

stadt.land.wü.

Natürlich **Würzburg**. Leben in Stadt und Landkreis.



HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

**LANDKREIS WÜRZBURG
VOM 17. JANUAR 2022**

IM AUFTRAG DER STADT WÜRZBURG UND DES LANDKREISES WÜRZBURG

BEARBEITUNG: Valerie Häfele
Tobias Jacobs
Josca Levert
Katharina Schmidt

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

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

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.

HINWEIS

INHALT

1	EINLEITUNG	4
2	WOHNUNGSMARKTANALYSE	6
2.1	WOHNRAUMNACHFRAGE	6
2.1.1	DEMOGRAPHISCHE STRUKTUREN UND ENTWICKLUNGEN	6
2.1.2	SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	12
2.2	WOHNRAUMANGEBOT	16
2.3	MIETEN UND PREISE	25
3	WOHNUNGSMARKTTYPISIERUNG UND -VERFLECHTUNG	31
3.1	WOHNUNGSMARKTVERFLECHTUNG MIT DER STADT WÜRZBURG	31
3.2	WOHNUNGSMARKTTYPISIERUNG NACH BESTIMMTEN INDIKATOREN	32
3.3	EINORDNUNG DER GEMEINDEN IN WOHNUNGSMARKTTYPEN	37
4	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE	40
4.1	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	40
4.2	HAUSHALTSPROGNOSE	44
5	ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE	47
5.1	DIE QUANTITATIVE WOHNUNGSNACHFRAGE	48
5.2	QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	50
5.3	QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH GESCHOSSWOHNUNGEN	52
5.4	SCHLUSSFOGERUNGEN UND WOHNBAUBILANZ	53
6	GEMEINSAME WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG VON STADT UND LANDKREIS WÜRZBURG	56
6.1	WOHNUNGSMÄRKTE IN STADT.LAND.WÜ	56
6.2	GEMEINSAME ZIELSETZUNG STADT.LAND.WÜ:	58
	WOHNUNGSMÄRKTE NACHHALTIG UND NACHFRAGEORIENTIERT ENTWICKELN	58
6.3	EINE GEMEINSAME ZIELSETZUNG – ZWEI HANDLUNGSKONZEPTE	59
7	HANDLUNGSPROGRAMM FÜR DEN LANDKREIS WÜRZBURG	61
7.1	WOHNEN IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSSEGMENT	63
7.1.1	ENTWICKLUNGEN UND TRENDS	63
7.1.2	HANDLUNGSANSATZ INNENENTWICKLUNG	64
7.1.3	HANDLUNGSANSATZ AUßENENTWICKLUNG	66
7.1.4	HANDLUNGSANSATZ KOMPAKTES BAUEN MIT NEUEN FORMEN	69
7.2	WOHNEN IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU	70
7.2.1	HANDLUNGSANSATZ PREISWERTER WOHNRAUM	72
7.2.2	HANDLUNGSANSATZ NEUE WOHNQUALITÄTEN	73
7.2.3	HANDLUNGSANSATZ ZUSAMMENSCHLÜSSE	75
7.3	GENERATIONSWECHSEL UND SENIOREGENGERECHTES WOHNEN	76

7.3.1	ENTWICKLUNGEN UND TRENDS _____	76
7.3.2	VIelfALT DES SENIORENWOHNENS _____	78
7.3.3	HANDLUNGSANSATZ ALTERSGERECHTE ANPASSUNG VON WOHNRAUM _____	79
7.3.4	HANDLUNGSANSATZ KLASSISCHE SENIORENIMMOBILIE _____	81
7.3.5	HANDLUNGSANSATZ PREISWERTE MIETWOHNUNG _____	82
7.3.6	HANDLUNGSANSATZ „QUARTIERSHAUS“ _____	84
7.3.7	HANDLUNGSANSATZ UMNUTZUNG „ALTE HOFSTELLEN“ _____	85
8	PROFILE DER ALLIANZEN UND ALLIANZFREIEN GEMEINDEN _____	87
8.1	ALLIANZPROFIL: FRÄNKISCHER SÜDEN _____	88
8.2	ALLIANZPROFIL: MAINDREIECK _____	91
8.3	ALLIANZPROFIL: MAIN-WEIN-GARTEN _____	94
8.4	ALLIANZPROFIL: WALDSASSEN GAU IM WÜRZBURGER WESTEN _____	97
8.5	ALLIANZPROFIL: WÜRZBURGER NORDEN _____	100
8.6	ALLIANZPROFIL: ALLIANZFREIE GEMEINDEN _____	103

1 EINLEITUNG

Wohnungsmärkte machen nicht an Stadt- und Gemeindegrenzen halt. Gerade im Bereich der Einfamilienhäuser gibt es starke Verflechtungen zwischen Stadt und Landkreis Würzburg. Deswegen hat der interkommunale Ausschuss stadt.land.wü beschlossen, die Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Würzburg um den Landkreis Würzburg zu erweitern. Dabei geht es sowohl um die Stadt-Land-Verflechtungen als auch um die eigenständige Entwicklung stadtferner Gemeinden. Da die Analysen und Strategien nicht für alle 52 Gemeinden schon allein aufgrund fehlender Daten nicht im Einzelnen dargestellt werden können, soll auf die fünf interkommunalen Allianzen sowie die Würzburger Umlandgemeinden (allianzfreien Gemeinden) als Betrachtungs- und Handlungsebene abgestellt werden.

Ziel der Erweiterung ist es, auch für den Landkreis Würzburg eine analytische Grundlage für die Wohnungspolitik des Landkreises und der Gemeinden zu erstellen. Dies umfasst Bewertungen der aktuellen Wohnungsmarktstruktur und -entwicklung, Einschätzungen der zukünftigen Entwicklungen sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht. Die einzelnen Teilräume sind dabei unterschiedlich stark von der Alterung der

Bevölkerung einerseits und dem Zuzug aus der Stadt Würzburg andererseits betroffen. Entsprechend gilt es, zentrale Strategien der Wohnungsmarktentwicklung für die einzelnen Teilräume zu entwickeln, die zugleich die großräumigen Verflechtungen berücksichtigen. Dabei kommt es darauf an, sowohl Handlungsnotwendigkeiten als auch Chancen der Entwicklung aufzuzeigen. Aus beidem können dann Ziele lokaler Wohnungspolitik abgeleitet werden.

Für die einzelnen Arbeitsschritte hat Timourou aufbauend auf der langjährigen Erfahrung verschiedene methodische Ansätze entwickelt. Die einzelnen thematischen Bausteine orientieren sich an der Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Würzburg, um eine gute Abstimmung der Konzepte zu erreichen:

- Grundlage eines guten Konzeptes ist eine fundierte Analyse der Wohnungsmärkte im Landkreis Würzburg. Dies umfasst die Analyse der Nachfrageseite und der Angebotsseite, der Mieten und Preise. Die Befragung der Kommunen hinsichtlich der Wohnungsmärkte und Wohnbaupotenziale in ihrer Gemeinde fließt hier wesentlich mit ein.

ABB. 1

ARBEITSBAUSTEINE DER WOHNUNGSMARKTPROGNOSE



- Die so gewonnenen Erkenntnisse werden inhaltlich zu Wohnungsmarkttypen verdichtet, weil ein Wohnungsmarkt stets aus unterschiedlichen Teilmärkten besteht, denen verschiedene Nachfragergruppen zugeordnet werden können. Wesentlich für die Bestimmung der Wohnungsmarkttypen ist der unterschiedliche Grad an Verflechtung mit der Stadt Würzburg. Dieser methodische Ansatz ermöglicht es, verschiedene Strategien für die Wohnungsmarkttypen innerhalb einer Allianz zu entwickeln.
- Wesentliche Grundlage des Handlungskonzeptes bildet die Einschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage. Dazu wird auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik eine Haushaltsprognose berechnet, da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Auf Basis der Haushaltsprognose kann der zukünftige Wohnungsbedarf abgeleitet werden,

wobei Timourou darüber hinaus auch die qualitative Zusatznachfrage sowie mögliche Zielzahlen einer Angebotsstrategie benennt. Dabei fließen auch die Einschätzungen zu zukünftigen Bedarfen aus der Befragung der Kommunen mit ein.

- Als Ergänzung zu den Analysen und Prognosen werden teilräumliche Profile für die interkommunalen Allianzen (die allianzfreien Gemeinden werden dabei wie eine eigene Allianz behandelt) erstellt.
- Anschließend sollen anhand der Analyseergebnisse sowie der Einschätzungen zu den zukünftig zu erwartenden Entwicklungen Handlungsbedarfe, aber auch Chancen wohnungspolitischen Handelns aufgezeigt werden.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Handlungsprogramm mit möglichen Zielen, Strategien und Maßnahmen, den Wohnungsmarkt im Landkreis Würzburg für die nächsten Jahre zu entwickeln.

2 WOHNUNGSMARKTANALYSE

Für eine fundierte Analyse des Wohnungsmarktes muss einerseits die Wohnraumnachfrage und andererseits das Wohnraumangebot beleuchtet werden. Damit zusammenhängend geben Mieten und Preise eine wesentliche Auskunft über die Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Die Kommunen des Landkreises Würzburg wurden hinsichtlich ihrer Einschätzung des Wohnungsmarktes und des Wohnbaupotenzials in ihrer Gemeinde befragt. Die daraus abgeleiteten Ergebnisse fließen in die Wohnungsmarktanalyse mit ein.

2.1 WOHNRAUMNACHFRAGE

2.1.1 DEMOGRAPHISCHE STRUKTUREN UND ENTWICKLUNGEN

Die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung hat einen entscheidenden Einfluss auf die qualitative und quantitative Wohnungsnachfrage. Je nach Lebensphase und entsprechend der Altersstruktur

gestaltet sich die Nachfrage unterschiedlich. Darüber hinaus spielen die Wanderungsprozesse eine wesentliche Rolle für die Entwicklung der Einwohnerzahl.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM VOR ALLEM IM WÜRZBURGER NORDEN

Nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik ist die Einwohnerzahl im Landkreis Würzburg in den Jahren 2013 bis 2019 um 2,3 % auf rund 162.300 Einwohner gestiegen. Dabei ist Main-Wein-Garten die Allianz mit der geringsten Einwohnerzahl von rund 15.200 Personen im Jahr 2019 und der Würzburger Norden die einwohnerstärkste Allianz mit rund 35.100 Personen dicht gefolgt von der

Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen¹ und den allianzfreien Gemeinden².

