TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

HANDLUNGS-KONZEPT WOHNEN

DER STADT WÜRZBURG
VOM 06. APRIL 2022

IM AUFTRAG DER STADT WÜRZBURG

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs, Katharina Schmidt, Beatrice Diez
KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez, Josca Levert

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

HINWEIS

Im Interesse einer lesefreundlichen Textgestaltung werden im nachfolgenden Text bei Personen, Berufsbezeichnungen, Funktionen usw. keine Unterscheidungen in weiblich oder männlich vorgenommen. Im Text verwendete generische Formen sind ggf. geschlechtsneutral zu verstehen."

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 4

1.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSTELLUNG 4

1.2 AUFBAU UND VORGEHEN 5

1.3 ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSPROZESS 6

2 WOHNUNGSMARKTANALYSE 8

2.1 WOHNRAUMNACHFRAGE 8

2.1.1 DEMOGRAPHISCHE STRUKTUREN UND ENTWICKLUNGEN 8

2.1.2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 23

2.2 WOHNRAUMANGEBOT 28

2.2.1 WOHNUNGSSTRUKTUR 28

2.2.2 MIETEN 32

2.2.3 KAUFPREISE 36

2.2.4 NEUBAUTÄTIGKEIT 37

2.2.5 ANALYSE DER WOHNBAUPOTENZIALE 2021 41

2.3 WOHNUNGSMARKTVERFLECHTUNG MIT DEM LANDKREIS WÜRZBURG 42

2.4 GESAMTFAZIT DER WOHNUNGSMARKTANALYSE: EIN ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT 48

3 MARKTSEGMENTE UND ZIELGRUPPEN 49

4 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE 52

4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 52

4.2 HAUSHALTSPROGNOSE 55

5 ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE 57

5.1 QUANTITATIVE WOHNUNGSNACHFRAGE 59

5.2 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 60

5.3 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH GESCHOSSWOHNUNGEN 61

5.4 WOHNRAUMBEDARF 62

6 WOHNUNGSPOLITITISCHE UND STÄDTEBAULICHE INSTRUMENTE 64

6.1 WOHNUNGS- UND MIETENPOLITISCHE INSTRUMENTE DES BUNDES UND DES FREISTAATES BAYERN 64

6.2 KOMMUNALE BODENBEVORRATUNG UND LIEGENSCHAFTSPOLITIK 68

6.3 EINFLUSSNAHME BEI BEBAUUNG KOMMUNALER UND PRIVATER GRUNDSTÜCKE 71

6.4 EINFLUSSNAHME ÜBER (KOMMUNALE) WOHNUNGSUNTERNEHMEN 74

6.5 WEITERE INSTRUMENTE 76

6.6 BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ 80

6.7 INNENENTWICKLUNG UND NACHVERDICHTUNG - EIN KÖNIGSWEG? 82

7 LEITZIELE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN WÜRZBURG 88

8 HANDLUNGSFELDER DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG 91

8.1 WIE KÖNNEN EINE AUSREICHENDE WOHNRAUMVERSORGUNG UND EIN ENTSPANNTER WOHNUNGSMARKT ERREICHT WERDEN? 92
8.2 GIBT ES FÜR DIE WOHNRAUMVERSORGUNG AUSREICHEND WOHNBAUFLÄCHEN UND WIE SOLL DIE ENTWICKLUNG GESTEUERT WERDEN? 95
8.3 MITTLERES MEHRFAMILIENHAUSSEGMENT 98
8.4 PREISWERTES WOHNEN 100
8.5 JUNGES UND STUDENTISCHES WOHNEN 103
8.6 ALTERSGERECHTES WOHNEN 105
8.7 WOHNEN IM EINFAMILIENHAUS 109
8.8 WISSENSTRANSFER, PROZESS UND KOOPERATION 111
9 FAZIT: DAS HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN – EIN STEUERUNGSINSTRUMENT 113
10 ANHANG 116
10.1 ÜBERSICHT MARKTSEGMENTE, ZIELE UND INSTRUMENTE 116
10.2 PROFILE DER STADTBEZIRKE 118
10.2.1 STADTBEZIRKSPROFIL: ALTSTADT 119
10.2.2 STADTBEZIRKSPROFIL: ZELLERAU 121
10.2.3 STADTBEZIRKSPROFIL: DÜRRBACHTAL 123
10.2.4 STADTBEZIRKSPROFIL: GROMBÜHL 125
10.2.5 STADTBEZIRKSPROFIL: LINDLEINSMÜHLE 127
10.2.6 STADTBEZIRKSPROFIL: FRAUENLAND 129
10.2.7 STADTBEZIRKSPROFIL: SANDERAU 131
10.2.8 STADTBEZIRKSPROFIL: HEIDINGSFELD 133
10.2.9 STADTBEZIRKSPROFIL: HEUCHELHOF 135
10.2.10 STADTBEZIRKSPROFIL: STEINBACHTAL 137
10.2.11 STADTBEZIRKSPROFIL: VERSBACH 139
10.2.12 STADTBEZIRKSPROFIL: LENGFELD 141
10.2.13 STADTBEZIRKSPROFIL: ROTTENBAUER 143
10.3 KARTEN UND GRAFIKEN 145

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSTELLUNG

Mit dem Handlungskonzept Wohnen wurde 2016 eine analytische Grundlage für die kommunale Wohnungspolitik der Stadt Würzburg erstellt. In Folge dessen wurden einige Maßnahmen wie die Entwicklung des Hublandes oder die 30-Prozent-Quote bei Neubau-Vorhaben für geförderten Wohnungsbau umgesetzt. Dennoch müssen in den Jahren 2020/21 für den Würzburger Wohnungsmarkt verschiedene Problemdimensionen konstatiert werden:

- So stellt sich in quantitativer Hinsicht die Frage, ob die zukünftige Wohnungsnachfrage sich tatsächlich so entwickeln wird, wie ursprünglich prognostiziert und der zufolge Zuzüge die Sterbeüberschüsse weiterhin mehr als ausgleichen werden. Das Landesamt für Statistik geht in seiner aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung von einem leichten Rückgang der Bevölkerung aus. Hinzu kommt die aktuelle Unsicherheit hinsichtlich der Auswirkungen der coronabedingten Wirtschaftskrise. Hier ist von einer Zunahme von Haushalten in wirtschaftlichen Problemlagen auszugehen. Damit verbunden ergeben sich mitunter mehr Haushalte, die Probleme mit ihren Miet- oder Ratenzahlungen bekommen und gegebenenfalls mehr preiswerten Wohnraum nachfragen.
- In qualitativer Hinsicht stellt sich die Frage, ob die richtigen Wohnungen in ausreichendem Maße am Markt zur Verfügung stehen, ob beispielsweise angesichts der weiteren Alterung der Bevölkerung genügend altersgerechter Wohnraum vorhanden ist. Gleiches gilt für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, da die Mieten in den vergangenen Jahren in Würzburg weiter deutlich gestiegen sind.
- Damit verbunden sind die weiterhin bestehenden Probleme der sozialräumlichen Segregation insbesondere in Bezug auf einkommensschwache Haushalte sowie auf die studentische Wohnungsnachfrage.
- Die bestehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern führt zu einem städtebaulichen Dilemma: Entweder werden wertvolle Wohnbauflächen mit einer relativ geringen Baudichte genutzt oder es besteht die Gefahr der weiteren Abwanderung ins Umland.
- Dies steht auch im Kontext der in den letzten Jahren verstärkt geführten Debatte um eine klimagerechte Stadtentwicklung. Dabei gilt es, Neubau und Nachhaltigkeit nicht als sich widersprechende Ziele aufzufassen, sondern einen strategischen Konsens zu finden.
- Auch hat in den letzten Jahren die allgemeine Debatte – insbesondere in den Medien – zum Einsatz wohnungspolitischer Instrumente deutlich zugenommen. Häufig wurde dabei übersehen, dass die Notwendigkeit und Wirksamkeit von Instrumenten nicht von der Situation in Berlin oder München, sondern von der Situation des konkreten lokalen Wohnungsmarktes abhängt.
- Trotz großer Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment bleibt der Wohnungsmarkt angespannt.

Deswegen galt es auch für den 2020 neu gewählten Stadtrat von Würzburg Grundlagen zu erarbeiten, damit dieser fundiert wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen beschließen kann. Letztendlich sollen mit dem Handlungskonzept Wohnen auch Grundlagen für die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept werden die bisherigen Ziele und Maßnahmen überprüft und hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Entwicklungen angepasst und auch neue Ziele entwickelt. Maßgeblich sind dabei Fragen,

- wie Würzburg zukünftig wachsen soll,
- welche Neubauaktivitäten erforderlich oder gewünscht sind,
- wie mit dem Bestand und der Innenverdichtung umgegangen werden soll,
- welche Rolle die verschiedenen Wohnungsmarktakteure und insbesondere die Stadtbau Würzburg GmbH spielen sollen,
- wo die Kräfte des Marktes genutzt und wo steuernd eingegriffen werden muss,

um letztendlich zu einem entspannteren Würzburger Wohnungsmarkt zu gelangen.

1.2 AUFBAU UND VORGEHEN

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept Wohnen soll inhaltlich

- an die bisherige Handlungskonzeption angeknüpft werden,
- die zentralen Themen und Herausforderungen des neuen Handlungskonzeptes 2020 benannt werden,
- die aktuellen Wohnungsmarkttrends und ihre Bedeutung für Würzburg skizziert werden und
- erläutert werden, wie mit dem Handlungskonzept gerade auch angesichts der aktuellen Unsicherheiten der coronabedingten Wirtschaftskrise mit Entwicklungen umgegangen und gearbeitet werden kann.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die einzelnen Arbeitsbausteine und Struktur des Konzeptes im Überblick.

- Grundlage des Konzeptes ist eine fundierte Analyse des Würzburger Wohnungsmarktes, die auf den Erkenntnissen des Vorgängerkonzeptes aufsetzt. Dies umfasst die Analyse der Nachfrageseite und der Angebotsseite sowie der Mieten und Preise. Zusätzlich zur als Überblick über die Gesamtstadt dargestellten Analyse wurden für die 13 Stadtbezirke Wohnungsmarktprofile erarbeitet, in denen die Analyseergebnisse nur für die einzelnen Stadtbezirke gebündelt dargestellt und interpretiert werden (▶siehe Anhang).
- Die so gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem zweiten Schritt zu verschiedenen Marktsegmenten verdichtet, weil ein Wohnungsmarkt stets aus unterschiedlichen Teilmärkten besteht, denen verschiedene Nachfragergruppen zugeordnet werden können. Dieser methodische Ansatz erlaubt eine gute Justierung der wohnungspolitischen Instrumente.

- In einem nächsten Schritt wurden die voneinander abweichende Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Würzburg sowie die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik in eine Haushaltsprognose überführt, da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind.
- Auf Basis der Haushaltsprognose wurde der zukünftige (quantitative) Wohnungsbedarf als eine „Spanne des Möglichen" abgeleitet. Darüber hinaus wurde in diesem Schritt auch die qualitative Zusatznachfrage nach Ein- und Mehrfamilienhauswohnungen ermittelt sowie mögliche Zielzahlen einer Angebotsstrategie benannt.
- In einem weiteren Baustein wurde dem ermittelten Bedarf das verfügbare Wohnbauflächenpotenzial (als Zahl der möglichen Wohnungen) gegenübergestellt (Wohnbaubilanz). Damit wurde die zentrale Frage beantwortet, ob für den zukünftigen Wohnungsbedarf ausreichend richtige Flächen vorhanden sind.
- Anschließend werden verschiedene mögliche oder bereits angewandte städtebauliche und wohnungspolitische Instrumente vor dem Hintergrund des Würzburger Wohnungsmarktes hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertete. Eine besondere Rolle spielen dabei Fragen der Nachverdichtung.
- Am Ende steht das Handlungsprogramm Wohnen. Hier werden für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente
  - Einschätzungen zu den zukünftig zu erwartenden Entwicklungen und Trends getroffen,
  - Handlungsbedarfe, aber auch Chancen wohnungspolitischen Handelns aufgezeigt,
  - Ziele der Entwicklung des Gesamtmarktes und der jeweiligen Marktsegmente formuliert sowie
  - die zur Zielerreichung erforderlichen und sinnvollen Instrumente und Maßnahmen benannt.

Insgesamt ergibt sich damit das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Würzburg für die nächsten Jahre.

Wohnungsmärkte machen jedoch nicht an Stadt- und Gemeindegrenzen halt. Gerade im Bereich der Einfamilienhäuser gibt es starke Verflechtungen zwischen Stadt und Landkreis Würzburg. Deshalb wurde auf Beschluss des interkommunalen Ausschusses stadt.land.wü parallel das vorliegende Konzept um ein weiteres Handlungskonzept für den Landkreis Würzburg erweitert. Dabei geht es sowohl um die Stadt-Land-Verflechtungen als auch um die eigenständige Entwicklung stadtfernerer Gemeinden. Um die Bedeutung des verflochtenen Wohnungsmarktes und der Kooperation zwischen Stadt und Landkreis Ausdruck zu verleihen, würden gemeinsame Zielsetzungen der Wohnungsmarktentwicklung stadt-land.wü formuliert und vom Interkommunalen Ausschuss beschlossen. Diese Zielsetzungen wurden in das vorliegende Handlungskonzept aufgenommen und für die Stadt konkretisiert (▶siehe Kapitel 7).

1.3 ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSPROZESS

Mit der Bearbeitung einher ging ein kontinuierlicher Abstimmungs- und Informationsprozess. Es fanden zahlreiche interne Abstimmungstermine und -gespräche mit dem Fachbereich Stadtplanung des Baureferates sowie zwei Informationsveranstaltungen im Rahmen des erweiterten Lenkungskreises Wohnen und dem Arbeitskreis Wohnen der Stadtverwaltung statt. Daneben wurde ein kontinuierlicher Austausch mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft Stadtbau Würzburg GmbH durchgeführt.

Eine Veranstaltung zum Austausch mit sozialorientierten Bestandshaltern zum bezahlbaren Wohnen fand ebenfalls statt. Des Weiteren wurden Ergebnisse aus dem Analyseprozess mit einzelnen Fachakteuren rückgekoppelt (z. B. Studentenwerk, Regierung Unterfranken).

Vor Beschlussfassung erfolgte eine verwaltungsinterne Ämterbeteiligung, um einen größtmöglichen internen Konsens zu den Empfehlungen des Konzeptes zu erreichen.

Zur Einbindung und Information der Politik wurden die Zwischenergebnisse im Fachausschuss und Stadtrat präsentiert sowie eine Stadtratsklausur mit Stadträten organisiert und vor Ort

umgesetzt. Die letztendlich erarbeiteten Endergebnisse wurden dem Stadtrat zur Beschlussvorlage vorgelegt.

Aufgrund der Wohnungsmarktverflechtungen und des parallellaufenden Erarbeitungsprozesses für das Handlungskonzept des Landkreises, wurde der Beteiligungs- und Austauschprozess so justiert, dass auch Raum für den interkommunalen Austausch und damit den Abgleich der Zielstellungen von Stadt und Landkreis und möglicher gemeinsamer Handlungsstrategien gegeben war. Im Bearbeitungszeitraum fanden zwei Interkommunale Ausschüsse statt – in letzterem wurden die Ergebnisse des Dachkonzeptes Stadt-Land vorgestellt.

INFORMATION

HINWEIS ZUM VERÄNDERTEN ARBEITSPROZESS DURCH DIE PANDEMISCHE LAGE

Der Arbeitsprozess wurde durch die Corona-Pandemie und Maßnahmen zur Bekämpfung (Lockdown) maßgeblich beeinflusst, sowohl in seiner zeitlichen Dauer, den bestehenden Fristen und auch im vorgesehenen Ablauf und insbesondere den Möglichkeiten zur Information und Beteiligung vor Ort. Im Jahr 2020 konnten ab März/April die meisten vorgesehenen Vor-Ort-Termine nicht stattfinden und wurden zunächst verschoben.

Aufgrund der Langfristigkeit der Pandemie wurde dann überwiegend bis zum Abschluss der Berichterarbeitung Ende 2021 auf Online-Formate zurückgegriffen.

Aufgrund Corona bedingter Verzögerungen und wenig repräsentativer Daten aus dem Jahr 2020 basieren die Analysen auf statistischen Daten bis Ende 2019.

2 WOHNUNGSMARKTANALYSE

2.1 WOHNRAUMNACHFRAGE

Einen entscheidenden Einfluss auf die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage hat die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung. Neben den Merkmalen der bereits in der Stadt Würzburg Lebenden sind besonders die Wanderungsprozesse – und hier wiederum mit dem Landkreis Würzburg – maßgeblich für die aktuelle und zukünftige Wohnraumnachfrage unterschiedlicher Nachfragegruppen. Daneben spielt auch die wirtschaftliche Situation der in der Wohnungsmarktregion Lebenden eine wichtige Rolle, die mit einer Analyse der Arbeitsmarktsituation im Folgenden erfasst wird.

2.1.1 DEMOGRAPHISCHE STRUKTUREN UND ENTWICKLUNGEN

Dieses Kapitel widmet sich der Würzburger Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. Zudem werden altersspezifische Wanderungsmuster untersucht, um daraus Informationen zu verschiedenen Nachfragegruppen abzuleiten. Darunter fällt insbesondere der studentische Zuzug, der Zuzug aus dem Ausland sowie die Verflechtungen zwischen Würzburg und seinem näheren Umland. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei zum einen auf dem demographischen Wandel und den Auswirkungen der weiteren Alterung der Bevölkerung und zum anderen auf den unterschiedlichen demographischen Entwicklungen in den Stadtbezirken.

LEICHTER EINWOHNERANSTIEG SEIT 2013

Nach Angaben der Fachabteilung Statistik der Stadt Würzburg ist die Zahl der Einwohner der Stadt Würzburg mit Hauptwohnsitz seit 2013 – dem Datenstand des letzten Handlungskonzeptes Wohnen – leicht um 2,8 % auf 130.455 angestiegen (▶siehe ABB. 1).[1] Einen ähnlichen, aber etwas schwächeren Verlauf verzeichnet das Bayerische Landesamt für Statistik, die beiden Kurven weichen vor allen aus melderechtlichen Gründen voneinander ab.

STEIGENDE WOHNRAUMNACHFRAGE, WACHSTUM DURCH ZUZUG

Seit 2013 ergaben sich für Würzburg hinsichtlich der demographischen und sozioökonomischen Situation folgende wesentliche Entwicklungen:

- Seit 2013 ist nur noch ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl (+2,8 %) zu verzeichnen.
- Der Anstieg resultiert durch ein leicht zugenommenes Wanderungsplus, wodurch die Sterbeüberschüsse ausglichen wurden.
- Die Studentenzahlen sind mehr oder weniger konstant.
- Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses hat die Zahl der Haushalte mit +5 % stärker zugenommen als die Zahl der Einwohner.

Damit ergeben sich folgende wesentliche Strukturmerkmale der Würzburger Bevölkerung:

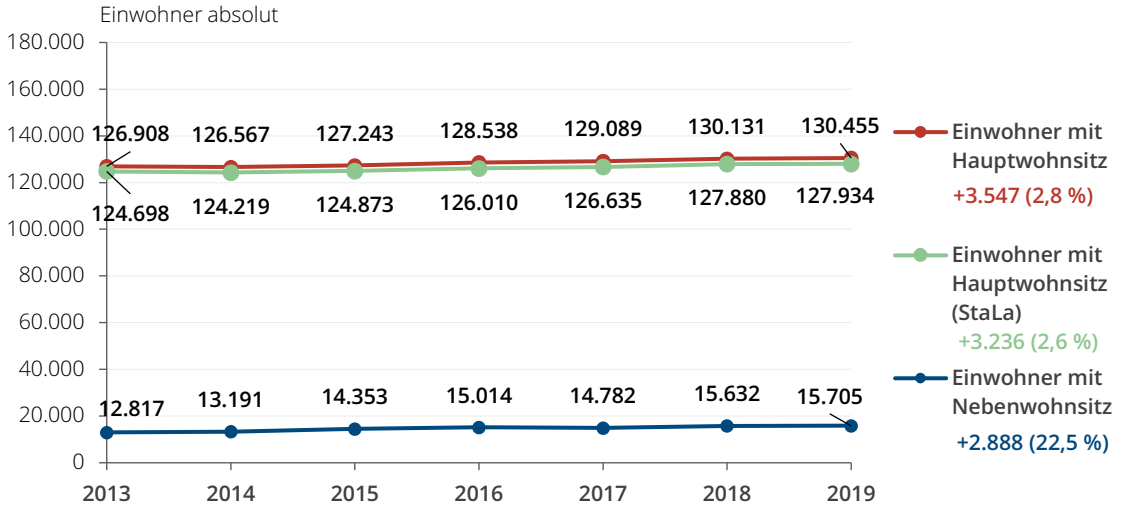
- Fast ein Drittel der Bevölkerung sind Studenten.
- Würzburgs Altersstruktur ist vergleichsweise ausgeglichen.
- 13 % der Bevölkerung sind Ausländer
- Die wirtschaftliche Situation der Würzburger Haushalte hat sich verbessert, dennoch leben in der Stadt etwa 15.000 einkommensschwache Haushalte.

ERGEBNIS

[1] Angaben auf Basis des kommunalen Melderegisters.

ABB. 1

EINWOHNERENTWICKLUNG ZWISCHEN 2013 UND 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg, Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

DEUTLICHER ANSTIEG DER NEBENWOHNSITZE

11 % aller Wohnberechtigten Würzburger sind mit einem Nebenwohnsitz gemeldet, ein relativ hoher Anteil.[2] Auffällig ist die deutliche Zunahme seit 2013 um +22,5 %. Dieser dürfte in hohem Maße mit dem Meldeverhalten Studierender zusammenhängen. Auch wenn das Merkmal Studierender nicht in der Einwohnermeldedatei erfasst wird, so kann indirekt darauf geschlossen werden:

- 2019 waren 63 % aller Einwohner mit Nebenwohnsitz junge Erwachsene bis unter 30 Jahre, 2013 lag der Anteil noch bei 55 %.
- 2019 wohnten 74 % aller Nebenwohnsitzler in den studentisch bzw. universitär geprägten Stadtteilen Altstadt, Grombühl, Frauenland und Sanderau, 2013 waren 69 %.
- Knapp die Hälfte aller Nebenwohnsitzler hat diesen Status seit weniger als drei Jahren.

Insgesamt kann daraus geschlossen werden, dass im Zeitverlauf zunehmend mehr Studierende zu Studienantritt eine Wohnung in Würzburg beziehen, diese dann aber nur als Nebenwohnsitz melden und die Hauptmeldung an der Wohnung der Eltern belassen. Eine kleinere Gruppe besteht aber auch aus Studierenden, die in anderen Städten dort mit dem Hauptwohnsitz– zum Beispiel wegen einer Zweitwohnsitzsteuer oder besonderen Vergünstigungen – zugleich aber noch in Würzburg mit dem Nebenwohnsitz gemeldet sind. So gibt es auch in einigen Einfamilienhaus geprägten Gebieten wie Dürrbachtal oder Rottenbauer höhere Anteile an Nebenwohnsitzlern. Dritte größere Gruppe dürften Arbeitskräfte mit temporären Arbeitsverhältnissen sein auch im Bereich von Universität und Klinikum.

SCHWANKENDER WANDERUNGSSALDO UND LEICHTE STERBEÜBERSCHÜSSE

Ursache für die Zunahme der Einwohnerzahl ist der positive Wanderungssaldo. Dies war seit 2013 mit Ausnahme von 2014 jedes Jahr der Fall. Gleichzeitig lag durchgehend die Zahl der Sterbefälle über der Zahl der Geburten (Sterbeüberschüsse), auch wenn der negative Saldo sich in den letzten zwei Jahren durch einen Anstieg der Geburten etwas reduziert hat (▶siehe ABB. 2).

[2] Zum Vergleich: Während beispielsweise 2019 Städte wie Augsburg (2,0 %), Nürnberg (1,4 %) oder München (2 %) – die alle eine Zweitwohnsitzsteuer haben – sehr niedrige Anteile an Nebenwohnsitzlern verzeichnen, liegt der Anteil in Erlangen (10,8 %) ähnlich hoch wie in Würzburg. In Bezug auf die Wohnungsnachfrage ist der melderechtliche Status aber unerheblich.

Die Jahre 2015 und 2016 sind durch den starken Zuzug von Geflüchteten gekennzeichnet. Darüber hinaus dürfte auch das neue Hubland-Quartier zum positiven Saldo beigetragen haben, denn über die Hälfte der Zuzüge ins Hubland kamen von außerhalb Würzburgs.

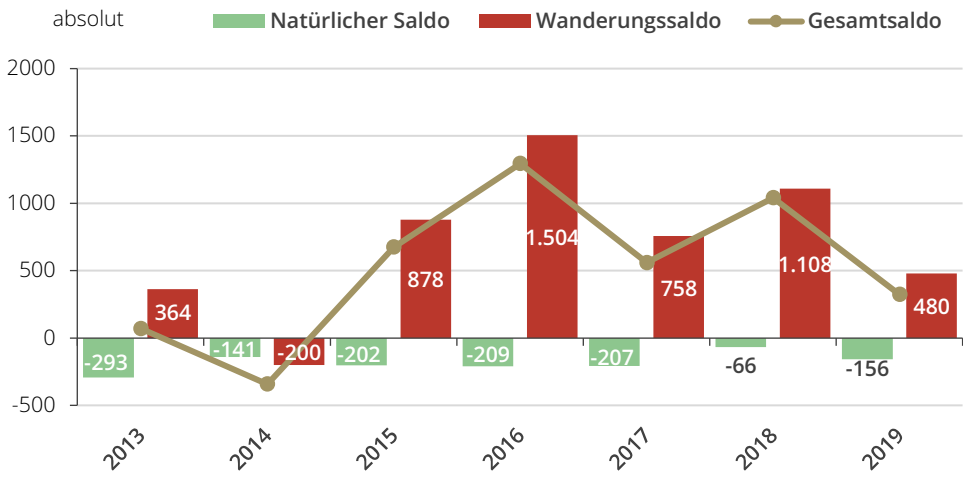
FRAUENLAND UND ROTTENBAUER WUCHSEN AM STÄRKSTEN

In den einzelnen Stadtbezirken entwickelten sich die Einwohnerzahlen unterschiedlich, in weiten Teilen der Stadt wuchs die Bevölkerungszahl leicht oder stagnierte (Sanderau, Heidingsfeld). Sanderau gewann zwar Einwohner von außen, verlor jedoch viele Einwohner durch Sterbeüberschüsse, was zum Teil auf die hohe Anzahl an Heimplätzen für Senioren zurückzuführen ist. Frauenland und Rottenbauer haben seit 2013 besonders viele Einwohner hinzugewonnen:

Während Frauenland durch den Neubau des Quartiers Hubland sowohl über die Stadtgrenzen hinweg Einwohner anzog als auch durch innerstädtische Umzüge, war in Rottenbauer vor allem der positive Binnenwanderungssaldo durch Stadtrandwanderung ausschlaggebend – Umziehende waren vor allem Familien, die dort Wohneigentum erwerben oder ein Haus bauen konnten. Am negativsten entwickelten sich Grombühl und Heuchelhof. Heuchelhof verlor Einwohner sowohl durch einen negativen Außen- als auch durch einen negativen Binnenwanderungssaldo. Grombühl gewann zwar Einwohner durch Zuzug von außen, verlor dann aber eine im Vergleich größere Anzahl an Einwohnern an andere Stadtbezirke (▶siehe ABB. 3).

ABB. 2

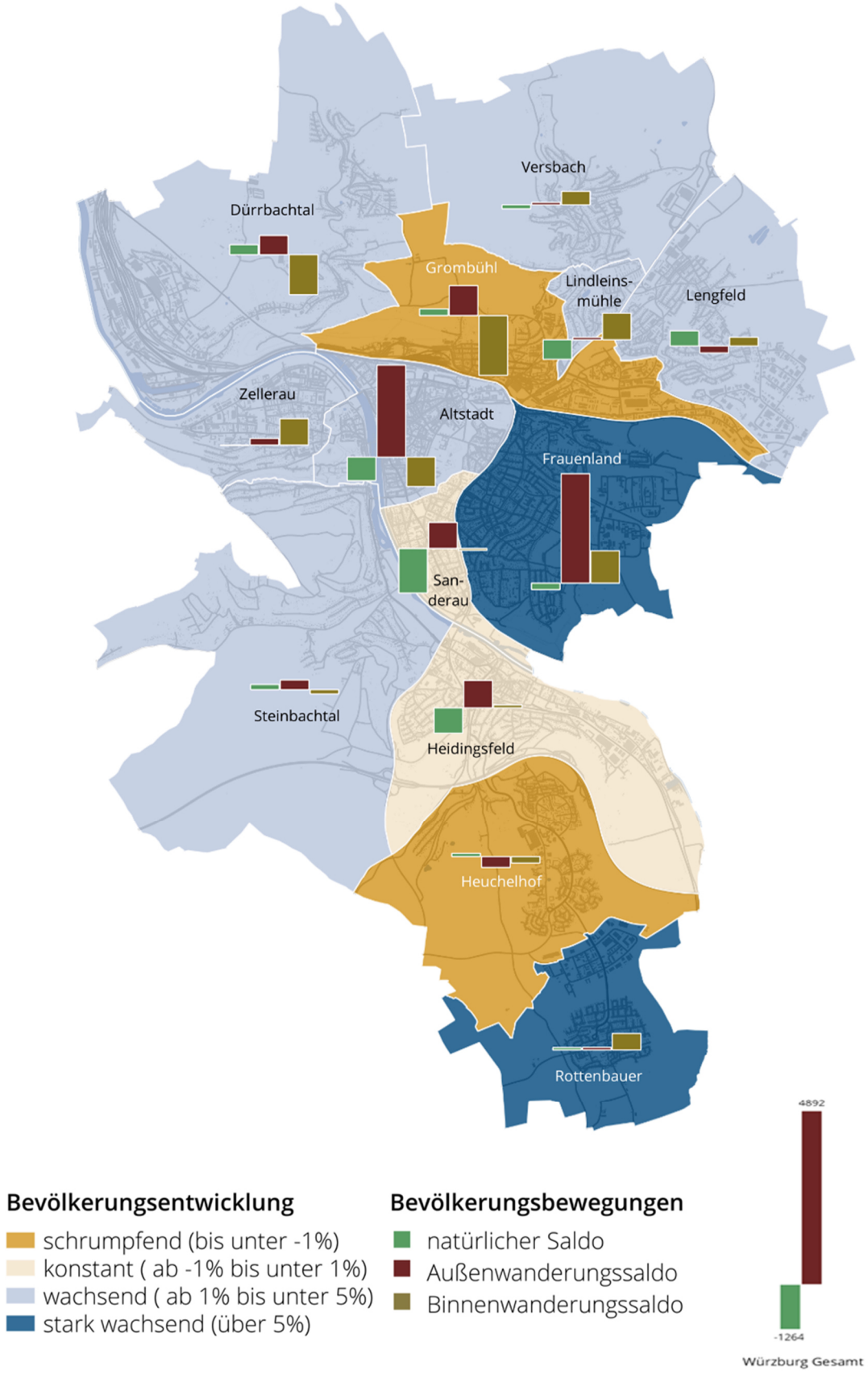
NATÜRLICHER UND WANDERUNGSSALDO 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 3

EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN STADTBEZIRKEN 2013 BIS 2019 (KARTE)



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

HOHER ANTEIL JUNGER ERWACHSENER BIS 30 JAHRE, MODERATER ANTEIL SENIOREN

Die Altersstruktur der Würzburger Bevölkerung ist relativ ausgeglichen. Der Anteil an Einwohnern in den Altersklassen ist seit 2013 im Wesentlichen gleichgeblieben. 13 % machten 2019 Kinder und Jugendliche aus und 44 % Erwachsene im Alter von 30 bis unter 65 Jahren. Ein hoher Anteil von 23 % waren 2019 junge Berufstätige und Einwohner im Ausbildungsalter. Der Anteil an Senioren ab 65 Jahren fällt mit 20,3 % moderat aus und entspricht in etwa dem anderer Universitätsstädte.[3]

SEIT 2013 ZUNAHME VON FAMILIEN MIT KINDERN UND ÄLTEREN SENIOREN

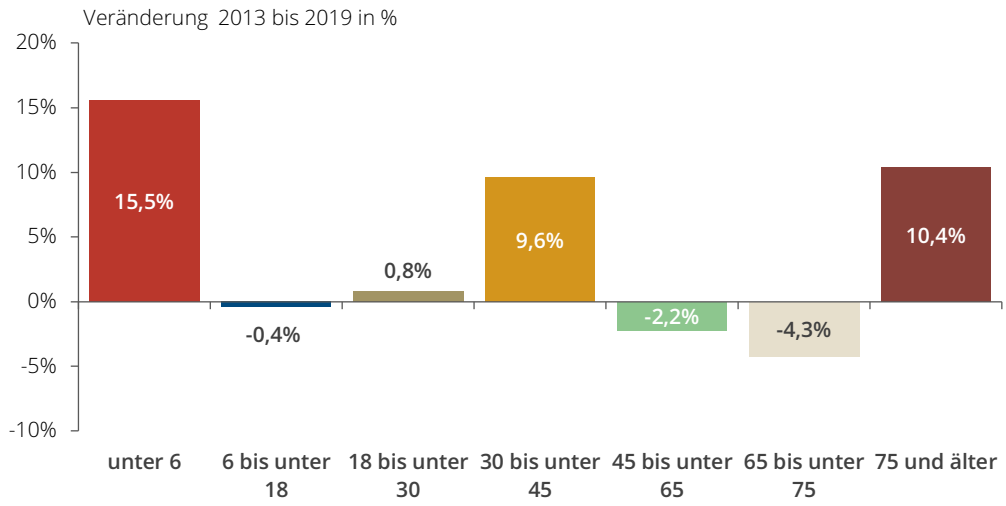
Leichte Unterschiede lassen sich in der Entwicklung der Einwohnerzahl seit 2013 in den verschiedenen Altersgruppen erkennen: Die Zahl der älteren Senioren ab 75 Jahren ist deutlich um 10,4 % gestiegen, die der jüngeren Senioren hingegen ist leicht gesunken (-4,3 %). Auch die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen Einwohner ist seitdem um 9,6 % angestiegen. Bei dieser Altersgruppe handelt es sich oft um Familien mit Kindern. Entsprechend stark ist auch die Zahl der Kinder unter 6 Jahren angestiegen. In den anderen Altersklassen stagnierte die Zahl weitestgehend (▶siehe ABB. 4).

ZENTRALE STADTTEILE AM JÜNGSTEN

Die Stadtbezirke unterscheiden sich teils deutlich in ihrem Durchschnittsalter und der Altersgruppenentwicklung von der Gesamtstadt. Die jüngsten Stadtteile sind Grombühl, Zellerau, Altstadt und Frauenland mit einem Altersdurchschnitt unter 42 Jahren (▶siehe ABB. 5). Dort lebt auch eine hohe Zahl an Studenten. Die randlichen Bezirke Lindleinsmühle, Versbach, Heidingsfeld und Dürrbachtal dagegen liegen besonders stark über dem gesamtstädtischen Altersdurchschnitt von 42,3 Jahren. Seit 2013 ist die Zahl der Senioren ab 65 Jahre in Lengfeld, Heuchelhof und im Dürrbachtal am stärksten angestiegen. Dagegen ging sie in Sanderau und in der Altstadt deutlich zurück. Am meisten profitierten vom Zuwachs an Familien die zentralen Stadtbezirke Zellerau, Altstadt und Frauenland. Zellerau und Heuchelhof verloren deutlich an jüngeren Einwohnern im Studien- und Ausbildungsalter. Frauenland konnte als einziger Stadtbezirk einen Anstieg in allen Altersklassen verzeichnen.

ABB. 4

VERÄNDERUNG DER ZAHL DER EINWOHNER IN DEN ALTERSGRUPPEN 2013 BIS 2019

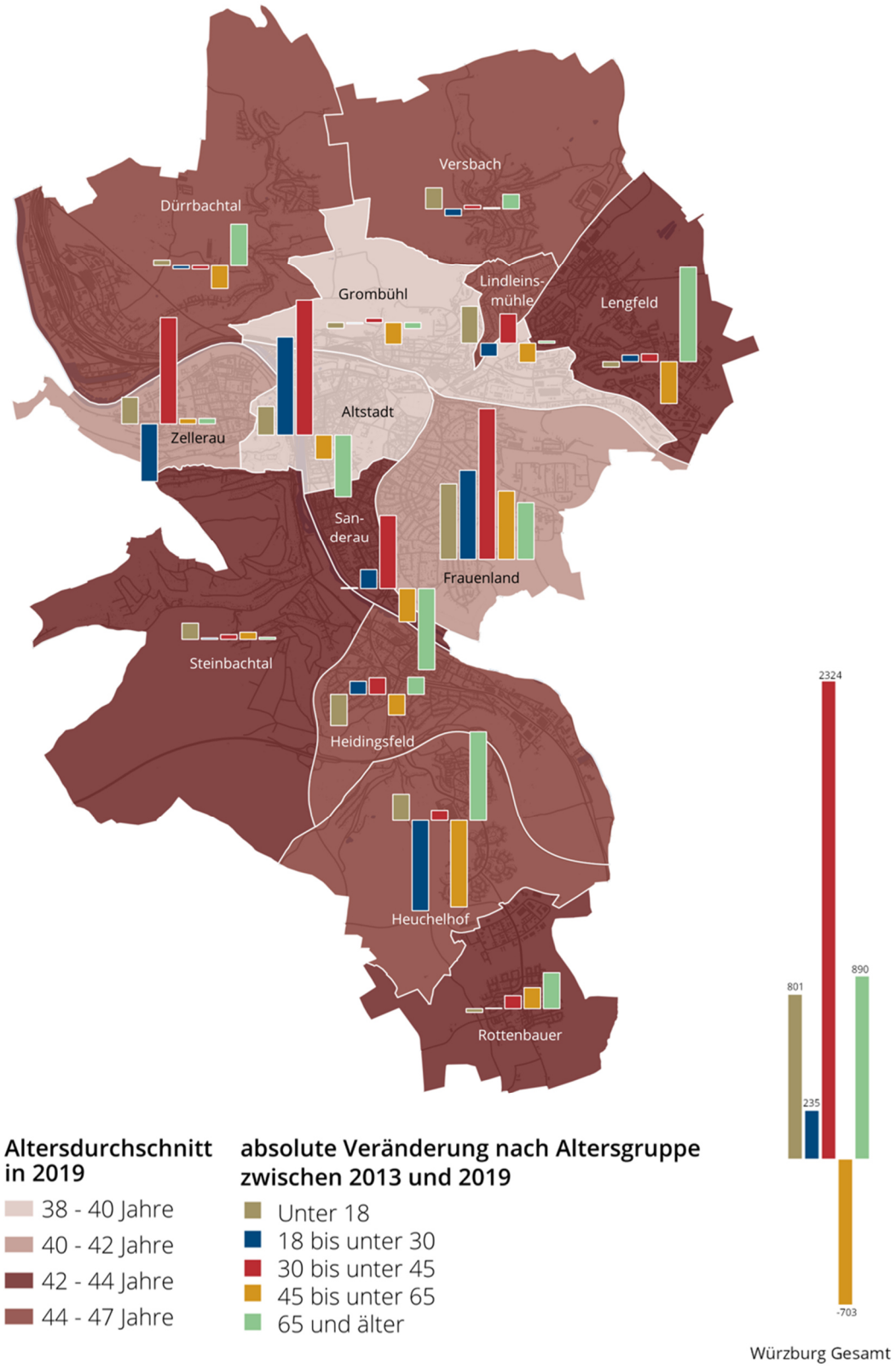


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

[3] So betrug zum Beispiel 2020 der Senioren-Anteil in Erlangen 18,2 % (Quelle: Stadt Erlangen) und in Nürnberg 20,1% (Quelle: Stadt Nürnberg).

ABB. 5

ALTERSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG IN DEN STADTBEZIRKEN 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ÜBER DAS STADTGEBIET VERTEILTE ALTERUNGS- UND GENERATIONSWECHSELGEBIETE

In Stadtgebieten, in denen besonders viele ältere Senioren leben, ist von einem gehäuften Freiwerden von Wohnraum durch Umzug in eine kleinere (altersgerechte) Wohnung, in ein Heim oder durch Tod zu rechnen. Damit wird dieser wieder frei für andere, (jüngere) Wohnraumsuchende. Dieser Prozess wird als Generationswechsel bezeichnet.

Dies betrifft in der Stadt Würzburg keinen Stadtteil in Gänze. Stadtweit verteilen sich die Einwohner im Alter über 80 Jahren eher diffus über das gesamte Stadtgebiet. Dennoch lassen sich auf Basis der Auswertung der Einwohnerdaten auf Blockebene einzelne, stärker betroffene Quartiere mit aktuell stattfindendem Generationswechsel oder zukünftig zu erwartendem Generationswechsel ausmachen (▶siehe Karte 1 im Anhang).

- Ein besonders großer Anteil an über 80-jährigen Einwohnern lebt aktuell in südlichen Einfamilienhausgebieten des Steinbachtals sowie in zentralen Ein- und Mehrfamilienhäusern in Lindleinsmühle, dort ist ein bereits stattfindender Generationswechsel feststellbar.
- Ein fortschreitender Generationswechsel, der über die nächsten Jahre anhalten dürfte, ist im Dürrbachtal und Heuchelhof feststellbar. Dort lebt bereits heute überwiegend in Einfamilienhaus-Quartieren, aber auch in Geschosswohnungen, ein großer Anteil an über 80-Jährigen, gleichzeitig ist die Zahl der Senioren ab 65 Jahren stark angestiegen.[4]
- In Rottenbauer (Süd-West) und Lengfeld (Zentral) steht der Generationswechsel mittelfristig bevor. Hier ist der Anteil an über 80-Jährigen noch nicht besonders hoch, allerdings ist die Zahl der Senioren ab 65 Jahren in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen.

Zum strategischen Umgang mit diesen stark quartiersbezogenen Entwicklungen siehe Kapitel 8.6.

13 % DER EINWOHNER MIT AUSLÄNDISCHEN HINTERGRUND

Ausländer – also Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft – stellen im Wohnungsmarkt eine besondere Gruppe dar. Denn bei vielen von ihnen ist Zugang zu geeignetem Wohnraum insbesondere vor dem Hintergrund eines angespannten Marktes aufgrund von Sprachbarrieren, mangelhafter Kenntnisse etc. erschwert. Teilweise werden sie auch aufgrund von Aussehen und Hautfarbe bei der Wohnungssuche diskriminiert. Bei ausländischen Studierenden kommt hinzu, dass sie oft nur für eine begrenzte Zeit in Würzburg wohnen und spezifischen Wohnraum benötigen.

Der Anteil der Ausländer in Würzburg ist seit 2013 leicht gestiegen und beträgt 2019 13 %. Wesentliche Ursache dafür war die Fluchtmigration im Zeitraum 2014 bis 2017. Es stieg aber auch die Zahl ausländischer Berufstätiger vor allem aus der Europäischen Union sowie in kleinem Umfang ausländischer Studierenden. In Würzburg leben auch 16 % Deutsche mit Migrationshintergrund. Auch ihr Anteil hat sich leicht erhöht.[5] Die meisten ausländischen Einwohner – je nach Stadtteil zwischen 18,1 % und 22,2 % - lebten 2019 in den Stadtteilen Grombühl, Lindleinsmühle, Zellerau und Heuchelhof und wiesen bereits 2013 die höchsten Ausländerquoten in der Stadt auf. Der absolut höchste Anstieg war in diesem Zeitraum in Frauenland zu verzeichnen (+1.077).

---

[4] Daten für Senioren ab 65 Jahren bis unter 80 Jahren lagen als eigene Gruppe nicht vor. Deswegen sind in Senioren ab 65 Jahren auch über 80-Jährige enthalten.

[5] In dieser Personengruppe sind enthalten: Einwohner mit persönlichem Migrationshintergrund und Lage des Geburtsortes im Ausland (Eingebürgerte, Aussiedler), mit persönlichem Migrationshintergrund und Lage des Geburtsortes in Deutschland (Eingebürgerte) sowie Einwohner mit familiärem Migrationshintergrund und Lage des Geburtsortes in Deutschland (Kinder von Eingebürgerten und Aussiedlern). Mit dem Programm MigraPro werden anhand dieser Merkmale die Einwohner mit Migrationshintergrund aus der Einwohnermeldestatistik berechnet.

ÜBER ZWEI DRITTEL DER ASYLBEWERBER WOHNEN VORERST IN GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT

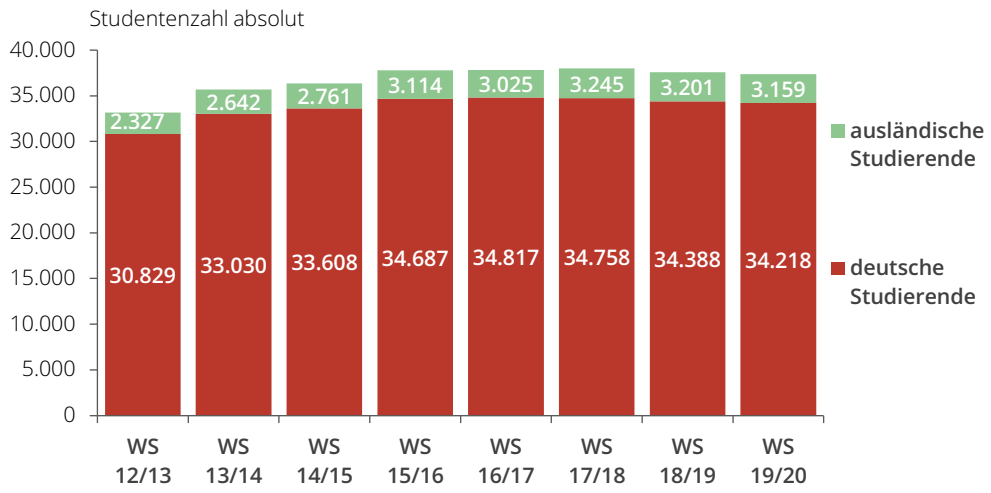
Aktuell stehen Asylbewerbern drei staatliche Einrichtungen und eine der Stadt (Reuterhaus) mit 804 Plätzen zur Verfügung. Zahlreiche kleinere dezentrale Einrichtungen mit etwa 163 Plätzen liefen bis spätestens Anfang 2020 aus. Zwei Drittel (66 %) der 529 Asylbewerber lebten 2019 in einer Gemeinschaftsunterkunft. Wichtig ist, dass nach Anerkennung diese Menschen die Unterkünfte verlassen (müssen) und normalen, preiswerten Wohnraum in Würzburg benötigen.

ZUNÄCHST LEICHT ANSTEIGENDE, NUN STAGNIERENDE ZAHL STUDIERENDER

Der Anteil der Studierenden in der Gesamtbevölkerung der Stadt Würzburg ist mit 27 % vergleichsweise hoch, entspricht aber dem Anteil anderer Universitätsstädte. Allerdings hat ihre Zahl mit +4,8 % seit 2012 Im Vergleich zum gesamtdeutschen Wert (+11,4 %) vergleichsweise weniger zugenommen. Seit einigen Jahren stagniert die Zahl sogar, beziehungsweise ist leicht rückläufig. Diese Entwicklung betrifft gleichermaßen deutsche und ausländische Studierende.

ABB. 6

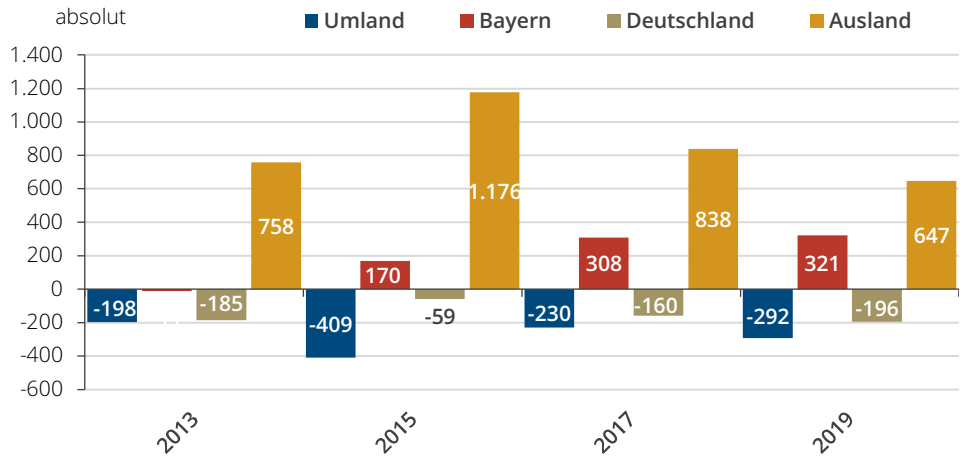
ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHL SEIT DEM WINTERSEMESTER 2012/2013



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 7

WANDERUNGSSALDO NACH HERKUNFT/ ZIEL 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

STEIGENDE WANDERUNGSGEWINNE MIT BAYERN, SINKENDE GEWINNE MIT DEM AUSLAND

Wie beschrieben, stammt ein Großteil der Einwohnerzugewinne aus dem Ausland – eng damit verknüpft ist die starke Zuwanderung geflüchteter Menschen ab 2014/2015. Einzig in dieser Personengruppe lässt sich seit 2013 ein positiver Wanderungssaldo bei Menschen im Familienalter zwischen 30 bis unter 45 Jahren erkennen. Die gesamten Gewinne mit dem Ausland sinken jedoch wieder und sind mittlerweile in etwa wieder auf dem deutlich niedrigeren, aber positiven Niveau von 2013/2014 angekommen (▶siehe ABB. 7).

MERKMALE STUDENTISCHEN WOHNENS

Studenten sind in der Stadt Würzburg eine große Nachfragergruppe, die nach spezifischen Merkmalen Wohnraum sucht und auswählt. In der Regel verfügen Studenten über niedrige Einkommen und können sich nur preiswerten Wohnraum leisten – deshalb und aus sozialen Gründen wird von vielen Studenten die Wohngemeinschaft (WG) als Wohnform gewählt. In Summe kommt in einer WG eine hohe Wohnkaufkraft für größere Wohnungen zum Tragen. Damit fragen Studenten ähnliche Wohnungen wie Familien nach und stehen mit diesen in Konkurrenz.

Weiterhin gefragt sind bei Studenten möblierte Zimmer und befristete Mietangebote, wenn der Aufenthalt in der Stadt mehr oder weniger stark befristet ist. Neben einer dieser Wohnformen werden insbesondere von ausländischen Studierenden auch Studentenwohnheime nachgefragt. Davon gibt es in Würzburg 26 mit etwa 4.534 Plätzen.

Da sich die Universitäten und Hochschulen in zentralen Lagen Würzburgs befinden, wird auch in diesem Umfeld bevorzugt in preiswerten, urbanen Lagen von Studenten nach einer Wohnung gesucht. Dies trifft insbesondere auf die Altstadt und Sanderau zu, Grombühl ist vor allem Ankunftsquartier und Frauenland gewinnt mit dem Ausbau des dortigen Campus zunehmend an Bedeutung.

INFORMATION

Bei Menschen aus dem Freistaat Bayern dagegen wird Würzburg als Wohnort zunehmend beliebter: War 2012/2013 noch ein negativer Saldo zu verzeichnen, stieg der Wanderungsgewinn bis 2019 immer weiter an. Ursache ist die von jungen Menschen getragene arbeitsplatz- und ausbildungsbezogene Zuwanderung.

FAMILIEN ZIEHEN INS UMLAND, JUNGE HAUSHALTE IN DIE STADT

An das direkte Würzburger Umland[6] verliert die Stadt allerdings anhaltend Einwohner. Ursache des negativen Außenwanderungssaldos mit dem Umland sind die Fortzüge der 30- bis unter 45-Jährigen, welche mit der Altersgruppe der Kinder unter 18 Jahren korrespondiert – ergo handelt es sich überwiegend um Familien. Dieser Trend hat seit 2013 zugenommen, Würzburg verliert immer mehr Familien.

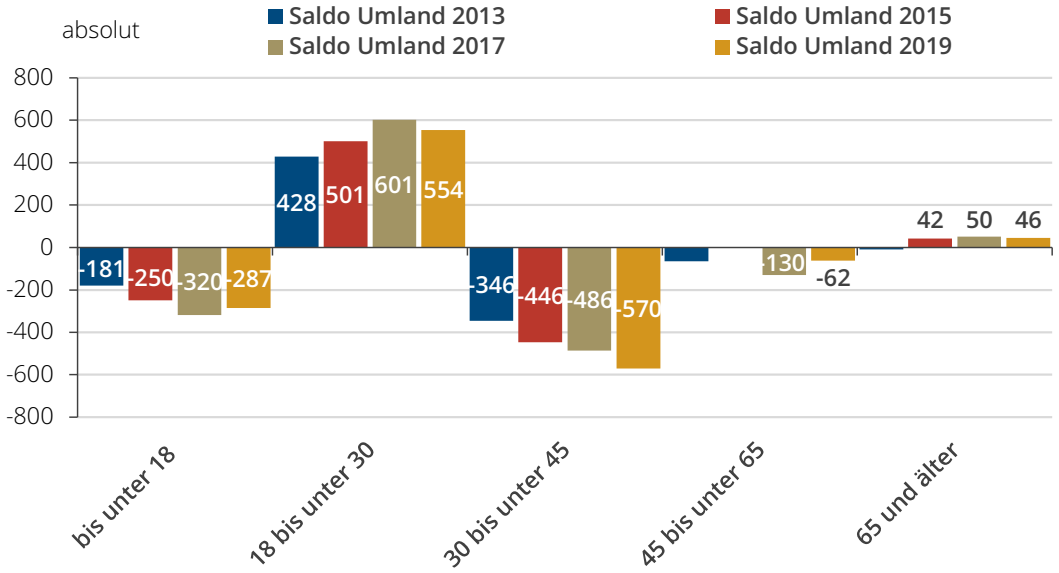
Andererseits gewinnt die Stadt aus dem Umland aus der Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen in wesentlicher Größenordnung dazu – die junge Altersgruppe, die aufgrund einer anstehenden Ausbildung oder eines Studiums oder aber aufgrund eines neuen Arbeitsplatzes in die Stadt zieht (▶siehe ABB. 8).

GEWINNER DER AUßENWANDERUNG SIND SANDERAU UND FRAUENLAND

Die kleinräumige Analyse von Wanderungen ist von großer Bedeutung, lassen sich doch so wertvolle Hinweise zu präferierten Wohnlagen und Wohnungsangeboten ableiten. Die hohe Wanderungsdynamik der Geflüchteten in den Jahren 2015 und 2016, deren Wanderungsgründe gänzlich andere sind, verzerren diese Ergebnisse jedoch, was bei der Interpretation im Folgenden berücksichtigt werden muss.

ABB. 8

WANDERUNGSSALDO MIT DEM UMLAND NACH ALTERSGRUPPEN 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

6 Umlanddefinition der Stadt Würzburg: Eibelstadt, Eisingen, Erlabrunn, Estenfeld, Gerbrunn, Geroldshausen, Güntersleben, Hettstadt, Höchberg, Kist, Kleinrinderfeld, Kürnach, Margetshöchheim, Oberpleichfeld, Randersacker, Reichenberg, Rimpar, Rottendorf, Sommerhausen, Theilheim, Thüngersheim, Leinach, Unterpleichfeld, Veitshöchheim, Waldbrunn, Waldbüttelbrunn, Winterhausen, Zell am Main

Im Vergleich der gemittelten Zeiträume 2013 bis 2017 und 2017 bis 2019 haben sich einige Veränderungen in der Dynamik und dem Niveau der Außenwanderungssalden in den verschiedenen Stadtbezirken ergeben (▶siehe ABB. 9)

- Heuchelhof verzeichnete als einziger Stadtbezirk in beiden Zeiträumen Wanderungsverluste an Gemeinden außerhalb der Stadtgrenzen, die aber im zweiten Zeitraum etwas geringer ausfielen.
- In den randlichen Stadtbezirken Dürrbachtal, Versbach, Lengfeld sowie Rottenbauer hat sich eine Trendumkehr ergeben: zunächst nahm die Einwohnerzahl durch Außenzuwanderung noch zu, anschließend kippte aber der Außenwanderungssaldo ins Negative.
- In Lindleinsmühle war es hingegen umgekehrt, aus einem negativen Außenwanderungssaldo wurde im Zeitverlauf ein positiver. Eine Ursache könnte dafür der dortige Generationswechsel sein, der mehr Zuzug ermöglicht.
- In den zentralen Bereichen der Stadt (Grombühl, Altstadt, Zellerau) hat sich der positive Außenwanderungssaldo im Zeitverlauf abgeschwächt. Dennoch sind die zentralen Stadtbereiche auch 2019 am gefragtesten. Gleiches trifft auf das Steinbachtal und Heidingsfeld zu, wenngleich diese nicht so stark nachgefragt werden.
- Nur in Sanderau und in Frauenland verstärkten sich die Gewinne durch Außenwanderung im zweiten Zeitabschnitt noch.

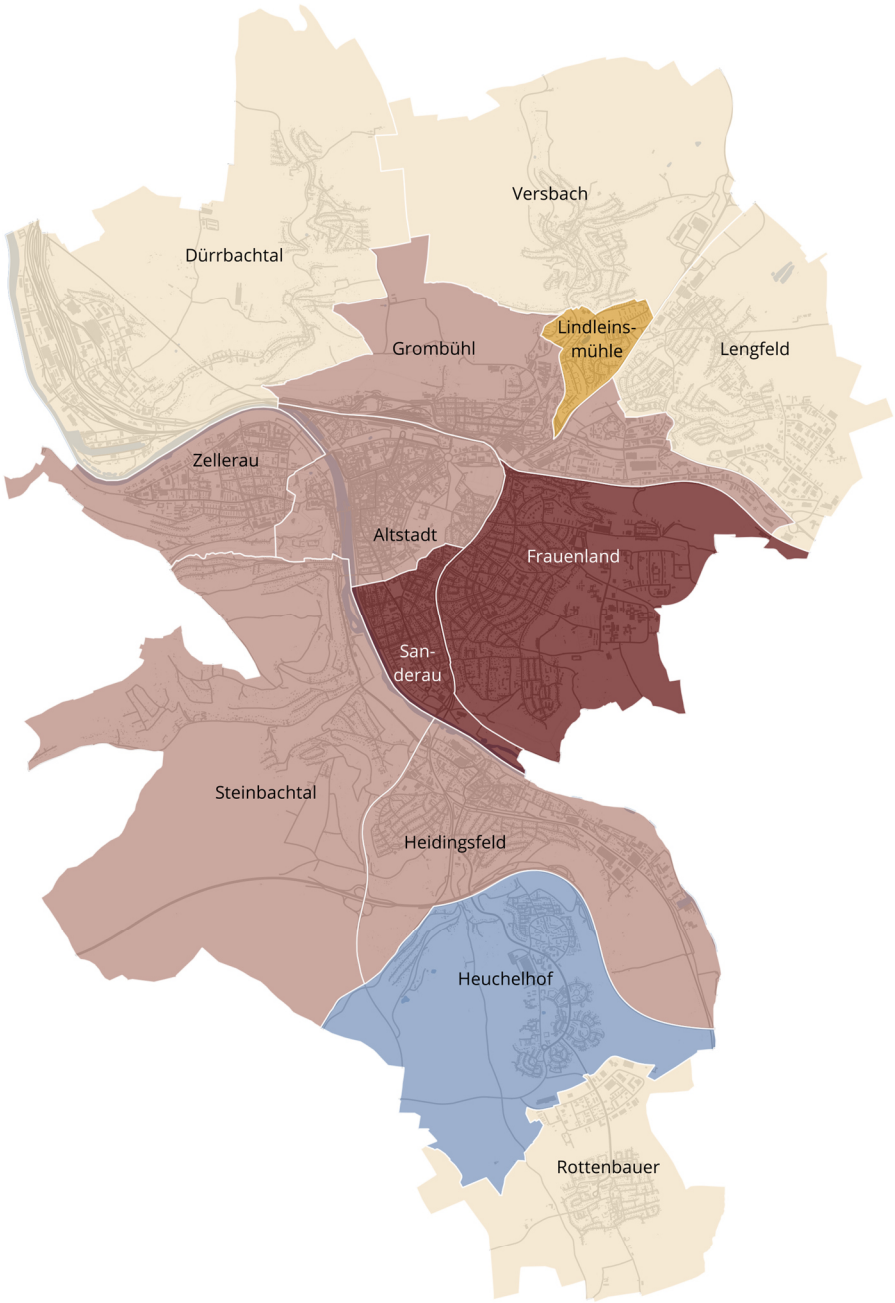
„TRANSIT-STADTTEIL“ GROMBÜHL UND „DREHSCHEIBE“ ALTSTADT

Innerhalb einer Stadt wird – neben familiären Gründen – vor allem umgezogen, um seine Wohnsituation zu verändern. Binnenwanderungsverlierer waren die Altstadt und Grombühl sowie das Dürrbachtal. Die genannten zentralen Stadtbezirke wirken offenbar als „Transitwohnorte“ für junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren: Diese ziehen zunächst von außen in den Stadtbezirk zu. Möglicherweise ist durch die hohe altersbedingte Fluktuation regelmäßig geeigneter Wohnraum anzumieten. Später jedoch, wenn der Anspruch an den Wohnraum sich erhöht (Qualität und Ausstattung) oder sich aufgrund einer neuen persönlichen Situation (Beendigung des Studiums, größere Wohnung mit Partner oder Familiengründung) verändert, dann ziehen Einwohner dieser Altersgruppe lieber in andere aber dennoch innerstädtische Stadtbezirke mit gemischten urbanen Strukturen. Vor allem Frauenland ist dann als Umzugsziel gefragter.

Die größten Umzugsaktivitäten innerhalb der Stadt (Binnenwanderung) lassen sich ebenfalls in den zentralen Stadtbezirken ausmachen. Den stärksten Zulauf hatte Frauenland, vor allem durch die Entstehung der neuen Wohnungen im Hubland-Quartier ab 2017/2018. Aber bereits 2013 gingen vor allem zentrale Umzüge bevorzugt in diesen Stadtbezirk. Vor allem aus den benachbarten Stadtbezirken gewann Frauenland Einwohner innerhalb der Stadt hinzu.

ABB. 9

VERÄNDERUNG DER AUßENWANDERUNG PER SALDO IN DEN STADTTEILEN 2013 BIS 2019



Veränderung der Außenwanderung von 2013 bis 2017 zu 2017 bis 2019

- stärkeres Wachstum
- schwacheres Wachstum
- erst schrumpfend dann wachsend
- erst wachsend dann schrumpfend
- schwacheres Schrumpfen

Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

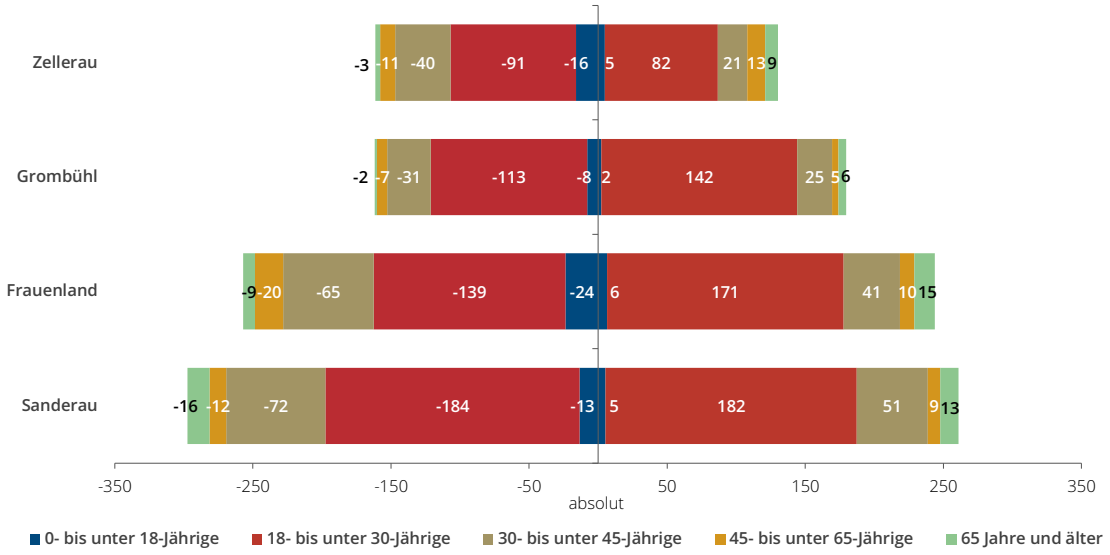
VERFLECHTUNGEN DER ALTSTADT

Die Altstadt weist starke Wanderungsverflechtungen mit den benachbarten Stadtbezirken auf (▶siehe ABB. 10):

- Drei Viertel der innerstädtischen Umzüge der Altstadt finden gegenüber Grombühl, Zellerau, Sanderau und Frauenland statt.
- In Summe verliert die Altstadt leicht an Einwohnern an Sanderau, Frauenland, und Zellerau und gewinnt gegenüber Grombühl
- Den größten Anteil an den Umzügen machen 18- bis unter 30-Jährige aus, vor allem zwischen Altstadt von/nach Frauenland und Sanderau – wobei der Saldo der Altstadt mit Sanderau ausgeglichen ist. Dagegen gewinnt die Altstadt aus Frauenland und Grombühl junge Erwachsene, ist für diese also offensichtlich etwas attraktiver.
- Ein umgekehrtes Bild ergibt sich bei den Familien – in der Abbildung die Altersgruppe bis 18 Jahre und die 30-bis 45-Jährigen – bei ihnen verliert die Altstadt zugunsten der benachbarten Stadtteile mit Ausnahme von Grombühl.
- In den anderen Altersgruppen sind die Zahlen zu gering. um eindeutige Trends abzubilden.

Die besondere Dimension der Dynamik der Altstadt wird noch deutlicher, wenn man sie beispielswiese mit den nordöstlichen Stadtbezirken Lindleinsmühle, Versbach oder Lengfeld vergleicht. Dort ist schon allein die absolute Zahl der Umzüge wesentlich geringer und die studentische Altersgruppe spielt keine besondere Rolle.

ABB. 10
ZUZÜGE IN UND FORTZÜGE AUS DER ALTSTADT (MITTELWERT 2017 BIS 2019) NACH ALTERSGRUPPEN[7]



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

[7] Die Grafik ist beispielhaft wie folgt zu lesen: Aus der Altstadt sind 91 18- bis unter 30-Jährige nach Zellerau gezogen, umgekehrt waren es 82.

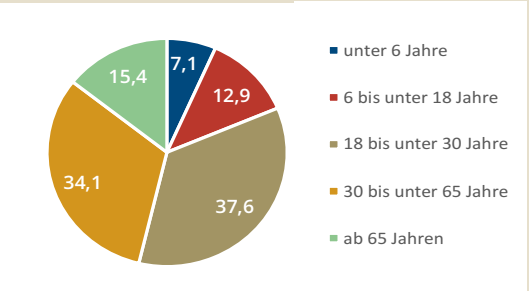
WELCHE AUSWIRKUNGEN HABEN GRÖßERE NEUBAU-PROJEKTE? DAS BEISPIEL HUBLAND

Zwischen 2017 und 2019 zogen insgesamt 1.688 Personen in das Hubland-Quartier. Die Analyse zeigt, dass sich die Zuzüge ins Hubland-Quartier zwischen 2017 und 2019 mit 814 Binnenzuzügen und 874 Außenzuzügen relativ ausgewogen verteilten.[8] Lediglich 2017 war der Anteil an Zuzügen über die Stadtgrenze hinweg etwas größer (57 %), davon ein Teil aus dem Ausland, was auf ein neu errichtetes Studentenwohnheim zurückzuführen sein dürfte. Der Anteil reduzierte sich jedoch in den Folgejahren deutlich zugunsten Zuziehender aus Bayern und den anderen Bundesländern.

