



Stadt Waldmünchen
Marktplatz 14/16
93449 Waldmünchen

DEMOGRAFIE-ANALYSE

Erstellt durch:
empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn

Pilotprogramm „Demografiefeste Kommune“

Projektförderung für die Stadt Waldmünchen

Förderkennzeichen: O 1903.11-3.7

Bewilligungszeitraum: 01.10.2021 – 30.09.2025



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Demografiefeste Kommune (Pilotprogramm):

Demografie-Analyse für die
Stadt Waldmünchen



empirica

Auftraggeber

Stadt Waldmünchen

Auftragnehmer

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Malte Scharrenberg und Thomas Ebel
unter Mitarbeit von Jasmin Koller

Projektnummer

2021120

Bonn, 10. März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Hintergrund und Aufgabenverständnis.....	1
2. Waldmünchen: Eine Kleinstadt direkt an der tschechischen Grenze	2
3. Die Stadt Waldmünchen heute	4
3.1 Demografischer Wandel schon erkennbar.....	4
3.1.1 Hoher Seniorenanteil und zu wenig potenzielle Eltern	4
3.1.2 Einwohnerrückgang aufgrund fehlender Geburten.....	7
3.1.3 Wanderungsverluste von jungen Menschen in die Nachbargemeinden.....	10
3.2 Expandierende Wirtschaft und sinkende Arbeitslosigkeit	13
3.3 Eigenheimgeprägter Wohnungsbestand mit Investitionsstau.....	17
3.3.1 Alter Wohnungsbestand und fehlende kleine Mietwohnungen	17
3.3.2 Steigende Hauspreise: Angebot bleibt hinter der Nachfrage zurück.....	20
3.3.3 Mehr Neubau in den Nachbarkommunen	22
3.4 Nahversorgung derzeit noch unkritisch	25
3.4.1 Zukunft: Kaufkraftzuflüsse im Lebensmittelbereich noch ausbaufähig.....	25
3.4.2 Touristische Angebote als Werbung für Zuzug?	25
3.5 Gesundheitsversorgung mit positiven und negativen Aspekten	26
3.6 Bildungsangebot: Überwiegend gute Versorgung	30
4. Die Stadt Waldmünchen morgen	34
4.1 Perspektiven der demografischen Entwicklung.....	34
4.2 Herausforderungen für den Arbeitsmarkt	36
4.2.1 Beschleunigter Fachkräftemangel durch Überalterung.....	36
4.2.2 Arbeitsmarktorientierte Abwanderung gestoppt?	37
4.3 Herausforderungen für die Nahversorgung	38
4.4 Herausforderungen für Bildungsangebote	38
4.5 Herausforderungen für die Gesundheitsversorgung	40
4.6 Herausforderungen für den Wohnungsmarkt	42
5. SWOT-Analyse.....	43
5.1 Stärken – Schwächen	44
5.2 Chancen – Risiken.....	45
5.3 Zusammenfassung.....	46

1. Hintergrund und Aufgabenverständnis

Der **demografische Wandel** betrifft ganz Deutschland: In absehbarer Zeit wird die stärkste Altersgruppe, die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre („Babyboomer“), das Rentenalter erreichen. Damit fehlen dem deutschen Arbeitsmarkt viele Erwerbspersonen – während gleichzeitig immer **mehr Senioren** im Hinblick auf Infrastruktur, Dienstleistungen und Wohnungsangebot altersspezifische Bedürfnisse haben und immer **weniger Kinder** die vorhandenen Kindergärten und Schulen auslasten. In vielen Großstädten wurde dieser Effekt in den letzten Jahren überlagert durch die **Zuwanderung junger Erwerbspersonen** (aus Deutschland und dem Ausland), so dass der Wandel dort bisher kaum spürbar wurde. In anderen, meist kleineren ländlichen Kommunen wirken die Wanderungen von Erwerbspersonen in die andere Richtung und verstärken den Effekt der Überalterung: Kommunen, die arbeitsmarktbedingt weniger attraktiv für Zuwanderer sind, profitieren nicht von überregionalen Zuwanderungen aus dem In- und Ausland, im Gegenteil, sie verlieren gleichzeitig auch noch die „eigenen“ jungen Menschen durch **Abwanderung**. Beides verstärkt und beschleunigt in diesen Kommunen den demografischen Wandel und die Auswirkungen auf die altersspezifische Nachfrage nach Infrastruktur, Dienstleistungen und Wohnungsangebot.

Vor diesem Hintergrund hat der Freistaat Bayern das **Förderprogramm „Demografiefeste Kommune“** entwickelt, mit dem maßgeschneiderte Heimat- und Demografiestrategien für Kommunen entwickelt werden sollen. Die Entwicklung der Strategien umfasst jeweils vier Schritte: 1. Kommunale Demografie-Analyse, 2. Breiter Bürgerbeteiligungsprozess, 3. Demografie- und Heimatstrategie und 4. Maßnahmen, Plan und Verstetigung. Der Ergebnistransfer und die wissenschaftliche Begleitung sind ebenfalls wichtige Bestandteile des Förderprogramms. Die Idee ist es, dass **Bürger** an den Überlegungen **beteiligt** werden, **welche Strategien** sie angesichts des demografischen Wandels vor Ort für ihre Kommune wünschen. Denkbar sind **Abmilderungsstrategien** (Wie können wir mehr junge Menschen für unsere Kommune gewinnen?) und **Anpassungsstrategien** (Was müssen wir ändern, wenn immer weniger und immer ältere Menschen in unserer Kommune leben?).

Die **Stadt Waldmünchen** wurde als eine der Pilotkommunen für das Förderprogramm ausgewählt. Der erste Schritt des Förderprogramms ist die hier nun vorliegende **Demografie-Analyse für die Stadt Waldmünchen**. Sie dient als Vorbereitung der nächsten Schritte: Über die Auswertung statistischer Daten und Expertengespräche soll zunächst ein **einheitlicher Wissensstand** über die demografische Situation der Kommune (jetzt und in absehbarer Zukunft) geschaffen werden. Das Ergebnis soll in eine SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse) zu verschiedenen Handlungsfeldern münden. Ziel ist es, Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, an denen sich die im späteren Prozess vorgesehene Strategieentwicklung orientieren kann. Die Datenerhebung ist kein Selbstzweck („Datenfriedhof“), sondern soll den Beteiligten helfen, folgende Fragen zu beantworten:

- Was wollen wir für unsere Stadt erreichen (Ziele)?
- Welche Ideen haben wir, um dorthin zu kommen (Maßnahmen)?

Dazu ist es zum einen wichtig, die Veränderungen und **Herausforderungen** zu erkennen, die in den nächsten Jahren demografisch bedingt in Waldmünchen zu erwarten sind, zum anderen aber auch die **Zusammenhänge und Stellschrauben** zu verstehen, an denen eine kleine Stadt wie Waldmünchen „drehen“ kann, um die von ihr selbst formulierten Ziele hinsichtlich ihrer Demografieentwicklung möglichst gut zu erreichen.

2. Waldmünchen: Eine Kleinstadt direkt an der tschechischen Grenze

Waldmünchen ist eine Kleinstadt mit rund 6.600 Einwohnern im Landkreis Cham in der Oberpfalz (Abbildung 1). Sie ist ein Mittelzentrum und grenzt unmittelbar an die tschechische Grenze (Abbildung 2). Nachbargemeinden sind auf deutscher Seite (im Landkreis Cham) die Gemeinden Gleißenberg, Waffenbrunn, Furth, Schönthal, Treffelstein und Weiding und auf tschechischer Seite (im Bezirk Domažlice bzw. in der Region Jihozápad¹) Česká Kubice, Klenci pod Čerchovem, Nemanice, Pec und Chodov (Abbildung 3).

Abbildung 1: Basisinformationen Stadt Waldmünchen

Art der Kommune	Mittelzentrum im Landkreis Cham in der Oberpfalz, Luftkurort und Festspielstadt
Einwohnerzahl	6.615 (Stichtag 31.12.2020) ²
Fläche, Bevölkerungsdichte	101 km ² (65 Einwohner pro km ²) ³
Gemeindetyp nach BBSR	Kleine Kleinstadt, ländlich, sehr peripher ⁴
Demografiety (nach Bertelsmann)	Typ 1 (von 11): Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen ⁵
Geografische Besonderheiten	Direkte Grenzlage zu Tschechien in der Oberpfalz, 75 Straßenkilometer nordöstlich von Regensburg, 20 Straßenkilometer nördlich der Kreisstadt Cham

¹ Genauer: NUTS-2-Region Jihozápad. Die NUTS-Systematik (nomenclature des unités territoriales statistiques) wird in der EU zur Klassifizierung der räumlichen Bezugseinheiten der amtlichen Statistik verwendet und ist eng an die Verwaltungsgliederung der Mitgliedsstaaten angelehnt.

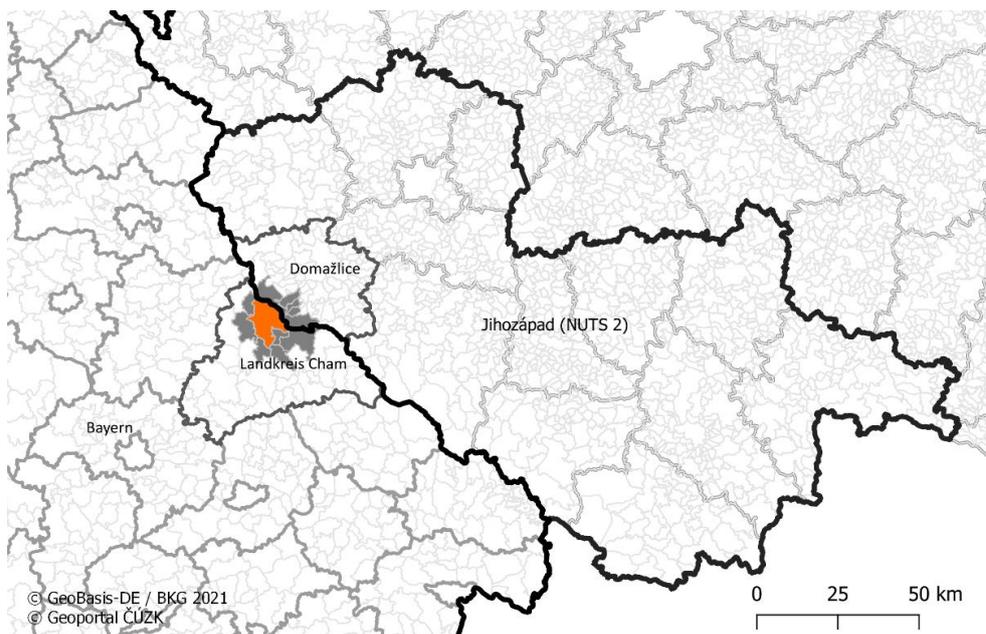
² Quelle: ©Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

³ Quelle: Stadt Waldmünchen, unter: <http://www.waldmuenchen.de/de/wirtschaft-bauen/strukturdaten/> (abgerufen am 31.1.2022).

⁴ Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/downloads/downloadsReferenz2.html> (abgerufen am: 03.03.2022).

⁵ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, unter: <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen> (abgerufen am 03.03.2022).

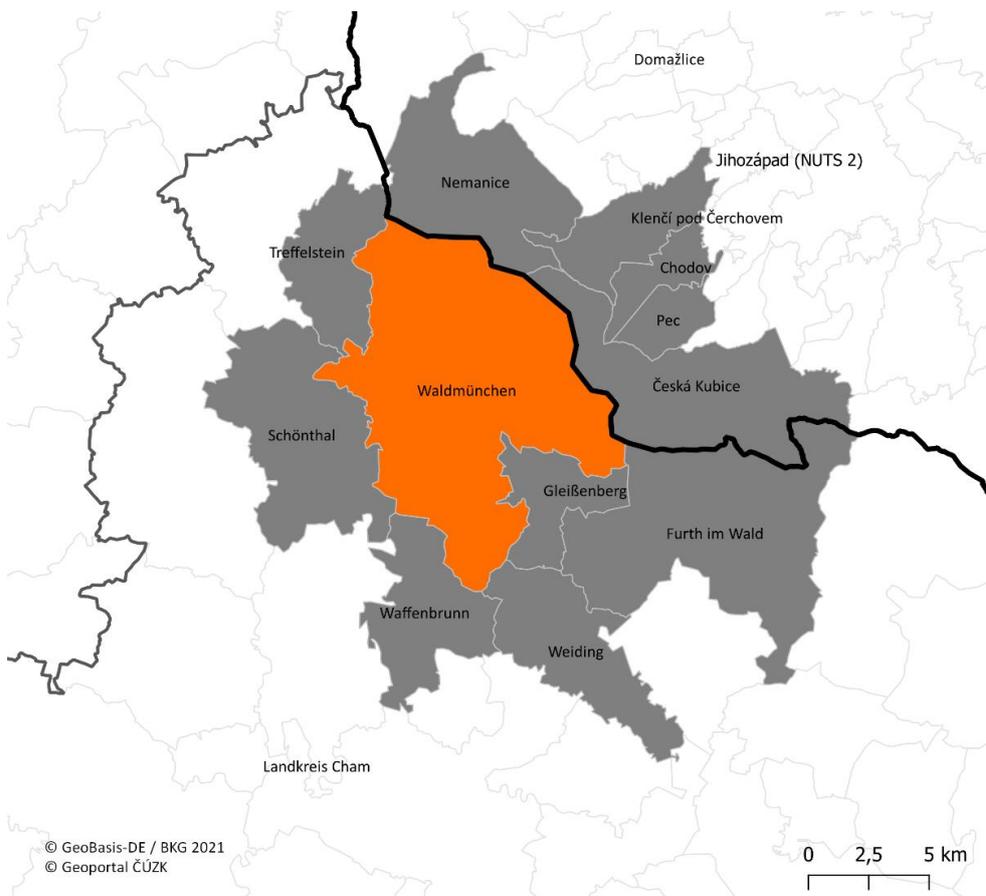
Abbildung 2: Regionale Einordnung Waldmünchen (Karte)



Quelle: Geoportal Deutschland, Geoportal Tschechien

empirica

Abbildung 3: Waldmünchen und Vergleichsgemeinden (Karte)



Quelle: Geoportal Deutschland, Geoportal Tschechien

empirica

3. Die Stadt Waldmünchen heute

Dieses Kapitel thematisiert den Status Quo mit der Ausarbeitung von Stärken und Schwächen, die sich für die Stadt Waldmünchen für die einzelnen Themenbereiche ergeben. Eine zusammenfassende Übersicht über die Stärken, Schwächen sowie Chancen und Risiken befinden sich in Kapitel 5.

3.1 Demografischer Wandel schon erkennbar

3.1.1 Hoher Seniorenanteil und zu wenig potenzielle Eltern

Waldmünchen hat rund 6.600 Einwohner (Stand 31.12.2020).⁶ Mehr als ein Viertel von ihnen ist bereits über 65 Jahre alt. Im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt, aber auch im Vergleich zu den unmittelbaren Nachbargemeinden auf deutscher und tschechischer Seite, ist die Bevölkerung Waldmüncchens relativ alt (Abbildung 4): In Waldmünchen liegt der Seniorenanteil mit 28% wesentlich höher als in den deutschen und tschechischen Nachbargemeinden (22 % bzw. 18 %). Der Kinderanteil (der unter 14-Jährigen) ist in Waldmünchen hingegen weniger als halb so groß (12 %) und liegt damit niedriger als in Bayern (14 %) und vor allem auch niedriger als in den tschechischen Nachbargemeinden (17 %).

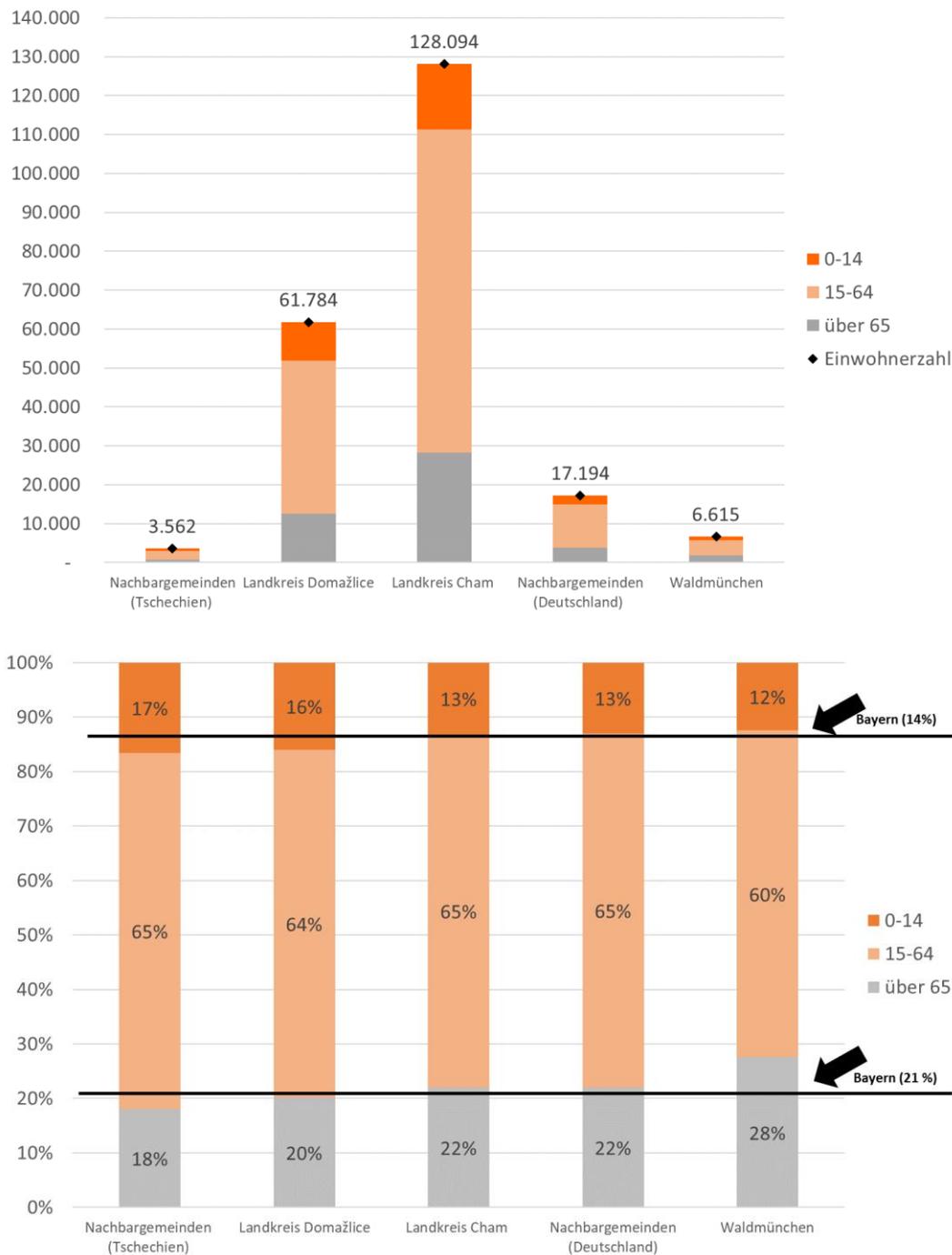
Das wird auch bei genauerer Differenzierung der Altersgruppen erkennbar (Abbildung 5): Der Anteil der über 65-Jährigen liegt in Waldmünchen (orange Linie) noch über dem der deutschen Nachbargemeinden (rosa Linie). Und während in Bayern und Tschechien auch noch viele junge Aktive (25- bis 45-Jährigen) leben (schwarze bzw. grüne Linie) und in Tschechien die älteren Aktiven (40- bis 50-Jährige) sogar die stärkste Altersgruppe bilden, ist genau diese aktive Gruppe der Erwerbspersonen (also der 25- bis 50-Jährigen) in Waldmünchen unterrepräsentiert (die orange Kurve liegt unterhalb aller anderen Kurven).

Ein Rückblick auf die letzten 10 Jahre zeigt, dass der Grund für die Überalterung nicht nur fehlende Geburten sind, sondern dass es auch zu Fortzügen junger Menschen kam (Abbildung 6): Während im Jahr 2010 die Zahl der jungen Erwachsenen (der 20- bis 25-Jährigen) noch relativ hoch war, haben 15 % netto von ihnen innerhalb von 10 Jahren Waldmünchen verlassen: Aus rd. 400 damals 20- bis 25-Jährigen (2010) sind nur noch knapp 350 nun 30- bis 35-Jährige (2020) geworden. In Waldmünchen leben also nicht nur relativ wenige Kinder, sondern zusätzlich wandern auch noch potenzielle Eltern ab!

Neben dem Seniorenüberschuss hat Waldmünchen also heute vor allem einen Mangel an „jungen Aktiven“ (an 25- bis 45-Jährigen). Es fehlen damit potenzielle Eltern und junge Arbeitskräfte am Wohnort Waldmünchen. Bereits heute leben in Waldmünchen besonders viele Senioren (13 % der Einwohner sind über 74 Jahre alt) und besonders wenige „junge Aktive“. Der demografische Wandel hat also bereits eingesetzt. Wie es weitergehen könnte und wie die Entwicklung beeinflussbar ist, soll die folgende Analyse zeigen.

