



Hof 2040

ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Öffentlichkeitsveranstaltung

30. Oktober 2025

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh
Kaiser-Friedrich-Straße 90
10585 Berlin
www.die-raumplaner.de



BEGRÜßUNG

FRAU DÖHLA

EINFÜHRUNG IN DIE VERANSTALTUNG

FRAU ALBER

Ablauf

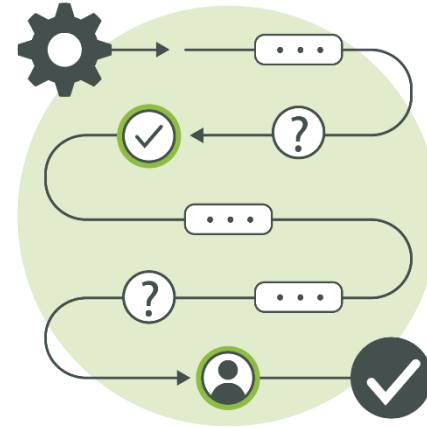
1. Allgemeine Erläuterungen zum ISEK und Darstellung des bisherigen Prozesses
2. Vorstellung der Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnraumprognose
3. Vorstellung des Zielsystems
4. Raum für Rückfragen
5. Besuch der Ausstellung

Das Büro **die raumplaner**

Unsere Kompetenzfelder



Konzepte & Entwürfe



Prozesssteuerung



Partizipation



Standortentwicklung

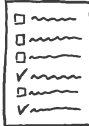
Was ist ein ISEK?



- › **Orientierungsrahmen** für die Stadtentwicklung
- › Fachübergreifendes **Leit- und Steuerungsinstrument** für Politik und Verwaltung bis 2040
- › Gesamtstädtische und integrierte Betrachtung
- › Entwicklung von zukunftssicheren **Zielen und Leitbildern** unter Beteiligung lokaler Akteure und der Bevölkerung
- › Grundlage für die Beantragung von **Fördermitteln**

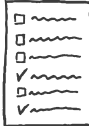
Bausteine eines ISEK



1. Bestandsanalyse 
2. SWOT-Analyse 
 - » Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse und Handlungsbedarfe
3. Evaluation des ISEK 2006 
4. Zielsystem 
 - » Leitbild, Strategische Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Handlungsfeldziele
5. Maßnahmenkonzept 

Bausteine eines ISEK



1. Bestandsanalyse 
2. SWOT-Analyse 
 - » Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse und Handlungsbedarfe
3. Evaluation des ISEK 2006 
4. Zielsystem 
 - » Leitbild, Strategische Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Handlungsfeldziele
5. Maßnahmenkonzept 

Bevölkerungs- und
Wohnraumprognose

Einzelhandels- und
Zentrenkonzept

ISEK-Prozess



Bestandsanalyse

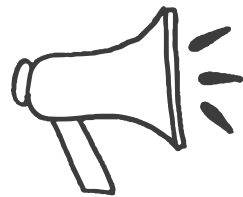
- › Gutachterliche Perspektive
- › Auswertung statistischer Daten
- › Ortsbegehungen

SWOT-Analyse

- + Stärken
- Schwächen
- ! Chancen
- ⚡ Risiken 

Handlungsbedarfe

Zielsystem



Ergänzung durch Perspektiven der

Bürgerinnen und Bürger




Fachämter

Politik



Akteurinnen und Akteure



Beteiligung im ISEK-Prozess



Auftaktveranstaltung

6. November 2023

Online-Beteiligung

November & Dezember 2023



Fachämter-Workshops

März 2024 & Juli 2025



Klausurtagung mit Politik und Verwaltung

Juni 2024

Kinder- und Jugendbeteiligung

Juli 2024



Experten-Gespräche

Juni - November 2024



Vorstellung der Bevölkerungs- und Wohnraumprognose

März 2025

Beschluss im Umwelt- und Planungsausschuss

September 2025



VORAUSBERECHNUNG VON BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBEDARF

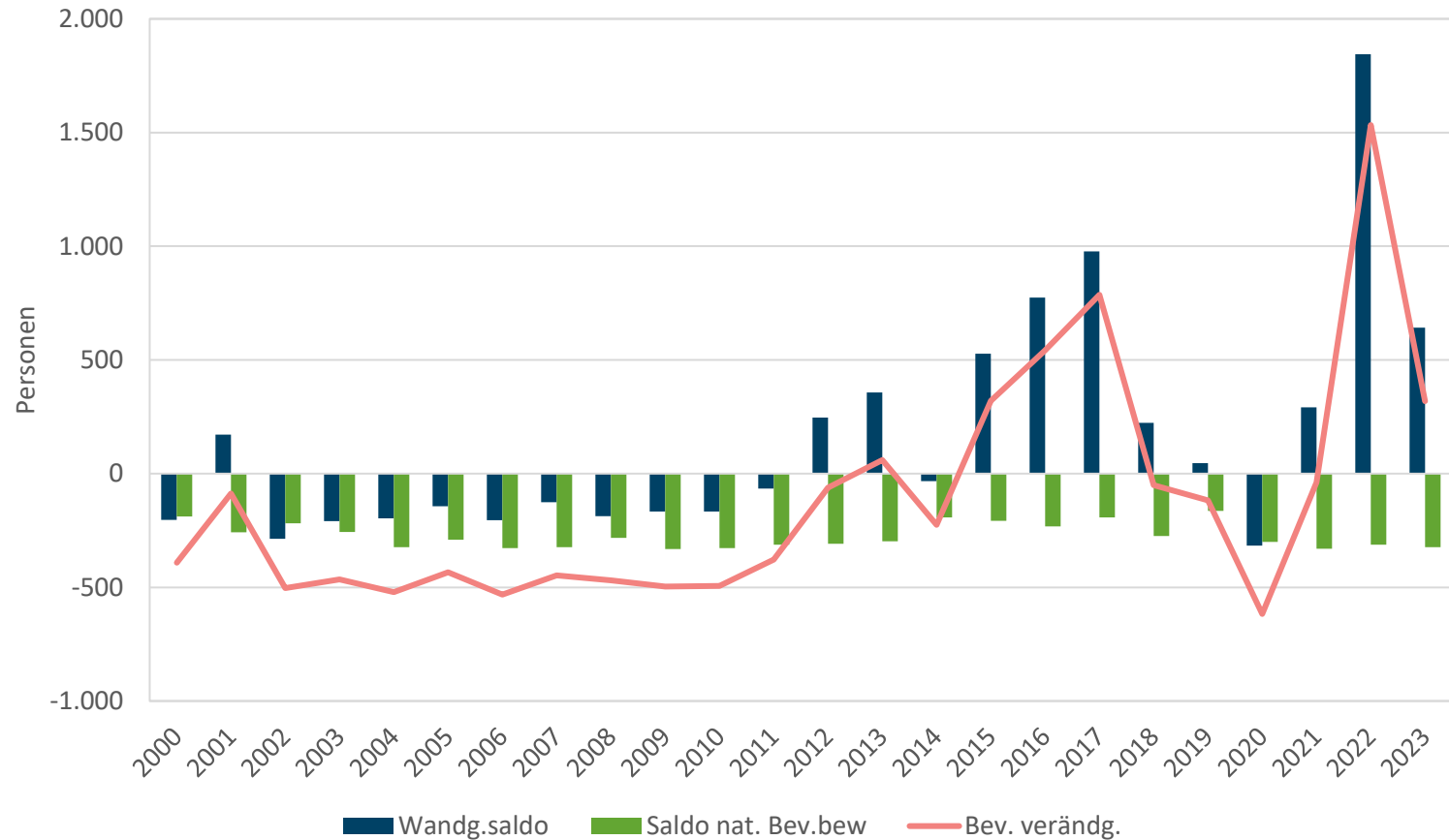
PROF. DR. RALF E. ULRICH

Inhalt

- › Ausgangslage und Analyse
- › Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040
- › Wohnungsmarkt und Wohnraumbedarf
- › Schlussfolgerungen