Offen bleiben muss, ob dieser Zuzug nach Würzburg auch ohne Hubland eingetreten wäre und sich auf andere Stadtbezirke verteilt hätte oder ob dadurch zusätzlicher Zuzug generiert wurde.[9] Dadurch, dass die Zuzüge nach Würzburg insgesamt aktuell höher sind als 2013, kann ein gewisser Effekt vermutet werden. Dieser kann auch indirekt aus den Binnenzuzügen resultieren, wodurch in andere Stadtbezirken Wohnungen frei wurden.

Binnenzuzüge ergaben sich vor allem aus den zentralen, urbanen Stadtbezirken Sanderau, Altstadt und innerhalb des Frauenlandes aus dem mittleren Geschosswohnungsbausegment und überwiegend getätigt von 1- und 2-Personen-Haushalten im jüngeren bis mittleren Erwachsenenalter. Damit lag die Zahl der 2-Personen-Haushalte im Hubland deutlich höher als in der Gesamtstadt und damit auch der Anteil der 18- bis unter 30-jährigen Bewohner.

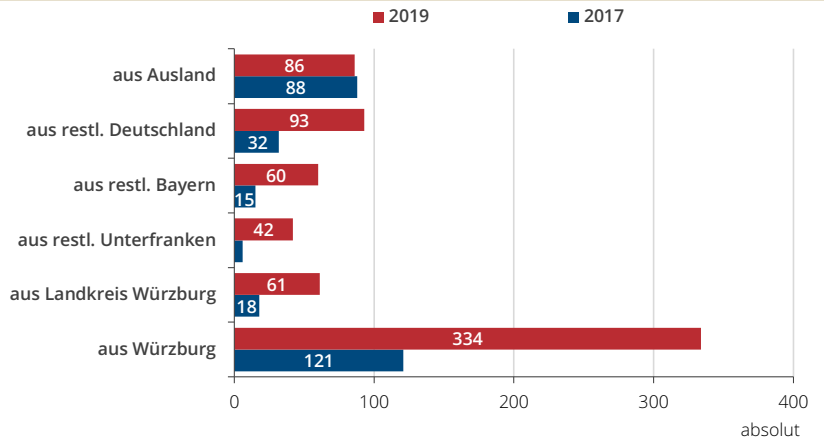
ABB. 11
ALTERSVERTEILUNG INS HUBLAND ZUGEZOGENER 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Darstellung: Timourou

Es kann geschlussfolgert werden, dass junge Erwachsene und Paare überwiegend vor der Familiengründung für eine größere und modernere Wohnung (Qualitätsverbesserung) ins Hubland gezogen sind. Damit wurde am Herkunftswohnort eine preiswertere Wohnung durchschnittlichen Standards frei.

ABB. 12
ZUZIEHENDE IN HUBLAND NACH HERKUNFT 2017 UND 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

INFORMATION

8 Die Stadtbau Würzburg GmbH verzeichnete nach eigenen Angaben in ihren Hubland-Beständen einen höheren Anteil an Binnenzuzügen von ca. 70 %.

9 Dies kann nicht anhand der Einwohnermeldedatei ermittelt werden, sondern lediglich mit einer Befragung der Bewohner.

HAUSHALTEZAHL ANGESTIEGEN, AM STÄRKSTEN IN ROTTENBAUER UND FRAUENLAND

Nicht einzelne Einwohner sind Nachfrager am Wohnungsmarkt, sondern Haushalte. Problem ist jedoch, dass Haushalte nicht statistisch erfasst werden. Ihre Zahl muss daher berechnet oder geschätzt werden. Die Stadt Würzburg verwendet als Haushaltegenerierungsverfahren das vom Verband der Deutschen Städtestatistiker entwickelte und verwendete Verfahren HHGen, mit dem auf Basis der Einwohnermeldestatistik anhand verschiedener Merkmale (gleicher Name an gleicher Adresse, Mutter etc.) Einwohner Haushalten zugeordnet werden. Gelingt dies nicht, werden die einzelnen Personen als 1-Personen-Haushalte deklariert. Dies ist häufig bei Wohngemeinschaften der Fall, die durch keinerlei familiäre oder ähnliche Beziehung gekennzeichnet sind, das heißt eine Wohngemeinschaft mit vier Personen wird statistisch als vier 1-Personen-Haushalte geführt und nicht als ein Haushalt, der eine Wohnung nachfragt. Dieser Faktor ist in Würzburg als Universitätsstadt besonders stark ausgeprägt und muss bei der Interpretation der folgenden Zahlen berücksichtigt werden. Trotz dieser Problematik lassen ich Trends und Strukturen der Haushaltsentwicklung aufzeigen.

Gemäß der Haushaltegenerierung lebten: 2019 in der Stadt Würzburg insgesamt 82.218 Haushalte. Die meisten davon in der Altstadt (19 %) und Frauenland (16 %). Die Gesamtzahl der Haushalte ist in der Stadt seit 2013 um rd. 3.900 oder 5 % angestiegen und damit stärker als die Zahl der Einwohner (2,8 %). Dies deutet auf den sogenannten Haushaltsverkleinerungsprozess hin, das heißt, die Zahl der Personen je Haushalt nimmt ab und die Zahl der 1-Personen-Haushalte zu.

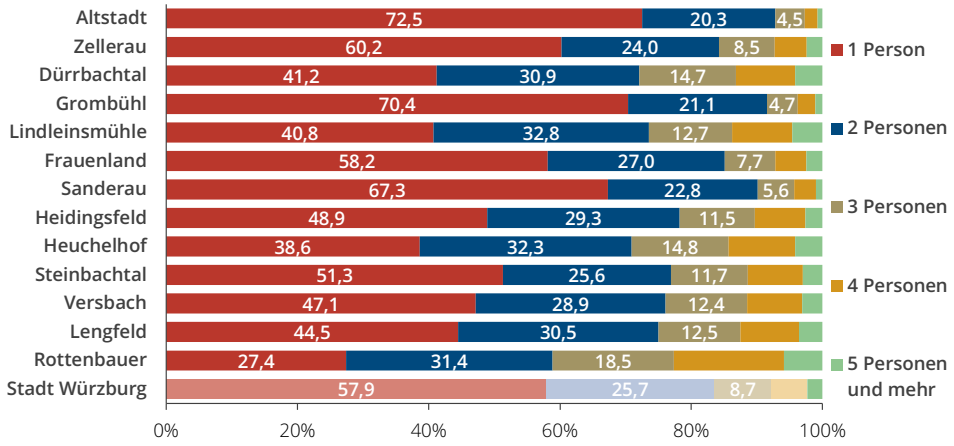
Diese Entwicklung betraf alle Stadtteile mehr oder weniger stark ausgeprägt. In Rottenbauer (+11 %), Frauenland (+12 %) und der Altstadt (+7 %) fiel der Anstieg aufgrund der hinzugekommenen Wohnungen am stärksten aus. Heuchelhof dagegen stagnierte hinsichtlich der Haushaltezahl und Grombühl profitierte nur leicht (+1 %).

Aufgrund des hohen Anteils an junger Bevölkerung (Studenten) gibt es in der Stadt Würzburg einen sehr hohen Anteil an kleinen Haushalten. Fast 58 % der Würzburger leben allein, wobei ein Teil von ihnen Wohngemeinschaften wohnt. Deswegen gibt der rechnerisch hohe Wert an 1-Personen-Haushalten insbesondere in der Altstadt ein nicht ganz zutreffendes Bild wieder.

Der größte Anteil an großen Haushalten ab drei Personen - dies sind überwiegend Familienhaushalte – wohnt in Rottenbauer (41,1 %), aber auch im ebenfalls durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Stadtteil Dürrbachtal ist der Anteil mit 28 % noch vergleichsweise hoch (▶siehe ABB. 13).

ABB. 13

HAUSHALTESTRUKTUR NACH IM HAUSHALT LEBENDER ZAHL AN PERSONEN 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

2.1.2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

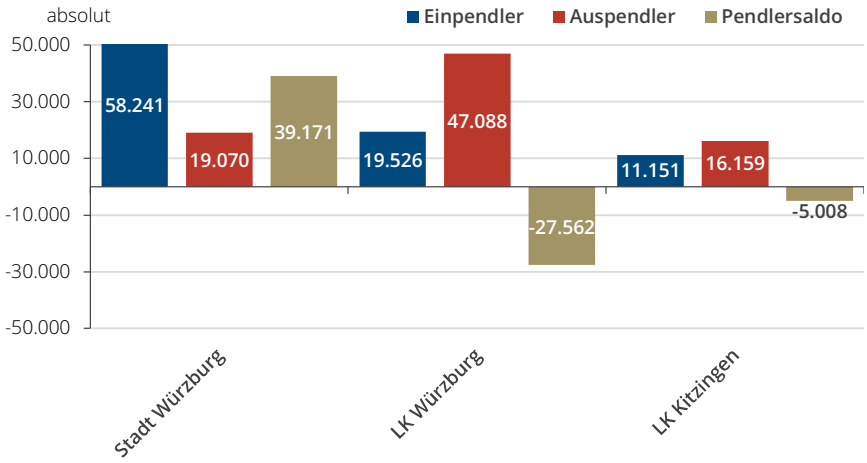
Die Stadt Würzburg als Oberzentrum in Unterfranken und als kreisfreie Stadt in einem überwiegend ländlich geprägten Raum ist bedeutendes Wirtschafts- und Versorgungszentrum sowie Kultur- und Tourismuszentrum im und für den angrenzenden Verdichtungsraum. Sie ist ebenso wichtiger Bildungsstandort mit Universität und Hochschulen. Die positiven Entwicklungen führten zu einem wachsenden Personal- und Fachkräftebedarf am Standort. Die IHK-Bezirk Mainfranken (▶siehe Abbildung 2 im Anhang) geht zusätzlich bis 2030 von einem Fachkräftemangel von 43.000 Personen im Kammerbezirk aus. Am stärksten betroffenen sind die Branchen Maschinen- und Fahrzeugtechnik sowie Berufe der Unternehmensführung- und -organisation.[10] Die ausscheidenden Mitarbeiter, die jedoch weiter in der Stadt wohnen werden, müssen also durch neue ersetzt werden, sonst wird sich die Wirtschafts- und Unternehmensstruktur verändern. Eine wesentliche Bedingung für den Antritt einer neuen Stelle ist geeigneter Wohnraum. Der Arbeitsmarkt bzw. die Ausbildung ist eine wesentliche Ursache für Wanderung und Verflechtungen insbesondere mit dem Umland. Deshalb sollen im Folgenden auch entsprechende ökonomische Indikatoren sowie die ökonomische Situation der Haushalte analysiert und hinsichtlich der wohnungswirtschaftlichen Bedeutung bewertet werden. Da insbesondere im Vergleich mit den umliegenden Städten und Gemeinden strukturelle Zusammenhänge sichtbar werden, werden hier auch der Landkreis Würzburg und der Landkreis Kitzingen abgebildet.

ARBEITSPLATZZENTRALITÄT – VERFLECHTUNG

Die Stadt Würzburg profitiert von einer guten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung, die auch das Arbeitspendeln zwischen der Stadt und seinem Umland möglich macht. Sie ist über die Bundesautobahnen A3, A7 und A81 und verschiedene Bundesstraßen mit angrenzenden Regionen verbunden, die das Stadtgebiet queren. Auch mehrere ICE-Verbindungen und regionale Bahnverbindungen tragen zu einer starken Arbeitsmarktverflechtung bei. Ein großer Teil (58.241 Personen) pendelte 2019 nach Würzburg ein, während eine weniger als halb so starke Zahl über die die Stadtgrenzen hinaus pendelte (▶siehe ABB. 14). Im Ergebnis hat die Stadt einen deutlich positiven Gesamt-Pendlersaldo. Im Landkreis Würzburg dagegen lassen sich deutlich mehr Auspendler erkennen – knapp zwei Drittel von ihnen pendeln zur Arbeit in die Stadt Würzburg – was insgesamt zu einem stark negativen Gesamt-Pendlersaldo führt.[11] Im Landkreis Kitzingen, nicht direkt an die Stadt angrenzend zeigt sich bereits ein deutlich ausgeglichenerer, wenngleich noch negativer Gesamt-Pendlersaldo durch eine höhere Auspendlerzahl.

ABB. 14

PENDLERBEWEGUNGEN UND -SALDO 2019



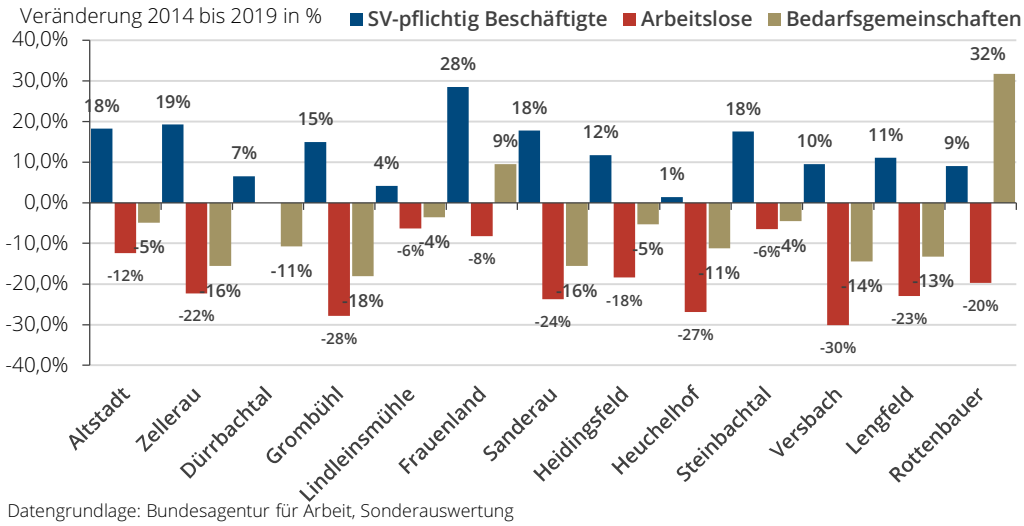
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

[10] http://www.ihk-fachkraeftemonitor-bayern.de

[11] Pendleratlas Bundesagentur für Arbeit, Juni 2020

ABB. 15

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE, ARBEITLOSE, BEDARFSGEMEINSCHAFTEN 2014 BIS 2019



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Sonderauswertung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

POSITIVE ARBEITSMARKTENTWICKLUNG

Seit 2014 hat sich die Wirtschaft- und Arbeitsmarktsituation positiv entwickelt: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich seitdem um 15 % erhöht, so dass 2019 (nach Wohnortprinzip) 53.197 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt lebten und arbeiteten. Die Einkommensstruktur ist unter sozialversicherungspflichtig Beschäftigten relativ ausgeglichen. Die Anteile an den Einkommensgruppen sind relativ gleich verteilt. Etwa 26 % der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtig Beschäftigten verdienen unter 10.000 €/ Jahr netto, etwa 21 % 50.000 und mehr €/ Jahr netto.[12] Auch die Zahl der Arbeitslosen ist von 3.159 auf 2.551 Personen um 19,2 % gesunken, etwas schwächer auch die Personenzahl der Leistungsempfänger gemäß SGB II (-7,3 %). Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt lässt sich mehr oder weniger stark in fast allen Stadtbezirken so erkennen. Ausnahmen sind Rottenbauer und Frauenland mit einem Anstieg an Personen in Bedarfsgemeinschaften (▶siehe ABB. 15).

Die Erwerbstätigenquote, also der Anteil an den 18- bis unter 65-Jährigen, die sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, lag 2019 bei 61 %. Aufgrund der Vielzahl an Studenten liegt dieser Anteil relativ niedrig. Entsprechend niedrig ist diese Quote auch in den zentralen Stadtbezirken wo viele Studenten leben.

REGIONAL LEICHT ÜBERDURCHSCHNITTLICHE UND STEIGENDE KAUFKRAFT

Die positive Arbeitsmarktentwicklung der vergangenen Jahre hat zu einer leicht positiven Entwicklung der Kaufkraft im Vergleich zu 2013 geführt. Sie liegt mit 104,7 leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Damit lag sie seit 2013 immer leicht über Kaufkraft des Landkreises Würzburg und deutlich über der des Landkreises Kitzingen, auch wenn dort der Anstieg etwas stärker ausfiel. Das Niveau und die positive Kaufkraftentwicklung sind gerade vor dem Hintergrund der großen Zahl an Studenten mit eher niedrigen Einkommen auffällig hoch.[13]

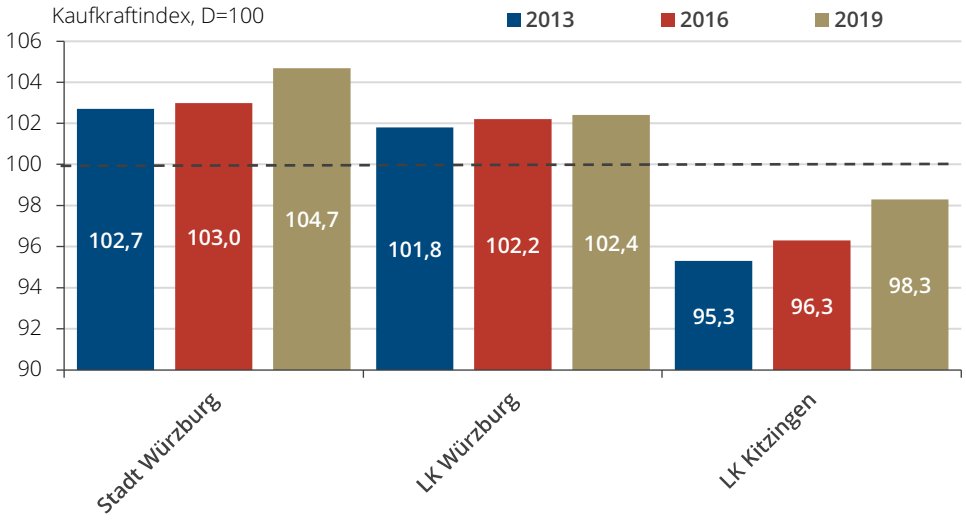
Im Vergleich mit dem Freistaat Bayern allerdings rangiert die Stadt Würzburg bei der Verfügbarkeit von Einkommen eher im leicht unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Bereich.

[12] Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2019, Werte aus dem Jahr 2015

[13] Der Kaufkraftindex entspricht 2019 dem der Stadt Nürnberg (104,4). In Erlangen liegt der Index deutlich darüber (119,2).

ABB. 16

KAUFKRAFTINDEX 2013, 2016 UND 2019 IN STADT UND UMGEBENDEN LANDKREISEN



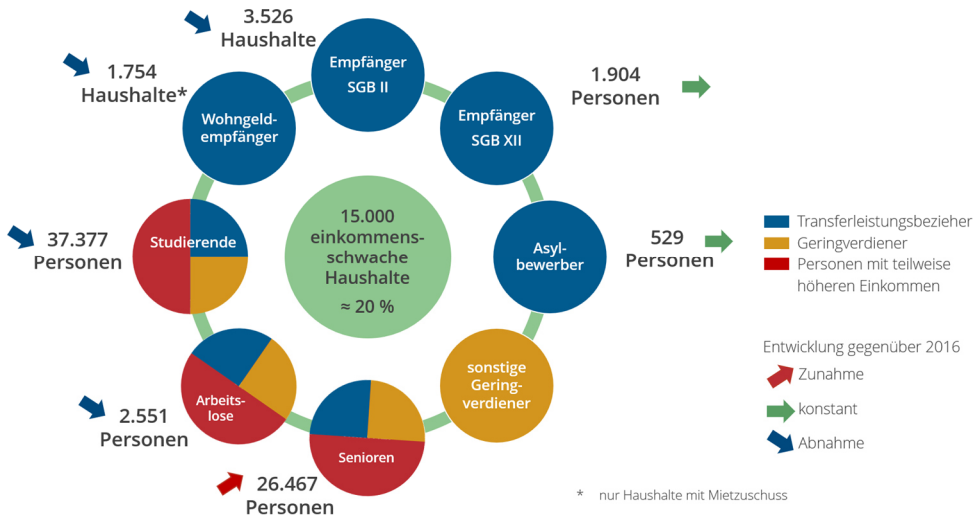
Datengrundlage: MB Research
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ETWA 15.000 EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE

Nicht alle Einwohnergruppen profitieren gleich von den positiven Entwicklungen der letzten Jahre. Anhand rechnerischer Schätzungen kann die Zahl der einkommensschwachen Haushalte, die 2019 in der Stadt Würzburg lebten, mit etwa 15.000 angegeben werden.[14] Zu ihnen zählen ganz verschiedenen Gruppen wie zum Beispiel die Wohngeld empfangenden Haushalte, Empfänger von Arbeitslosen-Leistungen nach SGB II (Kosten der Unterkunft) und SGB XII (v. a. Grundsicherung im Alter) und Asylbewerber (Asylbewerberleistungsgesetz) sowie sonstige Geringverdiener, die keine Transferleistungen beziehen und deren Zahl schwer auszumachen ist. Auch ein Teil der Studenten, Arbeitslosen und Senioren sind Transferleistungsbezieher oder haben geringe Einkommen (▶siehe ABB. 17).

ABB. 17

EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE IN DER STADT WÜRZBURG 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

[14] Ein rechnerisches Schätzverfahren ist erforderlich, da zum einen zu den Gruppen Daten in unterschiedlicher Form vorliegen (Haushalte oder Personen) und es zum andern auch Überschneidungen zwischen den Gruppen gibt.

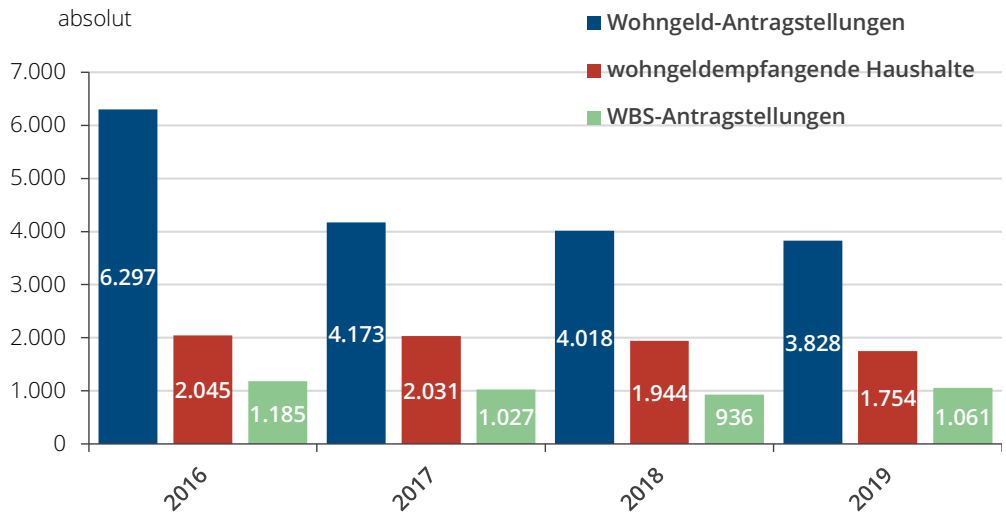
LEICHTER RÜCKGANG VON ANTRAGSTELLUNGEN ZUR WOHNUNTERSTÜTZUNG

Die Zahl der Anträge auf den Erhalt von Wohngeld sowie die Zahl der wohngeldempfangenen Haushalte ist seit 2017 leicht gesunken (▶siehe ABB. 18). Hierin spiegelt sich die positive wirtschaftliche Entwicklung in Würzburg wider. Allerdings ist bei der Interpretation auch zu berücksichtigen, dass die Einkommensgrenzen für die Berechtigung des Wohngeldbezugs bisher nicht jährlich angepasst wurden. Das heißt, die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte sinkt bis zur nächsten Wohngelderhöhung.

Auch die Zahl der Antragstellungen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS), der den Bezug einer belegungs- und preisgebundenen Wohnung ermöglicht, stagniert. Diese Zahl ist ebenfalls nicht eindeutig interpretierbar, da gleichzeitig die Zahl gebundener Wohnungen, für die ein WBS erforderlich ist, gesunken ist (▶siehe Kapitel 2.2.1).

ABB. 18

WOHNGELDEMPFÄNGER UND ANTRAGSTELLUNGEN FÜR WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN 2016 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WELCHE AUSWIRKUNGEN KANN CORONA AUF DIE WOHNRAUMNACHFRAGE HABEN?

Die Corona-Pandemie hat das Land fest im Griff und Schutzmaßnahmen wirken sich direkt oder indirekt in Form einer Wirtschaftskrise auf viele Bereiche des Lebens aus. Trifft dies auch auf die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnungsmarkt zu? Der Lockdown und die anschließenden Maßnahmen haben eine größere Zahl an Sterbefällen verhindert. Dennoch lag in Bayern insbesondere um den Jahreswechsel regional in Hotspot-Gebieten eine Corona bedingte Übersterblichkeit vor, die insbesondere Menschen höheren Alters betraf und die auch bezogen auf das gesamte Jahr 2020 eine leicht erhöhte Sterberate zur Folge hatte. Die Geburtenzahlen wurden durch soziale Distanzierung, zu Hause sein, weniger Feiern etc. nicht beeinflusst – so die Auswertungen des Bundesamtes für Statistik. Damit hält der Trend eines deutschlandweiten leichten Rückgangs an.

Aufgrund der zeitweise geschlossenen Grenzen erfolgten Umzüge aus dem Ausland im Jahr 2020 nur unter erschwerten Bedingungen oder gar nicht. Deutschlandweit sank der Wanderungssaldo aber kaum - zwar gab es etwa ein Drittel weniger Zuzüge aus dem Ausland, aber auch in ähnlicher Größenordnung weniger Fortzüge ins Ausland. Damit ergaben sich zwar Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt und zeitweise Fachkräfte-Engpässe, jedoch in Summe wenig Veränderung in der quantitativen Wohnraumnachfrage.[15] Ein ähnliches Bild ergibt sich auch für 2021. Der anhaltende Teil-Lockdown über den Jahreswechsel hinweg führt zu kontinuierlichen wirtschaftlichen Problemlagen und deren Verschlimmerung in Unternehmen und Mobilitätsschwierigkeiten, sodass mittelfristig auch Auswirkungen auf den ausländischen Fachkräftebedarf und Umzugsverhalten zu erwarten sind. Denn der Zuzug von Arbeitskräften hängt stark davon ab, wie lang der (teils global orientierte) Arbeitsmarkt zur Erholung braucht und wie stark das wirtschaftliche Gefälle mittel- bis langfristig zu einer verstärkten arbeitsbedingten Zuwanderung aus den EU-Mitgliedstaaten führt. Abhängig ist diese Entwicklung auch von der Dauer der Wirtschaftskrise in den Nachbarländern im Vergleich zu Deutschland.

Auch die innerdeutschen Umzüge haben zeitweilig stark abgenommen. Ein Teil der Zu- und Fortzüge wurde nur verschoben, sodass kurz- bis mittelfristig Ausgleicheffekte zu erwarten sind insbesondere bei der studentischen Wanderung. Insgesamt kann es mittelfristig zu Nachholeffekten kommen, die die aktuellen Verluste (teilweise) wieder ausgleichen.

Für den Wohnungsmarkt ist jedoch wichtig, dass allen Corona-Folgen zum Trotz der Haushaltsverkleinerungsprozess weiter anhält. Dadurch kann auch bei einer gegebenenfalls sinkenden statt steigenden Einwohnzahl die Zahl der Haushalte noch zunehmen.

Schlussendlich ist noch ein wichtiger ökonomischer Effekt der Pandemie zu nennen: Auch wenn aufgrund der Wirtschaftskrise die Zahl der Arbeitslosen nicht in großem Maße zugenommen hat, dürfte sich der starke Anstieg der Einkommen in den vergangenen Jahren deutlich abschwächen. Damit könnte die Nachfrage von Mietwohnungen und Häusern im höherpreisigen Segment zurückgehen, während die Bedeutung des preiswerten Wohnungsangebotes hoch bleibt oder noch steigen könnte – denn zusätzlich sind auch Nebeneinkommen vieler Haushalte weggebrochen, wenn auch teilweise nur temporär. Der Nachfrage nach Eigentum und der Stadt-Umland-Wanderung dürfte die pandemische Situation weiteren Auftrieb gegeben haben, da individuelle Grün- und Freiräume eine neue Bedeutung erlangen. Auch dürfte der Fokus verstärkt auf weiteren neuen Anforderungen liegen, wie der Möglichkeit, Arbeit im Homeoffice zu verrichten (Raumanzahl, technische Voraussetzungen). Zugleich hat die schwierige wirtschaftliche Situation in den Innenstädten Anleger und Investoren stärker in Richtung Wohninvestments geschoben und damit das Thema Renditeorientierung bei Verkauf und Vermietung verschärft.

[15] In Bayern sind 2020 gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik beispielsweise 15 % weniger Zuzüge von Studenten verzeichnet wurden – bei einem Großteil dürfte es sich um ausländische Studierende handeln.

2.2 WOHNRAUMANGEBOT

Dieses Kapitel widmet sich der Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Dazu zählt insbesondere die Bautätigkeit und Art der Bautätigkeit der letzten Jahre sowie auch das Problem Suburbanisierung, welches in Würzburg anhaltend besteht.

2.2.1 WOHNUNGSSTRUKTUR

DREI VIERTEL DER WOHNUNGEN SIND VON 1950 BIS 1990 ENTSTANDEN

Der Gesamtwohnungsbestand der Stadt liegen unterschiedliche Angaben vor, er kann aber auf knapp 80.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden geschätzt werden.[16] Die meisten der Wohnungen befinden sich in zentralen Lagen, rd. ein Drittel in der Altstadt und Frauenland. Über drei Viertel der Wohnungen sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, knapp ein Viertel befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.[17] Im Rahmen des Zensus wurde 2011 ein Anteil von 24,2 % als selbstgenutztes Wohneigentum ermittelt, welcher mittlerer Weile aufgrund weiterer Bautätigkeit noch angestiegen sein dürfte. Den Großteil machen Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Der Stadtbau Würzburg GmbH gehörten zum Jahresende 2020 5.078 Wohnungen, 41 % davon befinden sich in Zellerau.[18] Die großen Genossenschaften und Stiftungen verfügen über etwa 6.000 weitere Wohnungen[19].

STEIGENDE MIET- UND KAUFPREISE TROTZ ZUNAHME DES WOHNUNGSANGEBOTES

Seit 2013 sind die Entwicklungen im **Mehrfamilienhaus-Wohnungsmarkt** gekennzeichnet durch

- eine Zunahme der Neubautätigkeit, insbesondere aufgrund der Entwicklung des Hublandes,
- ein Anstieg der Angebotsmietpreise, die bei Umzug in eine neue Wohnung bei durchschnittlich 10,52 € liegen – davon betroffen sind vor allem Neubau, das hochpreisiges Segment, große Wohnungen und zentrale Stadtteile,
- Stark abgenommen hat das preiswerte Mietwohnraumangebot und das Angebot an Sozialwohnungen. Damit steigt die Bedeutung sozialer Bestandshalter wie der Stadtbau Würzburg für die Bereithaltung preiswerten Wohnraums.
- Deutlich wurden zunehmende Sanierungs- und Modernisierungsnotwendigkeiten der Nachkriegsbausubstanz bei gleichzeitigen Baupreissteigerungen - damit ein zunehmender Zielkonflikt, bei den Rahmenbedingungen moderate Mietpreise anbieten zu können.

Die Bautätigkeit im **Ein- und Zweifamilienhaussegment** war dagegen, aufgrund eines verringerten Angebotes an Bauland, niedrig – die Nachfrage jedoch groß. Damit sind auch hier anhaltende Marktanspannungen die Folge. Damit ergeben sich:

- starke Kaufpreissteigerungen für Bauland und alle Arten von Bestandsimmobilien
- Abwanderung junger Familien ins Umland
- eine zurückgegangene Zahl an Baugenehmigungen, die zukünftig eine real niedrigere Bautätigkeit erwarten lässt

ERGEBNIS

[16] Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt für 2019 einen Wert von 78.803 auf Basis der Fortschreibung der GWZ von 2011 in Wohn- und Nichtwohngebäuden an. Die Kommunalstatistik weist 86.470 Wohnungen, darin enthalten auch Wohnungen in Wohnheimen (5.581), genehmigte Ferienwohnungen und andere Nutzungen.

[17] Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

[18] Geschäftsbericht 2020 der Stadtbau Würzburg GmbH

[19] Abfrage der Stadt, Stand Februar 2022, ohne BayernHeim und Stiftung Bürgerspital.

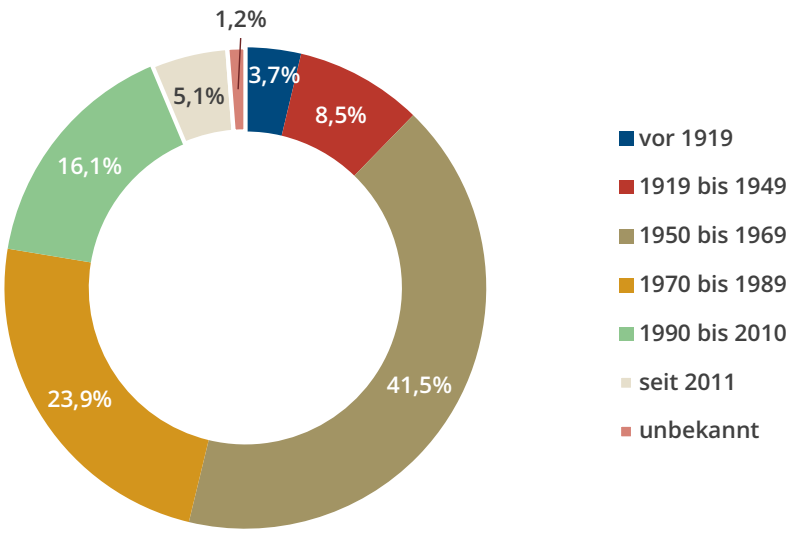
Zu bestehendem Leerstand liegen keine aktuellen Angaben vor. 2011 (GWZ) lag der Leerstand mit 2,8 % nur knapp über der erforderlichen Fluktuationsreserve von 2 %. Da seitdem die Zahl der Haushalte stärker gestiegen ist als die der Wohnungen (▶siehe Kapitel 2.4)., dürfte der Leerstand aktuell niedriger liegen. Leerstand betrifft zumeist nur Wohnungen, die temporär aus bestimmten Gründen nicht bewohnbar sind (z. B. Sanierung).

Aufgrund der weitreichenden Zerstörungen des zweiten Weltkrieges wird das Erscheinungsbild Würzburgs überwiegend durch einen großen Bestand des Wiederaufbaus der Nachkriegszeit geprägt. Es mussten damals viele Wohnungen und schnell entstehen, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Damit entstanden vielfach einfache Mehrfamilienhäuser, teilweise in industrieller Bauweise. 41,5 % der städtischen Wohnungen entstanden zwischen 1950 und 1969 und sind heute mindestens 51 Jahre alt (▶siehe ABB. 19).

Ein Teil davon wurde bereits saniert, doch es sind auch noch viele Wohnungen auf dem Markt, die nicht mehr zeitgemäße, oft beengte, Grundrisse und Ausstattung (kein Balkon, Aufzug etc.) aufweisen oder aufgrund energetischer Aspekte nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Würzburger Wohnungsmarkt werden diese Wohnungen dennoch bewohnt. Eigentümer sind auf dem „Vermietermarkt“ nicht dazu gezwungen ihre Bestände weiterzuentwickeln. Doch sobald neue Wohnungen mit den gewünschten Kriterien in nachgefragten Lagen angeboten werden, werden diese bevorzugt gewählt. Damit ergeben sich mit mehr neuem Wohnraum auch in weniger beliebten Lagen potentielle zukünftige Leerstandsschwerpunkte und mehr Handlungsdruck für Vermieter. Bei Sanierung und Modernisierung dagegen droht durch Umlegung der Kosten eine Erhöhung der Mietpreise.

ABB. 19

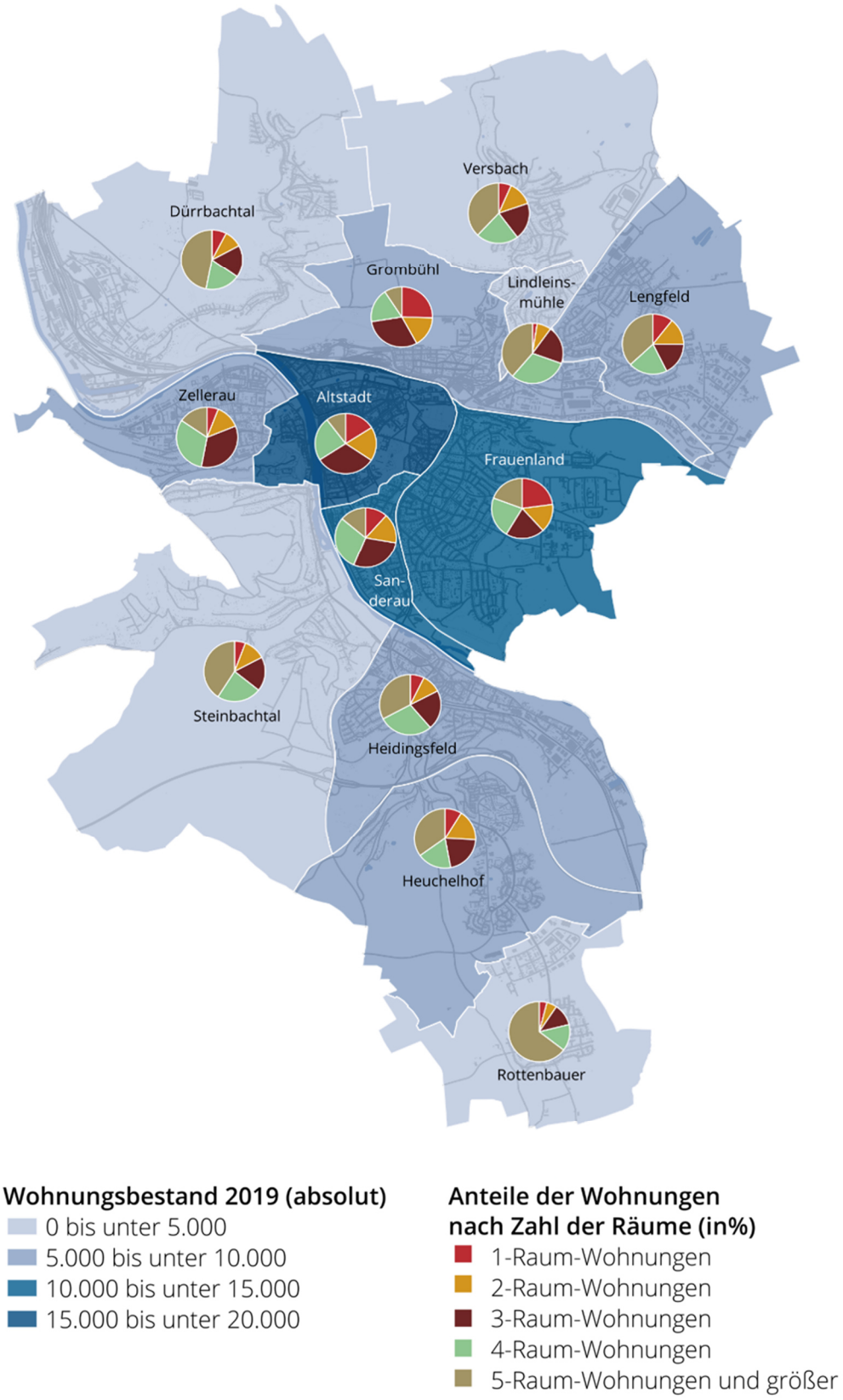
BESTAND NACH BAUALTERSKLASSEN 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg, Gebäudedatei 2019
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 20

WOHNUNGSBESTAND UND WOHNUNGEN NACH ZAHL DER RÄUME IN STADTBEZIRKEN 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

VERSCHIEDENE SONDERWOHNFORMEN

Neben dem „normalen“ Wohnungsbestand verfügt Würzburg über ein umfangreiches Wohnungsangebot in Heimen. Die Stadt verfügt über 23 Heime mit insgesamt etwa 2.125 Pflegeheimplätzen. Den räumlichen Schwerpunkt dieser Plätze findet man in der Altstadt und Sanderau mit den meisten Plätzen. Die Quote an Pflegeplätzen je 1.000 Senioren liegt in der Stadt Würzburg fast doppelt so hoch wie im Landkreis und verdeutlicht damit zum den hohen Versorgungsgrad in der Stadt und zum anderen die Bedeutung der Stadt für die Versorgung im Landkreis. Letzteres führt auch zu entsprechendem Zuzug aus den umliegenden Gemeinden.

Zukünftig ist zunehmender Bedarf insbesondere bei der Unterbringung dementiell Erkrankter zu erwarten. Bei einem nachfrageorientierten Ausbau der Kapazitäten wären nur geringfügige Auswirkungen auf die Bedarfe an altersgerechten Wohnungen zu erwarten.

Eine Vielzahl der Studenten lebt in Studentenwohnheimen. Davon gibt es insgesamt 26 mit 4.534 Plätzen. Die meisten davon finden sich in Frauenland. Auch für Asylbewerber stehen aktuell noch fünf Unterkünfte, davon drei staatliche Gemeinschaftseinrichtungen, zur Verfügung. Die Zahl wurde in den letzten Jahren reduziert und Einrichtungen sukzessive geschlossen. Zum Stand Ende 2019 gab es in den noch vorhandenen Einrichtungen noch 815 Plätze.[20] Die meisten Plätze gab es im Dürrbachtal.

RÜCKGANG DES SOZIALWOHNUNGSBESTANDES

In der Stadt Würzburg gibt es 2019 3.507 Wohnungen, die einer Sozialbindung unterliegen. Damit sind seit dem letzten Handlungskonzept weitere 600 Wohnungen aus der Bindung gefallen.[21] Die meisten der Wohnungen unterliegen dem 1. Förderweg, dies sind 2.741 Wohnungen. Zum 01.01.2016 wurde die Stadt Würzburg per Verordnungsänderung zum Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Dies hatte zur Folge, dass die Stadt Würzburg ein Benennungsrecht für Sozialwohnungen des Ersten Förderwegs und der EOF-Stufe 1 ausüben muss. Etwa die Hälfte der Sozialwohnungen liegen in der Hand der Stadtbau, der damit und mit weiteren preiswerten Beständen eine wichtige Rolle bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum zukommt. Weitere 459 geförderte Wohnungen gehören den Genossenschaften und Stiftungen. Die wenigsten neuen EOF-geförderten Wohnungen befinden sich in der für die untersten Einkommensgruppen relevanten Stufe 1/I (46 Wohnungen).

Etwa die Hälfte der Sozialwohnungen fällt bis etwa 2030 aus der Förderung, dies sind zwischen 2019 und 2030 etwa 1.732 Wohnungen – drei Viertel dieser Wohnungen unterliegen den Kriterien der Förderung im 1. Förderweg. Daneben ergibt sich noch eine ungenaue Datenlage bei 200 Wohnungen, deren Bindungsende nicht erfasst ist und deshalb nicht prognostiziert werden kann. Insgesamt werden bis 2023 mindestens 457 EOF-geförderte Wohnungen im Neubau hinzukommen. 297 der Wohnungen gehören der Stadtbau Würzburg GmbH. Vorgesehen sind weitere rund 350 Wohnungen, deren Realisierung noch nicht gesichert ist.[22]

Damit kann Würzburg voraussichtlich die Hälfte der wegfallenden Sozialwohnungen in Summe durch Neubau oder Modernisierung nicht ersetzen. Die Stadt verliert den größten Teil der Benennungs- und damit Zugriffsrechte und Einfluss auf Wohnungen, die über den 1. Förderweg gefördert wurden, obwohl sie dem bereits mit einer Mindestquote für den sozialen Wohnungsbau entgegenzuwirken versucht.

Das Auslaufen der Mietpreisbindungen sagt jedoch nichts darüber aus, ob in der Zukunft unbedingt eine tatsächliche Erhöhung der Preise erfolgen wird. Zudem darf nicht vergessen werden, dass der größte Teil der vorhandenen preiswerten Wohnungen ungefördert im Bestand liegt. Die Stadtbau Würzburg GmbH, Genossenschaften und andere sozialorientierte Vermieter verfügen

[20] Das städtische Reuterhaus stand zum Zeitpunkt der Bearbeitung neben 3 staatlichen Einrichtungen noch mit insgesamt 804 Plätzen zur Verfügung.

[21] Stand 2021

[22] Datenzusammenstellung Stadt Würzburg

immerhin über ca. 15 % des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt. Hinzukommen weitere preiswerte Wohnungen, die es auch bei einigen privaten Vermietern gibt. Damit besteht noch ein gutes Angebot, was theoretisch für die Würzburger einkommensschwachen Haushalte ausreichend ist. Wie der Erhalt von preiswertem Bestand und preiswerter Neubau gefördert werden kann, dazu Kapitel 8.4.

VERLUST VON WOHNRAUM DURCH ZWECKENTFREMDUNG MINIMAL

2019 wurde im Rahmen einer Untersuchung vom Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) das Ausmaß der „Zweckentfremdung von Wohnraum durch Fremdenbeherbergung" ermittelt.[23]

Dabei wurde festgestellt, dass mit weniger als einem halben Prozent der Anteil der Würzburger Wohnungen, die an Touristen vermietet wurden, sehr gering ist (ca. 107 Wohnungen). Mit fast der Hälfte liegen die meisten zu Fremdenverkehrszwecken genutzten Wohnungen in der Altstadt oder Sanderau. Eine erneute Ermittlung im Rahmen des Konzeptes ist aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie nicht erfolgt, da sowohl die konkrete Nachfrage als auch die Beherbergungsoptionen weggebrochen sind. Eine Analyse der Anzeigen hätte somit keine „realen" Zahlen ergeben, zugleich ist aktuell von keinem Anstieg der Zweckentfremdung auszugehen. Kommt es zu einer Normalisierung des touristischen Geschehens in Würzburg, wäre ggf. eine Wiederholung der Erhebung sinnvoll (▶weiterführend siehe auch Kapitel 6.5).

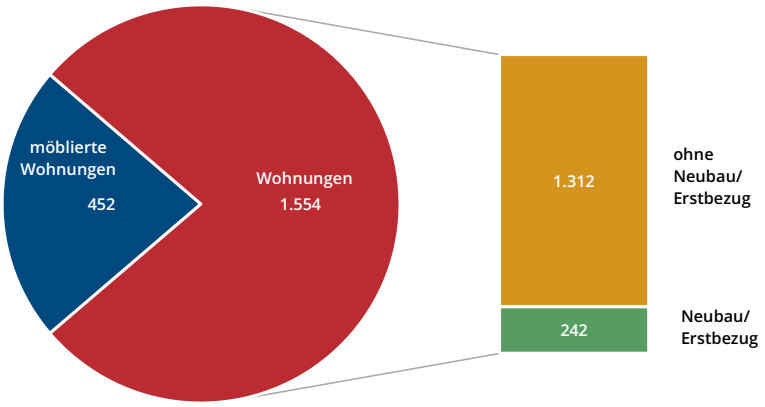
2.2.2 MIETEN

Zur Bewertung des Mietpreisniveaus und dessen Entwicklung kann auf verschiedene Mietpreisdaten zurückgegriffen werden, mit denen unterschiedliche Fragestellungen beantwortet werden können und die unterschiedliche Aussagekraft haben. Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus und -dynamiken, sodass stets zu beachten ist, von welchem Mietbegriff gerade die Rede ist.

Für das vorliegende Handlungskonzept wurde eine Angebotsmietpreisanalyse durchgeführt und dabei wurde auf einen umfangreichen Datensatz der Immobilien-Statistikdatenbank der IDN ImmoDaten GmbH zurückgegriffen, welcher eine große Zahl an Inseraten aus einer Vielzahl von Tageszeitungen und Online-Börsen umfasst. Es wurden alle vorliegenden Miet-Immobilieninserate des Jahres 2019 aufbereitet und ausgewertet. Die Angebotsmietpreise wurden mit denen aus dem Jahr 2013 abgeglichen. Dabei lässt sich die Dynamik am Mietwohnungsmarkt der letzten Jahre deutlich erkennen. In folgender Auswertung sind nur Wohnungen, nicht aber Häuser einbezogen.

ABB. 21

IN DIE ANGEBOTSMIETPREISANALYSE (2019) EINBEZOGENE ANGEBOTE



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Berechnungen/Darstellung: Timourou

[23] Der Verlust durch Leerstand, gewerbliche Umnutzung, etc. war nicht Gegenstand der Untersuchung.

Nach der Datenbereinigung und -plausibilisierung des Datensatzes konnten 2.006 Wohnungsangebote in die Auswertung einbezogen werden. Davon war ein großer Anteil möblierte Wohnungen (452 Wohnungen). Bei 242 Wohnungen handelte es sich um Neubauwohnungen und Erstbezug, die in der Regel ein deutlich überdurchschnittliches Mietpreisniveau aufweisen (▶siehe ABB. 21).

MIETPREISANSTIEG GEHT WEITER

Der Median aller Angebotsmieten lag 2019 bei 10,52 €/m², nur für Neubauwohnungen bei 11,68 €/m². Im Rahmen der letzten Auswertung 2013 wurde ein Preisniveau von 8,08 €/m² ermittelt (+ 30,3 %, jährlich +5,0 %). Damit liegt die Preissteigerung deutlich über der Inflationsrate der vergangenen Jahre und es setzt sich der im letzten Handlungskonzept beschriebene Trend weiter fort. Mehr als die Hälfte der Angebote (58 %) rangierte im Preisbereich zwischen 9,00 und 12,00 €/m². Die preiswertesten Angebote reichten bis etwa 6,50 €/m², die höchsten bis etwa 16,00 €/m².

UNTERSCHIEDLICHE MIETPREISBEGRIFFE

Die **Bestandsmieten** sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Dies trifft auf den größten Teil des Wohnungsbestandes zu. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreisniveau am besten ab. Sie enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen. Die Bestandsmieten wurden in Würzburg bis 2020 seitens der Stadt nicht gesondert erhoben.

Die **Neuvertragsmieten** stellen einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, nämlich diejenigen, die im letzten Jahr im Rahmen der Neuvermietung in neuen Mietverträgen vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der Neuvertragsmieten ist ein Indikator der Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt.

Die **ortsüblichen Vergleichsmieten** werden in der Regel in einem Mietspiegel dargestellt und umfassen entsprechend der gesetzlichen Regelungen Mietwerte, die in den letzten vier Jahren angepasst wurden (Neuverträge und geänderte Bestandsmieten). Es können einfache Mietspiegel (anerkannte Übersicht über die üblichen Mietentgelte in der Stadt) und qualifizierte Mietspiegel (anerkannt und nach wissenschaftlichen Grundsätzen, nach spätestens 4 Jahren neu, Mieten im Zeitraum von 6 Jahren) unterschieden werden.

2021 hat der Bundestag eine Reform des Mietspiegelrechts beschlossen. Städte und Gemeinden werden nun zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet, sofern sie mehr als 50.000 Einwohner aufweisen. Damit wird die Erhebung von ortsüblichen Vergleichsmieten – die angepasste Bestandsmieten abbilden – vom Gesetzgeber nun vorgeschrieben. Auch die Stadt Würzburg steht nun in der Pflicht, einen solchen zeitnah zu erstellen.

Durch das Nichtvorhandensein war in Würzburg bislang unter anderem das Recht auf Mieterhöhung für den Eigentümer schwerer durchsetzbar, aber auch für den Mieter schwerer nachvollziehbar, ob Mieterhöhungen gerechtfertigt waren. Ebenfalls bestand ohne Mietspiegel kein anerkannter Anhaltspunkt, wie hoch eine gerechtfertigte Miete bei einem Neuvertrag sein sollte.

Die **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise auf Marktdynamiken und An- beziehungsweise Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Zu den Angebotsmieten existieren unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen und teure Ladenhüter oder Neubauten überdurchschnittlich oft angeboten werden. Angebotsmieten stellen häufig nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes dar.

INFORMATION

Auffällig war die starke Abweichung in der Angebotsverteilung von möblierten Wohnungen: diese Angebote verteilten sich gleichmäßiger auf die auch oberen Preisklassen, etwa ein Drittel der Angebote wurden für mehr als 12,00 € eingestellt (▶siehe ABB. 22). Damit hat dieses Teilsegment für Vermieter erhebliche Bedeutung erlangt. Hohe Angebotsmieten und Preisanstiege betrafen Neubau, das hochpreisige Segment und größere Wohnungen besonders stark.

ZENTRAL HÖCHSTE ANGEBOTSMIETPREISE

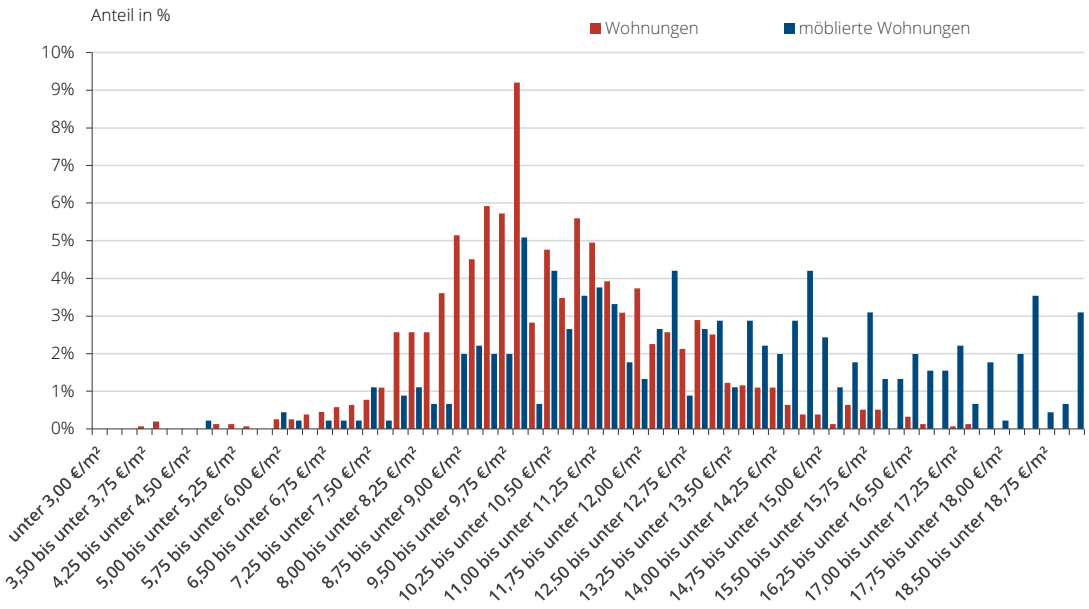
Die höchsten mittleren Angebotspreise wurden 2019 in der Altstadt (11,38 €/m²), in Sanderau (11,17 €/m²) und im Steinbachtal (11,20 €/m²) abgerufen.[24] Die niedrigsten Preise lassen sich im Dürrbachtal (8,80 €/m²) sowie in Rottenbauer (8,48 €/m²) aber auch Lindleinsmühle, Heuchelhof und Heidingsfeld ausmachen. In allen Stadtteilen sind die mittleren Angebotsmietpreise seit 2013 deutlich angestiegen.[25] Die größte Preissteigerung ergab sich seit 2013 aber in den randlichen Stadtteilen Heuchelhof (+45,5%),[26] Versbach (+41,0 %) und Lengfeld (+38,6 %). Damit liegt das Angebotsmietpreisniveau in Zellerau und Versbach im Unterschied zu 2013 mittlerer Weile überdurchschnittlich hoch, sowie auch 2013 schon in Sanderau, Steinbachtal und der Altstadt.

VIEL MEHR ANGEBOTE AB 10,00 €/M²

In der Grafik lässt sich erkennen, dass noch 2013 im Preissegment bis unter 6,50 €/m² ein kleines Angebot an Wohnungen (18 %) vorhanden war – 2019 gab es faktisch dieses Angebot kaum noch (▶siehe ABB. 23). Auch das Angebot an Wohnungen in einem Preisbereich zwischen 6,50 und 10,00 €, welches 2013 noch mit 65 % einen Großteil ausmachte ist um 20 Prozentpunkte auf 45% gesunken. Damit waren 2019 mehr als die Hälfte der angebotenen Wohnungen dem Preisbereich 10,00 €/m² und mehr zuzuordnen – damit hat sich das Angebot hier anteilig um 36 Prozentpunkte vergrößert.

ABB. 22

VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE FÜR WOHNUNGEN 2019



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Berechnungen/Darstellung: Timourou

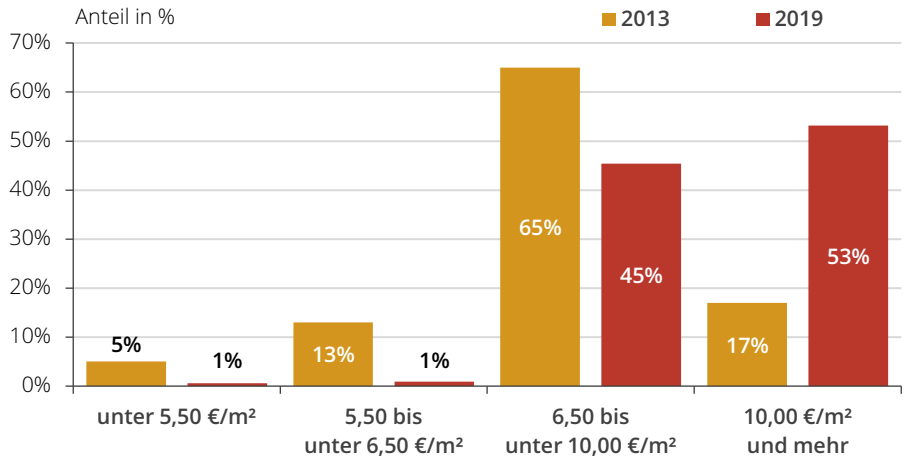
[24] Auch in Frauenland lag der durchschnittliche Angebotsmietpreis sehr hoch (11,34 €/m²). Die Aussagekraft ist aufgrund der geringen Fallzahl von Angeboten jedoch eingeschränkt.

[25] Mit Ausnahme von Rottenbauer (-4,1 %) – die Aussagekraft ist jedoch aufgrund einer begrenzten Fallzahl eingeschränkt.

[26] Geringe Fallzahl, mäßige Aussagekraft

ABB. 23

VERÄNDERUNG DER ANTEILE DER ANGEBOTSMIETEN IN PREISSEGMENTEN 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Handlungskonzept 2015 (GEWOS) auf Basis ImmobilienScout 24 (2013) ; IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics (2019)
Berechnungen/Darstellung: Timourou

BESTANDSMIETEN DER GROßEN UNTERNEHMEN GÜNSTIGER

Die Bestandsmieten, die die tatsächlichen und auch langfristigen Mieten abbilden, liegen bei den großen Wohnungsunternehmen deutlich unter den Angebotsmieten. So beträgt bei der Stadtbau Würzburg GmbH nach eigenen Angaben aktuell die durchschnittliche Angebotsmiete ca. 5,90 €/m² vermietet, auch bei den anderen Genossenschaften und Stiftungen liegt die durchschnittliche Bestandsmiete überwiegend zwischen 6,00 und 6,50 €/ m².

BEDARFE FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG (KDU)

Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen im Sinne des SGB II, SGB XII und AsylbLG beziehen, haben Anspruch auf die Erstattung der Wohnkosten. Die für Bedarfsgemeinschaften angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden gemäß den Vorgaben des Sozialgesetzbuches und des Bundessozialgerichtes jeweils für die lokalen Wohnungsmärkte individuell ermittelt und die Kriterien des angemessenen Wohnraums, der den Bedarfsgemeinschaften zusteht, festgelegt. Für die Stadt Würzburg sind in Abhängigkeit der Haushaltsgröße seit 2020 folgende Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete (Grundmiete und Betriebskosten) gültig:

ABB. 24

GRENZEN DER KOSTEN UND DER WOHNFLÄCHE DER UNTERKUNFT NACH HAUSHALTSGRÖßE

	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-Personen-HH	jede weitere Person
Bruttokaltmiete in € insgesamt	485,00	600,00	695,00	790,00	840,00	111,00
Wohnung bis ...m²	50	65	75	90	105	15

Datengrundlage: Stadt Würzburg, Stand 2020
Darstellung: Timourou

2.2.3 KAUFPREISE

Für Aussagen zu Kaufpreisen von Wohnimmobilien wird im Folgenden auf Informationen des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg zurückgegriffen.

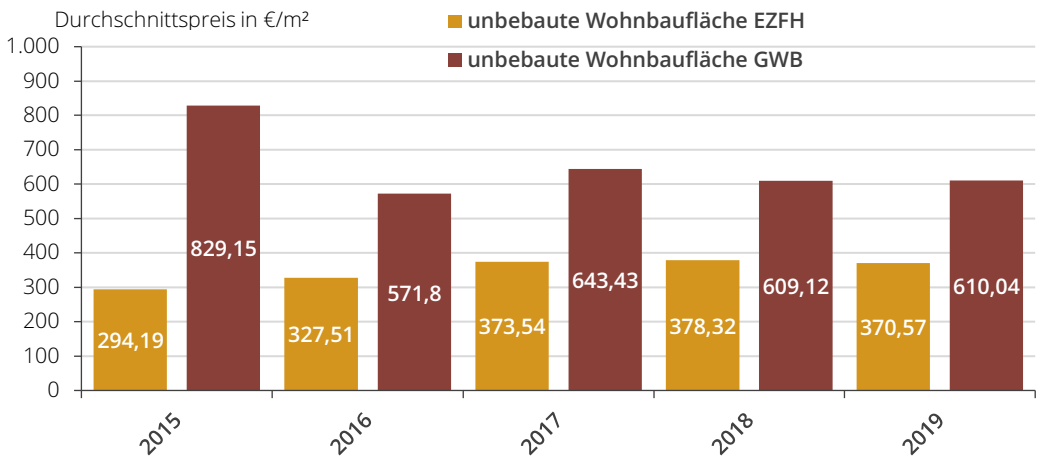
EINFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE KNAPPER, KAUFPREISE ANGESTIEGEN

Die Zahl der Kauffälle bei unbebauten Wohnbauflächen (einschl. Rohbauland, ohne Bauerwartungsland) ist vor dem Hintergrund zunehmender Knappheiten im Vergleich zu 2015 um fast 50 % gesunken. Damit verbunden war ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Grundstücke zum individuellen Hausbau (+ 26 %), sodass im Mittel 2019 noch etwa 371 €/m² aufgerufen werden. Dieser Preisanstieg führte gleichzeitig zu ausweichenden Umzügen in den Landkreis Würzburg, wo 2019 die Zahl der Käufe noch einmal anstieg und die Grundstückspreise, trotz Preissteigerungen der vergangenen Jahre, im Mittel wesentlich niedriger lagen (242 €/m²).

Die Kaufpreise für Wohnbauland für Geschosswohnungsbau zeigen für 2015 die höchsten Werte, was auf einzelne Verkäufe zurückzuführen sein dürfte. Insgesamt haben sich die Kaufpreise bis 2019 auf ein stabiles Niveau eingependelt (▶siehe ABB. 25).

ABB. 25

PREIS UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE FÜR EINFAMILIEN-/MEHRFAMILIENHAUS 2015 BIS 2019



Datengrundlage: Immobilienmarktbericht 2019
Berechnungen/Darstellung: Timourou

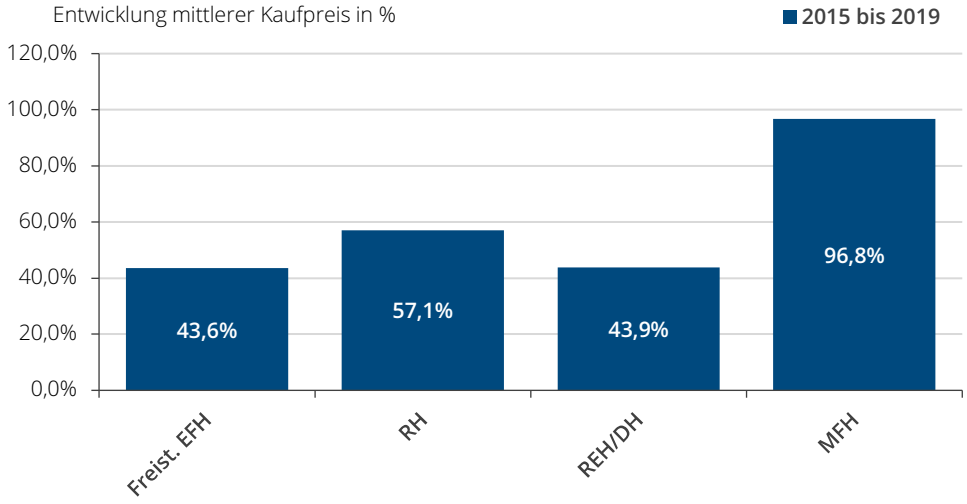
KAUFPREISE FÜR BESTANDS-EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER STARK ANGESTIEGEN

Die Zahl der Käufe von Bestands Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit 2015 insgesamt leicht um 7 % angestiegen. Für freistehende Häuser lag die Steigerung mit 28,7 % deutlich darüber. Reihenhäuser dagegen wurden 2019 deutlich weniger als noch 2015 nachgefragt (-18,1 %). Im Durchschnitt wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2019 ein hoher Preis von 753.542 € erzielt. Das entspricht einer Preissteigerung von weiteren 44 % seit 2015. Ähnlich stark stiegen die Preise für Reihenend- und Doppelhäuser, für Reihenhäuser stieg der Kaufpreis noch stärker (+57 %) (▶siehe ABB. 26). Für letztgenanntes Segment aber lagen 2019 die Preise im Mittel deutlich niedriger als für freistehende Häuser (494.308 bzw. 416.075 €).

Auch die Zahl der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser ist zurückgegangen (-30 %). Am stärksten von allen Bestandsimmobilien stieg der Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser - um fast das Doppelte, was auch den Rückgang der Käufe mit erklären kann.

ABB. 26

KAUFPREISENTWICKLUNG FÜR VERSCHIEDENE BESTANDSIMMOBILIEN-TYPEN 2015 BIS 2019



Datengrundlage: Immobilienmarktbericht 2019
Berechnungen/Darstellung: Timourou

2.2.4 NEUBAUTÄTIGKEIT

VIELE BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN, SEHR WENIGE BEI HÄUSERN

Die Neubautätigkeit bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist von 2015 auf 2016 stark auf 794 Neubauwohnungen angestiegen. Hintergrund war der Beginn des Neubaus im Hublandquartier, welcher auch in den Folgejahren anhielt. Seit 2019 sind bereits deutlich weniger Baufertigstellungen zu verzeichnen gewesen. Dagegen wurde im Einfamilienhaussegment seit 2013 sehr wenig gebaut, im Vergleich ist die Zahl 2019 sogar noch niedriger ausgefallen (▶siehe ABB. 27).[27] Damit hat sich nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik in Summe der Wohnungsbestand seit 2013 um 419 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und um 2.981 neue Wohnungen im Mehrfamilienhaus erhöht (insgesamt: ca. +3.400 neu gebaute Wohnungen). Hinzukommen Wohnungen, die im Bestand entstanden. Die Bautätigkeit und Vergrößerung des Wohnungsbestandes führte jedoch durch den gleichzeitig erfolgenden Anstieg der Haushaltezahl in ähnlicher Größenordnung nicht zu einer Marktentspannung. Dafür hätte mehr gebaut werden müssen (▶siehe Abbildung 3 und 4 im Anhang).

