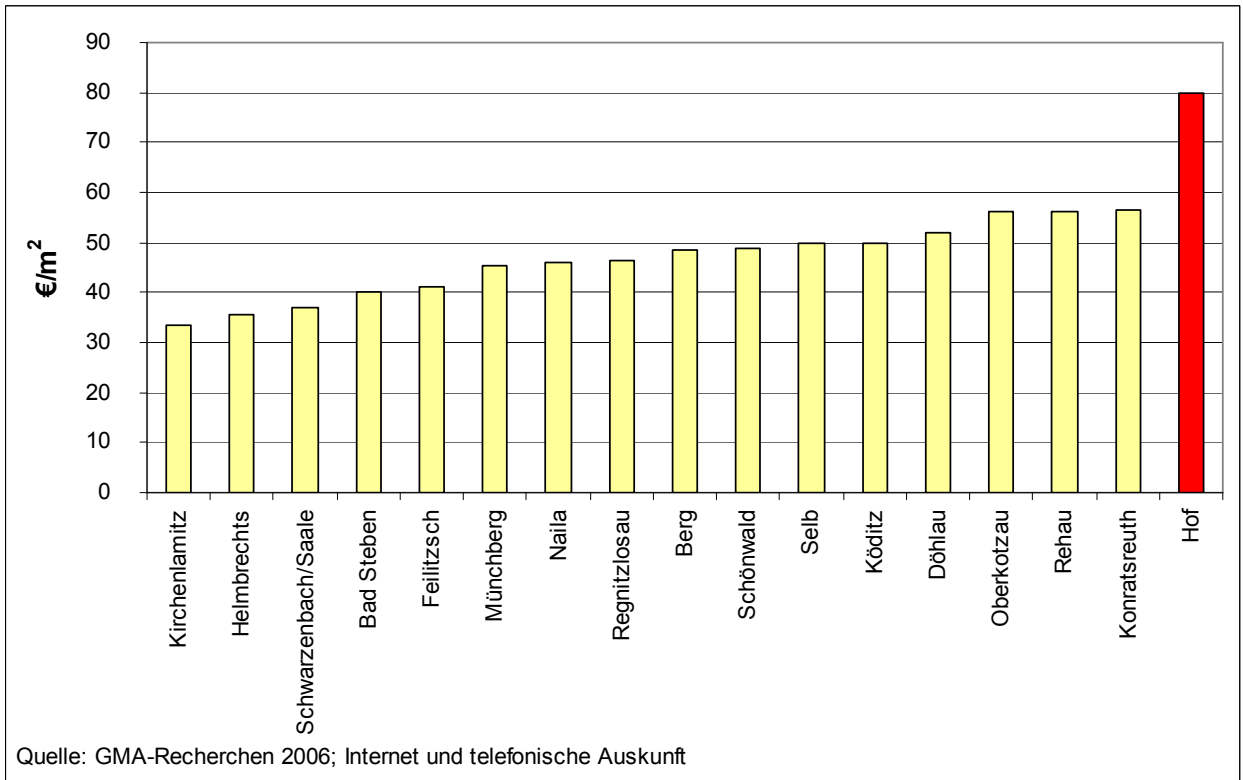
Zusammenfassend ist festzustellen, dass **in Hof derzeit rund 13,6 ha Wohnbauland zur Verfügung** stehen. Hiervon entfallen ca. 6,5 ha auf ausgewiesene Baugebiete sowie 7,1 ha auf Einzelparzellen.

Im Vergleich mit den Umlandkommunen zeigt sich, dass Hof mit seinem Preisniveau für Wohnbauland relativ hoch angesiedelt ist. Kleinere Gemeinden in der Region offerieren ihre Flächen z. T. erheblich billiger als die Stadt Hof (vgl. Tab. 15 und Abb. 1).

Tabelle 15: Grundstückskosten für kommunales Wohnbauland in Hof und in Umlandkommunen

Kommune	Kaufpreis
Bad Steben, Markt	40,00 €/m ² inkl. Erschließung
Berg, Gemeinde	48,50 €/m ² inkl. Erschließung
Döhlau, Gemeinde	52,00 €/m ² inkl. Erschließung
Feilitzsch, Gemeinde	40,00 € – 51,00 €/m ² inkl. Erschließung
Helmbrechts, Stadt	35,45 €/m ² inkl. Erschließung
Hof, Stadt	65,00 – 95,00 €/m² inkl. Erschließung
Kirchenlamitz, Stadt	32 – 35 €/m ² inkl. Erschließung
Köditz, Gemeinde	50,00 €/m ² inkl. Erschließung
Konradsreuth, Gemeinde	56,50 €/m ² inkl. Erschließung
Münchberg, Stadt	40,00 – 51,00 €/m ² ohne Erschließung
Naila, Stadt	46,00 €/m ² inkl. Erschließung
Oberkotzau, Markt	56,24 €/m ² inkl. Erschließung
Rehau, Stadt	51,39 – 61,22 €/m ² inkl. Erschließung
Regnitzlosau, Gemeinde	46,50 €/m ² inkl. Erschließung
Schwarzenbach a. d. Saale, Stadt	34,00 – 40,00 €/m ² inkl. Erschließung
Selb, Stadt	50,00 €/m ² inkl. Erschließung
Schönwald, Stadt	45,00 – 53,00 €/m ² inkl. Erschließung
Quelle: GMA-Recherchen 2006; Internet und telefonische Auskunft, ca.-Werte	

Abb. 1: Durchschnittliche Baulandpreise im regionalen Vergleich



IV Prognose des Wohnungsbedarfs bis 2020

Als Einflussgrößen der Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hof sind folgende Parameter zu beachten:

- die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte
- die Eigentümerquote
- der Wohnflächenverbrauch.

Die Prognose der Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung basiert dabei im Wesentlichen auf einer Einschätzung der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltesentwicklung, zumal für die beiden anderen Kriterien (Eigentümerquote, Wohnflächenverbrauch) innerhalb des Betrachtungszeitraumes bis 2020 ein gewisses Maß an Persistenz anzunehmen ist.

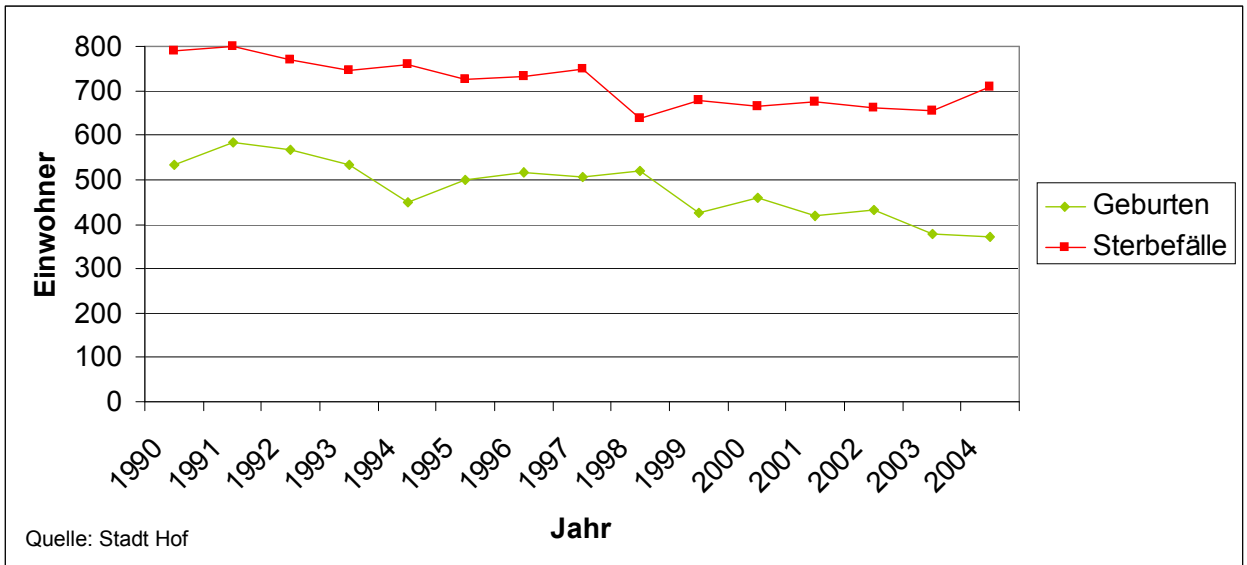
1. Bevölkerungsentwicklung seit 1990

Neben den quantitativen und qualitativen Grundlagendaten des Hofer Wohnungsmarktes stellt die Bevölkerungsentwicklung den zentralen Faktor für eine Einschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnungen dar. Dabei sind folgende Aspekte näher zu betrachten:

- der natürliche Bevölkerungssaldo (= Verhältnis von Geburten- zu Sterbehäufigkeit)
- der Wanderungssaldo (= Verhältnis von Zu- und Fortzügen).