⁶ ©Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

Abbildung 4: Einwohnerzahl und Altersstruktur, Waldmünchen im Vergleich, 2020*



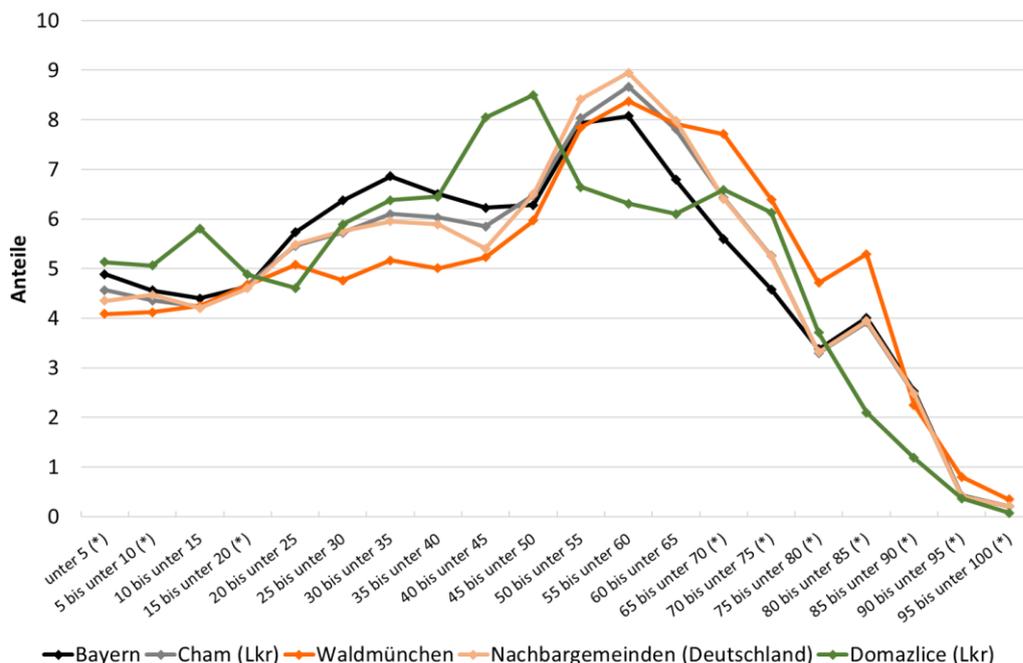
*Einwohnerzahlen und Altersstruktur zum Stichtag 31.12.2020

Nachbargemeinden (Deutschland): Gleißenberg, Waffenbrunn, Furth, Schönthal, Treffelstein, Weiding;

Nachbargemeinden (Tschechien): Česká Kubice, Klenčí pod Čerchovem, Nemanice, Pec und Chodov

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). – Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz)

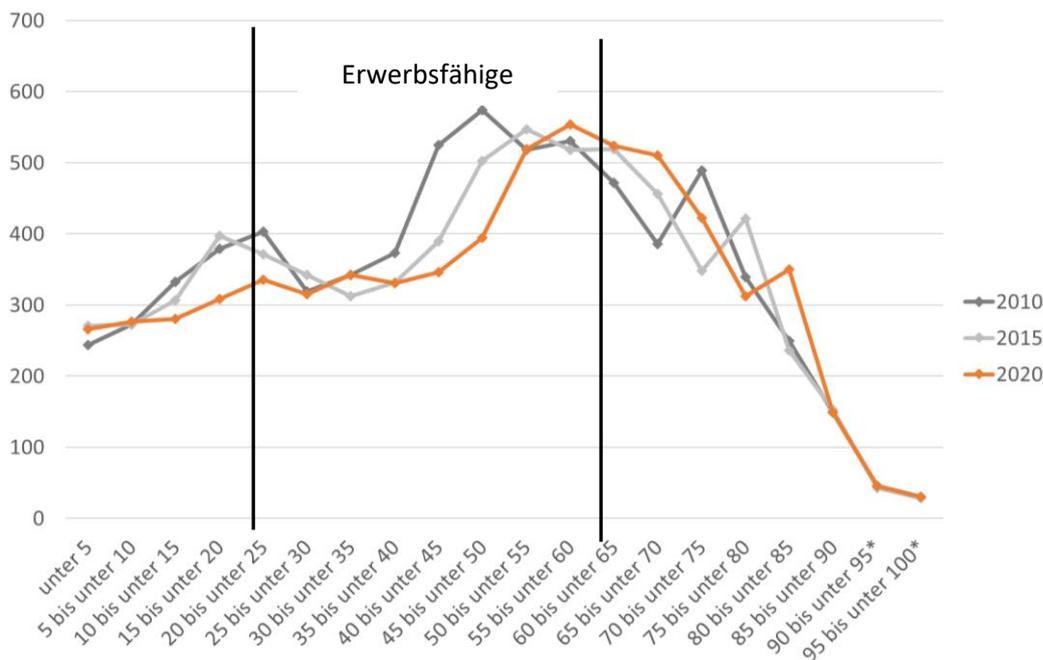
Abbildung 5: Altersstruktur von Waldmünchen im Vergleich, 2020



Stichtag 31.12.2020 * Verteilung auf 5er Altersgruppen geschätzt.

Nachbargemeinden (Deutschland): Gleißenberg, Waffenbrunn, Furth, Schönthal, Treffelstein, Weiding
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). – Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz) **empirica**

Abbildung 6: Altersstruktur im Zeitablauf, Waldmünchen, 2010 – 2020



* Verteilung auf 5er Altersgruppen geschätzt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de).

empirica

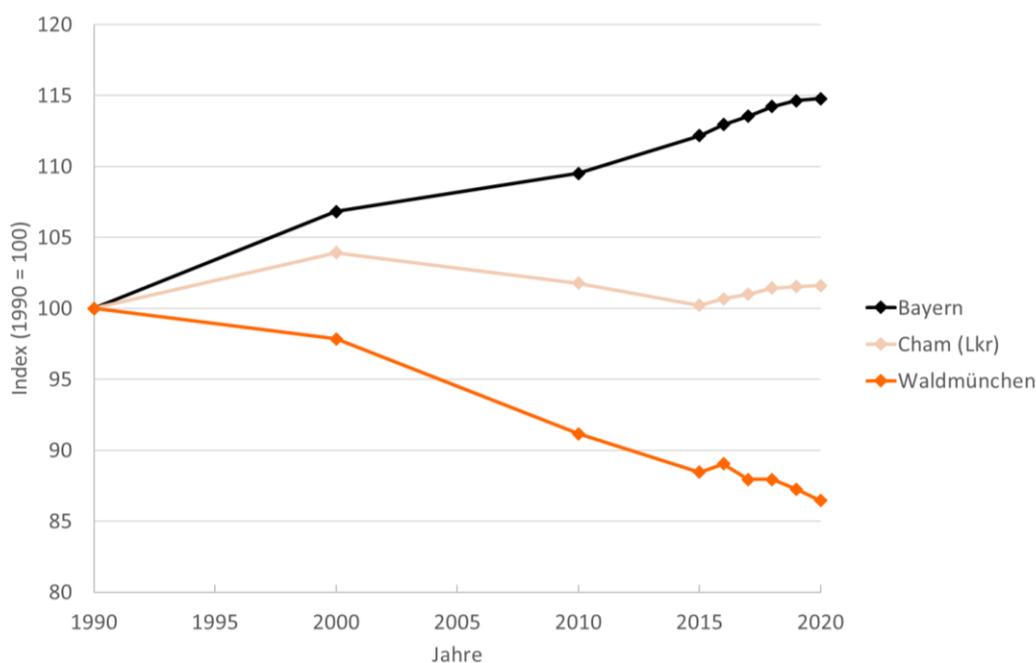
3.1.2 Einwohnerrückgang aufgrund fehlender Geburten

Eine Besonderheit Waldmüchens ist, dass die Einwohnerzahl bereits seit 30 Jahren schrumpft (Abbildung 7). Zum Vergleich: Im Landkreis Cham ist sie seit 30 Jahren konstant und in Bayern sogar ständig gewachsen. Nur in den Jahren 2015 und 2016 kam es durch die Flüchtlingszuwanderung vorübergehend auch in Waldmünchen zu einem Wachstum der Bevölkerung. Seitdem ist die Einwohnerzahl aber wieder weiter gesunken, inzwischen auf ein Niveau von fast -2 % unterhalb dem von 2011 (Abbildung 8).

Ein Grund für den Bevölkerungsrückgang ist in Waldmünchen seit 2017 vor allem das Geburtendefizit (Abbildung 9): Seit 10 Jahren sterben in Waldmünchen im Mittel jedes Jahr knapp -60 Menschen mehr als geboren werden. Das sind bei einer Einwohnerzahl von rd. 6.600 Personen immerhin fast -1 % pro Jahr! Die Dramatik zeigt sich im Vergleich zum Landkreis Cham insgesamt (Abbildung 10): Zwar gibt es auch hier ein Geburtendefizit, aber zum einen ist es auf die Bevölkerung bezogen kleiner (vgl. rechte Achse) und zum anderen ist der Nettozuzug seit 2014 hier so hoch, dass er den negativen natürlichen Saldo jedes Jahr mehr als kompensiert. Der östlich angrenzende Landkreis Domažlice ist in den letzten Jahren ähnlich stark gewachsen als der Landkreis Cham.

Die Experten vor Ort bestätigen das: Die Gemeinde Česká Kubice zum Beispiel ist recht wohlhabend (durch Gewerbeeinnahmen von dem dortigen Casino) und hat viel Bauland ausgewiesen. Dies führte zu einem Zuzug von Familien und anderen Neubürgern. Im Landkreis Domažlice gab es zudem praktisch kein Geburtendefizit, so dass eine geringere Zuwanderung zum Wachstum ausreichte (Abbildung 11): Geburten und Sterbefälle hielten sich hier bis 2019 weitgehend die Waage. Auffallend ist das Jahr 2020: Im ersten Jahr der Corona-Pandemie kam es zu einem hohen Sterbeüberschuss, durch den die Einwohnerzahl tatsächlich das erste Mal seit vielen Jahren absolut schrumpfte (Abbildung 8).

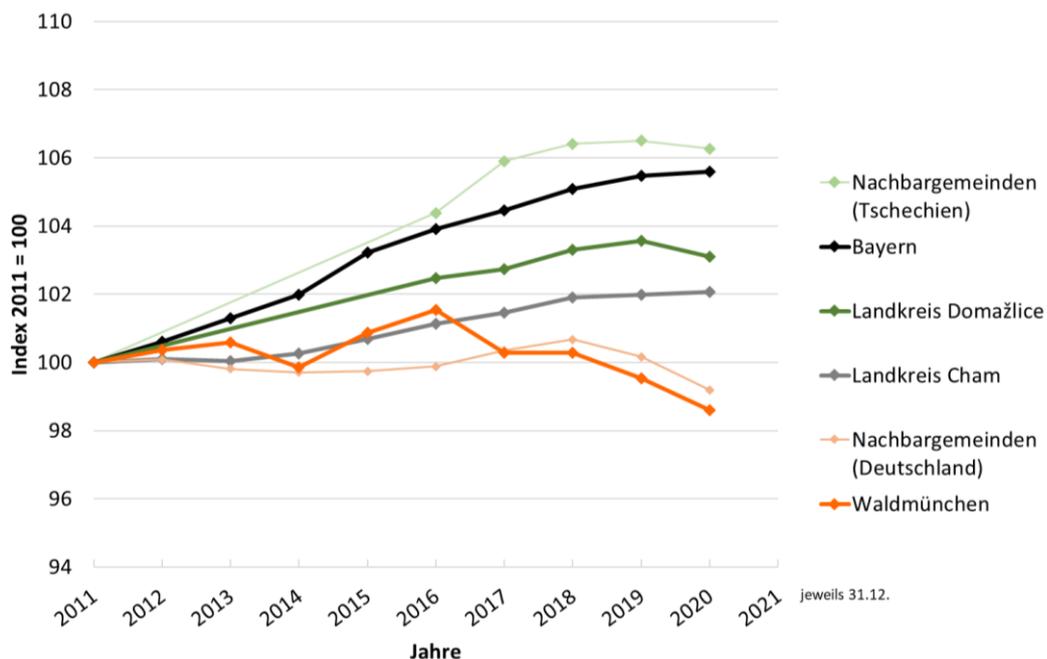
Abbildung 7: Einwohnerentwicklung seit 1990 (jeweils 31.12) – Waldmünchen im Vergleich



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz (CC BY 3.0 DE)

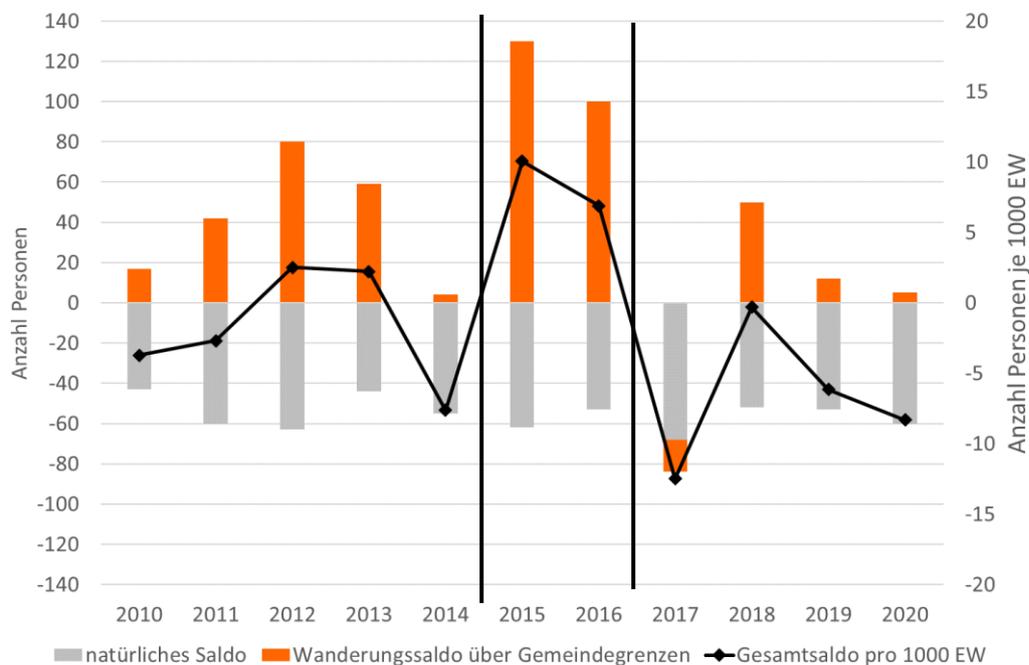
empirica

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung seit 2011 – Waldmünchen im Vergleich



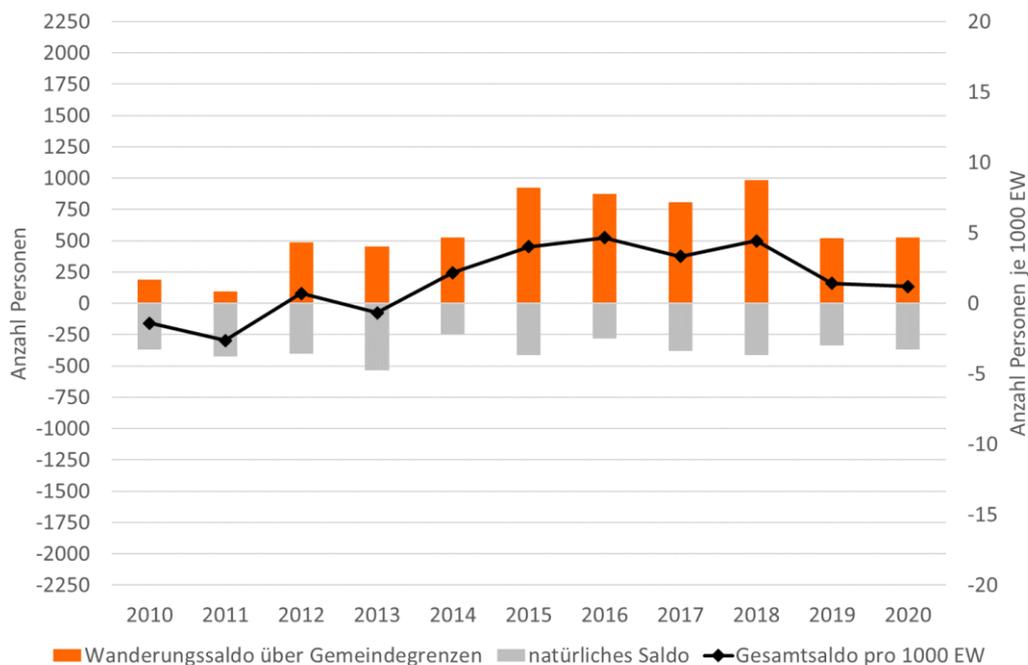
Nachbargemeinden (Deutschland): Gleißenberg, Waffenbrunn, Furth, Schönthal, Treffelstein, Weiding;
Nachbargemeinden (Tschechien): Česká Kubice, Klenčí pod Čerchovem, Nemanice, Pec und Chodov
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). – Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz). **empirica**

Abbildung 9: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Waldmünchen, 2010-2020



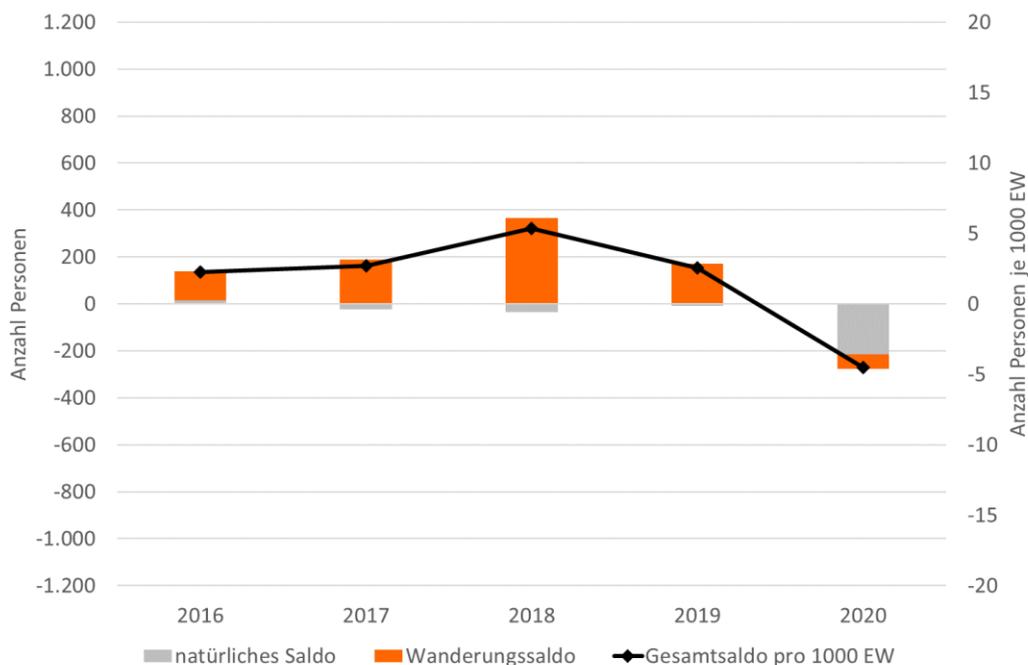
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz (CC BY 3.0 DE) **empirica**

Abbildung 10: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, LK Cham, 2010-2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz (CC BY 3.0 DE) **empirica**

Abbildung 11: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, LK Domažlice, 2011-2020



Quelle: Demographic Yearbook Of Towns-Of The Czech Republic. **empirica**

3.1.3 Wanderungsverluste von jungen Menschen in die Nachbargemeinden

Ein genauerer Blick auf Ziel/Herkunft und Alter der Wandernden zeigt, wie sich die Wanderungen im Zeitraum 2017 bis 2020 gegenüber dem Zeitraum 2010 bis 2014 in Waldmünchen verändert haben (Abbildung 9):

- In den Jahren **2010 bis 2014** war der Wanderungssaldo auch in Waldmünchen noch positiv: Im Schnitt sind damals jedes Jahr +50 Personen mehr zugezogen als weggezogen (Abbildung 12): Die Nettozuwanderung betraf fast alle Altersgruppen; lediglich die 25- bis 30-Jährigen haben Waldmünchen im Saldo verlassen. Etwa die Hälfte des Nettozuzugs stammte aus dem Ausland (auch aus Tschechien), etwa ein Viertel sogar direkt aus den deutschen Nachbargemeinden (vgl. rechte Säule). In der Summe reichte die Zuwanderung damals gerade aus, um das Geburtendefizit zu kompensieren, so dass die Einwohnerzahl etwa konstant blieb (Abbildung 8 und Abbildung 9).
- Die **Ausnahmejahre 2015 bis 2016** standen im Zeichen der (bisher einmaligen) Flüchtlingskrise (Abbildung 14): Statt der bisherigen +50 Personen sind in diesem Zeitraum im Schnitt +121 netto pro Jahr, davon rund +90 aus Deutschland (teils zugewiesen) und +30 direkt aus dem Ausland. Dies hat das Geburtendefizit dieser Jahre mehr als ausgeglichen und führte vorübergehend tatsächlich zu einem Einwohnerzuwachs für Waldmünchen (Abbildung 9).
- Zuletzt – in den **Jahren 2017 bis 2020** – hat sich das Wanderungsgeschehen sehr verändert, auch zu dem Zeitraum vor dem Flüchtlingszuzug (Abbildung 13 im Vergleich zu Abbildung 12): Inzwischen ziehen jährlich nur noch +13 Personen mehr nach Waldmünchen als fortziehen. Mehr als -10 Personen pro Jahr ziehen in den übrigen Landkreis Cham – auch weiter weg als nur in die Nachbarkommunen – vor allem die 18- bis 25-Jährigen.⁷ Die zweitgrößte Veränderung zeigt das Wanderungsverhalten der Kinder: Es ziehen nicht mehr jedes Jahr Kinder nach Waldmünchen zu (wie noch in den Jahren vor 2015), sondern stattdessen -7 Kinder pro Jahr fort! Es gibt zwar noch einen Zuzug von Kindern aus Tschechien und dem übrigen Ausland (+7 p.a.), aber gleichzeitig ziehen im Schnitt pro Jahr -14 Kinder in andere Orte Deutschlands fort, davon allein -5 Kinder pro Jahr in die unmittelbaren Nachbarkommunen (linke Säule in Abbildung 13)!

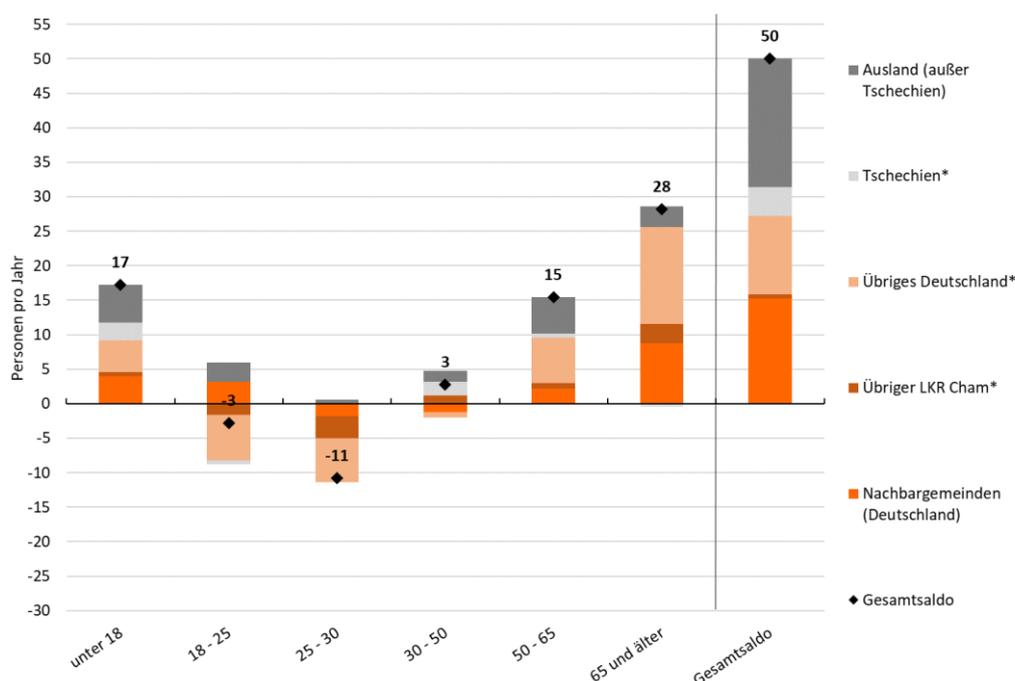
Fatalerweise fehlen in Waldmünchen nicht nur heute schon potenzielle Eltern und Geburten (Abbildung 5), sondern gleichzeitig ziehen jährlich auch noch -43 junge Menschen (bis 30 Jahren) aus Waldmünchen fort, davon allein -10 in die unmittelbaren Nachbarkommunen. Dadurch hat sich die jährliche Nettozuwanderung auf nur noch +13 Personen reduziert (Abbildung 13), was das Geburtendefizit von jährlich -58 Personen bei weitem nicht mehr ausgleicht, so dass die Einwohnerzahl seit 2017 jährlich deutlich schrumpft (Abbildung 8). Insgesamt ziehen inzwischen junge Menschen (bis 30 Jahre) im Saldo fort und alte Menschen (ab 30 Jahre) nach Waldmünchen zu (Abbildung 13).