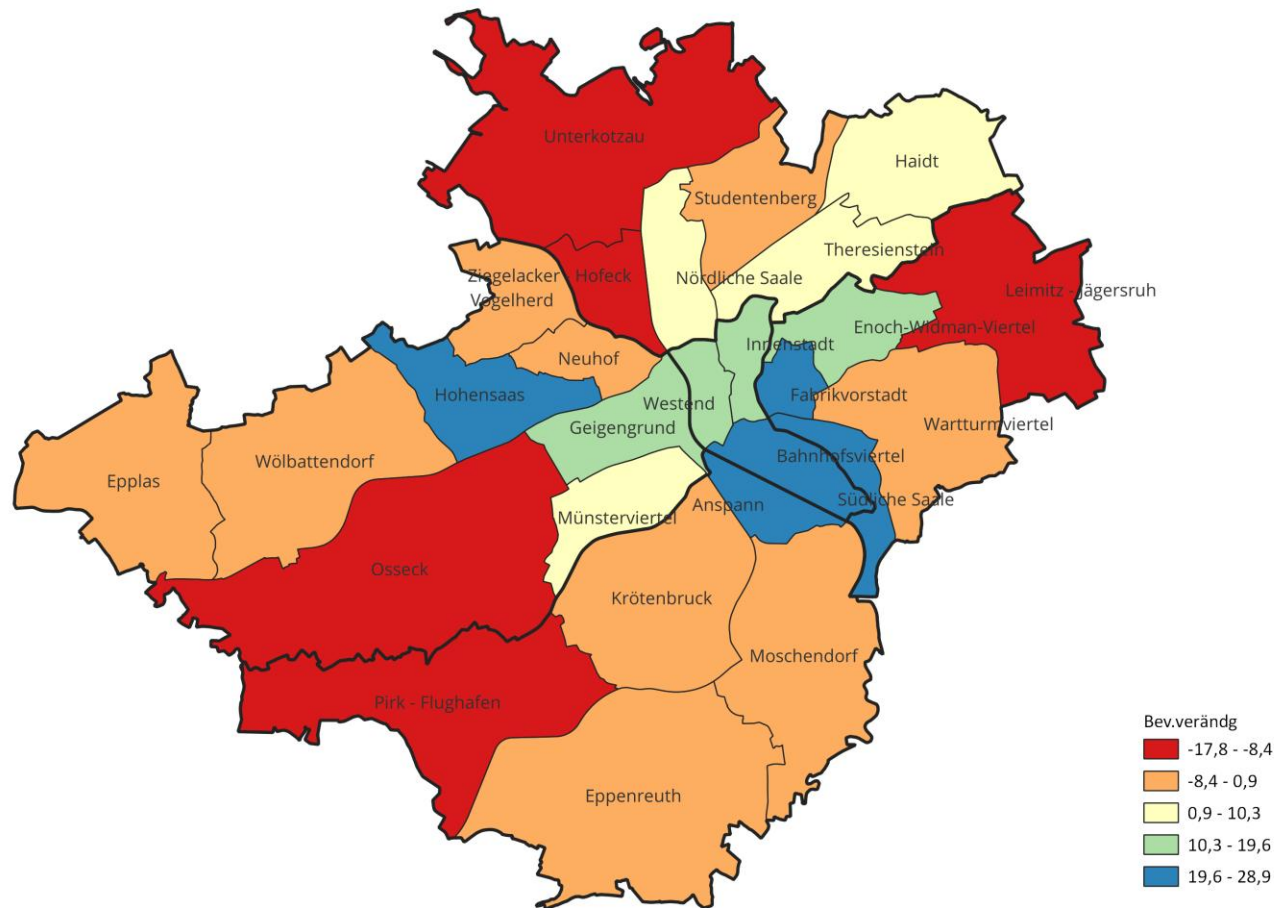
AUSGANGSLAGE UND ANALYSE

Bevölkerungsdynamik in Hof, 2000-23



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Genesis Online 12711-104z

Veränderung der Bevölkerungsgröße in den Ortsteilen Hofs, 2012-2023, Prozent



Datenquelle: Bürgeramt Hof

BEVÖLKERUNGS- VORAUSBERECHNUNG BIS 2040

Annahmen für die Bevölkerungsvorausberechnung

Orientierung

Wanderungssaldo
deutlich geringer als
MW 2012-22

Wanderungssaldo
wenig geringer als
MW 2012-22

Wanderungssaldo
so hoch wie
MW 2016-22

Annahmen

Wanderungssaldo:
250 jährlich

Wanderungssaldo:
400 jährlich

Wanderungssaldo:
550 jährlich

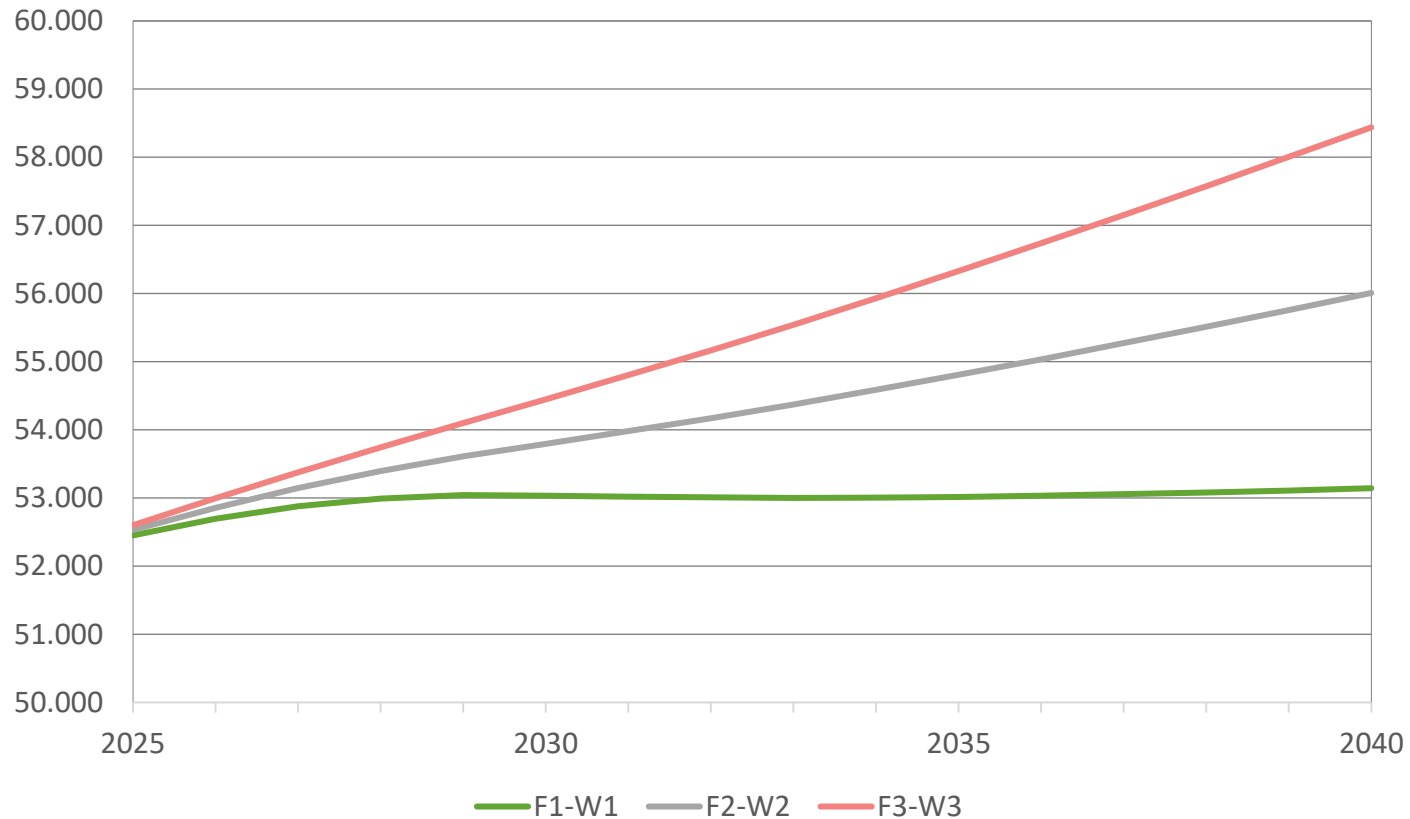
Szenarien

Szenario geringe
Zuwanderung
F1-W1

Szenario
Kontinuität
F2-W2

Szenario höhere
Zuwanderung
F3-W3

Entwicklung der Bevölkerung Hofs nach drei Szenarien, 2025-2040



Datenquelle: eigene Berechnungen, Bevölkerung mit NWS eingeschl.