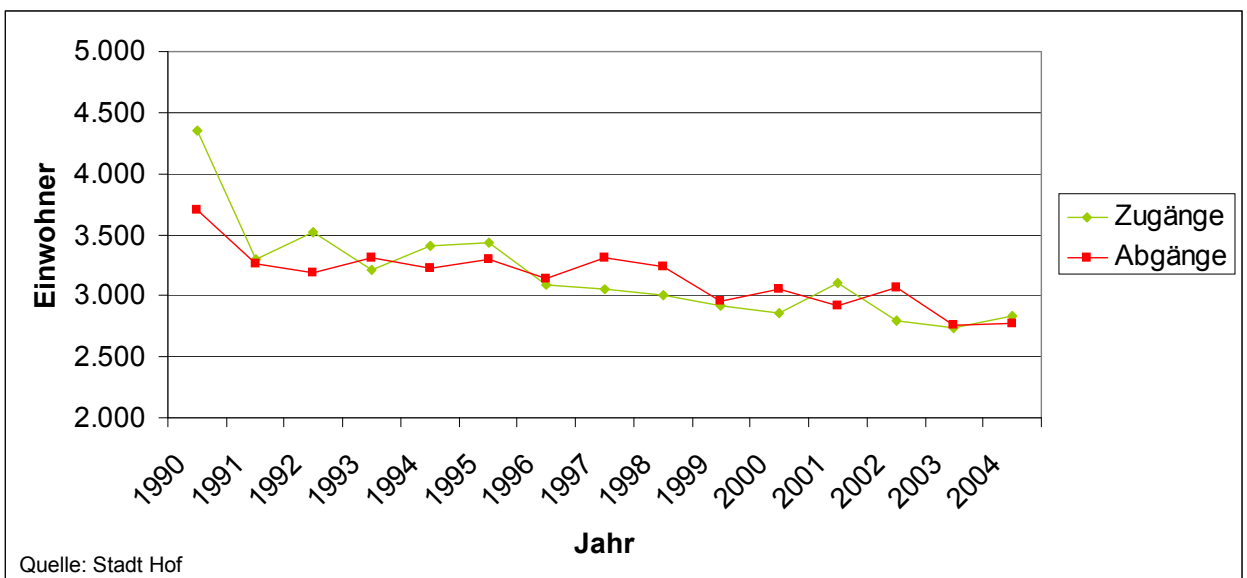
Aus der vergangenheitsbezogenen Analyse der demografischen Tendenzen in Hof ist zunächst abzuleiten, dass die natürlichen Bevölkerungsbewegungen im Oberzentrum von einem Sterbeüberschuss geprägt waren; d.h. die Anzahl der Sterbefälle überstieg seit 1990 durchweg die der Geburten. Diese Entwicklung hat sich seit 1998 sogar etwas ausgeweitet (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Hof 1990 - 2004



Ein differenzierteres Bild ergibt sich bei einer Betrachtung der Wanderungsbewegungen. War nach der Wende zunächst ein erheblicher Zuzug im Stadtgebiet festzustellen¹, so reduzierte sich dieser in den darauffolgenden Jahren drastisch. Der Wanderungssaldo gestaltete sich dadurch insbesondere in den Jahren 1993, 1996 – 2000 und 2002 / 2003 negativ, d.h. die Emigration war größer als die Immigration (vgl. Abb. 3).

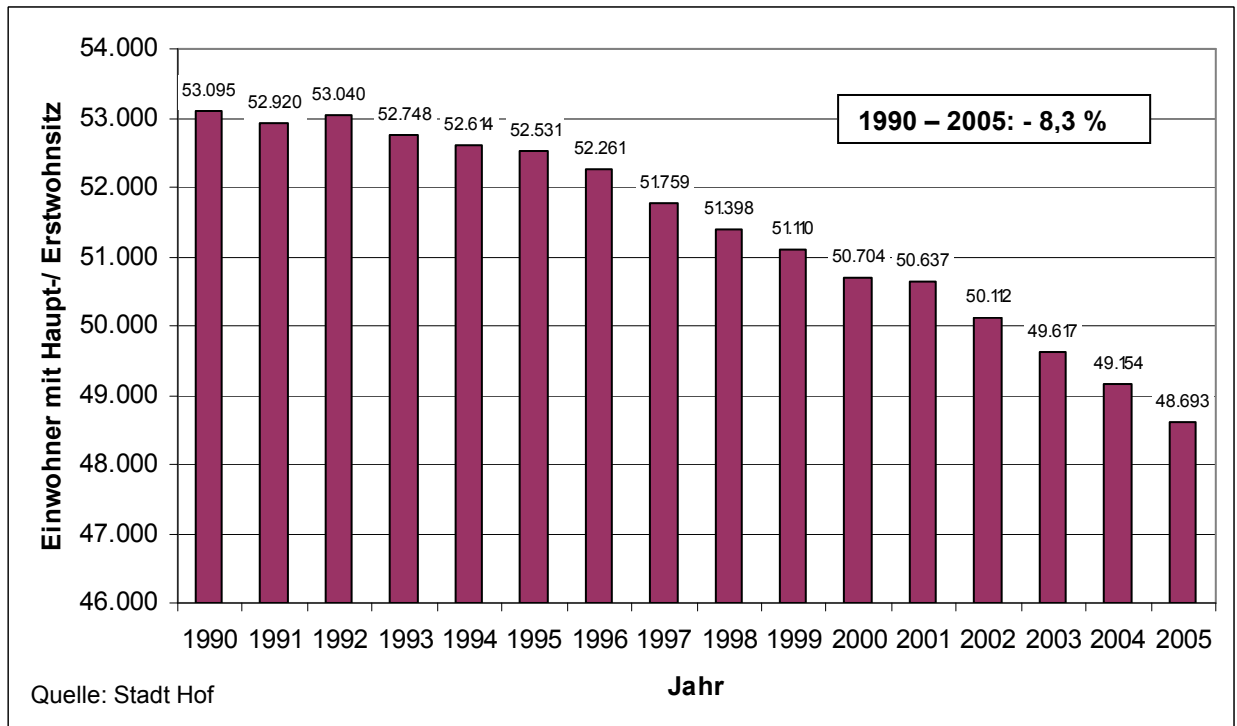
Abb. 3: Wanderungsbewegungen in Hof 1990 - 2004



¹ Insbesondere zwischen 1990 und 1991.