Das stärkste Bevölkerungswachstum in den Jahren 2013 bis 2019 verzeichnet mit Abstand die Allianz Würzburger Norden mit +3,9 % (▶siehe ABB. 2). Am geringsten fiel die Einwohnerentwicklung in der Allianz Fränkischer Süden mit +1 %, gefolgt von den allianzfreien Gemeinden mit +1,4 % aus.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM DURCH ZUZUG – MEHR KINDER, MEHR SENIOREN

Der Landkreis Würzburg verzeichnet 2019 rund 162.300 Einwohner und hat in den Jahren 2013 bis 2019 ein leichtes Bevölkerungswachstum erfahren. Dieses schwächt sich im Verlauf der Zeit jedoch zunehmend ab. Die Zunahme der Einwohnerzahl ist vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Neben einem höheren Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung kommt der

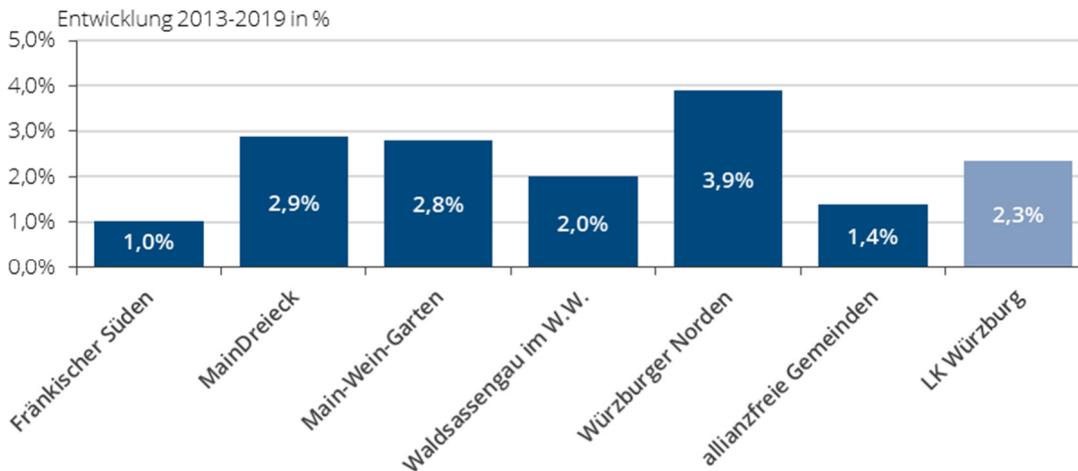
Zuzug insbesondere aus der Stadt Würzburg und umfasst vor allem Familien. Entsprechend ist im genannten Zeitraum der Anteil an Kindern unter 6 Jahren deutlich gestiegen. Aber auch der Anteil an älteren Personen hat zugenommen. In den einzelnen Allianzen ist der Alterungsprozess unterschiedlich weit fortgeschritten.

¹ Im Folgenden Waldsassengau im W.W.

² Die vier allianzfreien Gemeinden werden im Handlungskonzept Wohnen des Landkreises Würzburg wie eine eigene Allianz behandelt.

ABB. 2

EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN JAHREN 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Dies lässt sich auf unterschiedliche Gründe zurückführen: Während die Allianz Fränkischer Süden deutlich ländlich geprägt ist und deswegen weniger Zuzug verzeichnet, lässt sich ein geringeres Bevölkerungswachstum in den stadtnahen allianzfreien Gemeinden eher aufgrund von Wohnraumknappheiten annehmen.

Mit genauerem Blick auf die Jahre 2013 bis 2019 wird erkennbar, dass sich die positive Einwohnerentwicklung im Verlauf der Jahre etwas abschwächt (▶siehe ABB. 3):

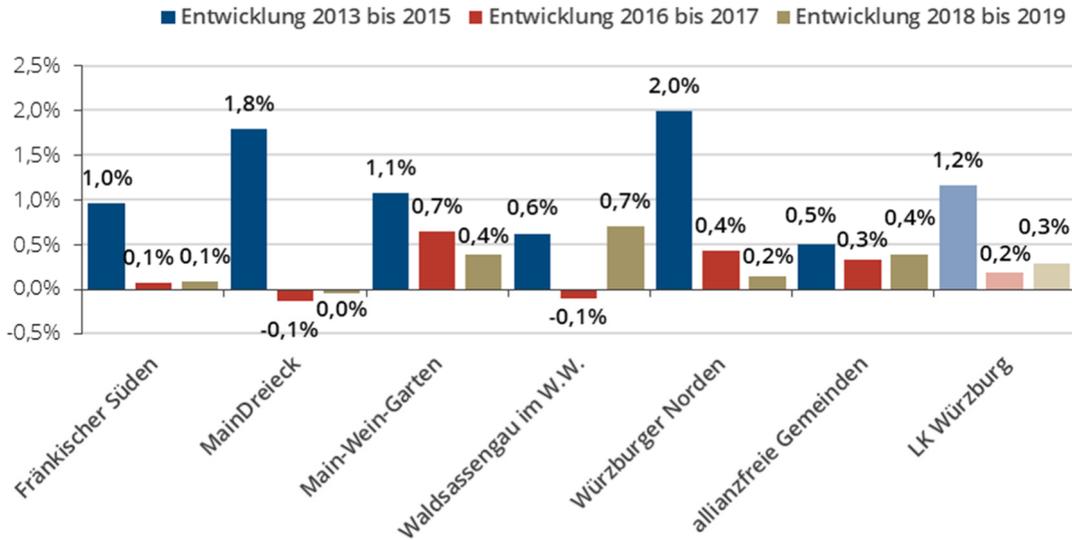
- Im Landkreis Würzburg betrug das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2013 bis 2015 1,2 %, während es in den Jahren 2016 bis 2017 nur 0,2 % und in den Jahren 2018 bis 2019 0,3 % ausmachte.

- Die Abschwächung der Einwohnerentwicklung zeigt sich am stärksten in der Allianz MainDreieck. Hier stieg die Einwohnerzahl in den Jahren 2013 bis 2015 um +1,8 % an, in den Jahren 2017 bis 2019 verzeichnet die Allianz sogar eine negative Bevölkerungsentwicklung von -0,1 % und eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2018 bis 2019.
- Nur in Waldsassengau im W.W. verlief die jüngere Einwohnerentwicklung stärker als in den Jahren 2013 bis 2015.

Auch in der Stadt Würzburg hat die Zunahme der Bevölkerung im Verlauf der Jahre abgenommen, jedoch weniger stark als im Landkreis.

ABB. 3

EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN JAHREN 2013 BIS 2015, 2016 BIS 2017 UND 2018 BIS 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

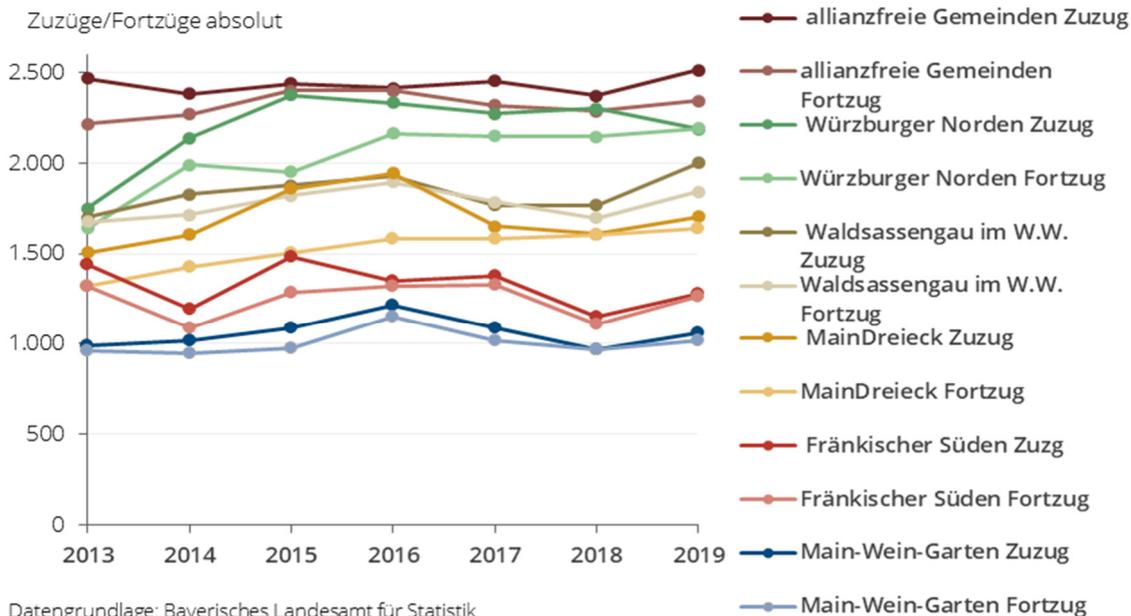
WANDERUNGSGEWINNE IN ALLEN ALLIANZEN – DEUTLICHER FAMILIENZUZUG

Die Zahl der Zuzüge liegt im Jahr 2019 in fast allen Allianzen über der Zahl der Fortzüge (▶siehe ABB. 4). Lediglich in der Allianz Würzburger Norden fällt der Wanderungssaldo mit -3 negativ aus, jedoch lag die Zuzugszahl in den Jahren davor stets deutlich über der Fortzugszahl. Entsprechend ist die positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Würzburg von Wanderungsgewinnen geprägt.

Die Jahre 2015 und 2016 waren stark von der Migration Geflüchteter geprägt. Dies zeigt sich insbesondere an einer hohen Zuzugszahl im Jahr 2015 und einer anschließend höheren Fortzugszahl im Jahr 2016 (▶siehe ABB. 4), da viele Geflüchtete weiter gezogen sind.

ABB. 4

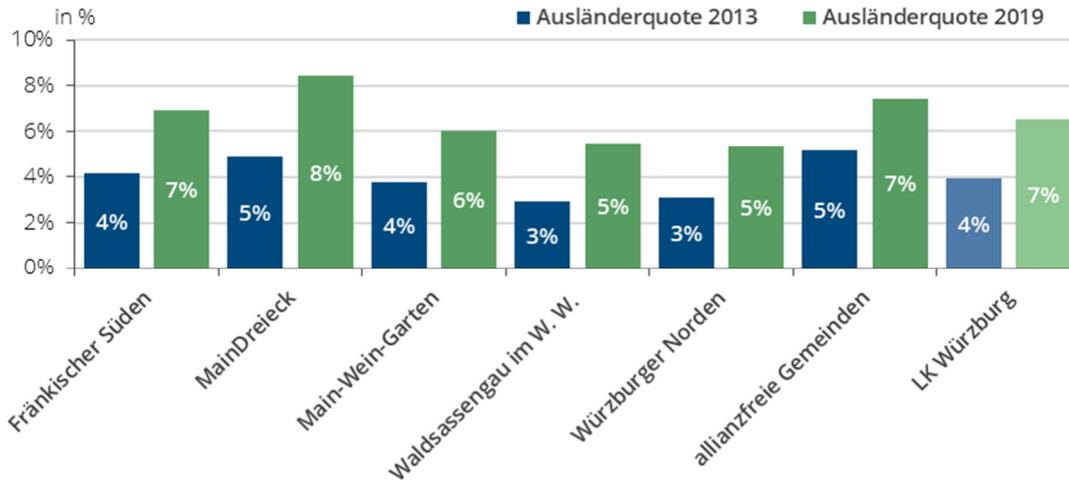
ZUZÜGE UND FORTZÜGE IN DEN JAHREN 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Darstellung: Timourou

ABB. 5

AUSLÄNDERQUOTE IN DEN JAHREN 2013 UND 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Entsprechend zeigt sich beim Vergleich der Ausländerquote 2013 und 2019 ein deutlicher Anstieg des Ausländeranteils an der Gesamtbevölkerung (siehe ABB. 5). Im Jahr 2013 betrug die Quote im Landkreisdurchschnitt 4 %, im Jahr 2019 bereits 7 %. Den größten Anstieg verzeichnet die Allianz MainDreieck von 5 % auf 8 %, während der geringste Ausländeranteil in den Allianzen Waldsassengau im W.W. und Würzburger Norden mit jeweils 5 % im Jahr 2019 ausfällt.