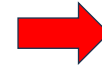
Monetäre Kosten von Bevölkerungsrückgang/ Alterung vs. Kosten/Gewinne durch Zuwanderung

Bevölkerungsrückgang

- Geringere Steuereinnahmen
- Kosten-Immanenz
- Fachkräftemangel, u.a. Pflege, Versorg.
- Leerstand, Rückbau
- Mangelnde Auslastung öff. Einrichtg. / Infrastruktur

Zuzug Flüchtlinge

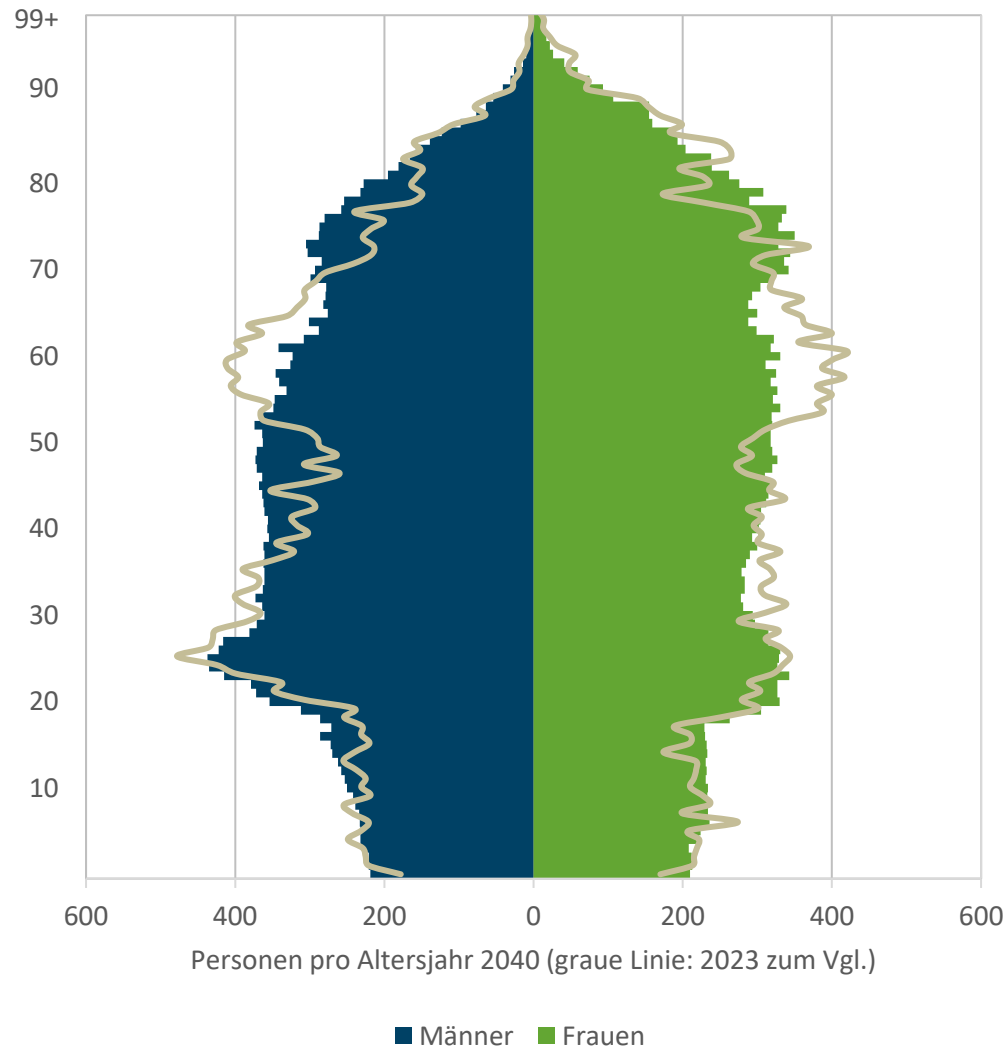
- Verring. Leerstand
- Anspannung auf d. Wohnungsmarkt
- Leistg. n. AsylbLG
- Bildung u. Kinderbetreuung
- Sprachkurse, Integrat.projekte
- Gesundh.versorg.
- Verwaltung, Transport



Integrierte Zuwanderer

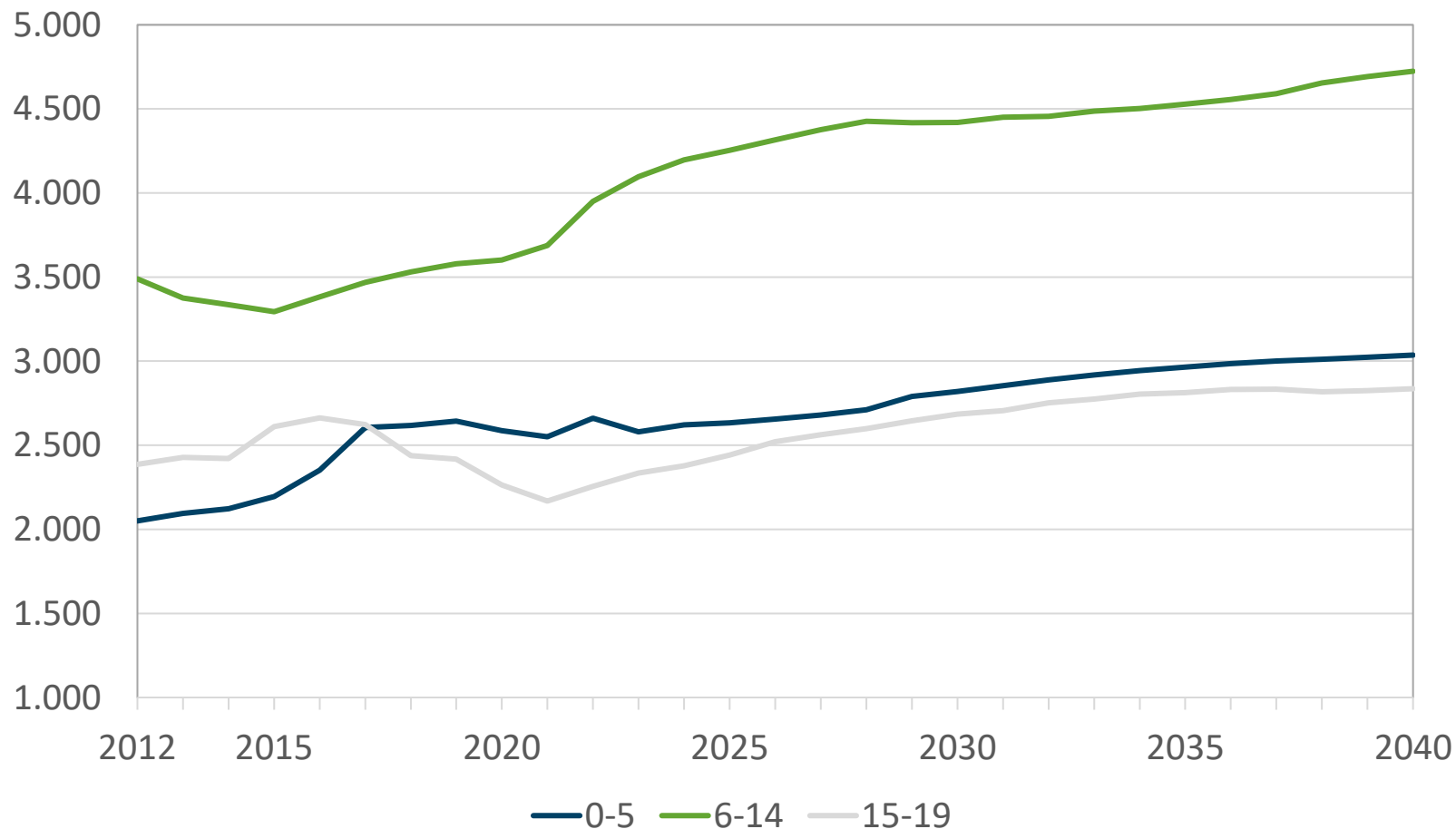
- Höhere Steuereinnahmen
- Entspannung auf Arbeitsmarkt
- Geringere Pro-Kopf-Infrastrukturkosten
- Spielräume für Investitionen in Erneuerung/ Ausbau Infrastruktur

Alters- und Geschlechtsstruktur der Stadt Hof, 2023 und 2040, Szenario „Kontinuität“ (F2-W2)



Datenquelle:
eigene Berechnungen

Kinder und Jugendliche, 2012-40, Szenario „Kontinuität“ F2-W2



Anforderungen an die soziale Infrastruktur aus der Zunahme von Kindern und Jugendlichen