⁷ Bei sehr geringen Fallzahlen enthält die zugrundeliegende Sonderauswertung des Bayerisches Landesamts für Statistik leere Felder. Diese wurden von empirica plausibel so ausgefüllt, dass die Summengrößen stimmen. Im Detail können die dargestellten Werte daher von den tatsächlichen (unbekannten) Werten abweichen. Die Summen (und damit die Grundaussagen) sind aber exakt.

Diese Entwicklung wird von Experten vor Ort bestätigt: Neben der Abwanderung junger Haushalte ist eine Zuwanderung zu beobachten, nämlich der Zuzug von einkommensstarken älteren Haushalten aus den Ballungszentren Bayerns, die u.a. die attraktive Landschaft schätzen. Ein Genossenschaftsprojekt mit neuen barrierefreien Einfamilienhäusern fand sofort Interessenten. Auch wenn „nur“ ältere, nicht jüngere Haushalte ins Stadtgebiet zuziehen, wird der Einwohnerrückgang abgemildert und Kaufkraft gebunden. Diese mildern den Rückgang der städtischen Steuereinnahmen und auch der Nachfrage nach lokalen Gütern und Dienstleistungen (Einzelhandel; Friseur- oder Pflegeleistungen), was der Wirtschaft vor Ort zugutekommt.

Daher betrachten die Experten vor Ort die demografische Entwicklung in Waldmünchen derzeit noch entspannt: Ihrer Einschätzung nach gebe es zwar eine stete Überalterung, aber durch stabile Geburtenzahlen könne die Einwohnerentwicklung inzwischen gehalten werden. Diese Einschätzung stimmt für den Landkreis Cham (Abbildung 10), aber nicht für Waldmünchen (Abbildung 9). Die Experten beklagen, dass junge Familien fortziehen, obwohl die Infrastruktur für Kinder (z.B. Schulen, Kitas, Erlebnisbad) von der Bausubstanz her auf dem neuesten Stand sei. Die Abwanderungen junger Menschen zu Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in andere Regionen Bayerns halten sie für nachvollziehbar. Warum in den letzten Jahren junge (unter 30-jährige) Waldmünchner mit ihren Kindern in Nachbargemeinden gezogen sind (Abbildung 13), sollte noch untersucht werden: Beweggründe könnten nach Ansicht der Experten Zufallsbewegungen aus familiären Gründen sein, aber auch die günstigere Verkehrsanbindung oder das bessere Wohnungsangebot (im Bestand und Neubau) dort. Falls eine weitere Abwanderung junger Familien in Zukunft vermieden werden sollte, ist es nach Ansicht der Experten sinnvoll, die Beweggründe zu verstehen.

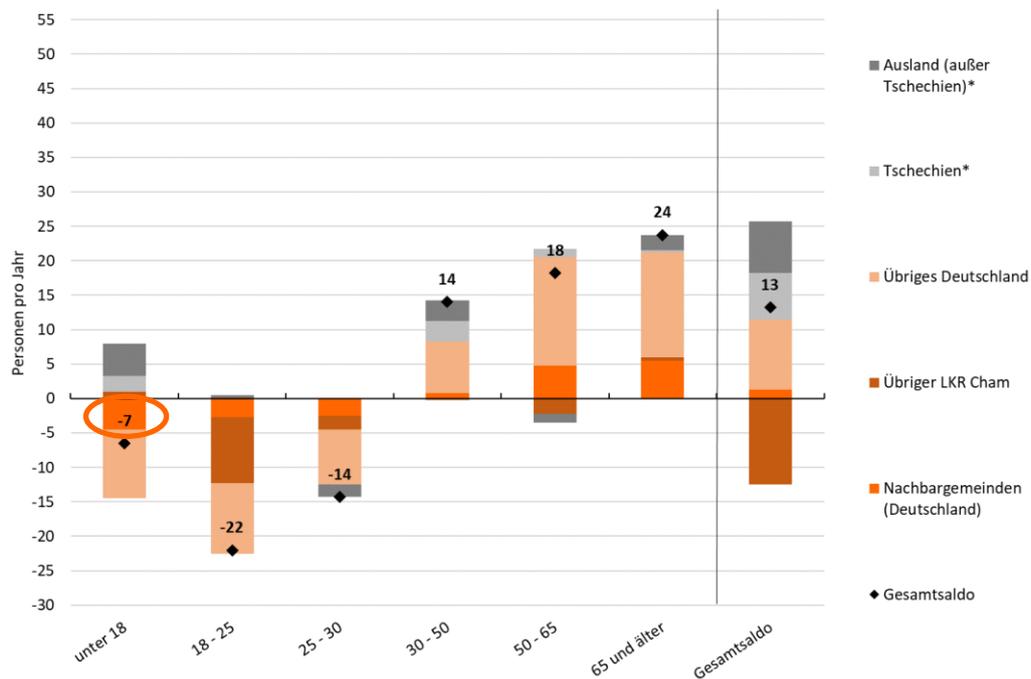
Abbildung 12: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, Waldmünchen – Jahresdurchschnitt 2010 bis 2014



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Sonderauswertung)

empirica

Abbildung 13: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, Waldmünchen – Jahresdurchschnitt 2017 bis 2020

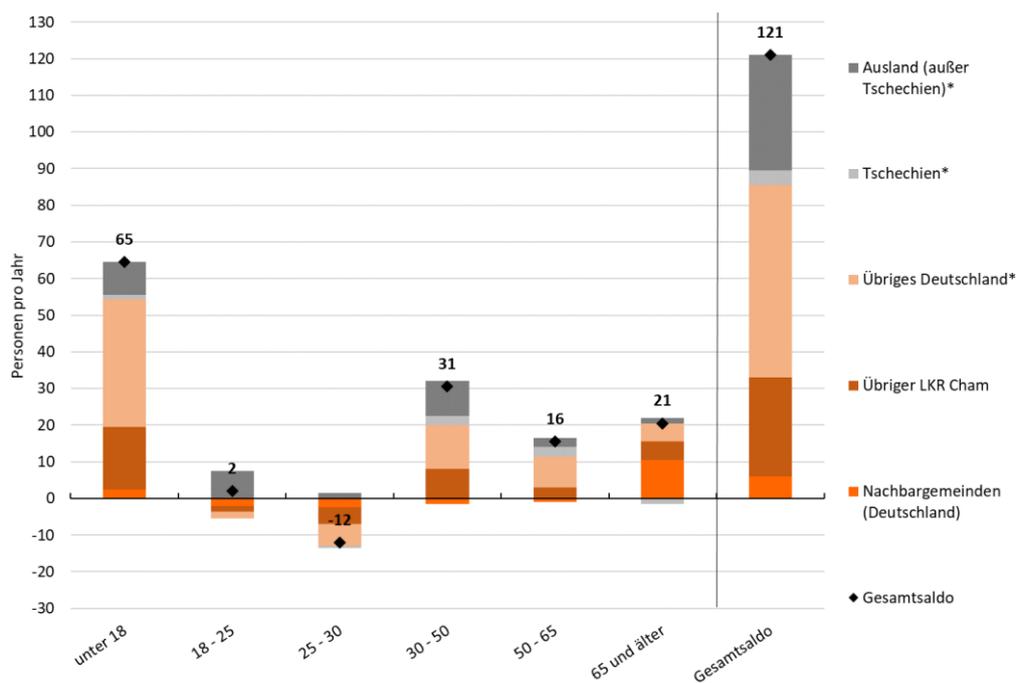


Nachbargemeinden (Deutschland): Gleißenberg, Waffenbrunn, Furth, Schönthal, Treffelstein, Weiding.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Sonderauswertung)

empirica

Abbildung 14: Ausnahmejahre: Waldmünchen – Wanderungssalden p.a. (2015/2016) – andere Skalierung!



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Sonderauswertung)

empirica

3.2 Expandierende Wirtschaft und sinkende Arbeitslosigkeit

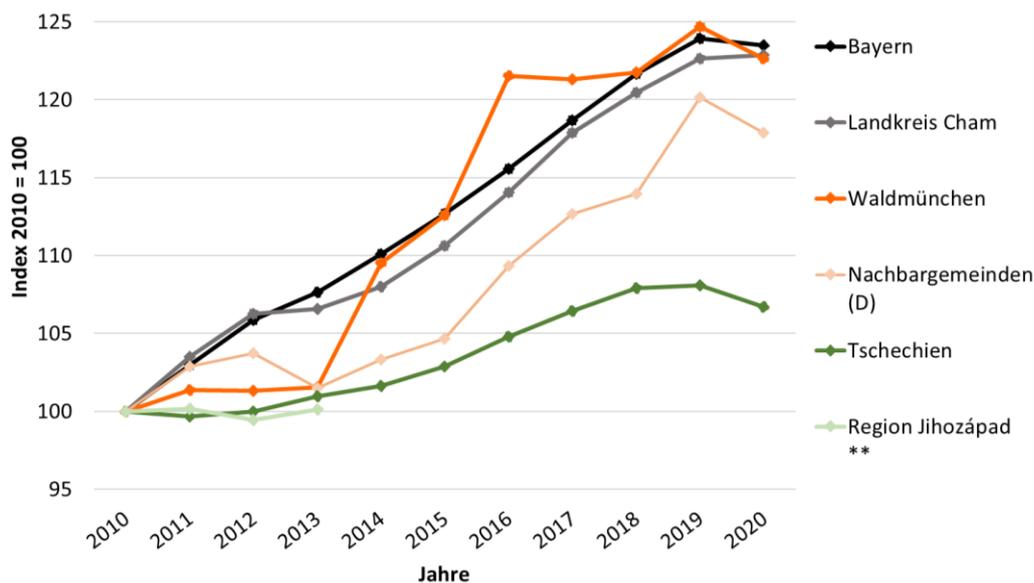
Arbeitskräftenachfrage: Positiv ist, dass trotz der Grenzlage die Wirtschaft in Waldmünchen expandiert (Abbildung 15). Die Zahl der Arbeitsplätze ist in den letzten Jahren rasant gewachsen, allein in den neun Jahren 2010 bis 2019 um +25 %, und damit sogar etwas stärker als im übrigen Bayern (+24 %) und Landkreis Cham (+23 %). Auch die unmittelbaren Nachbarkommunen auf deutscher Seite haben in diesem Zeitraum Arbeitsplätze hinzugewonnen (+20 %), in Tschechien war das Wachstum etwas verhaltener (+8 %). Auffallend ist allerdings, dass der pandemiebedingte Rückgang im Jahr 2020 in Waldmünchen und den Nachbargemeinden stärker ausfiel als im übrigen Landkreis Cham und auch stärker als in Bayern insgesamt. Waldmüncchens Arbeitskräftenachfrage ist enorm gewachsen, aber offenbar auch krisenanfälliger. Langfristig gesehen ist die Wirtschaftsstruktur günstig (Abbildung 16): Etwa 37 % der Arbeitsplätze liegen im (tendenziell expandierenden) Dienstleistungssektor (Unternehmerdienstleistungen sowie öffentliche und private Dienstleister), während es im gesamten Landkreis Cham und auch in den deutschen Nachbargemeinden nur 30 % sind.

Parallel zum Arbeitsplatzwachstum ist die Arbeitslosigkeit gesunken und nur im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie wieder gestiegen (Abbildung 17). Vom Wirtschaftswachstum in Waldmünchen haben offenbar vor allem ältere Arbeitslose und Langzeitarbeitslose profitiert. Denn bereits vor der Pandemie stieg die Arbeitslosigkeit von Jugendlichen und Ausländern dennoch (Abbildung 18). Dies deutet darauf hin, dass die Qualifikationen junger Menschen und Ausländern, die in Waldmünchen wohnen, offenbar (noch) nicht zur Nachfrage der heimischen Wirtschaft passen. 2018 und 2019 ging in Waldmünchen auch die Zahl der Sozialleistungsempfänger zurück (Abbildung 19). Auch die Zahl der Nettoauspendler ist in Waldmünchen in den letzten 10 Jahren gesunken – nämlich von rund -550 im Jahr 2010 auf -400 im Jahr 2020 (Abbildung 20).

Arbeitskräfteangebot: Das Arbeitskräfteangebot vor Ort rekrutiert sich aus den Erwerbspersonen vor Ort und dem Pendlersaldo. Die Zahl der Erwerbsfähigen ist in Waldmünchen aber alterungsbedingt rückläufig (Abbildung 6, Seite 6). Schon heute ist rein zahlenmäßig eine Abwanderung aufgrund fehlender Arbeitsplätze aus Waldmünchen nicht (mehr) erforderlich! Denn es fehlen bereits Arbeitskräfte. Allenfalls gibt es „die falschen“ Arbeitsplätze – in dem Sinne, dass die Qualifikationen der ansässigen Erwerbspersonen nicht auf die nachgefragten Qualifikationen der Unternehmen passen.

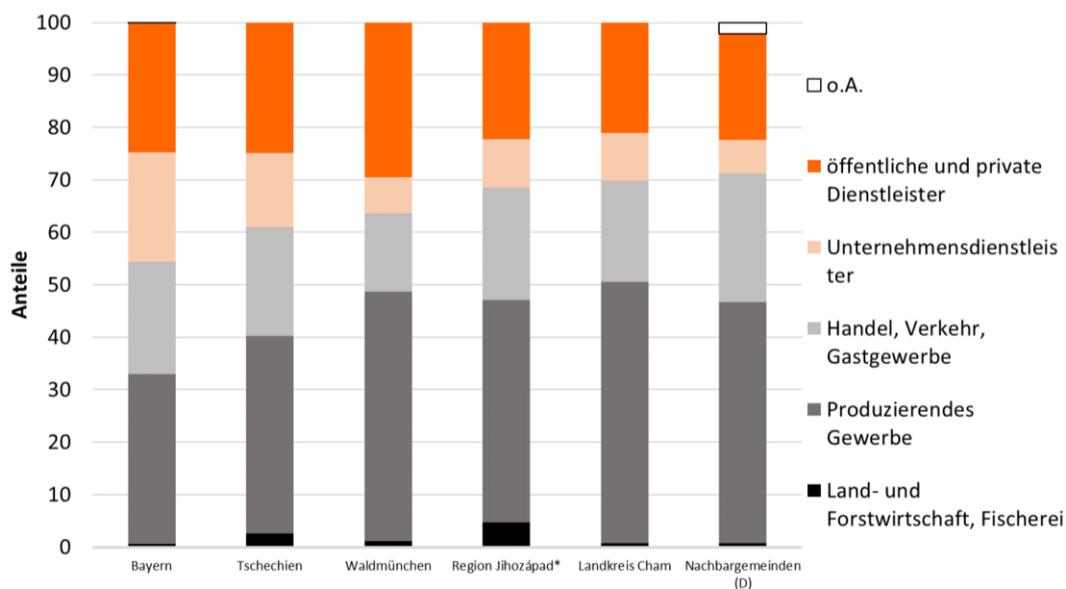
Diese wachsende Nachfrage verbunden mit einem sinkenden Angebot an Arbeitskräften wird auch von Experten vor Ort bestätigt: In Waldmünchen haben sich neue Industriebetriebe angesiedelt. Es gibt ein neues Gewerbegebiet, in dem sich noch im Laufe des Jahres 2022 erste Firmen ansiedeln werden. Der Wettbewerb der Unternehmen um Arbeitskräfte ist härter geworden. Es gibt doppelt so viele Ausbildungsplätze wie Schulgänger in Waldmünchen! Ein Betriebsleiter eines örtlichen Industrieunternehmens formuliert es so: „Wir müssen uns bei den Auszubildenden bewerben.“ Der Hauptbedarf sind Fachkräfte. Denn der Anspruch an die Qualifikation ist stark gestiegen und die Nachfrage nach Anlernkräften rückläufig. Gleichzeitig hat sich auch auf tschechischer Seite die wirtschaftliche Situation verbessert. Tschechen finden inzwischen im eigenen Land ausreichende und gute Arbeitsmöglichkeiten, so dass die Nachteile eines Arbeitsplatzes in Deutschland (Sprachbarrieren und höhere Lebenshaltungskosten) von jüngeren Tschechen nicht mehr in Kauf genommen werden. Heute arbeiten weiterhin nur die damals angeworbenen tschechischen Arbeitskräfte in Waldmünchen (z.B. in der Gastronomie und Pflege). Zu den Zeiten des Eisernen Vorhangs fehlte Waldmünchen „Hinterland“, aber mit der Grenzöffnung kamen nach der Wende 1990 junge Tschechen nach Deutschland.

Abbildung 15: Beschäftigte am Arbeitsort*, Waldmünchen im Vergleich, 2010 – 2020



* Index, 2010 = 100, **Jihozápad 2010-2013. **Nachbargemeinden (Deutschland):** Gleißenberg, Waffenbrunn, Furth, Schönthal, Treffelstein, Weiding; **Nachbarregion (Tschechien):** Jihozápad
 Für Deutschland: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). Für Tschechien: Beschäftigte insgesamt (Arbeitnehmer, Arbeitgeber, Selbstständige). Quelle: Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz) **empirica**

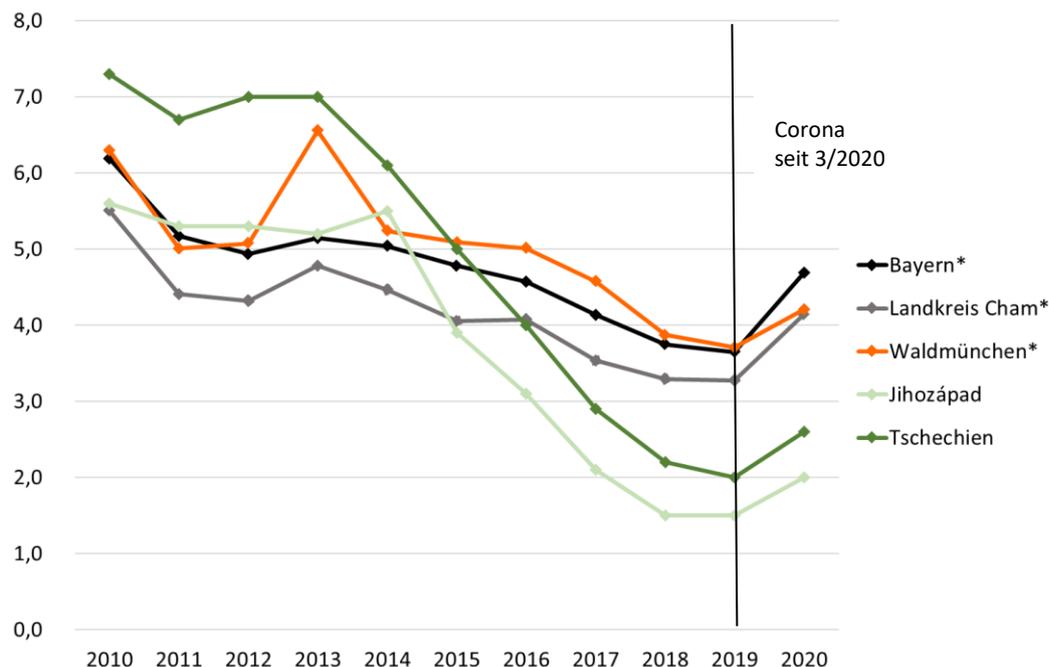
Abbildung 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen, Waldmünchen im Vergleich, 2020



*Jihozápad Stand 2013. -

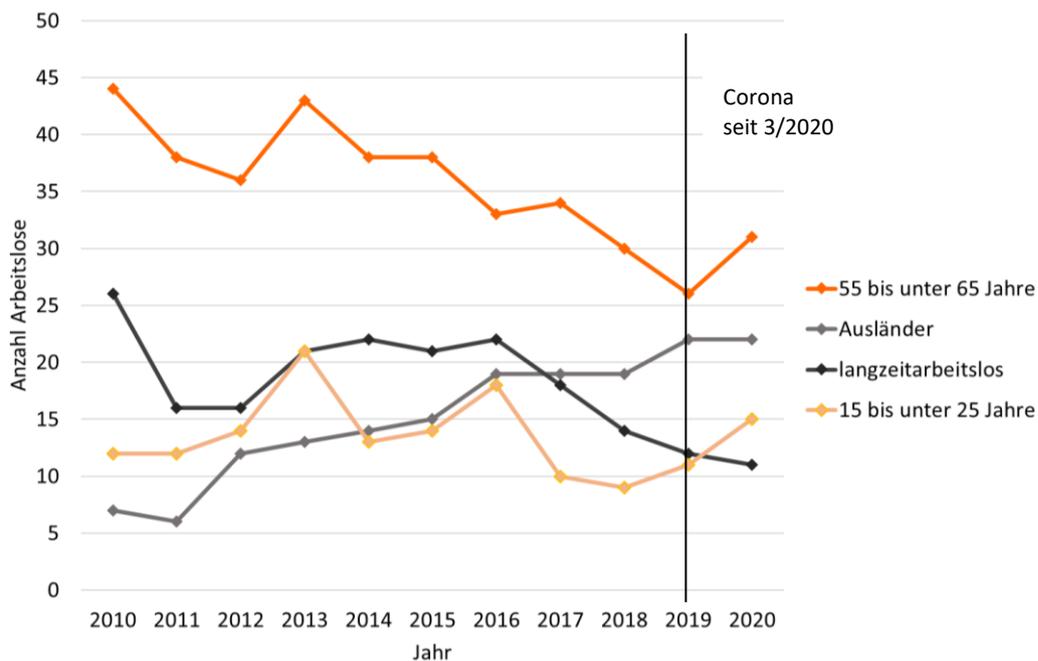
Für Deutschland: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). Für Tschechien: Beschäftigte insgesamt (Arbeitnehmer, Arbeitgeber, Selbstständige) Quelle: Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz) **empirica**

Abbildung 17: Arbeitslosenquote in Waldmünchen im Vergleich, 2010-2020



*Berechnung mit Bezug auf sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort, **Nachbargemeinden (Deutschland)**: Gleißenberg, Waffenbrunn, Furth, Schönthal, Treffelstein, Weiding; **Nachbarregion Tschechien**: Jihozápad; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). - Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz) **empirica**