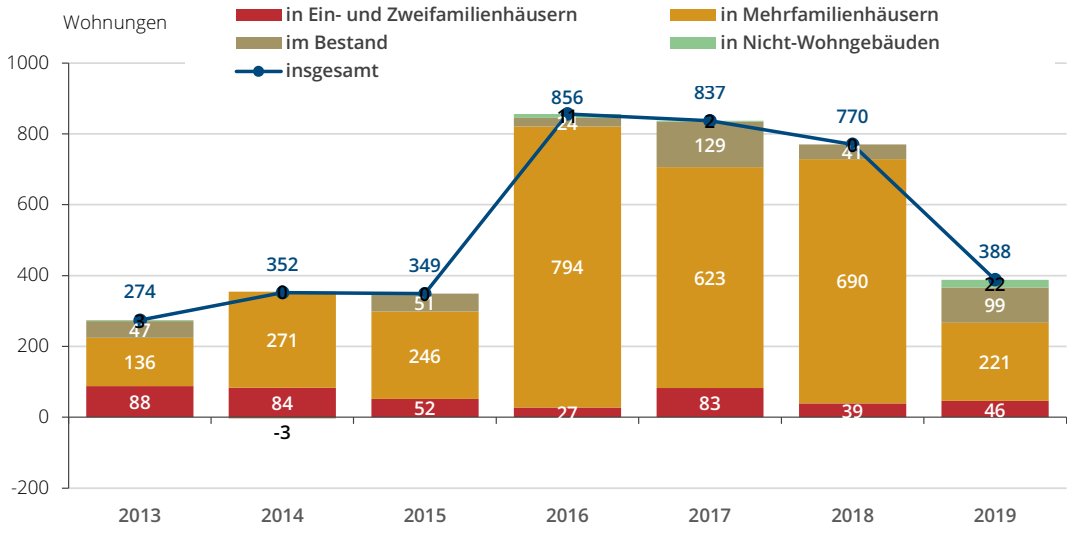
Bereits seit 2016 geht die Zahl der Baugenehmigungen, die die Stadt für Mehrfamilienhauswohnungen erteilte, aber deutlich zurück (von 2016 1.019 auf 2019 264 Wohnungen).[28] Damit ist abzusehen, dass auch die Zahl der real erfolgenden Baufertigstellungen zumindest für die nächsten zwei bis drei Jahre wieder sinken wird. Für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern dagegen dürfte sie konstant niedrig bleiben.

[27] Die Zahl der Baugenehmigungen blieb mit durchschnittlich 50 Ein- und Zweifamilienhäusern parallel dazu seit 2013 niedrig auf gleichem Niveau (Quelle: Stadt Würzburg).

[28] Zuvor war die Zahl der Baugenehmigungen durch den großen Marktanteil im Hubland liegender potenzieller Wohnungen zwischen 2013 und 2016 deutlich angestiegen. Mit geringer werdendem Angebot im Hubland sank also auch die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhauswohnungen bis 2019 wieder auf das Niveau von 2013 (260 bzw. 264). (Quelle: Stadt Würzburg)

ABB. 27

BAUFERTIGSTELLUNGEN 2013 BIS 2019 ABSOLUT



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

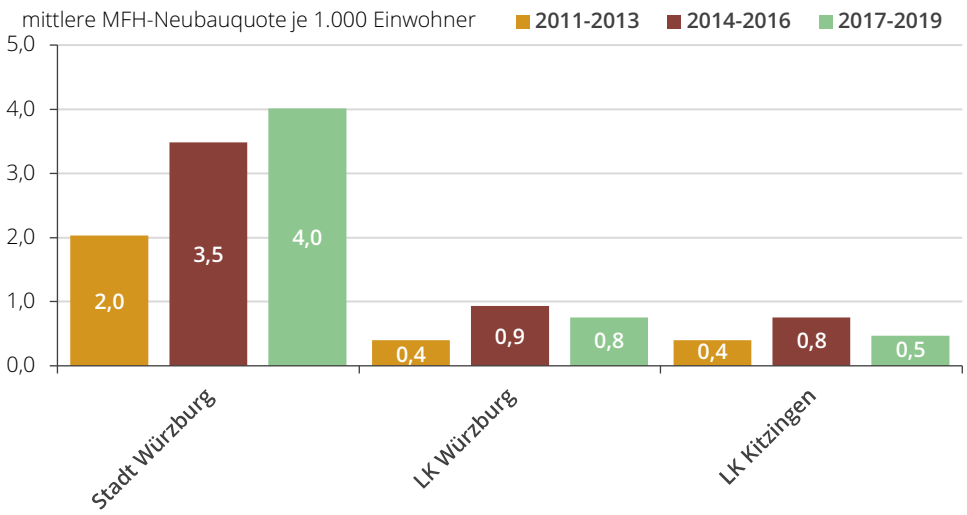
STARKE WOHNUNGSNEUBAUQUOTEN IM STADT-UMLAND-VERGLEICH

Das Niveau der Bautätigkeit schwankt im Zeitverlauf, zum Beispiel durch die (einmalige) Ausweisung größerer Baugebiete oder unterschiedliche Bau- und Finanzierungsrahmenbedingungen. Deswegen bietet sich an, die Bautätigkeitsquoten als gemittelte Werte angegeben, um starke Schwankungen zu glätten.

Der Vergleich der Neubauquoten im Mehrfamilienhaus zeigt eine im Vergleich zum Umland wesentlich stärkere Bautätigkeit. Im Mittel 2017 bis 2019 lag die Quote bei 4,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner und erreichte damit einen Höchststand seit 2011. Damit ist die Bautätigkeit in diesem Segment um 49 % angestiegen. Im Gegensatz dazu stagnierte die Bautätigkeit für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Landkreis Würzburg und dem Landkreis Kitzingen auf sehr niedrigem Niveau (▶siehe ABB. 28).

ABB. 28

MITTLERE MEHRFAMILIENHAUS-NEUBAUQUOTE JE 1.000 EINWOHNER 2011 BIS 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

VERLUST VON BAUWILLIGEN FAMILIEN AN DEN LANDKREIS (EINFAMILIENHAUS)

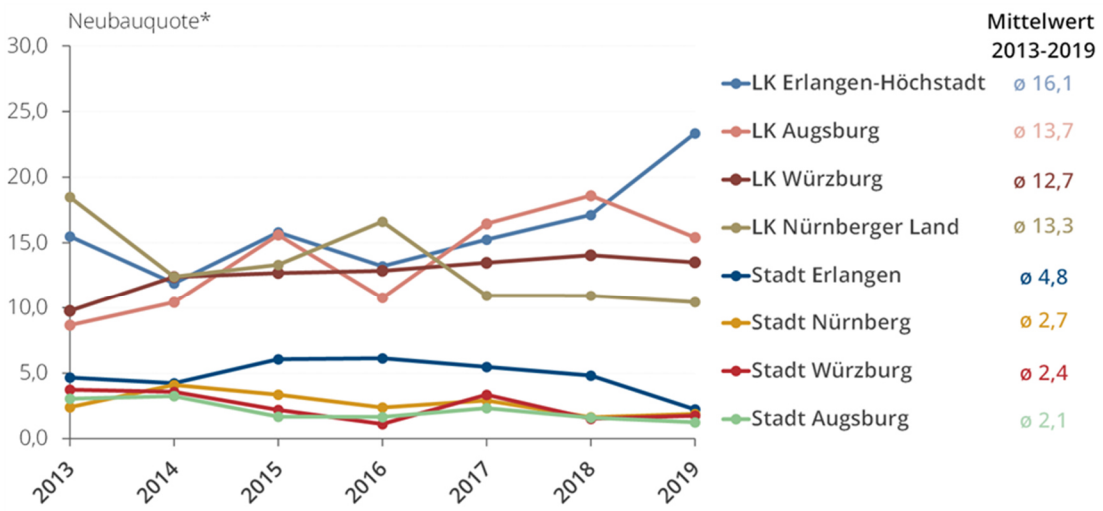
Im Mittel 2017 bis 2019 lag die Neubauquote im Einfamilienhaussegment in der Stadt bei 2,2 je 1.000 Einwohner der Altersklasse 30 bis unter 45, die im Wesentlichen Träger des Hausbaus ist. Das ist im Stadt-Umland-Vergleich wenig, was auf der Karte (▶siehe ABB. 31) deutlich wird. Im Landkreis Würzburg insgesamt lag der Wert im gleichen Zeitraum bei 13,7, mit steigender Tendenz – in den allianzfreien Gemeinden (9,4) und der Allianz MainDreieck (9,6) am niedrigsten.[29] Damit wird im Zusammenhang mit der Wanderungsstatistik ersichtlich, dass der Stadt durch Suburbanisierung Einwohner verloren gehen.

NIEDRIGE BIS MODERATE EINFAMILIENHAUS-NEUBAUQUOTE BAYERN- UND DEUTSCHLAND-WEIT

Im Vergleich ähnlicher Stadttypen deutschlandweit liegt in Würzburg in Summe eine für den Stadttyp niedrige bis mittlere Neubautätigkeit vor. Aber auch im Vergleich 2013 bis 2019 mit bayerischen Städten ist dieses Bild zu erkennen (▶siehe ABB. 29). Damit wird in Würzburg ähnlich viel gebaut wie in der Stadt Nürnberg. Die Stadt Erlangen dagegen konnte in den vergangenen Jahren deutlich mehr Bautätigkeit verzeichnen, die jedoch bis 2019 auf einen ähnlichen Wert wie der der Stadt Würzburg zurückging.

ABB. 29

VERGLEICH DER EINFAMILIENHAUS-NEUBAUQUOTE BAYERISCHER STÄDTE 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

* Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren

[29] Auch im Landkreis Kitzingen lag die Neubauquote 2017 bis 2019 etwa drei Mal so hoch wie in der Stadt Würzburg und stieg ebenfalls.

ABB. 30

NEUBAUQUOTE JE 1.000 EINWOHNER DER ALTERSKLASSE 30 BIS UNTER 45 JAHRE (EINFAMILIENHAUS)

Neubauquote von 2011 bis 2019

- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 bis unter 20
- 20 und mehr
- interkommunale Allianzen

Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

2.2.5 ANALYSE DER WOHNBAUPOTENZIALE 2021

Die Stadt Würzburg ist derzeit dabei, ihren Flächennutzungsplan (FNP) zu aktualisieren. Dafür wurde auch der Pool möglicher Wohnbauflächen sondiert. Im Folgenden soll auf dieser Basis das verfügbare Wohnbaupotenzial als Anzahl der möglichen Wohnungen für Einfamilienhauswohnungen und Mehrfamilienhauswohnungen dargestellt werden (▶siehe Karte 5 im Anhang). [30] Bei den Zahlen handelt es sich um gerundete Werte mit dem Stichtag 14.7.2021. In die Abschätzung wurden einbezogen:

- Gebiete, für die aktuell Baurecht geschaffen wird (B-Plan-Verfahren),
- bestehende B-Plan-Gebiete, die noch nicht vollständig bebaut sind (Restflächen) sowie
- Siedlungserweiterungsflächen, die bisher im FNP noch nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

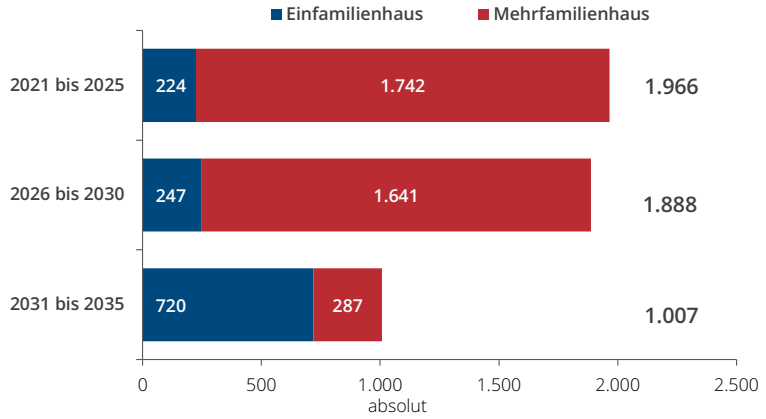
Für die einzelnen Flächen werden durchschnittliche Bebauungsdichten angenommen, was zu rechnerisch exakten Werten führt und daher als **rechnerisches Potenzial** bezeichnet wird. Wie eine Wohnbaufläche zukünftig tatsächlich bebaut wird, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Im Ergebnis kann im Einzelfall die realisierte Wohnungszahl von der rechnerischen nach oben oder unten abweichen. In der Praxis gleichen sich in der Summe aller Flächen die Abweichungen weitgehend aus. Vor diesem Hintergrund im Folgen-den die exakt dargestellten Werte stets als Größenordnungen zu verstehen.

Im Ergebnis liegt für die benannten Flächen das Potenzial an Wohnungen, die bis 2035 auf den Markt kommen könnten, bei insgesamt etwa 4.900 Wohnungen, davon rund 1.200 Wohnungen in Einfamilienhäusern und rund 3.700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.[31] Etwa zwei Drittel der Potenziale liegen im Innenbereich, entsprechend nur ein Drittel im Außenbereich.

Diese Potenziale wurden hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Priorisierung einem kurz-, mittel- oder langfristigen Zeitraum zugeordnet (▶siehe ABB. 31). Dabei wird deutlich, dass bis 2030 mit 480 Einfamilienhauswohnungen in diesem Segment nur wenig Potenzial vorhanden ist, welches dann aber im letzten Zeitraum ab 2031 deutlich zunehmen kann (720 Wohnungen). Dies ist vor allem auf Flächen in Rottenbauer zurückzuführen. Für das Potenzial an neuen Mehrfamilienhauswohnungen ist es genau umgekehrt: Bis 2030 sind ausreichend Bauflächen vorhanden, auf denen umfangreich Wohnungen entstehen und an den Markt gehen könnten (3.400 Wohnungen). Ab 2031 sinkt das Potenzial bei Ausnutzung der zuvor verfügbaren Flächen jedoch deutlich auf nur rund 300 Wohnungen.

ABB. 31

RECHNERISCHES WOHNBAUPOTENZIAL IN EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSERN (STAND: 14.07.2021)



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

[30] Es wird auf den frühest möglichen Vermarktungstermin des Wohnraums abgestellt.

[31] Stand – letzte Korrektur 14.7.2021.

VORRAUSSICHTLICH NICHT ALLE POTENZIALE UMSETZBAR

Das rechnerische Potenzial ist ein theoretisches, denn es wird von einem Optimalfall ausgegangen, bei dem alle Wohnbauprojekte, die in die Aufstellung eingeflossen sind, auch umgesetzt werden und die angenommene Zahl an Wohnungen entstehen. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen jedoch, dass immer wieder einzelne Wohnbauflächen später, teilweise oder gar nicht entwickelt werden. Ursachen dafür können finanzielle Schwierigkeiten, veränderte Eigentumsverhältnisse, geänderte Eigentümerstrategien, unvorhergesehene Hemmnisse etc. sein. Im Ergebnis wird das realistische Potenzial – also die Flächen, die bis 2035 tatsächlich an den Markt kommen werden – kleiner sein als das theoretische. Wie mit diesem Punkt strategisch umgegangen werden kann, wird in Kapitel 8.2 aufgezeigt.

WEITERE POTENZIALE IM BESTAND

Neben den aufgeführten Flächen gibt es weitere Wohnbaupotenziale im Innenbereich. Dazu gehören

- freie Bauflächen im Innenbereiches, die nach § 34 BauGB bebaubar wären
- minderbebaute Flächen
- stärkere Flächenausnutzung durch Ersatzneubau, Nachverdichtung
- Dachgeschossausbau

Eine genaue Übersicht über diese Wohnbauflächenpotenziale wird von der Stadtplanung sukzessive erarbeitet. Ihre Erfassung ist jedoch mit zahlreichen Unwägbarkeiten und enormen Aufwänden verbunden. Beispielsweise wurde für den Teilbereich der Baulücken 2017 eine Erfassung durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein bestehendes Potenzial von 347 Flächen mit einem Potenzial für Wohnungsbau von etwa 809 Wohnungen ermittelt.

Aber auch diese Potenziale sind nur theoretische, da es eine Reihe von objektiven und subjektiven Hindernissen für die Mobilisierung dieser Flächen für die Wohnbebauung gibt (▶siehe dazu ausführlicher Kapitel 6.7). Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass das realistische Potenzial deutlich kleiner ist, aber über 10 bis 15 Jahre durchaus 30 bis 40 % der Baulücken an den Markt kommen können, was also ca. 300 Wohnungen entsprechen würde.

Bei minderbebauten Flächen und Ersatzneubauten gibt es bereits eine Nutzung, die durch eine neue Wohnnutzung ersetzt werden soll. Auch dies ist mit erheblichen Hemmnissen verbunden und wird deswegen in zahlreichen Fällen unterbleiben. Zudem hat sich beim Ersatzneubau der letzten Jahre in Würzburg gezeigt, dass sich die Zahl der Wohnungen kaum verändert hat, jedoch die Qualität und Größe der Wohnungen.

Insgesamt wird auf Basis der in den vergangenen Jahren erfassten Bautätigkeit von grob geschätzt einem Potenzial von etwa 40 bis 50 Wohnungen pro Jahr (überwiegend Mehrfamilienhaus) ausgegangen. Da die Nachverdichtung wesentlich von Eigentümerentscheidungen abhängt, können Wohnungszugänge von Jahr zu Jahr stark schwanken. Zu guter Letzt nimmt das Potenzial im Innenbereich naturgemäß im Zeitverlauf ab.

Instrumente und Strategien zur besseren Nutzung von Bestandspotenzialen finden sich in Kapitel 6.7.

2.3 WOHNUNGSMARKTVERFLECHTUNG MIT DEM LANDKREIS WÜRZBURG

LOKOMOTIVE WÜRZBURG

Wohnungsmärkte machen nicht an Stadt- und Gemeindegrenzen Halt. Der Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg ist seit Jahren durch eine wachsende Nachfrage gekennzeichnet, gleichzeitig ist das Angebot knapp, im Ergebnis ist der Wohnungsmarkt angespannt, Mieten und Preise steigen.

Auf der Suche nach passendem Wohnraum kommen für die Nachfrager auch Wohnungen in benachbarten Kommunen infrage. Die Wohnungsmarktentwicklungen in den Kommunen des

Landkreises hängen also stark von der Entwicklung in der Stadt Würzburg ab.

Dass sich der Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg immer mehr in den Landkreis ausdehnt, zeigt sich auch an einer ähnlichen Baustruktur in den direkt an die Stadt angrenzenden Kommunen. So nimmt auch die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Landkreis Würzburg zu.

WEITERES WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Wichtigste Gründe für mehr Zuzüge – und damit wachsende Nachfrage – sind die wirtschaftliche Entwicklung und der Bedarf an Arbeitskräften. Auch hier ist die Stadt Würzburg wichtigster Arbeitsort der Region. Aber in zahlreichen Städten und Gemeinden im Landkreis Würzburg nimmt die Bedeutung als Wirtschaftsstandort zu.
Mit der Ansiedlung oder Ausweitung von Gewerbe stellt sich stets die Frage, ob die Arbeitskräfte in der gleichen Kommune wohnen können oder wollen oder auf benachbarte Kommunen ausweichen. Was in der einen Kommune passiert, hat also auch Auswirkungen auf andere Kommunen.

STARKE EIGENTUMSBILDUNG

Zuzug und wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre haben auch zu einem Anstieg der Eigentumsbildung vorranging in Form eines Einfamilienhauses geführt. Die Flächenknappheit in der Stadt und das Bodenpreisgefälle zwischen Stadt und Landkreis haben dazu geführt, dass insbesondere Familien in den Landkreis Würzburg abgewandert sind, um sich dort das gewünschte Wohnen im Einfamilienhaus zu verwirklichen. Von der Suburbanisierung haben die Kommunen des Landkreises profitiert. Entsprechend verzeichnet der Landkreis in den vergangenen Jahren ein auf diesen Zuzug zurückzuführendes Bevölkerungswachstum.

Auch in diesem Marktsegment stehen die Kommunen in Konkurrenz zueinander: Kann sich eine junge Familie den Einfamilienhausbau in der eigenen Kommune nicht leisten oder gibt es dafür keine geeigneten Flächen, versucht sie dies in einer Nachbarkommune.

DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Die Wohnungsnachfrage ändert sich auch bei der Bevölkerung, die bereits in Stadt und Landkreis wohnen. Insbesondere die weitere Singularisierung der Haushalte und die Alterung der Bevölkerung – vor allem im Landkreis – führen auf der einen Seite zu einer stärkeren Nachfrage nach kleineren und altersgerechten Wohnungen. Auf der anderen Seite birgt der Generationswechsel das Risiko von Leerständen insbesondere in den großen Höfen und Altbauten.

FLÄCHENKNAPPHEIT

Das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum der Stadt Würzburg in den vergangenen Jahren stößt auf eine zunehmende Flächenknappheit. Auch im Landkreis führt die hohe Einfamilienhausbautätigkeit– insbesondere in den stadtnahen Kommunen – zu zunehmender Flächenknappheit. Mit der starken Nachfrage geht ein Anstieg der Grundstückspreise einher, was in einigen Kommunen die Konkurrenz zwischen Zuziehenden und Einheimischen um knappe Flächen verstärkt.

GRAD DER VERFLECHTUNG JE NACH ANGEBOT IN DER STADT

Doch nicht nur die direkt an die Stadt angrenzenden Gemeinden sind mit dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg verflochten. Denn wenn ein Nachfrager in der Stadt Würzburg keine passende Wohnung oder kein passendes Haus findet, sucht er auch in anderen Gemeinden. Je nachdem, wo er diese finden kann, wird er näher an der Stadt bleiben oder weiter wegziehen. Dies wird als Wohnungsmarktverflechtung bezeichnet. Der Verflechtung liegt der Prozess der Suburbanisierung – Wanderungsbewegungen aus der Stadt ins Umland – zugrunde und damit eng verbunden das aus der Stadt Hinauswachsen des Wohnungsmarktes, ganz besonders im Einfamilienhausbereich. Die Würzburger Suburbanisierung zeigt sich entsprechend auch im Niveau des Wanderungssaldos der einzelnen Altersgruppen. So wandern immer mehr Familien in den Landkreis Würzburg ab (▶siehe ABB. 32).

Die Bedeutung der Verflechtung zwischen dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg und dem Landkreis soll im Folgenden untersucht werden. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie weit der

ABB. 32

ZUZUGSQUOTEN IM LANDKREIS WÜRZBURG (MITTELWERT 2017 BIS 2019)

Zuzugsquote* 2017 bis 2019

- bis unter 3,5
- 3,5 bis unter 5,5
- 5,5 bis unter 7,5
- 7,5 und mehr
- interkommunale Allianzen

*Bezogen auf 100 Einwohner

Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg tatsächlich in den Landkreis hineinragt und welche Gemeinden wie stark mit diesem verflochten sind. Die Analyse der Wohnungsmarktverflechtung ist Grundlage für die strategische Entscheidung, wie zukünftig mit dem Stadt-Umland-Verhältnis umgegangen werden soll.

WOHNUNGSMARKTTYPISIERUNG NACH BESTIMMTEN INDIKATOREN

Um typische Wohnungsmarktstrukturen im Landkreis Würzburg und damit die Verflechtung mit der Stadt Würzburg aufzeigen zu können, wird eine Typisierung der 52 Gemeinden des Landkreises nach Art ihrer Wohnungsmärkte vorgenommen.[32] Die Wohnungsmarkttypisierung erfolgt anhand einer qualitativen Zuordnung nach bestimmten Wohnungsmarktmerkmalen. Die Wohnungsmärkte innerhalb eines Typs sind im Detail zwar verschieden, aber ähneln sich hinsichtlich bedeutender Indikatoren. Vor allem sind sich Wohnungsmärkte eines Typs ähnlicher als Wohnungsmärkte eines anderen Typs.

- **Indikator 1: Anbindung und Erreichbarkeit der Kernstadt - besser angebundene Gemeinden sind stärker mit der Stadt Würzburg verflochten**
  Wohnungsmarktverflechtung bedeutet, dass es neben dem Interesse an der neuen Wohnortgemeinde im Landkreis Würzburg auch weiter starke Bezüge zur Stadt Würzburg gibt. Häufig ist der Hauptbezug der Arbeitsplatz, was anhand von Pendlerbewegungen verdeutlicht werden kann. Damit ist für viele ins Umland ziehende Haushalte der Wunsch nach einer guten Erreichbarkeit der Kernstadt verbunden. Die Verkehrsinfrastruktur ist also Indikator für den jeweiligen Grad der Verflechtung der einzelnen Gemeinden mit der Stadt Würzburg.

- **Indikator 2: Bevölkerungsentwicklung und Zuzugsquoten – Verflechtung zeigt sich durch Positive Einwohnerentwicklung und hohe Zuzugsquoten**
  Ein weiterer wichtiger Indikator ist die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden. Stark verflochtene Gemeinden zeichnen sich durch eine günstigere Einwohnerentwicklung aus. Diese entsteht durch den Zuzug aus Würzburg. Die Zuzugsquoten je 100 Einwohner und damit die Verflechtung nehmen mit zunehmender Entfernung von der Stadt und ungünstigerer verkehrlichen Lage ab (▶siehe Indikator 3).

  Die stärkste Wohnungsmarktverflechtung besteht im Einfamilienhaussegment. Beim Vergleich der Neubauquoten im Verlauf der Jahre zwischen 2011 und 2019 wird deutlich, dass die Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich insgesamt deutlich zugenommen hat und zumeist höher als für den zu erwartenden Eigenbedarf aus den Gemeinden heraus ist. Hohe Neubauquoten betrafen zunächst vor allem nahe der Stadt gelegene Gemeinden, zunehmend aber auch weiter entfernte Gemeinden im Landkreis.

- **Indikator 3: Neubauquote - Über Eigenbedarf hinaus gehende Bautätigkeit bedeutet Verflechtung**
  Die stärkste Wohnungsmarktverflechtung besteht im Einfamilienhaussegment. Beim Vergleich der Neubauquoten im Verlauf der Jahre zwischen 2011 und 2019 wird deutlich, dass die Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich insgesamt deutlich zugenommen hat und zumeist höher ist als für den Eigenbedarf aus den Gemeinden hervorgeht. Hohe Neubauquoten betrafen zunächst vor allem nahe der Stadt gelegene Gemeinden, zunehmend aber auch weiter entfernte Gemeinden im Landkreis.

Weitere Indikatoren für die Wohnungsmarkttypisierung sind beispielsweise

- die absolute Zahl der gebauten Einfamilienhäuser,
- das Mietpreisniveau,
- die landschaftliche Lage,
- der Anteil an Mehrfamilienhäusern oder wie städtisch eine Gemeinde ist
- und welche zentralen Funktionen, wie Bildungsinfrastruktur, Einzelhandel und Ähnliches, vorhanden sind.

[32] Diese entspricht nicht einer Typisierung der Gemeinden oder Städte hinsichtlich ihrer rein siedlungsstrukturellen Merkmale oder zentralen Funktionen.

EINORDNUNG DER GEMEINDEN IN WOHNUNGSMARKTTYPEN

Die Auswertung der Wohnungsmarktmerkmale und Zuordnung zu Wohnungsmarkttypen erfolgt nicht auf Basis verschiedener Wertgrenzen und -einteilungen, sondern durch das Zusammenspiel aus den verschiedenen Indikatoren. Im Ergebnis konnten sechs verschiedene Wohnungsmarkttypen im Landkreis Würzburg festgestellt werden:

- Der Wohnungsmarkttyp **Stadt im Landkreis** ist neben seinen zentralen Funktionen von einem ausgeprägten Mietwohnungsmarkt gekennzeichnet. Er ist jedoch wenig mit der Stadt Würzburg verflochten und funktioniert eigenständig.
- Die **Würzburger Stadtrandgemeinde** ist hingegen stark mit dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg verflochten. Sie weist ebenfalls einen bedeutenden Mietwohnungsmarkt auf und befindet sich räumlich direkt an die Stadt Würzburg angrenzend. Diesem Typ zugeordnete allianzfreie Gemeinden weisen ein insgesamt höheres Mietpreisniveau auf, welches sich bereits dem Würzburger Wohnungsmarkt annähert.
- Die einfache **Siedlung** besteht aus einem historischen Ortskern und relativ großen Einfamilienhaussiedlungen. Sie ist mit der Stadt Würzburg als reiner Wohnstandort vor allem im Einfamilienhausbereich verflochten, was sich unter anderem an der höheren Zahl an Aus- als an Einpendlern zeigt.
- Zusätzliches besonderes Merkmal der **Siedlung +** ist eine attraktive landschaftliche Lage, die von den Wohnraumnachfrager bevorzugt wird.
- Der Wohnungsmarkttyp **Siedlung W+** unterscheidet sich von der Siedlung als wichtiger Wirtschaftsstandort mit Funktionen wie größere Gewerbeflächen. Eine Gemeinde des Typs Siedlung W+ ist nicht nur hinsichtlich des Wohnungsmarktes, sondern auch im gewerblichen Bereich mit der Stadt Würzburg verflochten.
- Im klassischen **Dorf** dominiert die historische Baustruktur. Die aufzufindenden Neubauten entsprechen überwiegend dem Eigenbedarf, Zuzug ist weniger relevant. Der Wohnungsmarkttyp Dorf ist äußerst gering mit dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg verflochten.

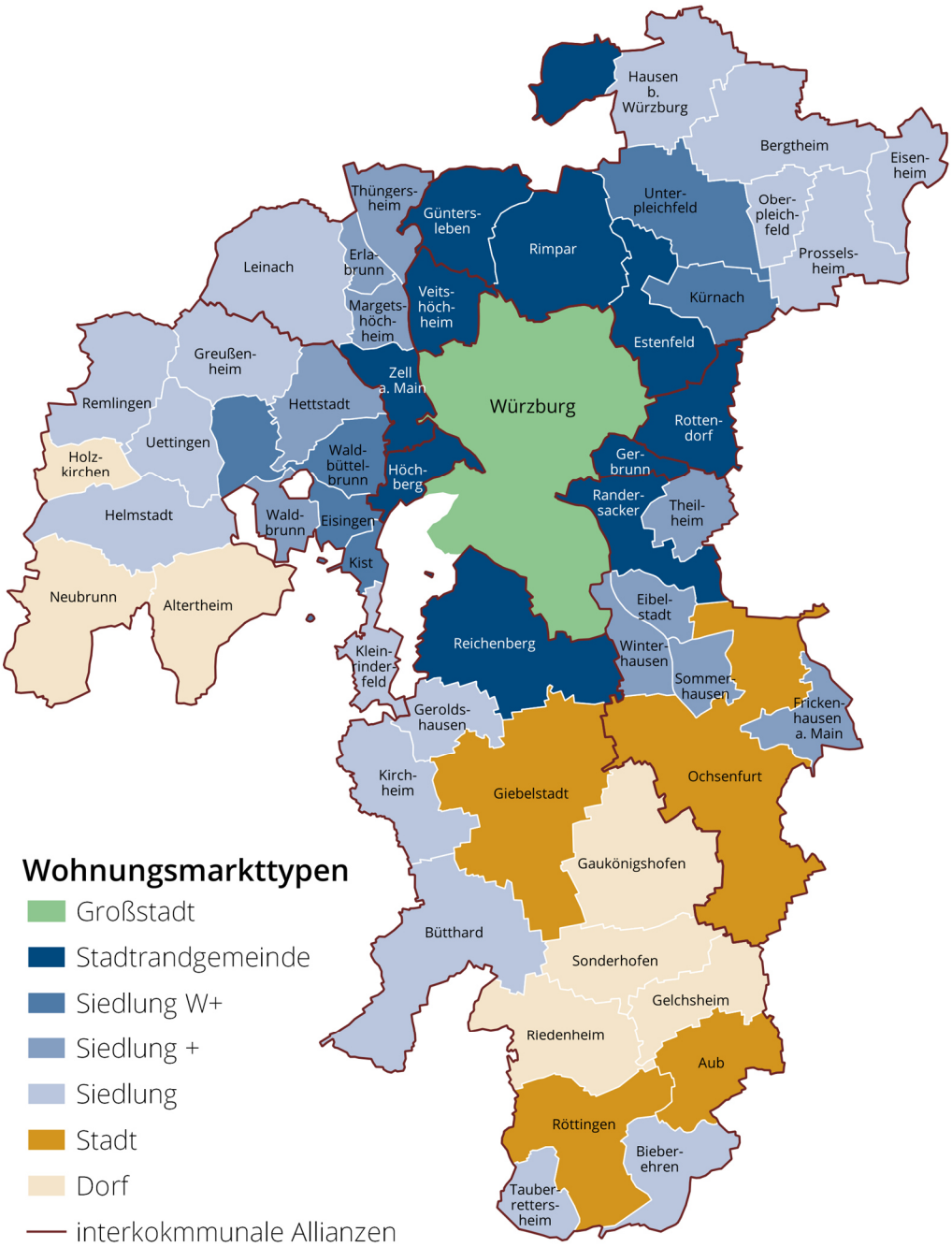
Die abgebildete Karte zeigt die Zuordnung der Gemeinden und damit die Verteilung der Wohnungsmarkttypen im Landkreis Würzburg (▶siehe ABB. 33). Daraus wird (anhand der abgestuften Blautöne) ersichtlich, wie der Grad der Verflechtung von der Stadtrandgemeinde über die Siedlung W+ und Siedlung + hin zur Siedlung fast konzentrisch von der Stadt Würzburg bis hin zu den randlichen Gebieten des Landkreises abnimmt. Sowohl der Wohnungstyp Stadt als auch Dorf, vor allem nahe der südlichen und westlichen Grenze des Landkreises gelegen, sind nur sehr gering mit der Stadt Würzburg verflochten (in Gelbtönen dargestellt).

INTENSITÄT DER WOHNUNGSMARKTVERFLECHTUNG DYNAMISCH

Die Wohnungsmarkteinordnung einer Gemeinde ist nicht als fix zu verstehen. Sie hängt einerseits von der Größe des Angebotes in der Stadt Würzburg und den stadtnahen Gemeinden sowie andererseits von der Intensität der Nachfrage ab und zu guter Letzt auch von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Derzeit ragt der Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg weit in den Landkreis hinein – das Angebot, insbesondere im Einfamilienhaussegment, in der Stadt Würzburg ist knapp, die Nachfrage hoch. Wenn jedoch die Nachfrage zurückgeht, nimmt die Verflechtung insgesamt ab. Das heißt, dass ein Nachfragerückgang zuerst in den Gemeinden stattfinden wird, die am wenigsten mit dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg verflochten sind. Während in stark verflochtenen Gemeinden die Nachfrage erst später oder gar nicht zurückgeht. Die Indikatoren Neubautätigkeit und Zuzugsquote lassen jedoch nur dann eindeutig auf Nachfrage und Entwicklung der Intensität der Verflechtung schließen, wenn jeweils ausreichend Bauland zur Verfügung steht.

ABB. 33

WOHNUNGSMARKTTYPEN IM LANDKREIS WÜRZBURG



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

2.4 GESAMTFAZIT DER WOHNUNGSMARKTANALYSE: EIN ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT

Trotz der starken Bemühungen der vergangenen Jahre hat die Zunahme des Wohnraumangebotes mit der steigenden Zahl an Haushalten nicht Schritt gehalten. Damit hat sich der Wohnungsmarkt weiter angespannt.

Bereits im Handlungskonzept 2015 wurde für die Stadt Würzburg ein angespannter Wohnungsmarkt attestiert. Angespannt bedeutet, dass das Wohnraumangebot im Verhältnis zur Zahl der Haushalte knapp ist und maximal eine Fluktuationsrate von 2 % des Bestandes umfasst. Sind Wohnungen knapp, kommt es zu Knappheitspreisen, die Mieten steigen. Ein Anstieg der Mieten setzt bereits bei einer Leerstandsquote von 3 bis 4 % ein und der Markt beginnt, sich anzuspannen.

Im Handlungskonzept 2015 wurde ein Neubaubedarf von durchschnittlich 360 Wohnungen (untere Prognose-Variante) bis 530 Wohnungen (obere Variante) berechnet und zugleich von einer Zunahme der Zahl der Haushalte zwischen 2013 und 2019 von rd. 2.500 (untere Variante) ausgegangen.

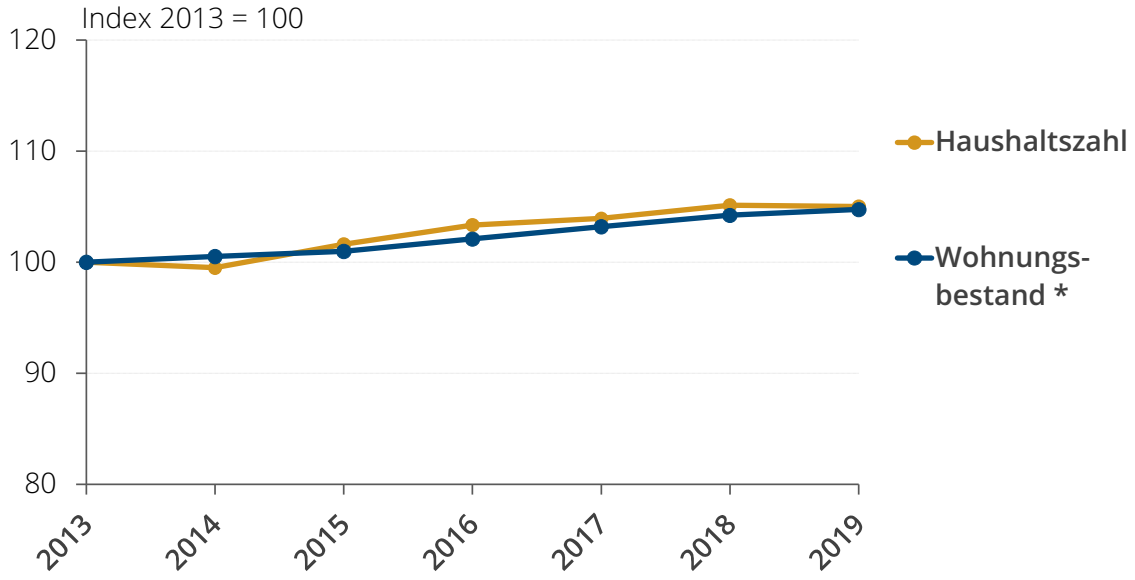
Wie aus den Kapiteln 2.1 bis 2.3 ersichtlich wird,

- war in Würzburg eine hohe Bautätigkeit zu verzeichnen, der Wohnungsbestand nahm um 3.600 Wohnungen oder durchschnittlich 600 Wohnungen pro Jahr zu.
- Allerdings ist gleichzeitig die Zahl der Haushalte mit +3.900 bzw. durchschnittlich + 650 pro Jahr stärker gestiegen. Dies lag am Zuzug, darunter auch Geflüchtete, aber auch am Haushaltsverkleinerungsprozess.
- Entsprechend sind auch die Mieten stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Der Markt ist also weiter angespannt geblieben. Dies kommt auch in der Suburbanisierung und der Umlandverflechtung zum Ausdruck, die gleichfalls weiter zugenommen haben.

ABB. 34

INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE UND DER WOHNUNGEN 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg, Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

*Bayerisches Landesamt für Statistik

3 MARKTSEGMENTE UND ZIELGRUPPEN

Im Folgenden werden die zuvor gewonnenen Erkenntnisse inhaltlich zu Marktsegmenten verdichtet, weil ein Wohnungsmarkt stets aus unterschiedlichen Teilmärkten besteht, denen verschiedene Angebote und Nachfragergruppen zugeordnet werden können.

Im Detail umfasst ein Marktsegment

- Wohnungsbestände, die sich hinsichtlich der Bauform, der Rechtsform (Miete/Eigentum), der (Miet-)Preissegmente, der Wohnlage/ des Wohnumfeldes sowie besonderer Ausstattungsmerkmale ähneln;
- spezifische Nachfragergruppen, die sich hinsichtlich des Haushaltstyps, ihrer ökonomischen
- Situation (Kaufkraft) sowie ihrer Wohnwünsche voneinander unterscheiden;
- räumliche Schwerpunkte innerhalb der Stadt.

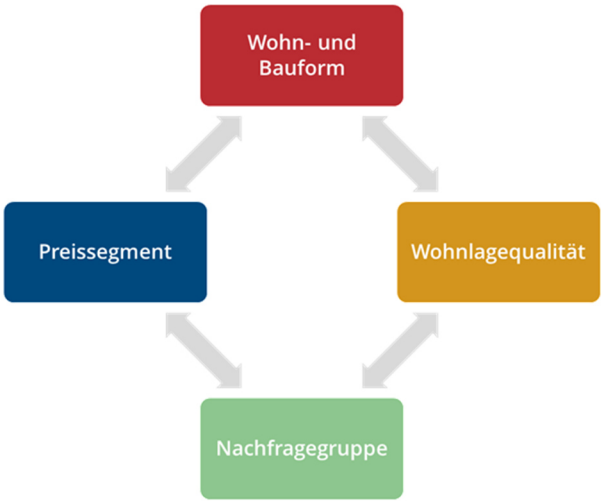
Die Bildung von Marktsegmenten ist aus den folgenden Gründen sinnvoll:

- So können beispielsweise in einer Stadt für den gesamten Wohnungsmarkt zwar ausreichend Wohnungen vorhanden sein, während gleichzeitig Teilmärkte durch Überangebote oder Defizite, zum Beispiel bei preiswerten Wohnungen, gekennzeichnet sein können. Dies erklärt dann auch die Entstehung einer möglichen qualitativen Zusatznachfrage.
- Nachfrager interessieren sich überwiegend für Wohnungen innerhalb eines Marktsegmentes- die Standorte des entsprechenden Wohnungsangebotes stehen damit in Konkurrenz zueinander, die übrigen Wohnungen aber nicht.
- Auch bei der Entwicklung neuer Standorte kann eingeschätzt werden, welche Marktsegmente sich am ehesten platzieren lassen, denn nicht alle Angebote werden von allen Nachfragern gleichermaßen akzeptiert.
- Da die Marktsegmente auch eine räumliche Komponente enthalten, lassen sie sich gut mit den Zielen der Stadtentwicklung verknüpfen.
- Aus den Wohnungsmarktsegmenten lässt sich ableiten, für welche einzelnen Zielgruppen Handlungsbedarf besteht und welche Instrumente besonders gut geeignet sind.

Entsprechend erlaubt dieser methodische Ansatz eine gute Justierung der wohnungspolitischen Instrumente nach Marktsegmenten. Insgesamt bilden die Marktsegmente also eine gute Basis für eine nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung und damit die Ableitung eines entsprechenden Handlungsprogramms.

ABB. 35

MERKMALE ZUR ABGRENZUNG VON WOHNUNGSMARKTSEGMENTEN



Darstellung: Timourou

Die Bildung der Marktsegmente erfolgt anhand der vorliegenden statistischen Daten, der Mietpreisanalysen und eigener gutachterlicher Einschätzungen unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Im Ergebnis stellen die Marktsegmente eine qualitative Beschreibung des Angebotes mit den dazugehörigen wesentlichen Zielgruppen dar.

Für die Stadt Würzburg kann der Markt in die zuvor dargestellten fünf wesentlichen Marktsegmente aufgegliedert werden.

- Das größte Segment bildet geschätzt das „Mittlere Mehrfamilienhaussegment" (ca. 40 %). Darin enthalten sind Miet- und Eigentumswohnungen. Schwerpunktmäßig finden sich diese Bestände in den zentralen Stadtteilen Altstadt, Sanderau, Zellerau und Frauenland.
- Jeweils etwa 20 % machen das „Preiswerte Wohnen" (Mietwohnen) (Schwerpunkt Lindleinsmühle, Heuchelhof, Heidingsfeld) und
- das „Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus" (Eigentum) (Schwerpunkt in randlichen Stadtteilen Dürrbachtal, Lengfeld, Steinbachtal, Versbach, Rottenbauer, Lengfeld) aus.
- Mit etwa 15 % fällt das „Junge Wohnen" (Mietwohnen) eher kleiner aus (Schwerpunkt zentrale Stadtteile, insbesondere Grombühl, Altstadt, Sanderau, Zellerau).
- Das kleinste Segment ist mit etwa 5 % das „Altersgerechte Wohnen" (Mietwohnen). Räumliche Schwerpunkte lassen sich nicht ausmachen, die Wohnungen liegen verteilt im Stadtgebiet.

Anteilig zu vernachlässigende Randsegmente wie das Mietwohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder Seniorengerechtes Wohnen in Eigentumswohnungen oder gar Häusern werden im Rahmen der Abgrenzung von Segmenten nicht aufgeführt, sind aber ebenfalls auf dem Würzburger Wohnungsmarkt vertreten.

Aufgrund ähnlicher Strukturen, Zielgruppen und Entwicklungen innerhalb der Segmente werden diese als Grundstruktur des Handlungsprogrammes in Kapitel 8 genutzt. Denn für die einzelnen Marktsegmente können jeweils unterschiedliche Ziele definiert werden und für die einzelnen Segmente greifen ähnliche Strategien und Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsangebotes. Daneben können Zusammenhänge zwischen den Segmenten im Handlungsprogramm besser erörtert werden.

ABB. 36

BESTEHENDE WOHNUNGSMARKTSEGMENTE IN DER STADT WÜRZBURG

Mittleres Mehrfamilienhaussegment (Miete, Eigentum)

- Nachfragergruppe:
  - mittlere und höhere Einkommen
  - überwiegend 1- und 2-Personen-Haushalte
- Bauweise:
  - Geschosswohnung
- Größe/Ausstattung:
  - alle Größen, mittlere bis gute Ausstattung
- Wohnlage:
  - mittlere bis gute Lage
- Preis:
  - ab 8,50 €/m²
  - preiswerter: < 2.600 €/m²
  - höherpreisig: < 4.200 €/m²

Preiswertes Wohnen (Miete)

- Nachfragergruppe:
  - einkommensschwache Haushalte
- Bauweise:
  - Geschosswohnung
- Größe/Ausstattung:
  - alle Größen, einfache bis mittlere Ausstattung
- Wohnlage:
  - einfache bis mittlere Lage
- Preis:
  - unter 8,50 €/m²
  - mietpreisgebunden

Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus (Eigentum)

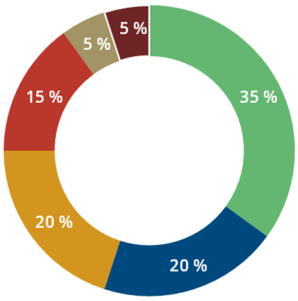
- Nachfragergruppe:
  - überwiegend Familien
  - 2-Personen-Haushalte
- Bauweise:
  - Ein- und Zweifamilienhaus
  - Reihenhaus
- Größe/Ausstattung:
  - mittlere bis große Wohnungen (ab 4-Zi.)
  - Garten/Freifläche
- Wohnlage:
  - einfache bis gute Lage
- Preis:
  - preiswerter: < 350.000 €
  - höherpreisig: < 660.000 €

Junges Wohnen (Miete)

- Nachfragergruppe:
  - Studenten/Azubis
  - junge Berufstätige
  - 1- und 2-Personen-haushalte
- Bauweise:
  - Geschosswohnung
  - Wohnheime
  - Apartmenthaus
- Größe/ Ausstattung:
  - kleinere Wohnungen
  - WGs
  - möbliertes Wohnen
- Wohnlage:
  - einfache/ mittlere Lage, zentral
- Preis:
  - preiswert: pro Person (WG) und Gesamtmiete

Altersgerechtes Wohnen (Miete)

- Nachfragergruppe:
  - Senioren mit Pflegebedarf
  - Menschen mit Bewegungs-einschränkungen
- Bauweise:
  - Geschosswohnung
- Größe/ Ausstattung:
  - Barrierearm oder -frei
  - überwiegend 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnlage:
  - einfache bis gute Lage
  - zentral oder
  - im Quartier
- Preis:
  - preiswert
  - Mittel



- Mittleres Mehrfamilienhaussegment
- Preiswertes Wohnen
- Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus
- Junges Wohnen
- Altersgerechtes Wohnen
- Sonstige Nischensegmente

Datengrundlage: Stadt Würzburg
Schätzung/Darstellung: Timourou

4 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE

Um abschätzen zu können, wie sich die zukünftige Wohnraumnachfrage entwickeln könnte, werden Bevölkerungsprognosen berechnet. Diese wiederum müssen anschließend in eine Haushaltsprognose überführt werden, da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Auf Basis der Haushaltsprognose kann dann der zukünftige Wohnungsbedarf abgeleitet werden, wobei neben diesen quantitativen Effekten auch qualitative Aspekte der Nachfrage hinzukommen (▶siehe Kapitel 5).

4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Für die Stadt Würzburg liegen derzeit zwei Bevölkerungsprognosen mit zwei unterschiedlichen Zukunftsaussichten vor: In den Jahren von **2020 bis 2035** wird die Einwohnerzahl

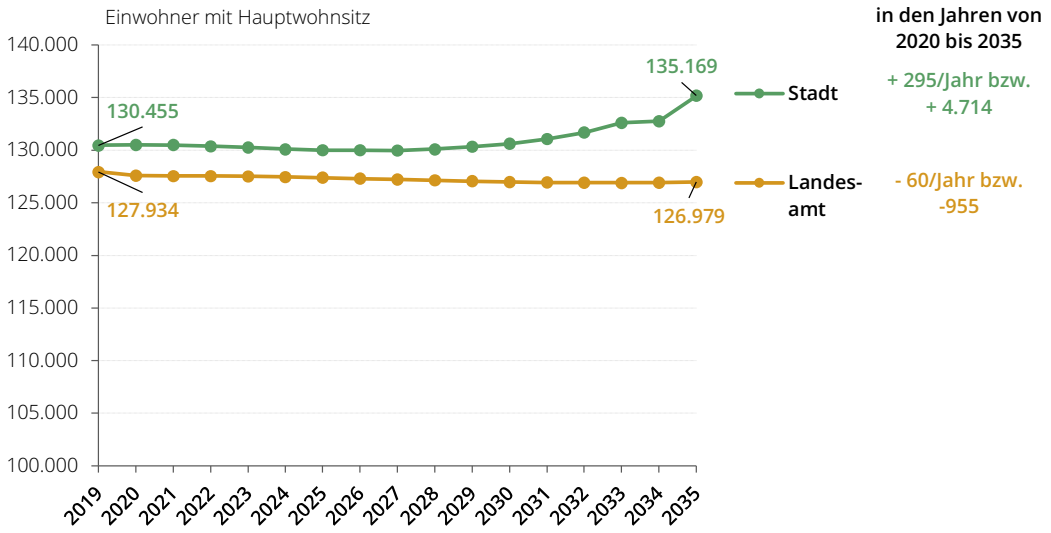
- laut den Ergebnissen der **Bevölkerungsprognose der Stadt** um **+ 295 Personen pro Jahr** bzw. um insgesamt + 4.714 Personen zunehmen und
- laut den Ergebnissen der **Bevölkerungsprognose des Landesamtes** um **- 60 Personen pro Jahr** bzw. um insgesamt - 955 Personen abnehmen (▶siehe ABB. 37).

Die Abweichungen zwischen beiden Prognoseergebnissen sind zu einem Drittel auf die natürliche und zu zwei Drittel auf die räumliche Bevölkerungsbewegung zurückzuführen. So geht die Bevölkerungsprognose der Stadt von einem negativen natürlichen Saldo von - 131 Personen pro Jahr aus und die des Landesamtes von - 215 Personen pro Jahr. Beide Prognosen erwarten aber durchweg einen Sterbeüberschuss.

Weitaus größer fallen die Abweichungen bei den Wanderungsgewinnen aus. Während bei der Stadt ein Plus von 426 Personen pro Jahr angenommen wird, sind es beim Landesamt nur 156 Personen pro Jahr. Im Wesentlichen ist dies auf drei Aspekte zurückzuführen. So geht im Gegensatz zur Landesamt-Prognose die kommunale Prognose von einer hohen Arbeitsmigration, mehr Studierenden und der weiteren Bebauung des Hublandes aus.

ABB. 37

ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Würzburg und Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Folglich hängt die „Erfüllung" der kommunalen Prognose von den Entwicklungen am Arbeitsmarkt und von den Ausbildungsplätzen ab. Erst an zweiter Stelle ist der Wohnungsmarkt zu benennen, denn der Zuzug kann erst dann gelingen, wenn auch ein ausreichend großes Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Insgesamt kann die kommunale Prognose als optimistische Variante der zukünftigen Entwicklung und die Landes-Prognose als die pessimistische Variante aufgefasst werden, beide bilden eine mögliche Zukunft ab.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE ALTERSSTRUKTUR

Die Altersstruktur wird sich laut der kommunalen Prognose in Würzburg bis 2035 nicht nennenswert ändern. Dennoch lassen sich im Prognosezeitraum mit Blick auf die absolute Veränderung nach Altersgruppen folgende Veränderungen ablesen:

- Die Anzahl der Familien steigt etwas (zunehmende Anzahl an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren, trotz abnehmender Anzahl an Erwachsenen im Alter von 30 bis unter 60 Jahren.
- Die Anzahl der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren steigt und die Anzahl der Senioren ab 65 Jahre steigt, wobei die der 75- bis unter 85-Jährigen sinkt.

INFORMATION

WIE GEHT DAS HANDLUNGSKONZEPT MIT DEN PROGNOSEABWEICHUNGEN UM?

Im prognostischen Sinne sind die Unterschiede zwischen der verwendeten städtischen und Landesprognose plausibel und nicht besonders groß, die Abweichungen betragen auf einen Zeitraum von 15 Jahren nur 4 %. Gleichzeitig verdeutlicht diese Spannweite aber auch die Unsicherheit, die mit zukünftigen Entwicklungen verbunden ist. Für die Strategien des Handlungskonzeptes Wohnen ist dies jedoch kein Nachteil, bietet dies doch die Möglichkeit, sich auf unterschiedliche Entwicklungen vorzubereiten. Wie dies konkret funktionieren kann, wird im Handlungskonzept näher ausgeführt. Die Vorausberechnungen helfen dabei, Handlungsnotwendigkeiten, wie sie zum Beispiel durch die Zunahme der Zahl ältere Senioren entstehen, aufzuzeigen. Ebenso werden Handlungschancen benannt: zum Beispiel, wie die Bevölkerungsentwicklung, insbesondere der Wanderungssaldo, durch Wohnungsangebote in gewissem Umfang positiv beeinflusst werden kann. Dazu gehört die Frage, ob und in welchem Umfang die Suburbanisierung durch mehr Einfamilienhäuser im Würzburger Stadtgebiet reduziert werden soll und kann. Die Prognose ist also kein Ziel, sondern Grundlage zur Ableitung von Zielen.

WARUM DIE NEUSTE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG BIS 2040 NICHT VERWENDET WIRD

Im Januar 2022 veröffentlichte das Bayerische Landesamt für Statistik eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit Berechnungshorizont bis 2040 auf Basis der Einwohnerstatistik bis 31.12.2020. Eine solche Prognose wird jährlich für alle Landkreise und kreisfreien Städte herausgegeben. Die gesetzten Annahmen sind Trendfortschreibungen der bisherigen Verläufe der Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. (deterministisches Komponentenmodell). Das heißt, die Prognose bildet ab, was passieren würde, wenn die Entwicklung so weiterginge wie in den letzten Jahren. Dies erfolgt in einem für alle Kommunen einheitlichen Verfahren.

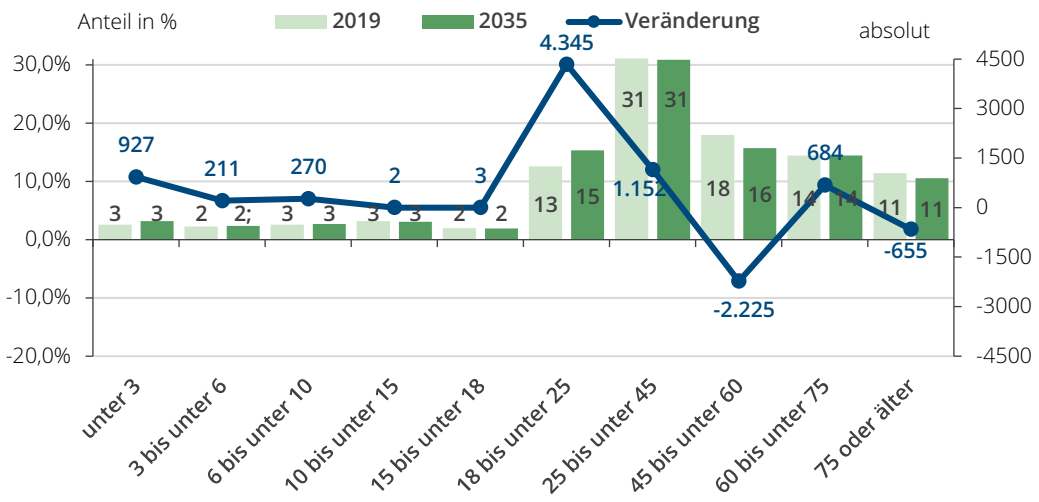
Konkret bedeutet dies., dass mit der neuen Prognose auch die Auswirkungen des Corona-Jahres 2020 – insbesondere der verringerte Zuzug – in die Zukunft fortgeschrieben wurde (▶siehe Information in Kapitel 2.1). Entsprechend kommt die neue Prognose zu einem stärkeren Rückgang der Bevölkerung um weitere -1.000 Einwohner.

Tatsächlich ist solch eine Trendfortschreibung jedoch relativ unwahrscheinlich, sondern eher ist mit einem Ende der pandemischen Auswirkungen und sogar mit Nachholeffekten zu rechnen. Deswegen wird sich im Handlungskonzept weiter auf die Ergebnisse der Landesamtsprognose 2019 bezogen.

- Während die Suburbanisierung die Zunahme der Familien mindert und der fortführende Alterungsprozess den Anstieg der Senioren befördert, hängt die Zunahme der jungen Erwachsenen mit dem angenommenen Zuzug zum Studieren und Arbeiten zusammen. Weil im Vergleich zur kommunalen Bevölkerungsprognose das Landesamt diesen Zuzug nicht angenommen hat, sinkt in der Bevölkerungsprognose des Landesamtes die Anzahl der jungen Erwachsenen. Darüber hinaus fällt bei der Prognose des Landesamtes der Alterungsprozess etwas stärker aus und die Anzahl der Senioren nimmt stärker zu.

ABB. 38

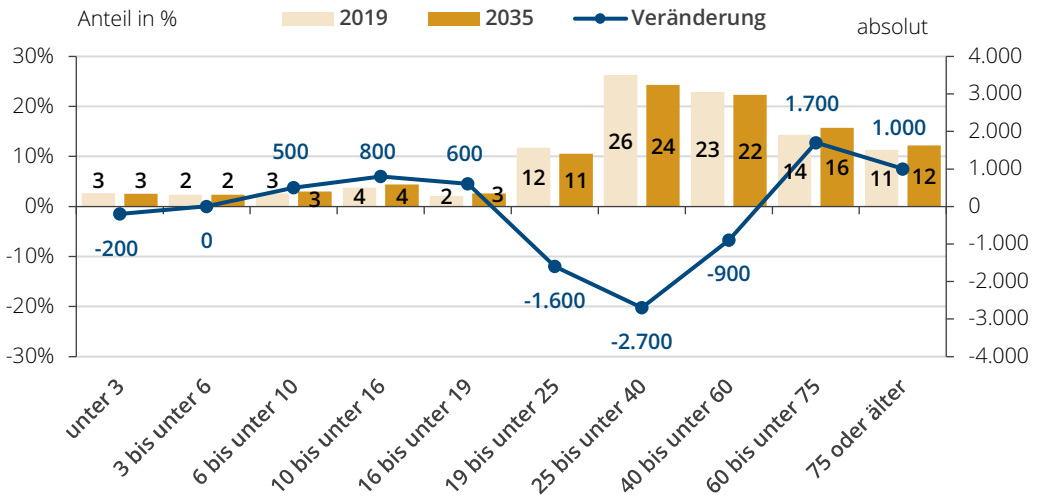
ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER STADT NACH ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 39

ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DES LANDESAMTES NACH ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

4.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind nicht Einwohner, sondern Haushalte. Aufgrund des Einwohnerwachstums nahm in Würzburg in den letzten Jahren die Anzahl an Haushalten stetig zu. Ein Teil des Nachfrageanstiegs ist aber auch auf den Haushaltsverkleinerungsprozess zurückzuführen. So bewirkte der demographische Prozess – wie der Anstieg der Senioren, welche tendenziell kleinere Haushalte bilden – einen zunehmenden Anteil an 1-Personen-Haushalten. Weiterhin kann seit Jahrzehnten in allen Altersgruppen ein Trend zum längeren Alleinleben beobachtet werden („Singularisierung"). Im Ergebnis beider Prozesse sank die durchschnittliche Haushaltsgröße.

Die Pro-Kopf-Wohnfläche je Einwohner hat sich in Bayern seit 2013 von 47,4 m² pro Einwohner leicht auf 48,2 m² pro Einwohner in 2019 erhöht.[33] Dies heißt jedoch nicht zwangsläufig, dass immer größere Wohnungen nachgefragt werden. Ursächlich für den Anstieg ist im Wesentlichen der zuvor beschriebene Trend der Singularisierung sowie der weitere Einfamilienhausbau.

Für die **Berechnung der Haushaltsprognose** werden als Basis die zwei Bevölkerungsprognosen – die der Stadt und die des Landesamtes – herangezogen (▶siehe Kapitel 4.1). Ausschlaggebend ist nicht nur die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl, sondern auch die der Altersstruktur. Mit Blick auf die Haushaltsprognose spielt bei der kommunalen Bevölkerungsprognose der deutliche Anstieg an jungen Erwachsenen eine wichtige Rolle. Personen dieser Altersgruppe bilden in der Regel 1- oder 2-Personen-Haushalte und verstärken somit den Haushaltsverkleinerungsprozess. Dieser demographische Effekt entfällt bei der Bevölkerungsprognose des Landesamtes.

Unabhängig von den Bevölkerungsprognosen ist zukünftig von einem weiteren Trend des länger Alleinlebens auszugehen.

Angesichts dieser Überlegungen wird bei der Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt von einem etwas höheren Haushaltsverkleinerungsprozess ausgegangen als bei der Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsprognose des Landesamtes. Es wird angenommen, dass die durchschnittliche Größe der statistischen Privathaushaltsgröße von 1,70 im Jahr 2019 bis 2035 entweder

- auf 1,64 (Basis Bevölkerungsprognose der Stadt) oder
- auf 1,68 (Basis Bevölkerungsprognose des Landesamtes)

abnehmen wird. Angesichts der zunehmenden Singularisierung steigt der Anteil an 1-Personen-Haushalte vor allem zulasten der 2-Personen-Haushalte (▶siehe ABB. 40). Gleichzeitig sind bei den größeren Haushalten mit 3 und mehr Personen keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Im Ergebnis würde in den Jahren von 2020 bis 2035 die Anzahl der Haushalte

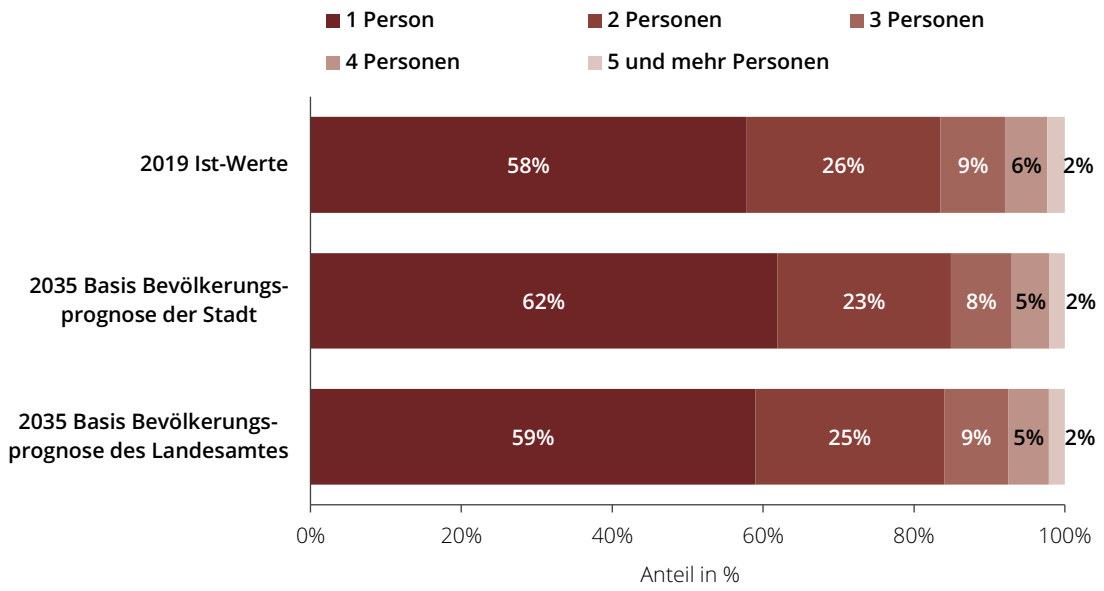
- auf Basis der **Bevölkerungsprognose der Stadt** um **+ 355 Haushalte pro Jahr** bzw. um insgesamt + 5.677 Haushalte und
- auf Basis der **Bevölkerungsprognose des Landesamtes** um **+ 30 Haushalte pro Jahr** bzw. um insgesamt + 473 Haushalte

zunehmen (▶siehe ABB. 41).

[33] Quelle: GWZ 2011, Mikrozensus

ABB. 40

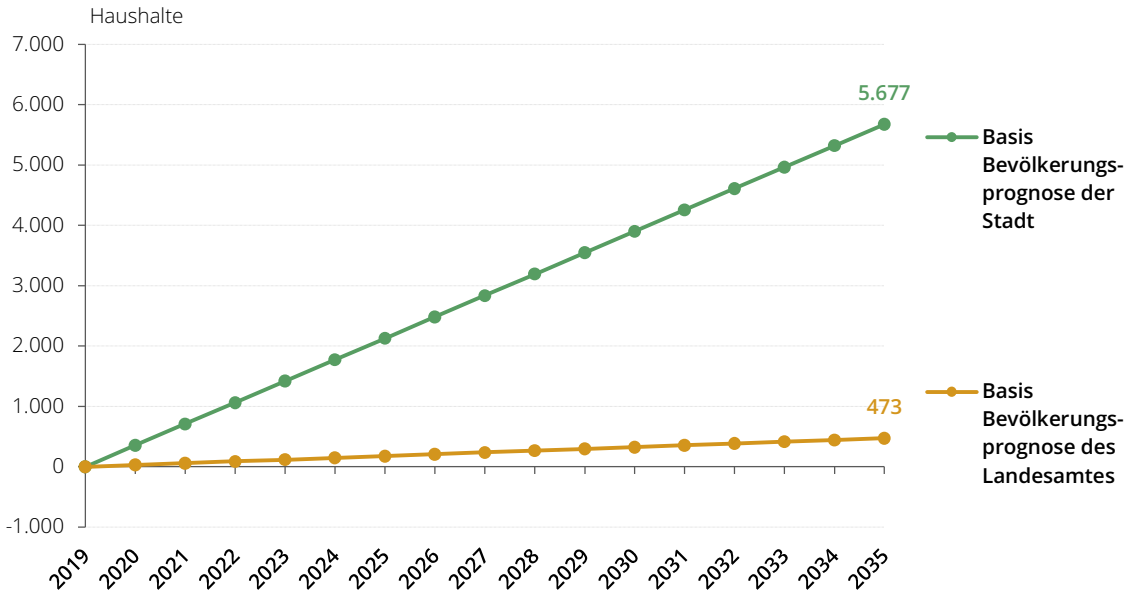
ERGEBNISSE DER HAUSHALTSPROGNOSEN NACH HAUSHALTSGRÖßE



Datengrundlage: Stadt Würzburg, Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 41

ERGEBNISSE DER HAUSHALTSPROGNOSEN



Berechnungen/Darstellung: Timourou

5 ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE

Der zukünftige Wohnungsbedarf in der Stadt Würzburg setzt sich aus drei verschiedenen Elementen zusammen, die zu berücksichtigen sind (▶siehe ABB. 42). Als Erstes hängt der Wohnungsbedarf von der absoluten Entwicklung der Haushalte ab, denn zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, weniger Haushalte bedeuten Leerstand. Das Ergebnis der Haushaltsprognose entspricht somit der **quantitativen Nachfrage**. Die zusätzliche Nachfrage bedeutet nicht automatisch Neubau, denn es können auch Wohnungen durch Umnutzungen oder Maßnahmen im Bestand hinzukommen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es im Zeitverlauf auch zu Wohnungsabgängen durch Zusammenlegung, Rückbau etc. kommen kann. Diese Zahl muss dann durch neue Wohnungen ausgeglichen werden. Entscheidend ist, dass die Summe der quantitativen Nachfrage passt.