Ausbau der frühkindlichen Bildung und Betreuung

- Mehr Kitaplätze und flexible Öffnungszeiten
- Mehrsprachige und interkulturelle Konzepte zur Sprachförderung

Stärkung des Schulsystems

- Erweiterung der Schulkapazitäten und Ganztagsangebote
- Zusätzliche Lehrkräfte mit interkultureller Kompetenz
- Individuelle Förderung für sprachliche und soziale Integration

Erweiterung von Freizeit- und Sportangeboten

- Niedrigschwellige Angebote in Jugendzentren und Vereinen
- Mehr Spielplätze, Parks und sichere Verkehrsbereiche

Unterstützung für Familien und soziale Dienste

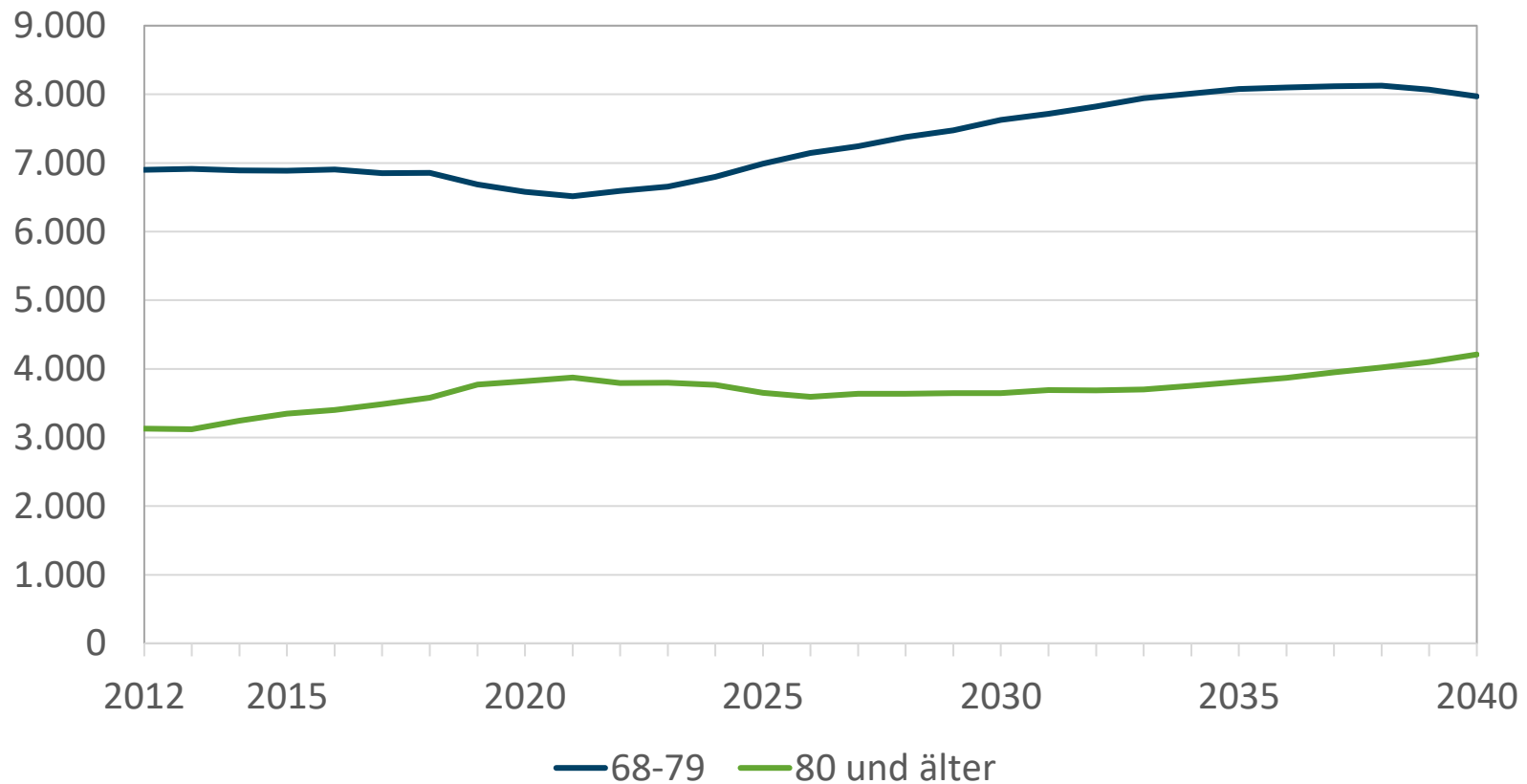
- Mehr Beratungsstellen mit mehrsprachiger Unterstützung
- Stärkere sozialpädagogische Begleitung für Familien
- Verbesserte Gesundheits- und Präventionsangebote

Anpassung der Stadtentwicklung

- Schaffung kinderfreundlicher, verkehrsberuhigter Räume
- Verbesserte Nahversorgung und Mobilität für Familien

Ältere und Hochaltrige, 2012-40, Szenario „Kontinuität“, F2-W2

Ältere und Hochbetagte



Anforderungen an die soziale Infrastruktur aus der Zunahme von Senioren



Wohnen und Stadtentwicklung

- Mehr barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen
- Alternative Wohnformen (betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser)
- Barrierefreie Gehwege, mehr Sitzgelegenheiten und sichere Übergänge

Gesundheits- und Pflegeversorgung

- Ausbau ambulanter Pflegedienste und Pflegeeinrichtungen
- Mehr hausärztliche und geriatrische Angebote
- Mobile Gesundheitsdienste für ältere Menschen

Mobilität und Nahversorgung

- Barrierefreier öffentlicher Nahverkehr mit besseren Taktzeiten
- Bürgerbusse, Ruf-Taxis und Mitfahrangebote für eingeschränkte Mobilität
- Erhalt wohnortnaher Einkaufsmöglichkeiten und Lieferdienste