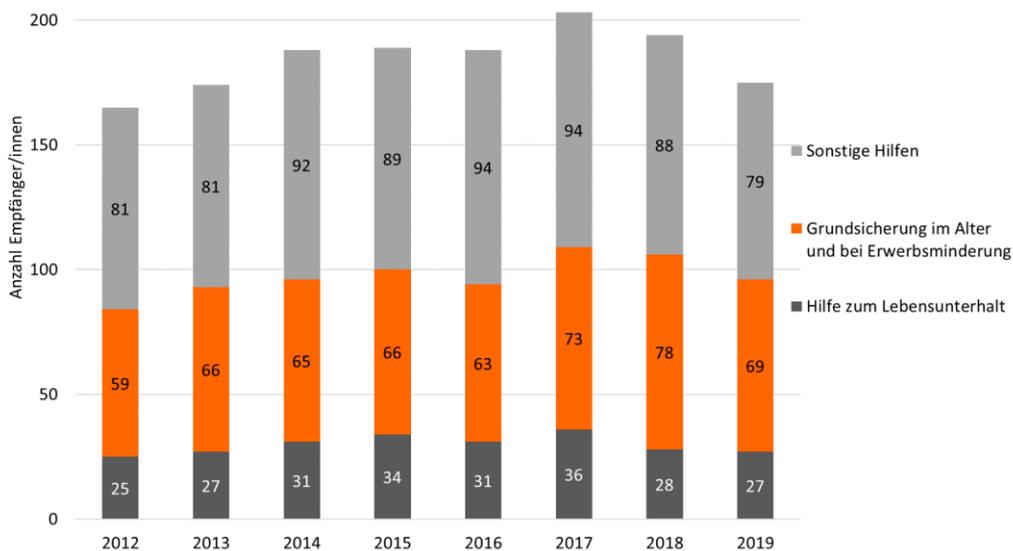
Abbildung 18: Arbeitslose in Waldmünchen nach Personengruppen, 2010-2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de).

empirica

Abbildung 19: Empfänger*innen von Sozialleistungen, Waldmünchen, 2010- 2020

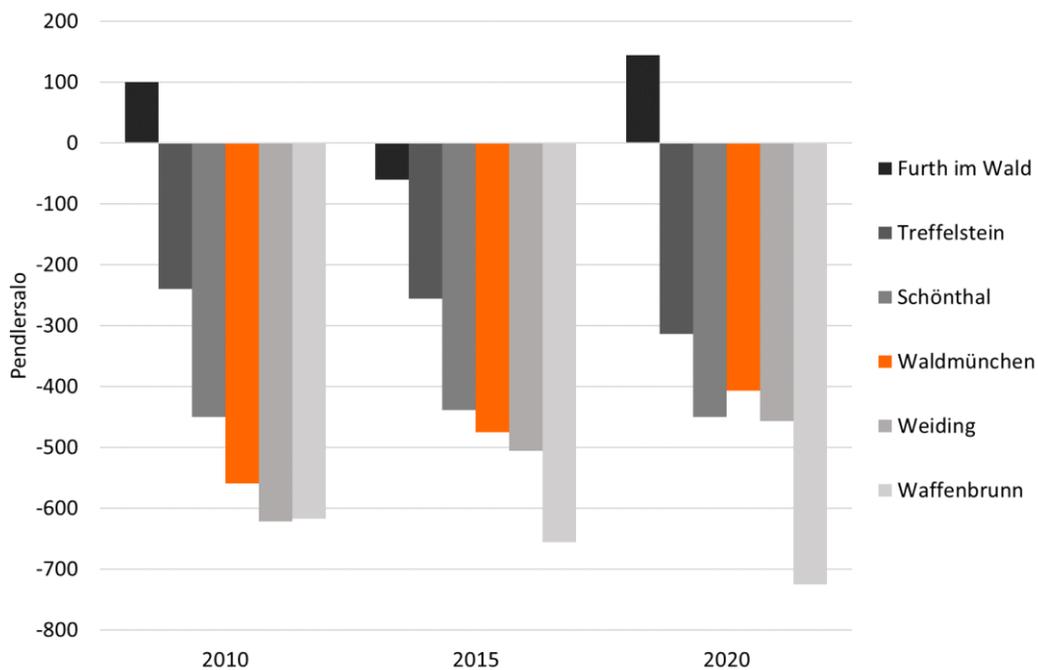


Hilfe zum Lebensunterhalt: für Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII; Sonstige Hilfen: Empfänger von Eingliederungshilfe für behinderte Menschen und Hilfe zur Pflege.

Quelle: Statistik kommunal 2020, Waldmünchen

empirica

Abbildung 20: Zeitreihe Auspendler Waldmünchen, 2014-2019



Quelle: Statistik kommunal 2020 Waldmünchen

empirica

3.3 Eigenheimgeprägter Wohnungsbestand mit Investitionsstau

3.3.1 Alter Wohnungsbestand und fehlende kleine Mietwohnungen

Der **Wohnungsbestand** in Waldmünchen hat sich in den letzten Jahren kaum verändert (Abbildung 21). Dominierend sind weiterhin Ein- und Zweifamilienhäuser (Stand 2019): Waldmünchen hat rund 3.500 Wohnungen, von denen rd. 2.700 (78 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und nur 600 in Mehrfamilienhäusern (MFH) liegen. Entsprechend groß sind die Wohnungen (Abbildung 22): Nur 6 % der Wohnungen haben weniger als drei Räume! Ein Fünftel dieser 3.500 Wohnungen hat sieben **Räume** (!), ein weiteres Fünftel hat jeweils fünf und vier Räume. Die **Wohneigentumsquote** in Waldmünchen ist mit 67 % relativ hoch (und entsprechend der Mietwohnungsanteil relativ niedrig), allerdings immer noch weniger extrem als in den meisten Umlandgemeinden (Abbildung 23).⁸ Nur in der Nachbargemeinde Furth im Wald ist der Anteil der Mietwohnungen höher. Der Wohnungsbestand in Waldmünchen war schon 2011 (zum Stand des letzten Zensus⁹) relativ alt (Abbildung 24): Nur 20 % der Wohnungen waren jünger als 20 Jahre (Nachbargemeinden: 25 %), gleichzeitig hatten 20 % der Wohnungen ein **Baujahr** von vor 1950 (Nachbargemeinden: 16 %).

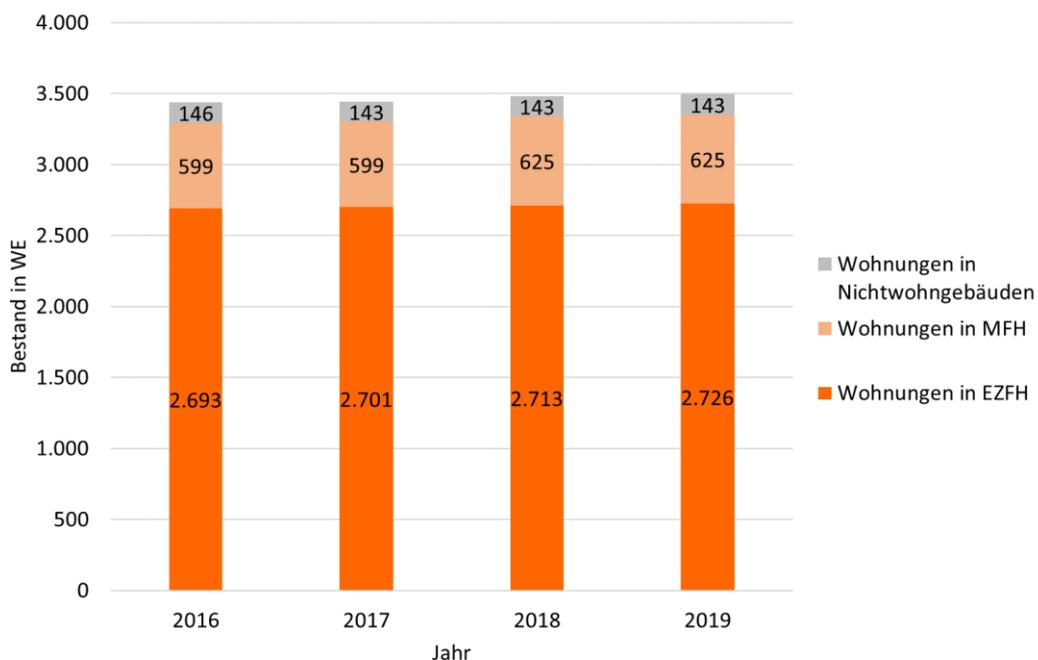
Das **GIS-basiertes Leerstandstool** des Landkreises Cham, das als Monitoring-Instrument für Leerstand jährlich aktualisiert wird und Entwicklungstendenzen aufzeigen kann, weist derzeit nach dem bestehenden Leerstands- und Baulückenkataster des Landkreises insgesamt 129 Wohnungsleerstände in Waldmünchen aus (Stand 2021). Betroffen sind mehrheitlich Einfamilienhäuser, die zwischen 1919 und 1948 erbaut wurden. Für Mehrfamilienhäuser und neu erbaute Gebäude werden hingegen kaum Leerstände ausgewiesen. Die Fläche der Baulücken ist mit 0,21 km² recht gering. Besonderes Potenzial für die Schaffung neuen Wohnraums besteht demnach vor allem in der Sanierung alter Einfamilienhäuser.

Dies bestätigen auch die Experten vor Ort: Es gibt einen **Investitionsstau** im Immobilienbestand, der inzwischen selbst an zentralen Lagen zu **Leerständen** in alten, denkmalgeschützten Gebäuden geführt hat. Vor allem in der Innenstadt Waldmüncchens gibt es Leerstände. Viele Eigentümer wohnen seit Jahren außerhalb der Stadt und kümmern sich nicht (mehr) um ihre Immobilien in Waldmünchen. Gut sanierte Häuser hingegen finden schnell neue Nutzer.

⁸ Die Wohneigentumsquote ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der restliche Anteil entfällt auf vermietete Wohnungen.

⁹ Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben: [Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021](#).

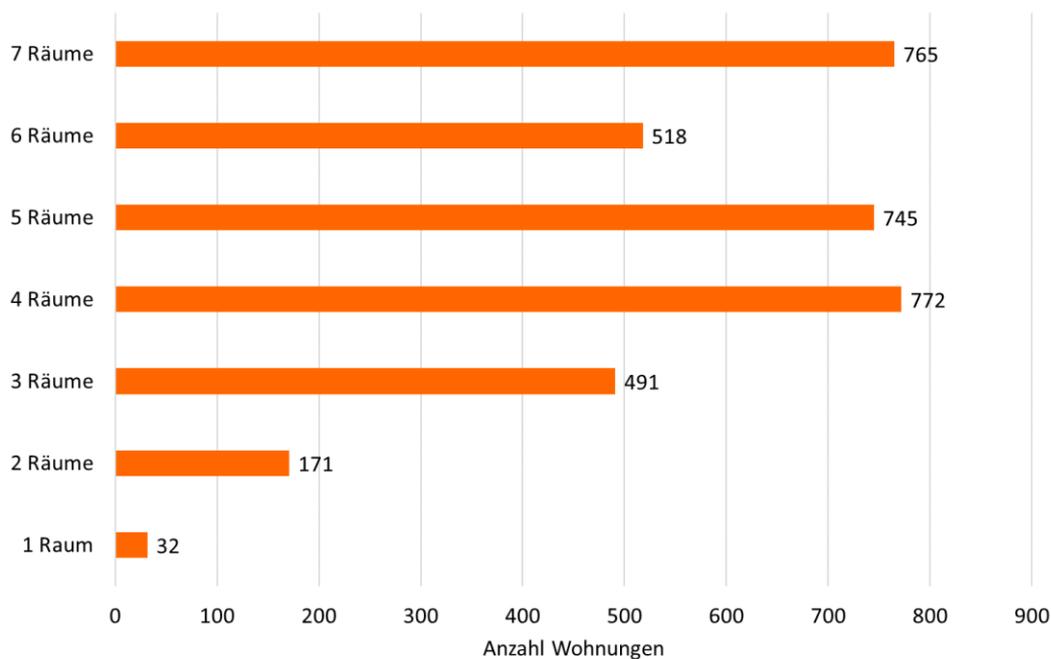
Abbildung 21: Wohnungen in Wohngebäude, Waldmünchen, 2016-2019



Jeweils zum 31.12.

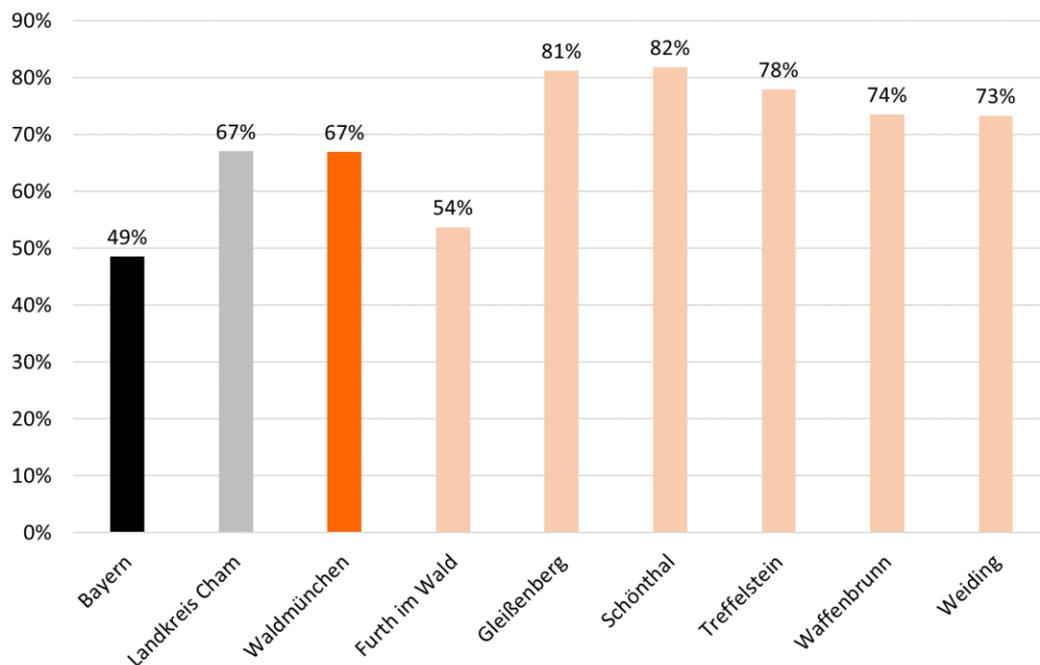
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de), Statistik kommunal 2020 – Stadt Waldmünchen **empirica**

Abbildung 22: Raumanzahl in Wohnungsbestand Waldmünchen, 31.12.2019



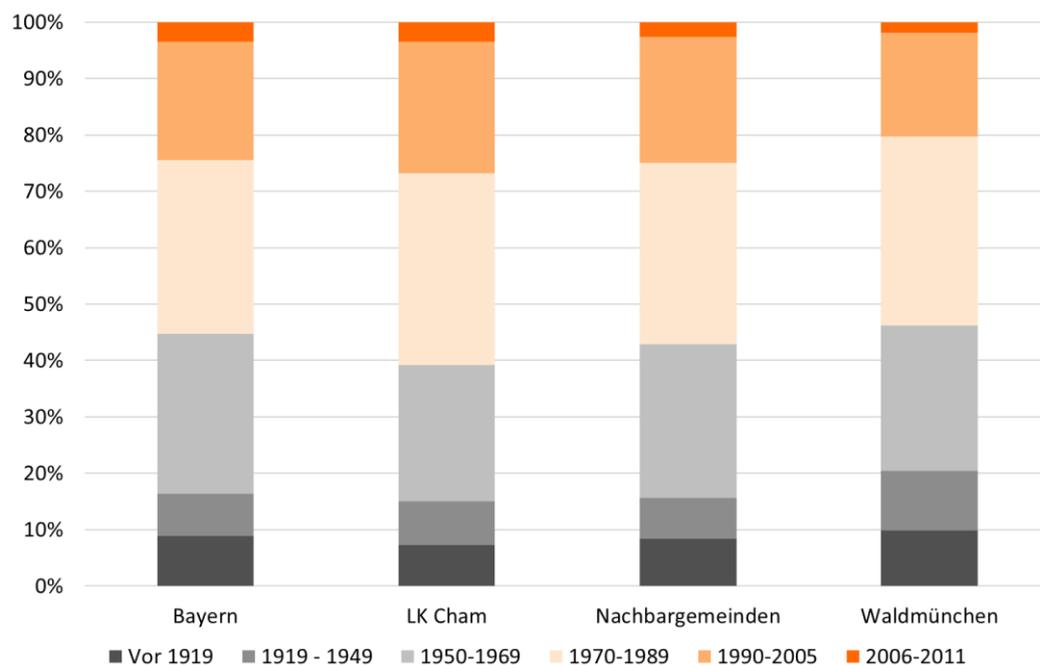
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de), Statistik kommunal 2020 – Stadt Waldmünchen **empirica**

Abbildung 23: Wohneigentumsquote, Waldmünchen im Vergleich, 2020



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter d. Bundes u. d. Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014) **empirica**

Abbildung 24: Wohnungsbestand nach Baualterklassen Waldmünchen im Vergleich, Zensus 2011



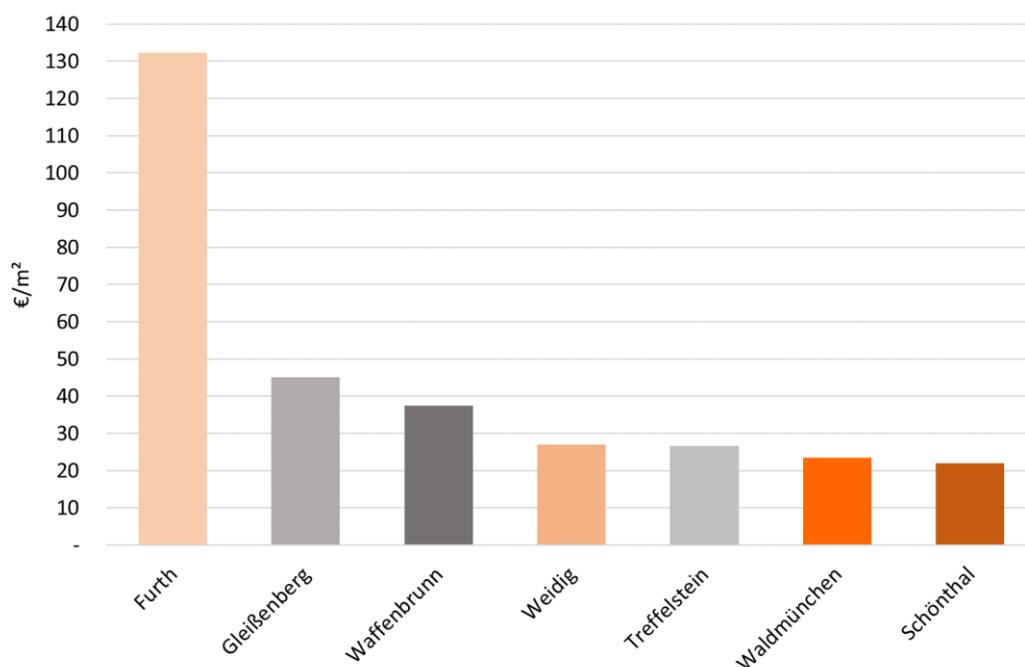
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

3.3.2 Steigende Hauspreise: Angebot bleibt hinter der Nachfrage zurück

Bauland ist in Waldmünchen immer noch recht günstig: In den Jahren 2015 bis 2018 kostete Bauland in Waldmünchen und den meisten Nachbargemeinden im Schnitt noch weniger als 30 Euro/m² (Abbildung 25). Lediglich in Furth lagen die **Baulandpreise** mit 130 Euro/m² schon damals um ein Vielfaches höher. Auch die Kaufpreise für Häuser lagen in Furth bis 2017 um rund ein Viertel über denen von Waldmünchen (Abbildung 26). Seit 2018 aber haben die **Hauspreise** in Waldmünchen angezogen, sodass man hier inzwischen (2021) mit 1.750 Euro/m² genauso viel wie in Furth und damit mehr als doppelt so viel wie noch vor 10 Jahren in Waldmünchen zahlt! Im gleichen Zeitraum sind auch die Mieten um fast +50 % gestiegen: von 4,00 Euro/m² auf fast 6,00 Euro/m² (Abbildung 27). Damit liegen die Mieten und Kaufpreise zwar im Vergleich zu Bayern immer noch recht niedrig, aber auch die Steigerungen zeigen, dass die Knappheiten am Wohnort vor Ort zugenommen haben: Seit 2018 steigt in Waldmünchen die **Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern** (und auch nach Mietwohnungen) schneller als das Angebot.

Abbildung 25: Durchschnittlicher Kaufwert von Bauland, Waldmünchen im Vergleich, 2015-2018



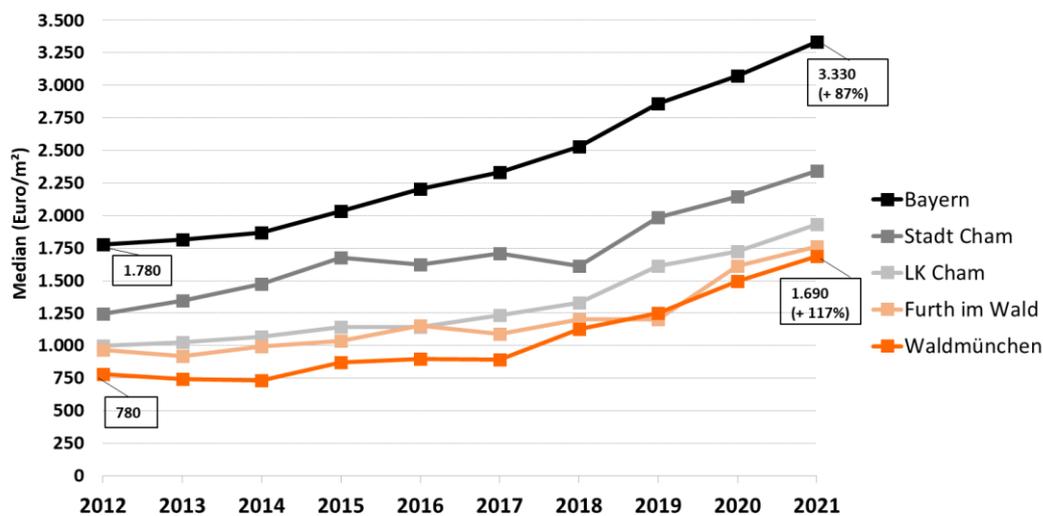
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de), Statistik kommunal 2020 (für Einzelkommunen)

empirica

Dies bestätigen auch die Experten vor Ort: Gerade durch die vielseitigen vorschulischen Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche hat die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien deutlich zugenommen (vgl. Kapitel 3.6). Die **Nachfrage nach neugebauten und sanierten Wohnungen** ist nach Aussagen der Experten sehr hoch. Sobald solche zur Verfügung stehen, sind sie innerhalb kürzester Zeit vergeben. Als Gründe für die steigende Nachfrage sehen die Experten unter anderem das naturnahe Angebot der ländlichen Gemeinde und die Grenzlage als Besonderheit. Die Nachfrage kommt noch oft besonders von Ruheständlern. Darüber hinaus besteht jedoch auch Nachfrage von Auszubildenden der „Technikerschule für Erneuerbare Energien“ und ansässigen Industriebetrieben, deren Auszubildende zeitweise für ihre Beschäftigung im Ausbildungszentrum in

Waldmünchen Wohnungen suchen. Die tschechische Bevölkerung fragt hingegen kaum Wohnungen in Waldmünchen nach: In Tschechien sind die Bodenpreise vergleichbar, die Lebenserhaltungskosten aber gleichzeitig günstiger. Zudem spielen die familiären Netzwerke eine Rolle. Durch diese Heimatverbundenheit und die Sprachbarriere besteht eher weniger Nachfrage seitens der tschechischen Bevölkerung.