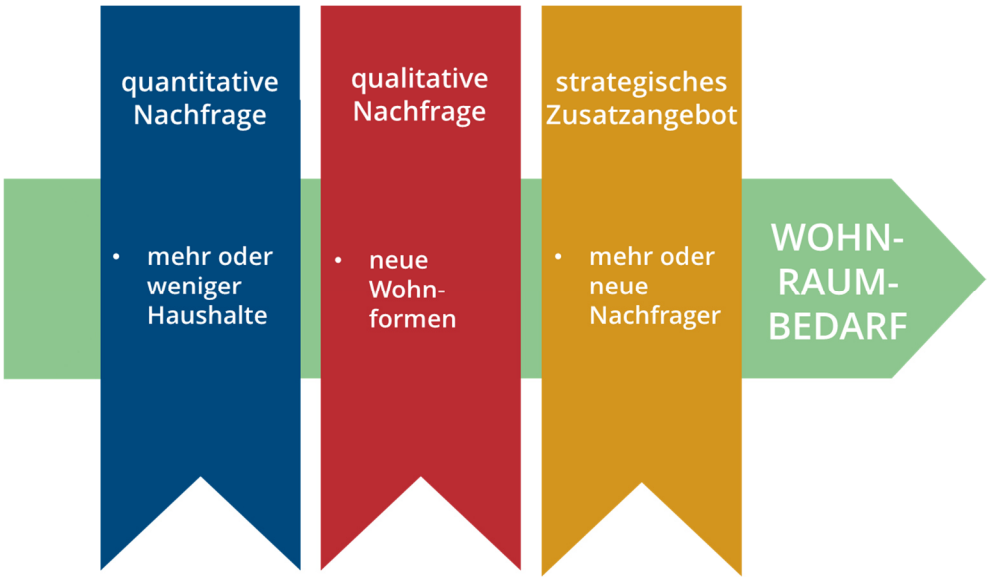
Unabhängig davon gibt es aber auch eine Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten und -formen (moderne Grundrisse und Ausstattung, altersgerechtes Wohnen, ökologische Bauweise, besondere Wohnlagen, preiswerte Geschosswohnungen etc.) bzw. Wohnformen, die es nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und diese sich auch nicht in jedem Fall durch Umbau und Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Dazu zählen der Eigenheimbau und der Geschosswohnungsbau. Dies wird als **qualitative Nachfrage** bezeichnet.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen (angebotsorientierte Strategie). Beispielsweise kann durch die Schaffung von weiteren Angeboten entweder die Nachfrage im Stadtgebiet besser gehalten oder eine Marktentspannung als Folge einer zunehmenden Bestandsausweitung erzeugt werden. Dies wird als **strategisches Zusatzangebot** bezeichnet. Damit stark verknüpft sind politische Zielstellungen, beispielsweise im Umgang mit der Marktanspannung, welche es zu diskutieren gilt.

Im Fall der Stadt Würzburg wird entsprechend den Ergebnissen der Haushaltsprognose zukünftig ein **Nachfrageanstieg** erwartet. Demzufolge wird der Neubau bereits aus quantitativen Gründen notwendig sein. Mit diesen neuen Wohnungen kann die qualitative Nachfrage bedient werden, indem passende Wohnungen gebaut werden. Mit Blick auf den gesamten zukünftigen Neubaubedarf sind diesbezüglich zwei Varianten möglich:

ABB. 42

ELEMENTE DES ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARFS

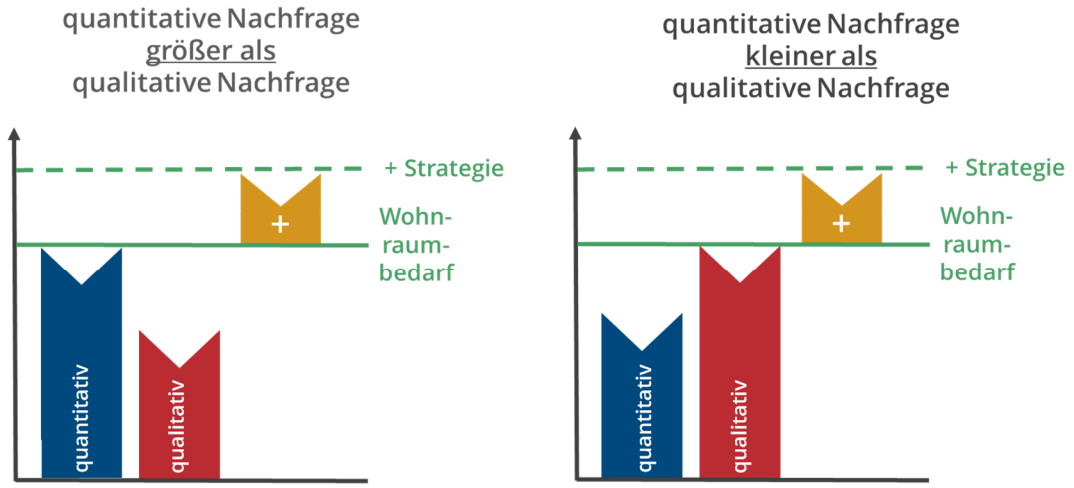


- **Die quantitative Nachfrage fällt größer aus als die qualitative Nachfrage (Basis Stadtprognose):** Durch die Zunahme der Haushalte werden bei dieser Variante aus qualitativen Gründen keine zusätzlichen Wohnungen benötigt. Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Neubau, welcher aus quantitativen Gründen notwendig ist, auch den Nachfragerwünschen entspricht und die qualitativen Bedürfnisse befriedigt. Folglich entspricht der zukünftige Neubaubedarf dem Niveau der quantitativen Nachfrage (▶siehe ABB. 43). Darüber hinaus kann das Angebot aus strategischen Gründen ausgeweitet werden, um beispielsweise eine Marktanspannung zu erzielen.

- **Die quantitative Nachfrage fällt kleiner aus als die qualitative Nachfrage (Basis Landesprognose**): In diesem Fall werden aus Sicht der Nachfrager mehr neue Wohnungen benötigt als aus quantitativen Gründen. Folglich entspricht der zukünftige Neubaubedarf dem Niveau der qualitativen Nachfrage. Mit dem Schaffen von neuen Wohnqualitäten und -formen wird somit das Wohnungsangebot zusätzlich ausgeweitet. Im Ergebnis nimmt das Wohnungsangebot stärker zu als die Anzahl der Haushalte. Dies trägt zu einer Marktentspannung bei. Um beispielsweise eine stärkere Marktentspannung zu erzielen, kann darüber hinaus das Angebot aus strategischen Gründen zusätzlich ausgeweitet werden.

ABB. 43

BERECHNUNG DES ZUKÜNFTIGEN WOHNRAUMBEDARFS IN EINER WACHSENDEN GEMEINDE



Darstellung: Timourou

EXAKT ODER UNGEFÄHR?

Die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden, die größer werden, je weiter in die Zukunft geschaut wird. Dem könnte man mit Rundungen der Werte oder der Angabe von Spannen Rechnung tragen. Dies wäre für einzelne Werte unproblematisch, sobald aber zum Beispiel Spannen addiert werden, ergeben sich große Darstellungsprobleme, Werte sind unter Umständen nicht mehr nachvollziehbar. Da es sich hier aber um Vorausberechnungen mit mathematischen Modellen handelt, ergeben sich immer exakte Werte. Mit ihnen kann unproblematisch in beliebiger Weise weiter gerechnet werden. Bei der Interpretation ist jedoch zu beachten, dass die Werte zwar exakt berechnet sind, es sich tatsächlich aber um ungefähre Werte bzw. Größenordnungen handelt.

HINWEIS

5.1 QUANTITATIVE WOHNUNGSNACHFRAGE

Die quantitative Wohnungsnachfrage basiert auf der Veränderung der Haushaltszahl, wie in der Haushaltsprognose ermittelt. Das heißt, jeder zusätzliche Haushalt benötigt zusätzlichen Wohnraum. Demzufolge liegt die **Bandbreite** der quantitativen Wohnungsnachfrage in den Jahren von 2020 bis 2035 **zwischen 30 und 355 Wohnungen pro Jahr** bzw. zwischen insgesamt 473 und 5.677 Wohnungen, je nachdem ob die Prognose des Landesamtes oder die städtische Prognose eintritt.

Diese berechnete quantitative Wohnungsnachfrage kann in der Realität etwas geringer ausfallen, wenn die Anzahl an stationär versorgten Pflegebedürftigen steigt. In diesem Fall würden diese Personen keine Wohnung, sondern ein Platz in einem Pflegeheim nachfragen. In Würzburg wird allerdings kein nennenswerter Alterungsprozess erwartet, sodass dieser Effekt in den folgenden Berechnungen nicht weiter berücksichtigt wird.

Wichtig ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Berechnungen um **zusätzliche Wohnungen** handelt. Dies ist nicht mit Neubau gleichzusetzen, denn die benötigten Wohnungen können auch durch Maßnahmen im Bestand wie beispielsweise Dachgeschossausbau oder Umnutzung von gewerblichen Gebäuden entstehen. Zusätzlich bedeutet auch, dass Wohnungen, die durch Abbruch, Zusammenlegung, Umnutzung oder ähnliches vom Markt verschwinden, wieder rein quantitativ ersetzt werden müssen.
Beim Ersatzneubau, bei dem alte Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden, kommt es quantitativ nicht auf die neuen, sondern auf die zusätzlichen Wohnungen an.

In prognostischer Hinsicht besteht die Schwierigkeit, für die einzelnen aufgeführten baulichen Maßnahmen verlässliche Schätzwerte anzusetzen, da diese stark von der Struktur des Wohnungsbestandes, der Wohnungsmarktsituation und insbesondere von den Eigentümerinteressen und -zielen, die sich im Zeitverlauf ändern können, abhängen. Rechnerisch kann dies zu erheblichen Fehleinschätzungen führen wie im alten Handlungskonzept (▶siehe Kasten Methodik). Entscheidend ist die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Summe, welche im Rahmen der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung erfasst werden kann.

WARUM KEIN ERSATZBEDARF BERECHNET WIRD

Gelegentlich ist es sinnvoll, Wohngebäude mit schlechter Wohnqualität, geringer Wärmeeffizienz und schwierigen Grundrissen abzureißen und durch einen modernen Neubau zu ersetzen, den sogenannten Ersatzneubau. Dies trifft in Würzburg vor allem auf Schlichtbauten der Nachkriegszeit, wie zum Beispiel in Grombühl oder Sanderau vorhanden, zu. Auch eine optimalere Ausnutzung der Grundstücksfläche kann ein Anlass für Ersatzneubau sein.

In der Praxis handelt es sich beim Ersatzbedarf um eine betriebswirtschaftliche und somit strategische Fragestellung. Ist das Verhältnis der Mieteinnahmen zu Modernisierungskosten oder zu Neubaukosten günstiger? Oder kann in einem angespannten Markt die schlichte Wohnung trotzdem vermietet werden? Die Entscheidung für einen Abriss hängt also von der betriebswirtschaftlichen Entscheidung des Eigentümers ab, was nur mit großen Unsicherheiten prognostizierbar ist.

Im Handlungskonzept Wohnen 2015 wurde diesem Aspekt eine große Bedeutung zugemessen und für Würzburg ein Ersatzbedarf von fast 3.200 Wohnungen für die Jahre 2013 bis 2030 in die Wohnraumbedarfsprognose hineingerechnet. Dies entspricht durchschnittlich 188 Wohnungen pro Jahr oder rd. 0,25 % des Wohnungsbestandes. Tatsächlich sind in den letzten fünf Jahren nur rd. 250 Wohnungen zusätzlich in Ersatzneubauten entstanden.

Darüber hinaus ist Ersatzneubau nicht mit zusätzlichen Wohnungen gleichzusetzen. In der Statistik tauchen sie zwar als Baufertigstellungen auf, gleichzeitig aber auch bei den Abgängen. Unterm Strich kann es sein, dass sich trotz Neubau die Zahl der zusätzlichen Wohnungen kaum ändert. Aufgrund dieser großen Diskrepanz wird mit der Aktualisierung der Ersatzneubau nicht mehr in den Neubaubedarf hineingerechnet, sondern gesondert betrachtet.

5.2 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIEN-HÄUSERN

Wie viele neue Ein- und Zweifamilienhäuser zukünftig nachgefragt werden, hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab:

- von der Anzahl der 30- bis unter 45-Jährigen als der Hauptgruppe der Eigentumsbildner,
- von der wirtschaftlichen Entwicklung und den damit verbundenen Neubauquoten und
- von dem verfügbaren Wohnbauflächenpotenzial.

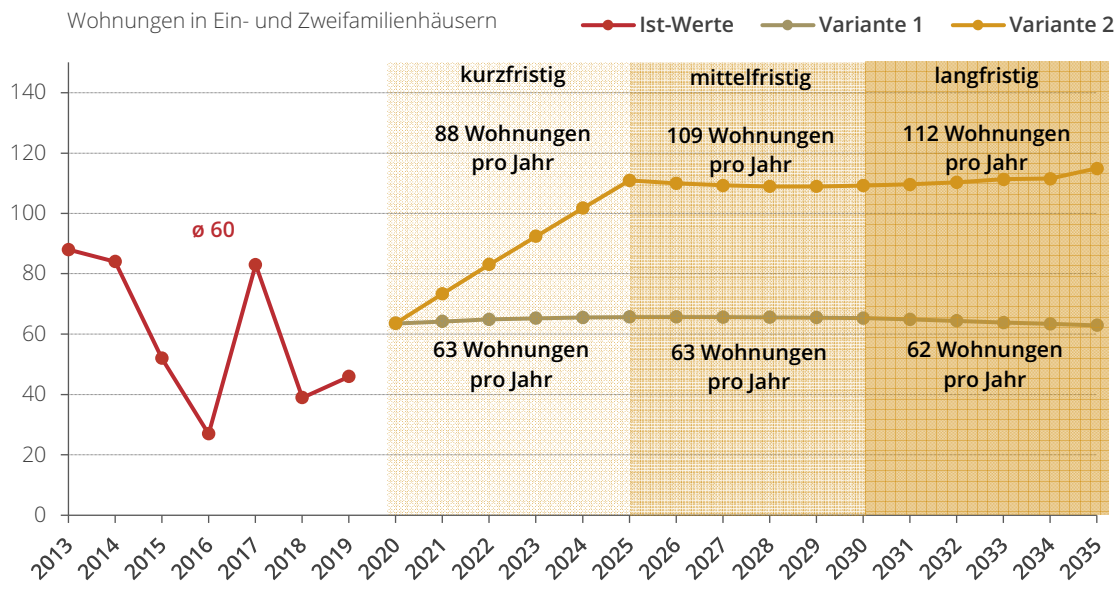
Die ersten beiden Faktoren werden im Folgenden näher betrachtet, die Analyse des verfügbaren Wohnbauflächenpotenzials erfolgte im Kapitel 2.2.5.

Von 2013 bis 2019 wurden in Würzburg im Durchschnitt 2,4 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen neu gebaut. Absolut entspricht dies einem Umfang von 60 Wohnungen. Im Zeitverlauf unterliegen die Baufertigstellungszahlen typischerweise gewissen Schwankungen, wobei sich im Trend ein abnehmendes Bauvolumen abzeichnet. Dies wiederum hängt mit einer zunehmenden Suburbanisierung zusammen (▶siehe Kapitel 2.2.4, 2.3).

Sowohl bei den Berechnungen der Bevölkerungsprognose der Stadt als auch des Landesamtes flossen keine gesonderten Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Suburbanisierung ein. Demzufolge stellen beide Prognosen in diesem Hinblick eine Fortschreibung der bisherigen Neubautätigkeit im Eigenheimbereich und eine Fortsetzung des Suburbanisierungsprozesses dar. Aus diesem Grund wird in der **Variante 1** der vorausberechneten Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern die durchschnittliche Neubauquote von 2,4 Wohnungen aus den Jahren 2013 bis 2019 konstant gelassen und auf die vorausberechnete Entwicklung der Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren bezogen. Im Ergebnis werden im gesamten Prognosezeitraum von 2020 bis 2035 durchschnittlich 63 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr bzw. insgesamt 1.005 Wohnungen nachfragt. Diese Nachfrage unterliegt kurz-, mittel- und langfristig keinen nennenswerten Veränderungen.

ABB. 44

VORAUSBERECHNETE NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



Datengrundlage: Stadt Würzburg und Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Darüber hinaus wäre auch eine höhere Neubautätigkeit in der Stadt Würzburg und eine Abnahme der Suburbanisierung möglich, wenn im ausreichenden Umfang passende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen würden. Um eine Größenordnung für diesen strategischen Ansatz zu erhalten, wird in der **Variante 2** kurzfristig die Neubauquote ausgehend von 2,4 Wohnungen auf 4,4 Wohnungen erhöht. Diese Quote wurde basierend auf Analysen der vergangenen Entwicklungen in der Stadt Würzburg und im Umland von Würzburg abgeleitet sowie mit Neubauquoten von anderen Städten mit einer ähnlichen Wohnungsmarktdynamik verglichen. Im Ergebnis umfasst die Nachfrage im gesamten Prognosezeitraum von 2020 bis 2035 durchschnittlich 102 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr bzw. insgesamt 1.629 Wohnungen. Aufgrund der getroffenen Annahmen fällt die Nachfrage kurzfristig niedriger aus als mittel- und langfristig (▶siehe ABB. 44). Würde diese Neubauquote erreicht, könnte die Suburbanisierung zukünftig verringert werden. Dafür stehen jedoch in Würzburg kurz- und mittelfristig nicht ausreichend Flächen zur Verfügung (▶siehe Kap. 8.2).

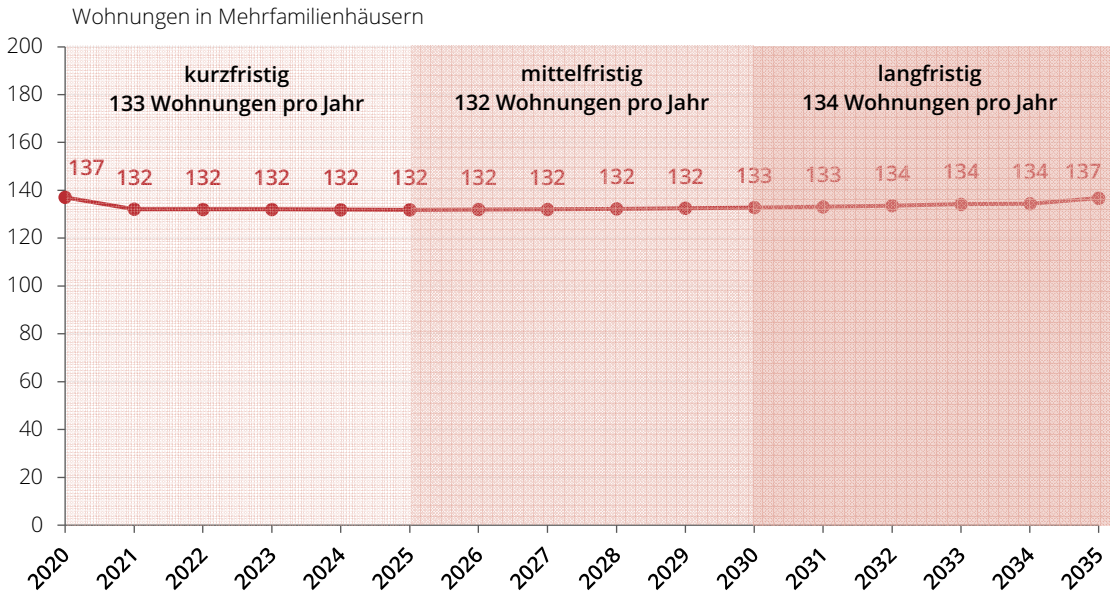
5.3 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH GESCHOSSWOHNUNGEN

Die qualitative Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen geht von Haushalten aus, die bereits in der Stadt wohnen, die aber andere Wohnformen wünschen, als sie bisher nutzen und die derzeit am Wohnungsmarkt nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind und sich auch nicht in jedem Fall durch Umbau oder Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Dazu gehören zum Beispiel spezifische Wohnungsqualitäten wie Barrierefreiheit, hohe energetische Standards, moderne Grundrisse und Ausstattungen, besondere Wohnlagen oder die Eigentumsbildung. Insofern sind sogar bei Wohnungsmärkten mit Leerständen neue, durch Neubau oder Umnutzung entstehende, Wohnungen erforderlich, um die Nachfragewünsche zu befriedigen.

Die Größenordnung der qualitativen Zusatznachfrage hängt von einer Reihe nicht exakt berechenbarer Faktoren ab, wie den Qualitäten des vorhandenen Bestandes, der Größe des Leerstandes, den Einkommen der Haushalte oder dem Anteil anspruchsvoller und kommunikativer Haushalte als den wesentlichen Trendsettern für neue Wohnformen. Um diese Größenordnung abzubilden, hat Timourou ein Schätzverfahren entwickelt.

ABB. 45

SCHÄTZUNG DER QUALITATIVEN ZUSATZNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN



Berechnungen/Darstellung: Timourou

Dies basiert auf anteiligen Umzugsquoten, da Umzüge innerhalb einer Stadt zu einem großen Teil wohnungsmarktbedingt sind, das heißt, Anlass für einen Umzug ist die Suche nach einer größeren, kleineren, günstigeren oder besseren Wohnung. Im Fall von Würzburg wird angenommen, dass fast 2,5 % der jährlichen Umzüge im Mehrfamilienhausbereich Wohnungen zusätzlich nachfragen, die neuen qualitativen Anforderungen entsprechen.

Im Ergebnis kann für Würzburg von einer qualitativen Zusatznachfrage in den Jahren von 2020 bis 2035 von ungefähr 133 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr bzw. insgesamt 2.128 Wohnungen ausgegangen werden. Diese Nachfrage bleibt im Zeitverlauf relativ konstant (▶siehe ABB. 45).

Neben dem Ziel, die Wohnwünsche der Würzburger zu erfüllen, kann die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen zu einer **Entspannung des Wohnungsmarktes** beitragen. Der Effekt einer zunehmenden Entspannung würde in Würzburg eintreten, wenn gegenüber dem prognostizierten quantitativen Wohnungsbedarf zusätzlich weitere rd. 1.500 Wohnungen auf den Markt kommen und die Leerstandsquote auf rd. 4 % ansteigt.

5.4 WOHNRAUMBEDARF

Den Berechnungen und Überlegungen der Kapitel 5.1. bis 5.3 nach ist für die zukünftige Wohnungsnachfrage von Würzburg eine relativ große Bandbreite an Unsicherheiten charakteristisch. So steigt rein quantitativ betrachtet die Wohnraumnachfrage von 2020 bis 2035 um insgesamt 473 bis 5.677 Haushalte an. Jährlich entspricht dies einer Spanne von 30 bis 355 Haushalten.

Werden allerdings auch sich verändernde Wohnvorstellungen und Wohnwünsche berücksichtigt, ist aus qualitativen Gründen eine Angebotsausweitung um insgesamt 3.135 Wohnungen bzw. 196 Wohnungen pro Jahr sinnvoll. Davon entfällt ungefähr ein Drittel auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

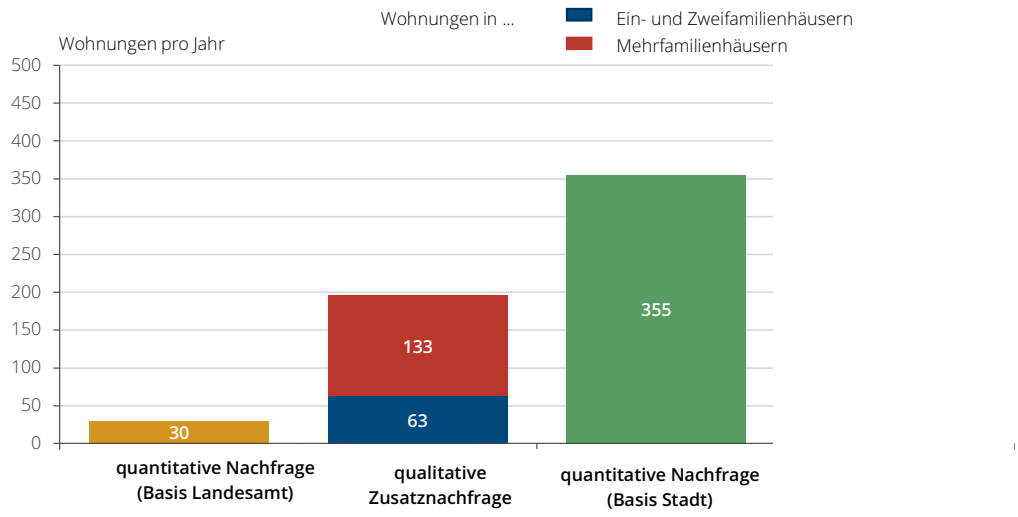
Ein Vergleich des berechneten Wohnungsbedarfes zeigt, dass die qualitative Zusatznachfrage höher ausfällt als die quantitative Nachfrage bei Eintreffen der Bevölkerungsprognose des Landesamtes (▶siehe ABB. 46 und ABB. 47). Wenn jedoch mehr Personen nach Würzburg ziehen und die Nachfrage entsprechend den Ergebnissen auf Basis der kommunalen Bevölkerungsprognose steigt, werden zusätzlich 159 Wohnungen pro Jahr davon ca. 15 Einfamilienhäuser.[34] Insgesamt werden es ca. 2.542 Wohnungen benötigt.

Aus diesen Berechnungen lassen sich Schlüsse zum strategischen Umgang in der Wohnungsmarktentwicklung ziehen. Wichtig ist dabei, nicht vom Ende her – also der Gesamtzahl – zu denken, sondern schrittweise in zeitlichen Etappen. Wie dies umgesetzt werden kann, wird in Kapitel 8.2 ausgeführt.

[34] Der Anteil an zusätzlichen Einfamilienhäusern fällt vergleichsweise gering aus, da in der städtischen Prognose von mehr arbeitsmarkt- und ausbildungsinduzierter Wanderung ausgegangen wird. Diese Haushalte bilden aber nur zu einem geringen Teil gleich mit dem Zuzug Eigentum.

ABB. 46

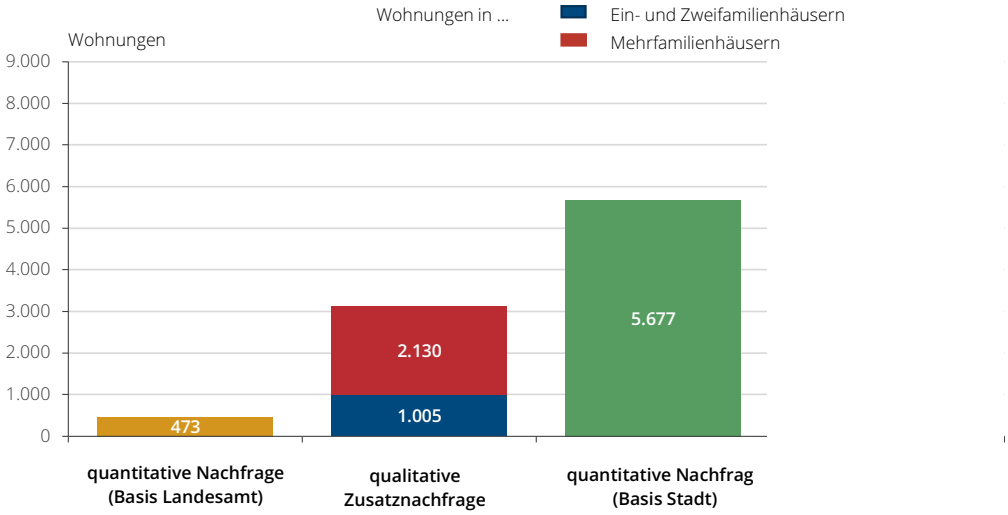
QUANTITATIVE UND QUALITATIVE NACHFRAGE 2020 BIS 2035 IM VERGLEICH – PRO JAHR



Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 47

QUANTITATIVE UND QUALITATIVE NACHFRAGE 2020 BIS 2035 IM VERGLEICH – INSGESAMT



Berechnungen/Darstellung: Timourou

6 WOHNUNGSPOLITITISCHE UND STÄDTEBAULICHE INSTRUMENTE

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Strukturen und Dynamiken sowie die zukünftig zu erwartenden Prozesse des Würzburger Wohnungsmarktes analysiert. Dabei wurde deutlich, dass viele Entwicklungen durch die Marktmechanismen alleine verlaufen, es aber auch soziale oder politisch unerwünschte Entwicklungen gibt, die ein steuerndes Eingreifen erfordern. Dies ist in den letzten Jahren in Würzburg umfangreich erfolgt. Das Ziel dieses Kapitels ist es nun, kritisch zu prüfen, welche Wirkungen die eingesetzten Instrumente auf den Wohnungsmarkt haben. Dabei gilt es, die lokalen Besonderheiten des Würzburger Wohnungsmarktes zu berücksichtigen. Denn die Bedeutung und Wirksamkeit wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Instrumente hängt auch von der lokalen Wohnungsmarktsituation ab.

Ausgangspunkt der Betrachtungen sind die im Handlungskonzept 2015 aufgeführten etwa 56 Instrumente und Maßnahmen. In den letzten Jahren sind zahlreiche, teils umfangreiche Beschlüsse aus dem Handlungskonzept zu verschiedenen wohnungspolitischen Zielen, Instrumenten oder Maßnahmen vom Stadtrat diskutiert und auch per Stadtratsbeschluss auf den Weg gebracht worden. Im Folgenden sind die Wesentlichen aufgelistet:

- 7/2018 Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen
- 7/2018 Weitergabe der Lasten für die soziale Infrastruktur, insbesondere der Kindertagesbetreuung
- 7/2018 Eigentümeransprache (unbebauter Wohngrundstücke) im Stadtgebiet Würzburg
- 9/2018: Ergänzung Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen
- 4/2020: Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für den Eigenheimbau
- 9/2020: Baulandbeschluss: Ziele und Grundsätze bei der Aktivierung von Wohnbauflächen

Im Folgenden sollen sowohl Instrumente, die in Würzburg bereits eingeführt wurden, als auch weitere möglicherweise relevante Instrumente ausgewählt, beschrieben und hinsichtlich ihrer Wirkung und des Aufwand-Nutzen-Verhältnisses bewertet werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Instrumenten der Nachverdichtung und Innenentwicklung (▶siehe Kapitel 6.7). Welche als wirksam bewertete Instrumente zukünftig in Würzburg weiter oder neu genutzt werden sollten, hängt von den wohnungspolitischen Zielen und Strategien ab. Diese werden dann im Kapitel „Handlungsfelder der Wohnungsmarktentwicklung“ wieder aufgegriffen. Eine Übersicht zur Anwendbarkeit von Instrumenten befindet sich im Anhang.

6.1 WOHNUNGS- UND MIETENPOLITISCHE INSTRUMENTE DES BUNDES UND DES FREISTAATES BAYERN

Die folgenden Instrumente liegen zwar nicht in der Hoheit und im Gestaltungsspielraum der Kommune, sie spielen jedoch in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte eine große Rolle und müssen im Kontext der Wirkung der anderen Instrumente mit bedacht werden.

ABGESENKTE KAPPUNGSGRENZE

Die abgesenkte Kappungsgrenze ist ein mietrechtliches Instrument mit Zuständigkeit beim Land auf Grundlage von § 558 BGB, das bei einem angespannten Wohnungsmarkt genutzt werden kann. Eine Anwendung führt dazu, dass bei Bestandsmietverhältnissen die Nettokaltmiete, die innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % steigen darf, innerhalb dieses Zeitraums nur noch um maximal 15 % angehoben werden kann. Das Instrument ist zeitlich für fünf Jahre befristet und auf den gesamten Wohnungsmarkt und alle Mietpreissegmente ausgerichtet, nicht nur auf eine bestimmte soziale Zielgruppe. Insgesamt ist das Instrument geeignet, hohe Mietendynamiken im Bestand zu dämpfen.

Der Freistaat Bayern hat die 2019 in Kraft getretene Kappungsgrenzenverordnung auch für die Stadt Würzburg Ende 2021 im Rahmen der Mieterschutzverordnung bis 2025 verlängert.

▶ Fazit: Weiterführung sinnvoll, Entscheidung darüber und Gestaltung liegen jedoch nicht im Ermessen der Stadt

MIETPREISBREMSE

Die Mietpreisbremse ist ein mietrechtliches Instrument mit Zuständigkeit beim Land auf Grundlage von § 556d BGB, das bei einem angespannten Wohnungsmarkt genutzt werden kann. Eine Anwendung führt dazu, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen die Nettokaltmiete nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Sie begrenzt damit nicht alle Mieterhöhungen, sondern nur die, die bis zu dieser Grenze reichen. Die rechtliche Überprüfung im Einzelfall ist dabei kompliziert, eine präventive Wirkung ist denkbar. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauten und für umfassend modernisierte Wohnungen. Das Instrument ist zeitlich für fünf Jahre befristet. Seit 2019 ist im Freistaat Bayern eine Mieterschutzverordnung in Kraft (Mietpreisbremse). Sie wurde Ende 2021 nunmehr bis Ende des Jahres 2025 festgesetzt.

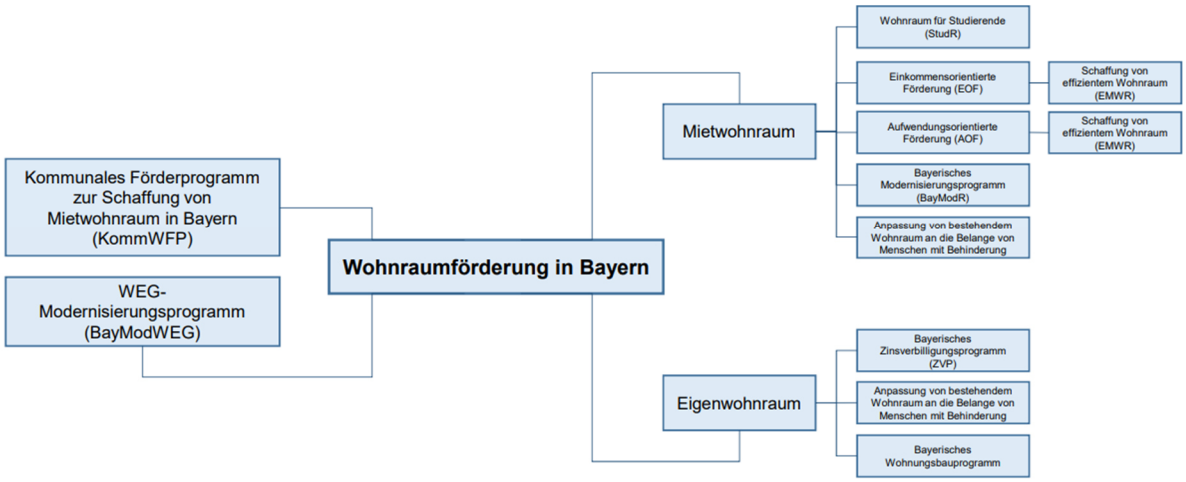
▶ Fazit: Tatsächliche Wohnungsmarktwirkung bisher nicht belegt; beobachten; Entscheidung darüber und Gestaltung liegen nicht im Ermessen der Stadt

WOHNRAUMFÖRDERUNG DES FREISTAATES BAYERN

Die Wohnraumförderung des Freistaates Bayern unterstützt den Bau und die Modernisierung von Mietwohnraum und Eigenwohnraum privater Bauherren und Investoren, die kommunale Schaffung von Mietwohnraum über das Programm KommWFP und mit dem Programm BayModWEG die Wohneigentümergemeinschaften bei der Sanierung. Zentral für die Förderung des Mietwohnungsbaus sind jedoch die EOF-Förderung und das Programm KommWFP.

Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen und Zuschüsse der baulichen Maßnahmen ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zuständig. Der Bayern LaBo obliegt in diesem Rahmen die banktechnische Prüfung und Auszahlung. Die Abrechnung im Zuge des Verwendungsnachweises übernimmt die Bewilligungsstelle.

ABB. 48
ÜBERSICHT ÜBER DIE WOHNRAUMFÖRDERUNG DES FREISTAATES BAYERN



Darstellung: BSWBV

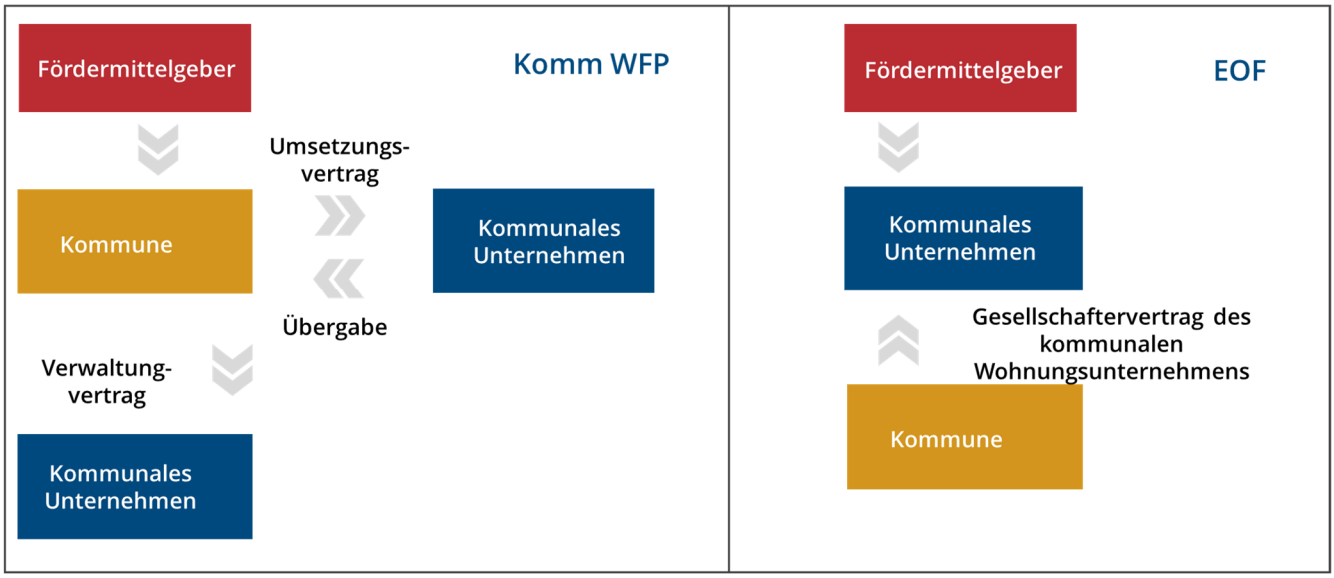
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Mit dem Förderprogramm KommWFP werden seit einigen Jahren in Bayern Kommunen bei Erwerb, Neubau, Modernisierung und Umbau von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte gefördert. Dies erfolgt mittels Zuschuss (30 % der förderfähigen Kosten) oder zinsvergünstigtem Darlehen (60 % der förderfähigen Kosten). Vorbereitende Planungen können in der Regel mit bis zu 60 % der Kosten bezuschusst werden. Förderfähig sind alle üblichen Gesamtkosten eines Bauwerks inklusive des Grundstücks.[35] Zielstellung ist es, dass bayerische Kommunen selbst bauen oder kaufen und dabei ein eigenes Kontingent an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum aufbauen, über das sie die Entscheidungshoheit haben. Das Programm ist vorerst bis 2025 befristet.

Bedingung für die Inanspruchnahme ist es, dass Grundstücke oder Wohnungen auf dem Markt verfügbar oder bereits im Eigentum der Kommune oder eines wohnwirtschaftlichen Zweckverbandes sind. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie Würzburg ist dies in nur begrenztem Ausmaß der Fall. Sofern Grundstücke oder Wohnungen aufgekauft werden können, ist der Kaufpreis in der Regel hoch.

Eine Übertragung des Grundstückes und des Anspruches an eine (kommunale) Wohnungsgesellschaft ist nicht möglich. Die Fördermittel können einem solchen Unternehmen nicht direkt zur Verfügung gestellt werden. Zur Umsetzung kann jedoch die Wohnungsgesellschaft herangezogen werden. Die Verwaltung obliegt der Kommune anschließend wieder selbst oder sie muss einen Verwalter beauftragen (▶siehe ABB. 49).

ABB. 49
AUFWAND DER FÖRDERMITTELINANSPRUCHNAHME BEI EOF UND KOMMWFP BEISPIELHAFT FÜR STADT UND EIN KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN IM VERGLEICH



Darstellung: Timourou

35 Zum konkreten Fördergegenstand und weiteren Förderbedingungen sei auf die Richtlinie für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (KommWFP) verwiesen. https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_2330_I_1190

Bewertung

Das Programm bietet insbesondere Städten, die über eigene Grundstücke oder Immobilien und zugleich über keine eigene Wohnungsgesellschaft verfügen, Vorteile. Allerdings muss die Stadtverwaltung über Kapazitäten zur Verwaltung der Wohnungsbestände verfügen oder mit einem Wohnungsunternehmen Umsetzungs- und Verwaltungsverträge abschließen, was aber entsprechendes Fachwissen und personelle Ressourcen erfordert und einen höheren, bürokratischen Aufwand für beide Seiten mit sich bringt.

Bei Städten mit eigener Wohnungsbaugesellschaft ist die Situation – wie in Würzburg – anders gelagert. Dort gibt es eine Aufgabenteilung, indem die Wohnungsbaugesellschaft die Wohnraumversorgung und Immobilienbewirtschaftung übernimmt. Für den Neubau geförderter Wohnungen nutz das Unternehmen die EOF-Förderung, deren Konditionen sehr passgenau ausgestaltet sind. Das KommWFP bietet wenig darüber hinausgehenden Vorteile für das Unternehmen. Das Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen, wird trotzdem erreicht.

Denkbar wäre die Nutzung des KommWFP für spezielle Versorgungsfälle, die nicht in die betrieblichen Abläufe des Wohnungsunternehmens passen wie die Unterbringung einkommensschwacher Haushalte mit eingeschränktem Marktzugang bis hin zu Obdachlosen, die häufig zugleich einer sozialen Betreuung bedürfen.

Bei einem Bedarf der Stadt kann die städtische Gesellschaft mit dieser Aufgabe durch die Stadtverwaltung über die Gesellschafterziele betraut werden. Bei der Entwicklung städtischer Grundstücke sollte daher zukünftig geprüft werden, ob es einen speziellen Wohnraumbedarf gibt und ob in Zusammenarbeit mit der Stadtbau das Programm KommWFP sinnvoll genutzt werden kann.

▶ **Fazit: Könnte im Falle von Würzburg bei dringendem Bedarf der Unterbringung von Nachfragergruppen mit eingeschränktem Marktzugang sinnvoll sein und sollte bei der Entwicklung städtischer Grundstücke geprüft werden.**

Staatliche Wohnraumförderung

Bei den „Wohnraumförderbestimmungen 2012“ handelt es sich um eine Richtlinie, die mehrere Förderprogramme beinhaltet. Eine davon ist die einkommensorientierte Förderung (**EOF**). Über das Programm kann bisher der Neubau von Wohnungen über zinsgünstige Baudarlehen und ergänzende Zuschüsse für Vermieter gefördert werden. Bei der EOF-Förderung sollen Wohnungen für Wohnungssuchende entstehen, die mit ihrem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Der Vermieter erhält die ortsübliche Miete für Neubauten. Der Mieter zahlt nur die zumutbare Miete und wird durch Mietzuschuss vom Freistaat unterstützt. Der Zuschuss zum Bau beträgt aktuell 300 € pro m² Wohnfläche.

Im Gegenzug der Förderung werden Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart.[36] Diese beziehen sich nicht ausschließlich auf Haushalte mit niedrigen Einkommen. Vielmehr zielt das Programm auf die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen.

Mit der staatlichen Wohnraumförderung wird zusätzlich gefördert:

- Mit der BayModR kann die Modernisierung von Wohnraum gefördert werden.
- Die Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung erfolgt über leistungsfreie Baudarlehen.
- Daneben gibt es eine Richtlinie zur aufwendungsorientierten Förderung (AOF).
- Zusätzlich gibt es ein Förderprogramm für die Schaffung von Wohnraum für Studierende.

Der Neubau oder Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum (Haus, Wohnung) über die Vergabe zinsgünstiger Baudarlehen, zinsverbilligter Kapitalmarktdarlehen sowie Zuschüsse für im

[36] Die Konditionen der EOF Förderung verbessern sich voraussichtlich mit der Anpassung der Wohnraumförderbestimmungen Anfang April 2022.

Haushalt lebende Kinder wird direkt über die Stadt Würzburg abgewickelt.

Inwieweit die Fördermodalitäten für die zukünftigen Anforderungen an Modernisierungen zugunsten den Klimaschutzunter unter Beibehaltung bezahlbarer Mieten ausreichen werden, muss derzeit noch offenbleiben.

▶ **Fazit: zentrales Instrument zur Schaffung preiswerten Wohnraums**

KDU UND WOHNGELD

Ein wichtiger Ansatz ist die direkte Unterstützung von Haushalten mit niedrigen Einkommen, die sogenannte Subjektförderung. So steht für die Sicherung von ausreichend Wohnraum für Transferleistungsempfänger das Instrument der Anerkennung der **Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU)** zur Verfügung. Es sichert die Erstattung der Wohnkosten für angemessenen Wohnraum für Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Eine Definition dessen, was unter „angemessen" zu verstehen ist, muss unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort durch ein sogenanntes "schlüssiges Konzept" festgelegt werden (▶ Siehe Kap. 2.2.2). Es ist unter Umständen zulässig, hierfür auf Daten einer Mietspiegelerhebung zurückzugreifen, da diese den relevanten Wohnungsmarkt repräsentativ und empirisch valide abbilden. Durch das „schlüssige Konzept" ist die Finanzierung eines angemessenen Wohnens der anspruchsberechtigten Haushalte immer abgesichert, unabhängig davon, wie stark die Mieten im lokalen Markt steigen. Die Finanzierung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung liegt bei den Landkreisen und kreisfreien Städten, die dazu einen Bundeszuschuss erhalten.

Haushalte mit niedrigem Einkommen, die keine Erstattung der Bedarfe für Unterkunft erhalten, können **Wohngeld** beantragen. Auf Grundlage des Wohngeldgesetzes (WoGG) wird ein Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) gezahlt. Entscheidend für die Höhe des Wohngeldes sind das Gesamteinkommen des Haushaltes, die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder sowie die Höhe der zuschussfähigen Miete oder Belastung. Miete oder Belastung sind nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen zuschussfähig, die sich nach dem örtlichen Mietniveau richten. Jede Gemeinde mit 10.000 und mehr Einwohnern ist entsprechend ihrem Mietenniveau einer bestimmten Mietstufe zugeordnet. Mit Änderung des Wohngeldes gilt seit 1. Januar 2020 in der Stadt Würzburg weiterhin Mietstufe 4. Die Finanzierung des Wohngeldes liegt bei Bund und Land.

Bewertung

Die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft sowie Wohngeld haben sehr hohe Mengeneffekte und eine hohe sozialpolitische Wirkung, weil sie gezielt den Anspruchsberechtigten zur Sicherung eines angemessenen Wohnens zu Gute kommen.

▶ **Fazit: zentrales Instrument zur Sicherung des Zugangs zu Wohnraum für einkommensschwache Haushalte**

6.2 KOMMUNALE BODENBEVORRATUNG UND LIEGENSCHAFTSPOLITIK

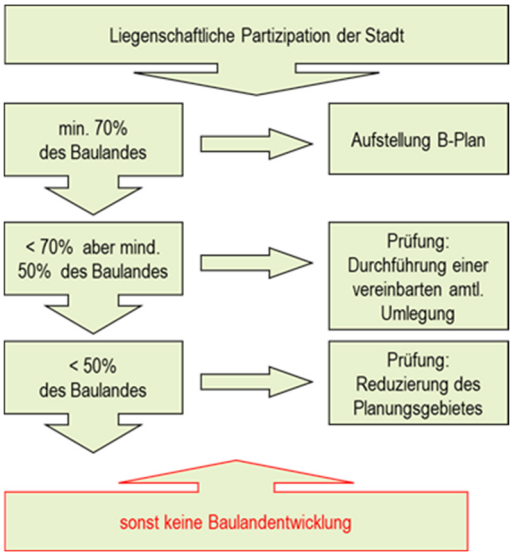
Eine aktive Liegenschafts- und Bodenvorratspolitik sichert die langfristige kommunale Handlungsfähigkeit bei Flächenbedarfen nicht nur für den Wohnungsneubau, sondern auch für die damit verbundene öffentliche Infrastruktur. Auch brachgefallene oder untergenutzte Grundstücke können bei günstigen Bodenpreisen erworben werden. Gleichzeitig ermöglicht ein eigener Flächenpool der Stadt über verschiedene Instrumente festzulegen, dass die Fläche tatsächlich bebaut wird und innerhalb welchen Zeitraumes dies erfolgen soll. Die Bodenvorratspolitik ist also eine wichtige Voraussetzung, um auch langfristig Wohnungsmarkt betreffende Steuerungsmöglichkeiten nutzen zu können - beispielsweise die Möglichkeiten der Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke (▶ siehe **Konzeptvergabe**).
Der Erwerb geeigneter Flächen kann auch erfolgen, bevor sie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, um die Erwerbskosten möglichst gering zu halten. In der aktuellen Immobilienmarktsituation steht einer intensiven Liegenschafts- und Bodenvorratspolitik jedoch eine

mangelnde Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer im Weg.

ZWISCHENERWERBSMODELL

Das Zwischenerwerbsmodell ist eine Möglichkeit, um die Bodenvorratspolitik zu beschleunigen. Dazu fasst die Kommune einen Grundsatzbeschluss, dass eine Baulandentwicklung nur noch dann erfolgt, wenn vor der Schaffung von Planungsrecht die Grundstücke ganz oder teilweise an die Kommune verkauft werden.

ABB. 50
ZWISCHENERWERBSMODELL



Darstellung: Stadt Würzburg

Die Stadt Würzburg hat 2020 in ihrem **Baulandbeschluss** bereits verbindlich festgelegt, dass sie zukünftig im Rahmen eines solchen Zwischenerwerbsmodelles agieren will, dort, wo viele einzelne Eigentümer in einem Planungsgebiet über Grundstücke verfügen und Flächen angekauft werden sollen. Dafür sind finanzielle Mittel im Haushalt vorgesehen. Damit werden Bebauungspläne in der Stadt erst dann aufgestellt, wenn die Stadt über mindestens 70 % der zu bebauenden Fläche im Planungsgebiet verfügt. Auch Ausnahmen sind vorgesehen und zwar dann, wenn es sich um Grundstücke mit Altlasten handelt, die Ziele der Wohnungspolitik auch anderweitig erreicht werden können (städtebauliche Verträge) oder in Einzelfällen andere Verfahrensweisen zielführender sind. Bei fehlender Verkaufsbereitschaft soll der Stadtrat über eine abweichende Verfahrensweise entscheiden, dazu gehört die Einstellung der Planung, die Verkleinerung des Gebietes oder ab 50 % der Fläche in kommunalem Besitz die vereinbarte amtliche Umlegung nach § 56 Abs. 2 BauGB.

Bewertung

Durch die Vorgehensweise können mittelfristig hohe Mengeneffekte erzielt werden - wenn entsprechende finanzielle Spielräume für den Flächenerwerb bestehen. Stehen nicht ausreichend Finanzmittel zur Verfügung, kann die Bautätigkeit dadurch gebremst werden. Insgesamt besteht das Risiko, dass das Verkaufs- und Entwicklungsinteresse von Eigentümer und Vorhabenträgern nach Einführung des Modells zunächst stark zurückgeht, da ihre wirtschaftlichen Handlungsmöglichkeiten dadurch deutlich beschränkt werden. Es handelt sich um ein etwas behäbiges Instrument, sodass Umsetzungserfolge längere Zeit brauchen. Wichtig ist deshalb, dem Instrument Zeit zu geben und es wirken zu lassen sowie der beschlossenen Verfahrensweise keine zusätzlichen oder veränderten Prozesse hinzuzufügen. Damit kann die anfänglich eingetretene Blockade und Verunsicherung von Bauträgern beseitigt sowie Klarheit und damit Investitionssicherheit geschaffen werden. Sobald das Modell etabliert ist, kann von einer steigenden Mitwirkungsbereitschaft der Vorhabenträger ausgegangen werden. Insofern wird die wirtschaftliche Wirkung im Zeitverlauf differenziert eingeschätzt. Es ist sinnvoll, mittelfristig den Erfolg des Instrumentes zu überprüfen (frühestens ab 2025). Die strategische Wirkung ist durch das klare politische Signal in den Markt jedoch hoch.

▶ **Fazit: Weiterführung sinnvoll, Kontinuität schaffen, Evaluierung ab 2025**

AMTLICHE UMLEGUNG

Für die Aktivierung von Flächen mit Baurecht, für die Entwicklungshemmnisse, die in Lage, Größe, Zuschnitt sowie fehlender Erschließung der einzelnen Grundstücke begründet sind, vorliegen und die eine Bebaubarkeit oder Umsetzung eines sinnvollen städtebaulichen Konzeptes verhindern, kann das Verfahren der Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB geprüft werden.

Bei der Umlegung werden die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch zu einer „Umlegungsmasse“ vereinigt. Nach Ausscheiden

der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsflächen wird die verbleibende Fläche in bebauungsfähige Grundstücke aufgeteilt. Diese werden den beteiligten Eigentümern entsprechend ihres Wert- oder Flächenanteils zugeteilt. Das Instrument dient damit vorrangig dem Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer.

In begrenztem Maße kann die Umlegung aber auch durch die Abschöpfung des Umlegungsvorteils der Flächenbereitstellung für sozialen Wohnungsbau dienen. Dabei ist es wichtig, aktivierend auf die Eigentümer zuzugehen und eine positive Kommunikation zur Nachverdichtung zu betreiben, um die Akzeptanz in der Nachbarschaft für eine Verdichtung zu stärken.

Bewertung

In den städtischen randlichen Einfamilienhausgebieten von Würzburg sind bereits in der Vergangenheit einige Umlegungsverfahren zur Optimierung und Mobilisierung von Einfamilienhausstandorten erfolgt. Innerhalb dieser Einfamilienhausstandorte sind nur noch wenige Grundstücke über entsprechende Verfahren mobilisierbar. Dort ist also nur ein geringer quantitativer Effekt zu erwarten. Innerhalb der bereits umstrukturierten Gebiete mit B-Plan gibt es keine Bauverpflichtungen, auch wenn dort zahlreiche potenzielle Baulücken liegen. Etwas größer könnte der Effekt in Zusammenhang mit anderen Instrumenten der Innenentwicklung sein (▶siehe Kapitel 6.7). Etwas anders gelagert ist der im Baulandbeschluss der Stadt fixierte Ausnahmefall, bei „Versagen" des Zwischenerwerbsmodelles im Einzelfall per Stadtratsbeschluss ein vereinbartes amtliches Umlegungsverfahren zu starten.

▶ Fazit: Anwendung nachrangig, nur im Einzelfall

VORKAUFSRECHTE

Ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) kann die Gemeinde innerhalb von verschiedenen Geltungsbereichen wie zum Beispiel in Sanierungsgebieten, Stadtumbaugebieten etc. ausüben. Dazu gehören auch Gebiete mit Erhaltungssatzungen. Ein Ziel kann sein zusammen mit anderen Maßnahmen zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums und vielfältiger Nutzungen beizutragen. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dazu kann auch die Deckung des Wohnungsbedarfes gehören.

Auch der Ankauf eines Objektes zugunsten Dritter ist möglich, zum Beispiel für eine städtische Wohnungsgesellschaft, Genossenschaften oder Stiftungen.

Mit dem **Baulandmobilisierungsgesetz** des Bundes (2021) ergeben sich im Rahmen des besonderen Vorkaufsrechtes für Kommunen (§ 250 BauGB) zusätzliche Möglichkeiten, im Geltungsbereich eines B-Plan-Gebietes oder im Innenbereich (§ 34 Grundstücke) brachliegende und nur zwischengenutzte Grundstücke im Rahmen eines Vorkaufsrechtes zu erwerben, zu entwickeln und zu bebauen oder nach Veräußerung im Rahmen bestimmter Konditionen bebauen zu lassen. Bedingung ist die Bebaubarkeit des Grundstückes mit Wohnungen und das Vorliegen eines durch die Regierung bestätigten „angespannten Wohnungsmarktes".

Mit der Nutzung von Vorkaufsrechten kann die Stadt insbesondere im Themenbereich Innenentwicklung ihre Steuerungsfähigkeit verbessern und Druck bei der Mobilisierung von Bauland ausüben.

Um diesen Weg einzuschlagen, ist ein Stadtratsbeschluss im Sinne einer Grundsatzlinie und der Zielstellung, diese Vorkaufsrechte in Anspruch nehmen zu wollen, erforderlich. Sofern dieser Grundsatzbeschluss verabschiedet ist, ist es auch denkbar, diesen strategisch zur Anwendung zu bringen: Über Abwendungserklärungen gegenüber dem Eigentümer können durch die Stadt Bedingungen für einen Weiterverkauf verpflichtend festgelegt werden.

Allerdings hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem jüngsten Urteil vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) die Voraussetzungen zur Nutzung des Vorkaufsrechts vor allem in Verbindung mit sozialen Erhaltungssatzungen (§ 24 und § 172 BauGB), eingeschränkt. So sind bei der Ausübung des Vorkaufsrechts die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt und nicht mögliche zukünftige Entwicklungen zu berücksichtigen. Abwendungserklärungen dürften daher nur noch in Einzelfällen umsetzbar sein. Der Gesetzgeber hat jedoch bereits

signalisiert, das BauGB entsprechend zu novellieren, um das Vorkaufsrecht wieder zu einem stärkeren Instrument zu machen.

Bewertung

Grundsätzlich ist die Anwendung des Instrumentes für die Stadt Würzburg sinnfällig, um mehr Entscheidungsgewalt über Grund und Boden zu erlangen, wenngleich es sich mengenmäßig – auch angesichts der aktuellen Rechtsprechung – nicht um viele Fälle handeln dürfte.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, die Kriterien zur Ausübung des Vorkaufsrechts generell zu definieren, um zum einen die Ziele des Erwerbs festzulegen. Zum anderen dienen sie angesichts knapper Haushaltsmittel der Prioritätensetzung als Teil der städtischen Liegenschaftsstrategie.

▶ **Fazit: Anwendung sinnvoll, wenngleich nur geringe Fallzahlen zu erwarten**

6.3 EINFLUSSNAHME BEI BEBAUUNG KOMMUNALER UND PRIVATER GRUNDSTÜCKE

Eine große Möglichkeit, städtebauliche und wohnungspolitische Ziele umzusetzen, besteht bei der Vergabe kommunaler Grundstücke, was in unterschiedlicher Form erfolgen kann. In geringerem Umfang ist auch eine Einflussnahme bei privaten Grundstücken im Zuge der Baurechtsschaffung möglich.

KONZEPTVERGABE

Bei einer Konzeptvergabe erfolgt die Veräußerung kommunaler Grundstücke nicht ausschließlich nach Preis, sondern auch nach inhaltlichen Kriterien, für die ein transparentes Bewertungsschema zu erstellen ist. Grundsätzlich gibt es zwei Verfahrensweisen: Konzeptvergabe mit Festpreis oder per Bestgebotsverfahren. Festgesetzt werden können soziale (Sozialquote, Anforderungen altersgerechtes Seniorenwohnen etc.), ökologische und energetische sowie gestalterische (Bautypologien o. Ä.) oder wohnungswirtschaftliche (Wohnungsgrößen etc.) Maßgaben. Die Festlegungen werden punktebasiert gewichtet.

Die Stadt Würzburg hat in ihrem **Baulandbeschluss** (2020) bereits festgelegt, dass beim Verkauf bebaubarer städtischer Grundstücke weitergehende Zielsetzungen durch Konzeptvergaben umgesetzt werden sollen. In verschiedenen Projekten insbesondere im Hubland wurde das Instrument bereits erfolgreich angewandt. Im Beschluss sind lediglich beispielhafte Kriterien festgelegt. Welche im konkreten Fall eine Rolle spielen sollen, soll gemäß Baulandbeschluss am jeweiligen Einzelfall festgemacht werden und in individuellen Verfahren beschlossen werden.

Konzeptvergaben sind mit Festpreis oder per Bestgebotsverfahren durchführbar. Eine Vergabe unterhalb des Verkehrswertes ist auch möglich, wenn sozialer Wohnungsbau die Zielstellung ist.

Bewertung

Die Konzeptvergabe ist gerade für die kurzfristige Schaffung von Projekten mit Vorbildwirkung sowie an städtebaulich wichtigen Standorten gut einzusetzen und hat deshalb eine besonders starke strategische und städtebauliche Wirkung. Es ist das zentrale Instrument zur Qualitätssicherung und für die Umsetzung alternativer Wohnformen wie gemeinschaftliche Wohnkonzepte oder Alternativen für das Familienwohnen.

In Verbindung mit der EOF-Förderung (▶siehe Kapitel 6.1) ermöglicht die Konzeptvergabe die Schaffung mietpreisgebundener Wohnungen, wie sie am Markt alleine nicht entstehen würden. Gleichzeitig kann damit auch ein klein wenig die soziale Mischung in Quartieren gesteuert werden.

Dadurch, dass der Preis eine untergeordnete Rolle spielt, entstehen gegenüber dem Höchstpreisverfahren verringerte Verkaufserlöse. Des Weiteren erfordert das Vergabeverfahren einen hohen personellen Aufwand, der im Zeitverlauf aber durch die Schaffung von Routinen verringert werden kann.

Bei der Formulierung der Vergabekriterien ist zu berücksichtigen, dass ihre Erfüllung oder Erfüllbarkeit seitens des Erwerbers deutlich von der Marktsituation abhängt und die Fülle der Wünsche stets neu abgewogen werden muss.

▶ Fazit: Weiterführung sehr sinnvoll, mittelfristig Vergabekriterien auf Wirksamkeit überprüfen

MINDESTQUOTE FÜR SOZIALEN WOHNRAUM

Ein Vergabekriterium der Konzeptvergabe kann die Mindestquote sein. Mit ihr wird der Bauherr verpflichtet, beim Bau von Wohnungen einen bestimmten Anteil mitpreisgebundener Wohnungen zu errichten. Die Stadt kann dafür einen Prozentsatz festlegen. Zielstellung ist es, Wohnraum für einkommensschwächere, mitunter aber auch Haushalte mittlerer Einkommen zu bauen. Da mit der Verpflichtung gegenüber einem frei finanzierten Neubau ein Renditeverzicht verbunden sein kann, kann dieser durch die Begrenzung der Verkaufspreise auf den Verkehrswert teilweise kompensiert werden und somit insgesamt der Erwerb für den Käufer attraktiv bleibt. Vor diesem Hintergrund gilt es eine Mindestquote festzulegen, wobei sich in vielen Städte In der Praxis ca. 30 % bewährt haben.

Die Stadt Würzburg hat 2018 per Grundsatzbeschluss eine Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen eingeführt. Damit muss ein Anteil von mindestens 30 % der neu zu schaffenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen werden, wenn das Baugebiet mindestens 25 Geschosswohnungen umfasst. Ergänzt wurde dieser Beschluss damit, dass zusätzlich 30 % der Geschossfläche für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden müssen, wenn 25 Wohneinheiten und/oder 3.000 m² Bruttogeschossfläche geplant sind. Die Absicherung erfolgt entweder über den B-Plan, zudem über städtebauliche Verträge oder für städtische Flächen in Kaufverträgen und kommt bei Neuaufstellung oder Änderung eines B-Planes zur Anwendung.

Bewertung

Aufgrund der Baukosten entstehen im frei finanzierten Wohnungsbau nur Wohnungen im oberen Preissegment. Die Mindestquote für sozialen Wohnraum ist ein geeignetes Instrument, um neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Voraussetzung ist eine ausreichende Fördermittelbereitstellung seitens des Freistaats. Das Instrument hat sich in Würzburg sukzessive etabliert, sodass auch Vorhabenträger betriebswirtschaftlich und strategisch damit umgehen können.

Nach Vorliegen einer ausreichenden Zahl an Anwendungsfällen sollten mittelfristig die Bedingungen und die Höhe der Quote überprüft werden, hinsichtlich der Frage, ob diese für Investoren auch weiterhin gut erfüllbar sind oder ob auch einen etwas höhere Quote umsetzbar wäre.

▶ Fazit: wirksames Instrument, Weiterführung empfohlen

KOMMUNALE EIGENHEIMFÖRDERUNG

Eine kommunale Wohnungsbauförderung kann zusätzlich zu Landes- oder Bundesfördermittelprogrammen aufgelegt werden, um bestimmte Zielgruppen zu unterstützen. Eine davon sind junge, bauwillige Familien, denen ermöglicht werden soll, im Gebiet der Stadt – trotz Knappheitspreisen – ein Haus bauen zu können. Damit soll die Abwanderung ins Umland ein Stück weit eingebremst werden.

Die Stadt Würzburg hat 2020 ein solches kommunales Förderprogramm für den Eigenheimbau aufgelegt. Familien erhalten beim Verkauf städtischer Grundstücke einen Preisbonus in Höhe von 7.000 € pro Kind (bis 16 Jahre, kindergeldberechtigt) – unabhängig von der Grundstücksgröße und dem Einkommen.

Zudem beinhaltet der Beschluss, dass in neuen Baugebieten Erbbaurechte (Zinssatz von 1,5 %) angeboten werden sollen (▶ siehe **Erbbaurechte**). Bauträger müssen bei der Ausweisung von neuen Baugebieten beim Verkauf von städtischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken einen Anteil von mindestens 30 % für den förderfähigen Eigenheimbau sichern.[37] Auch wenn städtebauliche Verträge parallel zu B-Plänen aufgesetzt werden, soll dieser Anteil gesichert werden (▶ siehe **Städtebaulicher Vertrag**).

[37] Objekte, mit welchen die Vorschriften der staatlichen Wohnraumförderung einhalten werden (u. a. Kostenobergrenzen, Grundrisse).

Bewertung

Das Instrument ist relativ neu und es bestehen noch geringe kommunale Erfahrungswerte, es können aber einige grundsätzliche Hinweise zur Wirkungsweise gegeben werden.

- Das Instrument ändert nichts an der knappen Flächenverfügbarkeit für Einfamilienhäuser, mithin können nicht mehr Familien in Würzburg bauen als ohne Förderung.
- Das Instrument kann zusätzlich zum Baukindergeld des Bundes vergeben werden - somit kann es zu einer Doppelförderung kommen.
- Das Instrument ist nicht an Einkommensgrenzen gebunden – im Gegensatz zu denen des Bundes und des Freistaats – somit kann es zu Mitnahmeeffekten einkommensstärkerer Haushalte kommen.
- Mit einer reinen finanziellen Förderung und einem eher kleinen Bonus im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis können Schwellenhaushalte mit Einfamilienhauswunsch eher weniger erreicht werden, da die Kaufpreise trotz alledem hoch sind.