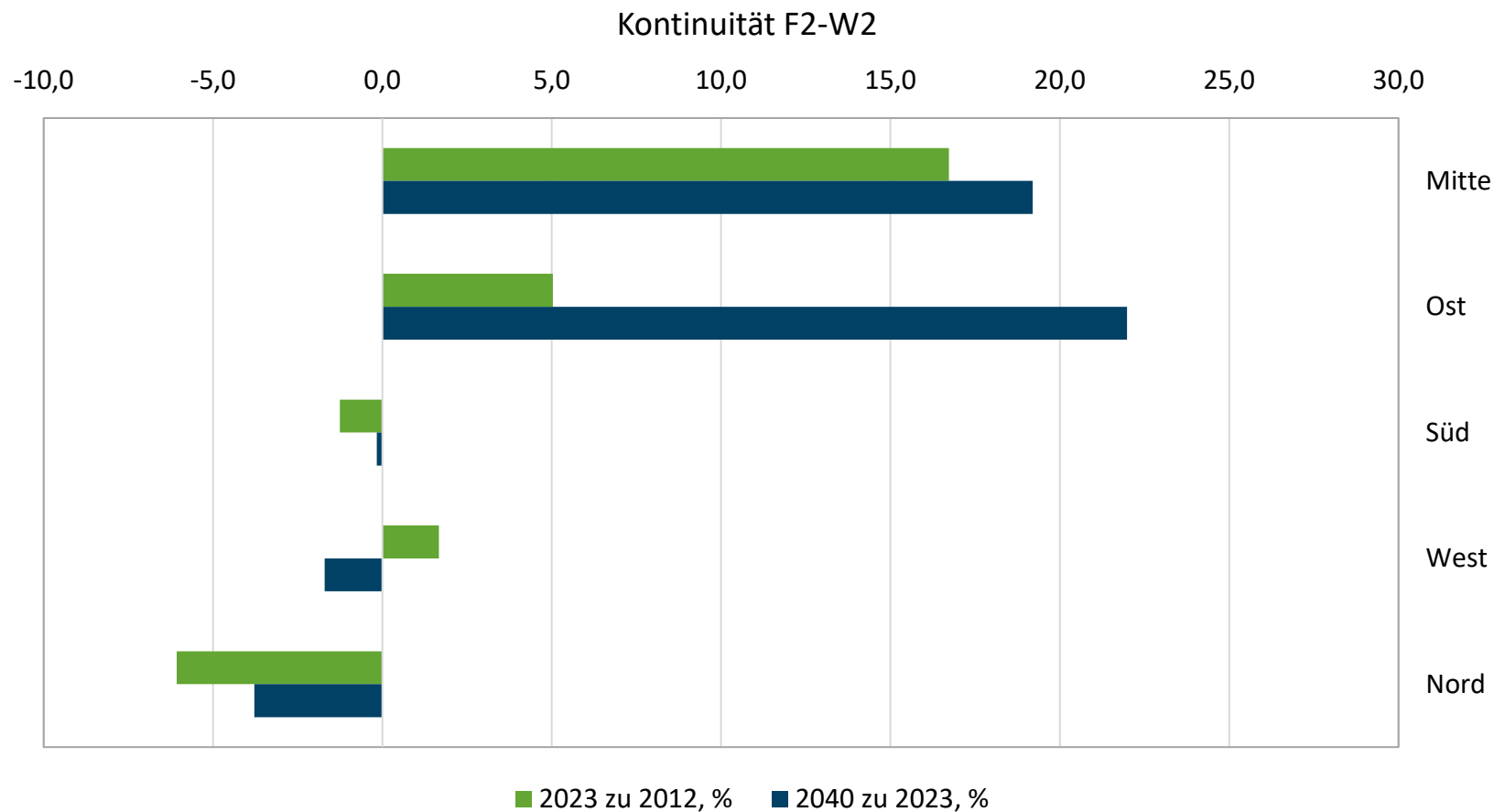
Soziale Teilhabe und Engagement

- Mehr Begegnungsstätten und Kulturangebote für Senioren
- Förderung von Ehrenamt und generationsübergreifenden Projekten
- Digitale Schulungen zur Nutzung von Online-Diensten

Sicherheit und Unterstützung

- Stärkung von Nachbarschaftshilfen und sozialen Diensten
- Präventionsmaßnahmen gegen Einsamkeit und soziale Isolation
- Notfall- und Beratungsangebote für pflegende Angehörige

Veränderung der Bevölkerungsgröße in den Stadtteilen Hofs, 2023 zu 2012 und 2040 zu 2023, Prozent, Szenario Kontinuität F2-W2