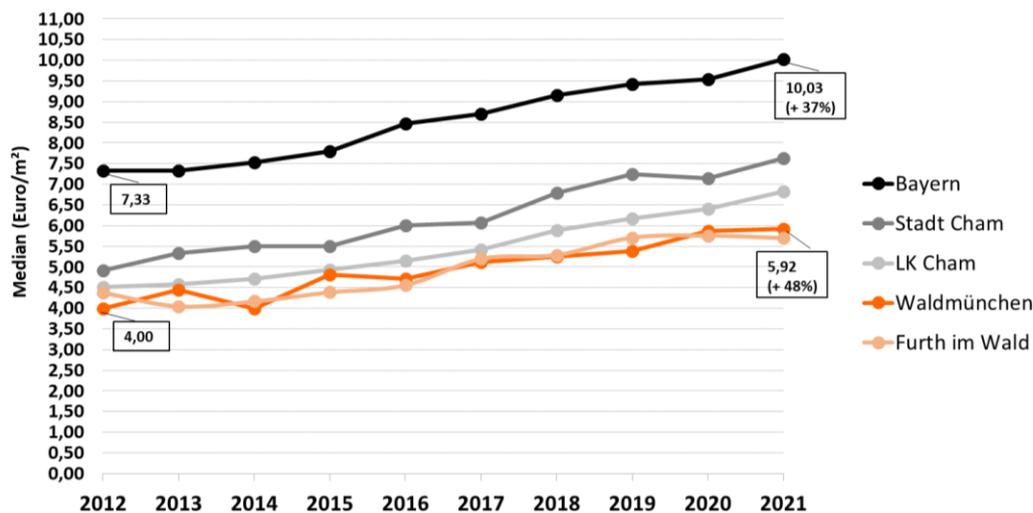
Abbildung 26: Mittlere Kaufpreise für inserierte Ein- und Zweifamilienhäuser, 2012-2021*



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 27: Mittlere Mieten für inserierte Wohnungen*, 2012-2021*



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

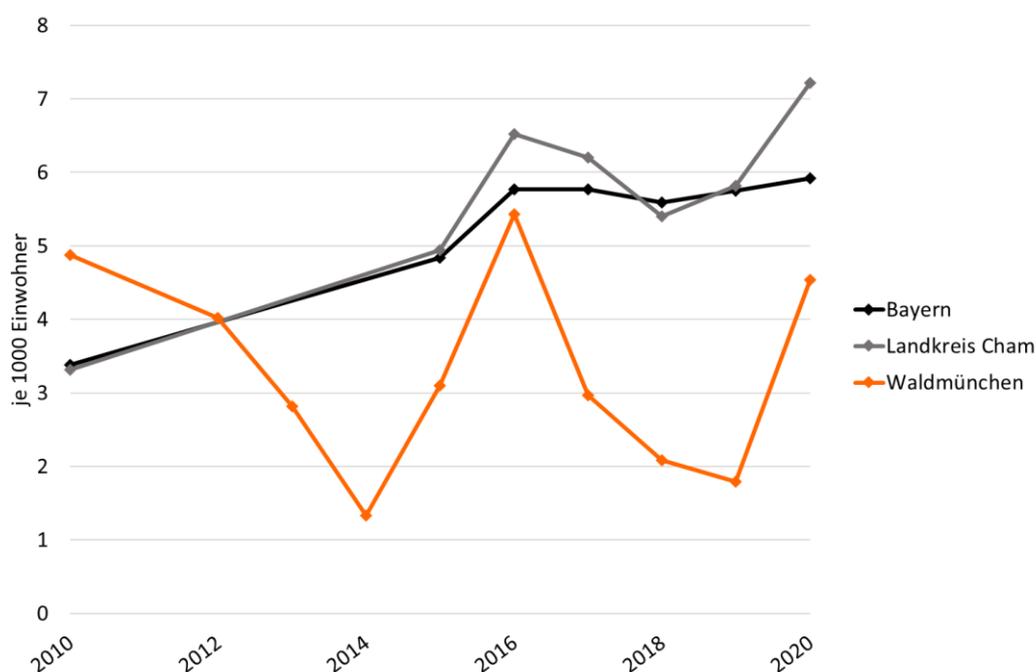
empirica

3.3.3 Mehr Neubau in den Nachbarkommunen

In Waldmünchen wurden in der Vergangenheit fast ausschließlich **Ein- und Zwei-Familienhäuser** gebaut und bis auf wenige Einzeljahre nahezu keine **Mehrfamilienhäuser** (Abbildung 29). Aber auch die Fertigstellungszahlen für Häusern waren in den letzten Jahren nicht besonders hoch (Abbildung 30): 2018 und 2019 wurden in den Nachbarkommunen und im ganzen Landkreis Cham – bezogen auf die Einwohnerzahlen – mehr als doppelt so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wie in Waldmünchen, vor allem in Furth, aber auch in Treffelstein, das noch weiter von der Kreisstadt Cham entfernt liegt. Waldmünchen war allerdings die einzige Gemeinde, in der in den letzten 10 Jahren auch ein Mehrfamilienhaus gebaut wurde (genau eins, im Jahr 2018!). In keiner Nachbargemeinde auf deutscher oder tschechischer Seite sind Geschosswohnungen entstanden (Abbildung 31): Selbst in Furth wurde in den Jahren 2012 bis 2019 keine einzige Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gebaut!¹⁰

Seit 2012 in Waldmünchen deutlich weniger **Baugenehmigungen** je 1.000 Einwohner ausgestellt als im Landkreis Cham oder Bayern. Besonders in den Jahren 2014 und 2019 gab es kaum erstellte Baugenehmigungen. Erst im Jahr 2020 wurden auch in Waldmünchen wieder mehr Baugenehmigungen erteilt, so dass in den nächsten Jahren mit weiteren Neubauprojekten zu rechnen ist (Abbildung 28).

Abbildung 28: Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude je 1.000 Einwohner Waldmünchen, 2010-2020



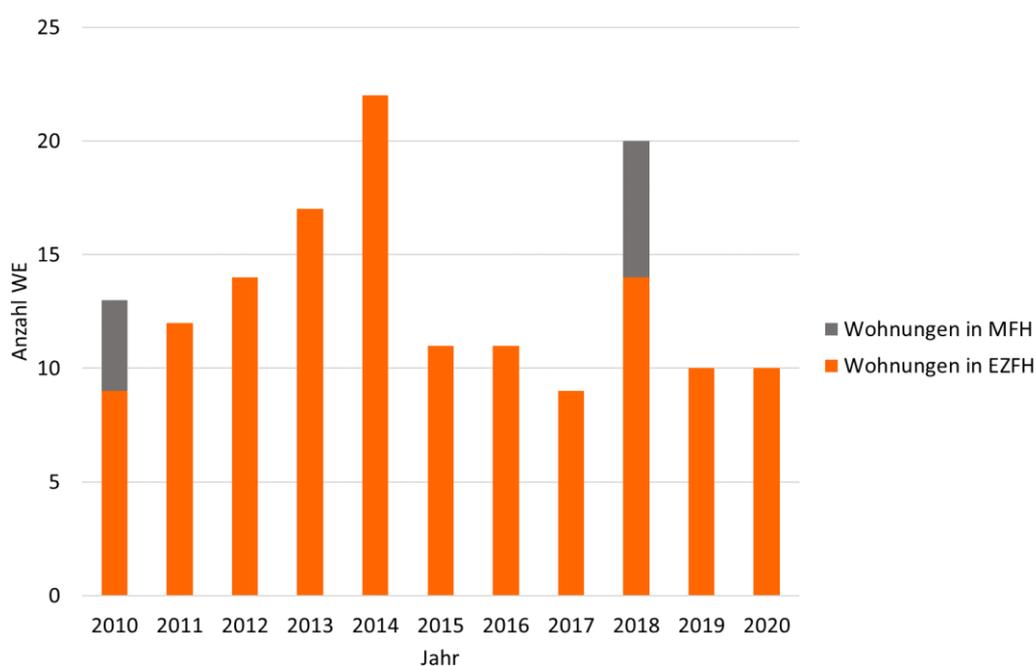
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de).

empirica

¹⁰ Quelle: Statistik kommunal 2020 – Gemeinde Furth.

Dies bestätigen auch die Experten vor Ort: In Waldmünchen fehlen **Wohnungen und Wohnbauflächen**. Die **Nachfrage** nach Wohnungen ist da – nicht zuletzt durch die demografisch wertvolle Gruppe der jungen Familien. Aber ein entsprechendes **Angebot** fehlt: Es gibt in Waldmünchen kaum zeitgemäße Wohnungen. Denn der Neubau in Waldmünchen wird durch fehlende Bauflächen gehemmt. Grund dafür sind unter anderem persönliche Gründe der Flächeneigentümer: Häufig wohnen sie gar nicht mehr selbst in Waldmünchen und lassen ihre Flächen dort unbebaut. Ältere Einfamilienhäuser in der Innenstadt werden aus persönlichen Gründen der Eigentümer nicht saniert und auch nicht zum Verkauf angeboten. Beim derzeit niedrigen Zinsniveau fehlt die Verkaufsbereitschaft von Grundstücken, die sich zur Wohnbebauung eignen würden. Laut befragten Experten hatte die Stadt bisher nicht die **finanziellen Möglichkeiten**, um weitere neue Baugebiete zu erschließen, und konnte darum nur wenige neue Baugebiete ausweisen.

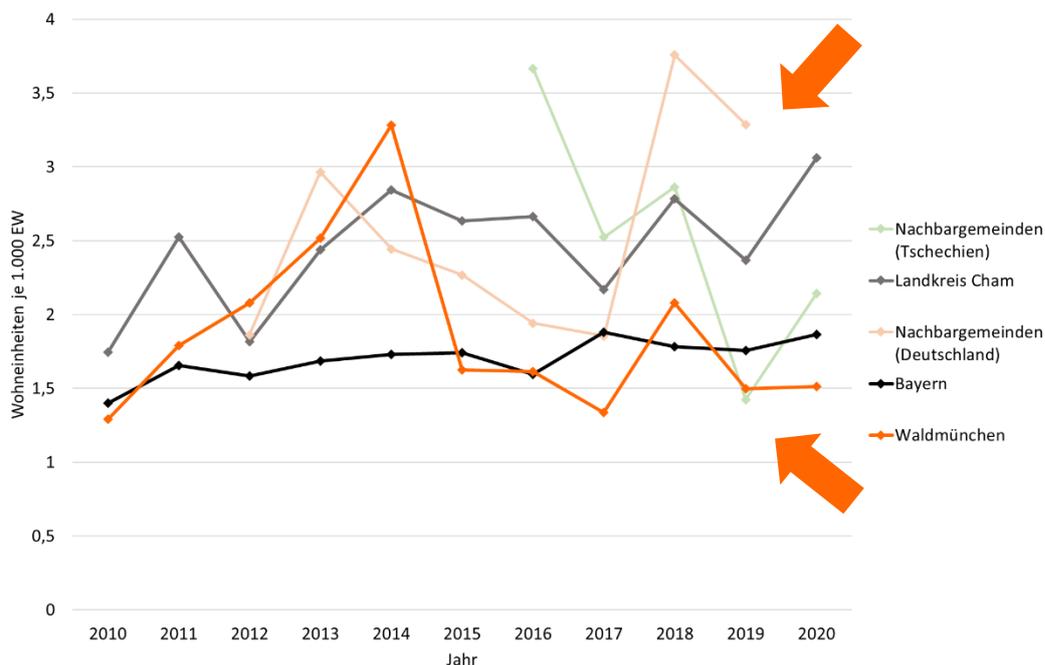
Abbildung 29: Baufertigstellungen EZFH und MFH Waldmünchen, 2010-2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

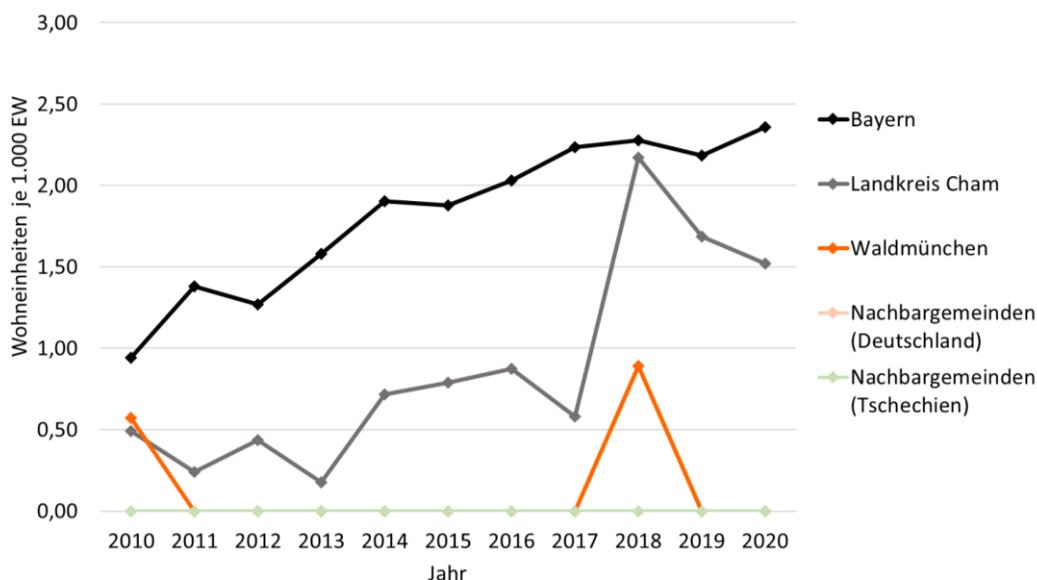
empirica

Abbildung 30: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Waldmünchen im Vergleich, 2010-2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). - Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz) **empirica**

Abbildung 31: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Waldmünchen im Vergleich, 2010- 2020



Hinweis: in den Nachbargemeinden (Deutschland und Tschechien) wurden im betrachteten Zeitraum keine Mehrfamilienhäuser fertiggestellt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). - Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz) **empirica**

3.4 Nahversorgung derzeit noch unkritisch

3.4.1 Zukunft: Kaufkraftzuflüsse im Lebensmittelbereich noch ausbaufähig

Die Stadt Waldmünchen hat im Jahr 2021 ein **Einzelhandelskonzept** erstellen lassen.¹¹ Darin werden folgende Eckpunkte genannt: Der Einzelhandel wird von kleinteiligen Handelsstrukturen dominiert. Waldmünchen verfügt mit knapp 40 Geschäften über ein vielfältiges und umfangreiches Angebot an Versorgern im Nahrungs-/Genussmittelbereich sowie Fachgeschäften. Die gute Ausstattung wird durch die überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralitäten in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität: 125) und Gesundheit/Körperpflege (129) bestätigt. Dies bedeutet, dass für diese Sortimente Kunden von außerhalb zum Einkauf nach Waldmünchen kommen. Durch Freizeitangebote, wie das Erlebnisbad AquaFit, bestehen zudem touristische Attraktionen, die weitere eine Nachfrage aus dem Umland generieren können.

Allerdings gibt es nach Aussage des Einzelhandelskonzepts einigen Leerständen im zentralen Versorgungsbereich und in der Summe **Kaufkraftabflüsse aus Waldmünchen**. Grund sind die in der Nähe liegenden leistungsstarken Wettbewerbsstädte wie z.B. die Kreisstadt Cham. Durch diese werden die mittel- bis langfristigen Bedarfe der Waldmünchner Bevölkerung gedeckt. Wie eine Befragung im Zuge einer Bürgerbeteiligung beim Einzelhandelskonzept zeigte, sind die Bürger aber dennoch insgesamt zufrieden mit der Nahversorgung und Grundversorgung in Waldmünchen. Sie wünschen sich allerdings ein breiteres Angebot, so etwa einen Drogeriemarktes sowie eine Belebung der Innenstadt.

Dies bestätigen auch die Experten vor Ort: Die Nahversorgung ist bezüglich des Grundbedarfs in Waldmünchen sehr gut. Sie ist modern gestaltet und stetig in der Entwicklung. Allerdings ist die Lage der Versorgungseinrichtungen nicht optimal: In der Ortsmitte Waldmüenchens gibt es noch Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), jedoch keine Supermärkte oder Discounter. Diese liegen zwar im Kernort, aber außerhalb der zentralen Stadtmitte. Weiterhin findet regelmäßig ein Bauernmarkt in Waldmünchen statt, dessen Angebot gut aufgenommen wird. Positiv hervorzuheben ist die Zentralität von Gesundheits- und Körperpflegeangeboten. Zugute kommt Waldmünchen, dass die Nahversorgungsangebote auch durch den Einkauf tschechischer Bürger unterstützt wird.

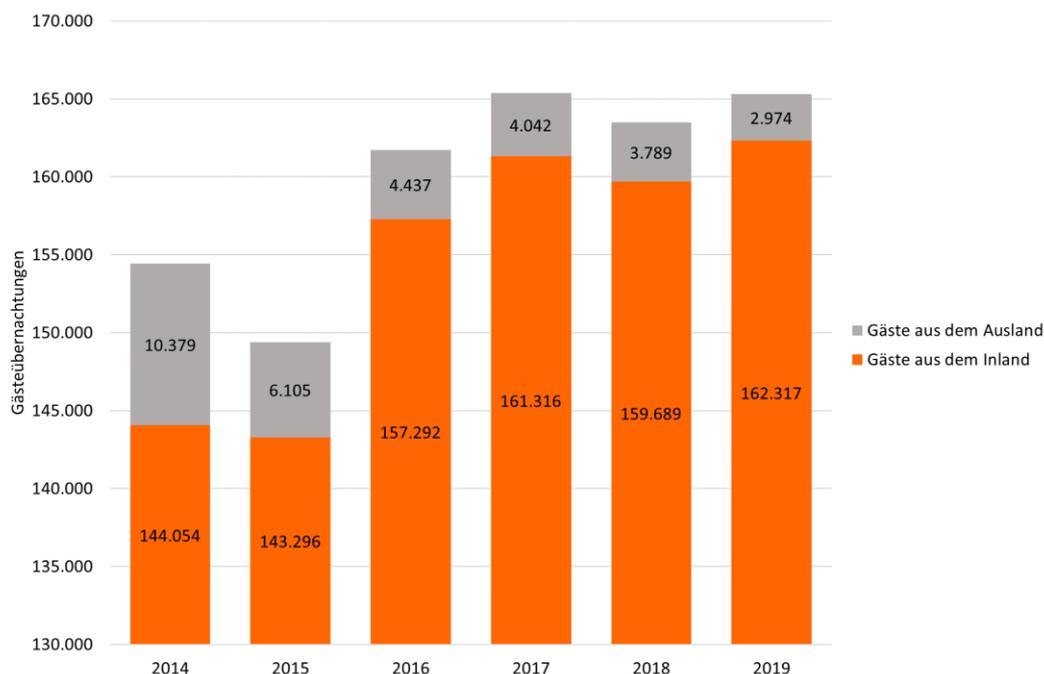
3.4.2 Touristische Angebote als Werbung für Zuzug?

Das touristische Angebot in Waldmünchen wird vorrangig von Gästen aus dem Inland genutzt. Seit 2014 ist die Zahl der Gäste aus dem Ausland zwar stark gesunken, aber die der Gäste aus dem Inland sowie die absolute Zahl an Gästeübernachtungen insgesamt dennoch gestiegen (Abbildung 32). Ein Grund für den Anstieg der Gästeübernachtungen könnten Qualitätsverbesserungen im inzwischen auch professioneller aufgestellten Tourismussektor in Waldmünchen sein (u.a. Ferienwohnungen im Vier-Sterne-Bereich). Den Schwerpunkt des touristischen Angebots bilden dabei die Naturerholung wie Wandern, Radfahren und weitere vielseitige naturnahe Angebote sowie das Erlebnisbad. Laut Experten wurde der lokale Tourismus deutlich effektiver und professioneller und erreicht damit einen höheren Standard als zuvor. Die Steigerung ist allein qualitativ und nicht

¹¹ Quelle: GMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Waldmünchen, Fachbeitrag ISEK 2021

quantitativ zu sehen. Denn es wurden keine neuen Hotels gebaut. Zudem fehlen adäquate gastronomische Angebote. Das fehlende Fachpersonal stellt auch hier bereits einen Engpassfaktor dar.

Abbildung 32: Gästeübernachtungen aus In- und Ausland, Waldmünchen, 2014-2019



Quelle: Statistik kommunal 2020, Waldmünchen

empirica

3.5 Gesundheitsversorgung mit positiven und negativen Aspekten

Ärzte und Krankenhäuser

Die **Versorgung mit Ärzten** fällt je nach Spezialisierung in Waldmünchen unterschiedlich aus. Das Segment der Hausärzte ist mit aktuell 11 praktizierenden Hausärzten ausgestattet. Die Versorgung ist gut und bezogen auf die Einwohnerzahl sogar noch besser als in der betrachteten räumlichen Einheit Cham, die ebenfalls einen Versorgungsgrad von über 100 Prozent aufweist (Abbildung 33). Waldmünchen verfügt aktuell im Bereich der **Facharztversorgung** über Ärzte für Zahn-, Augen- und Frauenheilkunde. Damit liegt die Stadt laut der BBSR-Analyse der Zentralen Orte in Deutschland in der Kategorie der **unterversorgten Mittelzentren** (Abbildung 34 links: roter Kreis). Laut Aussage der Experten fehlt es in Waldmünchen vor allem an Kinder- und Hautärzten.