In Bezug auf die Binnenwanderung erfährt der Landkreis Würzburg eine deutliche Zuwanderung aus der Stadt Würzburg. Dabei fällt die stärkste Zuwanderung auf Familien, sprich die Altersgruppen unter 18-Jähriger und 30- bis unter 45-Jähriger (siehe ABB. 6). Insbesondere für die Eigentumbildung oder dem Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus verlassen Familien die Stadt Würzburg und ziehen in den Landkreis. Der stärkste Zuzug dieser Altersgruppen findet in die Allianz Würzburger Norden und die allianzfreien Gemeinden statt. Deutlich geringer, aber dennoch positiv fällt

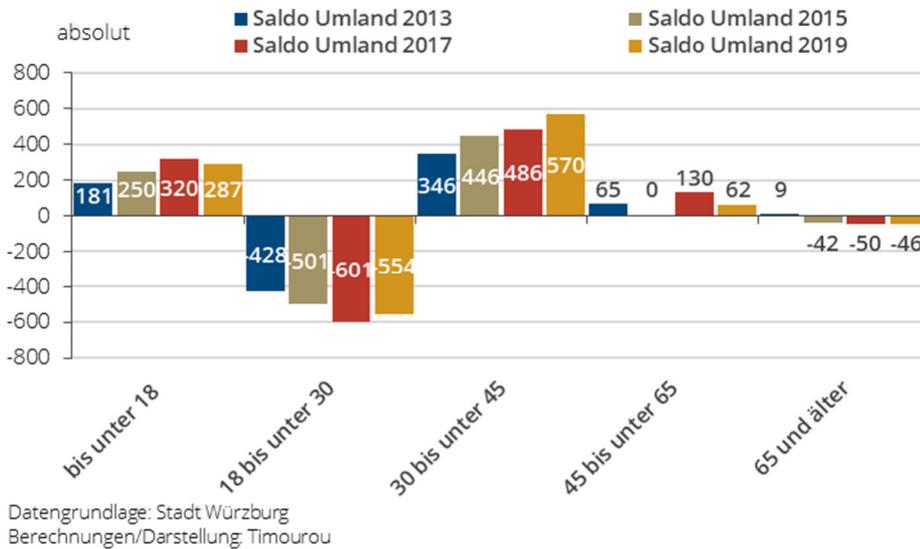
auch die Zuwanderung von 45- bis unter 65-Jährigen aus.

Im Vergleich dazu verzeichnet der Landkreis Würzburg eine deutliche Abwanderung der 18- bis unter 30-Jährigen in die Stadt Würzburg, mit Ausnahme der allianzfreien Gemeinden, die einen Zuzug in dieser Altersgruppe erfahren. Die junge Altersgruppe sucht die Urbanität auf und zieht für ein Studium, eine Ausbildung oder einer neuen Arbeitsstelle in die Stadt Würzburg oder die direkt angrenzenden Gemeinden.

Personen über 65 Jahren wandern ebenfalls eher aus dem Landkreis ab als zu. Eine Ursache dafür ist die sogenannte Pflegewanderung, also der Umzug in ein Pflegeheim oder ein Angebot des seniorenrechtlichen Wohnens in der Stadt Würzburg. Die kürzeren Distanzen zur Versorgungsinfrastruktur und Ärzten in der Stadt führt außerdem zu mehr Mobilität in höherem Alter. Dies kann ebenfalls ein Grund für den Umzug in die Stadt sein. Die Größenordnung der Pflegewanderung ist allerdings nicht besonders groß.

ABB. 6

WANDERUNGSSALDO MIT DER STADT WÜRZBURG NACH ALTERSGRUPPEN IN DEN JAHREN 2013 BIS 2019



NATÜRLICHER SALDO UNTER UND ÜBER NULL

Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen fällt im Mittelwert der Jahre 2013 bis 2019 in den einzelnen Allianzen unterschiedlich aus (siehe ABB. 7):

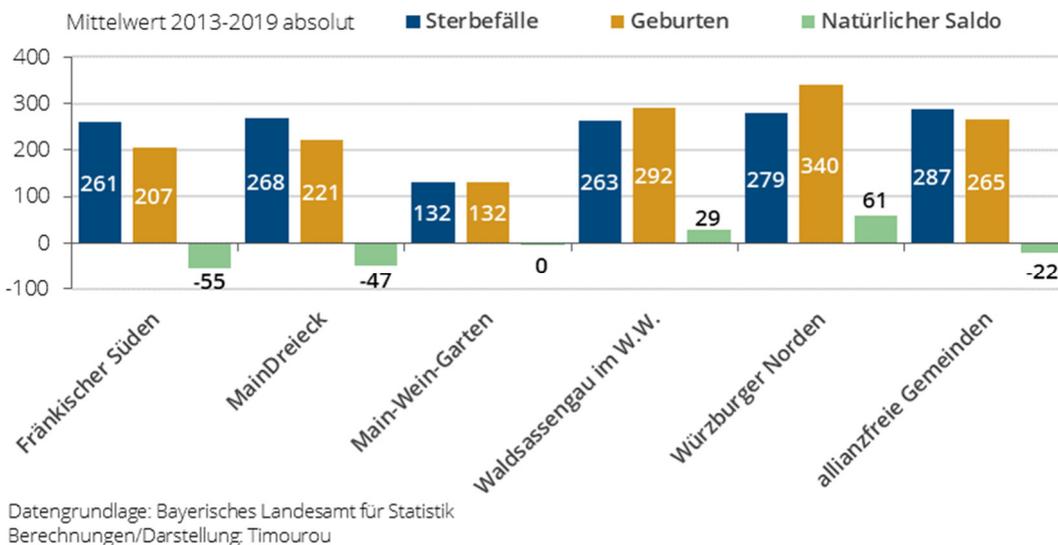
- So liegt die Zahl der Sterbefälle in den Allianzen Fränkischer Süden, MainDreieck und in den allianzfreien Gemeinden über der Zahl der Geburten.
- Umgekehrt verhält es sich in den Allianzen Würzburger Norden und Waldsassengau im

W.W., während der natürliche Saldo in der Allianz Main-Wein-Garten bei Null liegt.

Dies ist im Wesentlichen auf die Altersstruktur der Bevölkerung zurückzuführen, so ist im Würzburger Norden der Seniorenanteil am niedrigsten und die Zahl junger Haushalte und Familien am höchsten. Insgesamt ist im Landkreisdurchschnitt der natürliche Saldo negativ: Mit -35 liegt die Zahl der Geburten unter der Zahl der Sterbefälle.

ABB. 7

GEBURTEN UND STERBEFÄLLEN (MITTELWERT DER JAHRE 2013 BIS 2019)



MEHR KLEINE KINDER – MEHR SENIOREN

Entsprechend des Familienzuzugs in den Landkreis ist die Altersgruppe der unter 6-Jährigen in den Jahren 2013 bis 2019 um 18,6 % im Landkreisdurchschnitt gewachsen (►siehe ABB. 8). Am stärksten verzeichnet die Allianz Waldsassengau im W.W. ein Bevölkerungswachstum dieser Altersgruppe von +29 %, während sie am geringsten in den allianzfreien Gemeinden um 7,6 % zugenommen hat.

Deutlich geschrumpft ist hingegen die Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen: Im Landkreis um -3,8 %, dabei am stärksten im Fränkischen Süden um -8,1 %. Gesamt betrachtet fällt die Entwicklung der 0 bis unter 18-Jährigen dennoch deutlich positiv aus.

Ebenfalls gewachsen ist die Altersgruppe der 75-Jährigen und älter, und zwar um +14,7 % im

Landkreisdurchschnitt. Dies ist auch eine Folge des starken Zuzugs von Familien in den vergangenen Jahrzehnten. Am stärksten hat diese Entwicklung in den allianzfreien Gemeinden mit +23,7 %, gefolgt von der Allianz Main-Wein-Garten mit +22,5 % stattgefunden. Der Alterungsprozess ist dort bereits weiter fortgeschritten.

Gleichzeitig hat auch die Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen deutlich zugenommen, um +13,8 % im Landkreisdurchschnitt. In den Allianzen Würzburger Norden und Waldsassengau im W.W. ist diese Altersgruppe mit +23,8 % deutlich mehr gewachsen als die der 75-Jährigen und älter. Dort ist der Alterungsprozess entsprechend weniger fortgeschritten und eher in den kommenden Jahren zu erwarten.

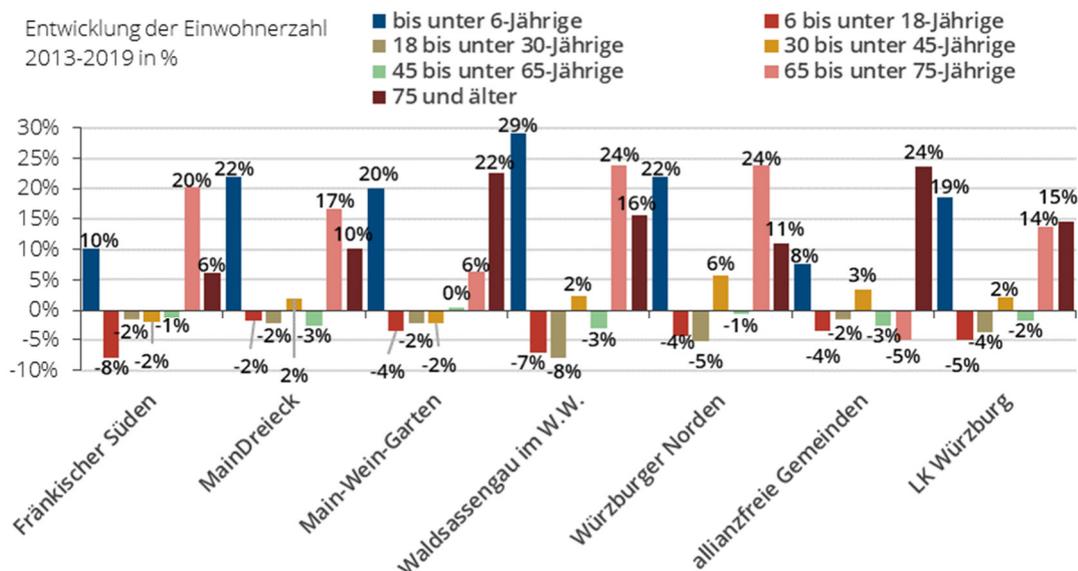
MEHR FAMILIEN, WENIGER JUNGE ERWACHSENE IM LANDKREIS WÜRZBURG

Die Altersstruktur im Landkreis Würzburg unterscheidet sich deutlich von der Stadt Würzburg (►siehe ABB. 9). Dabei ist die unterschiedliche Verteilung charakteristisch für den Stadt-Land-Unterschied:

- Der Anteil an Familien ist deutlich höher,
- jedoch fällt der Anteil an 18- bis unter 30-Jährigen weitaus geringer aus als in der Stadt Würzburg.
- Auch der Anteil an 75-Jährigen und älter fällt etwas geringer aus,
- während der Anteil der 65- bis unter 75-Jährigen ein wenig höher ist.