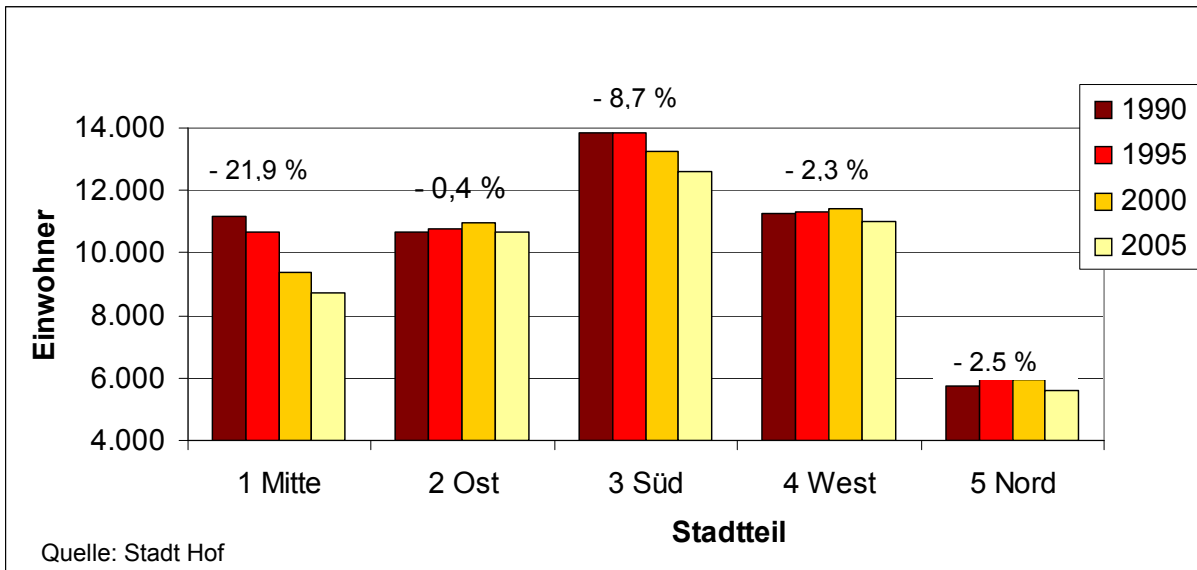
Die Entwicklung der Einwohnerzahlen von Hof korrespondiert mit den beschriebenen Trends. Seit 1990 hat sich die Bevölkerung um rd. 4.400 Personen verringert. Dies entspricht einem Rückgang von 8,3 % (siehe Abb. 4).

Abb. 4: Einwohnerentwicklung Hof's von 1990 - 2005



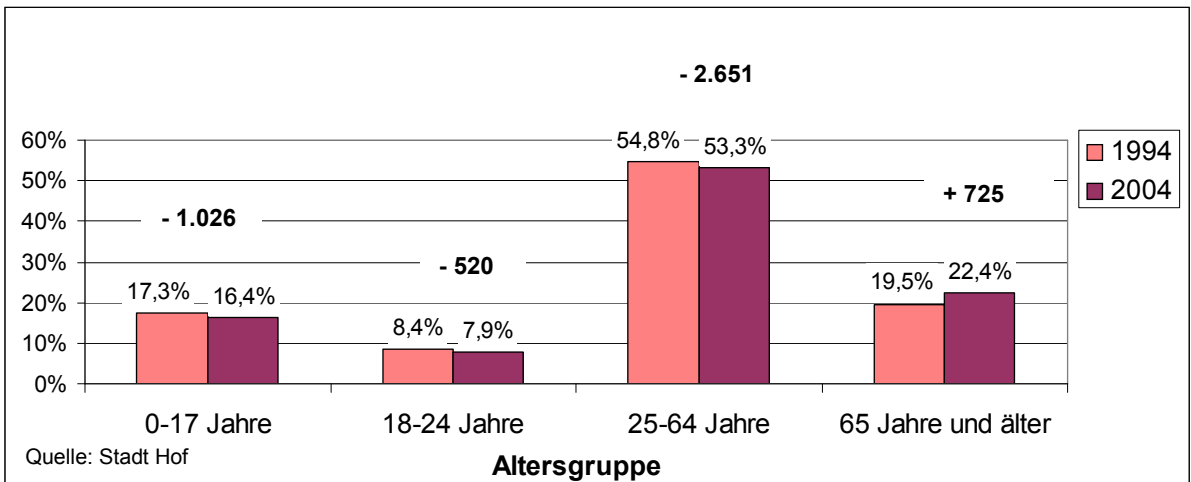
In einer Betrachtung der Einwohnerentwicklung nach Stadtteilen zeigt sich, dass der Stadtteil Mitte mit fast 22 % den bei weitem höchsten Bevölkerungsverlust zu verkraften hatte. Demgegenüber fielen die Einwohnerrückgänge in den Stadtteilen Süd (- 8,7 %), West (- 2,3 %) und Nord (- 2,5 %) deutlich geringer aus. Seinen Bevölkerungsstand nahezu halten konnte der Stadtteil Ost (- 0,4 %).

Abb. 5: Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung in Hof 1990 – 2005



Im Abgleich der Wohnungsbestandsentwicklung in Hof und den dargestellten Bevölkerungszahlen werden erhebliche Diskrepanzen transparent. Der Wohnungsbestand ist zwischen 1995 und 2004 lt. amtlicher Statistik um ca. 11 % angestiegen, während die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um ca. 6 % abgenommen hat.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen



Im Zuge der beschriebenen Einwohnerentwicklungen hat in Hof ein demografischer Wandel eingesetzt. Zwischen 1994 und 2004 ist in Hof – dem Trend im Bundesgebiet folgend – der Altersdurchschnitt der Bevölkerung weiter angestiegen. So nahm die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren im Betrachtungszeitraum um über 700 zu. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ging hingegen um 1.026 zurück.

2. Bevölkerungsprognose bis 2020

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Hof bis zum Jahr 2020 basiert auf einer Fortschreibung der Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren, unter Berücksichtigung von Altersverschiebungen, Fertilitätsraten und dem Wanderungsverhalten. Um Spannbreiten der möglichen Entwicklung abzubilden, wurde die Bevölkerungsvorausschätzung in drei Szenarien errechnet¹:

a) Trendszenario linear

Das „Trendszenario linear“ geht von einem linearen Rückgang der Bevölkerung in Hof aus. Grundlagen für die Prognose sind die prozentualen Mittelwerte der Bevölkerungsverluste in den vergangenen Jahren. Das „Trendszenario linear“ bildet hierbei methodisch ein relativ günstiges Szenario der Bevölkerungsentwicklung ab, weil es unterstellt, dass sich wesentliche demografische Parameter zukünftiger nicht schlechter als in der Vergangenheit entwickeln.

b) Komponentenszenario positiv

Grundlage für die Berechnungen im „Komponentenszenario positiv“ war die Bevölkerungsentwicklung² der vergangenen Jahre in Hof. Speziell berücksichtigt wurden im Szenario die altersspezifischen Sterberaten, das altersspezifische Wanderungsverhalten sowie die durchschnittliche Fertilität der letzten 10 Jahre (= 1,38) im Bundesgebiet. Das „Komponentenszenario positiv“ stellt aus gutachterlicher Sicht den „wahrscheinlichsten Fall“ der Bevölkerungsentwicklung in Hof dar.

c) Komponentenszenario negativ

Das „Komponentenszenario negativ“ basiert auf denselben Daten bzw. Berechnungsschritten wie das „Komponentenszenario positiv“ mit dem Unterschied, dass die aktuelle