Auch bei der **Versorgung mit Krankenhäusern** liegt die Stadt laut der BBSR-Analyse in der Kategorie der Mittelzentren **unterhalb der Grundversorgung** (Abbildung 34 rechts: rote Markierung). Aus Sicht der Experten besteht allerdings keine Notwendigkeit von Bettenkapazitäten in Waldmünchen. Der Weg in die nächste Klinik in die Kreisstadt Cham, wo die Kompetenzen gebündelt sind, sind überbrückbar. Eine gewisse Zentralität erlangt die Gemeinde durch die Heiligenfeld Klinik, eine Fachklinik für Erwachsene, Eltern, Kinder und Jugendliche zur psychosomatischen Krankenhausbehandlung.

Senioren: Pflege, Wohnen, Freizeit, Infrastruktur

Waldmünchen verfügt aktuell über **ausreichend Plätze in Pflegeeinrichtungen**: Die Gemeinde hat 144 Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen (Stand 2018). Auf Basis einer Hochrechnung der Anteilswerte des Landkreises Cham und der Anzahl an Bevölkerung im Alter von 75 und mehr müssten 117 Plätze in Pflegeheimen zur Verfügung stehen (Abbildung 35).

Dies bestätigen auch die Experten vor Ort: Eine Neuaufnahme von Patienten ist meist zeitnah möglich. Dies ist nicht selbstverständlich, in anderen Regionen der Republik liegen lange Wartelisten für die Plätze in Pflegeeinrichtungen vor. Als Stärke bei der Seniorenpflege und als Vorteil gegenüber dem städtischen Raum werden die gut funktionierenden Familienverbände und Nachbarschaftshilfen gesehen, die ein unterstützendes soziales Netz bilden. Ältere Familienangehörige werden häufig, solange es geht, zu Hause versorgt, so dass nur im Notfall auch die vorhandenen Pflegeeinrichtungen genutzt werden. Dementsprechend wohnen Senioren zurzeit noch recht lange in ihrer Wohnung und die Verweildauer in Pflegeeinrichtungen ist entsprechend kurz. Problematisch ist die Tatsache zu beurteilen, dass die Pflegeeinrichtungen z.T. gegenwärtig ihre Kapazitäten nicht ganz ausschöpfen können, da das **Fachpersonal fehlt**. Grund dafür ist unter anderem die generell geringe Anzahl an Auszubildenden im Landkreis.

Seniorenrechtliches Wohnen ist in Waldmünchen derzeit noch schwierig:

- Ein **seniorenrechtlicher Umbau** des Wohnungsbestands hat in Waldmünchen bisher untergeordnete Priorität. Zusätzlich müsste die Wegeinfrastruktur zu den Wohnungen barrierefrei oder barrierearm gestaltet werden.
- Angebote für **Betreutes Wohnen** gibt es noch gar nicht. Als Grund nennen die Experten vor Ort, dass Investoren fehlen, die in Waldmünchen barrierefreie Wohnungen bauen oder umbauen. Auch die Nachfrage nach Betreutem Wohnen ist laut Aussage der Experten derzeit noch gering. Denn viele Senioren seien nicht bereit umzuziehen, da sie ihr Lebenswerk, ihr Eigenheim, nicht aufgeben wollen.
- Dies trifft auch auf **Wohngemeinschaften für Senioren** (sog. „Senioren-WGs“) zu, die in Waldmünchen nicht bestehen. Im übrigen Landkreis Cham werden diese von externen Betreibern günstig angeboten und verwaltet. Diese werden von den Experten vor Ort aber teilweise kritisch bewertet, da diese meistens nicht auf dem nötigen qualitativen Standard sind, aber dennoch die Konkurrenz um Pflegekräfte verstärken. Indem sie günstiger auf dem Markt angeboten werden und die Begrifflichkeit des „Heims“ oft negativ konnotiert ist, besteht dennoch weiterhin eine Nachfrage danach. Letztendlich dienen diese jedoch hauptsächlich als Überbrückungslösung und verzögern den Übergang in Pflegeheime.

Positiv ist das **Angebot der Gesundheitsregion plus** des Landkreises Cham zu bewerten, die alternative Hilfen durch Wohnraumberatung und eine virtuelle Pflegeberatung anbietet. Hier werden bereits heute zahlreiche organisatorische und technische Innovationen entwickelt, die auf die zukünftigen Herausforderungen einer alternden ländlichen Gesellschaft vorbereiten sollen (z.B. Apps, die die Terminvereinbarung mit dem Hausarzt und die dafür erforderliche Bestellung des Rufbus direkt kombinieren, oder Hilfsroboter, die Pflegekräfte bei der Umbettung von Patienten helfen können).

Im Bereich der **Freizeitaktivitäten für Senioren** ist die Gemeinde besonders durch das Mehrgenerationenhaus gut aufgestellt. Die funktionierenden Familienverbände und

Nachbarschaftshilfen bilden neben dem Bereich der Pflege und der Daseinsvorsorge auch bezüglich der Freizeitgestaltung einen Vorteil in der Gemeinde. Für die Versorgung von Senioren bestehen zudem Aktivitäten des Senioren-Beirats, Sportvereine und der barrierefreie Bau der „September-City“.

Auch die **Mobilität** der Senioren funktioniert aktuell noch durch Nachbarschaftshilfe gut. In Zukunft werden diese Hilfen jedoch immer weiter wegfallen und somit werden auch alternative Mobilitätsangebote für Senioren immer wichtiger werden. Das generelle Mobilitätsangebot in Waldmünchen ist jedoch ausbaufähig. Die Mobilität in und um Waldmünchen ist aktuell stark durch den Individualverkehr geprägt, der ÖPNV befindet sich momentan in einer Umbruchphase hin zu flexibleren Angeboten (vgl. Kapitel 4.5). Weitere Angebote wie E-Mobilität und Carsharing liegen aktuell eher nur im privaten Bereich vor.

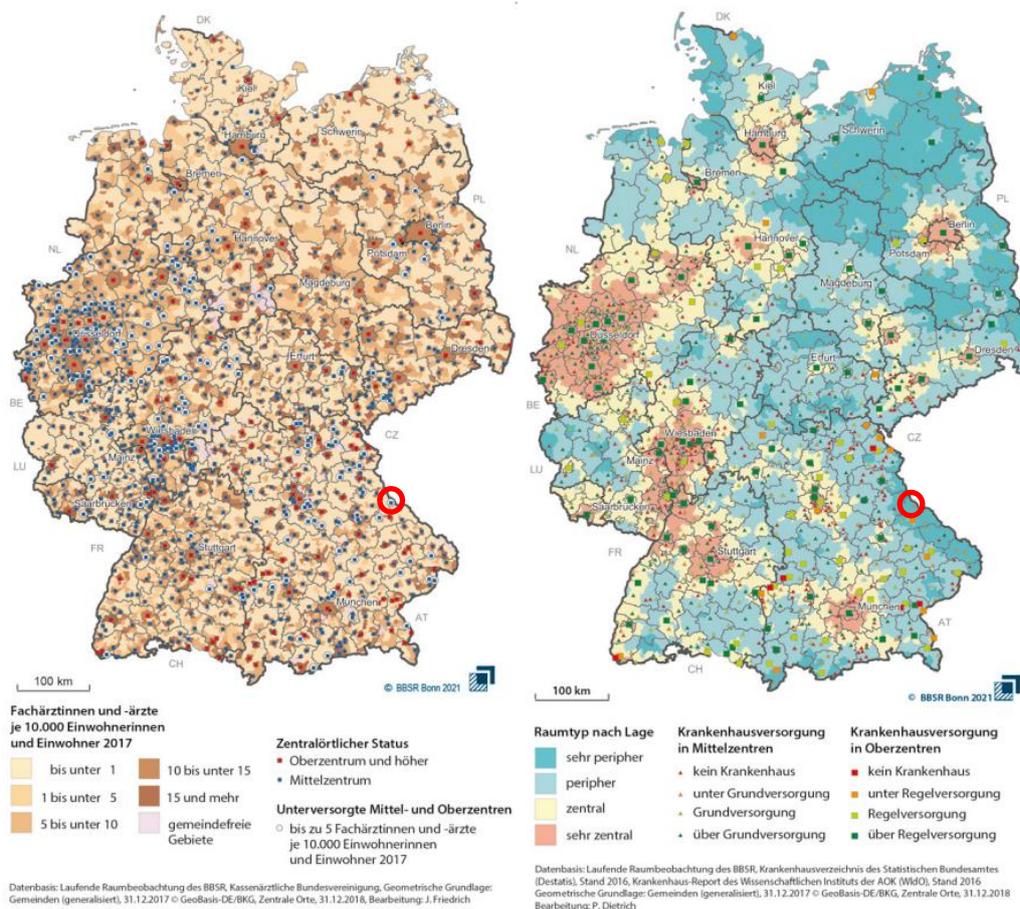
Abbildung 33: Versorgung mit Hausärzten Waldmünchen im Vergleich, 2021

	Räumliche Einheit (RE) Cham	Stadt Waldmünchen	Anteil Wald- münchen an RE Cham in %
Hausärzte (Rechnung in der Bedarfsplanung)	31,25	k.A.	k.A.
Hausärzte (Personenzählung)	34	11	32,4
Anzahl Einwohner (31.12.2020)	42.993	6.615	15,4
Versorgungsgrad in %	109,63	k.A.	k.A.

Quelle: KVB 2021: Versorgungsatlas Hausärzte

empirica

Abbildung 34: Mittel- und Oberzentren: Facharztversorgung (links) und Krankenhäuser nach Versorgungsstufen (rechts)



Quelle: BBSR (2021): Zentrale Orte

empirica

Abbildung 35: Pflegebedürftige und Plätze in Pflegeheimen in Waldmünchen (Hochrechnung) und Vergleichsregionen, 2019

	Waldmünchen	LK Cham	Bayern
Bevölkerung (75 Jahre und mehr)	887	13.206	1.385.686
Anzahl Pflegebedürftiger	451*	6.714	491.996
darunter Anzahl Pflegebedürftiger in Pflegeheimen (vollstationär)	92*	1.363	115.200
Verfügbare Plätze in Pflegeheimen	117*	1.739	139.463

* Hochrechnung für Waldmünchen auf Basis der Anteilswerte des LK Cham

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz (CC BY 3.0 DE)

empirica

3.6 Bildungsangebot: Überwiegend gute Versorgung

Kindergärten und Schulen

In Waldmünchen befinden sich aktuell **drei Kindertageseinrichtungen**, in denen 190 Kinder betreut werden (Stand 2021). Die Entwicklung der Zahl betreuter Kinder bewegt sich seit 2010 in etwa auf dem Niveau der Vergleichsregionen. Der stärkere Zuwachs zwischen 2012 und 2014 ist durch den Anbau einer Krippe an einen bestehenden Kindergarten zu erklären (Abbildung 36). Die Kinderbetreuung bezieht sich hauptsächlich auf Kinder im Kindergartenalter zwischen 3 und 6 Jahren (Abbildung 37). Die **Betreuungsquote**, die die betreuten Kinder ins Verhältnis zu den Einwohnern in der entsprechenden Altersgruppe setzt, ist steigend, jedoch im Vergleich zum Landkreis Cham und Bayern unterdurchschnittlich (Abbildung 38).

Zudem befinden sich im Gemeindegebiet **zwei Grundschulen, eine Mittelschule** sowie seit 2016 **eine Realschule**, wodurch sich auch der starke Anstieg der Schülerzahlen ab dem Schuljahr 2016/17 erklären lässt (Abbildung 39). Das nächstgelegene Gymnasium liegt in der Kreisstadt Cham. Während sich die Schülerzahlen in Waldmünchen, auch dank der neuen Realschule, im Zeitraum 2010 bis 2021 positiv entwickelt haben, ist sie in den Vergleichsregionen zurück gegangen.

Dies bestätigen auch die Experten vor Ort: Laut Aussagen der Experten liegt keine Betreuungslücke vor, es bestehen keine Wartelisten und der Nachfrage der Eltern nach Kindergartenplätzen wird gedeckt. Häufig übernehmen auch weiterhin Familienverbände und Netzwerke die Aufgabe der Kinderbetreuung. Damit zeigt sich noch das klassische Familienbild. Problematisch ist eher die ungleiche zeitlich Auslastung der Krippen-Plätze, weil die meisten Halbtagesplätze im Vormittag nachgefragt werden. Seit dem Anbau der Krippe an den Kindergarten ist die Nachfrage gestiegen, beschränkt sich jedoch noch größtenteils auf die Vormittagsgruppen, während die Nachmittagsgruppen nicht ausgelastet sind. Die vorhandenen Einrichtungen sind saniert und weisen ein gutes, zeitgemäßes Niveau auf. Nachdem in der Vergangenheit die Schülerströme eher aus Waldmünchen weggegangen sind, konnte durch das neue Angebot der Realschule eine Umkehr bewirkt werden. Neben dem guten Ruf der neuen Realschule und der guten räumlichen sowie technischen Ausstattung nennen die Experten auch die gute Integration von Schülern mit Migrationshintergrund.

Jugendarbeit und Erwachsenenbildung

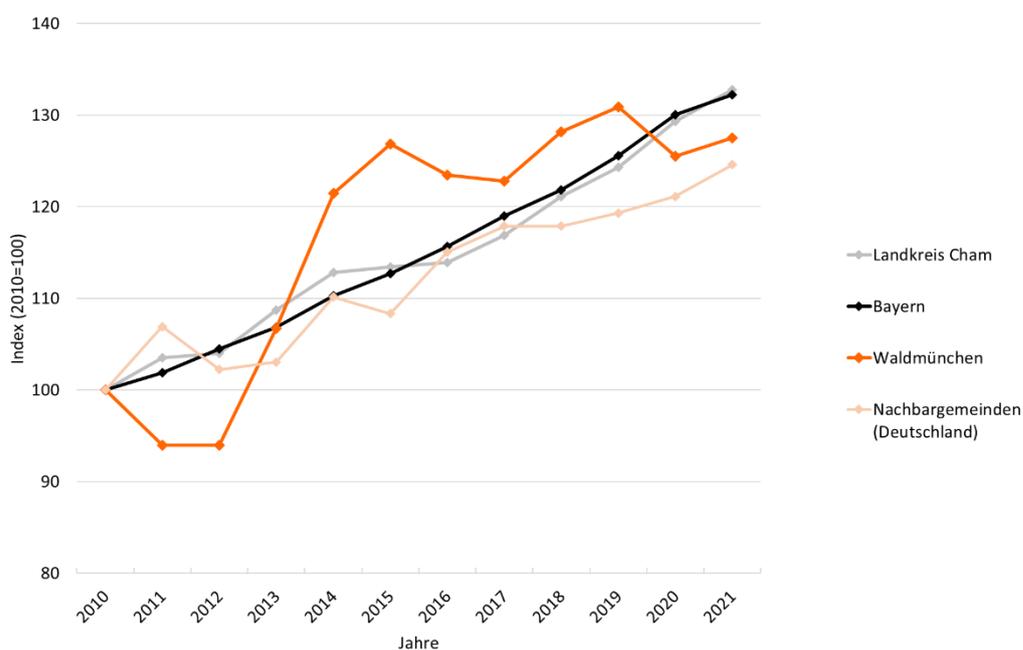
Waldmünchen ist eine Kleinstadt mit einer sozial intakten Struktur und einem **breiten Freizeit- und Bildungsangebot**, sowohl für Jugendliche als auch für Erwachsene und Senioren. Gleichzeitig gibt es einige Angebote, die die Integration der älteren Generationen und das Zusammenwachsen der Gemeinschaft dienen. Die Infrastruktur ist personell und technisch gut aufgestellt. Entsprechend wird das Angebot von den Waldmünchnern gut angenommen und wertgeschätzt. Die Angebote werden sogar von Umlandbewohnern wahrgenommen.

Das Freizeitangebot für Jugendliche ist durch die **Vielzahl an ehrenamtlichen Vereinen**, vor allem im Sportbereich, groß. Es wird flankiert von umfangreichen Angeboten zur Erwachsenenbildung im **Mehrgenerationenhaus**, das auch als Treffpunkt und Veranstaltungsraum dient. Ein weiteres umfangreiches Angebot erschließt sich den Waldmünchnern

durch die **Volkshochschule** Cham, das sich vor allem auf die Kreisstadt konzentriert. Zu den Angeboten gehören unter anderem Tschechisch-Sprachkurse und Netzwerk-Treffen.

Dies bestätigen auch die Experten vor Ort: Sie heben die Vielzahl an engagierten **ehrenamtlichen Arbeitskräften hervor**, die das Angebot in den Vereinen und im Mehrgenerationenhaus organisiert und durchgeführt. Das ehrenamtliche Engagement ist vorbildlich, hängt aber auch sehr von den Aktivitäten einzelner Personen ab. Die Experten hoffen, dass der Generationswechsel gelingt, so dass in auch Jüngere das ehrenamtliche Engagement in der ein oder andern Form fortsetzen werden.

Abbildung 36: Zeitreihe: Betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen *, Waldmünchen und Vergleichsregionen, Index, 2010 - 2020



* Index, 2010 = 100

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

empirica

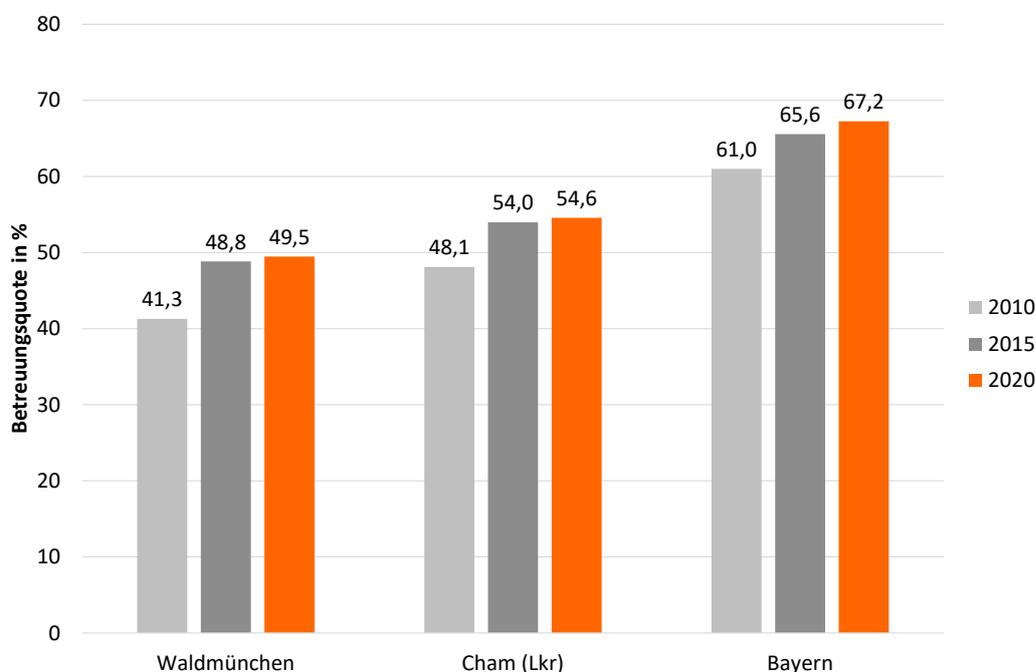
Abbildung 37: Kindertageseinrichtungen: Betreute Kinder nach Altersgruppen, Waldmünchen, 2015- 2020



Quelle: Statistik kommunal 2020, Waldmünchen

empirica

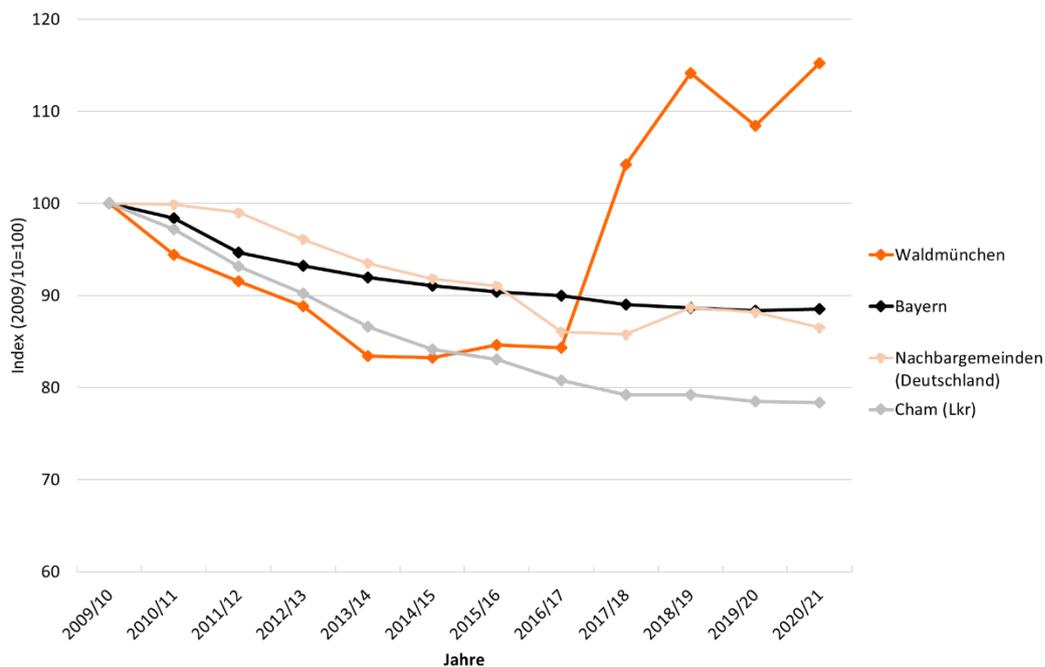
Abbildung 38: Betreuungsquote: Betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen pro Einwohner (0-6 Jahre), Waldmünchen und Vergleichsregionen, 2010-2015-2020



Quelle: Berechnung auf Basis: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

empirica

Abbildung 39: Zeitreihe: Schüler an allgemeinbildenden Schulen*, Waldmünchen und Vergleichsregionen, Index, 2010 - 2020



* Index, 2010 = 100

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

empirica

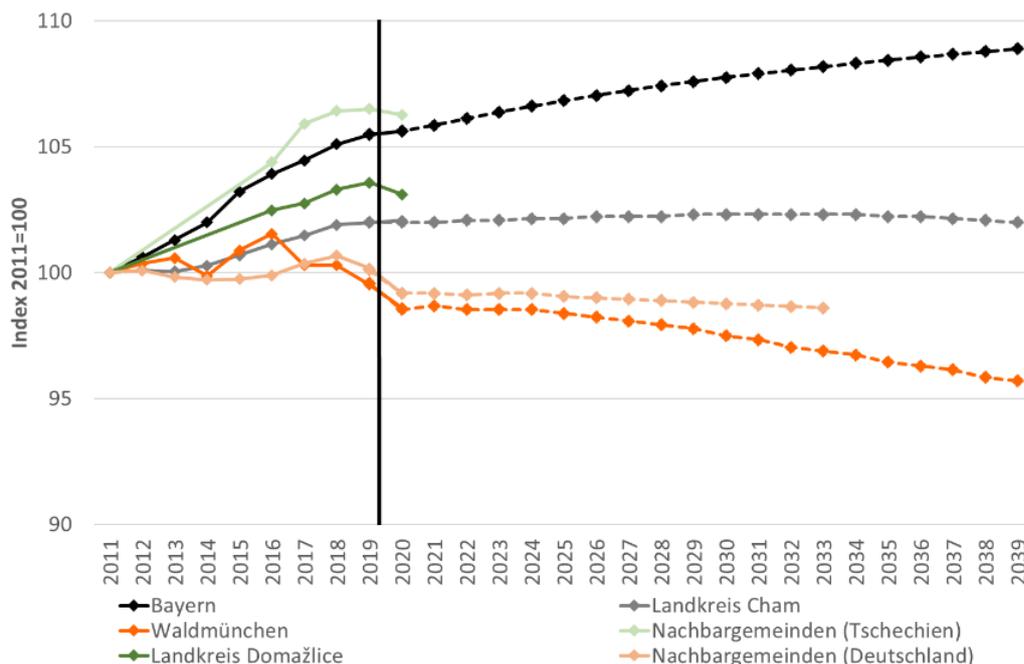
4. Die Stadt Waldmünchen morgen

4.1 Perspektiven der demografischen Entwicklung

Schon heute zeigt die demografische Entwicklung in Waldmünchen eine **schrumpfende und alternde Bevölkerung**: Der Anteil an Kindern und jungen Menschen ist bereits gesunken und der Seniorenanteil gestiegen (vgl. Abbildung 4, Seite 5). Der Landkreis Cham insgesamt und auch die tschechischen Nachbargemeinden hingegen sind bisher gewachsen (Abbildung 40, linke Seite, bzw. Abbildung 8, Seite 8). Nach den Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl Bayerns bis 2039 weiter steigen und die des Landkreises Cham zumindest konstant bleiben. Die Einwohnerzahl Waldmüchens aber wird demnach von 2019 bis 2039 weiter sinken, und zwar mit -3,9 % noch stärker als in den bayerischen Nachbargemeinden (vgl. Abbildung 40, rechte Seite). In absoluten Zahlen errechnet das Bayerische Landesamt für Statistik für Waldmünchen für die nächsten zwanzig Jahren einen Einwohnerrückgang von 6.680 Einwohnern in 2019 auf 6.420 Einwohner in 2039 (Abbildung 41), also um -260 Personen.