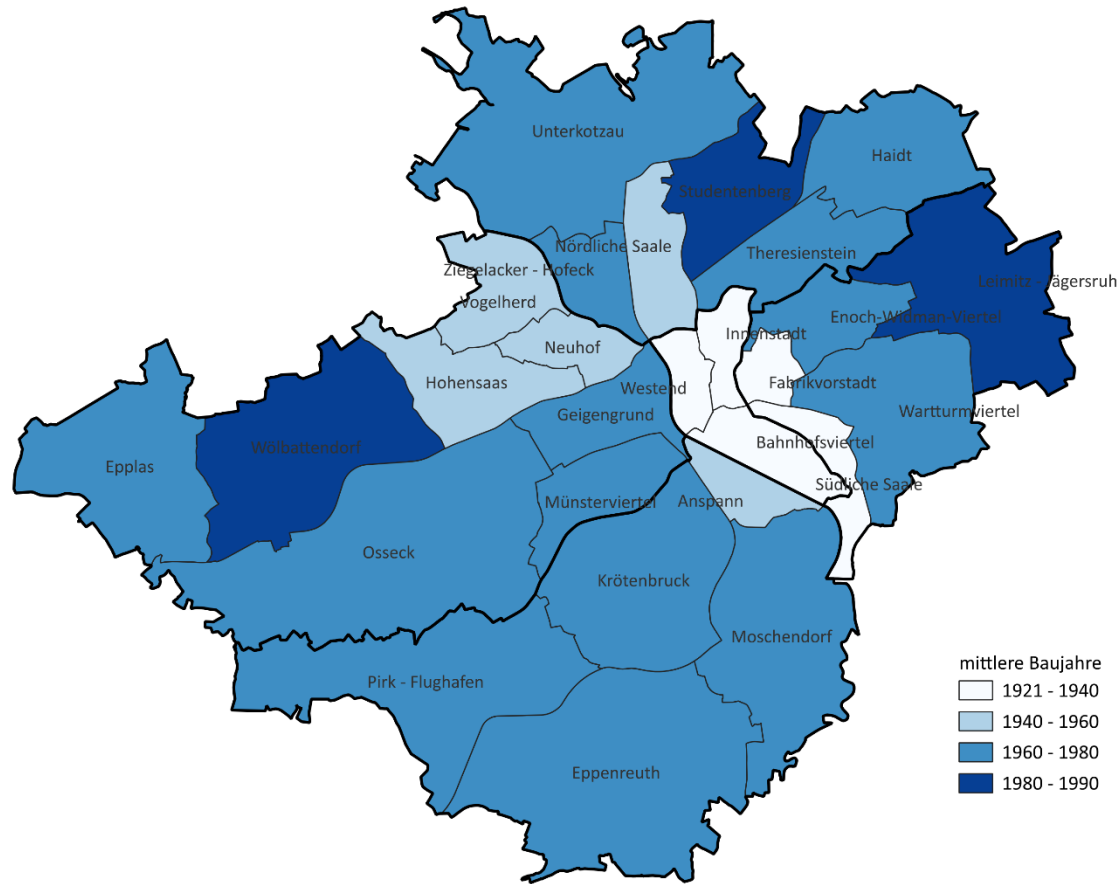


Datenquelle: eigene Berechnungen



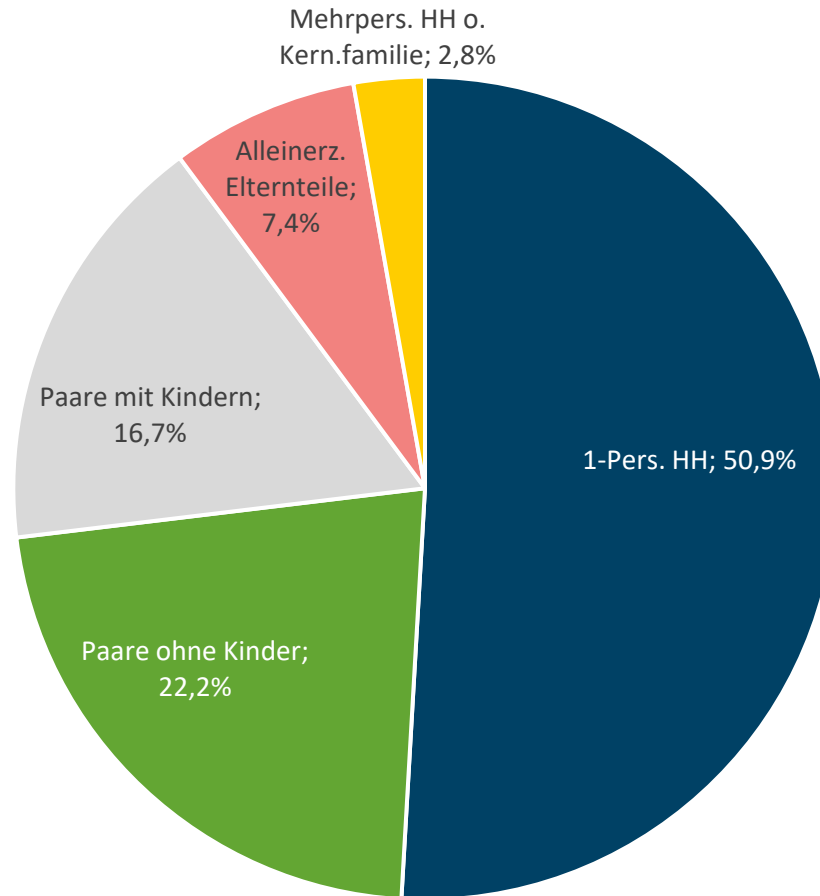
WOHNUNGSMARKT UND WOHNRAUMBEDARF

Mittlere Baujahre der Gebäude in Hofs Ortsteilen, 15.5.2022



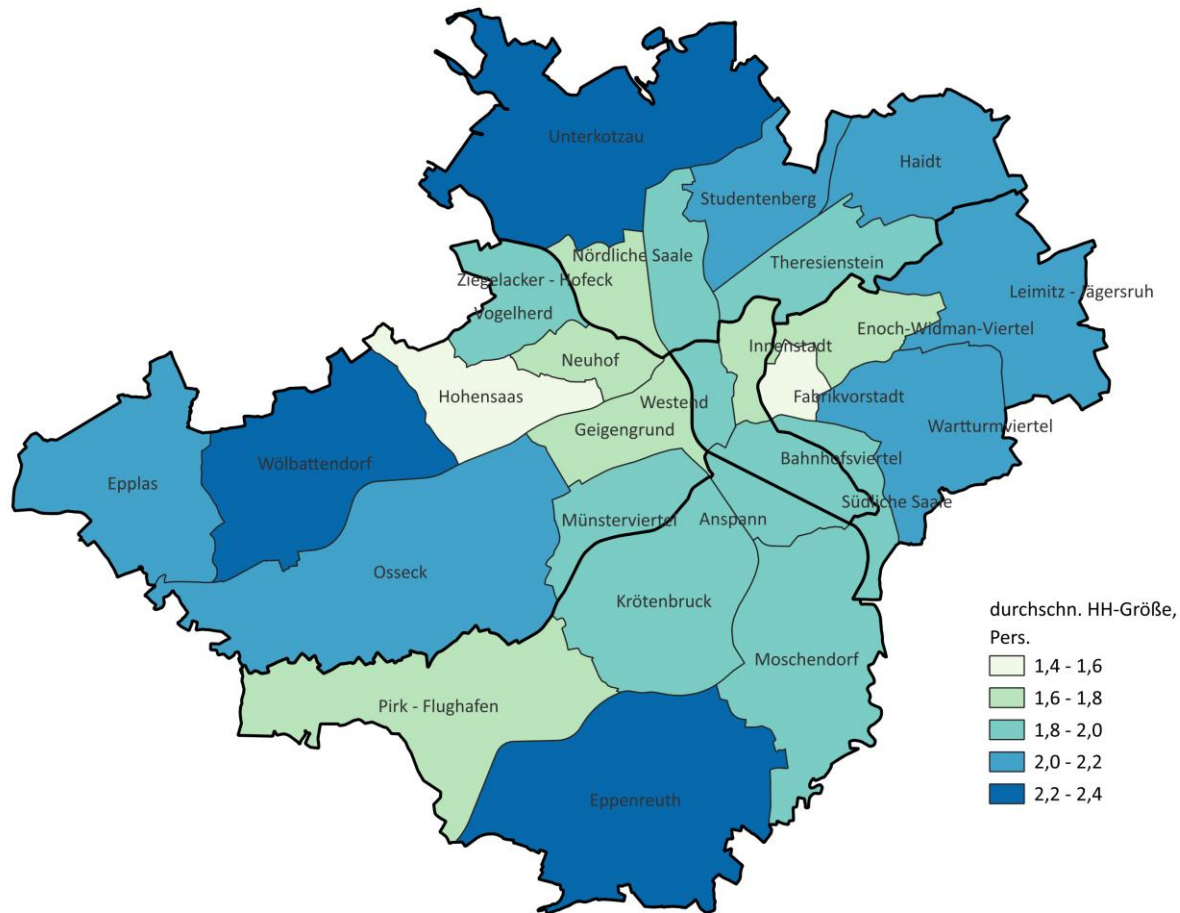
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2022

Haushalte in Hof nach Haushaltstyp, Prozent, 15.5.2022



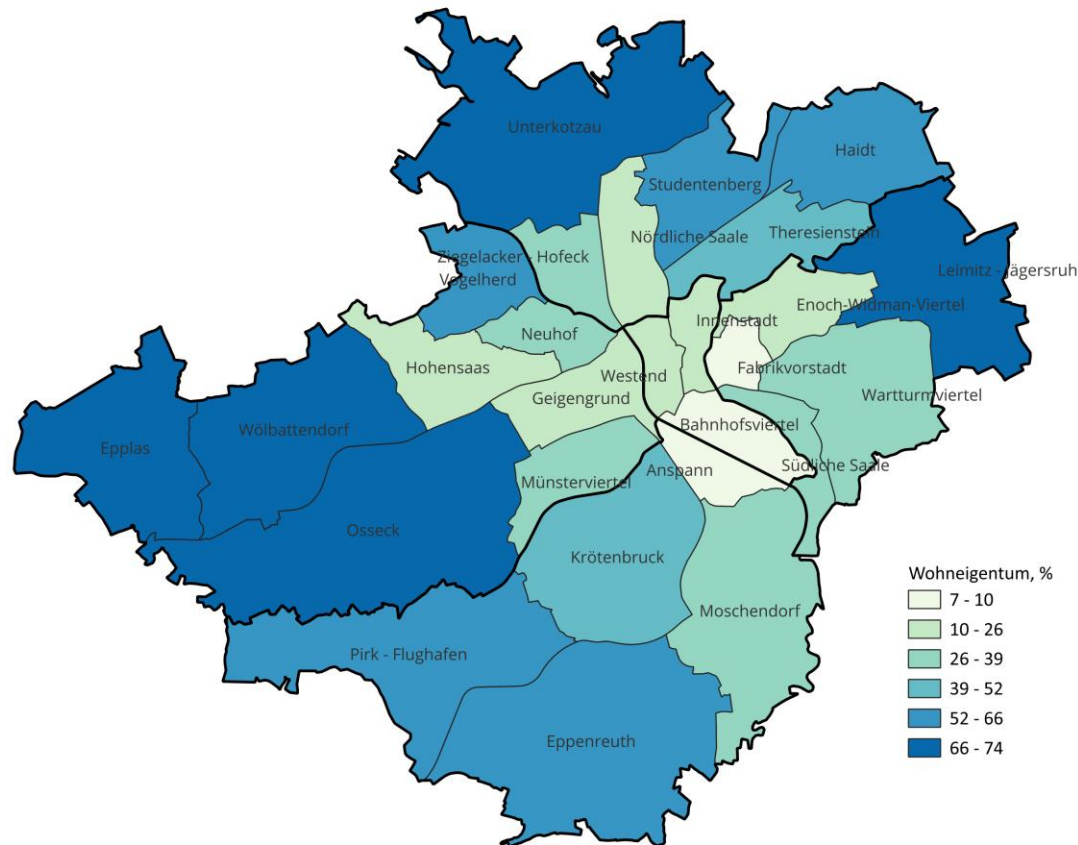
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2022

Durchschnittliche Haushaltsgröße in den Ortsteilen Hofs, 15.5.2022



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2022

Anteil der von EigentümerInnen bewohnter Wohnungen an der Wohnungsnutzung, Prozent, 15.5.2022



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2022

Faktoren für den zukünftigen Wohnungsbedarf

- › Bevölkerungsentwicklung
- › Entwicklung von Haushaltsgrößen und -typen
- › Ersatzbedarf
- › Leerstand
- › Neubau / Sanierung

- › Begrenzung:
 - » keine genuine Haushaltsprognose
 - » Räumliche Einheit: Stadtteile

Datenquelle: eigene Berechnungen

Demographisch induzierter Wohnungsbedarf, bis 2040 in zusätzlichen Wohneinheiten

Stadtteil	Geringe Zuwanderung	Kontinuität	Höhere Zuwanderung
Mitte	576 bis 911	953 bis 1.310	1.274 bis 1.648
Ost	342 bis 734	727 bis 1.140	1.058 bis 1.489
Süd	-398 bis -69	-102 bis 243	150 bis 508
West	-393 bis -83	-97 bis 230	151 bis 492
Nord	-334 bis -207	-218 bis -84	-119 bis 19
Hof ges.	-207 bis 1.286	1.264 bis 2.838	2.514 bis 4.156

Datenquelle: eigene Berechnungen

Kumulierter Ersatzbedarf bis 2040, in Wohneinheiten

		Ersatzbedarf	
Stadtteil	Zahl Wohng. 2022	Annahme jähr., %	kumuliert b. 2040, WE
Mitte	5.565	1,3	1.168
Ost	6.820	1,3	1.431
Süd	6.413	0,5	553
West	6.081	0,5	525
Nord	2.658	0,5	229
Hof. Ges.	27.537		3.271