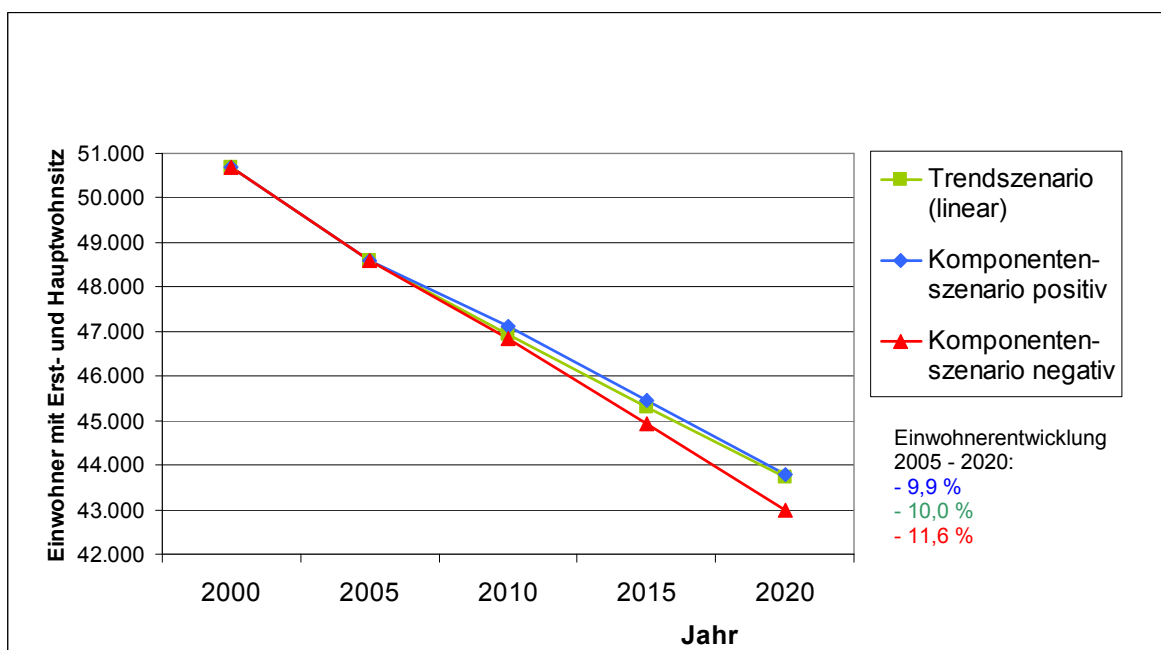
¹ Eine qualifizierte Prognose konnte nur für die Gesamtstadt erstellt werden, da vergangenheitsbezogene Daten nach Altersgruppen auf Stadtteilebene nicht zur Verfügung standen.

² Bevölkerung mit Haupt- bzw. Erstwohnsitz in Hof.

Fertilität der Stadt Hof (= 1,18) in die Zukunft fortgeschrieben wurde. Das Komponentenszenario negativ ist aus gutachterlicher Sicht als „Worst-Case-Szenario“ anzusehen.

Die Prämissen der einzelnen Szenarios führen zu unterschiedlichen Prognoseergebnissen. So liegt die Einwohnerzahl des Jahres 2020 im „Trendszenario linear“ bei ca. 43.700. Geringfügig positiver stellt sich das Ergebnis beim „Komponentenszenario positiv“ dar. Die Einwohnerzahl liegt hier im Jahr 2020 bei ca. 43.800. Beim „Komponentenszenario negativ“ ist der größte Bevölkerungsschwund zu erwarten. Er beträgt gegenüber 2005 etwa 5.700 Einwohner. Der Bevölkerungsstand Hof's läge dann nur noch bei rd. 43.000 (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Einwohnerprognose für die Stadt Hof bis 2020 nach Szenarien



Insgesamt ist zu konstatieren, dass das „Komponentenszenario positiv“ bis 2020 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 9,9 %, das „Trendszenario linear“ von ca. 10,0 % und das „Komponentenszenario negativ“ von ca. 11,6 % erwarten lässt.

Bezüglich der Haushaltszahlen liegen für Hof keine statistisch abgesicherten Zahlen vor, jedoch lässt sich für eine Analyse und Prognose ersatzweise die Belegungsdichte je Wohneinheit heranziehen, die sich rechnerisch aus der Gegenüberstellung von Einwohnern und der Zahl der Wohneinheiten im Stadtgebiet ergibt. Im Jahr 2004 lag die Be-

gungsdichte gemäß amtlicher Statistik in Hof durchschnittlich bei rd. 1,8 Personen je WE. Sie lag erwartungsgemäß niedriger als im Landkreis Hof (2,0 Personen je WE) oder im Freistaat Bayern (2,2 Personen je WE)¹. In Anbetracht der prognostizierten demographischen Entwicklung bis 2020 (deutliche Einwohnerrückgänge, Zunahme der Personen im Rentenalter, Zunahme allein Lebender) sowie sukzessive weiter steigenden Ansprüchen der Bürger an die Wohnflächenausstattung wird in Hof bis zum Jahr 2020 ein Prognosewert von 1,7 Personen pro belegter WE angesetzt.

3. Eigentümerquote / Baufertigstellungen

Exakte Angaben zum privaten Anteil des Hofer Wohnungsbestands liegen derzeit nicht vor². Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die Eigentumsquote in Hof zukünftig weiter erhöhen wird, u. a. deshalb, weil Wohneigentum als effiziente Form der Altersvorsorge an Bedeutung gewinnt. So ist nicht verwunderlich, dass in Deutschland der Trend zum eigenen Haus, trotz Wegfalls der Eigenheimzulage ungebrochen ist.

In Hof lag der Anteil von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bei den Baufertigstellungen der Jahre 2000 – 2005 durchschnittlich bei 87,5 %. Tendenziell ist hierbei in den vergangenen Jahren ein Anstieg des durchschnittlichen Anteils dieser Wohnformen zu konstatieren (vgl. Tab. 16). In Anbetracht der verfügbaren Neubauf Flächen in Hof ist nach gutachterlicher Einschätzung damit zu rechnen, dass sich dieser Trend in den kommenden Jahren auf relativ hohem Niveau verstetigen wird.

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand: 31.12.2004. Neuere Daten lagen zum Erstellungszeitpunkt der Analyse nicht vor.

² Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der Wohneinheiten im privaten Besitz bei 42,6 %, in Bayern bei 48,9 %. Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Stand 31.12.2002, Statistisches Jahrbuch 2005.

Tabelle 16: Fertigstellung von Wohngebäuden in Hof 2000 – 2005

Jahr	Wohngebäude		Wohnungen	
	insgesamt	davon mit 1 oder 2 WE	insgesamt	je Wohngebäude
2000	111	106	147	1,3
2001	76	72	135	1,8
2002	56	53	76	1,4
2003	60	60	65	1,1
2004	28	26	69	2,5
2005	29	29	33	1,1
Durchschnitt 2000 – 2005	60,0	57,6	87,5	1,5
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung				

4. Wohnflächenverbrauch

Wie ein statistischer Vergleich zeigt, verfügt Hof aktuell über eine relativ niedrige Flächenausstattung je Wohneinheit (vgl. Tab. 17). Sie liegt deutlich unter den Durchschnittswerten des Landkreises Hof, des Freistaates Bayern und des Bundesgebietes. Nur weil die Leerstandsquote in Hof ebenfalls relativ hoch ist¹ und die vorhandenen Wohneinheiten dadurch statistisch von weniger Personen bewohnt werden, besitzt die Stadt eine höhere Flächenausstattung je Einwohner als der Freistaat Bayern oder die Bundesrepublik.

¹ Im Jahr 2002 betrug die Leerstandsquote in Wohnungen des Bundesverbands Deutscher Wohnungsunternehmen in den alten Bundesländern 3,0 % und in den neuen 14,0 % (vgl. Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen: GdW-Jahrstatistik 2005). In Hof liegt die von der GMA ermittelte Leerstandsquote bei 11 %.

Tabelle 17: Wohnflächenausstattung und Raumzahlen in Hof im Vergleich

Ausstattungs- werte	Deutsch- land	Bayern	Hof	LK Hof
Durchschnittliche Fläche				
... je Wohneinheit	85,3 m ²	92,2 m ²	79,5 m ²	91,3 m ²
... je Person	40,5 m ²	42,9 m ²	44,3 m ²	45,8 m ²
Durchschnittliche Raumzahl	4,4	4,6	4,2	4,8
Anteil der Wohneinheiten				
... mit 1 oder 2 Räumen	8 %	9 %	9 %	5 %
... mit 3 oder 4 Räumen	51 %	44 %	57 %	43 %
... mit 5 oder mehr Räumen	41 %	47 %	34 %	52 %
Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Stand 31.12.2003; Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 31.12.2004; GMA-Berechnungen				

Das Angebot Hofs wird – wie Tabelle 17 zeigt – vorwiegend von 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen geprägt. Dies hängt nicht zuletzt damit zusammen, dass Hof recht stark vom Mietwohnungsbau geprägt ist¹. Hier kommt u. a. die ursprüngliche Prägung der Stadt als Arbeiter- und Industriestadt zum Ausdruck. Für die Zukunft ist aus dieser Konstellation ein doppelter Nachholbedarf abzuleiten: Für Familien müssen größere Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden, andererseits sind für Alleinstehende in größerem Umfang gut dimensionierte Ein- und Zweiraumwohnungen vorzuhalten.