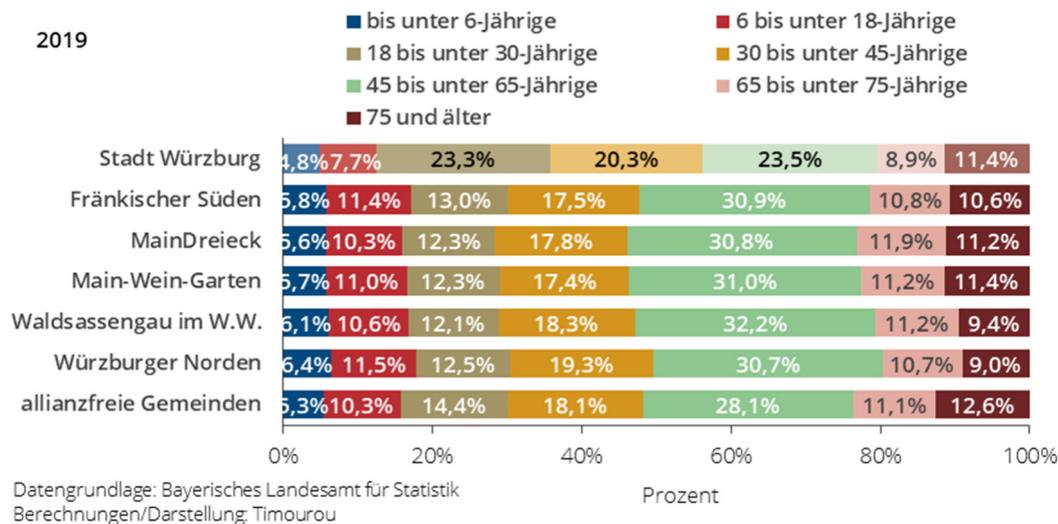
ABB. 8

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN IN DEN JAHREN 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ALTERSSTRUKTUR IM VERGLEICH ZUR STADT WÜRZBURG 2019



Daraus lässt sich ableiten, dass der Alterungsprozess in der Stadt Würzburg schon weiter fortgeschritten ist als im Landkreis Würzburg. Die Altersgruppenverteilung macht aber auch deutlich, dass sich dieser Prozess zukünftig umkehren wird, was auch in der Bevölkerungsprognose ersichtlich wird (siehe Kapitel 4.1).

Innerhalb des Landkreises weichen auch die Altersstrukturen in den Allianzen voneinander ab:

- Durch die Nähe zur Stadt Würzburg findet sich in den allianzfreien Gemeinden ein höherer Anteil an 18- bis unter 30-jährigen als in den anderen Allianzen. Auch der Anteil an 75-jährigen und älter ist dort höher und liegt sogar über dem der Stadt Würzburg.
- Im Vergleich dazu verzeichnen die Allianzen Würzburger Norden und Waldsassengau im W.W. einen weitaus höheren Anteil an Familien und gleichzeitig geringeren Anteil an 75-jährigen und älter.

2.1.2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

ÜBERDURCHSCHNITTLICHE UND STEIGENDE KAUFKRAFT IM LANDKREIS WÜRZBURG

Die Kaufkraft hat sich in den Jahren 2013 bis 2019 im Landkreis Würzburg leicht positiv entwickelt und liegt über dem bundesdeutschen Durchschnitt (siehe ABB. 10). Damit lag sie in diesem Zeitraum immer leicht unter der Kaufkraft der Stadt Würzburg, deren Entwicklung auch etwas

positiver ausfiel als im Landkreis. Im Vergleich dazu ist die Kaufkraft im benachbarten Landkreis Kitzingen deutlich geringer. Dort stieg die Kaufkraft seit 2013 am stärksten an, sie liegt jedoch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

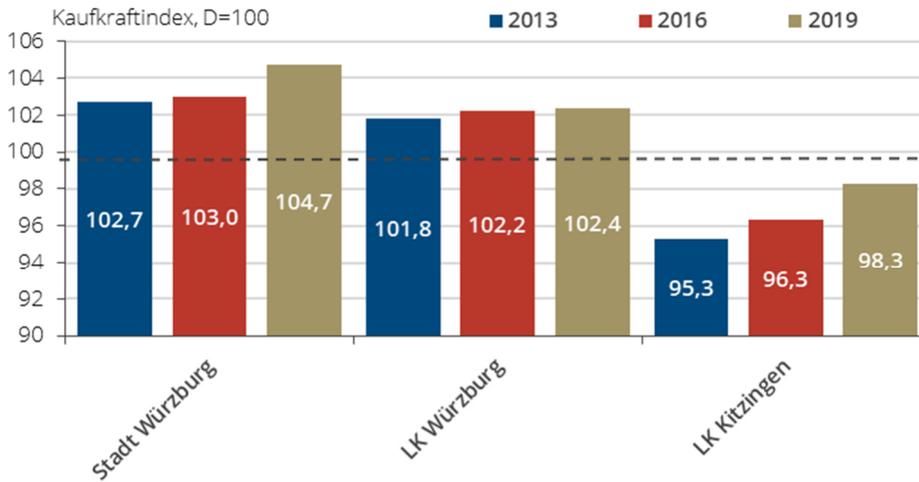
POSITIVE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND HOHE ZAHL AN AUSENDLERN

Die Kaufkraft liegt im Landkreis Würzburg über dem bundesdeutschen Durchschnitt und hat sich in den Jahren 2013 bis 2019 leicht positiv entwickelt. Der Pendler-Saldo zeigt, dass der Landkreis viele Auspendler aufgrund der Arbeitsplatzzentralität in der Stadt Würzburg aufweist. Entsprechend ist der Pendler-Saldo insbesondere in

Gemeinden nahe der Stadt Würzburg negativ, mit Ausnahme einzelner wirtschaftsstarker Gemeinden. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verlief in den Jahren 2013 bis 2019 positiv bei paralleler Abnahme der Zahl an Arbeitslosen. Analog ist auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gesunken.

ABB. 10

KAUFKRAFT IM VERGLEICH

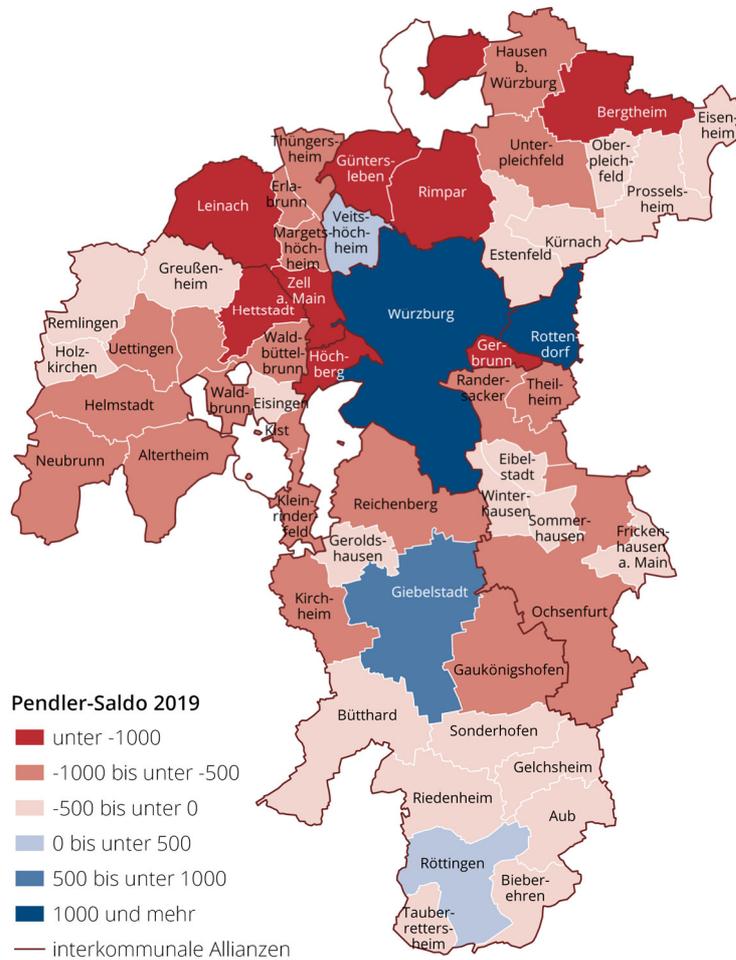


Datengrundlage: MB Research
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

VIELE AUSPENDLER IN DIE STADT WÜRZBURG

Die Stadt Würzburg weist eine hohe Arbeitsplatz-zentralität auf. Dies zeigt sich an den vielen Auspendlern vom Landkreis Würzburg in die Stadt Würzburg (▶siehe ABB. 11). Insbesondere Kommunen nahe an der Stadt Würzburg oder westlich und nördlich davon gelegen haben ein deutlich negatives Pendlersaldo zu verzeichnen. Bei diesen Kommunen handelt es sich um überwiegend Wohnstandorte. Veitshöchheim und Rottendorf der allianzfreien Gemeinden weisen einen

positiven Saldo auf. Strukturell betrachtet können die allianzfreien Gemeinden auch angesichts der hohen Zahl an Arbeitsplätzen als Erweiterung der Stadt Würzburg interpretiert werden. Auch Estenfeld und Kürnach als bedeutende Wirtschaftsstandorte weisen einen weniger drastischen Pendlersaldo auf. Erkennbar sind auch Städte wie Giebelstadt und Röttingen, die aufgrund ihrer zentralen Funktionen ebenfalls Arbeitsplätze aufweisen und damit mehr Ein- als Auspendler zählen.



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

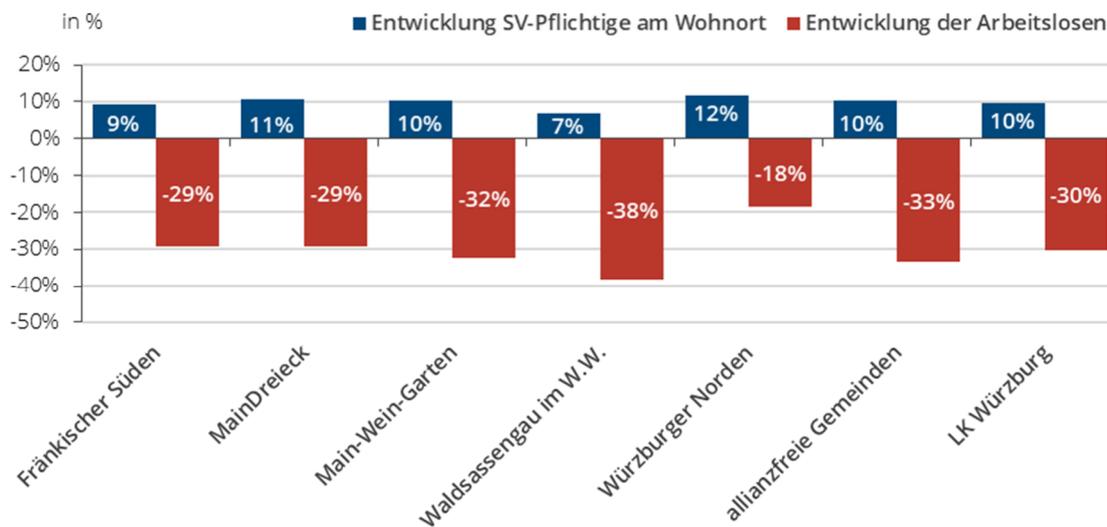
WENIGER ARBEITSLOSE IN ALLEN ALLIANZEN

In den Jahren 2013 bis 2019 verzeichnen alle Allianzen eine positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (▶siehe ABB. 12). Im Landkreisdurchschnitt handelt es sich um eine Entwicklung von +10 %. Am stärksten verlief die Entwicklung mit 12 % in der Allianz Würzburger Norden, am geringsten mit 7

% in der Allianz Waldsassengau im W.W. Gleichzeitig hat die Anzahl der Arbeitslosen in genanntem Zeitraum deutlich abgenommen, um -30 % im Landkreisdurchschnitt. Das Sinken der Arbeitslosen ist am stärksten in der Allianz Waldsassengau im W.W. mit -38 % und am geringsten im Würzburger Norden mit -18 % zu verzeichnen.