Datenquelle: eigene Berechnungen

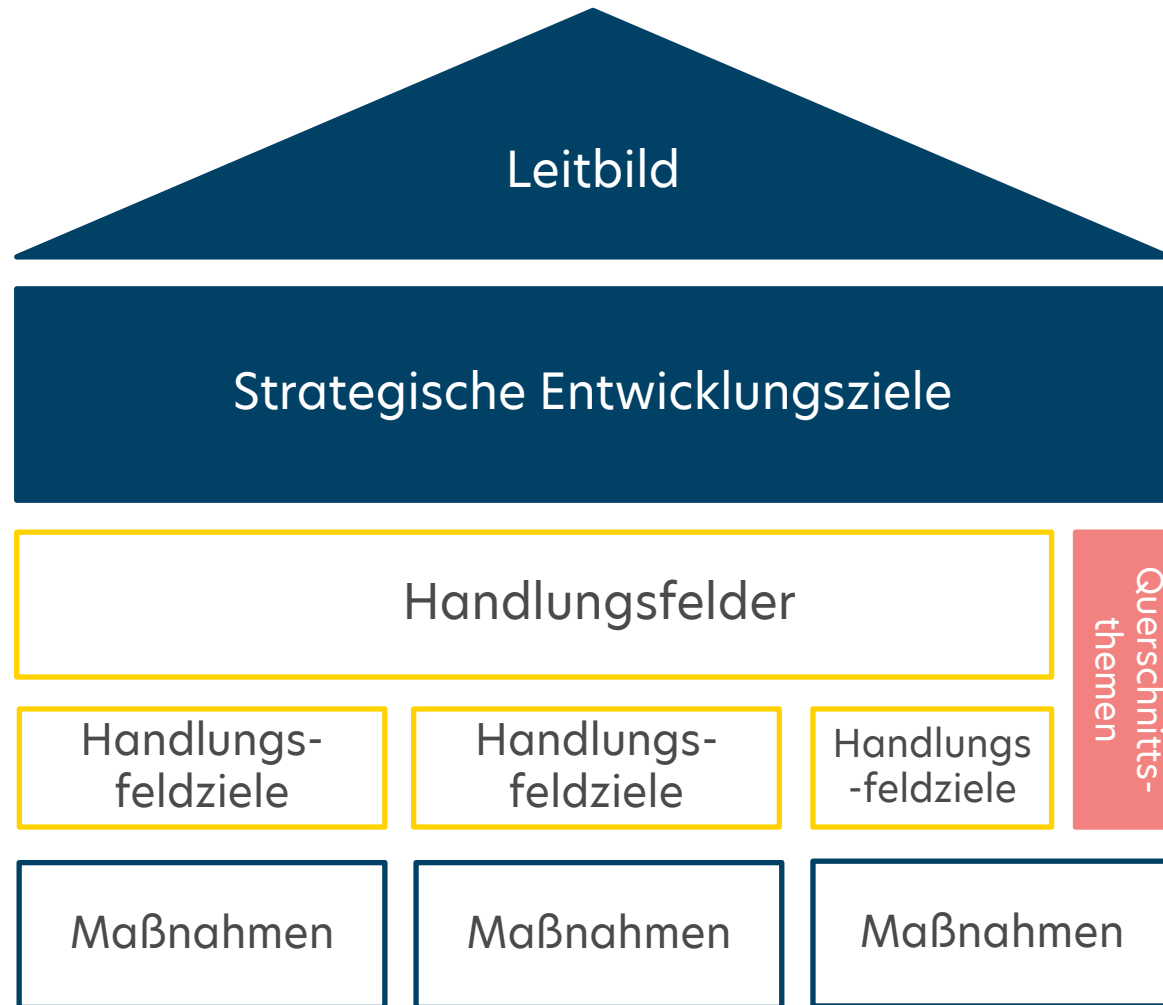
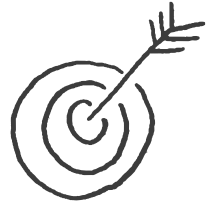
Schlussfolgerungen und Empfehlungen

- › Bevölkerungsvorausberechnung bietet Orientierung für Stadtplanung
- › Drei Szenarien zeigen mögliche Entwicklungen anhand von Geburtenrate, Migration und Sterblichkeit
- › Unsicherheiten durch wirtschaftliche, politische und soziale Faktoren
- › Auswirkungen auf Wohnungsmarkt: Neubau erfordert langfristige Infrastrukturplanung
- › Risiko: Fehlplanungen führen zu Leerständen oder Wohnraumknappheit
- › Flexible Stadtplanung nötig: Nachverdichtung, Baulücken, Revitalisierung von Bestandsgebäuden
- › Regelmäßige Anpassung an tatsächliche Entwicklung erforderlich
- › Kritische Reflexion der Prognosen notwendig, um finanzielle Risiken zu minimieren

VORSTELLUNG DES ZIELSYSTEMS

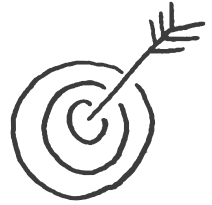
FRAU ALBER

Zielsystem



Das Leitbild

Wir sind...



Zentral in Europa und inmitten des „Vierländerecks“ Bayern, Sachsen, Thüringen und Tschechien sind wir ein **wettbewerbsfähiges Oberzentrum**.

Wir arbeiten als **zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort** mit lokalen Akteuren und der **Hochschullandschaft** an unseren Kernkompetenzfeldern Wasser, Energie und smarte Lebenswelten, um den Übergang von der ehemaligen Textilindustrie voranzutreiben.

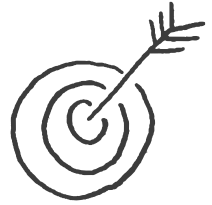
Hierbei setzen wir auf die **Nutzung regionaler Potenziale**. Gemeinsam schaffen wir bauliche und nichtbauliche Rahmenbedingungen, die das **Wohnen und Leben in der Stadt** attraktiv machen und den Zuzug für Neu-Hoferinnen und Neu-Hofer begünstigen.

Wir passen unsere Ziele und Entwicklungen an den **Demographischen Wandel** und die erforderlichen **Integrationsleistungen** an. Ebenso berücksichtigen wir in unseren Entscheidungen die Herausforderungen, die der **Klimawandel** mit sich bringt und wirken im Sinne von Klimaanpassungsstrategien. Die **Energie- und Mobilitätswende** gehört dazu.

Unsere **vielfältige Bildungslandschaft** ist wichtige Basis für die Entwicklung Hofs. Das herausragend und **qualitätsvolle Kulturangebot** und die **vielfältigen Freizeitangebote** schaffen einzigartige Erlebnisse für alle. Die Stärken in der Kultur- und Bildungslandschaft sind weitere zentrale Säulen für eine nachhaltige und resiliente Entwicklung im Sinne eines **attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandortes**.

Strategische Entwicklungsziele

Wir wollen...



1

Wirtschaft und Wirtschaftskraft stärken - durch übergreifende Beratungsleistungen, ein proaktives Gewerbeflächen- und Mobilitätsmanagement in Verbindung mit der gezielten Ansprache von zukunftsgerichteten Branchen.

2

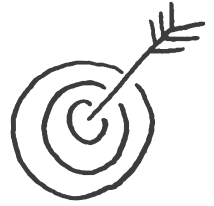
Bedarfsgerechten Wohnraum fördern - durch intensiven Austausch mit Eigentümer*innen, Bauträgern und den lokalen Wohnungsunternehmen sowie eine hierauf fokussierte Stadtplanung.

3

Attraktivitätssteigerung der Freirauminfrastruktur - durch klimaangepasste Entwicklung von Flächen sowohl quartiersübergreifend als auch im direkten Wohnumfeld.

4

Transformation der Innenstadt begleiten - durch Neugestaltung des öffentlichen Raums in Verbindung mit der Förderung alternativer Mobilitätsangebote sowie einer intensiven Zusammenarbeit mit Eigentümer*Innen und Gewerbetreibenden.



5

Integrativer und smarter Lebensstandort – durch eine Kultur- und Bildungslandschaft, die das Zusammenleben einer älter werdenden Bevölkerung (Jung & Alt) versteht, das Engagement der Hoferinnen und Hofer unterstützt und dabei unterschiedlicher Lebensstile bewirbt.

6

Entwicklung smarter Lebenswelten – durch eine umfassende Digitalisierung bekräftigen

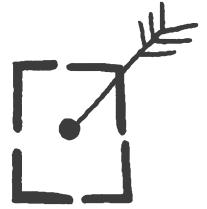
7

„Resilienz“ der Bevölkerung gewährleisten – durch das Entwickeln einer blaugrünen Infrastruktur als auch die Umsetzung der Energie- und Wärmewende.

8

Klarheit in der Leistungsfähigkeit der Stadt Hof – durch eine transparente, priorisierte Haushaltspolitik auf Basis einer intensiven Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung.

Querschnittsthemen



Resilienz
(Klimaschutz,
Zivilschutz,...)