¹ Ein Blick in die bayerische Statistik zeigt, dass in Hof v. a. 3-Zimmer-Wohnungen dominieren. Der Vergleich mit den Oberzentren Bamberg, Bayreuth, Coburg macht deutlich, dass dieser Wohnungstyp in Hof einen erhöhten Anteil aufweist. Er liegt bei etwa 26 % aller Wohnungen. In Bayreuth und Coburg liegt der Anteil bei etwa 21-22 % und in Bamberg bei etwa 24 %.

5. Wohnungsbedarfsprognose bis 2020

Die Prognoserechnung des Wohnungsbedarfs in Hof bis zum Jahr 2020 basiert auf den in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Grundlagendaten. Den konkreten Berechnungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die Einwohnerzahl in Hof wird im Jahr 2020 im ungünstigsten Fall 43.000 („Komponentenszenario negativ“) und im besten Fall 43.800 („Komponentenszenario positiv“) betragen.
- Die Belegungsdichte der Wohneinheiten wird im statistischen Durchschnitt 2020 bei 1,7 Personen liegen.
- Zur angemessenen Bedienung der lokalen Wohnungsnachfrage ist eine Fluktuationsreserve von 3 % des Wohnungsbestandes in Hof erforderlich.
- Der Zugang von WE durch Neubaumaßnahmen beträgt bis 2020 ca. 740 – 760 WE¹.

Die Berechnung des Wohnungsbedarfs und die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage bis 2020 ist in Tabelle 18 überblicksartig dargestellt. Demnach ist auf Basis der getroffenen Annahmen in Hof ein Gesamtwohnungsbedarf von ca. 26.050 WE („Komponentenszenario negativ“), 26.480 WE („Trendszenario linear“) bzw. 26.530 WE („Komponentenszenario positiv“) anzunehmen. Bei Gegenüberstellung des im Jahr 2005/06 vor Ort ermittelten Wohnungsbestandes (29.700 WE) ergibt sich in den drei Szenarien eine Differenz von 3.170 bis 3.650 WE. In Folge des anzunehmenden Zugangs von WE durch Neubaumaßnahmen² erhöht sich dieser **Wohnungsüberhang bis 2020 auf ca. 3.980 – 4.390 WE** (vgl. Tab. 18).

¹ Hochgerechnet aus dem Durchschnitt der Baufertigstellungen in Hof der letzten 3 Jahre (rd. 56 WE p. a.) und den prognostizierten Bevölkerungsrückgängen je Szenario.

² Insbesondere individuelle Wohnformen.

Tabelle 18: Wohnungsbedarf und Wohnungsüberhang in Hof 2020 nach Szenarien

Merkmal	Trendszenario linear	Komponentenszenario positiv	Komponentenszenario negativ
Einwohner 2020	43.700	43.800	43.000
Belegungsdichte 2020	1,7	1,7	1,7
rechnerischer Wohnungsbedarf	25.710	25.760	25.290
Fluktuationsreserve (3 %)	770	770	760
Gesamtwohnungsbedarf	26.480	26.530	26.050
Bestand 2005	29.700	29.700	29.700
Differenz zum Wohnungsbedarf	3.220	3.170	3.650
Zugang durch Neubau *	760	760	740
Wohnungsüberhang	3.980	3.930	4.390
* = ermittelt aus dem Durchschnitt der Baufertigstellungen der letzten Jahre, angepasst an den Bevölkerungsrückgang je Szenario Quelle: GMA-Prognose; ca.-Werte gerundet			

Nicht berücksichtigt sind in Tabelle 18 die heute bereits in Hof leer stehenden WE (ca. 3.150). Addiert man diese zum errechneten Überhang bis 2020 hinzu, so ergeben sich Werte von deutlich über 7.000, die einer Leerstandsquote von mehr als 20 % entsprechen. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein beachtlicher Teil der heute bereits leer stehenden Wohnungen auch zukünftig nicht mehr vermietbar sein wird, da sie nicht mehr dem üblichen technischen Standard entsprechen bzw. die Eigentümer aufgrund fehlender Investitionsmittel den Verfall in Kauf nehmen¹.

¹ Diese Einschätzung beruht u. a. auf Angaben von Hofer Immobilienexperten. Sie hoben in diesem Zusammenhang hervor, dass insbesondere in der Innenstadt relativ viele leer stehende Wohnungen nur schwer am Markt platziert werden können. Hingegen seien gut ausgestattete und moderne Wohnungen durchaus zu vernünftigen Mietpreisen zu vermitteln.

V Schlussfolgerungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Wohnungsstandortes

Die Auswertung der Sekundärdaten zum Wohnungsbestand, die Erkenntnisse aus den aktuellen Erhebungen zum Wohnungsmarkt und die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose, in der bis zum Jahr 2020 ein erheblicher Überhang des Wohnungsangebot ermittelt wurde, lassen folgende Schlussfolgerungen und **Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Hof** zu:

- In den Stadtteilen Nord, West, Süd und Ost liegt die Leerstandsquote unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnittswertes von 11 %. Unter Berücksichtigung der sog. Fluktuationsreserve von etwa 3 % ist sie in der mittelfristigen Betrachtung noch nicht als besorgniserregend einzustufen. Demgegenüber wurde im Hofer Stadtteil Mitte eine extrem hohe Leerstandsquote von 23 % festgestellt. In diesem städtischen Teilraum befindet sich der Wohnungsmarkt nicht mehr im Gleichgewicht. Die Eigentümer der Immobilien verzeichnen zu geringe Mieteinnahmen, so dass z. T. dringend notwendige Investitionen zum Erhalt der Gebäude nicht mehr getätigt werden. In diesem Zusammenhang ist auch auf die im Zentrenkonzept für den Hofer Einzelhandel im Jahr 2004 festgestellte hohe gewerbliche Leerstandsquote im Innenstadtgebiet von ca. 30 % hinzuweisen.
- Die von Leerständen betroffenen Gebäude befinden sich nahezu ausschließlich in privatem Besitz. Dies bedeutet, dass die Stadt Hof praktisch keine direkten Einflussmöglichkeiten, im Sinne einer Reduktion des Wohnungsbestandes durch Abriss, Rückbau oder Umnutzung, hat. Der im kommunalen Besitz befindliche Bestand der Stadterneuerung Hof GmbH macht nur 1,3 % des Gesamtwohnungsbestandes in Hof aus und eröffnet bei einer relativ geringen Leerstandsquote von 7 % ebenfalls keine nennenswerten Möglichkeiten zum Abbau des prognostizierten Wohnungsüberhangs.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Hof eG ist zwar der größte Wohnungsanbieter im Stadtgebiet, die Leerstandsquote in ihren Beständen liegt allerdings nur bei 10 % und damit ebenfalls unterhalb des städtischen Durchschnitts. Zieht man die Fluktuationsreserve von 3 % ab, stehen realiter nur 240 der gegenwärtig 346

Leerstände prinzipiell für Rückbau-, Abriss- oder Umnutzungsmaßnahmen zur Verfügung.

Im Gegensatz zu vielen Projekten des Stadtumbau Ost zeigt sich in der Stadt Hof somit eine grundsätzlich andere Problemlage. Weder der Abriss noch der Rückbau oder die Umnutzung von Wohngebäuden stellen angesichts der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten und der Konzentration von Leerständen im städtebaulich sensiblen Innenstadtbereich einen zielführenden Lösungsansatz dar. Allenfalls punktuell und in ausgesuchten Einzelfällen kann hier auch der Abriss von Immobilien erfolgen. Vielmehr ist es notwendig, die leer stehenden Immobilien und Wohnungen im Innenstadtbereich zielgruppenspezifisch zu sanieren und gleichzeitig den Wohnstandort Hof intensiv zu vermarkten.