ABB. 12

ENTWICKLUNG SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT UND ANZAHL DER ARBEITSLSEN VON 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen/Darstellung: Timourou

BEDARFSGEMEINSCHAFTEN³

Die positive Arbeitsmarktentwicklung mit einem höheren Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und geringerem Anteil an Arbeitslosen zeigt sich auch in der Abnahme an Bedarfsgemeinschaften. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den Jahren 2013 bis 2017 gestiegen, fällt seitdem aber stetig ab und liegt im Jahr 2019 um -5 % unter dem Niveau von 2013. Auch in allen Allianzen ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den Jahren 2017 bis 2019 gesunken. Die Entwicklung in den Jahren 2013 bis 2019 fällt jedoch sehr unterschiedlich aus (►siehe ABB. 13):

- In der Allianz Waldsassengau im W.W. ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um -20 %

gesunken, gefolgt von den allianzfreien Gemeinden mit -15 %.

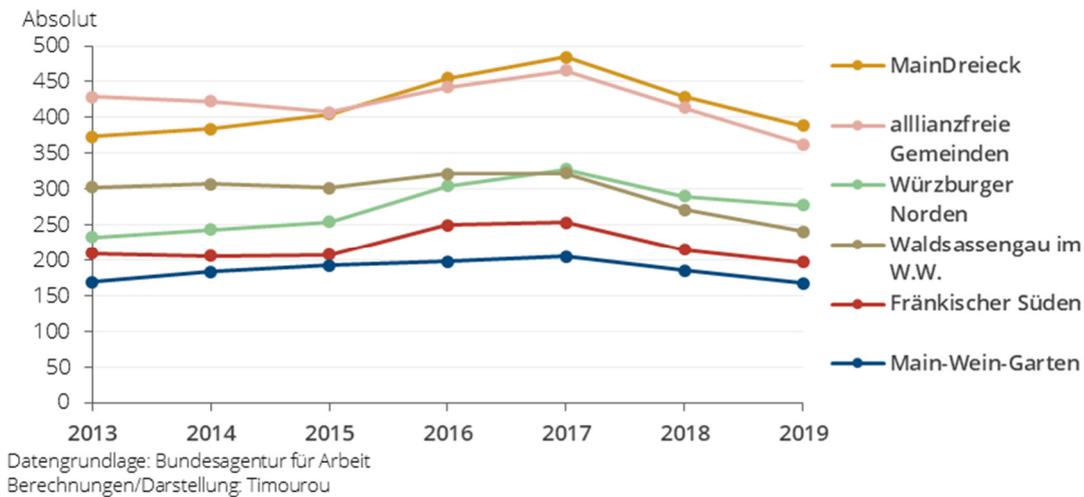
- Im Vergleich dazu verzeichnet die Allianz MainDreieck einen Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften um +4 % und die Allianz Würzburger Norden sogar um +19 %.⁴

Im Jahr 2019 liegt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten zwischen 1,7 % (Waldsassengau im W.W.) und 3,4 % (MainDreieck) in den Allianzen. Insgesamt verzeichnet der Landkreis rund 1.650 Bedarfsgemeinschaften, was einem Anteil von 2,2 % entspricht.

³ Eine Bedarfsgemeinschaft ist eine Gemeinschaft von Menschen, die zusammenleben und gemeinsam wirtschaften, und spielt beim Bezug von Arbeitslosengeld II eine wichtige Rolle (Begriffsdefinition der Bundesagentur für Arbeit). Als Bedarfsgemeinschaft kann auch der Antragsteller allein gemeint sein. Wenn dieser mit anderen Menschen zusammenlebt, die wechselseitig Verantwortung füreinander übernehmen, bilden sie gemeinsam eine Bedarfsgemeinschaft. Deswegen werden Bedarfsgemeinschaften in dieser Analyse den Haushalten gegenübergestellt.

⁴ Der deutliche Anstieg an Bedarfsgemeinschaften in der Allianz Würzburger Norden kann auf die Zahl der Geflüchteten entsprechend der dort vorhandenen Asylbewerberunterkünfte zurückgeführt werden (►siehe ABB. 20).

ENTWICKLUNG DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN IN DEN JAHREN 2013 BIS 2019



2.2 WOHNRAUMANGEBOT

Dieses Kapitel widmet sich der Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestandes im Landkreis Würzburg. Dabei spielen auch die Art der

Bebauung, die Bautätigkeit, die Altersstruktur im Bestand sowie das Thema seniorengerechtes Wohnen eine wesentliche Rolle.

WOHNUNGSBESTAND IN BAUALTERSKLASSEN – ZUNEHMENDE SUBURBANISIERUNG

Anhand der Analyse des Wohnungsbestandes im Landkreis Würzburg nach Baualtersklassen lässt sich die Suburbanisierungsgeschichte der Stadt Würzburg erkennen (siehe ABB. 14). Der höchste Anteil an Wohnungen, die vor 1948 erbaut wurden, findet sich in den Allianzen Fränkischer Süden und MainDreieck mit 21 % bis 22 %. Dieser Anteil fällt in den allianzfreien Gemeinden gering aus. Dafür gibt es in den stadtnahen Gemeinden den höchsten Anteil (68 %) an

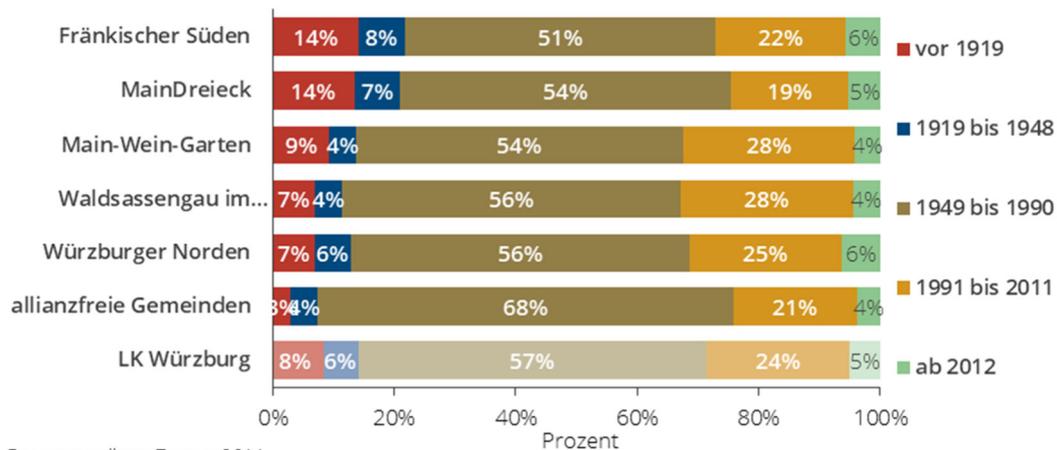
Bebauungen aus den Jahren 1949 bis 1990. In diesem Zeitraum setzt die Suburbanisierung der Stadt Würzburg somit deutlich ein, was eine rege Bautätigkeit in den allianzfreien Gemeinden mit sich brachte. Mit jeweils 56 % weisen Waldsassengau im W.W. und der Würzburger Norden den nächsthöheren Anteil an Häusern aus den Jahren 1949 bis 1990 auf. Die Suburbanisierung dringt in diese Gebiete somit etwas später ein.

HOHER BEDARF AN EINFAMILIENHÄUSERN TROTZ HOHER BAUTÄTIGKEIT

Der Landkreis Würzburg umfasst im Jahr 2019 76.445 Wohnungen. Dabei liegt der Einfamilienhausanteil im Landkreisdurchschnitt bei 70 %. Anhand des Wohnungsbestands nach Baualtersklassen lässt sich die fortschreitende Suburbanisierung im Landkreis Würzburg erkennen: Diese dringt zuerst in die stadtnahen Kommunen, dann Richtung Norden und Westen und schließlich auch Richtung Süden. Der Leerstand wird – mit Ausnahme von Waldsassengau mit 4,2 % - von den Kommunen zwischen 2 % und 2,7 %

eingeschätzt und liegt damit im Bereich der Fluktuationsreserve. Gestärkt wird dies durch die Einschätzung, dass es nicht genug Wohnraum gibt oder die Bautätigkeit nicht ausreicht. Dabei fehle es vor allem an Einfamilienhäusern. Dennoch verzeichnet der Landkreis Würzburg eine hohe Neubautätigkeit im Einfamilienhaussegment mit 2,5 Wohnungen (Mittelwert 2017 bis 2019) je 1.000 Einwohner. Im Vergleich dazu fällt die Neubauquote für Mehrfamilienhäuser mit 0,8 Wohnungen gering aus.

WOHNUNGSBESTAND NACH BAUALTERSKLASSEN



Die Allianzen Waldsassengau im W.W. und Main-Wein-Garten verzeichnen den höchsten Anteil an Bebauungen aus den Jahren 1991 bis 2011. Die Suburbanisierung weitet sich dort entsprechend aus. Die Allianzen Würzburger Norden und Fränkischer Süden haben mit 6 % den höchsten Anteil

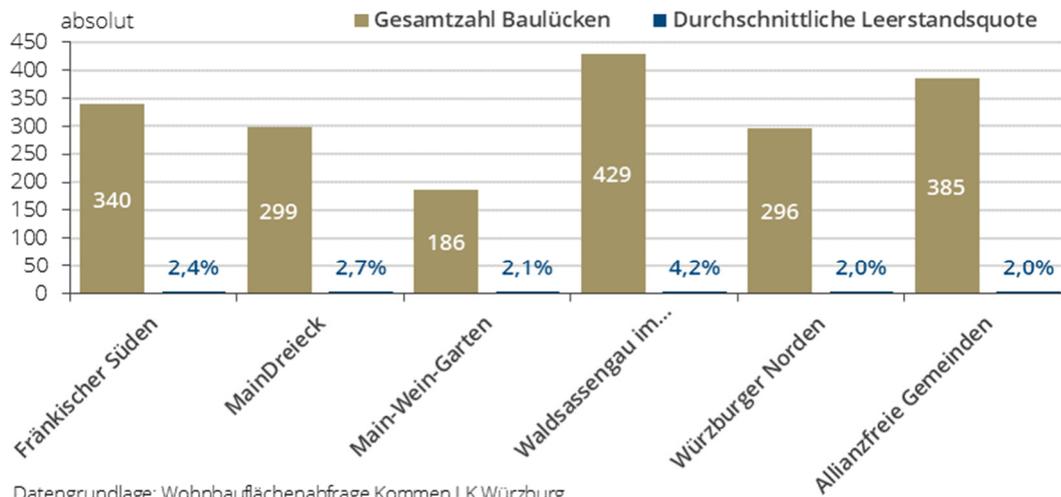
an Bebauungen ab 2012. Die Suburbanisierung hält einerseits in der Allianz Würzburger Norden weiterhin stark an und weitet sich andererseits nun auch mehr in die Allianz Fränkischer Süden aus.