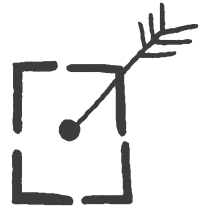
Digitalisierung

Inklusion und
Integration

Interkommunale
Zusammenarbeit

Beteiligung

Handlungsfelder



Klima-
bewusstes
Hof



Städtebau
Hof

Wohn-
standort
Hof



Wirtschafts-
standort Hof

Mobilitäts-
standort
Hof

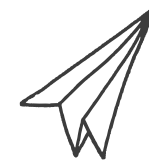


Bildungs-
& Lebens-
standort
Hof

Freizeit- &
Sportstand-
ort Hof

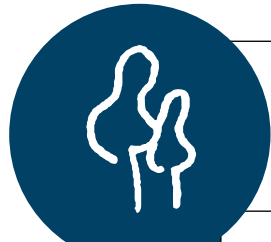


Kultur-
standort
Hof



Hof in der
Vermarktung

Handlungsfeld 1: Klimabewusstes Hof



Handlungsfeldziele

Klimaanpassung - Orientierung am Schwammstadtprinzip:
Versiegelte Flächen reduzieren und Potenziale zur
Begrünung nutzen

Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduzieren,
erneuerbare Energien ausbauen

Klimagerechte Bauleitplanung

Klimaneutralität herstellen

Hochwasserschutz fördern

Handlungsfeld 2: Wirtschaftsstandort Hof



Handlungsfeldziele

Innenstadt als lebendigen Ort mit vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten qualifizieren

Wirtschafts-Kompetenzfelder weiter ausbauen und unterstützen

Bereiche Forschung und Entwicklung in Zusammenarbeit mit den Hochschulen weiter ausbauen

Gewerbeflächenpotentiale prüfen (Umnutzung, Branchenreaktivierung, angemessene neue Ausweisungen)

Potentiale von Fach- und Arbeitskräften qualifizieren/heben sowie Personal anwerben; Ausgebildete halten

Digitalisierung voranbringen

Partnerschaften und (Interkommunale) Zusammenarbeit ausbauen

Management und Vermarktung des Wirtschaftsstandorts weiterführen

Handlungsfeld 3: Städtebau Hof

Handlungsfeldziele



Denkmäler, gründerzeitliche Quartiere und Sichtachsen erhalten und inwertsetzen

Stärkung der Quartiere durch Schaffung und Sicherung von attraktiven Frei-, Grün- und Aufenthaltsräumen

Konnektivität von Quartieren

Einsatz der Städtebauförderung verstärken, um Potenziale für Quartiersentwicklungen zu ermöglichen

Städtebauliche Potenziale und Konversionsflächen aktivieren und für nachhaltige Stadtentwicklung nutzen

Leerstände strategisch aktivieren

Klimagerechte und resiliente Quartiersentwicklung umsetzen

Handlungsfeld 4: Wohnstandort Hof



Handlungsfeldziele

Altbausanierung in Gründerzeitquartieren (insb. Stadtteil Mitte) stärken und historischen Bestand sichern

Zersiedelung vermeiden – Innenentwicklung und Nachverdichtung in bestehenden Quartieren voranbringen

Bezahlbaren Wohnraum sichern – Rahmenbedingungen für einkommensorientiertes Wohnen in zentralen Lagen verbessern

Bedarfsorientierte Wohnformen für Fachkräfte, Senioren, Studierende und Zuziehende fördern (z.B. gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenprojekte)

Wohnungswirtschaft stärken

Klimaneutrale Wohnstandorte und Quartiere in allen Stadtteilen fördern

Ein- und Zweifamilienhausgebiete (in den Stadtteilen Süd, West und Nord) zukunftsfähig gestalten und Sanierung, Barrierefreiheit und Nachnutzung fördern

Wertvolle Bausubstanz für Bewohnende attraktiv halten

Handlungsfeld 5: Mobilitätsstandort Hof



Handlungsfeldziele

ÖPNV im gesamten Stadtgebiet bedarfsorientiert anpassen und effizient und attraktiv gestalten

Klimafreundliche Mobilität fördern und Umweltverbund (Bus,- Rad- und Fußverkehr) attraktivieren

Sicherheit erhöhen und Barrieren reduzieren

Informationen für die gesamte Mobilitätskette einfach zugänglich machen

Ruhenden Verkehr organisieren und steuern

Fahrrad- und Fußverkehrsinfrastruktur ausbauen

Handlungsfeld 6: Bildungs- und Lebensstandort Hof



Handlungsfeldziele

Gleichwertige Bildungschancen für alle Kinder und Jugendlichen fördern und fordern

Bildungsstandorte dezentral im Sinne eines Bildungs-Netzwerkes absichern

„Schulabbrecher-Quote“ senken

Armut durch Teilhabe und Qualifizierung bekämpfen

Bedarfsgerechte Betreuungsangebote schaffen

Begegnungs- und Bewegungsräume zielgruppenspezifisch und zielgruppenübergreifend öffnen, ausbauen, weiterentwickeln und schaffen

Vielfalt von Engagement und Ehrenamt fördern

Medizinische Versorgung absichern

Studierende stärker einbinden

Handlungsfeld 7: Freizeit- und Sportstandort Hof



Handlungsfeldziele

Freizeitangebote für alle Hoferinnen und Hofer beibehalten, weiterqualifizieren und ausbauen

Hof als Tourismusstandort weiterentwickeln

Sportinfrastruktur erhalten und ausbauen, Bewegungsräume schaffen, Angebote vermarkten und Sportförderung sichern

Handlungsfeld 8: Kulturstandort Hof



Handlungsfeldziele

Junge Künstlerinnen und Künstler fördern

Kulturelle Vielfalt erhalten (u.a. Theater Hof, Hofer Symphoniker mit Musikschule, Freiheitshalle Hof, int. Hofer Filmtage)

Kultur als Marketing- und Standortfaktor entwickeln

Öffnung kultureller Angebote für neue Zielgruppen, Akteurinnen und Akteure

Integrative Kraft von kultureller (Bildungs-) Arbeit erhalten, betonen und weiterentwickeln

Handlungsfeld 9: Hof in der Vermarktung



Handlungsfeldziele

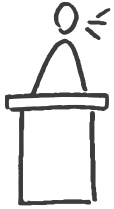
Alleinstellungsmerkmale unterschiedlicher Themenbereiche herausarbeiten und vermarkten

Überregionale Ausstrahlung der Angebote fördern

Die Stadt Hof weiter mit dem umgebenden Landkreis vernetzen und gemeinsam vermarkten

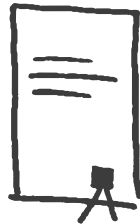
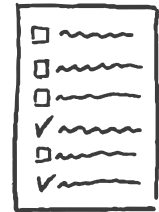
Vielfältige Angebote verstärkt nach innen vermarkten

Ausblick



Klausurtagung mit Politik und Verwaltung
November 2025

Maßnahmenkonzept
bis Ende 2025

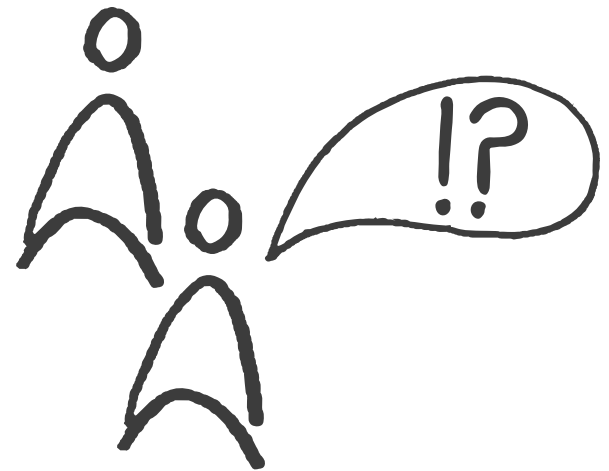


Kommunaler Beschluss
1. Quartal 2026

Öffentliche Abschlussveranstaltung
1. Quartal 2026



FRAGEN? ANMERKUNGEN?



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh
Prof. Dr. Ralf E. Ulrich
Kaiser-Friedrich-Straße 90
10585 Berlin
Geschäftsführerin Dipl.-Ing. Sabine Slapa

Telefon: 0162 9483936
E-Mail: isekhof@die-raumplaner.de, ralf.ulrich@uni-bielefeld.de
Internet: www.die-raumplaner.de