▶ **Fazit: Der finanzielle Kinder-Bonus erreicht eher einkommensstärkere Haushalte, da für Schwellenhaushalte der Erwerb im Umland zumeist günstiger ist. Insofern dürfte von dem Instrument nur eine geringfügige Lenkungswirkung ausgehen. Da das Instrument relativ jung ist, sollte es in ein bis zwei Jahren evaluiert werden, um die Einschätzungen zu verifizieren.**

Als geeignet dagegen wird die Vergabe von Grundstücken per Erbbaupacht angesehen, denn der Preisvorteil bei Erbbaurecht kann „alle" erreichen (siehe ▶ **Erbbaurecht**). Auch die Sicherung von Grundstücken und Häusern, die für die Inanspruchnahme von staatlicher Förderung geeignet sind, ist aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll zu werten.

ERBBAURECHT

Die Vergabe von kommunalen Grundstücken kann auch durch die Vergabe von Erbbaurechten erfolgen. Das heißt, gegen einen regelmäßig zu zahlenden Erbbauzins wird das Recht gewährt, das Grundstück über einen bestimmten Zeitraum (zum Beispiel 99 Jahre, aber auch kürzer) baulich zu nutzen. Nach Ablauf der vereinbarten Zeit erlischt das Erbbaurecht, sofern der Vertrag nicht verlängert wird. Das Grundstück mitsamt dem Gebäude fällt an die Gemeinde zurück. Der Erbbauberechtigte erhält eine Vergütung des Gebäudewertes.

Die Stadt Würzburg hat in ihrem Beschluss zur kommunalen Eigenheimförderung 2020 gleichzeitig auch festgelegt, dass „in neuen Baugebieten im Bereich des individuellen Eigenheimbaus Erbbaurechte zu einem Zinssatz von 1,5 % des Bodenwertes" vergeben werden. Die Verwaltung schlägt vor, in welchen Bereichen des jeweiligen Baugebietes dieses Verfahren gewählt werden soll. Für die Weitergabe kommunaler Grundstücke für Mehrfamilienhauswohnungen auf Basis des Erbbaurechtes sind bislang keine verbindlichen Beschlüsse gefasst worden.

Bewertung

Für die Kommunen ist die Vergabe von Erbbaurechten in finanzieller Hinsicht kurzfristig mit verringerten Einnahmen verbunden. Hat die Stadt zuvor das Grundstück gekauft, sind damit langfristige Finanzierungsverpflichtungen verbunden. Dem steht allerdings eine langfristige Pachteinnahme gegenüber.
Allerdings ist die Höhe des Erbbauzinses auf entspannten Märkten und in Niedrigzinsphasen ggf. unattraktiv und hemmt die Nachfrage. Erforderlich ist also ein an den Marktbedingungen angepasster Pachtzins. Dies ist in Würzburg derzeit der Fall.

Auf der anderen Seite sind mit der Vergabe von Erbbaurechten einige Vorteile und Steuerungsmöglichkeiten verbunden. Für die Kommune sichert das Erbbaurecht auch die langfristige bodenpolitische Handlungsfähigkeit. Die Nutzung von Erbbaurechten verhindert langfristig die Spekulation mit Grund und Boden. Sie ermöglicht einkommensschwächeren Haushalten insbesondere in Wohnungsmärkten mit hohen Bodenpreisen einen besseren Zugang zu Baugrundstücken, da kein Grunderwerb finanziert werden muss und dadurch der Finanzierungsbedarf sinkt.

Kommt beim Eigenheimbau der Erbbaurechtsvorteil direkt beim Endnutzer an, so ist dies im

Geschosswohnungsbaubau von Investoren nicht automatisch gegeben. Denn in der Regel orientiert sich der Verkaufspreis oder die Miete an den erzielbaren Marktpreisen. Um in diesen Fällen eine Steuerungswirkung zu erzielen, ist eine Kombination mit anderen Instrumenten wie der Konzeptvergabe sinnvoll. So kann beispielsweise mit der Vergabe eines günstigen Erbbaurechts ein höherer Anteil an preiswerten oder geförderten Wohnraum vertraglich vereinbart werden.

▶ **Fazit: Weiterführung sinnvoll, Ergänzung von Erbbaupacht-Optionen im Mehrfamilienhaussegment, bei Verpachtung Weitergabe des Preisvorteiles absichern**

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB sollen Investoren zur Erfüllung städtebaulicher Aufgaben verpflichtet werden. Unter anderem gehört dazu die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte durch die Festlegung einer Mindestquote für sozialen Wohnraum. Auch die Abgabe von Pflichten und Lasten, die der öffentlichen Hand durch Baumaßnahmen entstehen, können übertragen werden (Erschließungskosten o. a.).

Die Stadt Würzburg setzt dieses Instrument unter anderem bei der Entwicklung von einzelnen Baugrundstücken durch private Eigentümer und für die Absicherung einer Mindestquote für sozialen Wohnraum ein. Für die „Weitergabe der Lasten für die soziale Infrastruktur“ wurde ein Grundsatzbeschluss getroffen.

Bewertung

Mit dem städtebaulichen Vertrag kann eine Kommune viele städtebauliche, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Interessen durchsetzen, wenn auch weniger zielgenau als mit einer Konzeptvergabe.
Hinter jedem städtebaulichen Vertrag stehen mehr oder weniger aufwendige Verhandlungen mit Investoren. Dennoch erlangt das Instrument zunehmend größere Bedeutung, da sich ein großer Anteil der Grundstücke, auf denen sich Wohnbaupotenziale befinden, in privater Hand befindet und von privaten Bauträgern entwickelt wird.

▶ **Fazit: Weiterführung sinnvoll**

6.4 EINFLUSSNAHME ÜBER (KOMMUNALE) WOHNUNGSUNTERNEHMEN

STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT

Eine Wohnungsgesellschaft als kommunales Tochterunternehmen ist ein Instrument, um wohnungswirtschaftliche Aufgaben zu übernehmen, die im Interesse des Allgemeinwohls liegen und vom Markt kaum oder gar nicht wahrgenommen werden. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sowie Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen. Die Gesellschaft kann dafür auch die verschiedenen Förderprogramme des Landes nutzen. Das Unternehmen handelt auf einer wirtschaftlichen Grundlage, kann aber über Gesellschaftervertrag, Gesellschafterversammlung, Wirtschaftspläne oder Eigentümerziele wohnungs- und sozial-politische Ziele sowie Aufgaben der Quartiersentwicklung im Auftrag der Kommunalpolitik verfolgen. Dabei muss eine Balance zwischen übertragenen Aufgaben und wirtschaftlichen Unternehmenszielen gewährleistet sein.

Mit der Stadtbau Würzburg GmbH verfügt die Stadt über ein solches wichtiges Instrument. Mit über 5.000 Wohnungen ist sie der größte Anbieter im bezüglich der Eigentümerstruktur stark ausdifferenzierten Würzburger Markt. Die durchschnittliche Bestandsmiete betrug 2020 laut Geschäftsbericht 5,99 €/m², was die große Bedeutung der Stadtbau im preiswerten Segment verdeutlicht. Etwa die Hälfte der Sozialwohnungen in der Stadt gehört zum Bestand der Stadtbau. Für weiteren Neubau stellt sich die Flächenknappheit als zunehmendes Problem heraus. Um vor dieser Herausforderung eine aktive Umsetzung von Maßnahmen durch das Unternehmen möglich zu machen, regelt der Baulandbeschluss, dass bei Vergabe von kommunalen Grundstücken das Unternehmen frühzeitig eingebunden und gehört wird, ebenso, sowie auch Wohnungsunternehmen, die ebenfalls das Ziel haben, langfristig günstigen Wohnraum zu schaffen und anzubieten. Auch diese Unternehmen oder

Genossenschaften erhalten Angebote bei der Veräußerung kommunaler Flächen. Hauptfokus des Unternehmens liegt jedoch für die nächsten Jahre auf der behutsamen Bestandsqualifizierung. Gemäß Angaben des Unternehmens bestehen in zahlreichen Wohnquartieren städtebauliche und qualitative Wohnungsmängel, die ohne Reaktion zu zukünftigen Leerständen führen könnten. Auch als Vorreiter für ökologisches, kompaktes Bauen sowie Nachverdichtung dienen die Projekte des Unternehmens Bürgern und interessierten Wohnungsmarktakteuren als gute Beispiele (Frankfurter Straße, Bossiviertel).

Bewertung

Für ein effektives Nutzen der städtischen Wohnungsgesellschaft für Belange des – insbesondere sozialen – Wohnens müssen in regelmäßigem Abstand die Gesellschafterziele überprüft und gegebenenfalls an die Entwicklungen der Gesamtstadt angepasst werden. Sinnvoll sind die enge Verzahnung und ein regelmäßiger Austausch mit der Stadtverwaltung zu Zielen und Entwicklungen der Stadtentwicklung und auf dem Wohnungsmarkt. Bedingung dafür ist eine engmaschige Evaluierung und kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung insbesondere vor dem Hintergrund einer unklaren Zuwanderungsdynamik, den Verhaltenseffekten bei der Haushaltsentwicklung und laufenden Transformationsprozessen (Corona, Homeoffice etc.).

▶ Fazit: Zusammenarbeit und Austausch mit Stadtverwaltung wichtig, kontinuierliche Einbeziehung in die (soziale) Wohnungsmarktentwicklung

GEMEINSAME WOHNUNGSGESELLSCHAFT STADT UND LANDKREIS

Die Stadt Würzburg verfügt mit der Stadtbau GmbH über ein schlagkräftiges Wohnungsunternehmen, welches wesentliche Wohnungsbau- und -verwaltungsaufgaben für die Stadt übernimmt. Im Landkreis gibt es bisher kein kommunales Wohnungsunternehmen.

Bewertung

Im Landkreis zeichnen sich zwei Problemkreise ab: Zum einen schafft es der freie Wohnungsmarkt in mit Würzburg wenig verflochtenen Märkten nicht ausreichend Standorte und Altbestände zu entwickeln. Kommunales agieren könnte hier eine Lösung sein. Zum anderen gibt es in stark verflochtenen Gemeinden – darunter insbesondere die Stadtrandgemeinden – zunehmende Schwierigkeiten, ausreichend preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Bei diesen Kommunen kommt noch die Verwaltung kleiner kommunaler Bestände als Aufgabe hinzu.

Die Größenordnungen der Wohnungen in jeder einzelnen Kommune sind jedoch zu klein für eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit. Es stellt sich daher die Frage von interkommunalen Kooperationen.

Eine Möglichkeit in Bezug auf die Stadtrandgemeinden ist die Erweiterung des Geschäftsbereiches der Stadtbau, was eine entsprechende Anpassung der Gesellschafterverhältnisse erfordert.

Eine andere Möglichkeit ist eine Kooperation in der Rechtsform eines Zweckverbandes oder der eines gemeinsamen kommunalen Unternehmens. Große Hürden der Errichtung sind Zugang zu erforderlichen Grundstücken, Eigenkapital und der Zeitbedarf für den rechtlichen Aufwand. Darüber hinaus sollte im Sinne einer langfristigen Wirtschaftlichkeit eine Mindestgröße von wenigstens 500 Wohnungen erreicht werden. Denkbar ist auch eine Verwaltung über Geschäftsbesorgungsverträge.

Hinsichtlich des Ziels einer gemeinsamen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Stadt und Landkreis sind beide aufgeführten Möglichkeiten sinnvoll. Entscheidend ist jedoch der tatsächliche Bedarf der Landkreis-Kommunen und die von ihnen favorisierte Vorgehensweise. Diese wird derzeit noch diskutiert. Ob eine Unterstützung seitens der Stadt sinnvoll oder notwendig ist, kann erst danach abschließend beurteilt werden.

▶Fazit: Prüfung durch die Stadt, wenn konkret Vorschläge der Kommunen vorliegen.

KOOPERATIONSVERTRÄGE MIT WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND -GENOSSENSCHAFTEN

Kooperationsverträge mit Wohnungseigentümern sind ein rechtliches Instrument, bei dem auf Grundlage des §14/15 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Kommune und

Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum geschlossen werden kann, um die Umsetzung des Gesetzes zu unterstützen. Das Gesetz sieht Kooperationsverträge insbesondere zur Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen" vor. Insbesondere ist der Kooperationsverträge ein Mittel für die Begründung und ggf. Verlängerung von Kontingenten an Belegungsbindungen interessant. Möglich sind auch die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Bürgschaften, die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen oder die Überlassung von Grundstücken.

Die Kompetenz für den Wohnungsbau liegt bei den Ländern. Das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) enthält aber zur Präzisierung der Sachverhalte keinen Paragrafen mehr. Damit ergibt sich kein rechtlicher Bezug. Der Abschluss von Kooperationsverträgen hat in Bayern damit einen rein informellen Charakter ohne Verankerung im Landesgesetz.

Bewertung

Kooperationsverträge sind in erster Linie sozialpolitisch relevant. Es ist also für die Stadt sinnvoll, Kontakt mit Bestandshaltern aufzunehmen und individuell zu besprechen, welche Möglichkeiten bestehen. Tatsächlich ergeben sich aber für die Wohnungswirtschaft selten Vorteile für eine Kooperation mit der Stadt, weswegen erfahrungsgemäß eher geringe Mengeneffekt zu erwarten sind.

Insbesondere in Gebieten mit städtebaulichen und sozialen Herausforderungen, gegebenenfalls schlechtem Image, lassen sich beiderseitige Vorteile finden, die einem Vertrag zugrunde liegen können wie zum Beispiel städtebauliche Verbesserungen durch die Stadt, Belegungsbindungen im Bestand des Wohnungsunternehmens. Unter Umständen könnte damit auch der kommunale Ankauf von Belegungsbindungen verbunden werden, allerdings sollte dabei der Kosten-Nutzen-Aufwand geprüft werden.

Um räumliche Segregation zu vermeiden, müssen Belegungsbindungskontingente nicht unbedingt objektscharf vereinbart werden. Des Weiteren ist auch in Erwägung zu ziehen, ob Kontingente in anderen Quartieren sinnvoll wären. Besonders relevant ist dieses Thema für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Zugangsproblemen.

▶ **Fazit: aufwendiges Einzelfall-Instrument, für Stadt und Wohnungsunternehmen sind beiderseitige Vorteile verhandelbar**

6.5 WEITERE INSTRUMENTE

SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNG (MILIEUSCHUTZSATZUNG)

Die Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist ein städtebauliches Instrument und verfolgt das Ziel, die angestammte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Quartier zu erhalten und die Bevölkerung vor Verdrängung durch Mieterhöhungen schützen. Sie kann auf unbefristete Zeit festgelegt werden. Dafür kann in B-Plan-Gebieten oder per Satzung festgelegten Gebieten Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen (**Modernisierungsgenehmigung**) kontrolliert und nur mit Genehmigung zugelassen werden. Eine Ablehnung einer Maßnahme kann erfolgen, wenn die Gemeinde die Zusammensetzung der Bevölkerung des Quartiers durch die Maßnahme in Gefahr sieht. Das Instrument bietet keinen Schutz einzelner Mieter, sondern sichert den vorhandenen Wohnungsbestand. Vorrangige Intention ist durch die Unterbindung von sogenannten Luxussanierungen deutliche Mietpreissteigerungen im Gebiet zu verhindern und so der Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung entgegenzuwirken.

Innerhalb § 172 BauGB werden Landesregierungen auch dazu ermächtigt, Rechtsverordnungen zu erlassen, nach denen Kommunen für maximal fünf Jahre für bestimmte Gebiete die **Umwandlung von Mietwohnungen** in Wohneigentum durch **Genehmigungspflicht** kontrollieren und begrenzen können. Dies ist in Bayern der Fall. Bedingung zur Umwandlung ist, dass der Eigentümer sich verpflichtet, umgewandelte Wohnungen

für sieben Jahre ausschließlich an Mieter zu veräußern. Darüber hinaus steht den Gemeinden in Gebieten, in denen eine soziale Erhaltungssatzung gilt, ein **Vorkaufsrecht** zu.

Bewertung

Das Verfahren zur Festlegung von Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung ist sehr aufwendig: Zunächst müssen stadtweite Voruntersuchungen zur Identifikation betroffener Stadtgebiete erfolgen, anschließend muss ein Aufstellungs-beschluss zu möglichen Quartieren getroffen werden, danach erfolgt die detaillierte sozialräumliche Untersuchung im Quartier und zuletzt der Beschluss über die Satzung.

Ausgangspunkt ist die Frage, ob es in Würzburg Quartiere gibt, in denen sich die bisherige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in nennenswertem Maße ändert und dies als soziales Problem angesehen wird. Bislang liegen keine hinreichenden Informationen und Daten zur Beurteilung von Verdrängung der ansässigen Bewohner bei der Stadt vor. Laut Gutachterausschuss waren in den vergangenen Jahren in Würzburg keine räumlichen Schwerpunkte oder ein besonderer Anstieg von Umwandlungen zu verzeichnen.

Aktuell wird in zahlreichen Städten diskutiert, dass städtebauliche Instrumente der sozialen Erhaltungssatzung für das wohnungspolitische Ziel des Erhalts preiswerten Wohnraums zu nutzen. Durch diesen indirekten Ansatz die Wirkungsweise diffus und beschränkt, die potenzielle Zielerreichung hängt stark von den lokalen Gegebenheiten ab.

Dabei steht die Frage, ob in einem Quartier tatsächlich Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind, die deutlich über das übliche Niveau hinausgehen, denn nur für diese lässt sich eine Genehmigung verweigern. Ansonsten steht der Erhalt von Strukturen erforderlichen zeitgemäßen Wohnqualitäten entgegen. Insbesondere ergibt sich ein Zielkonflikt zu Maßnahmen der CO^2-Einsparung.

Gravierender ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Da dies eine erhebliche Auswirkung auf die Preis-Angebotsstruktur in einem Quartier haben kann, aber nicht zwangsläufig haben muss. Entscheidend sind hierbei nicht Einzelfälle, sondern das Auftreten von Unternehmen, die dieses Ziel strategischen Größenordnungen verfolgen. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz besteht allerdings die Möglichkeit, den Genehmigungsvorbehalt wesentlich einfacher umzusetzen (▶ siehe Kap. 6.6).

Zum jetzigen Zeitpunkt würde mit einer Erhaltungssatzung ein großer Aufwand einem vergleichsweise geringen Effekt auf dem Wohnungsmarkt gegenüber stehen.

▶ Fazit: Einsatz derzeit nicht empfohlen; bei stärkerem Umwandlungsgeschehen in Verbindung mit § 250 BauGB prüfen

SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG MIT BUND-LÄNDER-STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Bund und Länder stellen in den Programmen der Städtebauförderung Finanzhilfen für die Erneuerung und Entwicklung von Stadtquartieren zur Verfügung. Seit 2020 gibt es nun nur noch drei Programme mit unterschiedlicher Ausrichtung. Eines davon ist das Programm „Sozialer Zusammenhalt“, ehemals „Soziale Stadt“. Zielstellung des Programmes ist es, „die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken“. Das Programm ist für sozial benachteiligte und strukturschwache Stadt- und Ortsteile vorgesehen. Neben der Förderung von Investitionen in bauliche Strukturen, können auch nicht-investive Ansätze, bezogen auf die Unterstützung der Bevölkerung vor Ort, gefördert werden. Ein wesentliches Instrument ist hierbei das **Quartiersmanagement**, welches eine vermittelnde Rolle zwischen Quartier und Verwaltung und zwischen Einrichtungen und Organisationen im Quartier einnehmen soll.

Die Stadt Würzburg verfügt in Lindleinsmühle seit 2015 über eine Förderkulisse des Programmes. 2021 bewilligte das Land weitere 240.000 Euro an Finanzhilfen für das Fördergebiet. Mit dem Quartiersansatz konnten bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden, so beispielsweise Verbesserungen des Wegenetzes, der Anbindung und der Mobilität der Anwohner ebenso wie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (Spielplatz, Bänke etc.). Auch Familien werden mit zusätzlichen Beratungsangeboten unterstützt

oder die Gemeinschaft der Anwohnerschaft durch Treffpunkte und Feste gefördert.

Im Rahmen des Quartiersansatzes kann die Ergänzung des Instrumentes durch die zusätzliche Festsetzung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gemäß § 136ff. BauGB geprüft werden. Unter Umständen ergeben sich damit für Private weitere Anreize, in den Wohnungsbestand zu investieren und ihn zu qualifizieren. Dies ist je nach Ausgangslage im Quartier verschieden.

Bewertung

Es handelt es sich bei dem Programm um ein wertvolles, quartiersorientiertes Instrument, mit dem neben baulich-investiven Maßnahmen auch soziale Aufgaben erfüllt werden können. Mit dem Ziel, ein attraktives städtebauliches Umfeld, ein gutes Image und ein positives soziales Miteinander zu schaffen, trägt es dazu bei, die Akzeptanz und Nachfrage von ehemaligen sozialen Brennpunkten zu erhöhen und Leerstand und Stigmatisierung zu vermeiden. Der Aufbau von selbsttragenden Strukturen darf dabei aber nicht aus den Augen verloren werden. Dies gerade angesichts des Generationswechsels in Lindleinsmühle wichtig.

Eine thematische Bündelung und damit auch Abwägung verschiedener fachlicher Fragestellungen im Rahmen einer integrierten Quartiersentwicklung ist von zentraler Bedeutung, zum Beispiel im Hinblick auf die Anpassung der Wärmeversorgung, energetische Sanierung und Ausweitung der Begrünung in den Stadtteilen – im Einklang mit sozialen Herausforderungen und Bedürfnissen der Menschen vor Ort.

▶ **Fazit: Weiterführung des Programmes „Sozialer Zusammenhalt“**

ZWECKENTFREMDUNGSVERBOT

Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, können bayerische Kommunen eine Zweckentfremdungssatzung für die Gesamtstadt oder ein Teilgebiet innerhalb der Stadt erlassen und damit die Umwandlung von Wohnungen in andere Nutzungsformen unterbinden. Nur in Wohngebieten ist eine solche Unterbindung von Zweckentfremdungen zulässig. Grundlage für eine solche Satzung für bayerische Kommunen ist das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ZwEWG. Eine Zweckentfremdungssatzung kann nur befristet auf maximal auf 5 Jahre beschlossen werden. Zu beachten ist, dass sich die Verordnung nur auf zukünftige Fälle auswirken kann – für alte Fälle besteht Bestandsschutz.

In eine Satzung können verschiedene Arten von Zweckentfremdung von Wohnraum aufgenommen werden, zu denen beispielsweise ein geplanter Abriss, dauerhafter Leerstand, die Nutzung als Büro/Gewerbe oder – worum es sich häufig handelt - eine Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung. Bei Beschluss einer Zweckentfremdungssatzung muss bei einer Wohnraumumwandlung zusätzlich die Wohnraumbehörde ihre Genehmigung erteilen - ohne eine solche Satzung kann eine Nutzungsänderung allein durch die Bauaufsicht genehmigt werden. Zweckentfremdungen können auf zweierlei Weise identifiziert werden: Zum einen wird bei der Bauaufsichtsbehörde vom Eigentümer ein Antrag auf Umnutzung, beispielsweise zur gewerblichen Ferienwohnung gestellt. Weit aufwendiger stellt es sich dar, wenn ein möglicher Verstoß von fremden Akteuren gemeldet wird: Denn dann wird im Zweifel neben der Prüfung der Bauakten eine Prüfung vor Ort nötig – oft ist der Aufwand unnötig, denn erfahrungsgemäß liegt in vielen Fällen kein rechtlicher Verstoß vor.
Die Zweckentfremdung von Wohnungen als Ferienwohnungen kommt am häufigsten vor. Deshalb wurde 2019 für die Stadt Würzburg in einer Untersuchung (ALP 2019) die Häufigkeit von unrechtmäßigen Umwandlungen in Ferienwohnungen ermittelt: Damals wurden lediglich 107 potenzielle Zweckentfremdungen als Ferienwohnung ermittelt, damit ist mit nur 0,14 % ein sehr geringer Teil des Wohnraumbestandes betroffen.[38] Etwas höher, wenn auch gering, fällt der Anteil in zentralen Stadtbereichen der Altstadt und Sanderaus aus. Damit konzentrieren sich zentral die meisten Fälle (fast 50 %).

[38] Im Rahmen der Untersuchung wurde nicht geprüft, wie viele von diesen Nutzungen als Ferienwohnungen genehmigt worden waren. Damit könnte die tatsächliche Zahl ungenehmigter Zweckentfremdungen als Ferienwohnung etwas niedriger liegen.

Bewertung

Das Instrument der Satzung ist grundsätzlich auch bei einer geringen Zahl an Zweckentfremdungen geeignet, einen Schwund von Wohnungen zu reduzieren und Eigentümer unrechtmäßig genutzte Wohnungen zu belangen. Eine Satzung schafft Rechtsklarheit für die städtische Bauaufsicht und kann aufwendige Nachweise dauerhaft Zweckentfremdung und Gerichtsverfahren vermeiden. Gleichzeitig können damit klare Abgrenzungen zwischen recht- und unrechtmäßigen Vermietungen erfolgen. Daneben kann ein Satzungserlass eine präventive Wirkung entfalten.

In Würzburg besteht aktuell jedoch ein ungünstiges Aufwand-Nutzen-Verhältnis, das heißt, niedrige Fallzahlen und wenig Effekt auf den Wohnungsmarkt würden einem hohen Personalaufwand für den Aufbau von Datenbanken und die Verfolgung und Prüfung von potenziellen Zweckentfremdungen gegenüberstehen. Das Instrument kann nur greifen, wenn tatsächlich Kontrollen erfolgen. Werden Verstöße durch die Verwaltung nicht geprüft (Personalmangel, Qualifikation des Personals) drohen der Stadt Verpflichtungsklagen.

Bei der Bewertung von Zweckentfremdungen durch Ferienwohnungen ist jedoch ein Zielkonflikt abzuwägen. Denn Ferienwohnungen füllen mitunter eine touristische Angebotslücke und bereichern so die Unterkunftsvielfalt, was als positiver Effekt einzustufen ist. Gleichzeitig können einige Wohnungen aufgrund ihrer speziellen Merkmale wie zum Beispiel nicht zeitgemäße, enge Grundrisse, kleine Wohnungen, wenig Lichteinfall, Lärmbelastung oder Ähnliches, als herkömmliche Mietwohnung nur schwer vermarktet werden. Dann vermeidet eine touristische Nutzung ohne Nachteil für den Wohnungsmarkt Leerstand. Zu einer Entscheidung, ob zusätzliche Ferienwohnungen für die Gesamtstadt „förderlich oder schädlich" sind, müssen neben Wohnungsmarktaspekten auch zukünftige Trends der Innenstadt- und Tourismusentwicklung sowie die Übernachtungswünsche von Touristen einbezogen werden. Es gilt es also abzuwägen, ob ein touristischer Mehrwert den Wohnmehrwert übersteigt.

Des Weiteren ist zu beachten, dass bei einem möglichen Erlass der Zweckentfremdungssatzung nur potenzielle zukünftige Zweckentfremdungen unterbunden werden können. Bereits bestehende haben Bestandsschutz. Damit stellt sich die Frage, ob zukünftig mit einem nennenswerten Anstieg an Zweckentfremdungen zu rechnen ist.

Aktuell lässt sich dies nicht hinreichend valide belegen, denn durch die Corona-Pandemie wurde die Nachfrage von Ferienwohnungen – damit auch zweckentfremdeter Wohnungen – stark beeinflusst. Gleichzeitig beschleunigt die Pandemie den Wandel der Innenstadt, was zu einer Neubewertung der touristischen Nutzungsformen führen kann.

Darum ist eine erneute Prüfung der Daten und ein Vergleich mit den zuvor ermittelten Zweckentfremdungen durch touristische Nutzungen aktuell nicht sinnvoll – die Ergebnisse wären stark verzerrt. Nach einer Normalisierung des touristischen Marktes sollte eine erneute Überprüfung der potenziellen Zweckentfremdungen erfolgen und die Abwägung zwischen wohnungswirtschaftlichen und touristischen Zielen der Stadt neu getroffen werden.

- **Fazit: Aktuell Instrument mit geringer Wirkung; Abwägung mit anderen Zielen der Stadtentwicklung nötig – erneute Prüfung nach Pandemieende sinnvoll**

MIETSPIEGEL

In den Paragrafen §§ 558a, 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist der Mietspiegel als ein mietrechtliches Instrument mit gesetzlicher Grundlage vorgesehen. Er gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Möglich ist die Erstellung eines einfachen Mietspiegels oder eines qualifizierten Mietspiegels, der zusätzlich nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden muss und deshalb besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der Daten bietet und deshalb Rechtsfolgen beim gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren und vor Gericht hat. Er muss von Vermietervereinigungen als auch von Mietervereinigungen sowie von der Gemeinde anerkannt werden. Nach 2 Jahren muss ein Mietspiegel aktualisiert, nach 4 Jahren neu erstellt werden.

Bewertung

Ab 2022 sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Somit wird die Erhebung von ortsüblichen Vergleichsmieten (Bestandsmieten) vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Aus gutachterlicher Sicht ist das zu begrüßen, da Mietspiegel gerade in dynamischen Märkten Markttransparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter schaffen. Gleichzeitig sind sie Grundlage für Mieterhöhungen, Neuvermietungen sowie eine Grundlage, Mietpreisbremsen wirksam und rechtssicher durchzusetzen. Dies wird eindeutiger und rechtssicherer, wenn ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wird, jedoch auch aufwendiger als die Erstellung eines einfachen Mietspiegels. Mietspiegel sind nicht dafür da, die Mietenentwicklung oder das Mietenniveau zu beeinflussen.

▶ **Fazit: Erstellung sinnvoll und verpflichtend bis 2023/2024**

ZWEITWOHNSITZSTEUER

Auf Basis des Art. 105 des Grundgesetzes können Kommunen eine steuerliche Abgabe für all die in der Stadt Lebenden erheben, die dort eine zweite Wohnung bewohnen und dort, zum Beispiel beruflich bedingt, ihren Nebenwohnsitz haben. Hierdurch entstehen der Stadt Kosten, denen aber keine Einnahmen gegenüberstehen. Die Steuer wird an der Jahreskaltmiete und bei Eigentumswohnungen an einer Vergleichsmiete festgemacht. Mit der Erhebung einer solchen Steuer konnten bereits viele Städte ihren hohen Anteil an Einwohnern mit Nebenwohnsitz reduzieren.

Bewertung

Die Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer hat einen rein fiskalischen Charakter. Die Frage, ob Erst- oder Zweitwohnsitz, hat keinen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage, die Mietsituation ist vom rechtlichen Status unabhängig.

▶ **Fazit: keine Relevanz für das Handlungskonzept**

6.6 BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) zur Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) ist am 23.06.2021 in Kraft getreten und hat zum Ziel, Kommunen bei der Aktivierung von Bauland zu unterstützen. Dazu wurden einige Regelungen im BauGB angepasst, ergänzt oder erweitert. Die Diskussionen am Anfang des Gesetzgebungsprozesses waren von großen Hoffnungen geprägt mehr Wohnraum im Innenbereich schaffen zu können. Davon ist im Ergebnis des Prozesses jedoch nicht mehr sehr viel übriggeblieben. Im Folgenden sollen die wichtigsten Änderungen kurz dargestellt und ihre Bedeutung für den Würzburger Wohnungsmarkt eingeschätzt werden.

SEKTORALE BEBAUUNGSPLÄNE

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurde die Möglichkeit geschaffen, mit einem einfachen Bebauungsplan für in Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) das Planungsrecht für Wohnungsbau zu regeln und dabei private Bauherren zur (anteiligen) Nutzung von Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung zu verpflichten. Bisher liegen zur Nutzung dieses Instrumentes in der Bundesrepublik keine Erfahrungen vor. Die Erarbeitung eines solchen Bebauungsplanes soll künftig dann erfolgen, wenn sich im Zuge der Innenentwicklungskonzepte Bereiche herauskristallisieren, die dafür besonders geeignet sind. Das erfordert insbesondere mehrere größere Baulücken im Plangebiet, auf denen jeweils mindestens zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Dies ist Würzburg nur in geringem Maße gegeben. Zudem wurde bisher der Würzburger Weg verfolgt, bei Baurechtschaffung von Wohnbauflächen eine Sozialquote durch städtebauliche Verträge zu sichern. Dieser einzelfallbezogenen Vorgehensweise ist wesentlich flexibler und genauso zielführend.

▶ **Fazit: geringe Bedeutung für Würzburg**

BESONDERES VORKAUFSRECHT

In Ergänzung zum allgemeinen Vorkaufsrecht ermöglicht das BauGB nach § 25 ein besonderes Vorkaufsrecht, das sich auf den Erwerb unbebauter Grundstücke bezieht, soweit eine kommunale

Satzung dazu vorliegt. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz erfolgte eine Ergänzung, nach der die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen kann. Intention dieser gesetzlichen Neuregelung ist es, den Druck auf die Mobilisierung von unbebauten, aber zumeist erschlossenen Grundstücken im Innenbereich zu erhöhen. Voraussetzung ist, dass es sich um einen nach § 201a bestimmten angespannten Wohnungsmarkt handelt. Die dazu erforderliche Landesverordnung liegt bisher nicht vor.

Fazit: Einsatz derzeit nicht möglich; bei Vorliegen einer Rechtsverordnung Einbindung in Liegenschaftspolitik prüfen

GENEHMIGUNG DER BILDUNG VON WOHNEIGENTUM (§ 250 BAUGB)

Auch unabhängig vom Vorhandensein einer Erhaltungssatzung ist es seit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 – mit einigen Ausnahmen - möglich, die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen (§ 250 BauGB). Damit sollen Mieter vor Verdrängung durch Eigenbedarfskündigungen geschützt werden. Dies darf jedoch nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erfolgen. Dafür muss die Landesregierung in einer Rechtsverordnung festlegen, in welchen Städten ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ausschlaggebend für die Festlegung ist eine starke Mietpreisdynamik durch Mietwohnungsknappheiten. Die Kommune muss darauf aufbauend eine Durchführungsverordnung erarbeiten und beschließen. Im Gegensatz zu § 172 BauGB kann die Umwandlung nur unter der Prämisse erfolgen, wenn mindestens zwei Drittel der Mieter im Haus die Käufer sind oder es sich um sehr kleine Wohngebäude handelt (zwischen 3 und 15 Wohnungen). Die Regelung hat gegenüber § 172 BauGB, mit Ausnahmen, Vorrang und ist bis 2025 befristet.

Da in Bayern derzeit keine Verordnung zur Definition angespannter Wohnungsmärkte vorliegt, kann der § 250 BauGB in Würzburg bisher nicht angewendet werden.

Bewertung

Grundsätzlich zielt der neue Paragraf auf Wohnungsmärkte wie den von Würzburg. Hier könnte das Ziel, Mieter vor Verdrängung zu schützen, damit erreicht werden, dass gewerbliche Umwandlungen begrenzt werden. Er zielt dabei auf das gesamte Stadtgebiet und nicht nur auf einzelne Quartiere, hat damit also einen weitreichenden Wohnungsmarkteffekt und zugleich entfällt der Aufwand für Voruntersuchungen wie bei der Erhaltungssatzung.

Allerdings ist für einen hinreichend großen Effekt Dynamik und Menge der von Umwandlung bedrohten Wohnungen entscheidend. Um dies zu erfassen, sollte entsprechende Vorgänge von der Stadt kontinuierlich (Zeitreihe) geprüft werden (Grundbuchamt). Zugleich muss jedoch auch der Nachteil bedacht werden, dass Eigentumserwerb im Bestand erschwert und eine Kapitalanlage für Altersvorsorge blockiert wird. Zum aktuellen Stand wurde vom Freistaat noch keine Rechtsverordnung erlassen. Gegenüber der sozialen Erhaltungssatzung ist die Anwendung des § 250 BauGB zu bevorzugen, da das Kosten-Nutzen-Verhältnis sich günstiger darstellt.

- **Fazit: Einsatz derzeit nicht möglich; bei Vorliegen einer Rechtsverordnung Umwandlungsgeschehen prüfen; ist gegenüber der sozialen Erhaltungssatzung zu bevorzugen**

BEFREIUNGEN VON FESTSETZUNGEN DES B-PLANES

Nach § 31 Abs. 3 BauGB) kann in einem Gebiet im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Voraussetzung ist, dass ein gemäß § 201a angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, damit erfolgt zugleich eine Befristung des Instrumentes bis zum 31.12 2024.

Ziel ist, zum einen Grundstücke, die ursprünglich einem anderen Nutzungszweck dienten, kurzfristig dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und zum anderen Nachverdichtung durch höhere Grundstücksausnutzung als ursprünglich mit GRZ und GFZ festgelegt zu ermöglichen. Dies wäre

auch mit einem B-Plan-Änderungsverfahren möglich, welches aber zeitlich länger dauern würde, dafür aber ein angemessenen Beteiligungsverfahren umfasst. In Bezug auf Würzburg ist es fraglich, ob es B-Plan-Gebiete mit solchen Flächen gibt und es ist fraglich, ob eine Änderung des Nutzungsziels stets sinnvoll und ohne Ziel- und Nachbarschaftskonflikte umsetzbar ist.

▶ Fazit: Instrument mit hohem Konfliktpotenzial und geringem Effekt; rechtliche Grundlage derzeit nicht gegeben

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE ZUR STÄRKUNG DER INNENENTWICKLUNG

Nach § 176a BauGB kann die Stadt ein Innenentwicklungskonzept erstellen, um in einem abgegrenzten Geltungsbereich – zum Beispiel ein Quartier – die Ziele und Maßnahmen zur baulichen Nutzbarmachung von un- oder minderbebauten Grundstücken zu bestimmen. Mit diesem Instrument soll eine integrierte Betrachtung und strategische Bauflächenentwicklung in einem Quartier mit unterschiedlichen Nachverdichtungsansätzen ermöglicht werden. Ihre Bedeutung und Umsetzbarkeit werden in Kapitel 6.7 näher erläutert.

▶ Fazit: Wichtiges Instrument zur koordinierten Nachverdichtung

6.7 INNENENTWICKLUNG UND NACHVERDICHTUNG - EIN KÖNIGSWEG?

In der aktuellen kommunalen Diskussion ist die Innenentwicklung ein zentrales Thema. Auch im bisherigen Handlungskonzept von 2015 wurden eine Reihe von Instrumenten und Handlungsansätzen aufgezeigt, die die Innenentwicklung und Nachverdichtung zum Gegenstand haben. Die Stadtplanung hat daraufhin in den vergangenen Jahren einige davon umgesetzt. In den folgenden Abschnitten sollen anhand der Erfahrungen aus Würzburg sowie grundsätzlichen Überlegungen zur Wirkungsweise der Instrumente Schlüsse für die Zukunft gezogen werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage:

Welchen Beitrag kann die Nachverdichtung für die Wohnraumversorgung in Würzburg leisten?

Die Fokussierung auf noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale ist insbesondere vor dem Hintergrund von zunehmender Flächenknappheit und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wichtig und sinnvoll. Dazu gehören

- Baulückenschließungen in Gebieten nach § 30 und 34 BauGB,
- die Aufstockung von Gebäuden und der Dachgeschossausbau,
- die Bebauung mit Wohnungen von aktuell minderbebauten oder anderweitig genutzten (Parkplätze u. a.) Grundstücken oder
- der Ersatzneubau.

Im Folgenden sollen diese Ansätze in ihrer Systematik dargestellt werden und insbesondere mögliche Hemmnisse der Umsetzung benannt werden, um so die Wirksamkeit für den Wohnungsmarkt bewerten zu können. Eine besondere Rolle spielen dabei Fragen der

- Mobilisierbarkeit von Flächen,
- Akteursgruppen wie Eigentümer, Mieter und Nachbarn sowie
- potenzielle Nutzungskonflikte.

BAULÜCKEN

Voraussetzung für Baulückenschließungen in Gebieten nach § 30 und 34 BauGB ist das tatsächliche Vorhandensein baurechtlich nutzbarer Grundstücke. Neben dem bestehenden Baurecht ist auch die äußere Erschließung vorteilhaft, da sie in der Regel gegeben oder einfach herstellbar ist. Baulücken sind Freiflächen, aber nicht zwangsläufig Flächen ohne Nutzung. Sie können auch (temporär) als Grünfläche, Garten, Abstellfläche etc. genutzt sein. Eine Bebauung erfordert also zugleich eine Lösung im Umgang mit der bisherigen Nutzung.

Wie viele Baulücken gibt es in Würzburg derzeit? Zur Beantwortung der Frage hat die Stadt Würzburg 2017 eine Baulückenerfassung durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein bestehendes Potenzial von 347 Flächen mit einem Potenzial für

Wohnungsbau von etwa 809 Wohnungen ermittelt. Bei der Neuerhebung 2019 war diese Zahl bereits auf 314 Baulücken, mit einem geschätzten Wohnungspotenzial von 600 bis 800, zurückgegangen.

Im Anschluss erfolgten eine Befragung und Ansprache der Eigentümer hinsichtlich ihres Wunsches oder ihrer Planungen, die Grundstücke zu bebauen. Darauf reagierten lediglich 44 % der 314 angeschriebenen Eigentümer. Fast ein Viertel der angesprochenen Eigentümer plant keinerlei bauliche Entwicklung. Lediglich Eigentümer von 15 Grundstücken sind bereit zu verkaufen – aufgrund der Preisvorstellung der Käufer lehnte die Stadtverwaltung den Ankauf aber ab.

Anhand der Befragungsergebnisse wird bereits deutlich, dass es einen großen Unterschied gibt zwischen dem **theoretisch möglichen Potenzial** und dem **realistischen Potenzial**, also Flächen, die in einem überschaubaren Zeitraum tatsächlich an den Markt kommen und bebaut werden (können). Ursache für die Differenz sind

- objektive Hemmnisse wie etwa eine fehlende Erschließung, Altlastenverdacht, ungeklärte Eigentumsverhältnisse etc. und
- subjektive Hemmnisse, wenn ein Eigentümer beispielsweise das Grundstück vererben oder nicht bebauen und als Garten nutzen möchte.

Sie führen insgesamt zu einer Verzögerung der Bebauung, das heißt also, dass

- nur ein sehr kleiner Teil des Baulückenpotenzials kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung steht,
- ein weiterer Teil im Betrachtungszeitraum des Handlungskonzeptes bis 2035 tatsächlich auf den Markt kommen könnte
- und für einen guten Teil eine Bebauung erst sehr langfristig infrage kommt.

Die Mobilisierbarkeit hängt auch vom Marktdruck und den erzielbaren Preisen sowie von der Bedeutung von Grundstücken im Kapitalanlagemarkt ab.

Neben den Strategien der Eigentümer spielen ferner die Nachbarn eine Rolle, da mit der Lückenschließung auch Grün- und Freiflächen schwinden. Auch Nachbarschaftskonflikte mit Anwohnern und angrenzenden Eigentümern können aufkommen (Schattenwurf von Gebäuden, Lärm und Mietminderungen während der Bauphase etc.).

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass über 10 bis 15 Jahre durchaus 30 bis 40 % der Baulücken an den Markt kommen können, was also ca. 300 Wohnungen wären. Da allerdings das Baulückenpotenzial endlich ist und die schwierigsten Grundstücke letztlich übrig bleiben, nimmt die Quote sukzessive ab.[39]

Etwas befördern lässt sich die Quote, wenn die Erfassung zu einem **laufenden Baulückenkataster** – zumindest für wichtige Teilgebiete – ausgebaut wird und auf dieser Basis eine regelmäßige Ansprache der Eigentümer erfolgt und der Kontakt zu Interessenten geknüpft wird.[40]

Baulückenkataster und Ansprache sind allerdings mit einem hohen personellen Aufwand verbunden, ein Aufbau ist nur sinnvoll, wenn es langfristig gepflegt werden kann.

Wohnungswirtschaftlich ist die Aktivierung von Baulücken ein wichtiges Instrument, das zu einer kontinuierlichen Versorgung an Bauflächen beiträgt. Allerdings ist in Würzburg bedingt durch die enge Tallage und die Bauhistorie das Baulückenpotenzial nicht besonders groß. Eine stärkere Aktivierung der Eigentümer führt zu einer schnelleren Mobilisierung, aber nicht unbedingt zu einer umfangreicheren. Zudem gilt es mit den Bewohnern im Quartier den Zielkonflikt um die „letzten freien Flächen“ zu diskutieren.

---

[39] Im Zeitverlauf der vergangenen drei Jahre konnten in Würzburg für etwa 10 % der Baulücken Baugenehmigungen erteilt werden. Dies ist ein positiver Anfangserfolg, es ist jedoch in den kommenden Jahren ein Absinken der Quote zu erwarten, da immer mehr schwierige Grundstücke übrig bleiben..

[40] Dabei ist zum einen der Schutz der personenbezogenen Daten der Eigentümer zu gewährleisten und zum anderen darf der Informationsaustausch nicht zu einer Maklerähnlichen Tätigkeit werden, da dies die Kommune rechtlich nicht darf.

ERSATZNEUBAU

Voraussetzung für Ersatzneubau ist das Vorhandensein von (Wohn-)Immobilien deren Sanierung insbesondere durch schlechte Bausubstanz im Vergleich zu einem Neubau betriebswirtschaftlich – bezogen auf das Gesamtgrundstück – nicht sinnvoll darstellbar ist. Damit verbunden ist oftmals, dass die Altbestände nicht mehr den Ansprüchen an modernes Wohnen entsprechen und damit immer schwerer vermarktbar wären. In der Stadt Würzburg bestehen insbesondere in ungenügend sanierten Nachkriegsbauten zahlreiche solcher Gebäude.

Mit dem Ersatzneubau besteht nicht nur die Chance, nachgefragte Qualitäten hinsichtlich Grundrisse, Ausstattung, energetischen Zustands etc. auf vorhandenem Grundstück zu schaffen, sondern zugleich durch eine Neuzonierung und höherer Baudichte mehr Wohnfläche zu schaffen. Auch besteht die Chance, städtebaulich attraktivere Quartiere zu schaffen, was wiederum die nachbarschaftliche Akzeptanz verbessern kann.

In Würzburg hat es in den letzten Jahren mehrere Beispiele für Ersatzneubauten gegeben. Insbesondere die Stadtbau Würzburg GmbH hat mehrere Objekte wie zum Beispiel in Zellerau (Brunostraße/Michelstraße) oder in Grombühl (Bossiviertel) realisiert. Das Beispiel Grombühl zeigt allerdings auch, dass mit einem Ersatzneubau nicht automatisch (wesentlich) mehr Wohnungen entstehen. So wurden 144 Wohnungen abgerissen und 146 neu errichtet, welche allerdings jeweils über deutlich größere Wohnflächen verfügen. Es sind also nicht nennenswert mehr, aber bessere Wohnungen entstanden. Gleichzeitig hat die Bebauungsdichte deutlich zugenommen.

Ersatzneubau ist eine **betriebswirtschaftliche Strategie** des Eigentümers. Die Entscheidung hängt ab von

- der Höhe der Sanierungskosten,
- der Chance einer besseren Grundstücksausnutzung,
- der Kosten-Mietertrags-Relation und
- letztendlich auch der Frage, ob für die Mieter Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Insbesondere wegen Letzterem kommt für Kleineigentümer kaum Ersatzneubau infrage. Auch hier besteht also ein theoretisches Potenzial – insbesondere bei Beständen der frühen Nachkriegszeit – das realistische Potenzial ist aber von Eigentümerstrategien abhängig und somit gesamtstädtisch deutlich kleiner und nicht kalkulierbar.

Wohnungswirtschaftlich ist Ersatzneubau in aller Regel zu begrüßen, da so qualitativ bessere und nachfragegerechtere Wohnungen sowie im günstigen Fall auch quantitativ mehr Wohnungen entstehen. Allerdings verschwindet beim Ersatzneubau preiswerter Wohnraum (einfacher Qualität) und baukostenbedingt teurer Neubau entsteht. Im Beispiel Grombühl kann trotz gehobener Qualität die Hälfte der Wohnungen durch Inanspruchnahme der EOF-Förderung mit einem Mietpreis warm zwischen 8,30 €/m² (EOF 1) und 10,30 €/m² vergeben werden.

MINDERBEBAUUNG

Im Würzburger Stadtgebiet befinden sich zahlreiche mindergenutzte Flächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung interessant wären. Damit sind Grundstücke gemeint, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung intensiver genutzt werden können. Das heißt, zum einen Flächen, die mit Gebäuden bebaut sind, die eine niedrige Geschossigkeit im Kontext zur Nachbarbebauung aufweisen sowie zum anderen großflächige ebenerdige Parkplatzflächen. Eine aktuelle Studie hat diese Potenzialflächen für Wohnungsbau erfasst und Aktvierungsmöglichkeiten aufgezeigt: In der Studie wurden exemplarisch 51 städtebaulich relevante mindergenutzte Flächen mit Gebäuden niedriger Geschossigkeit geprüft sowie eine Untersuchung sämtlicher ebenerdiger Stellplatzflächen im Stadtgebiet über 500 m² durchgeführt (insgesamt 820 Stellplatzflächen). Nach verschiedenen Filterkriterien (wie Lage im Gewerbegebiet, Überschwemmungsgebiet oder Außenbereich) blieben daraus 322 Stellplatzflächen, die vom städtebaulichen Kontext her grundsätzlich für Wohnungsbau geeignet sein könnten. Im Ergebnis identifiziert die Studie 25 Flächen (mit Gebäudebestand oder großflächigen Stellplätzen) „zur Weiterverfolgung".

Auch bei diesen minderbebauten Standorten handelt es sich um ein Potenzial, dessen Realisierung neben baurechtlichen Fragen insbesondere

hinsichtlich der Nachbarschaft vor allem von den Eigentümerstrategien und ihren Nutzungszielen abhängt.

In erster Linie ist ein Anreiz zur Bebauung mit einem Wohnhaus (und dem Rückbau vorhandener Bausubstanz) für Investoren nur dann gegeben, wenn auf der Fläche und mit vorhandener Bausubstanz kein alternatives Geschäftsmodell wirtschaftlich attraktiv ist. Das heißt, solange keine wirtschaftlich besseren Perspektiven bestehen, bleiben die alten Nutzungen erhalten. Mobilität entsteht dann beim Nutzungswechsel. So ist beispielsweise zukünftig mit einer Reduktion der Tankstellenzahlen zu rechnen, was dann die Chance einer Neubebauung ermöglicht. Insbesondere die Bebauung von Parkplätzen kann zu Widerständen bei benachbarten Eigentümern oder Bewohnern führen und somit solche Projekte erschweren. Zudem muss ein doppeltes Dilemma gelöst werden, nämlich der Ersatz zumindest eines Teils der bisherigen Stellplätze und zugleich der Umgang mit dem Stellplatzplatzbedarf, der mit den neuen Wohnungen auftritt, was nur zeitaufwendig im Einzelfall gelöst werden kann.

Ein weiteres Hemmnis können die Rückbaukosten sein, die den Wohnungsneubau entsprechend verteuern. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass minderbebaute Grundstücke noch etwas schwieriger zu mobilisieren sind als Baulücken. Wohnungswirtschaftlich sind sie diesen gleichzustellen und können somit über einen langfristigen Zeitraum einen kleinen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Es handelt sich jedoch immer um Einzelfälle. Des Weiteren bieten sie die Chance, die städtebauliche Qualität im Quartier zu verbessern.

AUFSTOCKUNG

Eine weitere Möglichkeit ist es, bereits vorhandene Wohnhäuser aufzustocken oder Dachräume zu Wohnungen auszubauen.

Die Stadt Würzburg hat für mehrere Quartiere theoretische Potenziale ermittelt und mit der Anpassung eines Bebauungsplanes in Sanderau-Süd Aufstockung planungsrechtlich ermöglicht. Ziel und Zweck des B-Plans wurden auch öffentlich kommuniziert, dennoch gab es bislang wenig Interesse der Eigentümer für eine Umsetzung. Ursachen sind eine Reihe grundsätzlicher Hemmnisse. Lassen sich baurechtliche Fragen vergleichsweise einfach lösen, ist die Frage, ob die Bestände bautechnisch geeignet sind, schon schwieriger: Ist die Statik geeignet, sind die vorhandenen haustechnischen Anlagen für eine weitere Belastung geeignet, kann der Brandschutz gewährleistet werden, ist ggf. ein Fahrstuhlanbau erforderlich usw. Insgesamt sind die Baukosten eines Ausbaus oder einer Aufstockung deutlich teurer als im Normalgeschoss eines Neubaus.

ABB. 51
AUFSTOCKUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES UND ERSATZNEUBAU BOSSIVIERTEL IN GROMBÜHL

Quelle: www.stefan-lang.de; Lisa Farkas/ Stadtbau Würzburg GmbH

In einem angespannten Markt wie Würzburg sind Wohnungen in der Regel vermietet. Aus Sicht des **Eigentümers** ist in aller Regel die Wirtschaftlichkeit des Objektes bereits gegeben und eine stärkere Ausnutzung der Immobilien nicht erforderlich bzw. wirtschaftlich sogar kontraproduktiv. Zudem verfügen viele Kleineigentümer auch nicht über das notwendige Kapital, insbesondere wenn die Immobilie der Altersvorsorge dienen soll.

Gänzlich schwierig wird es, wenn es sich um eine Wohnungseigentümergemeinschaft (**WEG**) handelt, da dann verschiedene Eigentümerinteressen unter einen Hut gebracht werden müssen. Die erforderliche einhellige Zustimmung ist selten zu erreichen, da die Einzeleigentümer keinen Vorteil vom Dachausbau haben und das Sondereigentum neu aufgeteilt werden müsste.

Des Weiteren entsteht – wenn im bewohnten Zustand umgebaut wird – eine große Belastung der **Mieter**, die zu Unzufriedenheit, Kündigung und Mietminderung führen können. Unter Umständen gehen mit dem Dachraum wichtige Nebenflächen der Mieter verloren. Gerade für Kleineigentümer ist jedoch eine zufriedene und stabile Mieterschaft oft wichtiger als Gewinnmaximierung.

Zu guter Letzt können auch durch eine Aufstockung erhebliche Konflikte mit den **Nachbarn** der anderen angrenzenden Gebäude auftreten, unter Umständen können Einzelmaßnahmen auch zustimmungspflichtig sein.

Entsprechend kann geschlussfolgert werden, dass diese Lösung der Wohnraumschaffung nur einen marginalen Mengeneffekt und keine Ergänzung von Wohnraum, der für Viele geeignet ist, bringt – auch wenn durch die Aufstockung und den Dachausbau Flächen gespart werden können.
Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht können Dachausbau und Aufstockung quantitativ betrachtet einen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Würzburg leisten. Allerdings ist die Differenz zwischen theoretischem und realistischem Potenzial aufgrund der Fülle an Hemmnissen sehr groß, sodass der Mengeneffekt relativ klein ausfällt und auch sehr lange Umsetzungszeiten erfordert. In qualitativer Hinsicht können Aufstockungen eine attraktive Ergänzung des Marktes bilden, allerdings ist davon auszugehen, dass es sich aufgrund der hohen Baukosten fast immer um sehr teure Wohnungen oder Eigentumswohnungen handeln wird.

FAZIT

Die grundlegenden Einschätzungen und Würzburger Erfahrungen zeigen, dass Innenentwicklung und Nachverdichtung machbar sind, dass aber das **realistische Potenzial deutlich kleiner ist als das theoretische** und dass die Mobilisierung der Potenziale lange Zeiträume umfasst.

Eine exakte Berechnung des Nachverdichtungspotenzials ist kaum leistbar, schon die Bestimmung des theoretischen Potenzials ist mit einer Fülle von Annahmen verbunden. Noch größer sind die Unsicherheiten bezüglich der **Mobilisierungshemmnisse** und damit die exakte Ableitung des realistischen Potenzials. Redlicherweise können nur Schätzungen vorgenommen werden, die sich aus Erfahrungen und Praxis der Vergangenheit ableiten. Grundsätzlich ist auch festzuhalten, dass die Potenziale **nur in geringem Umfang kurzfristig zur Verfügung** stehen und eher langfristiger Mobilisierungsstrategien bedürfen. Zu guter Letzt darf nicht aus den Augen verloren werden, dass auch die Potenziale im **Innenbereich endlich** sind.

Ursachen des reduzierten Potenzials sind eine Reihe von **zentralen Hemmnissen**. Sie liegen

- in der **Wirtschaftlichkeit** von Nachverdichtungen,
- in **konkurrierenden Nutzungsvorstellungen und -perspektiven** bis hin zu **Zielkonflikten** wie zum Beispiel dem Erhalt Grünflächen,
- in **divergierenden Eigentümerinteressen**,
- in **mangelnder Akzeptanz bei Nutzern und Nachbarn.**

Letzteres ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn es nicht nur um eine Baulücke oder eine Nachverdichtung geht, sondern um mehrere Maßnahmen im Quartier gleichzeitig.

Um Hemmnisse zu reduzieren, ist die Schaffung baurechtlicher Grundlagen selbstredend erforderlich. Entscheidend ist aber auch die **Aktivierung von Eigentümern, das Aufzeigen von Perspektiven und Akzeptanzschaffung in der Öffentlichkeit** sowie ein strategisches Abstimmen

der Maßnahmen der verschiedenen Nachverdichtungsansätze, damit Quartiere und Nachbarschaften einerseits nicht überfordert werden und andererseits ein größtmöglicher Wohnungsmarkteffekt erzielt wird.

Ein gut geeigneter strategischer Handlungsansatz ist das **Innenentwicklungskonzept**. Mit ihm können die vielfältigen Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsoptionen quartierweise gebündelt dargestellt und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Maßnahmenarten abgebildet werden. Dabei können quartiersbezogene Konzepte auch dazu dienen, die Möglichkeiten für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen aufzuzeigen und sie damit integriert zu verfolgen. Gleichzeitig können auch innerquartierliche Zielkonflikte aufgedeckt werden. Weiterhin kann ein Innenentwicklungskonzept als Basis für die Anwendung von Vorkaufsrechten genutzt werden. Entscheidend ist, dass mit der Konzepterstellung – wenn sie denn als Prozess angelegt ist – die Aufgabe der Aktivierung der Eigentümer die Beteiligung der Nutzer und Nachbarn wahrgenommen wird.

Zur aktiven Steuerung und dem Vorantreiben des Prozesses in einem Quartier kann es sinnvoll sein, einen Ansprechpartner vor Ort als „Quartiermacher" einzusetzen. Dieser kann auf Basis des Konzeptes in Kommunikation mit den Grundstückseigentümern gehen, zur Umsetzung von Maßnahmen und Förderung beraten, Wissen vermittelt[41] sowie Eigentümern potenzielle Kaufinteressenten vermitteln. Daneben könnte der „Quartiermacher" Maßnahmen zur Akzeptanz von Baumaßnahmen umsetzen und den Austausch und die Information innerhalb der Nachbarschaften aktiv befördern.

[41] In der Ansprache des Eigentümers, sei es durch Flyer, Websites usw., ist es wichtig, die Sicht des Eigentümers einzunehmen im Sinne von „machen Sie mehr aus ihrer Immobilie!".

7 LEITZIELE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN WÜRZBURG

Mit dem Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2015 wurden Leitziele der Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Würzburg formuliert. Diese lauten wie folgt:

- Innenentwicklung leben! Wachsen in bestehenden Strukturen – zusätzlicher Wohnraum für Würzburg
- Wohnen in starken Quartieren! – Zukunftsfähige Weiterentwicklung gewachsener Strukturen
- Würzburg für alle! – Zielgruppenspezifische Angebotsverbesserung und -sicherung
- Handeln auf Augenhöhe! – Transparenz, Kommunikation, Dialog und Kooperation

Diese Leitziele sind als langfristige Orientierung und grundlegende Ausrichtung gedacht. Sie liegen auch der vorliegenden Aktualisierung des Handlungskonzeptes zugrunde, denn wie aus den Analysen (▶ siehe Kap. 2 bis 4) deutlich wurde, haben sich die Herausforderungen eines angespannten Wohnungsmarktes trotz zahlreicher erfolgreicher Aktivitäten nur bedingt verändert. Dafür sind eine Reihe neuer Entwicklungen zu verzeichnen und Rahmenbedingungen haben sich verändert, unterschiedliche Zukunftserwartungen kommen in neuen Prognosen zum Ausdruck. All dies erfordert eine Ergänzung und Weiterentwicklung der bisherigen Leitziele.

Zentrales Thema sind dabei die größer werdenden Auswirkungen eines menschengemachten Klimawandels. Auch auf lokaler Ebene sind Maßnahmen der Anpassung an das sich verändernde Klima sowie ein nachhaltiger Umbau hin zu einer klimafreundlichen, energie- und ressourcenschonenden Stadt notwendig. Dem hat sich die Stadt Würzburg verpflichtet und in der Folge das „iKK 2021: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Würzburg" erarbeitet. Diese Herausforderungen sollen auch in Bezug auf das Wohnen durch das neue Leitziel

- Würzburg ist klimaneutral! – Klimaschutz und Klimaanpassung bei Neubau und Bestandsentwicklung umsetzen

zum Ausdruck gebracht werden.

Von wachsender Bedeutung ist auch die Wohnungsmarktverflechtung zwischen Stadt und Landkreis Würzburg (▶ siehe Kap. 2.3), die auch Gegenstand der Diskussionen des interkommunalen Ausschusses stadt.land.wü ist. Dort wurde eine gemeinsame Zielsetzung zur Entwicklung der Wohnungsmärkte beschlossen, die in den jeweiligen Handlungskonzepten von Stadt und Landkreis umgesetzt werden sollen.

GEMEINSAME ZIELSETZUNG STADT.LAND.WÜ: WOHNUNGSMÄRKTE NACHHALTIG UND NACHFRAGEORIENTIERT ENTWICKELN

Die Stadt Würzburg und die 52 Kommunen des Landkreises Würzburg weisen zwar unterschiedliche Wohnungsmärkte auf, sie stehen jedoch in engem Zusammenhang und die jeweiligen Entwicklungen wirken sich gegenseitig aus. Prägend ist dabei der langjährige Prozess der Suburbanisierung. Nicht nur die Stadt, sondern auch der Landkreis steht vor den Herausforderungen einer nachfrageorientierten und nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung. Vor diesem Hintergrund befasst sich der interkommunale Ausschuss stadt.land.wü seit einiger Zeit mit der gemeinsamen Wohnungsmarktentwicklung. Entsprechend wurden im Dezember 2021 gemeinsame Zielsetzungen beschlossen, die in den jeweiligen Handlungskonzepten des Landkreises und der Stadt konkretisiert und umgesetzt werden sollen. Diese Zielstellung sowie Ziele aus dem bisherigen Handlungsprogramm 2015 dienen als Grundlage für die im folgenden dargestellten wohnungspolitischen Ziele der Stadt Würzburg. Dabei handelt es sich um eine Aktualisierung, Ergänzung und Weiterentwicklung der bisherigen Ziele der Stadt. Zugleich sind sie kompatibel mit den Zielen der Wohnungsmarktentwicklung des Landkreises.

WOHNUNGSMARKTVERFLECHTUNG

Aus den dargestellten Aspekten ergibt sich insgesamt eine starke Verflechtung der

Wohnungsmärkte untereinander. In welcher Weise die einzelnen Wohnungsmärkte derzeit strukturiert und miteinander verflochten sind, kann mit den Wohnungsmarkttypen verdeutlicht werden. Die Wohnungsmarkttypen verdeutlichen auch, dass die Wohnungsmärkte zahlreiche Gemeinsamkeiten, aber auch deutliche Unterschiede und Perspektiven aufweisen. Es ist daher sinnvoll, die Strategien der Wohnungsmarktentwicklung an ihnen auszurichten.

ZUKÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN

Zukünftig ist weiter von einem Wachstum, wenn auch geringer als in den vergangenen Jahren sowie einer erst mal weiter anhaltenden hohen Einfamilienhausnachfrage auszugehen.

- Das bedeutet, dass die Flächenknappheit weiter zunehmen wird und sich einzelne Wohnungsmärkte im Landkreis Würzburg weiter anspannen werden.
- Damit nimmt die Bedeutung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum weiter zu.
- Soll auch zukünftig der Zuzug von Fachkräften angesichts einer steigenden überregionalen Konkurrenz gelingen, muss geeigneter und attraktiver Wohnraum zur Verfügung stehen.
- Aufgrund der weiteren Alterung der Gesellschaft nimmt auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zu.

Für jede Gemeinde – und auch die Stadt Würzburg – stellt sich die Frage, für wen sie Flächen ausweisen will. Wer dann tatsächlich zuzieht, hängt stark vom Angebot in den anderen Gemeinden ab. Es ist also sinnvoll, die Strategien der Wohnungsmarktentwicklung aufeinander abzustimmen. Deswegen hat der interkommunale Ausschuss stadt.land.wü beschlossen, die Aktualisierung des Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Würzburg um den Landkreis Würzburg zu erweitern.

WENIGER KONKURRENZ, MEHR KOOPERATION

Ziel ist es, gemeinsam die Zukunft zu gestalten, auf Handlungsnotwendigkeiten und Bedarfe zu reagieren und zugleich auch die Chancen zur Gestaltung der Wohnungsmärkte zu nutzen sowie dabei die gegenseitigen Wechselverhältnisse zu berücksichtigen.

Voraussetzung sind eine ähnliche, aufeinander abgestimmte Grundausrichtung und Zielstellungen der Wohnungsmarktentwicklung. Da sich die Wohnungsmärkte in Stadt und Landkreis Würzburg voneinander unterscheiden, soll dies nicht mit einem einheitlichen Konzept erfolgen, sondern in Form einer gemeinsamen Zielsetzung, die dann strategisch für Stadt und Landkreis konkretisiert wird.

Angesichts der Herausforderungen ist für stadt.land.wü eine **nachhaltige und nachfrageorientierte Entwicklung der Wohnungsmärkte** als gemeinsame Zielsetzung notwendig und sinnvoll.

Mit einer **nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung** ist das gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzen ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte gemeint.

- **Ökonomisch** bedeutet, es soll eine langfristige Wohnungsmarktentwicklung betrieben werden, die die Marktmechanismen nutzt und die wirtschaftliche Existenz von Wohnungseigentümern sichert.
- Eine **ökologisch** nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung bedeutet, dass die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt sowie für den Wohnungsneubau Flächen nur sparsam verbraucht werden.
- Der **soziale** Aspekt beinhaltet, dass sowohl ein quantitativ ausreichendes als auch qualitätsvolles, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnraumangebot geschaffen wird. Zugleich gilt es, die soziale und demographische Mischung in den Gemeinden und Quartieren zu wahren und zu fördern.
- Nachhaltig bedeutet auch, die potenziellen Zielkonflikte mit **Ausgleich und Augenmaß** abzuwägen, was auch ein bewusstes Steuern des Marktes erfordert.

Daran schließt das zweite Merkmal der gemeinsamen Zielsetzung – die **nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung** – an. Hierbei stehen die verschiedenen **Zielgruppen** mir ihren differenzierten Ansprüchen an das Wohnungsangebot im Fokus. Nachfrageorientiert bedeutet,

- den Wohnbedürfnissen aller aktuellen oder zukünftigen Bürgern in Stadt und Landkreis gerecht zu werden;

- für die unterschiedlichen Zielgruppen ein **quantitativ** insgesamt ausreichendes Wohnungsangebot zu schaffen;
- den individuellen und sich verändernden Wohnwünschen Rechnung zu tragen und die Wohnungsangebote **qualitativ** hinsichtlich Wohnform, Ausstattung, Standards und Vielfalt weiter zu entwickeln.