Als wichtigste Zielgruppen der Marketingaktivitäten sind aus gutachterlicher Sicht zu benennen:

- Familien
- Senioren
- Singles
- Studenten.

Hauptgebiet der Vermarktung ist sicherlich zum einen das Stadtgebiet selbst, im Sinne der Bereitstellung von Wohnungs- und Immobilienangeboten, die evtl. Umzugswillige im Stadtgebiet halten helfen. Es ist aber auch empfehlenswert Marketingmaßnahmen im Umland Hof zu initiieren, um z. B. Pendler oder auch Senioren, die in Mietverhältnissen wohnen, zu einem Umzug in das Oberzentrum zu bewegen.

In der Gesamtbetrachtung sind als Ergebnis der Analysen und Prognosen folgende wesentliche **Leitlinien der Entwicklung des Wohnungsstandortes Hof** zu benennen:

- Ziel ist der weitgehende Erhalt der bestehenden Wohnbausubstanz. Dies gilt in besonderem Maße für die Hofer Innenstadt. Es sollte der Grundsatz „**Aufwertung vor Abriss oder Rückbau**“ gelten.
- Hohe Priorität ist einer „**Förderung der Bildung von Wohneigentum**“ einzuräumen. Je höher die Eigentumsquote, desto mehr kann es gelingen, die Einwohner an

die Stadt zu binden und desto mehr werden die Menschen an Gestaltungsmaßnahmen im Wohnumfeld Interesse zeigen. Die Schaffung von Wohneigentum bei Menschen mit Migrationshintergrund sind zudem in besonderer Weise geeignet, die Integrationsbemühungen dieser Zielgruppe in Hof zu unterstützen.

- Ohne eine „**Imageverbesserung des Wohnstandortes Hof**“ ist eine effiziente Vermarktung kaum möglich. Eine Erfolg versprechende Imagepositionierung kann durch Besetzung der Themen „Versorgungsqualität“ (Einzelhandel und Dienstleistungen), „soziale Infrastruktur“ (Kinderbetreuung / Altenbetreuung), „Übersichtlichkeit / Stadt der kurzen Wege“, „Naherholungspotenzial“ (Saale etc.) gelingen.

Ein wesentliches Angebotsselement zur Stärkung des Wohnstandortes Hof ist auch die Bereitstellung preisgünstiger Eigentumswohnungen, Häuser und Bauareale, um einerseits Tendenzen der Stadt-Umland-Wanderung entgegenzuwirken und andererseits potenziellen Zuzüglern ein möglichst breites Spektrum an Standorten und Wohntypen offerieren zu können. Dies heißt, dass der in Kapitel IV errechnete Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2020 nicht so zu interpretieren ist, dass kein weiterer Bedarf an Wohnbauland in Hof mehr besteht. Vielmehr sind marktgerechte Bauland- und Neubauangebote genauso wichtig zur Profilierung des Wohnstandortes wie, die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an zielgruppenspezifische Bedürfnisse.

Im Bereich des Wohnungsneubaus sind vor dem Hintergrund der weiterhin gegebenen Nachfrage nach individuellen Wohnformen¹ folgende Handlungsempfehlungen abzugeben:

¹ Auch im Zuge der sukzessiven Erhöhung der Eigentumsquote hat das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) prognostiziert, dass der Wohnflächenverbrauch pro Kopf von 41,5 m² im Jahr 2000 auf 45,8 m² im Jahr 2015 steigen wird. Besonders hoch wird der Pro-Kopf-Flächenverbrauch in Eigentümerhaushalten liegen. Hier ist pro Person eine Wohnflächenausstattung von 50 m² anzunehmen. Quelle: Positionspapier des Deutschen Städtetages: Wohnen in der Stadt – Zukunft sichern!, die Zukunft des Wohnstandortes Stadt, 2003. Zunehmende Bedeutung für die Wohnraumnachfrage werden gem. BBR in Zukunft auch die 1- bis 2-Personen-Haushalte besitzen. Die Institution rechnet damit, dass bis 2005 ca. 71 % aller Haushalte auf diesen Haushaltstyp entfallen, wobei für 2-Personen-Haushalte die größten Zuwachsraten zu erwarten sind. Vergleiche auch H. Bucher, C. Schlömer: Die privaten Haushalte in der Region in der Bundesrepublik Deutschland, Information zur Raumentwicklung, Heft 11 / 12, S. 773 – 792.

- Förderung der Angebotsvielfalt, unter Beachtung zielgruppenspezifischer und sozialer Anforderung (u. a. breiter Mix der Bauformen und Wohnungstypen, Komfort, ergänzende Serviceangebote, breites Preisspektrum)
- moderne städtebauliche und architektonische Konzepte (u. a. Nachbarschaftswohnen für Jung und Alt, Anpassungsmöglichkeiten der Wohnung an die Lebenszyklen der Bewohner)
- Präsentation unterschiedlicher Wohnbaustandorte (z. B. Recycling von Brachflächen, Möglichkeiten zur Lückenbebauung, Haus im Grünen)
- Unterstützung besonders preisgünstiger Bauformen
- qualitativ hochwertiges Bauen (z. B. kleinteilige Quartiere, Wohnumfeldgestaltung, optimale verkehrliche Anbindung, soziale Infrastruktur im Umfeld).

Die für Wohnungsneubau benötigten Flächen bis zum Jahr 2020 können für Hof im Rahmen einer Modellprognose ermittelt werden. Sie orientiert sich maßgeblich an der durchschnittlichen Größenordnung der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren, die an die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge angepasst wurde. Demnach kann bis 2020 im „Trendszenario linear“ und im „Komponentenszenario positiv“ von ca. 760 zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen werden. Im „Komponentenszenario negativ“ ist der Wert mit ca. 740 Wohneinheiten geringfügig niedriger (siehe Tab. 19).

Tabelle 19: Prognose des Bedarfs an Wohnbauland in Hof bis 2020 nach Szenarien

Merkmal	Trendszenario linear	Komponentenszenario positiv	Komponentenszenario negativ
Zugang WE durch Neubau*	760	760	740
Anteil der WE in Einfamilienhäusern	90 %	90 %	90 %
Flächenverbrauch pro Grundstück	450 m ²	450 m ²	450 m ²
Netto-Flächenbedarf	30,8 ha	30,8 ha	30,0 ha
Zusätzlicher Anteil für Verkehrs-, Grün- und Gemeinschaftsflächen	25 %	25 %	25 %
Brutto-Flächenbedarf Einfamilienhäuser	38,5 ha	38,5 ha	37,5 ha
Anteil der WE in Mehrfamilienhäusern	10 %	10 %	10 %
durchschnittliche Anzahl WE pro Objekt	3	3	3
Flächenverbrauch pro Grundstück	500 m ²	500 m ²	500 m ²
Netto-Flächenbedarf	1,3 ha	1,3 ha	1,2 ha
Zusätzlicher Anteil für Verkehrs-, Grün- und Gemeinschaftsflächen	35 %	35 %	35 %
Brutto-Flächenbedarf Mehrfamilienhäuser	1,8 ha	1,8 ha	1,6 ha
Brutto-Flächenbedarf gesamt **	40,3 ha	40,3 ha	39,1 ha
* = ermittelt aus dem Durchschnitt der Baufertigstellungen in den letzten Jahren, angepasst an den prognostizierten Bevölkerungsrückgang je Szenario ** = vorhandene Flächen (freie Bauplätze, Brach- und Recyclingflächen, Baulücken) sind gegenüber der Neuausweisung zu bevorzugen Quelle: GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet			

In der vorstehenden Prognose zum Wohnbaulandbedarf wurde unterstellt, dass der Anteil individueller Wohnformen zukünftig bei ca. 90 % und der Flächenverbrauch je Grundstück bei ca. 450 m² für Einzelhäuser liegt. Hieraus ergibt sich rechnerisch in den einzelnen Szenarien ein Nettoflächenbedarf zwischen ca. 31,2 ha bis ca. 32,1 ha. Unter weiterer Berücksichtigung von Verkehrs- und Grundflächen ergibt sich ein Bruttoflächenbedarf zwischen ca. 39,1 ha und ca. 40,3 ha. Selbstverständlich ist im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen die Belegung vorhandener Bauplätze oder Baulücken sowie die Revitalisierung von Brach- und Recyclingflächen der Neuausweisung von Bauland vorzuziehen.