GERINGER LEERSTAND IN FAST ALLEN ALLIANZEN

Bei der Wohnbauflächenabfrage (▶siehe Information) haben die Kommunen sowohl die Leerstandsquote als auch die Zahl der Baulücken in ihrer Gemeinde eingeschätzt (▶siehe ABB. 15). Den höchsten Leerstand verzeichnet die Allianz Waldsassengau im W.W. mit einer durchschnittlichen Quote von 4,2 %. In den anderen Allianzen liegt die Leerstandsquote bei 2 bis 2,7 %. Waldsassengau im W.W. zählt außerdem die meisten Baulücken mit rund 430, gefolgt von den allianzfreien

Gemeinden (385) und dem Fränkischen Süden (340). Die wenigsten Baulücken finden sich in Main-Wein-Garten mit rund 190. Damit liegt der Leerstand, laut Einschätzung der Kommunen, in allen Allianzen außer der Allianz Waldsassengau im W.W. im Bereich der Fluktuationsrate. Die Wohnungsmärkte in diesen Gemeinden können daher als ausgeglichen bis leicht angespannt bezeichnet werden.

BAULÜCKEN UND LEERSTAND NACH EINSCHÄTZUNG DER KOMMUNEN



Datengrundlage: Wohnbauflächenabfrage Kommen LK Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

DEUTLICH MEHR WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN ALS IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Insgesamt umfasst der Landkreis Würzburg im Jahr 2019 76.445 Wohnungen. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Landkreis Würzburg bei 70 % (siehe ABB. 16). Am höchsten ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Allianz Fränkischer

Süden mit 83 %. Diese Allianz ist damit deutlich ländlich geprägt. Ausreißer sind die allianzfreien Gemeinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Würzburg sind die allianzfreien Gemeinden eher städtisch geprägt, dort liegt der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 49 %.

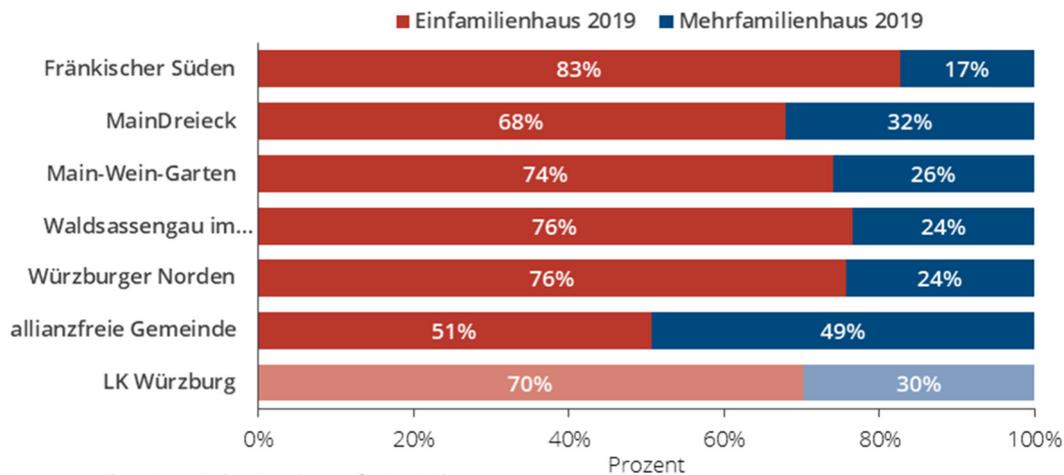
WOHNBAUFLÄCHENABFRAGE

Sowohl das Wissen aus den Kommunen als auch deren Einschätzung bezüglich zukünftiger Wohnraumwünsche und -entwicklungen spielen für die Wohnungsmarktanalyse eine wesentliche Rolle, zumal zu bestimmten Aspekten keine amtlichen Daten vorliegen. Deswegen wurden Fragebögen an alle 52 Kommunen des Landkreises Würzburg versandt. Die Angaben der Gemeinden sind insbesondere für die Gegenüberstellung von Wohnraumnachfrage und vorhandenem

Wohnbauflächenpotenziale von Bedeutung. Die Befragung war entsprechend zweigeteilt in einen Fragebogen zur Einschätzung des Wohnungsmarktes vor Ort und eine Datenabfrage zum vorhandenen Wohnbauflächenpotenzial. Die Teilnahme und Rücklaufquote fällt für die beiden Befragungsteile sowie für die einzelnen Allianzen unterschiedlich aus. Insbesondere die Kommunen der Allianz Würzburger Norden sind nur gering vertreten.

ABB. 16

ANTEIL AN EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSERN AM WOHNUNGSBESTAND 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

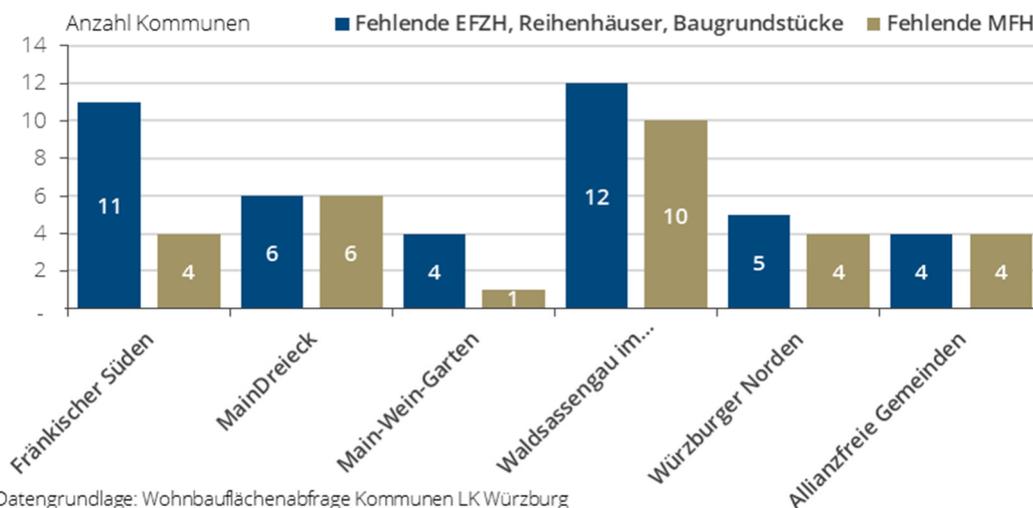
FEHLENDE ANGBOTE INSBESONDERE BEI EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Bei der Wohnbauflächenabfrage wurden die Kommunen gefragt, ob es in ihrer Gemeinde genug Wohnraum gäbe. Lediglich einzelne Kommunen in den Allianzen Main-Wein-Garten und Fränkischer Süden schätzen ihren Wohnungsbestand als ausreichend ein. Ansonsten fällt die Antwort eindeutig mit „Nein“ aus. Dabei fehle es in der Allianz Fränkischer Süden vor allem an Ein- und

Zweifamilienhäusern (siehe ABB. 17). Auch in den Allianzen Main-Wein-Garten, Waldsassengau im W.W. und Würzburger Norden ist der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern etwas höher als an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den allianzfreien Gemeinden und in der Allianz MainDreieck wird der Bedarf an beidem gleichermaßen eingeschätzt.

ABB. 17

EINSCHÄTZUNG DER KOMMUNEN ZUM BEDARF AN EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSERN
 - ANZAHL DER NENNUNGEN



Datengrundlage: Wohnbauflächenabfrage Kommunen LK Würzburg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

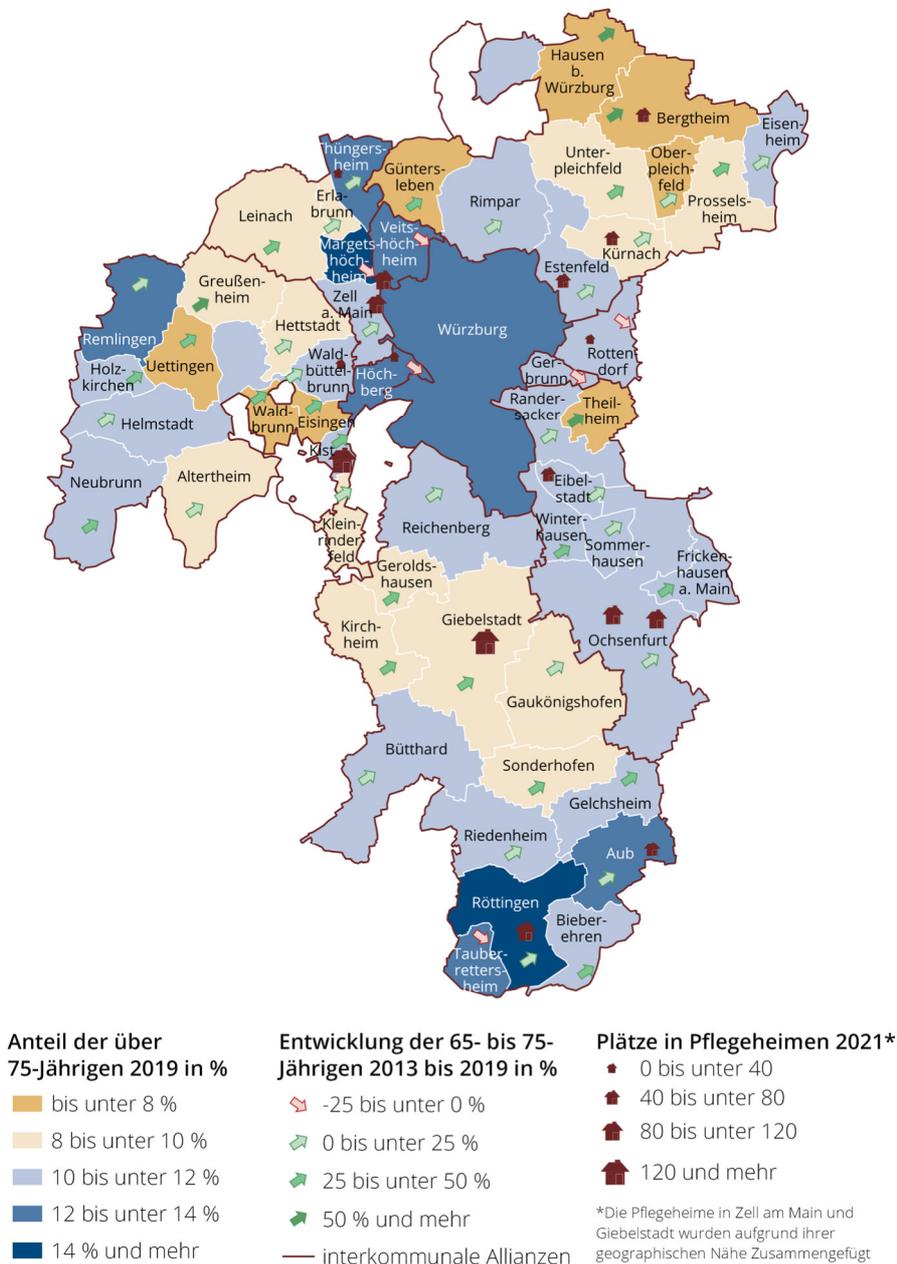
DIE MEISTEN SENIORENHEIMPLÄTZE IM FRÄNKISCHEN SÜDEN

Im Landkreis Würzburg befinden sich insgesamt rund 1.200 Plätze in Seniorenheimen. Die meisten Plätze befinden sich in der Allianz Fränkischer Süden (315 Plätze), was sich mit einem hohen Anteil an 75-Jährigen und älter insbesondere in den südlichen Kommunen der Allianz deckt (siehe ABB. 18 und ABB. 19). In den Allianzen Würzburger Norden und Main-Wein-Garten gibt es hingegen jeweils nur rund 150 Seniorenheimplätze. Insbesondere in der Allianz Würzburger Norden fällt