Um die Umsetzung des gemeinsamen Ziels einer nachfrageorientierten und nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung von Stadt und Landkreis Würzburg aufeinander abzustimmen, soll es einen stetigen Austausch geben.

Diese gemeinsamen Zielsetzungen sowie die oben aufgeführten Leitziele bilden die Grundausrichtung des Handlungskonzeptes. Für die Stadt Würzburg werden sie wie folgt konkretisiert.

DIE 10 WICHTIGSTEN WOHNUNGSPOLITISCHEN ZIELE FÜR WÜRZBURG

Im Sinne einer langfristigen Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik bis 2035 verfolgt die Stadt Würzburg eine nachhaltige und nachfrageorientierte Wohnungsmarkentwicklung. Die Bevölkerungsprognosen der Statistikstelle der Stadt und des Statistischen Landesamtes dienen dabei als Orientierung. Konkret sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Entspannung des Wohnungsmarktes durch Schaffung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungsangebotes
- ein Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung liegt auf der Innenentwicklung, um weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren; gleichzeitig gilt es im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel gute Wohn- und Lebensqualitäten zu sichern
- zusätzliche Flächenausweisungen müssen aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale mit Augenmaß erfolgen, eine entsprechende langfristige Bodenbevorratung ist anzustreben
- die Qualität des Wohnungsbestandes soll sich verbessern und die Vielfalt des Wohnungsangebots erhöhen, auch durch energetische Sanierung und Neubau von energiesparsamen Wohnungen
- der preiswerte Wohnraum soll durch eine Entspannung des Wohnungsmarktes und ein Bremsen des Mietpreisanstieges erhalten sowie durch den Neubau geförderter Sozialwohnungen ergänzt werden; dabei ist auch der Wohnbedarf Geflüchteter zu berücksichtigen
- die soziale Mischung in den Quartieren soll gefördert und die Nachbarschaften gestärkt werden, indem den Erfordernissen der verschiedenen Zielgruppen Rechnung getragen wird
- Schaffung attraktiven Wohnraums für Studierende und Mitarbeiter der Universität und Hochschulen, Sicherung des Marktzugangs für ausländische Studierende
- Schaffung von vielfältigen, altersgerechten Wohnformen auch im preiswerten Segment und altersgerechten Umbau im Bestand fördern, Forcieren einer altersgerechten Quartiersentwicklung, um möglichst ein Verbleiben im gewohnten Umfeld zu ermöglichen
- Nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung im Marktsegment Einfamilienhaus aber in kompakteren und klimaangepassteren Strukturen und Entwicklung alternativer Wohnformen für Familien im Geschosswohnungsbau
- Durchführen eines Monitorings, Information der Akteure, regelmäßiger Austausch von Stadt und Landkreis

Mit welchen Strategien, Instrumenten und Handlungsansätzen die aufgeführten Ziele erreicht werden können, wird im Kapitel 8 „Handlungsfelder der Wohnungsmarktentwicklung“ konkretisiert.

8 HANDLUNGSFELDER DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Wie können die 10 wohnungspolitischen Ziele der Stadt Würzburg erreicht werden, welche Strategien sind dafür erforderlich, welche Instrumente sinnvoll?

Am Anfang steht dabei die **quantitative** Frage eines ausreichenden Wohnungsangebotes für Zuzugswillige und alle Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt in Würzburg haben möchten. Dies schließt auch die Frage ein, wie viel zusätzlicher Wohnraum für eine Entspannung des Wohnungsmarktes erforderlich ist. Die dazu notwendigen Handlungsansätze werden in Kapitel 8.1 erörtert. Ob dafür auch ausreichend Wohnbauflächen vorhanden sind, ist Gegenstand von Kapitel 8.2.

Ebenso bedeutend ist die **qualitative** Frage, denn die Wohnwünsche und -bedürfnisse der einzelnen Nachfragegruppen verändern sich und Wohnungen mit neuen Ausstattungsmerkmalen und modernen Grundrissen etc. werden nachgefragt. Dies erfordert eine Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes als auch einen ergänzenden Neubau.

Da sich die Wohnwünsche und -bedürfnisse jedoch zwischen den Nachfragegruppen deutlich unterscheiden, ist es sinnvoll, die Handlungsansätze nach Marktsegmenten zu differenzieren. Das heißt, die in Kapitel 3 im Detail beschrieben Marktsegmente sind gleichzeitig auch die Handlungsfelder.

Die Handlungsfelder umfassen dabei folgende Aspekte:

- Trends und Herausforderungen, die innerhalb der einzelnen Marktsegmente auftreten,
- Strategien, die zum Erreichen der Ziele sinnvoll sind,
- Instrumente und Maßnahmen, die dafür wirkungsvoll eingesetzt werden können.

Im Anhang werden die verschiedenen in Kapitel 6 erörterten Instrumente den einzelnen Handlungsfeldern in einer Übersichtstabelle zugeordnet.

Ziel des Kapitels ist es weiterhin, eine Priorisierung der Instrumente und Maßnahmen vorzunehmen und Wechselwirkungen, die durch Handeln und Nicht-Handeln zwischen den Marktsegmenten auftreten können, aufzuzeigen. Daraus ergeben sich auch räumliche Schwerpunkte insbesondere bei einer Kombination verschiedener Strategien und Maßnahmen. Dies wird in der Übersichtstabelle im Anhang verdeutlicht.

Neben den marktsegmentorientierten Handlungsfeldern steht das Handlungsfeld „Wissenstransfer, Prozess und Kooperation“ unabhängig von einzelnen Marktsegmenten und betrifft übergeordnete Strukturen und Verfahrensweisen zur Marktentwicklung. Hier geht es insbesondere um das Thema Markttransparenz und Kontinuität.

ABB. 52
MARKTSEGMENTE ALS HANDLUNGSFELDER

Darstellung: Timourou

8.1 WIE KÖNNEN EINE AUSREICHENDE WOHNRAUMVERSORGUNG UND EIN ENTSPANNTER WOHNUNGSMARKT ERREICHT WERDEN?

Zentrale Ziele sind, der Wohnungsnachfrage der Einheimischen und Zuzugswilligen in quantitativer und qualitativer Hinsicht ein ausreichendes und angemessenes Wohnungsangebot gegenüberzustellen und zugleich den lokalen Wohnungsmarkt zu entspannen.

Die in Kapitel 5 ermittelte Wohnraumnachfrage, die wiederum auf den aktuellen Bevölkerungsprognosen der Stadt und des Bayerischen Landesamtes für Statistik beruht, stellt die Grundlage der strategischen Wohnungsmarktentwicklung dar. Aufgrund der unterschiedlichen Annahmesetzungen der beiden Prognosen vor allem in Bezug auf das Volumen potenzieller Zuzüge, ergibt sich eine Spannbreite möglicher Entwicklungen. Bis 2035 ist grundsätzlich von einem gesamten Wohnraumbedarf zwischen 473 Wohnungen (auf Basis des Landesamtes) und 5.677 Wohnungen auszugehen. Da jedoch auch qualitative Defizite den Würzburger Wohnungsbestand prägen, sollte bis 2035 mindestens dem qualitativen Bedarf von rund 3.135 Wohnungen Rechnung getragen werden (▶ siehe ABB. 53).

Die Spannbreite bildet auch die Unsicherheit hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ab. Entsprechend gilt es strategisch und planerisch damit umzugehen. Dieser Umgang erfordert ein **interaktives Steuern**. Das bedeutet, in einer

- **ersten Phase** erfolgt eine Ausrichtung an der prognostizierten Entwicklung, die in einer
- **zweiten Phase** im Zeitverlauf anhand der tatsächlichen Entwicklung überprüft wird.
- In der **dritten Phase** werden – wenn die Prognosen sich bestätigt haben – diese weiter zugrunde gelegt oder bei Nichtbestätigung angepasst,
- bis dann die nächste Überprüfung erfolgt usw.

Da Wohnungsmarkt und Demographie vergleichsweise träge Prozesse sind, ist eine Anpassung der Strategie nach Zeiträumen ausreichend. Im Folgenden werden die Zeiträume

- kurzfristig (2020 bis 2025)
- mittelfristig und (2026 bis 2030)
- langfristig (2031 bis 2035)

verwendet.

In diesem Steuerungsprozess ist auch der Aspekt, wann wie und in welchem Umfang der Wohnungsmarkt entspannt werden kann mit aufzunehmen.

MARKTENTSPANNUNG DIENT ALLEN, INSBESONDERE EINKOMMENSSCHWACHEN HAUSHALTEN

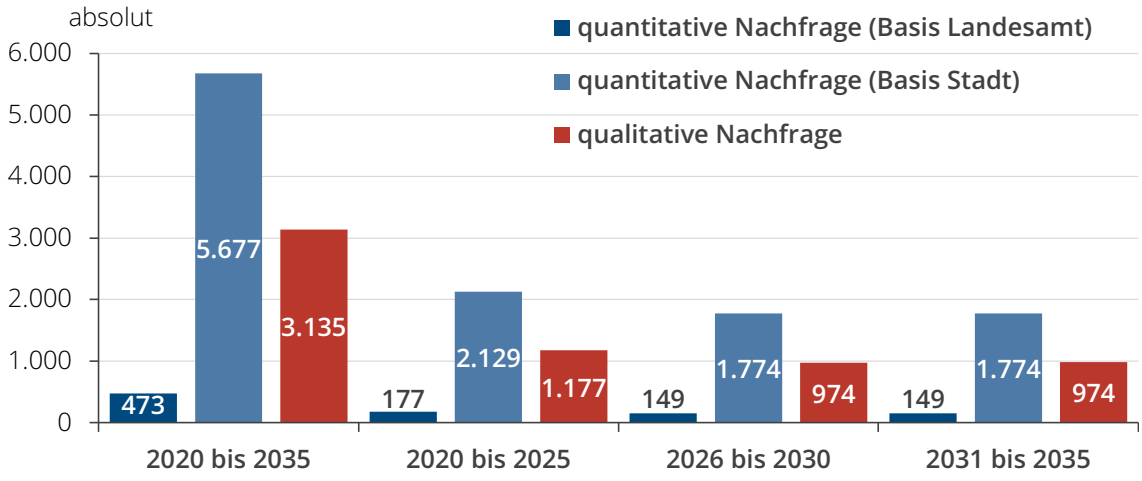
Den Wohnungsmarkt zu entspannen ist vorrangig ein soziales Ziel, weil dadurch die Mietpreisdynamik gedämpft und somit mehr preiswerter Wohnraum erhalten werden kann. Dies dient quasi allen Einwohnern der Stadt Würzburg, insbesondere aber einkommensschwachen Haushalten und zunehmend Haushalten mit mittleren Einkommen.

Insgesamt ist mit einer Zunahme der Haushaltezahl zu rechnen, schon bereits aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses in der Bevölkerung, die schon da ist. Hinzu kommt der Zuzug insbesondere von Arbeitskräften.

Für diese zusätzlichen Haushalte ist zusätzlicher Wohnraum in gleicher Größenordnung erforderlich. Ebenso erforderlich ist die sogenannte **Fluktuationsreserve** von etwa 2 % des Wohnungsbestandes. Diese temporär leer stehenden Wohnungen sind für einen funktionierenden, ausgewogenen Wohnungsmarkt notwendig, um Umzüge, Renovierungen etc. zu ermöglichen. Ist dies gegeben, spricht man von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt.[42]

[42] Das heißt, es müssen mehr Wohnungen als Haushalte vorhanden sein. Ist dies umgekehrt, so spricht man von Wohnungsnot.

ABB. 53
ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF BIS 2035 INSGESAMT NACH ZEITABSCHNITTEN



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

In einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt sind zwar ausreichend Wohnungen vorhanden, aber im konkreten Vermietungsgeschäft dennoch knapp. Dies führt zu Knappheitspreisen und somit zu weiter steigenden Mieten. Knappheitspreise werden erst vermieden, wenn der Markt sich weiter entspannt, also das Wohnungsangebot stärker steigt als die Zahl der Haushalte. Dies kann als **strategische Reserve** bezeichnet werden, die ebenfalls in einer Größenordnung von ca. 2 %, liegt, was im Falle von Würzburg rd. 1.500 Wohnungen wären.[43]

PHASE 1 BIS 2025

Wie das Prinzip der iterativen Steuerung funktioniert und von welchen Zielzahlen in der ersten Phase bis 2025 ausgegangen werden sollte, kann an folgenden Szenarien verdeutlicht werden (▶siehe ABB. 54):

Szenario A

Würden im Zeitraum bis 2025 nur 177 Wohnungen entsprechend der unteren Variante entstehen, wäre dies das quantitative Minimum.

- Dann bleibt allerdings der Markt angespannt, da keine strategische Reserve aufgebaut werden konnte.
- Gleichzeitig kann die qualitative Nachfrage nur geringfügig befriedigt werden.
- Nimmt die Zahl der Haushalte sogar stärker als in der unteren Variante prognostiziert zu, würde der Wohnungsmarkt noch weiter anspannen.
- Potenzieller Zuzug könnte nicht erfolgen oder würde ins Umland ausweichen.

Szenario B

Würde für den Zeitraum bis 2025 die qualitative Nachfrage von ca. 1.177 zusätzlichen Wohnungen als Zielzahl angesetzt, so wäre diese Nachfrage befriedigt.

- Wenn die tatsächliche Entwicklung ungünstiger verläuft, würde eine strategische Reserve entstehen und der Wohnungsmarkt sich leicht entspannen. Im Falle des Eintreffens der unteren Variante würde die Reserve rd. 1.000 Wohnungen umfassen.
- Wenn die tatsächliche Entwicklung günstiger verläuft, würde der Wohnungsmarkt weiter anspannen, potenzieller Zuzug könnte nicht erfolgen oder würde ins Umland ausweichen.

[43] Auch bei solch einer strategischen Reserve kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in einzelnen, sehr nachgefragten Teilmärkten trotzdem weiterhin zu Anspannungstendenzen kommt.

ABB. 54

ENTSCHEIDUNGSSCHEMA ZIELZAHLEN BIS 2025

Darstellung: Timourou

Szenario C

Eine Orientierung an der oberen Prognosevariante wäre mit einem Bedarf von 2.129 zusätzlichen Wohnungen bis 2025 verbunden, was dem qualitativen Maximum sprechen würde.

- Damit würde die qualitative Nachfrage in diesem Zeitraum ausreichend befriedigt werden.
- Entwickelt sich die tatsächliche Nachfrage in der oberen Variante wie prognostiziert, entstünden so viele neue Wohnungen wie Haushalte hinzukämen. Der Wohnungsmarkt bliebe also angespannt, die Anspannung nimmt aber nicht weiter zu.
- Entwickelt sich die tatsächliche Nachfrage ungünstiger, so wird eine strategische Reserve entstehen. Beim Eintreffen der unteren Variante würde diese bis zu 1.952 Wohnungen betragen. Damit wäre das Ziel der Wohnungsmarkt Entspannung erreicht.

▶ Fazit: Strategisch ist es sinnvoll, bis 2025 dem Szenario C zu folgen, da so die meisten Optionen und Zielerreichungschancen bestehen.
Zielzahlen 2020 bis 2025
· rd. 2.100 Wohnungen
· durchschnittlich 350 Wohnungen pro Jahr

PHASE 2

Wie in der Phase 2 steuernd vorgegangen werden soll, hängt vom Ergebnis der Phase 1 ab. Entsprechend sind wieder verschiedene Wege denkbar.

- Ist der Wohnungsmarkt nach 2025 weiterhin angespannt, so ergeben sich – da die Ausgangssituation der des Jahres 2020 gleicht – vom Prinzip her die gleichen drei Szenarien wie in der Phase 1, nur demographisch bedingt mit etwas geringeren Zielzahlen.
- Wurden bis 2025 mehr Wohnungen gebaut als neue Haushalte hinzugekommen sind, hat eine leichte Marktentspannung eingesetzt. Je nachdem, wie groß die strategische Reserve bereits geworden ist, kann das qualitative Maximum entsprechend verringert werden.
- Es sollte allerdings wenigstens der qualitativen Nachfrage von ca. 974 Wohnungen entsprechen, um diese zu befriedigen. Nimmt man den ungünstigen Fall, es wäre seit 2020 gemäß der qualitativen Nachfrage gebaut worden (Szenario B), aber nur die untere Variante wäre eingetroffen, würde die strategische Reserve ca. 1.825 betragen. Damit würden die quantitativen und qualitativen Ziele erreicht.

▶ Fazit: Besteht weiterhin Marktanspannung, ist eine weitere Orientierung am

quantitativen Maximum sinnvoll. Hat bereits eine Marktentspannung eingesetzt, ist eine Orientierung an der qualitativen Nachfrage zielführend.
Zielzahlen 2026 bis 2030
- **rd. 1.000 bis 1.800 Wohnungen**
- **durchschnittlich 200 bis 350 Wohnungen pro Jahr**

PHASE 3 2031 BIS 2035

Die Zielzahlen für den Zeitabschnitt 2031 bis 2035 sind abhängig vom dann vorherrschenden Zustand des Wohnungsmarktes. Ist der Wohnungsmarkt 2030 noch angespannt, so gelten analog die Szenarien aus Phase 1. Auch in diesem Fall wäre es zielführend, sich weiterhin am qualitativen Maximum – in dieser Phase knapp 1.800 Wohnungen – zu orientieren.

Bei allen anderen Entwicklungen hängt die Zielzahl von der bereits erreichten Größenordnung der strategischen Reserve ab.

8.2 GIBT ES FÜR DIE WOHNRAUMVERSORGUNG AUSREICHEND WOHNBAUFLÄCHEN UND WIE SOLL DIE ENTWICKLUNG GESTEUERT WERDEN?

VOM RECHNERISCHEN UMGANG MIT DEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALEN

Um die wohnungspolitischen Ziele umsetzen und ausreichend Wohnraum schaffen zu können, braucht die Stadt Handlungsspielräume und Steuerungsmöglichkeiten. Gleichzeitig gilt es im Sinne der Nachhaltigkeit, Möglichkeiten der Innen- und Außenentwicklung gegeneinander abzuwägen und Flächenverbräuche möglichst gering zu halten. Eine wesentliche Funktion hat dabei die Bauleitplanung und die Bereitstellung von Wohnbauland.

Zentrale Frage ist, ob für den zukünftigen zusätzlichen Wohnungsbedarf ausreichend Standorte und Flächen vorhanden sind. Basis dafür sind die in Kapitel 2.2.5 dargestellten Wohnbaufpotenziale, deren rechnerischer Umgang jedoch mit einigen Problemen behaftet ist:

- Bei den neuen auszuweisenden Wohnbauflächen handelt es sich um rechnerische Potenziale, deren Größenordnung zwar nicht exakt, aber doch recht genau eingeschätzt werden können. Ob diese jedoch vollständig bis 2035 mobilisierbar– also realistisch – sind, muss offenbleiben.
- Die Wohnbaupotenziale im Innenbereich lassen sich nicht exakt bestimmen. Kann zu den Baulücken noch eine grobe Einschätzung vorgenommen werden, so sind die Potenziale durch Ersatzneubau, Aufstockungen, minderbebaute Flächen sowie Um- und Anbauten insbesondere hinsichtlich ihrer zeitlichen Realisierung mit großen Fragezeichen zu versehen.

Insgesamt steht zum jetzigen Zeitpunkt ein

- theoretisches Potenzial für rd. 4.900 Wohnungen – darunter 1.200 in Einfamilienhäusern -
- und ein Potenzial von 300 Wohnungen in Baulücken (siehe Kapitel 2.2.5) sowie
- vermutlich mehreren 100 Wohnungen als Nachverdichtung zur Verfügung, wobei es sich bei letzteren Wohnungen im Wesentlichen um Geschosswohnungen handelt wird.
- Das Nachverdichtungsvolumen beträgt damit ungefähr 15 % des Volumens der Neuausweisungen.

Um trotz der großen Ungenauigkeiten eine rechnerische Bilanz zwischen dem Wohnbauflächenangebot einerseits und der zukünftig zu erwartenden Nachfrage andererseits vornehmen zu können, wird eine **„Mischkalkulation“** vorgenommen. So spricht viel dafür, dass die Nachverdichtungspotenziale in etwa das Volumen der bis 2035 nicht mobilisierten neuen Flächen ausgleichen.

Zur Vereinfachung soll deshalb rechnerisch mit den Daten der Potenzialflächen gearbeitet werden. Die Innenpotenziale sind quasi Bestandteil dieser Zahl. Um diese Mischkalkulation optisch zu verdeutlichen, werden die ursprünglichen Potenzialzahlen im Folgenden Text gerundet. Diese

Wohnbaubilanz und die strategischen Schlussfolgerungen, die daraus gezogen werden können, werden getrennt nach Ein- und Mehrfamilienhäusern ausgewiesen.

WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIEN-HÄUSERN

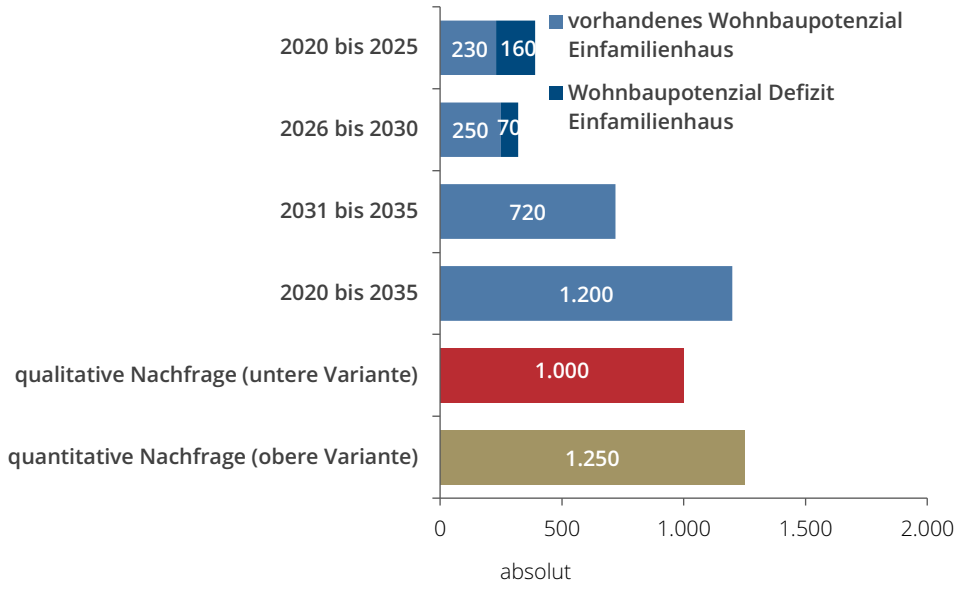
Die qualitative Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern entsteht vor allem von Haushalten, die schon in Würzburg wohnen, mit Zuzügen ist nur ein relativ kleiner Teil der zusätzlichen Nachfrage verbunden. Deswegen unterscheidet sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in den beiden Prognosevarianten kaum. So kann die Nachfrage bis 2035 in der unteren Variante auf rd. 1.000 Häuser und in der oberen auf rd. 1.250 Häuser geschätzt werden (▶siehe Kapitel 5).

Stellt man die ermittelte Nachfrage von rd. 1.000 Wohnungen dem möglichen Baupotenzial von rd. 1.200 Wohnungen gegenüber, so lässt sich erkennen, dass die Flächenpotenziale insgesamt knapp ausreichen würden.
Zugleich wir deutlich, dass für eine Strategie der Verringerung der Suburbanisierung, wie sie in der Variante 2 in Kapitel 5.2 dargelegt wurde, das Flächenpotenzial bei Weitem nicht ausreichen würde, um die geschätzte Nachfrage von ca. 1.629 Würzburger Haushalten, die ein Haus in Würzburg bauen würden, zu befriedigen.

Ein weiteres Problem ergibt sich bei der Betrachtung nach Zeiträumen. Da das Flächenpotenzial nach bisherigen Planungen kurzfristig sowie bis 2030 nicht vollständig am Markt zur Verfügung steht, reicht das Potenzial in diesen Zeiträumen nicht aus, die Nachfrage zu befriedigen. Konkret ergäbe sich bis 2030 ein Defizit von etwa 230 Einfamilienhäusern. Da für den Zeitraum 2031 bis 2035 ein mehr als ausreichendes Angebot vorhanden ist, könnte dieses kurz- bis mittelfristige Defizit eventuell ausgeglichen werden, indem Siedlungserweiterungsstandorte, die zunächst für einen späteren Zeitpunkt angedacht waren, bereits früher bebaut werden könnten (z. B. Herieden, Rottenbauer). Eine Alternative dazu wäre eine kompaktere Bauweise als bisher vorzusehen.

Wenn der Ausgleich der benannten Defizite aus zum Beispiel planungsrechtlichen Gründen, Erschließungsproblemen oder anderen Gründen nicht möglich ist, ist eine weitere Abwanderung in den Landkreis Würzburg wahrscheinlich.

ABB. 55
WOHNBAUBILANZ EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS BIS 2035



Datengrundlage: Stadt Würzburg, Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnung/ Darstellung: Timourou

Sollte eine Entwicklung analog der oberen Einwohnerprognose eintreffen, würde die Nachfrage auf ca. 1.250 Einfamilienhäusern ansteigen. Das

Flächenpotenzial würde dann knapp nicht ausreichen. Die Problematik im kurz- und mittelfristigen Zeitraum verschärft sich noch einmal, das Defizit würde um weitere ca. 150 Hauser ansteigen. Ein Vorziehen der Flächenentwicklung wäre eigentlich noch dringender.

▶ **Fazit: Um eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern zumindest entsprechend der vergangenen Jahre befriedigen zu können, ist es notwendig, alle aktuell vorhandenen Wohnbaupotenziale im Innen- und Außenbereich zu entwickeln. Zusätzlich sollten alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus im Mehrfamilienhaus sukzessive etabliert werden, um Abwanderung von Familien zu begrenzen.**

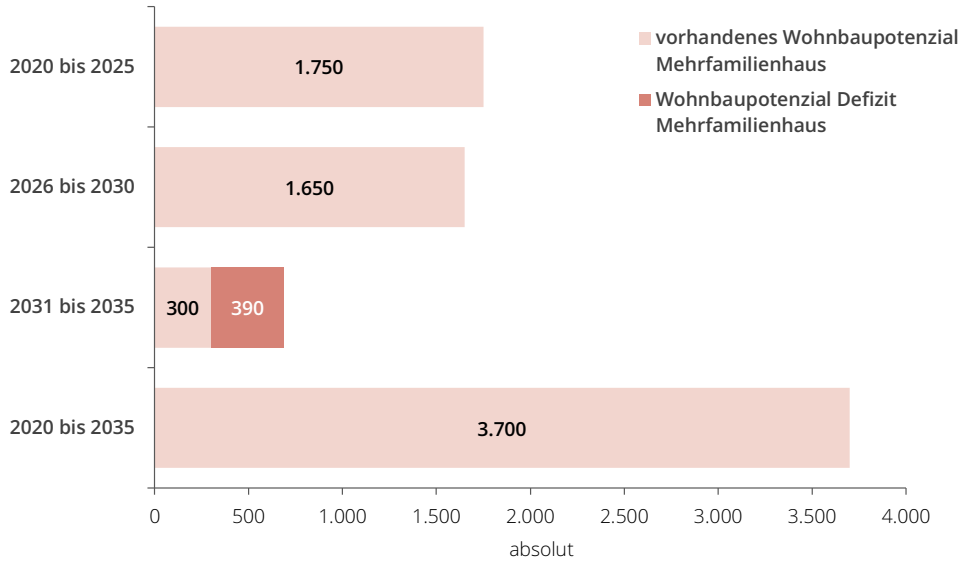
WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Im Mehrfamilienhaussegment ist die Situation umgekehrt. Kurzfristig bis 2025 stehen Wohnbauflächenpotenziale für 1.750 Wohnungen zur Verfügung, für den größten Teil von ihnen besteht bereits Baurecht oder wird derzeit Baurecht geschaffen. Die in Kapitel 8.1 dargestellte Strategie für die Phase 1 – Orientierung am Maximum – rechnet mit einer Nachfrage von rd. 1.740 Wohnungen im Geschosswohnungsbau[44] kann damit umgesetzt werden.

Gleiches gilt für die Phase 2 im mittelfristigen Zeitraum bis 2030. Auch hier wäre für das Maximum mit einer Nachfrage von rd.1.450 Wohnungen ein ausreichendes Flächenpotenzial gegeben.
Nur in dem Falle, dass langfristig eine Entwicklung gemäß der oberen Variante der Einwohnerprognose eintritt, würde das Flächenangebot nicht mehr ausreichen.

▶ **Fazit: Für die Befriedigung der Nachfrage ist es erforderlich, kurzfristig (Phase 1) die geplanten Wohnbauflächenpotenziale zu entwickeln. Mittelfristig (Phase 2) bedarf es der iterativen Steuerung wie in Kapitel 8.1 beschrieben.**

ABB. 56
WOHNBAUBILANZ MEHRFAMILIENHAUSWOHNUNGEN BIS 2035



Datengrundlage: Stadt Würzburg, Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnung/ Darstellung: Timourou

[44] Basis ist das in ABB. 53 dargestellte Maximum gemäß der oberen Prognosevariante abzüglich der in ABB. 55 dargestellten 390 Einfamilienhäuser

8.3 MITTLERES MEHRFAMILIENHAUSSEGMENT

TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Mit einem Marktanteil von etwa 40 % ist das mittlere Mehrfamilienhaussegment, zu dem sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen gehören, das größte. Es dient somit der Versorgung der breiten „Mittelschicht".

In diesem Marktsegment dominieren die 1- und 2-Personen-Haushalte deutlich, Familien spielen (bisher) eine untergeordnete Rolle. Sie verfügen über mittlere bis höhere Einkommen. Je nach Wanderungsszenario ist in den nächsten Jahren eine gleichbleibende bis leicht steigende Nachfrage zu erwarten. Das mittlere Mehrfamilienhaussegment umfasst vor allem gründerzeitliche Bestände und Nachkriegsbestände. Auch der Geschosswohnungsneubau ist im Wesentlichen in diesem Marktsegment angesiedelt, entsprechend besteht die Chance, die Vielfalt der Angebote zu vergrößern. Ein Teil der Nachfrager – darunter vor allem Haushalte mit einem kommunikativen oder anspruchsvollen Wohnkonzept – bevorzugen vorrangig urbane Wohnlagen wie Sanderau, Frauenland oder teilweise Zellerau. Ein anderer Teil – vor allem mit konventionellem oder häuslichem Wohnkonzept[45] – bevorzugt ruhige Stadtteillagen zum Beispiel in Lengfeld.

Insgesamt ist den Nachfragern ein ansprechendes, gepflegtes Umfeld mit stabilen Nachbarschaften wichtig. Auch wenn in diesem Segment sehr viel 1-Personen-Haushalte vertreten sind, ist dies nicht mit einer Nachfrage nach sehr kleinen Wohnungen wie zum Beispiel Mikro-Apartments gleichzusetzen, da ihre Wohnvorstellungen anspruchsvoller sind.

Aufgrund der besonderen Bedeutung guter Umfeldqualitäten kommen für die Zielgruppe Neubaustandorte wie das Hubland oder auch Nachverdichtungsstandorte in den vorgenannten Stadtbezirken - soweit nicht verkehrsbelastet – infrage.

Die in den vergangenen Jahren gestiegene Nachfrage hat bei einer nur knapp mithaltenden Angebotserweiterung und bei ansteigenden Grundstückspreisen auch in diesem Segment zu gestiegenen Mieten geführt, was es auch für Haushalte mittlerer Einkommen zunehmend schwieriger macht, eine geeignete Wohnung für einen akzeptablen Preis zu finden.

Ein Teil des Bestandes insbesondere aus der Nachkriegszeit entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an modernes und energiesparsames Wohnen. Dies korrespondiert mit dem generellen Trend dieses Segmentes und dem Wunsch nach individuelleren oder besonderen Ausstattungsmerkmalen. Dies bezieht sich insbesondere auf Grundrisse, Bad und Küche.

Der durch die Corona-Pandemie beschleunigte Trend zum mobilen Arbeiten bis hin zum Homeoffice führt dazu, dass bei der Wohnungswahl die Möglichkeit ungestörten Arbeitens ebenso zu nimmt wie die Bedeutung guter LAN-Anschlüsse und Netze.

Ein starker Trend der vergangenen Jahre war, dass die Lebensphase der Familienbildung stark mit einer Eigentumsbildung im Einfamilienhaus einherging. Offensichtlich fehlen im mittleren Mehrfamilienhaussegment ausreichend Angebote, die die gewünschten Qualitäten hinsichtlich Fläche, familienfreundlichen Umfeld, Grünbereichen, Selbstbestimmung und Finanzierbarkeit erfüllen. Hier liegt ein Handlungsansatz im Sinne einer Angebotsstrategie neue, passende Wohnformen zu entwickeln.

[45] Wohnungsnachfrage wird nicht nur von sozioökomischen Merkmalen wie Alter, Haushaltsgröße oder Einkommen bestimmt, sondern auch durch individuelle Wohnvorstellungen -und wünsche. Mit dem vom GdW entwickelten Model der Wohnkonzepte können diese beschrieben und typisiert werden (vgl. GdW-Branchenbericht 7 „Wohntrends 2035").

ABB. 57
MITTLERES MEHRFAMILIENHAUSSEGMENT IN SANDERAU UND ALTSTADT

Darstellung: Timourou

ZIEL: SCHAFFUNG VON RUND 1.200 ZUSÄTZLICHEN WOHNUNGEN BIS 2025

Wie in Kapitel 8.1 dargestellt, soll in der Phase 1 bis 2025 ein Großteil des Neubaus (ca. 1.200 Wohnungen) in diesem Segment stattfinden, um die zusätzlich zu erwartende Nachfrage zu befriedigen.

Für die Zielgruppen kommen dabei zum einen Geschosswohnungsneubauten in neu ausgewiesenen, eher randlichen Standorten (Hubland, Lengfeld) infrage. Zum anderen sind Standorte der Nachverdichtung (Lückenschließung im Bestand) in den zentraleren Stadtbezirken nachgefragt. Des Weiteren dürften die meisten Wohnungen, die durch Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden zusätzlich entstehen, diesem Segment angehören.

Grundsätzlich sollten die neuen Wohnungen die Vielfalt des Angebotes erhöhen, also nicht den typischen Standards entsprechen. Der Schwerpunkt sollte dabei auf mittleren Wohnungsgrößen (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, min. 50 m², max. ca. 95 m²) liegen. Zielführend wären zudem moderne Wohnformen für Familien, die mit der Bauform Einfamilienhaus konkurrieren können, beispielsweise Wünsche nach einem kleinen Garten oder großen Balkon erfüllen, über ein kinderfreundliches Umfeld oder über einen Innenhof verfügen, die Kita in der Nähe haben etc. oder auch die Integration von Homeoffice/Co-Working etc.

Die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ist auch erforderlich, um im Mehrfamilienhaussegment die Preisdynamik zu dämpfen. Gleichzeitig trägt eine Entspannung des Wohnungsmarktes auch zu einem höheren Grad an Modernisierung bei, da dadurch sich die Vermietung verbessert.

Dazu erforderliche Instrumente:

- formale Planungsrechtschaffung durch Fortschreibung des FNP und Bebauungspläne
- Zwischenerwerbsmodell
- Konzeptvergabe
- städtebaulicher Vertrag
- nachgeordnet: Erbbaurecht
- Förderung von alternativen Familienwohnformen (siehe auch Handlungsfeld Wissenstransfer, Prozess und Kooperation)

ZIEL: SCHWERPUNKT INNENENTWICKLUNG

Das wie in Kapitel 4.6 beschriebene Entstehen neuer Wohnungen in Baulücken oder auf mindergenutzten Flächen, in Bestandsgebäuden (Dachausbau, Aufstockung, Teilung) oder durch Umnutzung wirkt sich schwerpunktmäßig auf das mittlere Mehrfamilienhaussegment aus. Denn zum einen können die so geschaffenen Wohnungen aufgrund der Baukosten fast nur in diesem Segment angeboten werden. Zum anderen bevorzugt ein Teil der Nachfrager kernstädtische Quartiere und urbane Lagen, soweit das direkte Umfeld attraktiv ist.

Weitere Entwicklungsoptionen sind die Kombinationen von Wohnung und Büro, Cluster-Wohnungen, alternativ organisierte Wohnprojekte, die Umnutzung von Büros als Wohnungen sowie die Umnutzung von gewerblichen Gebäuden zu beispielsweise Loftwohnungen. Vor diesem Hintergrund sollten auch die Mischgebietsstrukturen, soweit nicht die Wohnnutzung störend, erhalten bleiben oder weiterentwickelt werden.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Innenentwicklungskonzept
- ggf. Baulückenkataster
- Anwendung von Vorkaufsrechten
- Konzeptvergabe
- städtebaulicher Vertrag

ZIEL: ENERGETISCHE SANIERUNG UND NEUBAU VON ENERGIESPARSAMEN WOHNUNGEN

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept 2021 (iKK) setzt die Stadt sich im Handlungsfeld Wohnen zwei zentrale strategische Ziele: zum einen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, zum anderen einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2030. Dabei gilt es insbesondere die Beheizung aller Gebäude von Heizöl und Erdgas auf klimaneutrale Wärmeversorgung (Nah- oder Fernwärme, Wärmepumpte etc.) umzustellen und dabei auf Basis der Quartiersebene vorzugehen (zum Beispiel Quartierskonzepte). Zum anderen ist die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes gemeinsam mit den Eigentümern voranzutreiben. Wesentliche Herausforderung ist es, im Rahmen dieser Anliegen die Kosten sozialverträglich zu gestalten.

Für weitere Ansätze zur Klimaanpassung im Rahmen von Stadtentwicklung und Bauleitplanung sei an dieser Stelle zusätzlich auf das im Januar 2021 beschlossene Eckpunktepapier „Klimaanpassung und Stadtentwicklung 2020+“ verwiesen.

Dazu erforderliche Instrumente:

- KfW-Förderung
- Wohnbauförderung des Freistaates
- Konzeptvergabe
- städtebauliche Verträge
- weitere: siehe Integriertes Klimaschutzkonzept 2021, Eckpunktepapier „Klimaanpassung und Stadtentwicklung 2020+“

8.4 PREISWERTES WOHNEN

TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Der Marktanteil des preiswerten Wohnens zur Miete kann auf ca. 20 % geschätzt werden. Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte bewegt sich mit ca. 15.000 in einer ähnlichen Größenordnung (▶siehe Kapitel 2.1.2). Dies verdeutlicht die knappe und angespannte Situation in diesem Marktsegment. Durch den Anstieg der Mietpreise in den vergangenen Jahren ist der preiswerte Wohnungsbestand weiter zurückgegangen. Parallel dazu ist ein großer Teil an geförderten Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung gefallen. In den kommenden Jahren wird der Sozialwohnungsbestand weiter zurückgehen, da nicht so viele Sozialwohnungen neu auf den Markt kommen wie aus der Bindung fallen werden. Mit schrumpfendem Angebot an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte nimmt auch das Risiko für räumliche Segregation und damit wiederum die Stigmatisierung von Quartieren zu.

Die räumlichen Schwerpunkte des preiswerten Wohnungsangebotes liegen vorrangig in den Nachkriegssiedlungen Heuchelhof, Lindleinsmühle, Zellerau und Lengfeld sowie in einfachen Wohnlagen in der Kernstadt. Frei finanzierter Neubau ist aufgrund der baukostenbedingten Miethöhen für diese Gruppe nicht finanzierbar.

Die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte besteht aus verschiedenen Zielgruppen, wobei insbesondere zwischen Transferleistungsbeziehern und Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen unterschieden werden muss. Für Transferleistungsbezieher werden (ein Teil) der Wohnkosten übernommen, Mietpreisanstiege sind für sie weniger problematisch als für Haushalte ohne Transferleistungen, die alles aus dem eigenen, niedrigen Einkommen bestreiten müssen. Des Weiteren geht es nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch um Haushalte mit besonderen Bedürfnissen, die sich nicht oder nur schwer am Wohnungsmarkt selbst versorgen

können. Für diese Gruppe sind zur Versorgung Belegungsrechte von Bedeutung.

Die zukünftige Entwicklung der Zahl einkommensschwacher Haushalte hängt in erster Linie von der wirtschaftlichen Entwicklung ab, die in den letzten Jahren zu einem Rückgang der Zahlen mit Ausnahme der Asylbewerber geführt hat. Eine Zunahme ist im Bereich der Altersarmut zu erwarten. Zentrales Problem ist jedoch, dass ein weiterer Mietpreisanstieg das preiswerte Angebot verringert und somit die Versorgung immer schwieriger wird. Auch durch die Regularien hinsichtlich der energetischen Sanierung bergen die Gefahr steigender Mieten.

ZIEL: ERHALT VON PREISWERTEN MEHRFAMILIENHAUSWOHNUNGEN

Ziel ist es, alle einkommensschwachen Haushalte mit adäquatem Wohnraum im Stadtgebiet zu versorgen, indem für sie ein vielfältiges und bezahlbares Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Die zentrale Bedeutung kommt dabei dem vorhandenen Bestand zu. Um diesen dauerhaft zu erhalten, sollen überproportionale Mietpreissteigerungen verhindert werden.

Neben der Anwendung mietrechtlicher Instrumente ist der wichtigste Hebel dafür die Entspannung des Wohnungsmarktes, um so mit einer strategischen Reserve Knappheitspreise zu verhindern. Dazu müssen mehr Wohnungen gebaut werden als neue Haushalte hinzukommen.

Nebeneffekt des Neubaus ist der indirekte Sickereffekt. Dieser besagt, dass Haushalte, die in einen frei finanzierten Neubau in der Regel eine preiswerte Wohnung frei machen, die dann Haushalten mit niedrigeren Einkommen zur Verfügung stehen kann.

Die größte Bedeutung beim Erhalt preiswerter Wohnungsbestände kommt der kommunalen Wohnungsgesellschaft zu, deren Großteil ihrer über 5.000 Wohnungen in dieses Segment fallen. Als Gesellschafter der Stadtbau Würzburg hat die Kommune entsprechenden Einfluss, dieser Zielstellung weiterhin eine hohe Priorität zu geben.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Kappungsgrenze
- Mietpreisbremse
- Stadtbau GmbH
- Kooperationen, insbesondere mit sozialorientierte Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
- offensive Bauleitplanung für Neubau
- Innenentwicklungskonzepte
- ggf. Bildung von Wohneigentum nur mit Genehmigung

ZIEL: KURZFRISTIGE SCHAFFUNG VON RD. 500 NEUEN WOHNUNGEN DES GEFÖRDERTEN MEHRFAMILIENHAUSSEGMENTES

Angesichts sinkender Mietpreis- und Belegungsbindungen ist es Ziel, neuen Mietwohnraum mit Bindungen zu schaffen. Die Finanzierung erfolgt über die Wohnraumförderung des Freistaates Bayern. Entscheidend ist es, Bauherren nicht nur zum Bau frei finanzierter, sondern auch mietpreisgebundener Wohnungen zu bewegen. Zentraler Hebel sind dafür die Bauleitplanung und Baulandvergabe, zumal im Würzburger Markt die Grundstücke knapp und teuer sind. Die größte Steuerungsmöglichkeit besteht mit der Vergabe kommunaler Grundstücke und der Verpflichtung des Baus geförderter Wohnungen. Bei privatem Bauland lässt sich eine solche Quote mit dem Eigentümer und Entwickler vereinbaren.

Ein Anteil von ca. 30 % aller neuen Geschosswohnungen ist realistisch erreichbar. Ziel ist es daher, in der Phase 1 bis 2025 mindestens rd. 500 neue Wohnungen mit mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen. Die Grundstücksvergabe ermöglicht es auch, die soziale Segregation ein kleines Stück zu steuern, indem die geförderten Wohnungen nicht nur in Quartieren mit bereits hohem Anteil an preiswerten Wohnungen errichtet werden und dadurch die Konzentration sozialer Gruppen noch erhöht wird, sondern in möglichst vielen Quartieren, um so die soziale Mischung besser wahren zu können.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Wohnraumförderung des Freistaates Bayern
- Mindestquote für sozialen Wohnraum
- Zwischenerwerbsmodell
- Konzeptvergabe
- städtebaulichen Verträgen
- kommunale Bodenbevorratung

ZIEL: SOZIALE ZIELGRUPPEN UNTERSTÜTZEN

Für Bedarfsgemeinschaften stellt die Übernahme der Kosten der Unterkunft das wichtigste Instrument. Die Festlegung der Obergrenzen der angemessenen Miethöhe richtet sich nach Vorgaben des Gesetzgebers und der Sozialrechtsprechung und kann nicht durch die Kommune beeinflusst werden. Grundsätzlich müssen die Miethöhen so berechnet sein, dass stets eine Versorgung gewährleistet wird.

Bei Haushalten mit niedrigen Einkommen kann das Wohngeld unterstützen wirken. Wichtig ist darüber hinaus, Haushalte mit Zugangsproblemen (Sprachbarrieren, Erkrankung, Diskriminierung etc.) im Rahmen der Sozialhilfe gesondert zu unterstützen. Dazu gehören beispielsweise auch Wohnungslose, Geflüchtete, Menschen mit psychischen Erkrankungen oder Wohnungsnotfälle. Besonders wichtig ist die Verfügbarkeit von Wohnungen, die Belegungsbindungen unterliegen. Mit diesen erhält die Stadt die Möglichkeit, Haushalte mit Zugangsproblemen unterzubringen. Dies kann auch in Form von Kooperationen mit anderen sozialorientierten Vermietern erfolgen.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Kosten der Unterkunft
- Wohngeld
- Belegungsbindungen
- Stadtbau
- soziale Hilfe
- Unterkünfte

ZIEL: VERMEIDUNG VON SEGREGATION UND SOZIALER BRENNPUNKTE

Bei der Platzierung von Neubau und insbesondere von neuen Sozialwohnungen oder bei der Umverteilung von Bindungen sollte eine Konzentration entsprechender Wohnungen vermieden werden. Ziel sollte es sein, eine soziale Mischung zu wahren und die Entstehung sozialer Brennpunkte entgegenzuwirken.

Insbesondere in preiswerten Wohnungsbeständen, die aktuell noch überwiegend mit Senioren verschiedener sozialer Gruppen belegt sind, muss bei Neuvermietung darauf geachtet werden, eine einseitige Folgebelegung und damit die Förderung möglicher sozialer Brennpunkte zu vermeiden. Insbesondere Heuchelhof und Lindleinsmühle als preiswerte Wohnstandorte sollten hier im Fokus der Aufmerksamkeit stehen.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Programm der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“, Quartiersmanagement
- Wohnungsmarktbeobachtung

ABB. 58
PREISWERTES WOHNEN IN WÜRZBURG

Darstellung: Timourou

8.5 JUNGES UND STUDENTISCHES WOHNEN

TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

In der Universitäts- und Hochschulstadt Würzburg sielt das junge und studentische Wohnen eine große Rolle, der Marktanteil umfasst ca. 15 % der Wohnungen. Mit einem guten und ausreichenden Angebot an Wohnraum für diese Zielgruppe kann die Stadt Würzburg als Studentenstadt und Arbeitsmarktzentrum attraktiv bleiben und damit auch für junge Fachkräfte Zukunftsperspektiven für einen längeren Verbleib bieten.

Studierende und junge Haushalte verfügen überwiegen nur über geringe Einkommen. Neben kleinen, preiswerten Wohnungen werden von Studierenden auch große Wohnungen als Wohngemeinschaft (WGs) nachgefragt. Pro Person gerechnet ist dann die Wohnung jeden Einzelnen preiswert. In der Summe als Wohngemeinschaft haben sie jedoch eine hohe Mietkaufkraft, höher als zum Beispiel viele Familien, mit denen sie dann in Konkurrenz treten. Der WG-Effekt führt auch dazu, dass Vermieter eine vergleichsweise hohe Miete erzielen können, in der allerdings auch die Kosten häufiger Mieterwechsel inkludiert sind. Das Mietniveau des studentischen Wohnens liegt damit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Ein weiterer Effekt ist, dass auch einfache Wohnungen in einfachen Lagen relativ gut vermietet werden können, allerdings teilweise verbunden mit hoher Fluktuation. Fluktuation und kurze Mietdauer sind ohnehin charakteristische Merkmale des studentischen Wohnens. Ebenso so typisch ist die stark saisonale Nachfrage insbesondere mit dem Maximum zu Semesterbeginn im Oktober, was oft zu temporären Knappheiten führt. Typisch sind dann sogenannte Ankunftsquartiere wie zum Beispiel Grombühl als erste Station in Würzburg, von wo aus im Laufe des Studiums ein Umzug in attraktivere oder günstigere Standorte erfolgt vor allem in der Altstadt und in Frauenland.

Junge Haushalte fragen vor allem Wohnraum in zentralen Lagen und in der Nähe von Universitätseinrichtungen nach. In Bezug auf die Altstadt ermöglicht das Lage-Interesse der jungen Haushalte auch die Vermietung einfacher Nachkriegsbauten und/oder verkehrs- oder lärmbelastete Standorte oder Wohnungen ohne privates Umfeld.

Weiteres wichtiges Merkmal nicht des jungen, aber des studentischen Wohnens ist die Bedeutung der Sonderwohnform des Wohnheims sowohl des Studentenwerks als auch privater Vermieter. Durch Studentenwohnheimplätze wird auch der freie Wohnungsmarkt etwas entlastet.

Wohnheime sind häufig für ausländische Studierende erste Anlaufstelle, da sie dort auch Beratung und zusätzliche Dienstleistungen finden. Dies erleichtert ihnen Wohnungssuche und minimiert organisatorische Herausforderungen (Möbel vorhanden, Ansprechpartner Studentenwerk), denn vor Ankunft kennen sie den Wohnungsmarkt und die Vermarktungsweisen selten und haben auch seltener bereits Kontakte zu anderen Studierenden. Wird mittelfristig eine stärkere Internationalisierung der Universität verfolgt, wäre ein entsprechender Ausbau der Wohnheimkapazitäten sinnvoll.

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Studierenden relativ stabil bis leicht sinkend gewesen. Coronapandemie und digitales Studium haben die Zahl ausländischer Studierender (insbesondere vor Ort) weiter reduziert. Dennoch waren trotz Corona fast alle Heimplätze belegt. Zukünftig ist aufgrund demographischer Entwicklungen von einem leichten Rückgang der Studentenzahlen auszugehen. Inwieweit dies durch den Aufbau zusätzlicher Studiengänge umgekehrt werden kann, muss derzeit offenbleiben. Insgesamt ist für die Wahl Würzburgs als Studienort ein attraktiver und vergleichsweise nicht zu teurer Wohnungsmarkt ein wichtiger Entscheidungsgrund. Davon profitieren auch andere junge Starter-Haushalte.

ZIEL: ATTRAKTIVEN WOHNRAUM UND INDIREKT ENTLASTUNG SCHAFFEN

Ziel ist es, ausreichend Wohnraum für Studierende, Starterhaushalte und Auszubildende in Würzburg bereitzustellen und zugleich eine überproportionale Mietpreisentwicklung zu dämpfen. Erreicht werden kann dies durch eine Entspannung des Gesamtmarktes, von der auch das studentische Wohnen profitiert.

Durch den grundsätzlichen Neubau von attraktivem, für verschiedene Zielgruppen geeigneten Wohnraum insbesondere in zentralen Bereichen der Stadt, aber auch in beliebten Studentenvierteln kann ein Stück weit auch der Sickereffekt für Studenten genutzt werden – wenn neuer Wohnraum entsteht, ziehen Haushalte aus den bestehenden Wohnungen, die oft preiswerter sind und machen damit eine solche preiswerte Wohnung für Studenten mit geringeren Budgets frei.

Gebäude mit Mikro- oder 1-Zimmer-Apartments sind eher ein Kapitalanlageprodukt als ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot und daher wenig zielführend. Vom Gros der Studierenden werden diese Wohnungen eher als Notlösung gesehen.

Dazu erforderliche Instrumente:

- offensive Bauleitplanung für Neubau
- Innenentwicklungskonzepte
- ggf. Bildung von Wohneigentum nur mit Genehmigung

ZIEL: MARKTZUGANG FÜR AUSLÄNDISCHE STUDIERENDE SICHERN

Zusätzlich zu Wohnungen auf dem freien Markt entlasten auch Studentenwohnheime insbesondere in der Kernstadt das studentische Wohnen. Die Schaffung von Wohnheimplätzen erleichtert auch maßgeblich ausländischen oder ortsunkundigen Studierenden das Ankommen in der Stadt. Dies sollte dann noch stärker mit einer koordinierten und zugehenden Beratung für ausländische Studierende einhergehen.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Studentenwerk Würzburg
- Bauleitplanung für Wohnheimbau

ABB. 59
JUNGES UND STUDENTISCHES WOHNEN IN WÜRZBURG

Darstellung: Studentenwerk Würzburg, Timourou

8.6 ALTERSGERECHTES WOHNEN

TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Mit altersgerechtem Wohnraum wird in diesem Konzept barrierearmer oder barrierefreier Bauordnung) Wohnraum verstanden, in dem Pflege und Betreuung problemlos möglich ist (▶siehe ausführlich im Exkurs), also nicht wohnen für Senioren im Allgemeinen. Entsprechend nimmt das Marktsegment des altersgerechten Wohnens mit 5 % einen eher geringen Anteil am Gesamtbestand aus.

Eine Befragung, die im Rahmen der Fortschreibung des Seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes 2021 erfolgte, ergab, dass rüstige Senioren am ehesten in eine eigene altersgerechte Wohnung ziehen würden als in andere private oder institutionelle Wohnform (22 %). Bei pflegebedürftigen Senioren gibt fast die Hälfte an, bevorzugt eine barrierefreie Wohnung beziehen zu wollen, aber auch das Betreute Wohnen oder ein Hausgemeinschaftsmodell kommen häufig infrage.

Die Stadt Würzburg verzeichnet eine Zunahme der Seniorenzahl, wenngleich die Dynamik und der Anteil der Senioren deutlich geringer als in anderen Regionen sind. Im Landkreis Würzburg steigt die Zahl der Senioren ab 65 Jahren bis 2035 deutlich stärker an als in der Stadt. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung und damit auch die Zahl derer, die auf entsprechend altersgerecht gestalteten Wohnraum angewiesen sind.[46] Zugleich treten Krankheiten wie Altersdemenz öfter auf, welche besondere Formen der Pflege und des Wohnens erfordern. Die Deutsche Alzheimer Gesellschaft gibt an, dass knapp 10 % der Menschen ab 65 Jahren diese Krankheit erleiden. In ambulanter Form ist die im Alter häufig benötigte Pflege nur in entsprechend gestalteten, barrierearmen Wohnungen möglich.

Im eng mit der Stadt Würzburg verflochtenen Landkreis steigt die Zahl der Senioren bis 2035 noch deutlich stärker. Gleichzeitig ist das Angebot an altersgerechten Wohnungen hier strukturbedingt etwas kleiner. Es ist davon auszugehen, dass auch Nachfrager aus dem Landkreis, insbesondere der angrenzenden Gemeinden, altersgerechte Wohnungen bei entsprechendem Angebot in der Stadt nachfragen würden.

VIELFÄLTIGE WOHNFORMEN

ABB. 60
WOHNFORMEN IM ALTER

Darstellung: Timourou

Bei der Gruppe der Senioren handelt es sich quasi um eine ganze Generation mit einer Lebensphase von bis zu über 30 Jahren. Insofern ist die Gruppe der Senioren sehr voneinander abweichenden Wohnbedürfnissen gekennzeichnet. Hinzu kommen verschiedene individuelle Faktoren wie beispielsweise die Höhe des Einkommens, persönliche Wohnvorstellungen sowie Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.[47]

Wegen dieser verschiedenen Wohnwünsche und Bedürfnisse ist es wichtig, eine entsprechende Vielfalt an Angeboten vorzuhalten, die unterschiedliche Formen von Betreuung und Pflege umfassen kann. Im Folgenden seien die typischen Angebote und ihre Charakteristika dargestellt.

EXKURS

[46] 39 % der Befragten ab 85 Jahren im Rahmen des Seniorenpolitischen Konzeptes 2021 wohnten in barrierefreien Wohnungen – lediglich etwa 22 % waren es bei den 65- bis 84-jährigen.

[47] Siehe dazu auch ausführlich Stadt Würzburg „Fortschreibung des Seniorenpolitischen Konzeptes" (Entwurf 2021).

- **Altersgerechte Wohnung**: Mit ihr wird eine barrierearme Wohnung bezeichnet, in der aufgrund baulicher Anpassungen Pflege möglich ist. Die Art der baulichen Ausstattung ist nicht eindeutig definiert und somit auch nicht statistisch erfassbar. In der Praxis bewährt haben sich die Technischen Mindeststandards der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für eine individuelle Wohnraumanpassung. Eine altersgerechte Anpassung ist im Pflegefall meistens notwendig, sie ist aber auch im Sinne der Vorsorge und des Komforts sinnvoll. Entsprechend sind geräumige Grundrisse, optische Hervorhebungen, Leitsysteme etc. ebenso wichtige Element.
- **Betreutes Wohnen**: Diese Angebote sind nicht durch gesetzliche Vorgaben definiert – und unterliegen nicht der behördlichen Qualitätskontrolle. Aus diesem Grund sind die An-Gebote des Betreuten Wohnens in Bezug auf ihre Konzeption, Trägerschaft oder Eigentumsform recht verschieden. Den Angeboten gemeinsam ist eine altersgerechte – häufig sogar barrierefreie – Wohnung, gekoppelt mit Service- und/oder Pflegeleistungen. Anlagen des Betreuten Wohnens können auch über Gemeinschaftsräume oder Tagespflege verfügen, zu ihnen gehören auch die höherpreisigen Seniorenresidenzen.
- Eine besondere Form einer Seniorenimmobilie ist das **Quartiershaus.** Hierbei handelt es sich gleichfalls um einen Neubau, aber um ein kleineres Gebäude (bis ca. 15 Wohnungen) inmitten einer bestehenden größeren Einfamilienhaussiedlung. Zielgruppe sind Senioren der benachbarten Einfamilienhäuser, die Schwierigkeiten haben, ihr Haus noch zu bewirtschaften oder auf eine altersgerechte Ausstattung angewiesen sind. Damit können die aus ihrem Haus ziehenden Einwohner in ihrem angestammten sozialen und baulichen Wohnumfeld bleiben und die Versorgung kann mitunter auch weiter durch Familie, Nachbarn oder Freunde erfolgen. Sinnvoll ist die Möglichkeit gemeinschaftlich nutzbarer Räume und Freiflächen. Vermietung oder Finanzierung können mit unterschiedlichen Organisationsmodellen erreicht werden. In der Regel können entsprechende Wohnungen (kleine Wohnungen ab 55 m² für 1-Personen-Haushalt) frei finanziert und zu entsprechend höheren Mietpreisen vermietet werden. Denn die Miete für die seniorengerechten Wohnungen kann auch über die Vermietung des Eigenheimes im Rahmen eines bestimmtes Geschäfts-/ Organisationsmodell erzielt werden.
- Ein Sonderfall des betreuten Wohnens sind Wohnungsangebote mit spezialisierter Betreuung wie zum Beispiel Wohngemeinschaften für Demenzkranke. Wohnraum für Demenzerkrankte muss etwas andere Kriterien erfüllen als für mobilitätseingeschränkte Senioren ohne geistige Einschränkungen. Bei einer entsprechenden Wohnform bedarf es geeigneter großer Wohnungen oder gar Häuser für WGs von etwa bis zu 10 Personen. Dafür können auch Wohnungen zusammengelegt werden. Grundsätzlich sind alle Wohnungen geeignet, die sich entsprechend den speziellen Bedürfnissen Demenz-Erkrankter gut strukturieren und anpassen lassen.
- **Wohngemeinschaften/Wohnprojekte:** Dies sind Wohnformen mit einer besonderen sozialen Organisation und einem intensiven Miteinander. Dort wohnen mehrere ältere Menschen oder ältere und jüngere Personen (Mehrgenerationenwohnen) zusammen. Da die gemeinschaftliche, soziale Komponente des Wohnens eine ganz besondere Rolle spielt, weisen diese Projekte häufig gemeinschaftlich genutzte Räume und Außenbereiche auf. Die Wohnungen hingegen müssen nicht immer dem oben definierten Standard altersgerechter Wohnungen entsprechen.
- **Heimplatz:** Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebot werden hier aus einer Hand bezogen. Diese Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege an und unterliegen den gesetzlichen Vorgaben des Heimgesetzes. Bewohnt werden in der Regel barrierefreie Zimmer und keine eigenen Wohnungen.

Ein großer Teil der **Menschen mit Behinderung** sind im Seniorenalter und bedürfen entsprechend barrierearmer oder barrierefreier Wohnungen. Diese Wohnungen stehen selbstverständlich auch jüngeren Menschen zur Verfügung. Auch für sie sind individuelle Anpassungen der Bestandswohnung ein wichtiger Handlungsansatz.

Neubau und altersgerechte Anpassung von Wohnungen führen zu Mieten, die von einkommensschwachen Senioren kaum getragen werden können. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer Zunahme von Altersarmut problematisch, wenn bei diesen Menschen zugleich Pflegebedürftigkeit eintritt. Eine Zunahme ist zu erwarten, da bei zukünftigen Senioren aufgrund eines größeren Anteils an prekären Beschäftigungsverhältnissen und unterbrochenen Erwerbsbiographien höher ist als in der derzeitigen Rentnergeneration. Die von Altersarmut betroffenen Senioren sind zudem zum Teil auf Transferleistungen und eine Wohnung innerhalb der „Angemessenheitsgrenzen" (Kosten der Unterkunft) angewiesen.

Eine altersgerechte Wohnung allein recht aber nicht, auch das Wohnumfeld muss – nach dem Motto „vom Bad bis zum Bahnhof" – barrierearm sein und geeignete Infrastruktur und Dienstleistungen in möglichst fußläufiger Reichweite vorweisen, damit die Senioren im Alter selbstbestimmt wohnen können.

ZIEL: MEHR NEUE ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN

Zentrales Ziel ist die Schaffung einer nachfrageorientierten Vielfalt an neuen seniorengerechten Wohnformen, die auch Pflege ermöglichen.

Wichtigster Ansatz ist, den ohnehin stattfindenden Neubau von vornherein altersgerecht zu bauen, nicht nur barrierearm im Sinne der Landesbauordnung, sondern auch hinsichtlich der Bewegungsflächen in Küche, Bad, Schlafzimmer etc. Diese Wohnungen werden nicht für Senioren gebaut, sondern für alle, können aber im Alter oder im Laufe der Zeit von ihnen bewohnt werden.

Zweiter Ansatz ist die von Investoren oder Sozialverbänden frei finanzieret klassische Seniorenimmobilie als altersgerechtes Wohnangebot nur für Senioren. Damit einher geht oft auch die räumlich leichtere Integration von Service-Angeboten für Senioren, sodass von Betreutem Wohnen gesprochen werden kann (▶siehe Exkurs). Preislich sind sie in der Regel im mittleren und oberen Segment angesiedelt. Die klassische Seniorenimmobilie wird vor allem in guten, integrierten Lagen nachgefragt. Ebenso wichtig sind attraktive Bauweisen und eine höherwertige Ausstattung,

Dritter Ansatz ist das sogenannte Quartiershaus, eine kleine Seniorenwohnanlage, die in einer typischen Einfamilienhaussiedlung errichtet wird, um den Senioren den Umzug aus ihrem Haus in eine altersgerechte Wohnung bei Verbleib im angestammten Quartier zu ermöglichen (▶siehe Exkurs).

Dazu erforderliche Instrumente:

- Förderprogramme der KfW
- Förderprogramme des Freistaates
- Konzeptvergabe mit Kriterien für altersgerechtes Wohnen und Wohnen für Menschen mit Behinderung

ZIEL: NEUBAU PREISWERTER ALTERSGERECHTER WOHNUNGEN

Die Zahl der Senioren mit niedrigen und mittleren Renten steigt. Gleichzeitig steigen durch die Marktanspannung und einhergehende hohe Grundstücks- und Neubaukosten die Mietpreise in der gesamten Stadt Würzburg. Damit sinkt die Zahl der für die betroffenen Haushalte in Frage kommenden altersgerechten und preiswerten Wohnungen im Bestand. Entsprechend ist auch der Neubau altersgerechter Wohnungen mit Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung notwendig. Im Rahmen der Konzeptvergabe sollte vereinbart werden, dass von den geförderten Wohnungen ein größtmöglicher Teil auch altersgerecht errichtet wrid.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Wohnraumförderung des Freistaates Bayern
- Mindestquote für sozialen Wohnraum
- Zwischenerwerbsmodell
- Konzeptvergabe
- städtebaulichen Verträgen
- kommunale Bodenbevorratung

ZIEL: ALTERSGERECHTER UMBAU IM BESTAND

Ziel ist es, den Senioren ein möglichst langes Leben in gewohnter Umgebung zu ermöglichen. Damit verbunden ist ein entsprechender Verbleib in der eigenen Wohnung. Bei zunehmenden Einschränkungen bis hin zur Pflegebedürftigkeit wird die eigene Wohnung oder das eigene Haus dieser Situation hinsichtlich der Ausstattung oft nicht ausreichend gerecht. Entsprechend ist eine

altersgerechte Anpassung erforderlich. Diese muss nicht nach einem einheitlichen Standard erfolgen, sondern kann sich an den konkreten Bedürfnissen der älteren Bewohner richten. Zudem ist eine Bestandsanpassung kostengünstiger als ein Neubau.

Wohnungsunternehmen können präventiv altersgerechte Angebote durch Anpassung der Bestandswohnungen schaffen. Gut geeignet sind integrierte Standorte mit einer guten Infrastrukturausstattung und in der Nähe zu belebten öffentlichen Räumen, aber auch typische Siedlungsbestände der 1950er bis 1980er Jahre mit einem hohen Anteil an älteren Menschen.

Nach wie vor sind bei den Betroffenen als auch Vermietern nicht ausreichende Informationen über bauliche und technische Möglichkeiten und Umsetzungsstrategien sowie Fragen der Finanzierung vorhanden. Zudem gibt es häufig nur eine bedingte Akzeptanz solcher Maßnahmen nach dem Motto „Mir geht es doch noch gut". Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine zugehende und aktivierende Beratung zu den Möglichkeiten altersgerechter Anpassung und das Aufzeigen konkreter Beispiele, die am besten überzeugen. Da dies mit einem gewissen personellen und finanziellen Aufwand verbunden ist, wäre eine Kooperation mit dem Landkreis denkbar.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Zuschuss der Pflegekasse
- Förderprogramme der KfW
- Förderprogramme des Freistaates
- Fortführung und ggf. Erweiterung des Wohnberatungsangebotes mit dem Landkreis (Pflegestützpunkt Region Würzburg)

ZIEL: ALTERSGERECHTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Das Ziel eines möglichst langen Lebens im gewohnten Quartier bedarf natürlich nicht nur einer geeigneten Wohnung, sondern auch eines altersgerechten Wohnquartier und -umfeld. Räumlicher Schwerpunkt sollt in alternden Quartieren sein, in denen der Generationswechsel noch nicht direkt bevorsteht (▶siehe Kapitel 2.1). Dazu gehören neben einem barrierearmen Wohnumfeld und alltäglichen Versorgungseinrichtungen auch quartiersbezogene Pflege- und Betreuungsstrukturen für Senioren. Neben baulichen Komponenten kommt der Bau hingegen kommt es auf die soziale Komponente an, denn eines der größten Probleme im höheren Alter ist die Einsamkeit. Entsprechend prioritär sind auch Unterstützungsleistungen im Rahmen der Nachbarschaftshilfe.