VI Impulsprojekte

Aus den identifizierten Problemstellungen Hofs im Fachbereich Demografie und Wohnungswirtschaft hat die GMA – in Ergänzung der bereits im Kapitel V beschriebenen Lösungsansätze – mehrere Impulsprojekte entwickelt. Sie wurden weitgehend operationalisiert und sollen die erwünschten strategischen Entwicklungen in den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus, insbesondere in der Innenstadt, einleiten. Den Impulsprojekten kommt somit für die Stabilisierung oder sogar die Umkehr der demografischen Situation und die erfolgreiche Positionierung des Wohnstandortes besondere Bedeutung zu¹.

In den folgenden Übersichten sind die aus gutachterlicher Sicht wesentlichen Impulsprojekte im Fachbereich Demografie und Wohnungswirtschaft dargestellt. Die Tabellen gliedern sich inhaltlich in ...

- Ziele
- Inhalte
- Träger / beteiligte Akteure
- Aufgaben.

¹ Zu ergänzen sind die operationalisierten Impulsprojekte durch zwei Maßnahmen, die zwar thematisch in den Fachbereich „Wohnungswirtschaft“ fallen, jedoch aufgrund ihrer städtebaulichen Bezüge vom Fachbereich „Städtebau“ aufgegriffen oder im integrierten Teil des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Hof ausgeführt werden: „Integriertes innenstadtnahes Wohnen“ und „Tauschbörse für Wohnimmobilien“.

Impulsprojekt	
Hof, die familienfreundliche Stadt	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der allgemeinen Attraktivität des Wohnstandortes Hof für Familien – Stärkung der Bindung und Identifikation von Familien mit Hof – Förderung der Zuwanderung von Familien aus dem Umland nach Hof – Verhinderung der Abwanderung von Familien aus Hof ins Umland
Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> – Imagekampagne für den Wohnstandort Hof – Öffentlichkeitsarbeit – Ausrichtung der Infrastruktureinrichtungen auf die besonderen Bedürfnisse von Familien – Optimierung der Betreuung von Kleinkindern und Kindern – Incentives für zuzugswillige Familien – Einbindung von Unternehmen in die Familienförderung – projektbezogene Akquisition von Fördergeldern des Bundes und Freistaates Bayern – Monitoring der Entwicklung der Familienfreundlichkeit in Hof
Träger / beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> – Stadtverwaltung Hof und Behörden (z. B. Schulamt) – Träger der Kinder- und Jugendbetreuung, Sozialarbeiter, Streetworker – Betreiber öffentlicher Einrichtungen, z.B. Bibliothek, VHS, Bäder – Unternehmen – Bürger
Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> – Bildung einer Projektgruppe „Familien in Hof“ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mitglieder: Vertreter der Stadtverwaltung sowie der städtischen Unternehmen, Träger der Jugend und Kinderbetreuung, Sozialarbeiter, Streetworker, Unternehmen, interessierte Bürger (15 – 20 Teilnehmer) ▪ Aufgaben: Definition von Zielen, Festlegung von Kriterien, Evaluation der Zielerreichung, Controlling, Monitoring

Impulsprojekt	
<i>Hof, die familienfreundliche Stadt</i>	
Aufgaben (Fortsetzung)	<ul style="list-style-type: none"> – Indikatoren der Familienfreundlichkeit in Hof, u. a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuzug von Familien in die Stadt ▪ Wegzug von Familien aus der Stadt ▪ Spektrum familiengerechten Wohnraums ▪ Spektrum der Kinderbetreuung, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse ▪ Gefahrenpräventionsmaßnahmen für Kinder / Jugendliche, z. B. im Verkehr ▪ effiziente Erledigung unterschiedlicher Tätigkeiten für Mütter ▪ Bildungsangebot für verschiedene Zielgruppen ▪ Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche ▪ Möglichkeiten des Zusammenlebens der Generationen – Festlegung wesentlicher Handlungsfelder <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen / Bildung von Wohneigentum ▪ Kinderbetreuung / Betreuung von Jugendlichen ▪ Bildung ▪ Gestaltung des öffentlichen Raums ▪ Verkehr / ÖPNV – Erarbeitung eines Maßnahmenkataloges in den Handlungsfeldern – Handlungsfeld Wohnen / Eigentumsbildung, u. a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung bzw. Schaffung familienfreundlicher Wohneinheiten ▪ Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu familienfreundlichen Größen ▪ Informationspolitik gegenüber Familien ▪ Betreuung wohnungssuchender Familien ▪ Baukindergeld für städtische Grundstücke ▪ Angebote preisgünstigen Wohnraums ▪ Förderung der Eigentumsbildung in der Innenstadt – Handlungsfeld Betreuung von Kindern und Jugendlichen, u. a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausweitung des vorschulischen Sprachunterrichtes für Migrantenfamilien / Migrantenkinder ▪ Ausweitung des vorschulischen Bildungsangebotes für Kinder ▪ Verlängerung bzw. Anpassung der Öffnungszeiten von Betreuungseinrichtungen an die Bedürfnisse berufstätiger Familienmitglieder ▪ Schaffung von Spezialangeboten (z.B. mehrsprachige Kinderbetreuungseinrichtungen) ▪ Ausbau von Ganztagschulen ▪ Betreuungsangebote zur Förderung von Migrantenkindern ▪ Ausweitung des Kinderbetreuungsangebotes bei Unternehmen

Impulsprojekt	
<i>Hof, die familienfreundliche Stadt</i>	
Aufgaben (Fortsetzung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensivierung der Zusammenarbeit mit Unternehmen bei der Schulbildung ▪ Einrichtung eines Babysitterpools / Pools von Hilfsomas / Hilfsopas (ggf. auch zur Hausaufgabenhilfe) – Handlungsfeld Gestaltung des öffentlichen Raums, u. a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung von Kinderspielplätzen ▪ Verdichtung des Angebotes an Kinderspieleinrichtungen ▪ Identifikation und Beseitigung von Gefahrenpunkten für Kinder im öffentlichen Raum – Handlungsfeld Verkehr / ÖPNV, u. a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entschärfung von Gefahrenpunkten an Haltestellen des ÖPNV ▪ Verbreiterung von Gehwegen zur Aufnahme von Kinderwägen ▪ Verbreiterung von Radwegen ▪ Informations- und Aufklärungskampagne für Autofahrer ▪ kostenloser Transport von Kindern und Jugendlichen im Schulalter ▪ Kinder- und Jugendbegleiter im ÖPNV ▪ Ausweitung des Spielstraßennetzes ▪ Herabsetzung der PKW-Geschwindigkeit in Wohngebieten – Durchführung einer Imagekampagne für den Familienwohntort Hof, u. a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beauftragung einer Agentur für Marketing / Werbung ▪ Öffentlichkeitsveranstaltungen zum Thema „Familie in Hof“ ▪ Plakataktion zum Thema „Familien in Hof“ – Veröffentlichung eines Familienberichts über Hof – Einsetzung einer task force zur Ideenfindung, unter Berücksichtigung von Positivbeispielen aus anderen Städten – Auslobung eines Preises für besondere Familienfreundlichkeit von Unternehmen und Einrichtungen in Hof
Quelle: GMA	