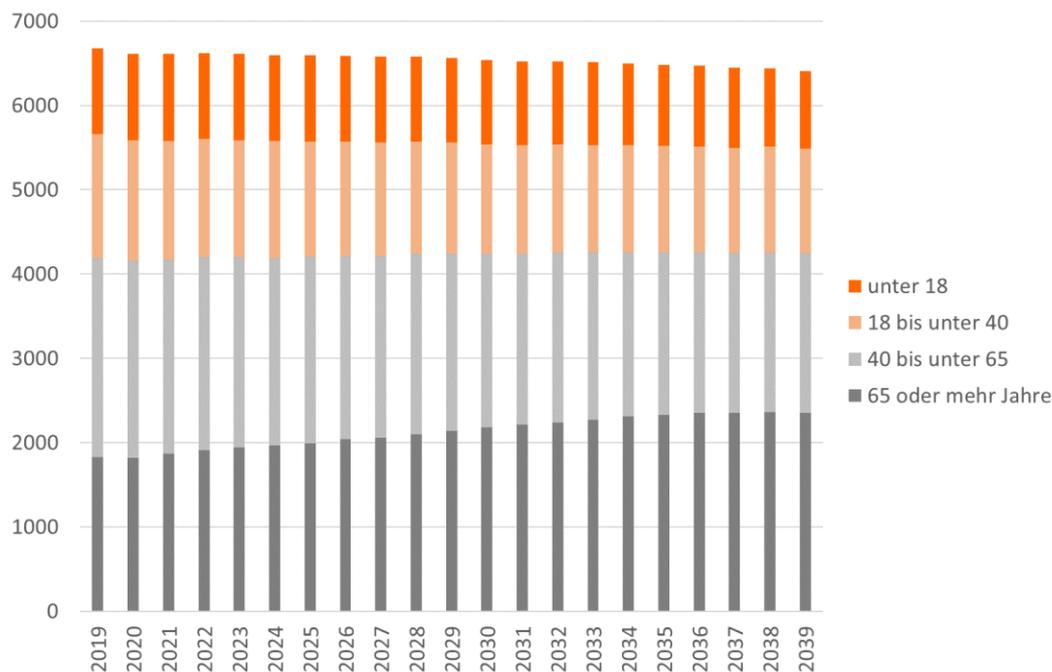
Dramatischer als die Schrumpfung wird aber die **Überalterung** in Waldmünchen werden (Abbildung 42): Bereits ab 2030 werden in der Stadt mehr Über 65-Jährige als ältere Aktive (40-65-Jährigen) leben! Die Zahl der Kinder verringert sich diesen Berechnungen zufolge zwar nur wenig, aber gleichzeitig **sinkt auch die Zahl der jungen Aktiven** (der 18- bis 40-Jährigen). **Herausforderung**: Während im Jahr 2010 bzw. 2019 noch 60 % bzw. 57 % der Waldmüchener im aktiven Alter (18- bis 65-jährig) waren, die die übrigen 40 % bzw. 43 % der Bevölkerung versorgten, werden es im Jahr 2039 in Waldmünchen nur noch 49 % der Bevölkerung sein, die sich um die übrigen 51 % der Bevölkerung (Senioren und Kinder) kümmern müssen! Mit anderen Worten: **Im Jahr 2039 ist über die Hälfte der Bevölkerung im inaktiven Alter** (14 % der Bevölkerung sind Kinder; 37 % sind Senioren über 65 Jahren) und muss von der **aktiven Bevölkerung**, die **mehrheitlich auch schon über 40 Jahre alt** ist, versorgt werden (19 % der Bevölkerung sind jüngere Aktive, also 18 bis unter 40-Jährige, und 30 % sind ältere Aktive, also 40 bis unter 65-Jährige).

Abbildung 40: Einwohnerentwicklung*, Waldmünchen im Vergleich

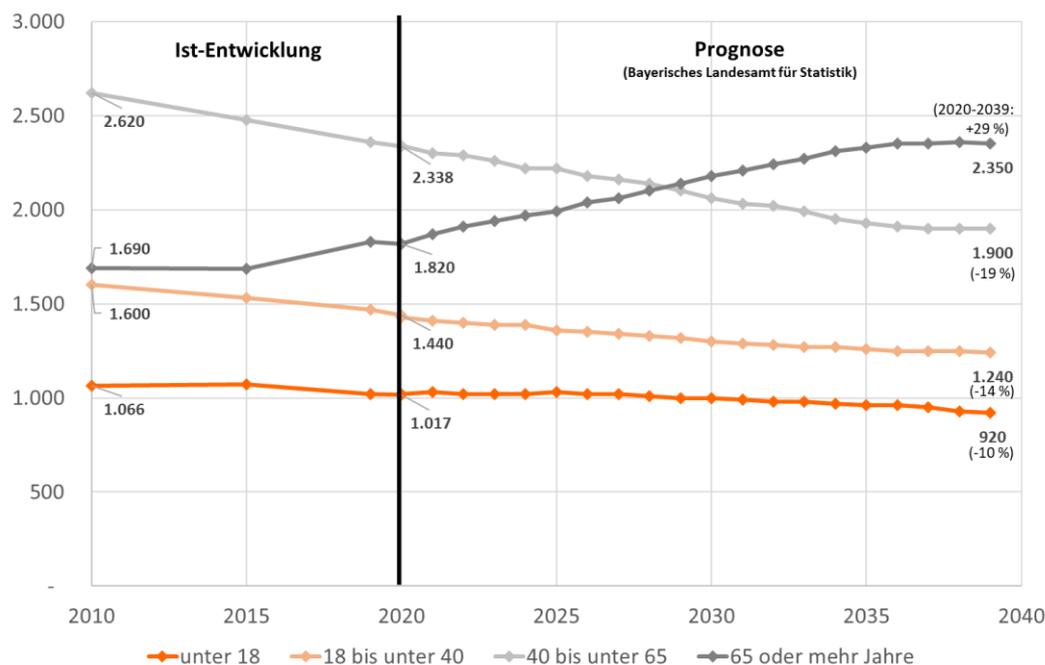


* * Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerisches Landesamt für Statistik, Basis: Stichtag 31.12.2019. **Nachbargemeinden:** vgl. Abbildung 4 Seite 5. - Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)_Czech Statistical Office, CZSO Public database (vdb.czso.cz) **empirica**

Abbildung 41: Altersgruppenentwicklung*, Waldmünchen, 2019–2039



* Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerisches Landesamt für Statistik, Basis: Stichtag 31.12.2019. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de). **empirica**

Abbildung 42: Altersentwicklung Waldmünchen – Heute und Morgen, 2010 bis 2039

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de); Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnungen-Demographiespiegel (12421-103z) **empirica**

4.2 Herausforderungen für den Arbeitsmarkt

4.2.1 Beschleunigter Fachkräftemangel durch Überalterung

In den nächsten 10 Jahren werden gleichzeitig mit der deutschen Babyboomer-Generation auch die nach der Wende zugewanderten Tschechen das Pensionsalter erreichen und eine große **Lücke im Arbeitsmarkt** hinterlassen. Von Jahr zu Jahr werden weniger Erwerbspersonen in Waldmünchen leben - die gleichzeitig immer mehr Inaktiven (Senioren und Kindern) gegenüberstehen (Abbildung 42). Die steigende Automatisierung verlangt zudem nach weiteren Fachkräften, auch innerhalb bestehender Unternehmen. Der steigende **Facharbeitermangel** könnte in Zukunft Unternehmen zur Abwanderung zwingen. Der zu erwartende Bevölkerungsrückgang hat Auswirkungen auf die **Kaufkraft** der Stadt und damit auf alle Unternehmen, die lokale Güter produzieren (Bäcker, Friseure, Gastronomen usw.). Aber auch Unternehmen, die überregionale Güter produzieren, könnten als Ganzes zur Abwanderung gezwungen werden, wenn sie ihren Arbeitskräftebedarf in Waldmünchen nicht mehr decken können. Das wäre für die zukünftige wirtschaftliche und demografische Entwicklung der Stadt Waldmünchen fatal!

Schon heute zeigt die hohe Zahl an **unbesetzten Stellen**, dass in Waldmünchen Erwerbspersonen fehlen. Die Pensionswelle der „Babyboomer“ wird den Arbeitskräftemangel verstärken und beschleunigen. Nur ein steigender Zuzug von jungen Aktiven wird die Nachfrage nach Arbeitskräften decken können. Auf tschechische Arbeitssuchende kann man dabei nicht mehr zählen: Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung Tschechiens ist für die Bürger Tschechiens Deutschland mittlerweile nicht mehr so attraktiv. Die derzeitigen demografischen Probleme in Waldmünchen werden in Zukunft auch in Tschechien auftreten, wodurch auch tschechische Arbeitskräfte wegfallen werden.

Ein kleiner Lichtblick in Waldmünchen ist die Hoffnung auf mehr **Auszubildende** durch das große Einzugsgebiet der neuen Realschule. Dieses Jahr (2022) wird der erste Abschlussjahrgang auf den Arbeitsmarkt kommen. Schüler, die bisher in Cham zur Schule gingen, sind jetzt schon vor Ort, so dass es leichter werden könnte, die Schulabgänger auch als Auszubildende in Waldmünchen zu halten. Die zuletzt noch **wachsende Arbeitslosigkeit** bei Jugendlichen und bei Ausländern bietet auch ein Potenzial: Hilfreiche wären **Qualifizierungsmaßnahmen**, mit denen die Qualifikationen der vor Ort lebenden Erwerbspersonen besser an den Bedarf der heimischen Wirtschaft angepasst würden. Denkbar sind auch Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, gezielt Unternehmen anzusiedeln, die Arbeitskräfte mit den Qualifikationen suchen, die Arbeitssuchende vor Ort haben. Beides könnte den Arbeitsmarkt passgenauer machen und so ggf. weitere Abwanderung verhindern.

Die **Alterung** der Bevölkerung wird mehrfach **zum Hemmschuh**: Mit zunehmendem Alter wird die Bevölkerung zusätzlich mental und räumlich unflexibler; die Lernbereitschaft und Lernfähigkeit und die Möglichkeiten der Selbstversorgung sinken. Je höher das Alter, desto geringer die Chance, sich an neue Herausforderungen anzupassen. In den letzten Jahren sind einige Kinder mit ihren Familien in die Nachbarkommunen abgewandert (Abbildung 13, Seite 12), was die **Überalterung** der Bevölkerung weiter beschleunigt. Denn mit ihrem Wegzug verliert Waldmünchen nicht nur unmittelbar junge Menschen (Eltern und Kinder), sondern auch zukünftige Geburten finden nur im Umland statt.

Die Experten vor Ort bestätigen das: Die Wechselbereitschaft der einheimischen Bevölkerung sinkt schon heute. Die Überalterung ist spürbar, es gibt weniger jüngere Menschen als noch vor 30 Jahren. Schon das allein führt zum Fachkräftemangel. Zusätzlich sind nach Einschätzung der Experten neue Arbeitsplätze entstanden (etwa im Handwerk und der Elektronik- und Metallindustrie), die schon heute nicht alle besetzt werden können. Die Arbeitsmarktlage wird also aus zwei Richtungen heraus angespannter.

4.2.2 Arbeitsmarktorientierte Abwanderung gestoppt?

Die **Wirtschaft** insgesamt in Waldmünchen entwickelt sich **positiv**. Die Zahl der Arbeitsplätze ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Grund waren nicht zuletzt vermehrte Betriebsansiedlungen und Behördenverlagerungen nach Waldmünchen. Der Dienstleistungsanteil an der Beschäftigung ist heute schon hoch; die Wirtschaftsstruktur also günstig. Dennoch zeigt sich die lokale Wirtschaft krisenanfällig. Eine erneute Grenzschließung (etwa aufgrund der Corona-Pandemie) könnte sich negativ auf die Wirtschaft Waldmüchens auswirken. Im gesamten Landkreis Cham entwickelt sich die Wirtschaft aber positiv, was sich auch an sinkenden Auspendlerzahlen zeigt. Wenn sich dieser Trend fortsetzt, wird es in Zukunft zu weiteren **arbeitsmarktbedingten Zuzügen** in den Landkreis kommen, von denen auch Waldmünchen profitieren könnte.

Mit der geplanten besseren **digitalen Erschließung** Waldmüchens wird die Attraktivität des Ortes voraussichtlich weiter steigen und mehr jüngere Zielgruppen sowie standortgebundene Firmen anziehen. Hinsichtlich der digitalen Erschließung ist ein 1.900 km langes Glasfasernetz geplant. Das erste Cluster zu dem Bau ist bereits abgeschlossen und in ein bis drei Jahren soll der gesamte Raum erschlossen sein.

Die Experten vor Ort bestätigen das: Durch die **expandierende Auftragslage** der ansässigen Betriebe und die Ansiedlung weiterer Betriebe wird die Nachfrage nach Fachkräften und Auszubildenden weiter steigen. Daher ist trotz der Grenzlage eine arbeitsmarktorientierte Abwanderung nicht mehr erforderlich. Auch eine Ausweitung und qualitative

Verbesserung im **Tourismussektor** könnte weitere Arbeitsplätze schaffen, etwa durch die Ansiedlung bisher noch fehlender gastronomischer Betriebe. Die Experten vor Ort berichten bereits von **Zuzügen** durch neue berufliche Möglichkeiten in Waldmünchen. Indem es wieder mehr Arbeitsplätzen für Akademiker gibt, bessert sich zunehmend die wirtschaftliche Situation für zurückkehrende Studierende. Durch die verstärkte Nutzung von **Homeoffice** wird die Arbeit zudem standortungebundener. Das schafft die Voraussetzungen dafür, dass junge Erwerbspersonen nach Waldmünchen ziehen und von dort aus (digital) in Firmen arbeiten, deren Hauptsitz weiterhin in den Ballungsräumen liegt. Die Experten sehen eine große Heimatverbundenheit bei Waldmünchenern und bemerken auch heute schon einen erneuten Zuzug junger Menschen, die nach ihrem Studium nach Waldmünchen zurückziehen.

4.3 Herausforderungen für die Nahversorgung

Insgesamt ist die Nahversorgung in Waldmünchen noch nicht auf den demografischen Wandel vorbereitet. Es fehlt an Angeboten bei mittel- und langfristigen Bedarfen, welche durch den wettbewerbsstärkeren Einzelhandel im Umland bedient wird. Weiterhin fehlt es an **seniorengerechten Versorgungsmöglichkeiten**. Die derzeitigen Hilfen durch Familien und Nachbarschaft werden in Zukunft nicht aufrechterhalten werden können. Gleichzeitig wird die Zahl der Senioren in Waldmünchen, die mit Gütern der Nahversorgung versorgt werden müssen, steigen. Bisher besteht die Unterstützung im Service „Essen auf Rädern“. Diese könnten um **Lieferdienste** des Einzelhandels erweitert werden. Lieferdienste funktionieren zwar in verdichteten Gebieten leichter, könnten aber angesichts der alternden und immobiler werdenden Bevölkerung auch in Waldmünchen die Nahversorgung von Senioren unterstützen.

Zumindest im **Lebensmittelhandwerk** in Waldmünchen gibt es zurzeit noch kein Nachfolgeproblem, so dass das Angebot zukunftssicher scheint. Das Angebot des **Bauernmarktes** mit regionalen Produkten sowie der **Hofverkauf** und **Automatenverkauf** für regionale Waren, wie Milch, Eier, Käse und Joghurt, werden gut angenommen. Angesichts der Bemühungen, im Rahmen des Klimaschutzes Verkehrswege kurz zu halten, trifft diesen Angebot regionale Produkte den Trend der Zeit. Auch das bereits bestehende **Rufbus-System** soll zukünftig noch ausgebaut werden.

Waldmünchen hat laut Einzelhandelskonzept insgesamt nur **wenig Verkaufsflächen**. Das vorhandene All-inclusive-Angebot eines Hotels zieht zudem Kaufkraft von den lokalen Anbietern ab. Zudem gibt in der Ortsmitte ungenutzte **Immobilien** des Einzelhandels. Eine Schwäche der Nahversorgung Waldmünchen ist das Angebot über die Grundversorgung hinaus. Sowohl die Lage der Supermärkte und Discounter als auch das Angebot für den mittel- und langfristigen Bedarf ist ausbaufähig. Die bestehenden Leerstände könnten für die Ausweitung dieses Angebots Potenziale bieten.

4.4 Herausforderungen für Bildungsangebote

Inwiefern der steigende Bedarf an **Krippenplätzen** und Plätzen für **Ganztagesbetreuung** in Waldmünchen in Zukunft gedeckt sein wird, ist durch die sich schnell ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen noch unklar. Die Situation muss abgewartet werden. Sollte eine stärkere Nachfrage bestehen, müssten dementsprechend auch mehr Raumkapazitäten zur Verfügung gestellt werden. Hierfür müsste die Stadt unterstützend eingreifen, u.a. bei der Schaffung der baulichen Voraussetzungen. Derzeit wird in Waldmünchen bereits die Eröffnung eines **neuen Waldkindergartens** angestrebt. Dieser könnte laut

Aussage der Experten ein Alleinstellungsmerkmal für die Gemeinde sein und gleichzeitig einen Zuzug aus Umlandgemeinden bedeuten. Inklusive des Waldkindergartens liegen dann laut Aussage der Experten ausreichend Kindertagesplätze vor, auch im Hinblick auf die zukünftig eher gleichbleibende Bevölkerungszahl der jungen Altersgruppen.

Bei den **Schulen** zeigt sich ein Trend zur Ganztagesbetreuung. Allerdings ist nicht sicher, ob zukünftig ausreichende Raumkapazitäten und Personal vorhanden sein werden. Der staatlich vorgegebene Personalschlüssel stellt dabei eine Hürde dar. Zudem steht auch beim **Lehrpersonal** ein Generationenwechsel an. Es drohen, wie bei den Ärzten und Pflegekräften, Probleme bei der **Nachfolgersuche**, insbesondere im ländlichen Raum. Die Hoffnung besteht laut Aussage der Experten in den hohen Studierendenzahlen im Lehramt. Auch hier muss den zukünftigen jungen Lehrkräften ein attraktives (Wohn-)Umfeld geschaffen werden.

Der größte Engpass in allen schulischen und vorschulischen Bereichen ist – wie auch in anderen Regionen Deutschlands - der heute schon vorhandene **Personalmangel**, der noch zunehmen wird. Die Nachfrage nach Krippenplätzen und Ganztagsbetreuung (mindestens inkl. Mittagessen) ist laut Experten deutlich angestiegen. Die bereits genannte angebaute Krippe wurde von den Familien sehr gut angenommen und ist gut ausgelastet. Um zusätzliche Krippenplätze anbieten zu können, ist weiteres Personal erforderlich. Bei den Schulen sind zwar alle Stellen besetzt, aber Krankenstände bestimmen den Alltag, besonders bei den Grundschulen. Es ist bereits jetzt schwierig, **Nachwuchskräfte** in der Lehrerschaft und Kitas zu bekommen, da der Bedarf, ähnlich wie bei den Pflegekräften, in Oberbayern und Raum München höher ist und der Lehrermangel zunächst dort prioritär behandelt wird.

Gleichzeitig **steigen die Anforderungen** an das Personal. Deutschlandweit werden die Verhaltensweisen der Kinder auffälliger, unter anderem durch Sprachauffälligkeiten, Konzentrationsstörungen oder soziale Kompetenzen. Aufgrund dieser Entwicklung müsste das entsprechende Personal mehr Zeit pro Kind haben, um diesen Anforderungen entsprechend betreuen zu können. Weiterhin verändern sich die Erwartungen an das Leistungsspektrum von Institutionen. Die Verantwortung der Erziehung wird immer stärker in die Hände der Bildungseinrichtungen gelegt, da sich durch den wirtschaftlichen Druck der gesellschaftliche Bedarf geändert hat und Eltern oft durch die Arbeit weniger Zeit für die Erziehung haben. Damit einhergehend hat sich auch das klassische Familienleben verändert, indem die Erziehung in der Schule mittlerweile auch weitreichende Aspekte der sozialen Ebene, Nähe und Aufmerksamkeit umfasst, wobei die Veränderungen in Waldmünchen noch nicht so stark sind wie in anderen Regionen Deutschlands.