Dazu erforderliche Instrumente:

- quartiersbezogene Demographiekonzepte
- Quartiersmanagement
- Wohnungsmarktmonitoring
- soziale Hilfeleistungen

ABB. 61
BEISPIELE ALTERSGERECHTES WOHNEN

Darstellung: foerderdata.de, 1. Mai eG Zeitz

8.7 WOHNEN IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS

TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Mit einem Marktanteil von 20 % stellt das Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus ein wichtiges Marktsegment dar. Die Nachfrager sind im Wesentlichen – aber nicht ausschließlich – junge bis mittelalte Familien mit Kindern.

Die Nachfrage hat in den vergangenen Jahren aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung noch einmal zugenommen, da in Würzburg aber die Flächenpotenziale knapp und im Vergleich zum Landkreis teuer sind, sind die Kaufpreise weiter angestiegen und ist ein Teil der Nachfrage in das Umland gezogen. Damit verlor die Stadt Familien und der Pendlerverkehr ist angestiegen. Die Suburbanisierungsprozesse haben weiter zugenommen.
Neben dem Neubau spielt auch der Bestandsmarkt von Einfamilienhäusern eine Rolle. Gerade unter Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes werden auch Immobilien mäßiger Qualität im Rahmen des Generationswechsels nachgefragt. Dies betrifft in Würzburg keinen Stadtteil in Gänze, sondern dispers über die Stadt verteilte Quartiere. Quartiere, die aktuell noch im Generationswechsel stecken, lassen sich vor allem in Lindleinsmühle, Steinbachtal sowie in Heuchelhof und Dürrbachtal finden. In Rottenbauer und Lengfeld ist langfristig mit einem höheren Anteil der auf den Markt kommenden Ein- und Zweifamilienhäuser zu rechnen.

Insbesondere mit Beginn der Familienbildungsphase tritt bei zahlreichen Nachfragern der Wunsch auf, die Wohnsituation zu ändern. Zunehmend wichtiger wird der Wunsch nach

- mehr Wohnfläche
- Individualität und Gestaltungsmöglichkeiten
- Selbstständigkeit
- direkten Innen-Außenraumbezug sowie
- Erwerb von Eigentum als Kapitalanlage und/oder Absicherung im Alter

Dies wird von vielen Haushalten mit dem derzeitigen Idealbild eines frei stehenden Einfamilienhauses verbunden. Das wiederum geht mit einem hohen Flächenverbrauch einher. Beides ist jedoch nicht zwangsläufig und bildet nur die derzeitige Marktsituation ab. Allein ein Blick auf den Bestandsmarkt zeigt, dass auch kompaktere Wohnformen wie Reihenhäuser, kleinteilige Mehrfamilienhäuser, gemeinschaftliche Wohnformen etc. akzeptiert und nachgefragt werden. Damit wird deutlich, dass sich die dargestellten Intentionen des Eigentumserwerbs auch in vielfältigen anderen Wohnformen auf weniger Grundstücksfläche realisieren lassen.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und des sparsamen Umgangs mit Flächen muss zukünftig im Stadtgebiet kompakter gebaut werden. Dazu muss sukzessive der Markt verändert werden, indem bei den Nachfragern eine höhere Akzeptanz durch gut gebaute Beispiele erreicht wird sowie Bauträger und Projektentwickler neue Geschäftsmodelle vermarkten. Dies muss durch entsprechende Bauleitplanung unterstützt werden.

Insgesamt steckt in diesem Marktsegment derzeit die größte Herausforderung, nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung und Nachhaltigkeit unter einen Hut zu bringen, zumal die Nachhaltigkeit nicht an der Stadtgrenze aufhört: Es nützt wenig, wenn ein Einfamilienhaus nicht in Würzburg, sondern im Umland errichtet wird. Der Flächenverbrauch ist mindestens gleich groß, dafür kommt die Verkehrsbelastung hinzu. Entsprechend wichtig ist eine in stadt.land.wü abgestimmte Strategie.

ZIEL: NEUBAU MIT AUGENMAß: BIS ZU 390 WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN – ABER KOMPAKTER UND KLIMAANGEPASSTER

In der Abwägung zwischen weiterer Abwanderung und weiterem Flächenverbrauch stellt die in der Wohnbedarfsprognose dargestellte Variante von bis zu 390 Wohnungen in der ersten Phase einen ausgewogenen Kompromiss aus Nachfragewunsch, Flächenverbrauch und Abwanderung dar (▶siehe Kapitel 5.2). Damit kann

- den mit einer Eigentumsbildung verbundenen Wohnwünschen Rechnung getragen und
- die Abwanderung ins Umland auf das aktuelle Niveau begrenzt sowie
- eine Entlastung des Mietwohnungsmarktes erreicht werden.

Gleichzeitig wird mit dem Ziel angestrebt, bei der Entwicklung neuer Flächen mit Augenmaß vorzugehen und den Anteil der neuen Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken sukzessive deutlich zu verringern. Damit gewinnen kompakte Bauformen wesentlich an Bedeutung. Das iKK, Handlungsfeld Wohnen, benennt zur Unterstützung von neuen Wohnformen und Siedlungsstrukturen weitere Handlungsansätze. Das bedeutet allerdings auch, dass der Wunsch nach Eigentum somit nicht vollständig innerhalb der Stadtgrenzen befriedigt werden kann und damit die Suburbanisierung in ähnlichem Ausmaß wie in den vergangenen Jahren fortschreitet.

Neben unterschiedlichen Dichte-Typologien wie Doppel- oder Reihenhäuser sind auch Mischformen mit familientauglichen Miet- und Eigentumswohnungen in kleinen Geschossbauten und mit Gemeinschafts- oder Dachgärten und anderen Ausstattungsbesonderheiten. Die Etablierung und erfolgreiche Vermarktung kompakterer Bauweisen im Einfamilienhaussegment ist allerdings kein Selbstläufer. Sie braucht Marketing und insbesondere Vorreiterprojekte – die es in vielen anderen Regionen Deutschlands bereits gibt – zum Anschauen, Begehen und Erleben.

Zur Nachfragebefriedigung ist erforderlich, Neuausweisungen planungsrechtlich vorzubereiten (u. a. Rottenbauer, Lengfeld). Dabei ist es sinnvoll, Bauland größtmöglich in kommunaler Verfügung zu bekommen und unter bestimmten Kriterien an private Investoren und Unternehmen zu veräußern. Damit können die Ziele hinsichtlich der Art der Bebauung und damit der Marktveränderung am besten gesteuert werden.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik
- Zwischenerwerbsmodell
- Konzeptvergabe
- Erbbaurecht
- Kooperation mit dem Landkreis

ZIEL: NACHVERDICHTUNG IM BESTAND

Wie in Kapitel 2.2.5 ausgeführt, befinden sich im gesamten Stadtgebiet noch im bereits vorhandenen bebauten Zusammenhang eine Reihe von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten. Sie sind zwar nicht so zahlreich, dass mit ihnen die Neuausweisungen ersetzt werden könnten, leisten aber ein einen Beitrag dazu.[48] Allerdings muss aufgrund zahlreicher Hemmnisse stets mit einer längerfristigen Mobilisierbarkeit gerechnet werden. Um dies zu beschleunigen bzw. überhaupt erst zu mobilisieren, ist eine stärkere Eigentümeraktivierung und -beratung förderlich. Als Grundlage dafür ist ein laufend aktualisiertes Baulückenkataster hilfreich. Im Sinne einer Zwischennutzung können auch Flächen für mobile Wohnkonzepte (Mobile Home, Tiny House) genutzt werden. Diese Option bietet jedoch nur einen geringen Mengeneffekt für zusätzlichen Wohnraum. Zudem wird eine solche Wohnform von eher wenigen Einwohnern nachgefragt und ist demzufolge als temporäres Nischensegment zu sehen.

Dazu erforderliche Instrumente:

- Baulückenkataster
- Innenentwicklungskonzept

ABB. 62
WOHNEN IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS

Darstellung: WürzburgWiki.de, Stadt Würzburg

[48] Zu einer klimaangepassten Umsetzung von Neubau sei an dieser Stelle auf das iKK verwiesen.

8.8 WISSENSTRANSFER, PROZESS UND KOOPERATION

Neben den Handlungsansätzen innerhalb der Marktsegmente gilt es auch, zum einen Grundlagendaten und -informationen aktuell zu halten und zu erweitern. Zum anderen ist es wichtig, die angenommenen Wohnungsmarktentwicklungen und vorgeschlagenen Strategien hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintretens und ihrer Wirksamkeit regelmäßig zu überprüfen. Diese Ergebnisse wiederum sollten der breiten Akteursstruktur kommuniziert werden, um die Strategien entsprechend weiter zu entwickeln. Dazu sollten einige organisatorische und verfahrenstechnische Abläufe sowie „Gute Beispiele" geschaffen werden.

ZIEL: BÜNDELUNG VON WISSEN UND STEUERUNGSPROZESSEN SOWIE VERSTETIGUNG DES INFORMATIONSFLUSSES

Um die Marktsituation beurteilen zu können, dienen **kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtungen** („Monitoring") auf Basis eines Indikatorensets als Grundlage, mit der tatsächliche und prognostizierte Entwicklungen verglichen werden können. Diese erfordern zunächst eine solide und verlässliche Datenbasis hinsichtlich

- prognostischer Grundlagen (Wanderungsbewegung, Natürliche Bevölkerungsbewegung),
- Wohnungsbestand (und -leerstand),
- Baulandverfügbarkeit und -eignung sowie
- weiterer Indikatoren zur Bewertung der Einwohnerstruktur und -entwicklung (Studentenzahlen, Zahlen Geflüchteter etc.)

und anschließend auch eine regelmäßige Pflege. Auf dieser Grundlage kann eine fachkundige Bewertung der Wohnungsmarktsituation erfolgen, strategische Entscheidungen getroffen und gegebenenfalls nachjustiert werden. Erforderlich ist es auch, im Zeitverlauf die Datenbasis zu verbessern zum Beispiel in Bezug auf den Wohnungsbestand oder Zweckentfremdungen.

Die Aufbereitung und Streuung der regelmäßigen Informationen zur Wohnungsmarktentwicklung fällt dem **Lenkungskreis Wohnen und der verwaltungsinternen AG Wohnen** zu. Dabei sollte eine kontinuierliche interdisziplinäre Zusammenarbeit (Sozialreferat, Umwelt und Klima etc.) innerhalb der Verwaltung fortgesetzt.

ZIEL: EINBINDUNG UND AUSTAUSCH ZU AKTUELLEN THEMEN DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Die Ziele des Handlungskonzeptes kann die Stadt Würzburg nicht alleine umsetzen. Erforderlich ist eine Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren des Würzburger Wohnungsmarktes. Für ein vertrauensvolles Verhältnis ist es wichtig, Markttransparenz herzustellen und in regelmäßigen Abständen Informationen und Austausch zu ermöglichen. Insbesondere betrifft dies die Zusammenarbeit mit der **Stadtbau Würzburg GmbH** und weiteren sozial orientierten Bestandshaltern.

Die Ergebnisse eines Wohnungsmarktmonitorings sollten in regelmäßigen Abständen auch in den Interkommunalen Austausch mit dem Landkreis (**IKA**) eingebracht werden und darauf aufbauend gegebenenfalls gemeinsame Projekte angestoßen werden.

Darüber hinaus ist Kontinuität in der Umsetzung von Instrumenten und Verfahrensweisen sehr wichtig, um Investoren und Vorhabenträgern ein stabiles, klares und damit sicheres Investitionsumfeld zu bieten. Die Erläuterung von Vorgehensweisen der Stadtverwaltung gegenüber den Wohnungsmarktakteuren kann weiterhin Teil des Informationsaustausches sein und damit Transparenz schaffen.

Denkbar ist es auch – nicht nur aus Effizienzgründen – mit den verwaltungsinternen Akteuren sowie den externen Akteuren in einer gemeinsamen Runde die Monitoring-Ergebnisse aus unterschiedlichen Sichtweisen heraus zu diskutieren und gemeinsam Schlüsse daraus zu ziehen.

ZIEL: UNTERSTÜTZUNG DER VIELFALT DER ANGEBOTE DURCH FÖRDERUNG VON „GUTEN BEISPIELEN"

Mehr Vielfalt und besondere Wohnformen schaffen bedeutet neue Wege gehen. Damit können aus wirtschaftlichen oder organisatorischen Gründen mit größeren Herausforderungen oder Aufwendungen verbunden sein. Zum Teil muss auch noch die Akzeptanz bei den Wohnungsmarkt-investoren und/oder -nachfragern geschaffen

werden. Darum ist sinnvoll, wenn die Stadt „Gute Beispiele“ initiiert, begleitet, unterstützt und promotet. Dazu gehören beispielsweise Bauprojekte für das städtische Familienwohnen in neuen Mehrfamilienhauswohnformen, die Alternativen zu Einfamilienhäusern bieten, generationsübergreifende oder/und gemeinschaftliche Wohnformen oder/und Wohnbauprojekte auf Basis intelligenter Energiesparkonzepte.

Die Stadt Würzburg kann Projekte dieser Art mit einer aktiven Identifizierung und Sicherung geeigneter Flächen unterstützen, Investoren und Bauträger oder Baugemeinschaften fachlich beraten. Auch finanzielle Anreize sind denkbar. Wichtig ist die kontinuierliche Dokumentation des Planungs- und Umsetzungsprozesses sowie das Festhalten von gelungenen und weniger gelungenen Schritten sowie aktiver Öffentlichkeitsarbeit.

Die Lernerfahrungen in der Planung und Umsetzung sowie beim Ablauf und der Organisation können zur optimierten Umsetzung dann für ähnliche Projekte der Zukunft genutzt werden. Sie sollten für Interessierte Bauherren veröffentlicht und klar kommuniziert werden. Die „Guten Beispiele“ sind als Anregungen zu verstehen, in der Regel aber nicht 1:1 auf andere Projekte übertragbar.

9 FAZIT: DAS HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN – EIN STEUERUNGSINSTRUMENT

EIN ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT

Trotz vielfältiger Aktivitäten in den vergangenen Jahren bleibt der Würzburger Wohnungsmarkt angespannt, obwohl eine hohe Bautätigkeit insbesondere im Hubland zu verzeichnen war und der Wohnungsbestand seit 2013 um rund 3.600 Wohnungen zunahm. Gleichzeitig stieg jedoch auch die Zahl der Haushalte mit +3.900 stärker an. Ursache dafür sind der Zuzug sowie der Haushaltsverkleinerungsprozess bei der ansässigen Bevölkerung.

Marktanspannung bedeutet, dass Knappheitspreise entstehen und die Mieten stärker steigen als die Lebenshaltungskosten und Einkommen. Damit wird die Versorgung einkommensschwacher Haushalte immer schwieriger, zumal die Zahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen abgenommen hat.

Gleichzeitigkeit hat durch die Alterung der Bevölkerung die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen ebenso zugenommen wie grundsätzlich der Wunsch nach besseren oder moderneren Wohnraumqualitäten. Insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern konnte aufgrund knapper Flächen und hoher Preise innerhalb des Stadtgebietes nicht ausreichend befriedigt werden. Dies führte zu einer verstärkten Suburbanisierung in den Landkreis, was wiederum die Zahl derjenigen, die täglich in die Stadt pendeln, erhöht. Insgesamt wird deutlich, dass der freie Markt wichtige Probleme nicht gelöst hat. Deswegen bedarf es einer gezielten Steuerung der Wohnraumversorgung und der Stadtentwicklung.

ZIELE DER STEUERUNG

Wohin gesteuert und in den Markt eingegriffen werden soll, ist eine Frage der kommunalpolitischen Ziele. Das aktuelle Handlungskonzept Wohnen setzt dabei die Intentionen des Vorgänger-Konzeptes fort und erweitert diese. Eine besondere Rolle spielt dabei die gemeinsame Zielsetzung mit dem Landkreis, Stadt und Land als einen Wohnungsmarkt zu begreifen und diesen zu gestalten. Leitlinie ist dabei eine **nachhaltige und nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung**. Dies bedeutet, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange auszugleichen und Zielkonflikte zu minimieren. Die Betonung nur eines dieser Elemente führt stets zu negativen Folgen bei den anderen.

Das Handlungskonzept Wohnen stellt deswegen ein Interessenausgleich und einen Kompromiss dar, für einen möglichst sparsamen Umgang mit Ressourcen einerseits und eine gute und bezahlbare Wohnraumversorgung aller Nachfragergruppen gemäß dem Leitziel: Würzburg für alle!

DENKEN IN VARIANTEN

Auch wenn pandemiebedingt derzeit die Bevölkerung von Würzburg nicht mehr wächst, ist in den nächsten Jahren mit einer weiteren Wohnraumnachfrage zu rechnen. So gehen die Vorausberechnungen davon aus, dass die quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage bis 2035 voraussichtlich um rd. 3.100 bis 5.700 zusätzliche Wohnungen steigen wird. Diese Bandbreite verdeutlicht vor allem die Unsicherheiten bezüglich der zukünftig zu erwartenden Zuwanderung, ohne die Würzburg schrumpfen würde. Mit dieser Unsicherheit gilt es planerisch umzugehen. Dazu wird ein **iteratives Verfahren** vorgeschlagen, dass durch den Abgleich von Zielzahlen und tatsächlicher Entwicklung nach Zeiträumen verschiedene Varianten der zukünftigen Bautätigkeit aufzeigt (▶siehe Kapitel 8.1). Der zukünftige Wohnraumbedarf ist also kein Plansoll, sondern ein Prozess, der einer laufenden Steuerung und Abstimmung der beteiligten Akteure bedarf.

DENKEN IN MARKTSEGMENTEN

Eine nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung bedeutet, sich an den verschiedenen Wohnvorstellungen und -bedürfnissen unterschiedlicher Gruppen zu orientieren und diese möglichst mit passenden Wohnungsangeboten zu befriedigen. Diese Gruppen und Angebote können zu Marktsegmenten zusammengefasst werden (▶siehe Kapitel 3). Für jedes Marktsegment

können dann unterschiedliche Ziele, Strategien und Instrumente benannt werden:

- Für einkommensschwache Haushalte ist der Erhalt von preiswerten Mehrfamilienhauswohnungen zentral. Dies kann durch eine Entspannung des Wohnungsmarktes erreicht werden, das heißt, es müssen mehr Wohnungen entstehen als neue Haushalte hinzukommen. Gleichzeitig soll neuer mietpreisgebundener Wohnraum entstehen, kurzfristig ca. 500 neue Wohnungen.
- Im mittleren Mehrfamilienhaussegment sollen bis 2025 rd. 1.200 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, um die qualitative Nachfrage nach modernen Grundrissen, besserer Ausstattung energetisch günstigerer Wohnungen etc. zu befriedigen. Im Sinne eines sparsameren Flächenverbrauchs kommt dabei der Innenentwicklung eine große Bedeutung zu. Da diese jedoch nur bedingt kurzfristig umsetzbar ist, ist auch die Ausweisung neuer Baugebiete mit Augenmaß erforderlich.
- Eine Ausweitung des Angebotes ist auch im Bereich des altersgerechten Wohnens wichtig, weil die Zahl der (pflegebedürftigen) Senioren steigt und ihre Wohnvorstellungen vielfältiger werden. Erforderlich ist ein breiteres Angebot an Demenz-WGs, Quartiershäusern, altersgerechten Anpassungen etc., die möglichst in den Quartieren für die dort wohnenden Senioren geschaffen werden.
- Als Universitätsstadt spielt das studentische Wohnen eine große Rolle, auch hier ist eine Entspannung des Wohnungsmarktes handlungsleitend. Ergänzend sind neue Wohnheime gerade für ausländische Studierende sinnvoll und attraktive Wohnangebote für zuziehende Wissenschaftler sinnvoll.
- Die große Nachfrage nach Einfamilienhäusern trifft auf ein begrenztes Flächenangebot in der Stadt und ein großes Angebot im Landkreis. Ziel ist es, die Suburbanisierung nicht weiter zu vergrößern und gleichzeitig durch klimaangepasste und kompaktere Bauformen das Flächenpotenzial in der Stadt besser zu nutzen.

Insgesamt liegen die empfohlenen Fertigstellungszahlen deutlich unter denen der vergangenen Jahre. Gleichzeitig bekommt die Innenentwicklung einen größeren Stellenwert ebenso wie die einzelnen Quartiere als sozialräumliche Handlungsebenen.

GEEIGNETE INSTRUMENTE

Mit dem aktuellen Handlungskonzept werden die Strukturen und Entwicklungen des Würzburger Wohnungsmarktes aufgezeigt. Das Wissen um die Besonderheiten des Würzburger Wohnungsmarktes ist wichtig, um die tatsächliche Wirksamkeit der wohnungspolitischen und bauleitplanerischen Instrumente einschätzen zu können (▶siehe Kapitel 6). Die Auswahl der Instrumente richtet sich dann nach den oben aufgeführten Zielen sowie den personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt.

Grundsätzlich ist es wichtig, die wohnungspolitischen und bauleitplanerischen Instrumente über einen längeren Zeitraum kontinuierlich anzuwenden, da zum einen sie meist erst im Zeitverlauf wirksam werden und zum anderen, um für die verschiedenen Wohnungsmarktakteure verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Entsprechend wird empfohlen, eine Vielzahl der in den letzten Jahren vom Stadtrat beschlossen Instrumente fortzusetzen und teilweise zu ergänzen.

- Zentral ist dabei die **Konzeptvergabe**, mit der am besten neue Qualitäten und Wohnformen geschaffen werden können.
- Sie ist auch wichtig zur Umsetzung der **Mindestquote** für den Neubau von sozialem Wohnraum.
- An zweiter Stelle stehen **städtebaulichen Verträge** mit ähnlichen Regelungsinhalt.
- Voraussetzung für die Konzeptvergabe ist das **Zwischenerwerbsmodell**, das damit das wichtigste Entwicklungsinstrument ist. Damit verbunden ist auch eine moderate **Flächenausweisung.**
- Einen hohen Stellenwert haben auch Instrumente der Innenentwicklung, die durch teilräumliche **Innenentwicklungskonzepte** gebündelt werden sollten.
- Zunehmend wichtiger wird eine stärkere Ausrichtung auf **Quartiere**, auch um soziale Segregation zu reduzieren.

Über allem steht das Ziel, in den nächsten Jahren mehr Wohnungen zu schaffen als neue Haushalte entstehen, um so den Wohnungsmarkt zu entspannen. Nur dadurch lässt sich derzeit die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte in der notwendigen Größenordnung sichern.

Alle mit dem Handlungskonzept Wohnen vorgeschlagenen Instrumente sind in einer Übersichtstabelle aufgeführt (▶siehe Anhang Kapitel 10.1).

Für die hier beschriebene Steuerung des Wohnungsmarktes ist eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung unerlässlich, die als Informationsbasis für den Austausch zwischen Verwaltung, Wohnungsmarktakteuren und Kommunalpolitik dient.

10 ANHANG

10.1 ÜBERSICHT MARKTSEGMENTE, ZIELE UND INSTRUMENTE

	Zwischenerwerbsmodell	Amtliche Umlegung	Vorkaufsrechte	Konzeptvergabe	Mindestquote für geförderten Wohnungsbau	Kommunale Eigenheimförderung	Erbbaurecht	Städtebaulicher Vertrag	Städtische Wohnungsgesellschaft	Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	Baulückenkataster (Versteigerung)	Mobilisierung und Akzeptanz	Soziale Erhaltungssatzung (§172 BauGB)	Soziale Quartiersentwicklung mit Bund-Länder-Städtebauförderung	Zweckentfremdungsverbot	Sektoraler B-Plan	Besonderes Vorkaufsrecht (§25 BauGB)	Genehmigung der Bildung von Wohneigentum (§250 BauGB)	Befreiung von B-Plan-Festsetzungen (§31 BauGB)	Innenentwicklungskonzept (§176a BauGB)	kontinuierliche Datenpflege und Wohnungsmarktbeobachtung	Lenkungskreis Wohnen/ AG Wohnen	Regelmäßige Information und Austausch mit Wohnungsmarktakteuren oder/und IKA	Mietspiegel (§558a/b/c BGB)
Beschluss vorhanden/ in Umsetzung	x	x		x	x	x	x	x	x		(x)			x							(x)	x	(x)	x
Grundsätzliche Eignung des Instrumentes	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Mittleres Mehrfamilienhaussegment																								
Ziel : Schaffung von rund 1.200 zusätzlicher Wohnungen bis 2025	x			x			x	x																
Ziel : Schwerpunkt Innenentwicklung			x	x				x			x	x					x			x				
Ziel: Energetische Sanierung und Neubau von energiesparsamen Wohnungen				x				x																
Preiswertes Wohnen																								
Ziel : Erhalt von preiswerten Mehrfamilienhauswohnungen									x	x					x			x		x				
Ziel: Kurzfristige Schaffung von rd. 500 neuen Wohnungen des geförderten preiswerten Mehrfamilienhaussegmentes	x			x	x			x																
Ziel: Soziale Zielgruppen unterstützen									x															
Ziel : Vermeidung von Segregation und sozialer Brennpunkte														x							x			
Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus																								
Ziel: Neubau von ca. 1.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern - aber kompakter und klimaangepasster	x			x			x																x	
Ziel: Nachverdichtung im Bestand											x	x								x				

	Zwischenerwerbsmodell	Amtliche Umlegung	Vorkaufsrechte	Konzeptvergabe	Mindestquote für geförderten Wohnungsbau	Kommunale Eigenheimförderung	Erbbaurecht	Städtebaulicher Vertrag	Städtische Wohnungsgesellschaft	Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	Baulückenkataster (Versetigung)	Mobilisierung und Akzeptanz	Soziale Erhaltungssatzung (§172 BauGB)	Soziale Quartiersentwicklung mit Bund-Länder-Städtebaufördrung	Zweckentfremdungsverbot	Sektoraler B-Plan	Besonderes Vorkaufsrecht (§25 BauGB)	Genehmigung der Bildung von Wohneigentum (§250 BauGB)	Befreiung von B-Plan-Festsetzungen (§31 BauGB)	Innenentwicklungskonzept (§176a BauGB)	kontinuierliche Datenpflege und Wohnungsmarktbeobachtung	Lenkungskreis Wohnen/ AG Wohnen	Regelmäßige Information und Austausch mit Wohnungsmarktakteuren oder/und IKA	Miespiegel (§558a/b/c BGB)
Junges und studentisches Wohnen																								
Ziel: Indirekt Entlastung schaffen																		X		X				
Ziel : Marktzugang für ausländische Studierende sichern																							X	
Altersgerechtes Wohnen																								
Ziel: Mehr neue, altersgerechte Wohnungen				X																				
Ziel. Neubau preiswerter altersgerechter Wohnungen	X		X	X	X			X									X							
Ziel : Altersgerechter Umbau im Bestand																							X	
Ziel: Altersgerechte Quartiersentwicklung																						X		
Wissenstransfer, Prozess und Kooperation																								
Ziel: Bündelung von Wissen und Steuerungsprozessen sowie Verstetigung von Informationsfluss																						X	X		X
Ziel: Einbindung und Austausch zu aktuellen Themen der Wohnungsmarktentwicklung																							X	
Ziel: Unterstützung der Vielfalt der Angebote durch Förderung von "Guten Beispielen"																						X	X	

	Zeitliche Priorität		
	dringend	mittel	später
Anwendung empfohlen	●	●	●
Anwendung nachrrangig	●	●	●
nicht empfohlen		●	

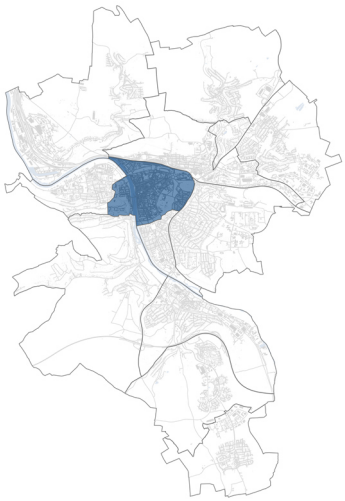
10.2 PROFILE DER STADTBEZIRKE

Im Folgenden werden die Ergebnisse der bis zum Kapitel 6 durchgeführten Analysen für die einzelnen Verwaltungseinheiten kurz in Stadtbezirksprofilen – in Text, Tabellen und Grafiken - zusammengefasst. Die Entwicklung und das Niveau verschiedener demographischer, sozialer und angebotsorientierter Indikatoren der Gesamtstadt kann mit dem jeweiligen Stadtbezirk verglichen werden. In den Texten wird nicht nur auf eine reine Darstellung abgestellt, sondern vielmehr die Entwicklungen in den Stadtbezirken bewertet, Entwicklungen miteinander in Bezug gesetzt und bewertet. Damit liegen strukturierte, anwendungsorientierte Übersichten vor, die die Spezifika der Struktur und Entwicklung der einzelnen Stadtbezirke darlegen.

Die Stadtbezirksprofile sind jeweils wie folgt gegliedert:

- **Wohnraumnachfrage**: Hier werden in Textform demographische und soziale Strukturen dargestellt und Entwicklungsprozesse erläutert.
- **Indikatorentabelle**: In der Tabelle sind für die Gesamtstadt im Vergleich zum jeweiligen Stadtbezirk demographische, soziale und angebotsorientierte Indikatoren, deren Ausprägung und Entwicklungsverlauf abgebildet. Die Einordnung in eine geringe oder stärkere Entwicklungsdynamik zwischen 2013 und 2019 (blaue, rote und gelbe Pfeile) erfolgt anhand des Mittelwertes aller Stadtbezirke. Wenn die Ausprägung des Indikators eines Stadtbezirkes über- oder unterdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt ausfällt, ist dies grün oder rosa markiert.
- **Bevölkerungsbewegungen und Altersstruktur**: Binnenwanderungssaldo, Außenwanderungssaldo und natürlicher Saldo sowie die Altersstruktur werden in Diagrammen im Vergleich zur Gesamtstadt abgebildet.
- **Wohnraumangebot**: Hier werden in Textform Wohnraumangebotsstrukturen und Entwicklungszusammenhänge beschrieben und bewertet.
- **Wohnungen nach Baualtersklassen und Zimmerzahl**: Diese Strukturen werden in Diagrammen zur gesamtstädtischen Einordnung im Vergleich zu Würzburg insgesamt abgebildet.

10.2.1 STADTBEZIRKSPROFIL: ALTSTADT



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Die Altstadt ist als Wohnort beliebt. Dies zeigt der deutliche Anstieg der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) um 4,1 % seit 2013 – deutlich stärker hat die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz (+41,7 %) zugenommen – damit war deren Anteil 2019 mit 18 % sehr hoch.
- Ursächlich für diesen Einwohnergewinn war ein positiver Außenwanderungssaldo, der den leicht negativen Binnenwanderungssaldo und die Sterbeüberschüsse ausglich. Der Gewinn durch Außenwanderung ist in den vergangenen Jahren jedoch kleiner geworden.
- Besonders beliebt ist die Altstadt bei jungen Menschen bis 30 Jahren, zu denen insbesondere Studenten gehören. Dies spiegelt sich in deren hohem Anteil am Außenwanderungsgewinn, aber auch an starker, aber etwas weniger ausgeprägten Binnenwanderungsgewinnen, wider und in einem bereits hohen Anteil junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren. Der Anteil an Familienhaushalten dagegen ist unterdurchschnittlich hoch – der Außenwanderungssaldo in dieser Gruppe war 2019 der negativste aller Stadtbezirke.
- Die Binnenwanderungsverluste lassen vermuten, dass Wohnqualität und Wohnraumangebot (qualitativ und quantitativ) nicht für alle Gruppen ausreichend sein könnten. Haushalte mittleren Alters in der Paar- oder Familienbildungsphase bis 44 Jahre ziehen oft in einen der angrenzenden zentralen Stadtbezirke. Damit verliert die Altstadt auch (potenzielle) Familien. Daneben konkurrieren Familien und Studenten – als WGs mit größerer Kaufkraft – um große Wohnungen.
- Der größte Teil der Binnenzuzüge stammt aus Grombühl, Frauenland und Sanderau.
- Nur ein kleiner Anteil der Einwohner der Altstadt sind Personen, die Bedarfsgemeinschaften angehören – dieser ist seit 2013 gesunken.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Altstadt	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	18.882	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		4	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	12%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	15.527	↗
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	93%	→
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	3%	→
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	3%	↘
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	15.930	↗
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	11,38	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

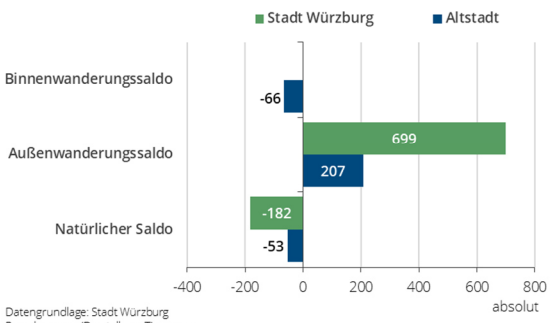
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

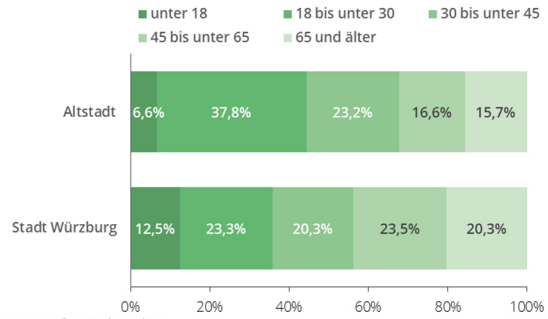
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019

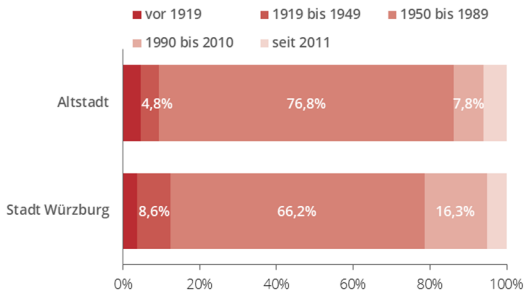


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMANGEBOT

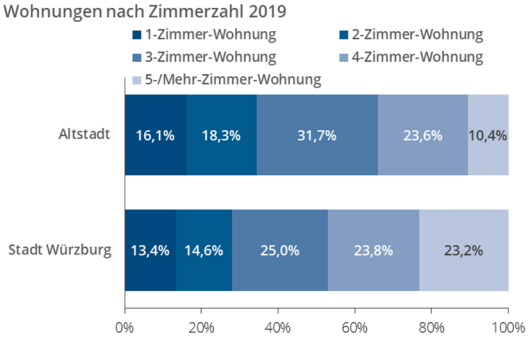
- Die Altstadt ist historischer Kern und verfügt über eine Vielzahl von Angeboten im Bereich Kultur, Freizeit und Handel. Aufgrund der starken Zerstörungen der Altstadt im Zweiten Weltkrieg, prägen heute überwiegend Gebäude, die in der Nachkriegszeit entstanden sind, das Bild der Altstadt. Entsprechend ist auch das Wohnungsangebot zu einem größeren Teil durch Grundrisse und Wohnqualitäten dieser Zeit geprägt.
- Der Wiederaufbau erfolgte auf Basis des historischen Stadtgrundrisses. Damit erhielt man auch eine ausgeprägte urbane Bebauungsdichte und teils schmale Straßenschnitte. Einige stadtbildprägende barocke Gebäude blieben erhalten - ein etwas größerer Anteil zusammenhängender historischer Gebäude lässt sich im südlichen Bereich finden.
- Aufgrund der Stärken ausgeprägter Funktionalität, einer Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen und guter Erschließung über fünf Straßenbahnlinien, jedoch auch einiger städtebaulicher Defizite, vor allem in Hauptstraßen, (Lärm, Begrünung, Bausubstanz) lassen sich hier überwiegend mittlere, zum Teil einfache Wohnlagen finden.
- Ein überdurchschnittlich großer Anteil der Wohnungen sind kleine (Miet-)Wohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnung). Dagegen ist der Anteil großer Wohnungen ab. 4 Zimmern weniger als halb so groß wie in der Gesamtstadt.
- Das Angebotsmietpreisniveau 2019 ist das höchste der Stadt und ist seit 2013 stärker als im gesamtstädtischen Durchschnitt angestiegen.
- Die Altstadt verfügt bis 2035 über ein Wohnbaupotenzial von etwa 750 Wohnungen (15 % des Gesamtwohnbaupotenzials) – ausschließlich in Mehrfamilienhäusern. Die größten potenziellen Wohnbauflächen sind das Bismarckquartier und das EON-Gelände.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



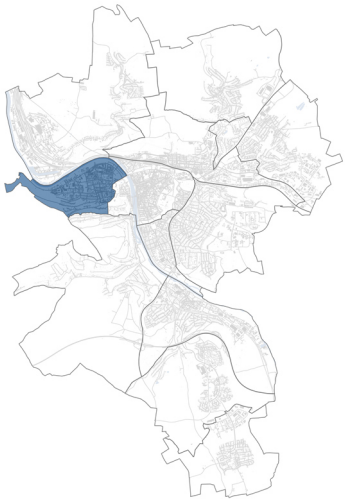
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.2 STADTBEZIRKSPROFIL: ZELLERAU



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Wie auch in den anderen zentralen Stadtbezirken ergab sich in Zellerau im Untersuchungszeitraum ein leichter Einwohnergewinn von 3,0 % (Hauptwohnsitz). Mit +28,0 % deutlich stärker stieg die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz. Ihr Anteil lag 2019 jedoch noch unterdurchschnittlich hoch (8 %). Die Haushaltezahl ist in etwa seit 2013 gleichgeblieben, was auf eine Zunahme größere Haushalte schließen lässt.
- Im Gegensatz zur Altstadt konnte Zellerau neben einem geringen Auswanderungsplus auch Binnenwanderungsgewinne erzielen – der Stadtbezirk ist also innerhalb der Stadt gefragt. Der natürliche Saldo war im Gegensatz zur Gesamtstadt relativ ausgeglichen.
- Zellerau ist bei jungen Menschen durchschnittlich beliebt – nicht ganz so sehr wie beispielsweise die Altstadt, Grombühl oder Sanderau – wenn gleich die junge Personengruppe die Hälfte der Zuzüge (sowohl Binnen- als auch Außenzuzüge) ausmacht.
- Die Altersstruktur weicht nur minimal von der Gesamtstadt ab. Hier leben etwas mehr Familien. Im Gegensatz zum städtischen Trend ist deren Anteil jedoch angestiegen.
- Die Zahl der Ausländer ist seit 2013 ebenfalls etwas gestiegen – deren Anteil ist 2019 überdurchschnittlich hoch (18 %) im Vergleich zur Gesamtstadt. Ursächlich ist die Zuwanderung von Geflüchteten, vor allem in eine vor Ort befindliche größere staatliche Asylbewerberunterkunft.
- Der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften war 2019 doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt, er ist jedoch seit 2013 deutlich gesunken.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Zellerau	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	12.027	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		6	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	18%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	7.537	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	84%	→
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	7%	↗
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	10%	↘
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	7.565	↗
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	10,55	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

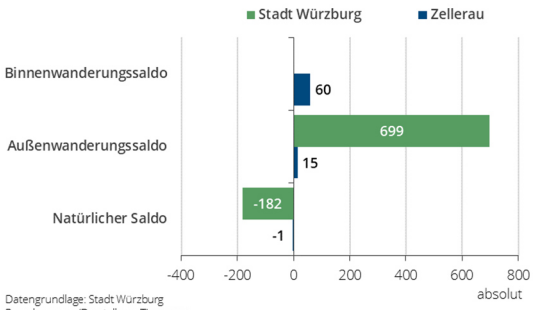
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

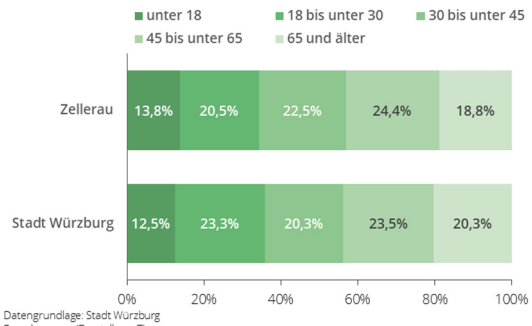
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

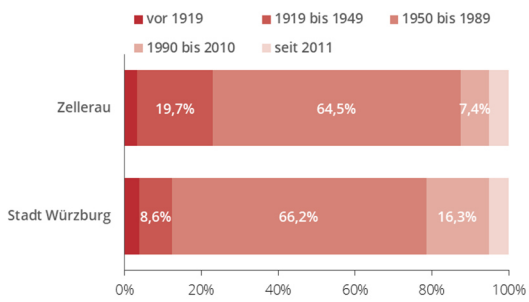
WOHNRAUMANGEBOT

- Der zentral gelegene Stadtbezirk Zellerau, mit guten Handels-, Freizeit- und Infrastrukturangebot, schließt westlich an die Altstadt am westlichen Mainufer an. Die Bebauungsstruktur ist vielfältig: von im nördlichen Teil eher gewerblich geprägten und gemischten Standorten hin zu weiter südlich überwiegender einfacher Zeilenbebauung der ehemaligen Handwerker-, Arbeiter- und Soldatenwohnungen der 1930er bis 1960er-Jahre. Im östlichen zentralen Kern existiert auch teils gründerzeitliche Bebauung.
- Es gibt es eine Zahl kleiner, nicht mehr nachfragegerechter Wohnungen. Im Süden konnten über städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen und Sanierung, Modernisierung und (Ersatz-) Neubau von Wohnungen eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes und über die Anpassung der Wohnungsbestände Attraktivität für neue Zielgruppen (Familien) erzielt werden.
- Der Stadtbezirk ist per Straßenbahn gut über eine West-Ost-Tangente an den Rest der Stadt angebunden – in Hauptstraßenbereichen ergeben sich jedoch noch größere Herausforderungen für ein attraktives Wohnumfeld (Lärm, Verschmutzung etc.).
- In Summe finden sich in Zellerau einfache Wohnlagen für verschiedene Zielgruppen mit geringen Einkommen sowie einige mittlere Wohnlagequalitäten.
- Die Zellerau verfügt über einen wesentlichen Bestand an preiswertem Mietwohnraum. In den letzten Jahren kamen jedoch Neubauten hinzu, die zu einem höheren Angebotspreisniveau als zu vermuten ist beitragen.
- In Zellerau gibt es ein Wohnbaupotenzial von etwa 250 Wohnungen – im Vergleich zu anderen Stadtbezirken relativ wenig, nur 5 % des gesamtstädtischen Potenzials. Das größte Potenzial befindet sich im Bereich der Alten Mälzerei und wird derzeit realisiert.

Besonderheiten

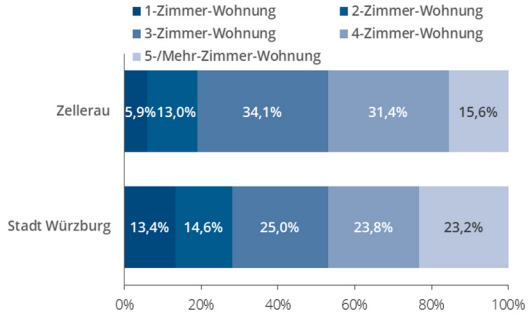
- 2006 bis 2019 war Zellerau Programmgebiet der Bund-Länder-Städtebauförderung Soziale Stadt. In diesem Rahmen konnten verschiedenste städtebauliche und soziale Verbesserungen erreicht werden. Auch das Image von Zellerau ist deutlich besser geworden.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



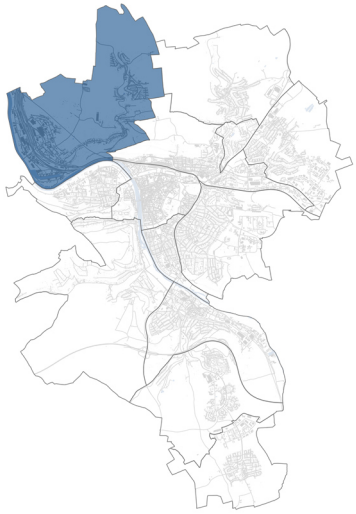
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.3 STADTBEZIRKSPROFIL: DÜRRBACHTAL



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Im Vergleich zur Stadt Würzburg kam es im Dürrbachtal nur zu einem verhaltenen Anstieg der Einwohnerzahl (+1,2 %). Die Einwohner des Stadtbezirks haben dort überwiegend ihren Hauptwohnsitz. Die Haushaltezahl ist leicht angestiegen.
- 2019 war das Dürrbachtal der Stadtbezirk mit dem stadtweit höchsten Geburtenüberschuss (+38).
- Der Anteil der Single- und 2-Personen-Haushalte ist seit 2013 deutlich angestiegen, wenngleich der Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich hoch ist. Dies ist auf die Alterung in den Einfamilienhausgebieten und auf den Zuzug Geflüchteter zurückzuführen. Zeitgleich sank der Anteil an größeren Familienhaushalten.
- Diese Haushaltsentwicklung ergibt sich unter anderem durch einen Alterungsprozess der Bewohner des Dürrbachtals: Der Anteil aller Senioren ab 65 Jahren liegt bereits leicht überdurchschnittlich. Der Anteil an Senioren über 80 Jahren ist bereits sehr hoch. Entsprechend findet bereits ein Generationswechsel im Bestand statt, der auch längerfristig anhalten wird.
- Im Rahmen der Binnenwanderung sind vor allem Familien und junge Menschen unter 30 Jahren ins Dürrbachtal gezogen – diese Personengruppen sind identisch mit den durch Außenwanderung ins Dürrbachtal gezogenen Gruppen.
- Im Dürrbachtal lebt ein leicht überdurchschnittlicher Ausländeranteil, da sich dort eine große Asylbewerberunterkunft befindet.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Dürr-bachtal	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	6.094	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		-4	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	14%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	3.130	↗
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	72%	↗
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	13%	↘
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	3%	↗
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	3.300	→
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	8,80	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

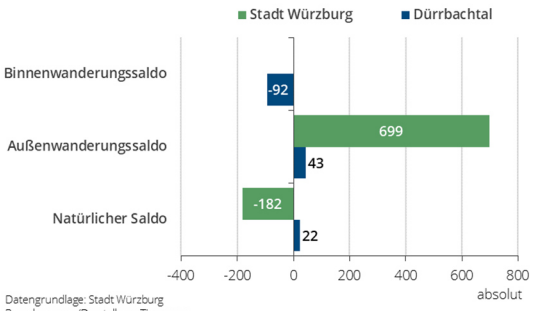
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

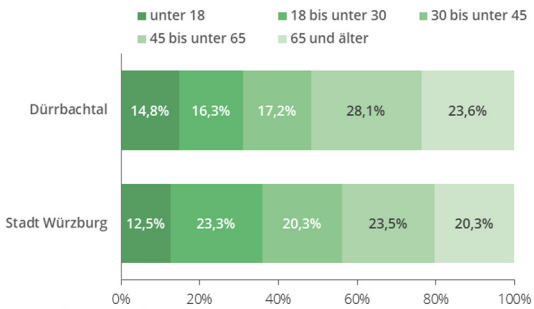
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019

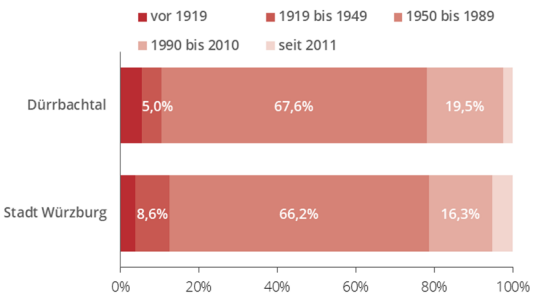


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMANGEBOT

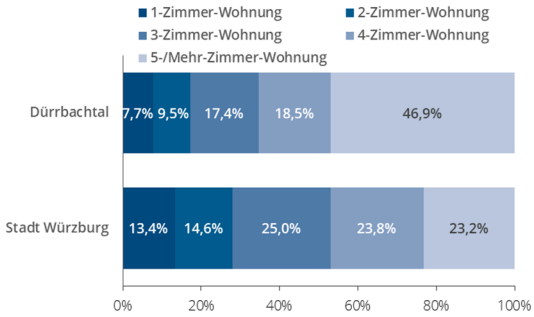
- Der Stadtbezirk Dürrbachtal erstreckt sich im Nordwesten entlang des namensgebenden Dürrbachs, in Tal und in Hanglagen. Die südwestliche Grenze ist der Main. Als 1976 eingemeindete Ortsteile verfügen Unterdürrbach und Oberdürrbach über eigene historisch-vorkriegsgeprägte Ortskerne mit nur wenigen Handels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangeboten. Eine über den Bus hinausgehende öffentliche Verkehrsanbindung besteht nicht.
- An diese Kerne schließen fast durchgängig Einfamilienhausbestände der direkten Nachkriegszeit und der 1960er und 1970er-Jahre an, die kaum noch Baulücken aufweisen. Die oberen Hanglagen sind über die vorhandene Erschließung schlecht zu erreichen.
- Die Bebauung mit fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser ist Resultat von Suburbanisierungsprozessen der Nachkriegszeit.
- Die meisten Wohnlagen sind aufgrund ihrer Anbindung, Erschließung und Bebauung als einfache bis mittlere Wohnlagen für das Einfamilienhaussegment zu bewerten.
- Die wenigen Mietwohnbestände im Stadtbezirk gehören überwiegend dem preiswerten Geschosswohnungsbausegment an.
- Aktuell gibt es im Dürrbachtal nur geringes Wohnungsbaupotenzial.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



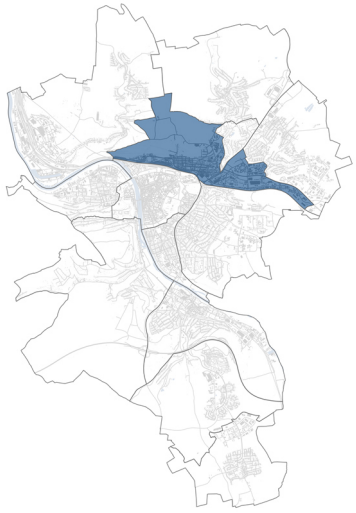
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.4 STADTBEZIRKSPROFIL: GROMBÜHL



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Der Stadtbezirk Grombühl ist beliebter, zentraler Wohnstandort für junge Menschen mit geringeren Einkommen, ausländische Bevölkerung und junge Mitarbeiter des Klinikums – dennoch hat Grombühl seit 2013 im Gegensatz zur Gesamtstadt an Einwohnern mit Hauptwohnsitz (HW) verloren. Ursache sind Binnenwegzüge.
- Der Anteil an Nebenwohnsitzen (NW) (16 %) ist hoch. Dies ist auf die große Zahl der zugezogenen Studentenhaushalte zurückzuführen. Die Zahl der Nebenwohnsitze steigt seit 2013 zwar, jedoch weniger stark als in der gesamten Stadt.
- Entsprechend jung ist der Bezirk - weit über die Hälfte der Einwohner ist bis 44 Jahre alt. Aufgrund der Altersstruktur - und des großen Angebots an kleinen Wohnungen - lebt hier ein sehr hoher Anteil an statistischen 1- und 2-Personen-Haushalten. Davon ein Großteil in WGs und Studentenwohnheimen.
- Es lässt sich 2019 eine typische ausbildungs- und studienbedingte Dynamik im Umzugsverhalten erkennen: Der Zuzug von 18- bis 29-Jährigen ist auch Schwerpunkt der Außenwanderung – in fast allen anderen Altersgruppen war der Saldo negativ. Durch Binnenwanderung verliert der Stadtteil allerdings in Summe – offenbar sind Wohnqualität und Wohnraumangebot (qualitativ und quantitativ) nicht ausreichend. Junge Haushalte bis 44 Jahre ziehen oft in einen der angrenzenden zentralen Stadtbezirke. Grombühl verliert damit auch Familien. Daneben konkurrieren Familien und Studenten, als WGs mit größerer Kaufkraft, um große Wohnungen.
- Binnenzuziehende stammen überwiegend aus der Altstadt.
- Die Sozialstruktur in Grombühl verändert sich: Seit 2013 ist die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosen zurückgegangen – deutlich stärker als in der Gesamtstadt und den meisten anderen Stadtbezirken. Dennoch ist sie überdurchschnittlich hoch.
- Der Anteil an Ausländern ist im Vergleich zur Gesamtstadt hoch. Der Stadtbezirk ist beliebt als Ankunftsquartier für Ausländer verschiedener Staatsangehörigkeiten und Kulturen.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Grombühl	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↘	8.596	↘
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		-5	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	21%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	6.496	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	92%	→
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	4%	↘
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	7%	↘
Wohnungsbestand 2019	86.470	↘	7.195	→
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	10,00	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

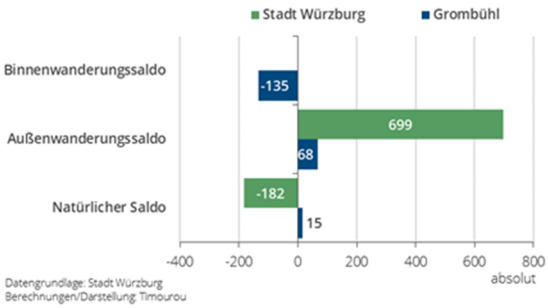
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

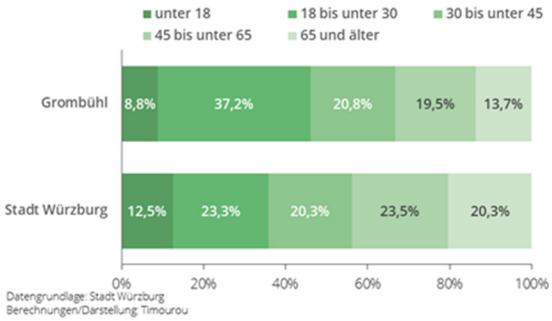
schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



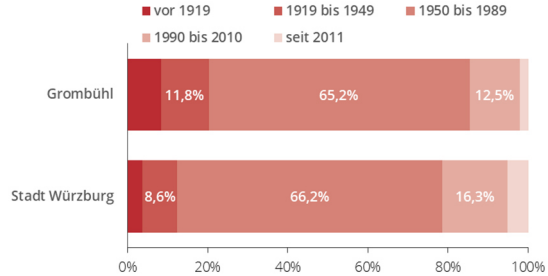
Altersstruktur 2019



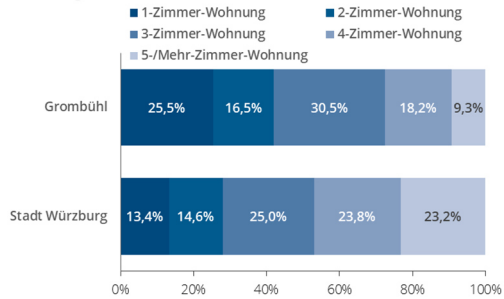
WOHNRAUMANGEBOT

- Im durch 4- bis 5-geschossige Mehrfamilienhausbebauung dominierten, verdichteten und zentral gelegen Grombühl erfolgten in vergangenen Jahren Aufwertungen einiger Standorte, vor allem hinsichtlich der städtebaulichen Qualität. Dennoch sind die meisten Wohnlagen einfach, teils gibt es auch mittlere Wohnlagen. Parallel dazu ergaben sich Mietpreissteigerungen.
- Der größte Teil der Wohnungen in Grombühl entstand zwischen 1950 und 1989. Ein Teil der Wohnungen entspricht heute nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohnraum. Weiterhin gibt es einen überdurchschnittlich hohen, wenn auch kleinen Anteil an Altbauwohnungen der Gründerzeit.
- Das Wohnungsangebot in Grombühl wird von einem überdurchschnittlich hohen 1- und 2-Zimmer-Wohnungsanteil geprägt – unter anderem durch eine hohe Zahl Studentenappartements. Größere Wohnungen ab 4 Zimmern dagegen gibt es weniger.
- Die Mieten werden vor allem durch die studentische Prägung nach oben getrieben – WGs haben eine höhere Wohnkaufkraft als Familien und kleine neue errichtete Studentenappartements mit hohen Quadratmetermieten tragen ebenfalls zur Preissteigerung bei.
- Grombühl verfügt über Wohnungen überwiegend des einfachen, in sanierten, modernen Beständen teilweise mittleren Marktsegmentes, je nach Lage und Zustand der Wohnungen. An vielen Standorten ist die hohe Verkehrsbelastung ein Wohnlagennachteil.
- In Grombühl besteht ein Gesamt-Wohnbaupotenzial für etwa 600 Wohnungen (13 % des Potenzials der Stadt), fast nur für Mehrfamilienhauswohnungen. Der größte Teil könnte als Mikroappartements[49] und im Bereich der Faulenbergkaserne entstehen. Letztgenannte Konversionsfläche wurde 2014 ins Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Damit bestehen zwar umfangreiche Fördermöglichkeiten – die Eignung für Wohnungsbau aber ist beschränkt.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019

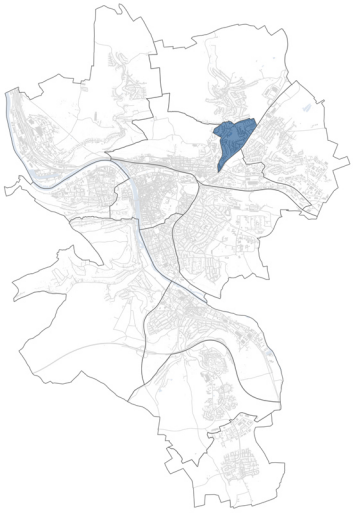


Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



[49] 300 Mikroappartements befinden sich derzeit im Bau. Qualitativ handelt es sich bei dem Wohnungstyp nicht um eine für den Wohnungsmarkt erforderliche Art Wohnungen.

10.2.5 STADTBEZIRKSPROFIL: LINDLEINSMÜHLE



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) hat sich seit 2013 etwas stärker als in der Gesamtstadt erhöht (+3,1 %) – Nebenwohnsitze gibt es im Vergleich zu anderen Stadtbezirken wenige, die Zahl hat sich nur unterdurchschnittlich stark erhöht.
- Das Einwohnerwachstum der letzten Jahre ergab sich überwiegend durch ein Plus aus innerstädtischer Wanderung, kaum durch ein Außenwanderungsplus. Das Wanderungsplus konnte den überdurchschnittlich hohen Sterbeüberschuss ausgleichen.
- Dabei ist zu beachten, dass die Wanderungsdynamik in Lindleinsmühle deutlich geringer ausfällt als in der Gesamtstadt. Deswegen ist der Anteil des Zuzugs von Senioren – auch aus dem Würzburger Umland – relativ hoch. Wesentlicher Grund dürfte eine große Senioreneinrichtung sein.
- Diese ist auch eine Ursache für den sehr hohen Anteil an Senioren über 80 Jahren auf, aber auch darüber hinaus leben viel (hochaltrige) Senioren in Lindleinsmühle. Dies führt derzeit zu einem Generationswechsel in einigen Quartieren.
- Ausländer, vor allem Familien, sind eine weitere große Bewohnergruppe: 19 % sind nichtdeutscher Herkunft. Der Anteil hat sich seit 2013 moderat vergrößert (+35 %). Deutlich überdurchschnittlich ist der Anteil an Einwohnern aus europäischen Nicht-EU-Ländern und der ehemaligen Sowjetunion. Auch der Anteil an Deutschen mit Migrationshintergrund – vor allem Russlanddeutsche – liegt mit 34 % deutlich höher als im Rest der Stadt.
- Aufgrund des preiswerten Wohnungsbestandes lebt eine Vielzahl an Haushalten mit geringeren Einkommen im Stadtbezirk. Der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften ist überdurchschnittlich hoch. Im Gegensatz zur Gesamtstadt hat sich diese Zahl nicht positiv entwickelt und ist konstant geblieben.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Lindleinsmühle	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	5.050	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		4	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	19%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	2.473	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	74%	↗
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	14%	↗
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	9%	→
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	2.355	→
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	9,28***	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019 ***geringe Fallzahl

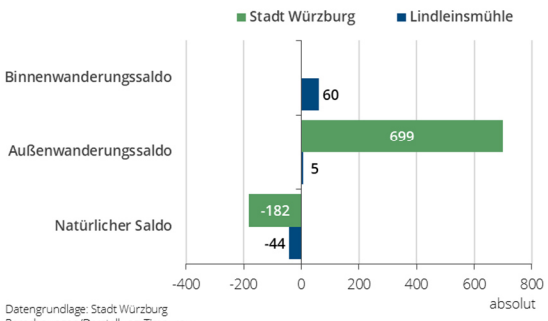
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

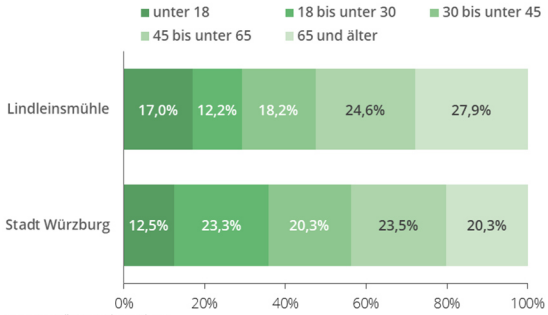
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

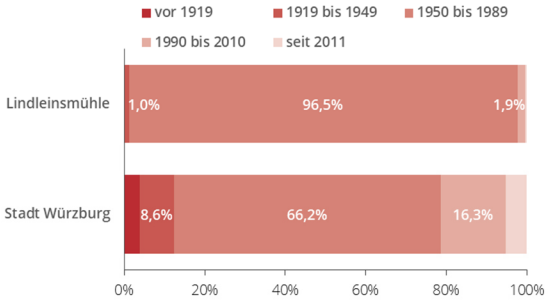
WOHNRAUMANGEBOT

- Lindleinsmühle entstand 1960 bis 1989 als geplante Siedlung und verfügt über umfangreiche, teils hochgeschossige Mietwohnungsbestände und auch über große Einfamilienhausgebiete. Der südliche Quartierskern der städtebaulichen Anlage der 1970er liegt überwiegend in begrünter, teils abschüssiger Tallage der Pleichach und wird von lärm- und abgasintensiven Hauptverkehrsstraßen umgeben oder zerschnitten. Die Siedlung ist mit Bus erreichbar.
- Nördlich angrenzend, vielfach an Hängen, befinden sich später entstandene Mehrfamilienhäuser, jedoch überwiegen Einzel- und Reihenhäuser verschiedener Baualter ab 1960, die einen starken städtebaulichen und sozialräumlichen Kontrast bilden.
- Handels- und Dienstleistungsangebote sind ausbaufähig. Kulturelle Angebote gibt es wenige.
- Sowohl die Einfamilienhaus- als auch die Mehrfamilienhauswohnlagen sind überwiegend einfach. Die Größenstruktur der Wohnungen weicht deutlich von der der Gesamtstadt ab: Hier gibt es überwiegend große Wohnungen: Fast 70 % der vorhandenen Wohnungen sind 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Die Struktur ergibt sich aus der beschriebenen Mischung an Gebäuden. Kleinere Wohnungen befinden sich überwiegend in der in den 1960er-Jahren entstandenen Neubau-Siedlung, machen aber einen kleineren Anteil aus.
- Lindleinsmühle ist von großer gesamtstädtischer Bedeutung als Ort für preiswertes Wohnen. Die Bestandsmieten sind die niedrigsten stadtweit und auch das Niveau der Angebotsmieten liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen, ist allerdings – wenn auch weniger stark – in den letzten Jahren angestiegen. Lindleinsmühle übernimmt als preiswerter Wohnstandort eine wichtige Versorgungsfunktion für einkommensschwache Haushalte.
- Der Stadtbezirk verfügt noch über ein geringfügiges Wohnbaupotenzial (70 Mehrfamilienhauswohnungen) als Nachverdichtung (Bayernstraße).