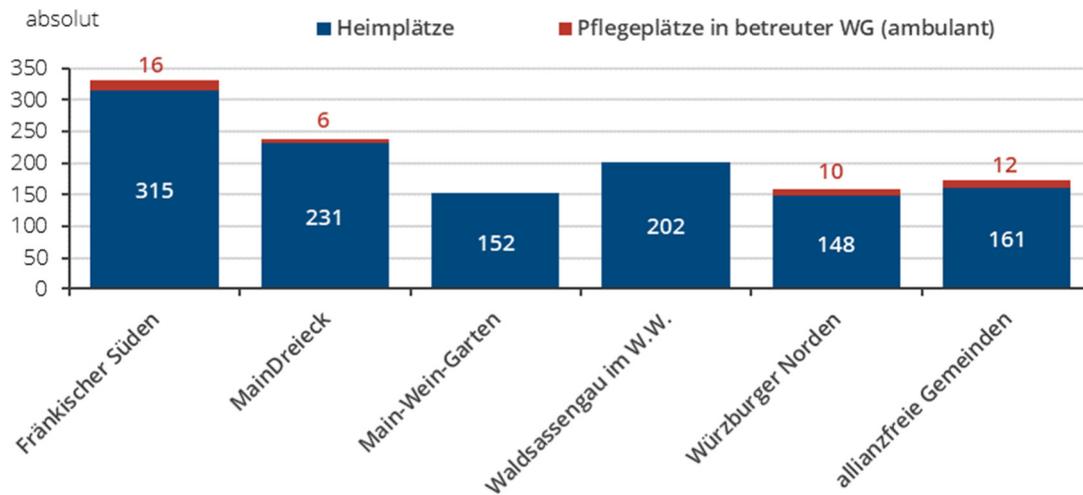
der Anteil der über 75-Jährigen in den meisten Kommunen verhältnismäßig gering aus, aber auch dort nimmt der Anteil älterer Personen deutlich zu. Ambulante Pflegeplätze in betreuter Wohngemeinschaft gibt es im Landkreis Würzburg weitaus weniger: Die höchste Zahl dieser weist die Allianz Fränkischer Süden mit 16 Plätzen auf, während es in den Allianzen Main-Wein-Garten und Waldsassengau im W.W. keine Plätze dieser Art gibt.

ABB. 18

PFLEGEHEIME UND ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPE DER SENIOREN



ANZAHL AN SENIORENHEIMPLÄTZEN UND PFLEGEPLÄTZEN IN BETREUTER WG



Datengrundlage: Landratsamt Würzburg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

BESONDERE WOHNANGEBOT FÜR SENIOREN VORHANDEN

Die Kommunen wurden befragt, ob es in ihrer Kommune – neben Ein- und Zweifamilienhäusern und Mietwohnungen – auch besondere Wohnungsangebote gibt. Dabei wurde konkret nach Apartment- oder Studentenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Senioren-Wohngemeinschaften und anderen Angeboten für Senioren gefragt.

- Apartment- oder Studentenwohnen ist am meisten in den allianzfreien Gemeinden, nahe der Universitätsstadt Würzburg, aber auch in

den Allianzen Würzburger Norden, Main-Wein-Garten und Waldsassengau im W.W. vorhanden.

- Die Senioren-Wohngemeinschaften in der Allianz Waldsassengau im W.W. und den allianzfreien Gemeinden stellen eine Ausnahme dar.
- Mehrgenerationenwohnen ist nur vereinzelt in den Allianzen Würzburger Norden und Waldsassengau im W.W. zu finden.
- Andere Angebot für Senioren sind in allen Allianzen vorhanden.

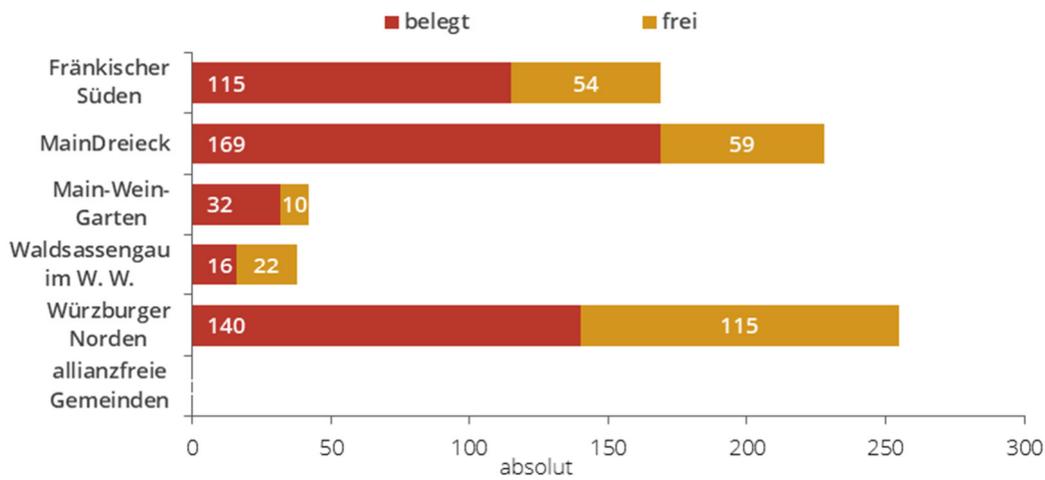
PLÄTZE IN ASYLBEWERBERUNTERKÜNFEN VOR ALLEM IM WÜRZBURGER NORDEN UND MAIN-DREIECK

Rund 730 Plätze in Asylbewerberunterkünften gibt es im Landkreis Würzburg. Die meisten davon in der Allianz Würzburger Norden, gefolgt von den Allianzen MainDreieck und Fränkischer Süden

(siehe ABB. 20). Die allianzfreien Gemeinden weisen keine Plätze in Asylbewerberunterkünften auf. Derzeit gibt es eine hohe Zahl freier Kapazitäten in allen Allianzen.

ABB. 20

FREIE UND BELEGTE PLÄTZE IN ASYLBEWERBERUNTERKÜNFTE



Datengrundlage: Landratsamt Würzburg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

HOHE NEUBAUTÄTIGKEIT IM EINFAMILIENHAUSEGMENT

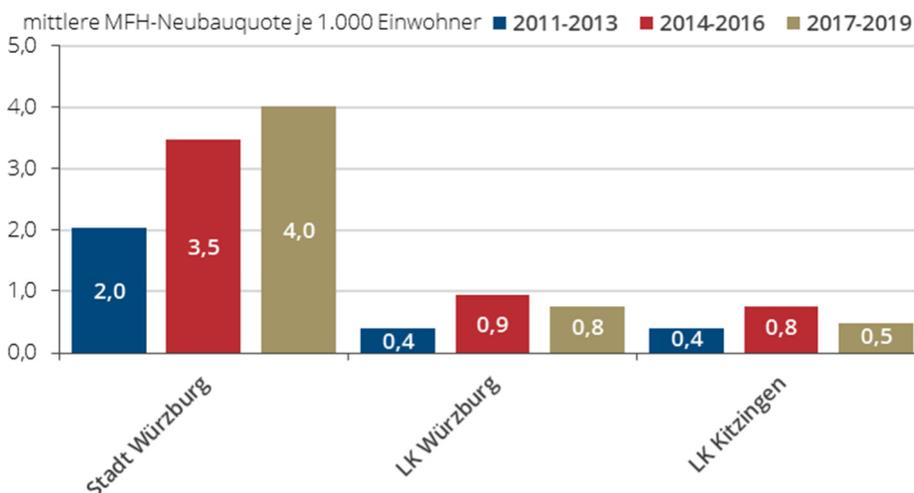
Die Neubautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment fällt im Landkreis weitaus geringer aus als in der Stadt Würzburg (siehe ABB. 21). Dort ist die Bautätigkeit seit 2011 stetig gestiegen und liegt im Mittelwert des Zeitraums 2017 bis 2019 bei 4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Im Vergleich dazu beträgt die Neubauquote im Landkreis Würzburg bei 0,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner im gleichen Zeitraum.