Impulsprojekt	
„Pendlerinitiative – Leben und Arbeiten in Hof“ – Kampagne zum Wohnstandort Hof	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Werbung für den Wohn- und Arbeitsstandort Hof – Erhöhung der Aufmerksamkeit für den Wohnstandort Hof – Verbesserung des Image von Hof als Wohnstandort – Information von Pendlern über die Vorzüge des Wohnstandortes Hof – Akquisition neuer Einwohner
Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> – Informationskampagne – Werbung für den Wohnstandort – Information der Pendler und der Einwohner – Öffentlichkeitsarbeit – Incentives für den Zuzug
Träger / beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> – Stadtverwaltung – Stadtmarketing – Initiativkreise im Stadtgebiet – Baugenossenschaft Hof eG und Stadterneuerung Hof GmbH – Makler / Immobilienwirtschaft – Kreditinstitute – Haus- und Grundbesitzerverein – Werbeagentur
Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> – Einrichtung einer Projektgruppe. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mitglieder: Stadtverwaltung, Vertreter der Immobilienwirtschaft, der Kreditinstitute, der Wohnungsgesellschaften ▪ Aufgaben: Budgetierung, Organisation, Public Relations, Kostenkontrolle, Ergebniskontrolle – Akquisition von Mitgliedern für die Projektgruppe – Zielgruppendefinition der Kampagne für den Wohnstandort <ul style="list-style-type: none"> ▪ Priorisierung der Marktsegmente, unter besonderer Berücksichtigung von Pendlern ▪ vorbereitende Marktforschung zur Erfassung der Ziele, Bedürfnisse und Meinungen von Zielgruppen – Akquisition von Finanzmitteln <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergelder ▪ Kommunale Mittel ▪ Sponsorengelder

Impulsprojekt	
<i>„Pendlerinitiative – Leben und Arbeiten in Hof“ – Kampagne zum Wohnstandort Hof</i>	
Aufgaben (Fortsetzung)	<ul style="list-style-type: none"> – Vorauswahl wesentlicher Inhalte der Kampagne / Grobplanung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung wesentlicher Ziele ▪ Maximaler Kostenumfang ▪ wichtigste Maßnahmen ▪ Aufgabenverteilung innerhalb der Projektgruppe / Festlegung von Einzelmaßnahmen – Beauftragung einer Werbeagentur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltungselemente / Corporate Design ▪ Texte / Slogans ▪ Empfehlungen zum Mediamix (z. B. Plakate, Flyer, Beilagen, Anzeigen) ▪ Aufstellung eines Kostenplanes ▪ Organisationsablauf – Verabschiedung des Werbekonzeptes – Durchführung der Kampagne <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisation / Betreuung ▪ Öffentlichkeitsarbeit / Information ▪ Kontrolle / Zielerreichung – Evaluation der Ergebnisse und Erfolge auf Basis geeigneter Indikatoren
Quelle: GMA	

Impulsprojekt „Neues Wohnen in alten Mauern“ – zielgruppenorientierte Sanierung eines innerstädtischen Blocks	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Aufwertung der Hofer Innenstadt als Wohnstandort – Verringerung der Leerstandssituation in der Innenstadt – Anregung der Investitionstätigkeit von Eigentümern
Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> – innovative und zielgruppenorientierte Planung für einen „Pilotblock“ – Initiierung des Projektes, z. B. mit Hilfe von Fördergeldern des Bundes, des Freistaates Bayern und ggf. der EU – Vermarktung der Immobilien – Umsetzung der Planungen / Sanierung der Immobilien – Projektbegleitung durch eine Expertengruppe aus Stadt und Architekten
Träger / beteiligte Akteure	<ul style="list-style-type: none"> – Stadtverwaltung – Wohn- und Immobilieneigentümer – Haus- und Grundbesitzerverein – Immobilienwirtschaft / Bauwirtschaft – Architekten / Stadtplaner
Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> – Bildung einer Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der Stadt Hof, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Haus- und Grundbesitzer, Architekten und Experten – Akquise öffentlicher Fördermittel, von Mitteln der Wirtschaft und der Haus- und Grundeigentümer – Zielgruppendefinition für das Projekt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansprüche und Wünsche der Zielgruppen ▪ Zielgruppen-Marktforschung ▪ Aufbereitung der Marktforschungsergebnisse zur Unterstützung der Akquisition von Immobilieneigentümern – Ansprache von Eigentümern <ul style="list-style-type: none"> ▪ Feststellung der Investitionsbereitschaft ▪ Schaffung von Anreizen für die Eigentümer (z. B. Förderung) ▪ Festlegung von Grundsätzen der Objektplanung mit den Eigentümern ▪ Auswahl des Wohnblocks – Auslobung eines Architektenwettbewerbs zur Gestaltung des Wohnblocks, entsprechend den Zielgruppenwünschen und der Finanzierbarkeit – Prämierung der Architekturvorschläge durch eine neutrale und fachkompetente Jury – Ankauf der Grundstücke durch die Stadt Hof, die Kreditwirtschaft oder die Immobilienwirtschaft

Impulsprojekt	
„Neues Wohnen in alten Mauern“ – zielgruppenorientierte Sanierung eines innerstädtischen Blocks	
Aufgaben (Fortsetzung)	<ul style="list-style-type: none"> – Umbau und Sanierung des Blocks gemäß Vorgaben des Architektenwettbewerbs, u. a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartements für Studenten ▪ familiengerechte Wohnungen ▪ altengerechte Wohnungen ▪ Wohnungen für Singles – Vermarktung der Wohnungen an die Zielgruppen – ggf. Subventionierung kostengünstigen Wohnraums durch die Stadt Hof – Einbindung des Projektes in die Sanierungsplanung der Innenstadt – Umfeldgestaltung / Herstellung von Synergieeffekten für die Innenstadt – Controlling / Monitoring
Quelle: GMA	

KARTEN-, TABELLEN- UND, ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Wohnanlagen der Baugenossenschaft Hof eG im Stadtgebiet	12
Karte 2:	Ausgewiesene Wohnbaugebiete und Wohnbaugrundstücke in Hof	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung Hof's in den Jahren 1995 – 2005 im Vergleich	4
Tabelle 2:	Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Hof 1995 und 2004	6
Tabelle 3:	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände in Hof nach Stadtteilen	8
Tabelle 4:	Gebäude mit leer stehenden Wohneinheiten in Hof	10
Tabelle 5:	Mietpreisniveau auf dem Hofer Wohnungsmarkt (Einzelangaben)	17
Tabelle 6:	Mietpreisniveau auf dem Hofer Wohnungsmarkt (nach Teilräumen)	22
Tabelle 7:	Verfügbare Wohnungen der Hofer Wohnungsgesellschaften	22
Tabelle 8:	Kaufpreisniveau auf dem Hofer Immobilienmarkt (Einzelangaben)	24
Tabelle 9:	Kaufpreisniveau auf dem Immobilienmarkt des Hofer Umlandes (Einzelangaben)	25
Tabelle 10:	Kaufpreisvergleich nach Immobilientyp in Hof und im Umland	30
Tabelle 11:	Kaufpreise von Häusern in Hof nach Baujahr	30
Tabelle 12:	Hausangebote in Hof nach Baujahr	30
Tabelle 13:	Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Hof im Überblick	31
Tabelle 14:	Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen in Hof im Überblick	31
Tabelle 15:	Grundstückskosten für kommunales Wohnbauland in Hof und in Umlandkommunen	35
Tabelle 16:	Fertigstellung von Wohngebäuden in Hof 2000 – 2005	44
Tabelle 17:	Wohnflächenausstattung und Raumzahlen in Hof im Vergleich	45
Tabelle 18:	Wohnungsbedarf und Wohnungsüberhang in Hof 2020 nach Szenarien	47
Tabelle 19:	Prognose des Bedarfs an Wohnbauland in Hof bis 2020 nach Szenarien	52

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Durchschnittliche Baulandpreise im regionalen Vergleich	36
Abb. 2: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Hof 1990 - 2004	38
Abb. 3: Wanderungsbewegungen in Hof 1990 - 2004	38
Abb. 4: Einwohnerentwicklung Hofs von 1990 - 2005	39
Abb. 5: Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung in Hof 1990 – 2005	40
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	40
Abb. 7: Einwohnerprognose für die Stadt Hof bis 2020 nach Szenarien	42