Hinsichtlich der **vorschulischen und schulischen Bildung** werden aber auch positive von den Experten genannt: Die Kindergärten und Schulen wurden in den **letzten Jahren saniert** und auf den neuesten technischen Standard gebracht. Die Schulen haben - mit einem entsprechend guten Ruf – ein Einzugsgebiet, das über die Gemeindegrenzen hinaus geht. Die **neue Realschule** hat eine Art Sogwirkung inne, wodurch sich die Zentralität der Stadt erhöht hat. Das Einzugsgebiet der Realschule besteht aus Waldmünchen, dem Umland und Cham. Jugendliche aus Waldmünchen entscheiden sich laut Aussage der Experten vermehrt dazu, die Realschule in der Gemeinde zu besuchen, anstatt für den Besuch des Gymnasiums die Fahrt nach Cham in Kauf zu nehmen. Eine ähnliche überregionale Relevanz für Waldmünchen hat die der Berufsschule angegliederte **staatliche Fachschule** für Umweltschutztechnik und regenerative Energien.

Im Bereich der **Jugend- und Vereinsarbeit** sowie **Erwachsenenbildung** wird es immer schwieriger werden, die bestehenden Strukturen aufrechtzuerhalten und **engagierte Ehrenamtliche** zu finden, was die hohe Abhängigkeit von diesen noch riskanter macht.

4.5 Herausforderungen für die Gesundheitsversorgung

Ärzte und Krankenhäuser

Schon heute zeichnet sich eine Unterversorgung der Fachärzte sowie Überalterung der Hausärzte ab. Zurzeit besteht noch eine gute Versorgung mit Hausärzten. Diese haben mit aktuell 59 Jahren jedoch bereits ein sehr hohes Durchschnittsalter. Darum steht ein Generationenwechsel an. Ein Problem der Gesundheitsversorgung wird dementsprechend in den nächsten Jahren die **Nachfolgersuche** bei den Ärzten sein. Die Suche nach Nachfolgern wird u.a. durch die periphere Lage Waldmüchens erschwert, da Ärzte lieber im Raum Oberbayern/München als im ländlichen Raum praktizieren. Zudem entscheidet die Kassenärztliche Vereinigung über die Nachfolge, der Kommune fehlen in der Hinsicht die Möglichkeiten der Einflussnahme. Weiterhin gibt es in Waldmünchen vor allem bei Kinderärzten und Dermatologen einen Mangel an Fachärzten und die Kommune liegt zudem unterhalb der Grundversorgung mit Krankenhäusern.

Die **Gesundheitsregion plus** des Landkreises Cham sieht in verschiedenen Angeboten, wie das Bündeln von Kompetenzen in medizinischen Versorgungszentren (MVZ) oder das Einführen von Telemedizin Potenziale, um sich an zukünftige Strukturen und Engpässe anzupassen. Die Telemedizin soll dabei helfen, die Kommunikation zwischen Hausärzten und Fachärzten zu vereinfachen. Die zum Teil fehlenden oder überlasteten Fachärzte vor Ort könnten damit ausgeglichen werden. Weitere Potenziale bieten Aktionen wie der „Landarztmacher“. Dies ist ein Angebot für Medizinstudierende, die im Landkreis Cham zusammen in WGs wohnen, vormittags dort in Hausarztpraxen arbeiten und nachmittags Unterstützung bei ihren studentischen Tätigkeiten erhalten. Ein solches Angebot kann dazu dienen, jungem Fachpersonal bereits frühzeitig den Raum Cham attraktiv zu machen und ihn als zukünftigen Arbeitsort anzubieten. Der Landkreis Cham macht zudem **Zukunftsinvestitionen** ins digitale Netzwerk, von denen Waldmünchen als Gemeinde profitieren könnte.

Senioren: Pflege, Wohnen, Freizeit, Infrastruktur

Zurzeit sind in Waldmünchen ausreichend Plätze in Pflegeeinrichtungen vorhanden, welche eine zeitnahe Aufnahme von Patienten ermöglichen. Die Zahl der Senioren und somit auch die Zahl der Pflegebedürftigen wird in Zukunft deutlich wachsen (Kapitel 4.1). Gleichzeitig wird der **Pflegekraftmangel** die Zukunft der Pflege in Deutschland, insbesondere im ländlichen Raum, bestimmen. Zukünftig wird, wie auch aktuell in Tendenzen in Waldmünchen bereits zu erkennen (Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), die verfügbare Menge an Personal die Anzahl der Pflegeplätze vorgeben und bestimmen. Die heutige Anzahl an jungen Menschen wird für die Pflege der Senioren von Morgen kaum ausreichen. Damit werden auch die zurzeit noch bestehenden guten Nachbarschaftshilfen und familiären Netzwerke wegfallen, durch die aktuell noch ein intaktes, positives Lebensumfeld gestützt wird.

Die Herausforderung wird nicht regional allein bewältigt werden können, es benötigt Konzepte und **Unterstützung von Pflegepersonal außerhalb der Region**, ggf. auch über die Bundesgrenzen hinaus Richtung Tschechien. Die Experten sehen einen möglichen Zuzug an tschechischen Pflegekräften als eher unwahrscheinlich an. Der tschechische Arbeitsmarkt, besonders die Region Pilsen, hat sich zunehmend dem deutschen Arbeitsmarkt bzgl. Bedingungen und Lohn anpasst, sodass die Tschechen keinen Anreiz sehen, in Deutschland zu arbeiten.

Es werden aktuell bereits **verschiedene Modelle** konzipiert und geplant, die den Alltag von Pflegebedarf (z.B. Smart-Home, smarte Matratzen) erleichtern sollen und die Attraktivität des Pflegeberufs steigern sollen. Dazu gibt es unter anderem Modelle zur mechanischen Unterstützung des Pflegepersonals, die die körperliche Arbeit erleichtern können, aber auch digital fortschrittliche Modelle, wie einen virtuellen Pflegeraum in Form eines Chatbots. Die Attraktivität der Region könnte zudem erhöht werden, indem die Stadt Waldmünchen den jüngeren Menschen und potenziellen Pflegern Wohnraum zur Verfügung stellt, um sie in die Region zu ziehen.

Die schlechte Erreichbarkeit Waldmüchens sowie die für Senioren oder mobilitätseingeschränkte Personen ungünstige Topographie könnte verbessert werden, indem die **Verkehrswende** auch Waldmünchen erreicht. Die Stadt erprobt aktuell bereits flexiblere Angebote wie Rufbussysteme oder smarte Lösungen hinsichtlich der benutzerfreundlichen Routenfindung. Auch das autonome Fahren und der Ausbau von Carsharing könnten eine Chance sein, besonders für den ländlichen Raum sowie für Senioren.

4.6 Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

Die **Hauspreise** in Waldmünchen haben sich innerhalb der letzten fünf Jahre **verdoppelt!** Ein- und Zweifamilienhäuser kosten inzwischen im Mittel nicht mehr nur 750 Euro/m², sondern über 1.500 Euro/m² (Abbildung 26, Seite 21). Die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum steigt offensichtlich wesentlich schneller als das Angebot! Dies zeigt sich nach Ansicht der Experten auch im guten Verlauf des Grundstückverkaufs im neuen Baugebiet. Alarmieren sollte dabei die Erkenntnis sein, dass Kinder und ihre Eltern (also **junge Familien**), die bisher in Waldmünchen wohnten, in den letzten vier Jahren (2017 bis 2020) in Nachbargemeinden umgezogen sind (Abbildung 13, Seite 12). Die Gründe für so ortsnahe Umzüge sind meist wohnungsmarktbedingt: In den Nachbargemeinden wurde in den Jahren 2018 und 2019 auch – bezogen auf die Einwohnerzahl – doppelt so viel gebaut wie in Waldmünchen (Abbildung 30, Seite 24). Die Familien suchten offenbar für sich besser geeigneten Wohnraum, aber konnten diesen in Waldmünchen selbst nicht finden.

Aber nicht nur Familien suchen in Waldmünchen Wohnungen: Durch die Schüler und Auszubildenden der Technikerschule für Erneuerbare Energien und der überregionalen Ausbildung einer ortsansässige Optikerfirma fragen auch **jüngere Einzelpersonen** Wohnraum in Waldmünchen nach. Auch aus Sicht der Experten wird diese Nachfrage derzeit kaum bedient. Dies drückt sich auch in steigenden Mieten aus. Der Wohnungsbestand in Waldmünchen besteht historisch bedingt vor allem aus (älteren) Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der offensichtliche Investitionsstau bei zentralen, nicht zeitgemäßen Wohnungen schädigt in der Ortsmitte das Stadtbild. Durch die vermehrten **Leerstände**, vor allem rund um den Marktplatz, kommt es heute schon zu einem Stillstand bei der Stadtentwicklung. Hauptgründe sind die **fehlende Verkaufsbereitschaft** der meist älteren Eigentümer sowie die erschwerten Sanierungsbedingungen (u.a. Denkmalschutz). Auch bei Grundstücken, die sich zur Wohnbebauung eignen würden, fehlt angesichts des **niedrigen Zinsniveaus** aus individuellen Gründen die Vermarktungsbereitschaft der Eigentümer. Die Stadt versucht durch **Förderprogramme und Angebote der Stadt** bzw. des Landkreises die Investitionsbereitschaft der Eigentümer in Sanierungen und Neubaumaßnahmen zu erhöhen, etwa durch Kenntlichmachung des **Potenzials bestehender Gebäude**. Zum einen besteht ein kleines kommunales Förderprogramm für kleinere Innenmaßnahmen, das bis zu 50.000 Euro Zuschuss für Maßnahmen der Außenwirksamkeit, wie Fassaden und Fenstern, bietet. Zum anderen gibt es ein großes städtebauliches Förderprogramm, das an die Grundsanierung von Immobilien im Altstadtbereich gebunden ist und bis zu einem Drittel der Kosten für diese bezuschusst. Weiterhin gibt es einen **städtebaulichen Berater**, der kostenlos berät und Anreize vermittelt, um in Sanierungen zu investieren. Zudem besteht eine Wohnraumberatung für barrierefreie Umbauarbeiten der eigenen Wohnung. Mit dem Projekt „Heimatloft“ hat die Stadt Waldmünchen versucht, in Zusammenarbeit mit dem städtebaulichen Berater eine eigene Plattform für Verkaufs- und Sanierungswillige zu schaffen. Mit der Plattform sollte auch auf ein Netzwerk von Fachleuten wie Architekten verwiesen werden, um Bewegung in die Bestandsentwicklung bringen. Aber das Interesse der Beteiligten war gering, so dass das Projekt eingestellt wurde. Landkreisweit werden Leerstände und Baulücken zudem bereits von einem GIS-basierten Leerstandstool erfasst, das ggf. weiterentwickelt und zur Aktivierung der Potenziale genutzt werden könnte. Aber im Wesentlichen fehlt es der Kommune an Instrumenten, um die Vermarktung leerstehender Gebäude und/oder unbebauter Grundstücke lukrativer zu machen.

Auch der Anteil **barrierefreier Wohnungen** ist in dem alten Wohnungsbestand **gering**. Um dem Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum nachzukommen, wird derzeit das Senioren-Wohnbauprojekt „September-City“ umgesetzt, das 11 barrierefreie Parzellen umfasst,

sowie auch ein neues Wohngebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, in dem günstige Wohneinheiten angeboten werden sollen. Die Zunahme der Baugenehmigungen im Jahr 2020 lässt auf mehr Neubauten in Zukunft hoffen (Abbildung 28). Hier wird es darauf ankommen, die Wohnwünsche der Wohnungssuchenden hinsichtlich Größe, Preis, Ausgestaltung usw. möglichst gut zu treffen, insbesondere die Wohnwünsche von jungen Familien, die (als potenzielle Eltern) in mehrfacher Hinsicht zur Verjüngung der Bevölkerung beitragen können.

Eine **Ausweitung und qualitative Anpassung des Wohnungsangebots** an die Wohnwünsche der Wohnungssuchenden in Waldmünchen ist Grundvoraussetzung, um weitere Abwanderungen in die Nachbargemeinden zu verhindern. Ein **entsprechendes Wohnungsangebot** finden aber offenbar (noch) nicht alle: Jährlich ziehen junge Menschen aus Waldmünchen fort (Abbildung 13). Zuziehende suchen Wohnungen in der gesamten Region. Um neue Einwohner Waldmüncchens werden zu können, müssen sie Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen finden. Damit sie ihre Traumwohnung nicht im Umland, sondern in Waldmünchen selbst finden, müssen die Anforderungen und Wünsche der Jüngeren in Waldmünchen besser erfüllt werden als im Umland. Nur ein **Zuzug junger Menschen** kann den demografischen Wandel in Waldmünchen und seine negativen Folgen abmildern!

5. SWOT-Analyse

Die **SWOT-Analyse**¹² mit der Herausarbeitung der Stärken und Schwächen (Abbildung 43 und Abbildung 44) und der Chancen und Risiken (Abbildung 45 und Abbildung 46 für Waldmünchen hinsichtlich der Demografie und den einzelnen Themenfeldern ergibt sich aus den Kapiteln 3 und 4. Eine Übersicht über die **Stärken und Schwächen Waldmüncchens**, mit denen die zukünftigen **Chancen genutzt** und **Risiken gemeistert** werden können, zeigt Abbildung 47.

Die Tabelle kann als Diskussionsgrundlage dienen, um die gewünschten Ziele und Maßnahmen für die Stadt Waldmünchen mit allen Beteiligten abzustimmen. Die weißen Felder enthalten erste Vorschläge: Um den demografischen Wandel abzumildern, könnte Waldmünchen Maßnahmen ergreifen, um das Image zu verbessern, die Möglichkeiten der Digitalisierung besser zu nutzen, die Funktionen des Mehrgenerationenhauses auszuweiten und den Wohnungsbestand zu modernisieren und auszubauen. Denkbar ist auch, all dies in Kooperation mit den Nachbarkommunen abzustimmen, um hinsichtlich der demografischen Entwicklung gemeinsame Ziele und Strategien für die gesamten Region zu entwickeln.

¹² SWOT: **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Risiken).

5.1 Stärken – Schwächen

Abbildung 43: Demografie: Stärken für die Stadt Waldmünchen

Stärken
<p>DEMOGRAFIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Landschaft und alte Bauernhöfe als Zuzugsmotiv für Jung und Alt - positives, intaktes Lebensumfeld <p>WIRTSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> - wachsender Wirtschaftsstandort, wachsende Arbeitskräftenachfrage - kleinstädtische Umgebung, flexibles Reagieren möglich (z.B. flexible Arbeitszeiten)
<p>BILDUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - gut ausgestattete und sanierte Kindergärten und Schulen mit gutem Ruf, Einzugsgebiet über die Gemeindegrenzen hinaus - Alleinstellungsmerkmal durch neuen Waldkindergarten - neue Realschule mit Sogwirkung und großem Einzugsgebiet - hohes ehrenamtliches Engagement im Freizeitbereich (Sportvereine) - Mehrgenerationenhaus mit breitem Freizeit- und Bildungsangebot für Jugendliche, Erwachsene und Senioren
<p>NAHVERSORGUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - vielfältiges Einzelhandelsangebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich (Supermärkte, Discounter und Lebensmittelhandwerk) - wöchentlicher, gut besucht Bauernmarkt mit regionalen Produkte, Hofverkäufe, Verkaufsautomaten regionaler Landwirte - Rufbus-System - Essen auf Rädern, Gastronomie mit Lieferdiensten
<p>GESUNDHEIT</p> <ul style="list-style-type: none"> - gute Versorgung mit Hausärzten - ausreichend Plätze in Pflegeeinrichtungen; zeitnahe Aufnahme von Patienten möglich - gute Nachbarschaftshilfe und familiäre Netzwerke - Förderprogramm "Landarztmacher", um den Raum Cham für junges Fachpersonal als Arbeitsort attraktiv zu machen
<p>WOHNEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niedrige Grundstückspreise, niedrige Hauspreise, niedrige Mieten - Kommunale Förderprogramme zur Immobiliensanierung - Senioren-Wohnbauprojekt „September-City“ in der Umsetzung

empirica

Abbildung 44: Demografie: Schwächen für die Stadt Waldmünchen

Schwächen
<p>DEMOGRAFIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoher Seniorenanteil, dadurch weniger flexible Bevölkerung - Abwanderung von Kindern in die Nachbarkommunen, Zuzug nur von Senioren - Dadurch beschleunigte Überalterung (2039 werden über die Hälfte der Bevölkerung inaktive (Kinder oder Senioren) sein!)
<p>WIRTSCHAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> - heute schon spürbarer Mangel an Facharbeitern, Ärzten, Pflegeern, Auszubildenden und Köchen) - Pensionierungswelle steht noch bevor (Babyboomer-Jahrgänge gehen in Pension - auch zugewanderte Tschechen!)
<p>BILDUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personalmangel in Kindergärten und Schulen
<p>NAHVERSORGUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung - fehlende gastronomische Angebote, fehlende moderne Übernachtungsmöglichkeiten im Tourismus - fehlende Lieferdienste im Einzelhandel - leerstehende Immobilien im Einzelhandel aus persönlichen Gründen (Überalterung)
<p>GESUNDHEIT</p> <ul style="list-style-type: none"> - unterhalb der Grundversorgung mit Krankenhäusern - fehlende Fachärzte (v.a. Kinderärzte und Dermatologen) - fehlendes Fachpersonal in Pflegeeinrichtungen
<p>WOHNEN: Investitionstau im Gebäudebestand; viele Leerstände in der Ortsmitte</p> <ul style="list-style-type: none"> - fehlender neue Wohnbauflächen - steigende Mieten und Kaufpreise - Mangel an modernen Wohnungen, an kleinen, günstigen Mietwohnungen (für Jüngere) und barrierearmen (für Ältere) - fehlende Finanzierungsmöglichkeit weiterer Wohnbauflächen durch die Kommune

empirica

5.2 Chancen – Risiken

Abbildung 45: Demografie: Chancen für die Stadt Waldmünchen

Chancen
DEMOGRAFIE - Homeoffice wird bleiben, Distanzen werden unwichtiger (Chance für ländliche Räume) .
WIRTSCHAFT - Vermehrte Betriebsansiedlungen, Behördenverlagerungen usw. Verjüngung der Geschäftsleitungen. - grenzüberschreitendes Aktionsbündnis Čerchov - Glasfaserausbau in der Arbeit, zukünftig geplant den gesamten Raum damit zu erschließen. - Durch ersten Abschlussjahrgang der neuen Realschule mehr potenzielle Auszubildende bereits vor Ort - Attraktivität des Naturraums, Nähe zu Pilsen und Prag als touristisches Highlight
BILDUNG - Fachschule für Umweltschutztechnik und regenerative Energie vor Ort (Zukunftstechnologie)
NAHVERSORGUNG - Generationswechsel im Lebensmittelhandwerk gelingt - LK Cham technologisch aktiv (u.a. durch Investitionen ins digitale Netzwerk, Telemedizin, z.B. Smart-Home, smarte Matratzen)
WOHNEN - hohe Heimatverbundenheit der Waldmünchener. - günstigere Baulandpreise als im Umland, attraktiv für junge Familien

empirica

Abbildung 46: Demografie: Risiken für die Stadt Waldmünchen

Risiken
DEMOGRAFIE - Nachlassender Zuzug junger Tschechen (dort auch Wirtschaft gut, Lebenshaltungskosten niedriger, keine Sprachbarriere).
WIRTSCHAFT - wachsender Facharbeitermangel durch Überalterung (Babyboomer gehen in Pension!) => vor allem in Pflege und Betreuung - höhere Automatisierung verlangt nach zusätzlichen Fachkräften (auch innerhalb der vorhandenen Unternehmen) - ggf. erneute Grenzschießung (wg. Corona) - Facharbeitermangel könnte ganze Unternehmen zur Abwanderung zwingen
NAHVERSORGUNG - wettbewerbsstärkerer Einzelhandel im Umland
BILDUNG - Schwierigkeiten Nachwuchs an Lehrkräften zu bekommen, da Nachwuchskräfte prioritär nach Oberbayern müssen. - altersbedingter Rückgang der engagierten Ehrenamtlichen, die derzeit noch Angebote schaffen (u.a. für Jugendliche und Senioren).
GESUNDHEIT - Schwierigkeit der Nachfolgersuche für Arztpraxen.

empirica

5.3 Zusammenfassung

Abbildung 47: SWOT-Analyse für die Stadt Waldmünchen

WALDMÜNCHEN	Stärken	Schwächen
	Attraktive Landschaft als Zuzugsmotiv für Jung und Alt	Heute schon hoher Seniorenanteil
	Guter familiärer Zusammenhalt und funktionierende Netzwerke	Heute schon Facharbeitermangel (Ärzte, Köche, Pflegekräfte - m/f)
	Moderne Kindergarten- und Schulausstattung	Alter, unsanierter Immobilienbestand, Leerstände im Zentrum
	Mehrgenerationenhaus mit Bildungs- und Freizeitangebot für alle Altersgruppen	Mangel an modernen Neubauwohnungen (für Junge) und barrierefreien (für Alte)
	Bauernmärkte mit regionalen Lebensmitteln	Fehlende neue Wohnbauflächen
	Niedrige Wohnkosten, Förderprogramm für Immobiliensanierung	Fehlende Lieferdienste, fehlende gastronomische Angebote
Chancen	Image Waldmüncbens verbessern? (klimaneutrale Mobilität, regenerative Energien, regionale Bio-Lebensmittel)	Möglichkeiten der Digitalisierung besser nutzen? (im Pflegebereich, für bessere Mobilität und Nahversorgung von Senioren)
Expandierende Wirtschaft		
Geplanter Glasfaserausbau; bleibender Trend zum Homeoffice		
Durch neue Realschule mehr Auszubildende vor Ort		
Technologietransfer: Fachschule f. Umweltschutztechnik und regenerative Energie		
Gesundheitsregion LK Cham: Technologische Unterstützung der Kommunen		
Heimatverbundenheit der Waldmüncener		
Sich modernisierender Tourismussektor (z.B. als Öko-Tourismus)		
Technischer Fortschritt im Verkehr (E-Mobilität, Sharing, autonomes Fahren)		
Risiken	Funktionen des Mehrgenerationenhauses ausweiten? (Qualifizierungsmaßnahmen für Jugendliche, Senioren, Ausländer; Lieferdienste)	Wohnbauflächen ausweisen und Wohnungsbestand modernisieren? Kooperation mit den Nachbarkommunen? (moderne Mietwohnungen für Auszubildende und Senioren, Bauland für junge Familien, um Abwanderung zu verhindern und Zuzug zu ermöglichen)
Weiter steigender Seniorenanteil (Renteneintritt der Babyboomer)		
Weitere Automatisierung der Wirtschaft, steigende Ansprüche an Qualifikationen		
Wachsender Facharbeitermangel (Pensionswelle, Tschechien wächst auch)		
Weiter steigende Arbeitslosigkeit von Jugendlichen und Ausländern		
Betreuungsaufwand von Senioren und Kindern steigt		
Wettbewerbsstärkerer Einzelhandel im Umland		
Standortnachteile bei ggf. erneuter Grenzschießung (z.B. wg. Corona)		

SWOT: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)

empirica