Besonderheiten

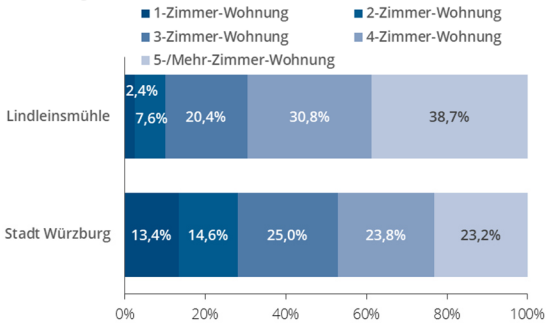
- Seit 2015 ist Lindleinsmühle Kulisse des Bund-Länder-Programmes „Soziale Stadt“, seit 2017 „Zukunft Stadtgrün“. Es wurde mit baulich-sozialen Verbesserungen viel erreicht.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



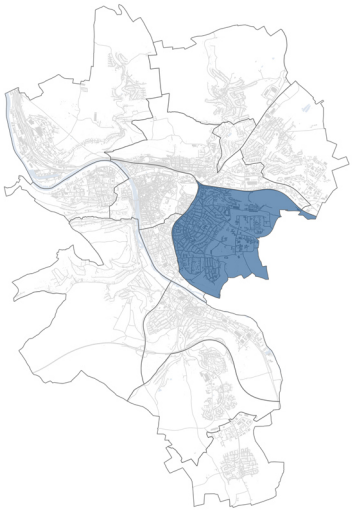
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.6 STADTBEZIRKSPROFIL: FRAUENLAND



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Im Stadtbezirk Frauenland hat sich seit 2013 ein starkes, weit über dem städtischen Durchschnitt liegendes Einwohnerwachstum um 10,7 % ergeben. Auch die Zahl der Nebenwohnsitze ist mit +25 % weiter stark angestiegen. Der Anteil lag 2019 bei hohen 16 %.
- Die Ursache des Anstieges ist zum einen die allgemeine Beliebtheit des Stadtbezirkes, zum anderen die Entstehung einer Vielzahl neuer Wohnungen im Hubland. Damit ergaben sich ein hoher positiver Außenwanderungssaldo und zusätzlich ein kleinerer Binnenwanderungsgewinn. Dadurch, dass die Altersstruktur ausgeglichen ist, resultierte ein sehr kleiner Sterbeüberschuss, den die Wanderungsgewinne deutlich übertreffen.
- Vor allem auf die Binnenumzüge hat die Entstehung des neuen Quartiers starken Einfluss: Etwa ein Viertel aller Binnenumzüge 2019, die zum Ziel das Frauenland hatten, gingen ins Hubland - wesentlich stärker auf den gesamten Stadtbezirk verteilten sich die Außenzuzüge.
- Sowohl durch Binnen- als auch durch Außenzuzüge sind überdurchschnittlich viele bis 30-Jährige Studenten, Mitarbeiter von der Universität und angrenzenden Einrichtungen etc. in einer Vorphase der Familienbildung zugezogen – dagegen waren es unterdurchschnittlich wenige Haushalte, die mit Kindern nach Frauenland kamen.
- Die Alters- und Sozialstruktur im Frauenland weist im Vergleich keine Besonderheiten auf.
- In südlichen und östlichen, durch Einfamilienhausbebauung geprägten Teilen des Stadtbezirkes ergibt sich ein zunehmender Anteil an Einwohnern, die über 80 Jahre alt sind. Dies führt mittelfristig zu einem Generationswechsel im Stadtbezirk, der sich aber aufgrund der Beliebtheit ohne weitere Handlungsnotwendigkeiten vollziehen dürfte.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Frauenland	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	19.338	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		14	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	13%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	12.865	↗
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	85%	→
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	7%	→
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	3%	↘
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	14.038	↗
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	11,34***	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019 ***geringe Fallzahl

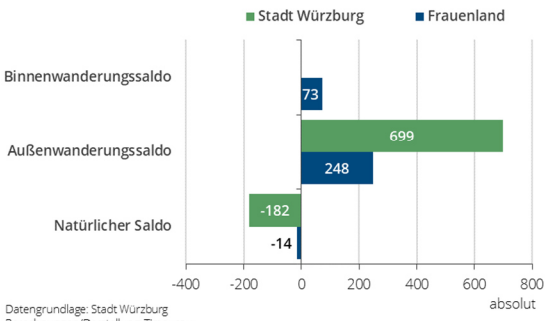
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

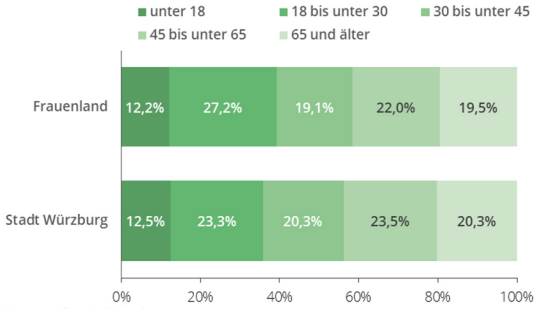
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019

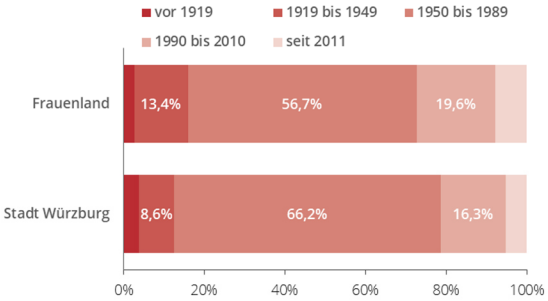


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMANGEBOT

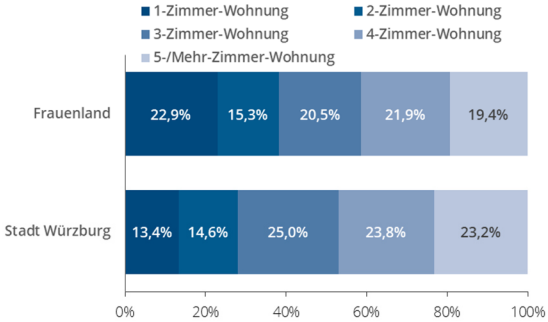
- Das östlich der Altstadt gelegene Frauenland wird von einem vergleichsweise großen Ein- und Zweifamilienhausbestand geprägt, der sich an einen dichter bebauten Kernbereich im Westen des Stadtbezirkes anschließt. Dieser nordwestliche Kern umfasst viele Mehrfamilienhäuser und Villen und weist in Teilbereichen eine stärkere gründerzeitliche Prägung auf. Den südlichen Teilbereich prägen vor allem gepflegte 1920er und 1930er-Jahre Siedlungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Villen und wenigen kleinteiligen Geschossbauten. Östliche Randgebiete werden vor allem von späterer Bebauung ab den 1950er in individueller Bebauung dominiert.
- Dahinter fügt sich in nordöstlicher Lage das neue Quartier Hubland an, mit einer neu entstehenden Mischung aus verdichteter Einfamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhäusern. Die Quartiere IV und V und VI befinden sich in der Vergabe und Umsetzung.
- Derzeit laufen Vorbereitungen, das Hubland und Frauenland mit einer West-Ost-Straßenbahnverbindung an die bestehende Stadt anzubinden.
- Das Frauenland verfügt über viele mittlere und auch gute Wohnlagen sowohl des Ein- als auch des Mehrfamilienhaussegmentes.
- Die Wohnungsgrößenstruktur weicht in Frauenland etwas von der der Gesamtstadt ab: Der Anteil an sehr kleinen Wohnungen mit einem Zimmer ist wesentlich größer als in der Gesamtstadt. Der Anteil an Mehrzimmerwohnungen ab drei Zimmer etwas kleiner.
- Die Villenlagen des Südens sowie das Hubland tragen zu einem entsprechend überdurchschnittlich hohen Mietpreisniveau bei. Das Angebotsmietpreisniveau hat sich seit 2013 im städtischen Durchschnitt deutlich erhöht und der Markt weiter angespannt.
- Frauenland ist ein beliebter Stadtbezirk mit vielen attraktiven guten Wohnlagen.
- Das größte städtische Wohnbaupotenzial – 22 % des gesamtstädtischen Potenzials - liegt im Frauenland (etwa 1.050 Wohnungen). Fast alle Potenziale betreffen das Hubland. Die Konversionsfläche wurde 2014 ins Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Damit bestehen umfangreiche Fördermöglichkeiten.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



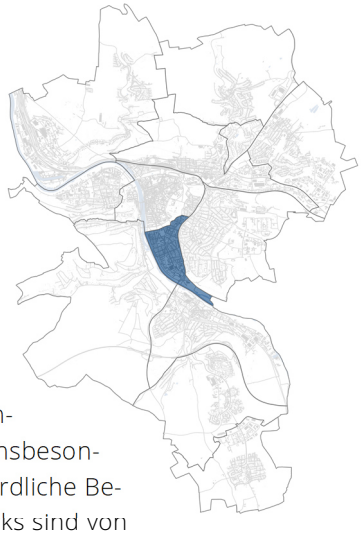
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.7 STADTBEZIRKSPROFIL: SANDERAU



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Seit 2013 ist die Einwohnerentwicklung (HW) in Sanderau konstant bis leicht sinkend (-0,6 %). Überdurchschnittlich stark dagegen fiel der Anstieg der Zahl der Nebenwohnsitze aus (+29 %). Deren Anteil an der Zahl wohnberechtigten Haushalte lag 2019 bei hohen 14 %.
- Trotz Einwohnerrückgangs ist die Zahl der Haushalte angestiegen. Ursache dafür ist der Trend, bevorzugt allein zu leben - vor allem bei jungen Menschen, bei denen Sanderau besonders gefragt ist.
- Entsprechend überdurchschnittlich hoch ist der Anteil an jungen Einwohnern zwischen 18 bis unter 30 Jahren sowie der anschließenden Altersgruppe bis 45 Jahre, wenn auch weniger stark ausgeprägt. Der Kinderanteil ist jedoch unterdurchschnittlich hoch, sodass davon ausgegangen werden kann, dass eher junge kinderlose Singles und Paare in Sanderau leben. Ältere Einwohner zwischen 45 und 65 sind weniger stark vertreten.
- Sanderaus Einwohnerverluste resultieren überwiegend aus Sterbeüberschüssen, die nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden konnten. Ursache dafür ist eine sehr große Zahl an Senioreneinrichtungen (mit 606 Plätzen) auf Sanderaus verhältnismäßig kleiner Fläche. Dadurch erklärt sich auch der leicht erhöhte Anteil an Senioren ab 65 Jahren. Jenseits der Heimbewohner ist der Seniorenanteil an der Wohnbevölkerung deutlich unterdurchschnittlich. Insbesondere zentrale und nördliche Bereiche des Stadtbezirks sind von Studenten geprägt, südlich steigt der Anteil an Familien und älteren Menschen.
- Der sich 2019 ergebene positive Außenwanderungssaldo ergab sich ausschließlich durch die Wanderungsgewinne bei 18- bis 30-Jährigen. Zuzüge wurden zu 70 % von dieser Altersgruppe dominiert. Im Rahmen innerstädtischer Zuzüge erzielte der Stadtbezirk keine Gewinne. Zuzüge fanden ebenfalls durch die gleiche Altersgruppe statt, etwas stärker auch bei 45-Jährigen.
- Auffällig sind niedrige Anteile an Personen in Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosen, welcher weiter gesunken sind. Hintergrund ist – neben positiven Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt – der große Anteil an jungen Menschen in Ausbildung und Studium.

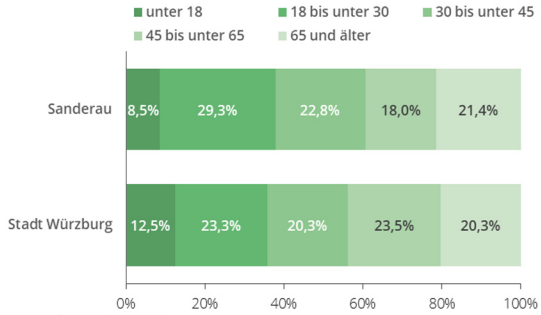
Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Sanderau	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	13.623	→
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		-3	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	9%	↗
Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund 2019	16%	→	11%	→
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	9.866	↗
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	90%	→
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	4%	→
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	2%	↘
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	10.233	↗
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	11,17	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

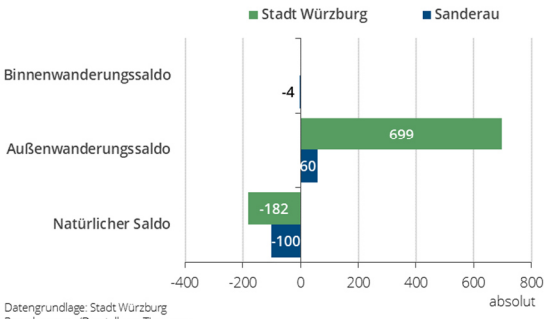
starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg
schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang
stagnierend

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019

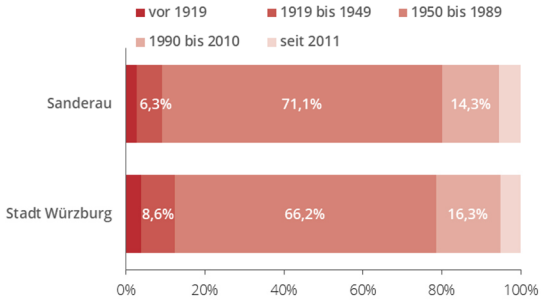


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMANGEBOT

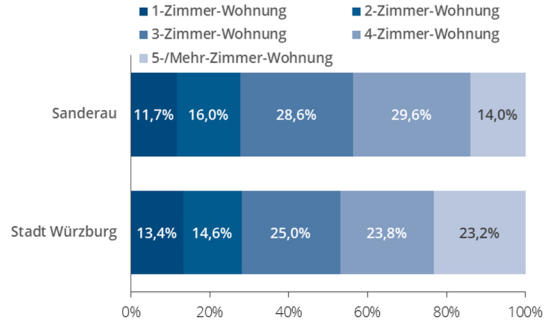
- Der zentral gelegene Stadtbezirk Sanderau schließt südlich an die Altstadt mit etwas stärker gründerzeitlich geprägter Bebauung sowie Nachkriegs-Wiederaufbau überwiegend in Geschossbauweise (Blockrandbebauung) an. Das Gros der Wohnungen entstand ist zwischen 1950 bis 1989 entstanden.
- Nördlich befindet sich auch der Kern mit vielen Handels- und Dienstleistungsangeboten. Der städtebauliche Grundriss ist in zentraleren Lagen an engeren gründerzeitlichen Grundrissen orientiert.
- Insbesondere im südlichen Teil von Sanderau dominiert größere Zeilenbebauung der 1970er bis 1980er-Jahre, und einige Hochhäuser, großzügig eingebettet in ein gepflegtes und grünes, offenes Wohnumfeld.
- Insgesamt entspricht die Wohnungsstruktur hinsichtlich des Alters als auch der Wohnungsgrößen weitgehend der der der Gesamtstadt. In Sanderau gibt es jedoch aufgrund der starken Prägung durch Mehrfamilienhäuser wesentlich weniger sehr große Wohnungen ab fünf Zimmern.
- Viele Wohngebäude sind saniert oder zumindest in sehr gepflegtem Zustand.
- Das Angebotsmietpreisniveau in Sanderau liegt deutlich über dem der Gesamtstadt und ist seit 2013 weiter angestiegen – ähnlich wie in der Gesamtstadt. Damit spannt sich der Wohnungsmarkt dort weiter an.
- Hinzu kommen Lagevorteile insbesondere mit dem westlich angrenzenden Landschaftsraum Mainaue. Entsprechend machen Sanderau vor allem mittlere bis gute Lagen aus.
- Lediglich 4 % des gesamtstädtischen Wohnbaupotenzials befindet sich mit etwa 200 Mehrfamilienhauswohnungen in Sanderau. Beim größten Teil der Wohnungen handelt es sich um die Wohnanlage „Lichtblick“ in der südlichen Sanderau.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



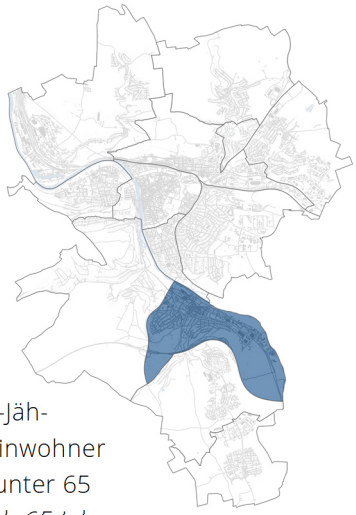
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.8 STADTBEZIRKSPROFIL: HEIDINGSFELD



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Die Einwohnerzahl (HW) Heidingsfelds ist seit 2013 stagnierend (-0,2 %). Dennoch stieg die Zahl der Haushalte aufgrund von Singularisierungsprozessen leicht an. Davon sind überdurchschnittlich viele Haushalte Familien – dieser Anteil ist jedoch seit 2013 gesunken.
- Die Stagnation der Einwohnerzahl entsteht dadurch, dass in Heidingsfeld ein Binnenwanderungsplus und leichte Außenwanderungsgewinne erzielt werden, die den Sterbeüberschuss fast ausgleichen.
- Von über die Stadtgrenzen hinweg Zuziehenden wird Heidingsfeld – im Vergleich zu anderen Stadtbezirken – stärker von Familien und Erwachsenen ab 45 Jahren nachgefragt. Aber auch hier machen 18- bis unter 30-Jährige den größten Anteil an den Zuzügen aus. Bei den Binnenzuzügen hingegen zeigt sich bei den Familien ein unterdurchschnittlicher Anteil an den Zuzügen.
- Die Altersstruktur der Einwohner weicht etwas von der der Gesamtstadt ab: In Heidingsfeld leben unterdurchschnittlich viele 18- bis unter 30-Jährige, dagegen mehr Einwohner mit Familien (45- bis unter 65 Jahre) und Senioren ab 65 Jahren. Dieser erhöhte Anteil wird jedoch durch die Konzentration von Senioren in einem größeren Seniorenheim beeinflusst.
- Die Sozialstruktur Heidingsfeld ist eher durchschnittlich. Die leicht rückläufige Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften und eine positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zeigen eine weitere leichte Verbesserung.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Heidingsfeld	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	10.408	→
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		1	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	11%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	5.764	↗
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	78%	↗
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	10%	↘
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	6%	→
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	5.889	→
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	9,61	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

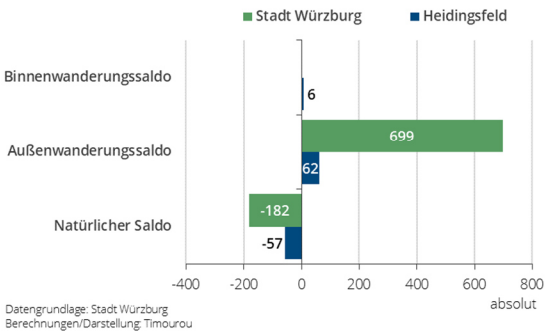
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

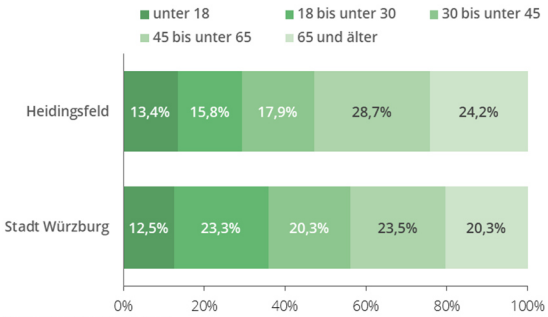
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

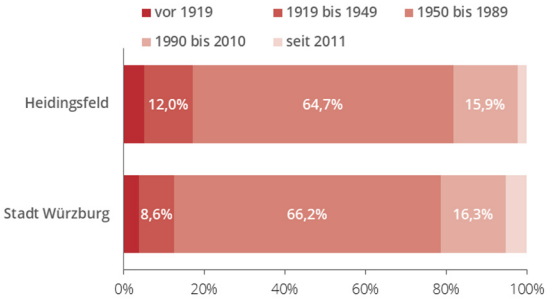
WOHNRAUMANGEBOT

- Der Stadtbezirk Heidingsfeld befindet sich südlich der zentralen Stadtbereiche am westlichen Main-Ufer. Die nördlichen Bereiche sind geprägt von einem umfangreichen Verkehrskreuz aus Hochstraße, Straßenbahn- und Zugtrasse. In diesen Bereichen sind die Wohnlagen in ihrem Ortsbild und durch Lärm beeinflusst – aber gut angebunden. Der nördliche und nordöstliche Teil wird überwiegend von Mischgebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern der 1950er bis 1970er-Jahre und größeren Gewerbegebieten geprägt. Dazwischen (nordöstlich) befindet sich der historische Ortskern mit teils zusammenhängender Altbaustruktur und einem guten Angebot an Handel und Dienstleistungen. Südlich dominiert gibt es verdichtete Ein- und Zweifamilienhausbebauung der Nachkriegszeit und neuerer Jahrgänge.
- Die Wohnungsstruktur nach Baualter entspricht in etwa dem Durchschnitt der Gesamtstadt, mit etwas mehr Vorkriegsanteil.
- In Heidingsfeld mit einer Vielzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es auch einen entsprechend überdurchschnittlich großen Anteil an großen Wohnungen und weniger kleine Wohnungen.
- Das Angebotsmietpreisniveau liegt unter dem der Gesamtstadt und ist seit 2013 zwar deutlich, aber unterdurchschnittlich stark angestiegen.
- Vor allem im nördlichen Teil überwiegen einfache Lagen, vor allem im Umfeld der Hauptstraßen und des Verkehrskreuzes. Die übrigen Quartiere können meist als mittlere Wohnlagen eingestuft werden.
- Das Wohnbaupotenzial in Heidingsfeld liegt bei etwa 450 Wohnungen. Mit Abstand die meisten Wohnungen könnten perspektivisch auf der Fläche Herieden bis 2035 entstehen – sowohl in Eigenheimen als auch in Mehrfamilienhäusern.

Besonderheiten

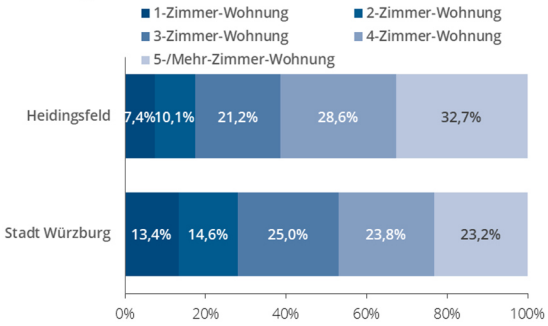
- Seit 2014 ist der Ortskern Gebietskulisse des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Damit können hier auf Basis eines I-SEKs verschiedene bauliche und funktionale Maßnahmen verstärkt unterstützt werden.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



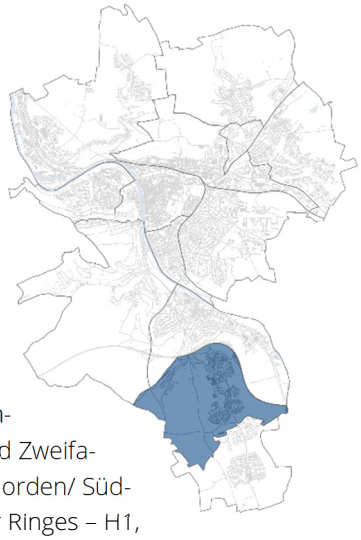
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.9 STADTBEZIRKSPROFIL: HEUCHELHOF



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Seit 2013 hat Heuchelhof 2,2 % der Einwohner verloren. Er ist der einzige Stadtbezirk, in dem die Entwicklung der Einwohnerzahl negativ verlief. Ursache waren Verluste sowohl bei Binnen- als auch Außenwanderung. Es ergab sich eine leichte Haushaltszunahme aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses.
- Die Außenwanderungsverluste waren gering, zogen sich aber über alle Altersgruppen mit erhöhtem Verlust an jungen Einwohnern bis 45 Jahren. Wenngleich junge Menschen die größte Zuzugsgruppe waren (wie überall in der Stadt), so lagen die Anteile Zuziehender bei Personen im Familienalter im Vergleich zu anderen Stadtbezirken am höchsten. Aus Heuchelhof in eine andere Stadt fortgezogen sind im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken viele Familien mit älterem Oberhaupt und Senioren ab 65 Jahren. Zuziehende im Rahmen der Binnenwanderung waren im Vergleich unterdurchschnittlich viele Familien, wenngleich sie neben jungen Erwachsenen die größte Zuzugsgruppe ausmachten.
- In Heuchelhof leben überdurchschnittlich viele Familien, bei denen aufgrund ihres gehobenen Alters vom Auszug der Kinder auszugehen ist. Der Anteil an Senioren ab 65 Jahren ist erhöht – auch der Anteil der Einwohner über 80 Jahren ist auffällig hoch. Aufgrund der Altersstruktur ist von einem anhaltenden Generationswechsel und frei werdenden Häusern auszugehen. Diese Entwicklungen betreffen aktuell vor allem die Anfang der 1970er-Jahre bezogene zusammenhängende Ein- und Zweifamilienausbebauung (Norden/ Südosten des Straßburger Ringes – H1, abgeschwächt auch Madrider Ring).
- Im Gegensatz zu allen anderen Stadtbezirken entwickelte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von niedrigem Niveau ausgehend nur geringfügig positiv, der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften in der Einwohnerschaft stagnierte auf einem Niveau, das mehr als doppelt so hoch ist wie in der Gesamtstadt. Dagegen sank die Zahl der Arbeitslosen deutlich.
- Der Anteil an Ausländern war 2019 im Vergleich zur Gesamtstadt mit 17 % überdurchschnittlich hoch und ist deutlich angestiegen. Dazu beigetragen hat unter anderem eine bis 2018 genutzte Asylbewerberunterkunft. In Heuchelhof lebt auch ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Deutschen mit Migrationshintergrund (46 %), darunter viele aus der ehemaligen Russischen Föderation.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Heuchel-Hof	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	9.688	↘
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		-3	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	17%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	4.690	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	71%	↗
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	14%	↘
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	12%	→
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	5.162	→
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	9,74***	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019 ***geringe Fallzahl

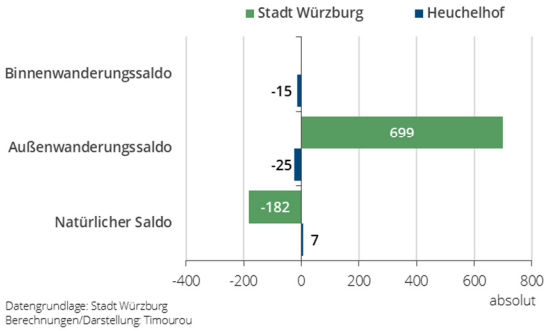
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

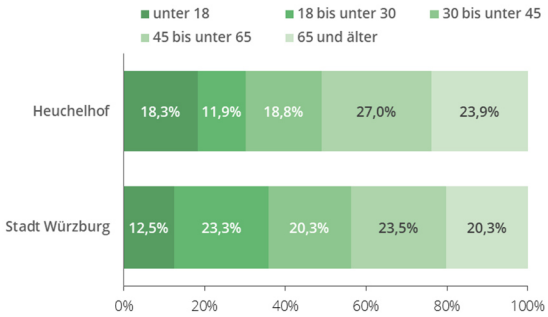
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

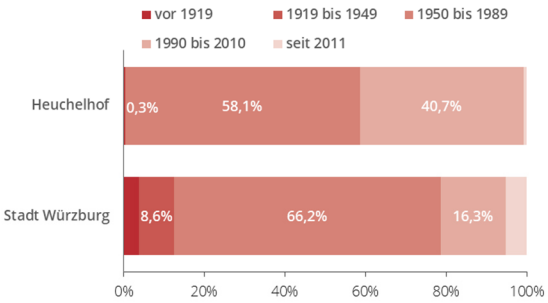
WOHNRAUMANGEBOT

- Heuchelhof wurde mit eigenen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, sozialer Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen angelegt und befindet sich in Randlage, ist aber per Straßenbahn gut angebunden.
- Heuchelhof entstand zu Beginn der 1970er-Jahre, im ersten Bauabschnitt (H1 um Straßburger Ring) nördlich an den Bezirk Heidingsfeld angrenzend, als eine dichte Großsiedlung mit vielen Mehrfamilienhäusern, teils Punkthochhäuser und in vielfältigen Bauformen. Umliegend sind einfache Ein- und Zweifamilien- und Reihenhäuser oft in Bungalowform angeordnet. Die Wohnlagen im ältesten Quartier Heuchelhofs sind eher einfach.
- Die südlichen Baugebiete entwickelten sich bis in die 1990er-Jahre hinein. Die Anlagen weisen eine lockerere städtebauliche Struktur auf mit auf der einen Seite Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehenden Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauweisen und auf der anderen Seite mit mehrgeschossigen Mietwohnungen. Heuchelhof verfügt aufgrund seiner baulichen Struktur über einen großen Bestand an 5- und Mehr-Zimmerwohnungen. Hier finden sich einfache, zum Teil mittlere Wohnlagen.
- Heuchelhof ist ein preiswerter Mietwohnstandort – das durchschnittliche Angebotsmietpreisniveau ist unterdurchschnittlich.[50] Aber auch hier ist der durchschnittliche Angebotsmietpreis angestiegen. Heuchelhof übernimmt als preiswerter Wohnstandort eine wichtige Versorgungsfunktion für einkommensschwache Haushalte und im preiswerten Einfamilienhaussegment.
- Am Heuchelhof gibt es geringe Wohnbaupotenziale von etwa 20 Häusern.

Besonderheiten

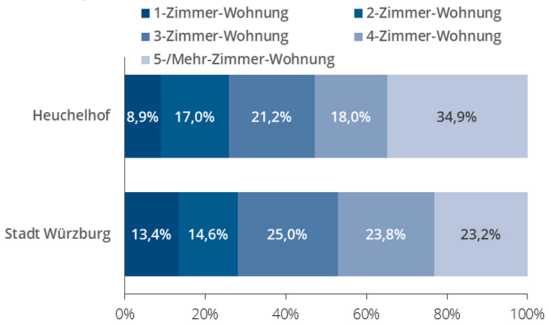
- Bis 2010 war Heuchelhof H1 Gebietskulisse des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“. Es wurden hier städtebauliche, funktionale und soziale Maßnahmen finanziell unterstützt.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

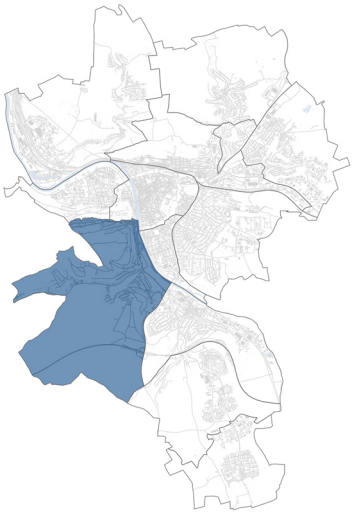
Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

[50] Die Analyse umfasst allerdings nur eine geringe Fallzahl mit Schwerpunkt privater Bestände.

10.2.10 STADTBEZIRKSPROFIL: STEINBACHTAL



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Im Stadtbezirk wuchs die Einwohnerzahl (HW) seit 2013 um 2,9 %.
- Ursächlich für das leichte Wachstum waren Wanderungsgewinne aus Außenwanderung, ausschließlich durch einen positiven Saldo bei Familien und leichte Geburtenüberschüsse. Die Zahl der Haushalte stagnierte.
- Zuziehende waren vor allem junge Menschen bis 30 Jahre, wenngleich der Anteil im Vergleich zu anderen Stadtbezirken unterdurchschnittlich ausfiel und Menschen im Familienalter. Junge Erwachsene innerhalb der Stadt zogen deutlich weniger zu, mehr dagegen Menschen im Familiengründungsalter.
- Deutlich angestiegen ist seit 2013 der Anteil an Kindern, deren Anteil liegt immerhin 3,5 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt. Insgesamt ist die größte Altersgruppe 45- bis unter 65-Jährige – Familien – welche überdurchschnittlich stark vertreten sind.
- Der Anteil an Senioren ab 65 Jahren ist leicht erhöht. Aktuell lebt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Einwohnern über 80 Jahren im Bezirk. Von dieser Problematik sind viele statistische Blöcke betroffen. Damit läuft hier derzeit ein Generationswechsel in Einfamilienhausbeständen, der aufgrund der bevorzugten naturräumlichen und teilweise gut angebundenen Lagen relativ unkompliziert voranschreiten wird. Mittelfristig wird sich dieser Prozess wieder abschwächen. Besonders betroffen ist der südliche Siedlungsrand- und der mittlere Bereich.
- Die Sozialstruktur des Steinbachtals zeigt sich in Summe positiv: Die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist angestiegen und die Zahl der Arbeitslosen leicht gesunken. Auch wenn die Zahl an Personen in Bedarfsgemeinschaften stark angestiegen ist: Das Niveau bleibt weiterhin niedrig.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Steinbachtal	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	4.722	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		5	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	8%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	2.755	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	77%	→
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	11%	→
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	3%	↗
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	2.884	↗
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	11,20	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

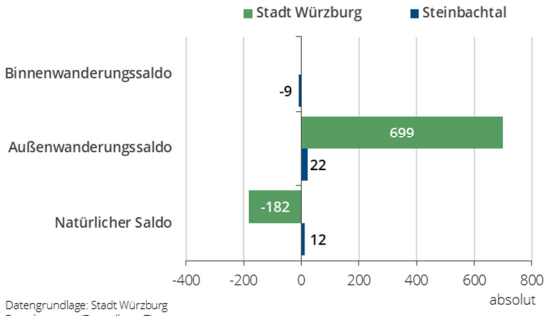
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

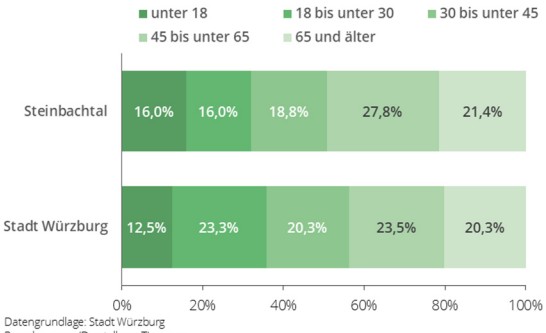
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019

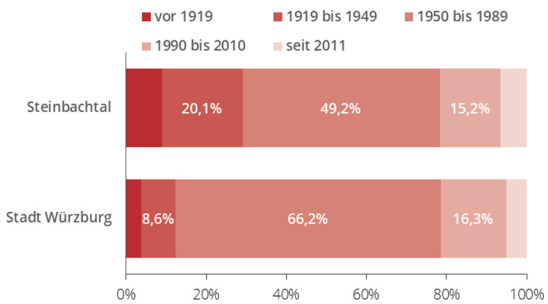


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMANGEBOT

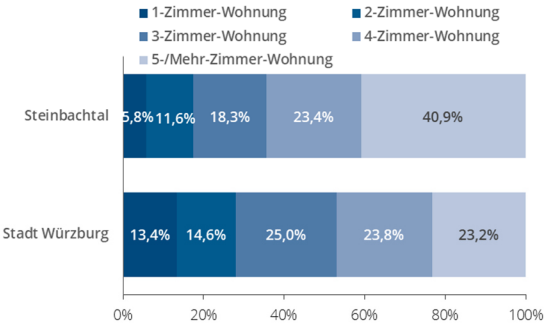
- Das Steinbachtal, angrenzend am westlichen Mainufer, verfügt über einen Ortskern mit zusammenhängender Vorkriegsbebauung und ist stark durch den umgebenden Naturraum, Waldgebiete und Weinhänge geprägt. Der Ort wurde in den 1970er-Jahren nach Würzburg eingemeindet und ist in Tallage (östlich) über die Straßenbahn gut angebunden.
- Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich in gepflegten Einfamilienhäusern der 1950 bis 1990er-Jahre, teilweise mit herausragenden Weitblicken. Entsprechend hoch ist auch der Anteil an Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern.
- Im Steinbachtal liegt das Angebotsmietpreisniveau deutlich über dem der Gesamtstadt und ist seit 2013 stark angestiegen. Die Lagequalität ist überwiegend als gut zu bezeichnen. Teils gibt es aber komplizierte Steillagen und Streusiedlungen der Nachkriegszeit. Nördlich entlang der Mergetheimerstraße befinden sich kleine Mehrfamilienhäuser (mittlere Wohnlage).
- Im Steinbachtal gibt es keine größeren Wohnbaupotenziale mehr, die bis 2035 realistisch umgesetzt werden könnten. Ein kleineres Potenzial ließe sich mit dem Gebiet 3 Pappeln umsetzen.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



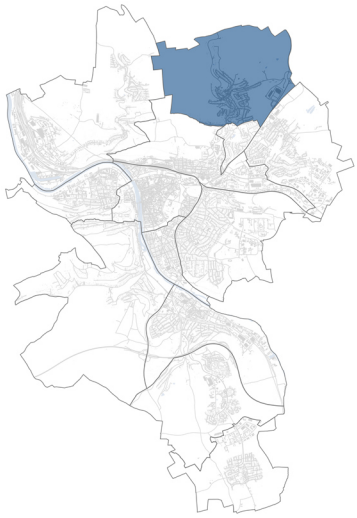
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.11 STADTBEZIRKSPROFIL: VERSBACH



WOHNRAUMNACHFRAGE

- Seit 2013 ist die Einwohnerzahl (HW) in Versbach um 2,1 % angestiegen.
- Grund für den Anstieg waren, trotz leichtem Sterbeüberschuss, hauptsächlich Binnenwanderungsgewinne, verhaltener auch Außenwanderungsgewinne (Familien).
- Der überdurchschnittlich große Anteil an Familien, zeigt sich in der Altersstruktur und durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an 4- und Mehrpersonen-Haushalten. Der leicht erhöhte Anteil an Senioren ab 65 Jahren lässt sich großenteils auf ein im Bezirk befindliches Seniorenheim zurückführen.
- Die Sozialstruktur in Versbach lässt sich als gut bezeichnen: Seit 2013 ist der Anteil der Einwohner in Bedarfsgemeinschaften etwas gesunken und lag 2019 bei nur 2 %. Die Erwerbstätigenquote ist hoch und die Arbeitslosenzahl bis 2019 überdurchschnittlich stark gesunken.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Versbach	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	6.894	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		4	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	9%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	3.691	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	76%	→
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	12%	→
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	2%	↘
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	4.207	↗
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	10,59	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

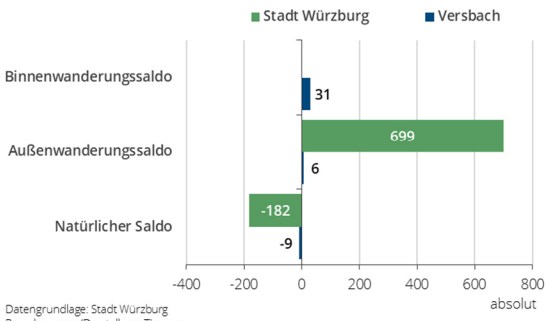
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

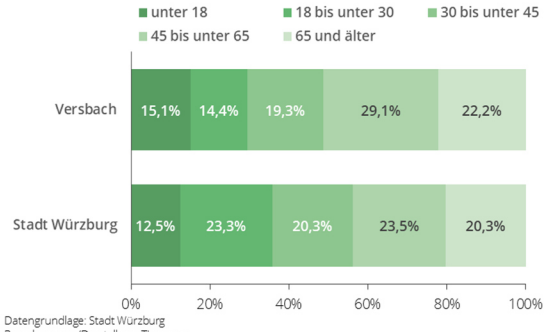
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019

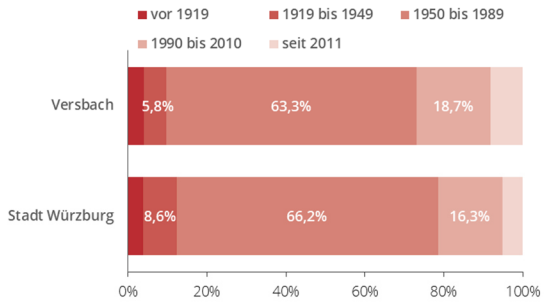


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMANGEBOT

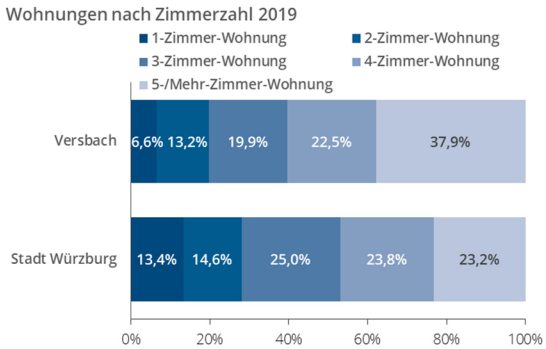
- Versbach ist Würzburgs am nördlichstengelegener Stadtbezirk und schließt nördlich an Grombühl und Lindleinsmühle an. Der Ort wurde in den 1970er-Jahren nach Würzburg eingemeindet. Im Ortskern findet sich noch etwas zusammenhängende Vorkriegsbebauung, überwiegend aber Nachkriegsbebauung/Wiederaufbau in Blockbebauung. Es überwiegen jedoch im gesamten Bezirk Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen verschiedener Nachkriegsjahrzehnte bis hinein in die 1990er-Jahre - an den Ortskern grenzen vor allem dichtere Bestände an. In zentralen Lagen des Bezirkes befinden sich auch neuere Mehrfamilienhausbestände nach 1990 errichtet.
- Bisher werden Teile von Versbach nur über Buslinien erschlossen. Eine Prüfung einer Straßenbahnanbindung erfolgt aktuell.
- Die Wohnungsgrößenstruktur weicht aufgrund des großen Ein- und Zweifamilienhausbestandes deutlich von der der Gesamtstadt ab. 37,9 % der Wohnungen verfügen über fünf und mehr Zimmer, in der Regel Häuser, dies sind es fast 15 Prozentpunkte mehr als im Durchschnitt. Die Wohnlagen können überwiegend als mittel bis gut eingestuft werden.
- Die Angebotsmietpreise erfuhren in Versbach seit 2013 eine überdurchschnittliche Steigerung (+41 %) von 2013 noch einem unterdurchschnittlichen Niveau auf ein überdurchschnittliches 2019.
- In Versbach gibt es keine größeren Wohnbaupotenziale mehr (etwa 130 Wohnungen).

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



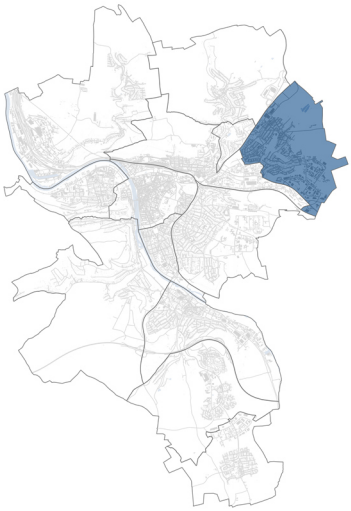
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.12 STADTBEZIRKSPROFIL: LENGFELD



WOHNRAUMNACHFRAGE

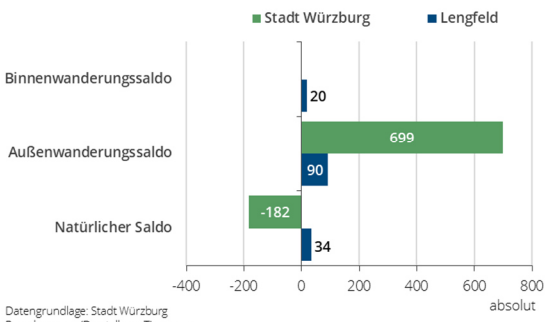
- Seit 2013 hat sich die Einwohnerzahl in Lengfeld um 2,5 % erhöht, Ursache waren deutliche Außenwanderungs- und geringe Binnenwanderungsgewinne und ein leichter Geburtenüberschuss. Damit hat sich die Haushaltszahl leicht erhöht. Lengfeld hatte 2019 den zweithöchsten Geburtenüberschuss stadtweit.
- Im Jahr 2019 war der Außenwanderungssaldo jedoch negativ. Die einzige Altersgruppe mit Gewinnen war die der jungen Erwachsenen bis unter 30 Jahren. Besonders groß war aber das Volumen der Zuzüge 2019 der 30- bis 45-Jährigen – das größte im stadtweiten Vergleich. Anteilig lag bei Binnenzuzügen der Anteil an jungen Erwachsenen auch vergleichsweise hoch.
- Lengfeld ist vor allem ein Familienwohnstandort – der Anteil an 4-Personen-Haushalten ist überdurchschnittlich hoch, genauso wie der Anteil der Einwohner zwischen 45 bis unter 65 Jahren und der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren, wenngleich durch Wanderungsgewinne bei jungen Einwohnern und durch Auszüge von Kindern aus dem Elternhaus die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte deutlich angestiegen ist.
- Damit werden Teile (überwiegend Einfamilienhaussiedlungen) von Lengfeld zukünftig auch zu Generationswechselquartieren. Bereits bis 2019 ist die Zahl der Senioren deutlich um 19,6 % angestiegen, ihr Anteil liegt über dem Würzburger Durchschnitt.
- Die Sozialstruktur ist unauffällig: In den vergangenen Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten angestiegen und die Zahl und der Anteil der Arbeitslosen und Personen in Bedarfsgemeinschaften gesunken.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Lengfeld	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	10.865	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		13	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	12%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	5.635	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	75%	↗
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	12%	↘
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	4%	↘
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	5.901	→
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	10,35	↗

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019

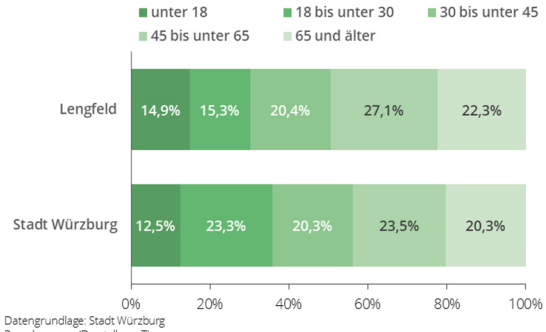
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich
starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg
schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019

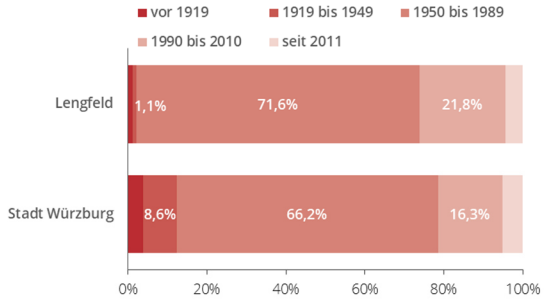


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMANGEBOT

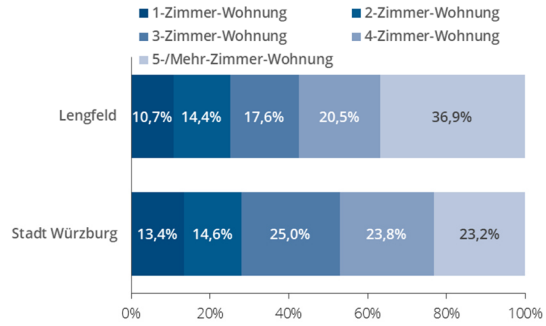
- Der Stadtbezirk Lengfeld wurde in den 1970er-Jahren nach Würzburg eingemeindet. Der Siedlungsbereich verteilt sich überwiegend auf Tallagen um die Kürnach sowie zwei davon ausgehende Hang- und Hügellagen. Südöstlich und nördlich angrenzend befinden sich Gewerbegebiete. Eine Anbindung an die Straßenbahn besteht nicht, jedoch eine Busanbindung (eine Linie).
- Im Wesentlichen dominiert in Lengfeld Ein- und Zweifamilienhausbebauung, was auch aus dem großen Anteil großer Wohnungen ersichtlich wird. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Wohnungen wurde zwischen 1950 und 1989, aber auch 1990 bis 2010 errichtet.
- Im südlichen Lengfeld findet sich ein größerer Teil an Einfamilienhausbebauung der Nachkriegszeit. Auf den Hängen grenzen nördlich verschiedenartige, überwiegende Ein- und Zweifamilienhausbestände an, die sukzessive nach dem Zweiten Weltkrieg bis weit in die 1990er-Jahre in höhere Lagen entstanden sind. Dabei sind vor allem die nordöstlich der Kürnach bestehenden Siedlungsgebiete eher als mittlere Lagen, die östlich davon als eher einfach einzuordnen.
- Östlich (Carl-Orff-Straße/ Stauferstraße) der Kürnach angrenzend an gemischte 1990er-Jahre-Bebauung in oberer Hanglage entstand in den letzten Jahren ein aufgelockertes Mehrfamilienhausgebiet mit attraktiver, vielfältiger Bebauung.
- Im stadtweiten Vergleich ergab sich seit 2013 ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Angebotsmieten, damit liegt das Niveau der Angebotsmieten heute im mittleren Bereich.
- Ein größerer Teil des gesamtstädtischen Wohnbaupotenzials liegt in Lengfeld (etwa 680 Wohnungen) – davon sind etwa zwei Drittel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die meisten Wohnungen davon könnten an der Carl-Orff-Straße und im Wohn-Mischgebiet Lengfeld Nord entstehen.

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

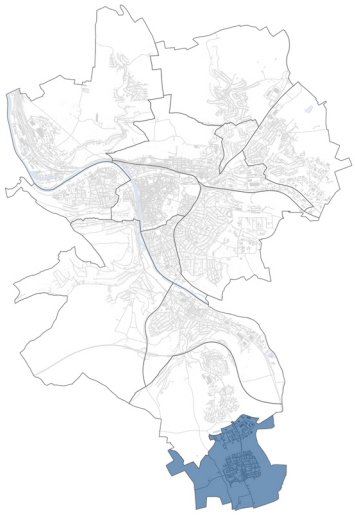
Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.2.13 STADTBEZIRKSPROFIL: ROTTENBAUER

WOHNRAUMNACHFRAGE



- Die Einwohnerzahl in Rottenbauer ist seit 2013 deutlich stärker (relativ) gestiegen (+7 %) als in der Gesamtstadt. Das Wachstum kam vor allem durch Binnenwanderung, aber geringfügig auch durch Außenwanderung und einen leichten Geburtenüberschuss zustande.
- In den vergangenen Jahren profitierte Rottenbauer stark von Familien, die innerstädtisch im Rahmen von Suburbanisierungsprozessen zuzogen: Die Zuzüge wurden im Wesentlichen von Familien aller Altersgruppen zwischen 30 bis unter 65 Jahren getragen. Der größte Teil dieser Familien stammte aus den nah gelegenen Stadtbezirken Heidingsfeld und Heuchelhof.
- Wohnhaft in Rottenbauer ist ein überdurchschnittlicher Anteil an Familienhaushalten mit Eltern zwischen 45 und 65 Jahren. Entsprechend hoch ist auch der Anteil an 4- und Mehrpersonen-Haushalten. Dieser ist jedoch gesunken, denn sukzessive ziehen die erwachsenen Kinder zu Ausbildungszwecken etc. aus. Dieser Prozess wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen und mündet in einen Generationswechsel.
- Bereits in den vergangenen Jahren ist die Zahl der jungen Senioren stark angestiegen und damit auch die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte. Damit wird ein Generationswechsel in Rottenbauer eingeläutet, vor allem im südwestlichen Teil Rottenbauers, der in den nächsten Jahren zunehmen wird.

Indikator	Stadt Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Rotten-bauer	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	130.455	↗	4.268	↗
Bevölkerungsbewegungsaldo 2013-2019 (Mittel) je 1.000 EW	4		11	
Anteil Ausländer 2019	13%	↗	6%	↗
Zahl der Haushalte 2019	82.218	↗	1.789	↗
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte 2019	84%	→	59%	↗
Anteil der 4- und Mehr-Personenhaushalte 2019	8%	→	23%	↘
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften/ EW 2019**	5%	↘	2%	↗
Wohnungsbestand 2019	86.470	↗	1.811	↗
Angebotsmietpreis 2019 in €/m² (Median)*	10,52	↗	8,48***	→

*Entwicklung 2011-2019 **Entwicklung 2014-2019 ***geringe Fallzahl

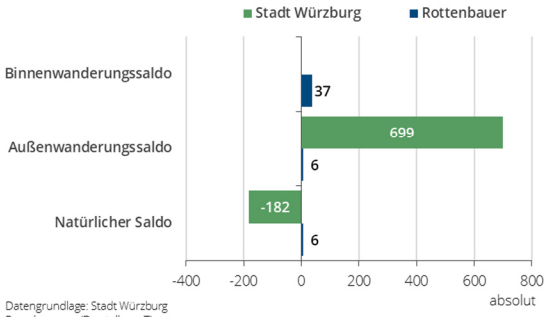
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich

starker Anstieg
mittlerer Anstieg
schwacher Anstieg

schwacher Rückgang
mittlerer Rückgang
starker Rückgang

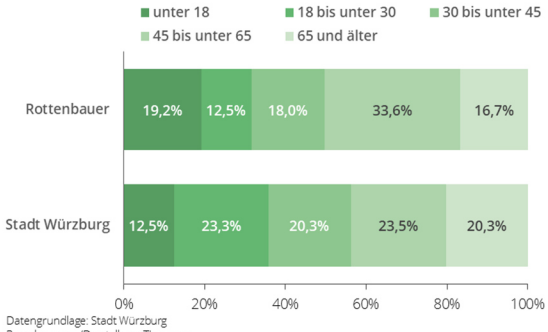
stagnierend

Bevölkerungsbewegungen (Mittel) 2013-2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019

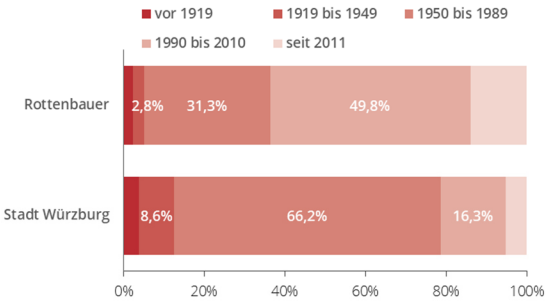


Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMANGEBOT

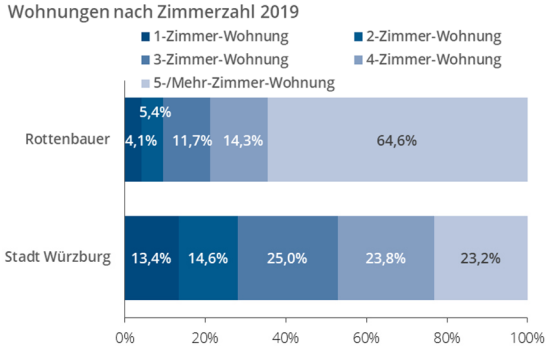
- Der Stadtbezirk Rottenbauer wurde in den 1970er-Jahren nach Würzburg eingemeindet und besitzt einen eigenen alten kleinen Dorfkern der Vorkriegszeit mit wenigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie wenig sozialer Infrastruktur. Vorteil des Stadtbezirks ist seine Anbindung an die Straßenbahn.
- Insgesamt ist der größte Teil der Wohnungen jedoch relativ jung: Über 60 % der Wohnungen Rottenbauers entstanden ab 1990 – damit liegt dieser Anteil mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Auch in jüngerer Zeit sind größere Einfamilienhausbestände im Rahmen von Suburbanisierungsprozessen innerhalb der Stadt dazugekommen.
- Dabei dominieren Einfamilienhäuser – und somit auch ein sehr hoher Anteil an großen Wohnungen. Der Anteil liegt deutlich über dem der Gesamtstadt.
- Rottenbauer als randlicher Einfamilienhausschwerpunkt verfügt über überwiegend einfache bis mittlere Wohnlagen.
- Als Mehrfamilienausstandort spielt Rottenbauer eine untergeordnete Rolle, was sich auch auf die Angebotsmieten auswirkt. Diese sind – unter Beachtung einer geringen Zahl auswertbarer Fälle – als einzige in der Stadt leicht gesunken. Damit liegt das Angebotspreisniveau am niedrigsten.
  Rottenbauer verfügt perspektivisch über weitere Wohnbaupotenziale in Rottenbauer Süd (etwa 670 Wohnungen).

Wohnungen nach Baualtersklassen 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

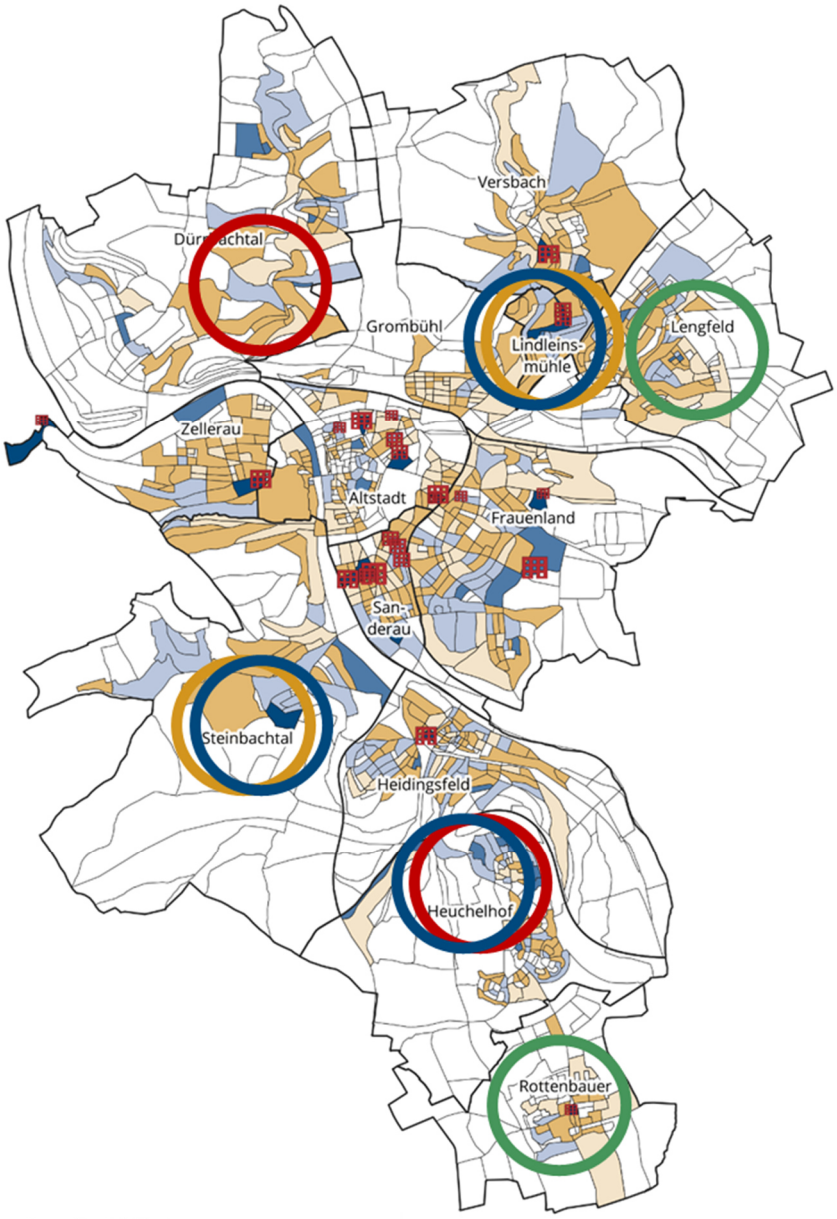
Wohnungen nach Zimmerzahl 2019



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

10.3 KARTEN UND GRAFIKEN

1 ANTEIL ÜBER-80-JÄHRIGER BEZOGEN AUF BLÖCKE/ GENERATIONSWECHSELSCHWERPUNKTE



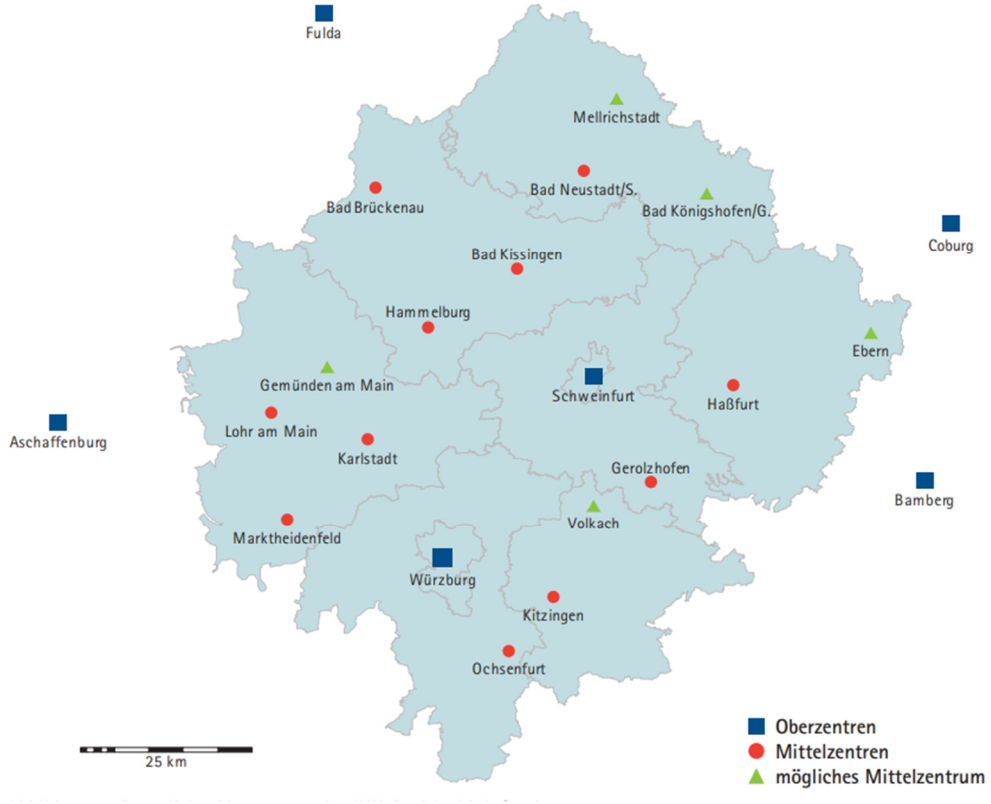
Datengrundlage: Stadt Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Pflegeheime
- mit weniger als 50 Plätzen
- mit 50 bis 100 Plätzen
- mit 100 bis 150 Plätzen
- mit mehr als 150 Plätzen

Anteil der Über-80-Jährigen
- bis unter 5 %
- 5 bis unter 10 %
- 10 bis unter 20 %
- 20 bis unter 30 %
- mehr als 30 %
- keine Angabe

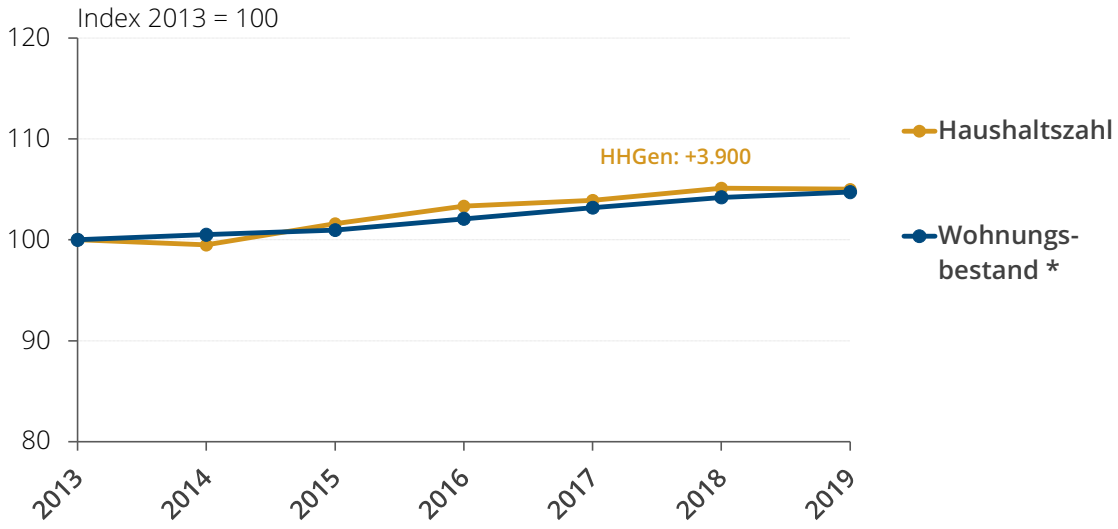
Prozess Generationswechsel
- **stattfindender Generationswechsel** (großer Anteil an Einwohnern über 80 Jahren)
- **fortschreitender Generationswechsel** (großer Anteil an Einwohnern über 80 Jahren **und** starker Anstieg Senioren ab 65 Jahren)
- **zukünftiger Generationswechsel** (starker Anstieg der Senioren ab 65 Jahren)
- viele Blöcke mit großem Ü80 - Anteil

2 IHK-BEZIRK MAINFRANKEN



Darstellung: IHK Mainfranken - Die Mittelzentren des IHK-Bezirks Mainfranken

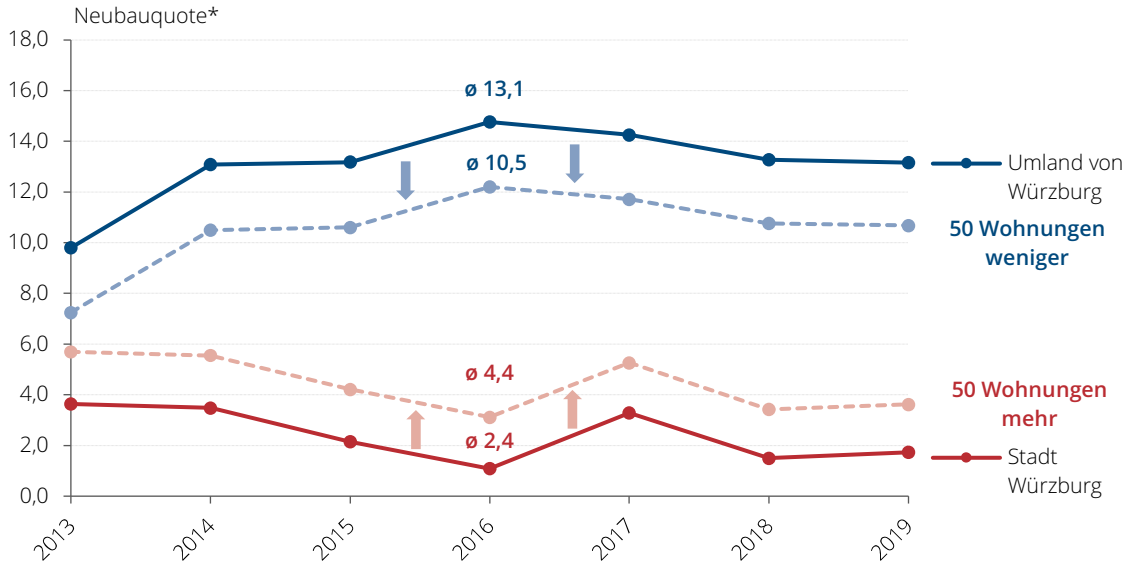
3 EIN ANGESPANNTER MARKT



Datengrundlage: Stadt Würzburg, Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

*Bayerisches Landesamt für Statistik

4 ENTWICKLUNG DER NEUBAUQUOTEN IN WÜRZURG UND SEINEM UMLAND[51] VON 2013 BIS 2019

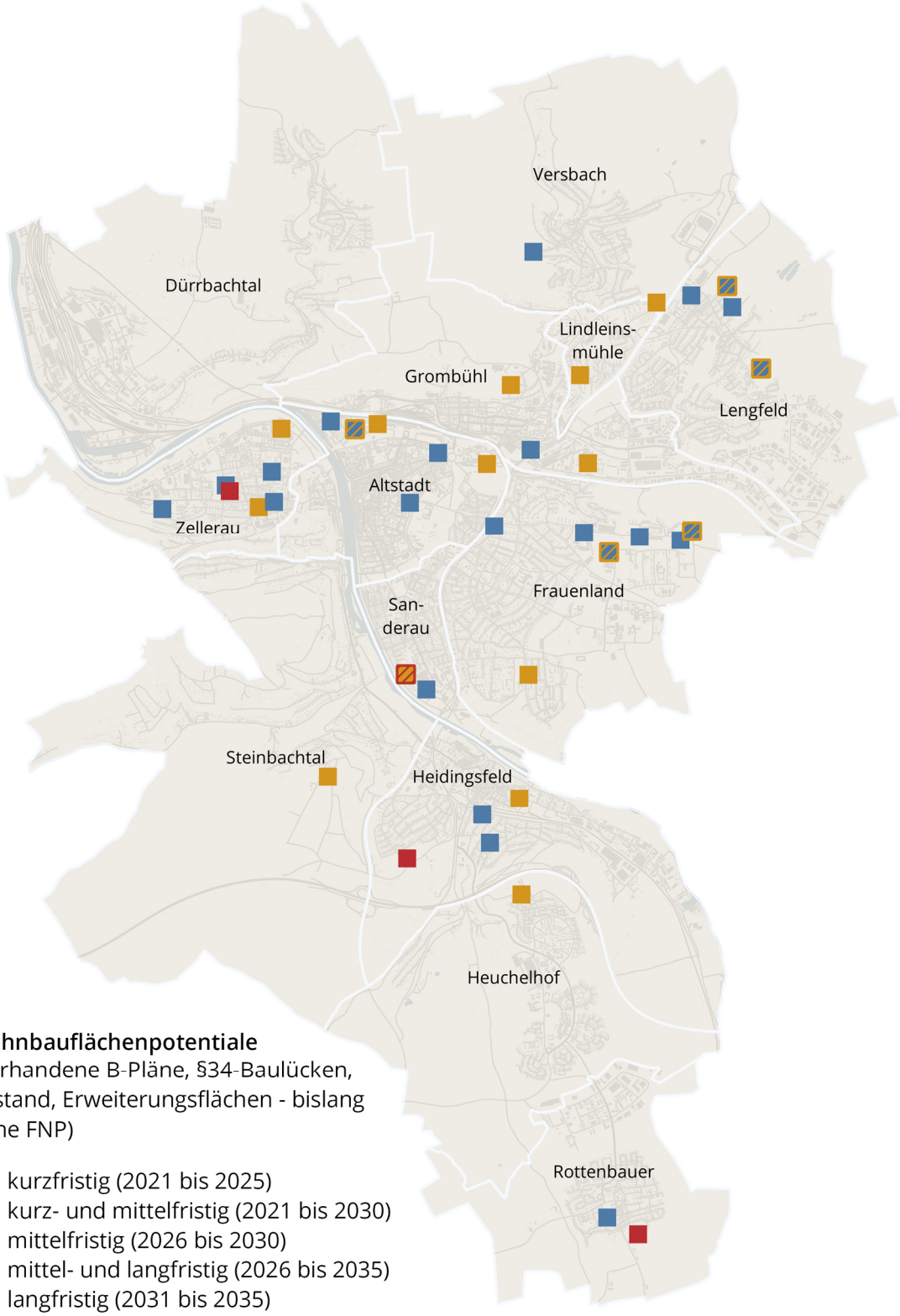


Datengrundlage: Stadt Würzburg und Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

* Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren

[51] Definition der Stadt Würzburg für Umlandgemeinden

5 WOHNBAUFLÄCHEN DER STADT WÜRZBURG, STAND 14. JULI 2021



Datengrundlage: Stadt Würzburg
Darstellung: Timourou

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de