In Bezug auf die Neubautätigkeit im Einfamilienhaussegment ist das Ergebnis hingegen umgekehrt. Diese steigt im Landkreis Würzburg seit

2011 kontinuierlich an und liegt im Mittelwert der Jahre 2017 bis 2019 bei 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (siehe ABB. 22). Im Vergleich dazu liegt die Bautätigkeit im Einfamilienhaussegment in der Stadt Würzburg bei 0,4 Wohnungen (Mittelwert 2017 bis 2019 bezogen auf 1.000 Einwohner). Die Neubautätigkeit im Einfamilienhausbereich fällt im benachbarten Landkreis Kitzingen geringer aus als im Landkreis Würzburg und ist vor allem seit 2011 deutlich geringer gestiegen. Der Mittelwert 2017 bis 2019 liegt dort bei 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

ABB. 21

MITTLERE MEHRFAMILIENHAUS-NEUBAUQUOTE JE 1.000 EINWOHNER IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

MITTLERE EINFAMILIENHAUS-NEUBAUQUOTE JE 1.000 EINWOHNER IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

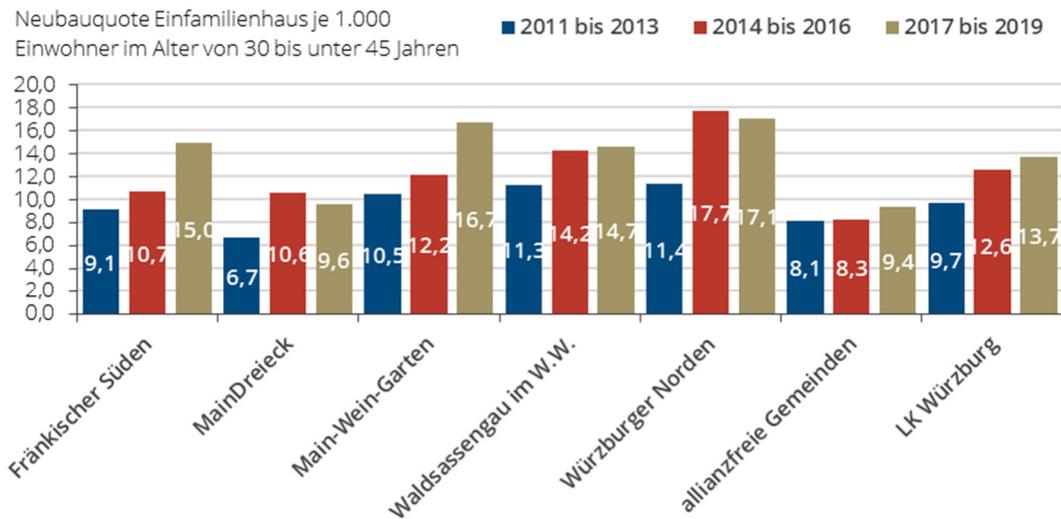
HÖCHSTE NEUBAUTÄTIGKEIT IM WÜRZBURGER NORDEN

Soeben wurde die Neubauquote bezogen auf je 1.000 Einwohner berechnet und damit die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern jener von Mehrfamilienhäusern gegenübergestellt. Im Vergleich zur Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern, bei der die Altersgruppe keine Rolle spielt, gehören Personen, die Einfamilienhäuser bauen, ganz überwiegend der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen an. Deswegen soll nun ein Indikatorenwechsel hin zur Berechnung der Neubauquote bezogen auf diese Altersgruppe erfolgen. Entsprechende Neubauquote liegt im Landkreis Würzburg im Mittelwert der Jahre 2017 bis 2019 bei 13,7 Wohnungen je 1.000 30- bis unter 45-Jährige (►siehe ABB. 23). Mit einer Neubauquote zwischen 12 und 14 Wohnungen handelt es sich beim Landkreis Würzburg um einen typisch dynamischen Landkreis im bundesweiten Vergleich. In den einzelnen Allianzen fällt die Bautätigkeit unterschiedlich aus:

- Die geringste Bautätigkeit verzeichnen die allianzfreien Gemeinden mit 9,4 Wohnungen und MainDreieck mit 9,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner der 30- bis unter 45-Jährigen (Mittelwert 2017 bis 2019).
- Weit über dem Landkreisdurchschnitt liegt die Bautätigkeit im Würzburger Norden mit 17,1 Wohnungen, gefolgt von Main-Wein-Garten mit 16,7 Wohnungen.

In fast allen Allianzen steigt die Einfamilienhausbautätigkeit seit 2011 an. Lediglich in MainDreieck und im Würzburger Norden lag die Bautätigkeit im Mittelwert der Jahre 2014 bis 2016 über derjenigen im Mittelwert der Jahre 2017 bis 2019. Eine Ursache dafür kann eine zunehmend begrenzte Flächenverfügbarkeit sein.

MITTLERE EINFAMILIENHAUS-NEUBAUQUOTE JE 1.000 EINWOHNER IM ALTER VON 30 BIS UNTER 45 JAHREN



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

EINSCHÄTZUNG DER KOMMUNEN: BAUTÄTIGKEIT REICHT NICHT AUS

Es stellt sich die Frage, ob die Neubautätigkeit insgesamt ausreicht, um die Wohnwünsche der Nachfrager zu befriedigen. Entsprechende Einschätzungen liegen durch die Befragung der Kommunen vor. Bei dieser gaben nur zwei Gemeinden an, dass die Wohnwünsche in ihrer Gemeinde befriedigt werden können, alle anderen Kommunen – über alle Allianzen hinweg – negieren dies. Laut der Einschätzung der Kommunen reicht die Bautätigkeit somit nicht aus, um die Wohnwünsche der Nachfrager zu befriedigen.

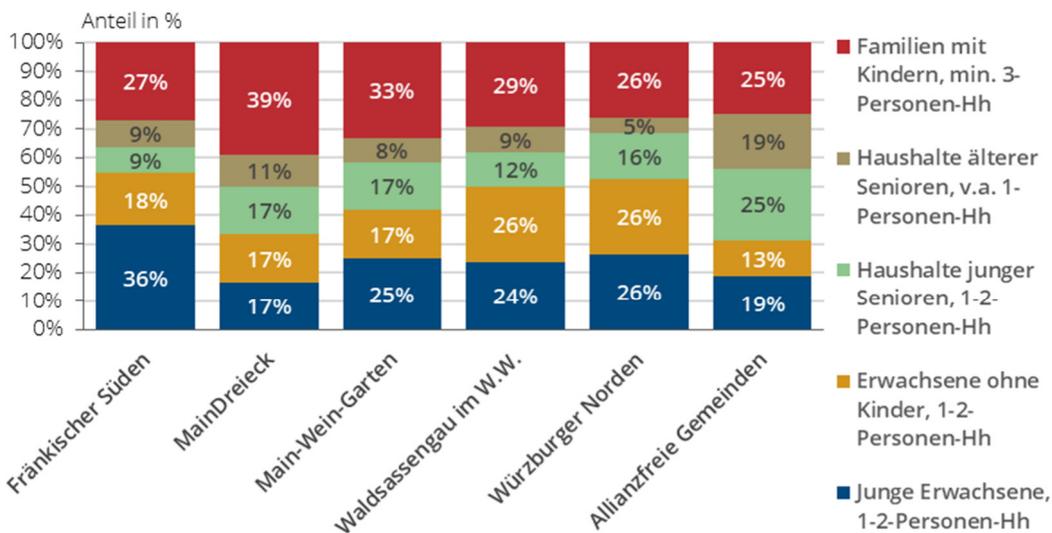
Um den vorhandenen Mangel konkreter zu fassen, wurde nach den Bedarfen nach bestimmten Nachfragergruppen gefragt. Dabei verteilen sich die Antworten über die Allianzen relativ ähnlich (▶siehe ABB. 24):

- Die höchste Quote fällt auf den Bedarf an Wohnungen für Familien (mindestens 3-

Personen-Haushalte). Am stärksten fällt dieser Bedarf in MainDreieck mit 39 % aus.

- Einen hohen Bedarf (36 %) an Wohnungen für Starterhaushalte, sprich für junge Erwachsene in 1- bis 2-Personen-Haushalten, verzeichnet der Fränkische Süden. Dies begründet sich in einem relativ geringen Mietwohnungsangebot.
- Am geringsten wird der Bedarf an Wohnungen für Haushalte älterer Personen, vor allem 1-Personen-Haushalte eingeschätzt, hier sei schon einiges vorhanden.
- Einen Wohnungsbedarf für kinderlose Haushalte besteht vor allem in den Allianzen Waldsassengau im W.W. und Würzburger Norden (je 26 %),
- während der größte Bedarf an Wohnungen für Haushalte junger Senioren in den allianzfreien Gemeinden genannt wurde (25 %).

EINSCHÄTZUNG DER KOMMUNEN ZUM BEDARF AN WOHNUNGEN ENTSPRECHEND NACHFRAGERGRUPPEN



Datengrundlage: Wohnbauflächenabfrage Kommunen LK Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

2.3 MIETEN UND PREISE

Mieten und Preise sind zentrale Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung. Zur Bewertung des Mietpreisniveaus und dessen Entwicklung kann auf verschiedene Mietpreisdaten zurückgegriffen werden. Hinter damit verbundenen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich unterschiedliche Preisniveaus und -dynamiken, sodass stets zu beachten ist, um welchen Mietbegriff es sich gerade handelt. Entsprechend haben die verschiedenen Mietpreisdaten unterschiedliche Aussagekraft und können verschiedene Fragestellungen beantworten.

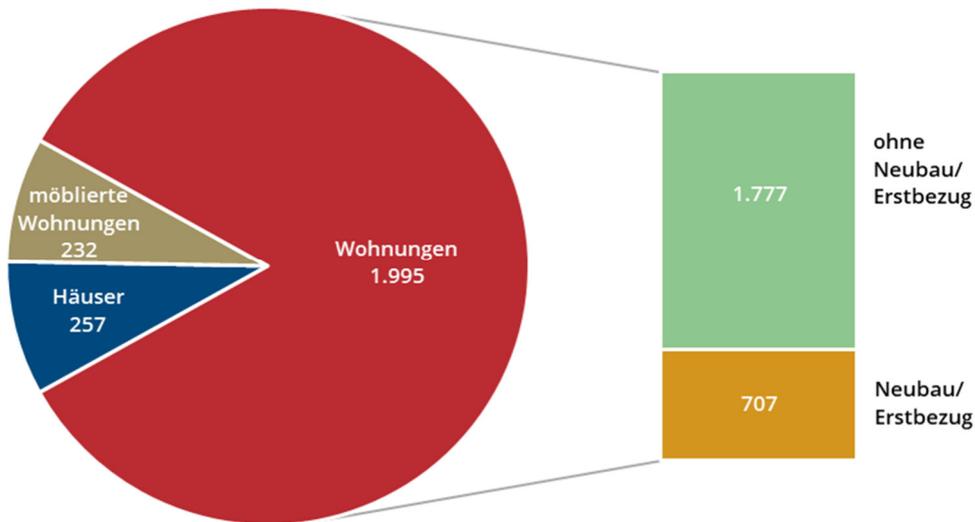
Für die vorliegende Wohnungsmarktprognose wurde eine Angebotsmietenanalyse durchgeführt und dabei auf einen Datensatz der Immobilien-Statistikdatenbank der IDN Immo-Daten GmbH zurückgegriffen, welcher Inserate aus einer Vielzahl von Tageszeitungen und Online-Börsen umfasst. Es wurden alle vorliegenden Miet-Immobilieninserate, sowohl für Wohnungen als auch für Häuser, des Jahres 2019 aufbereitet und ausgewertet.

BREITE MIETPREISVERTEILUNG UND DEUTLICHE KAUFPREISSTEIGERUNG

Die durchschnittliche Angebotsmiete im Landkreis Würzburg liegt im Jahr 2019 bei 9,50 €/m². Die günstigste durchschnittliche Angebotsmiete zeichnet die Allianz Fränkischer Süden mit 6,73 €/m², während sich die teuerste in den allianzfreien Gemeinden von 10,16 €/m² bereits dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Würzburg angleicht. Der Wohnungsmarkt im Landkreis Würzburg ist insgesamt von einer breiteren Mietpreisverteilung als dem in der Stadt Würzburg geprägt.

Das bedeutet, dass es neben teuren Angebotsmieten auch deutlich günstigere gibt. Die Preise für Eigentümshäuser und -wohnungen sind in den Jahren 2016 bis 2019 deutlich gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt im Jahr 2019 1.946 €/m², für ein Reihen-/Doppelhaus 2.256 €/m² und eine Eigentumswohnung im Neubau 3.748 €/m².

IN DIE ANGEBOTSMIETPREISANALYSE (2019) EINBEZOGENE ANGEBOTE



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

Nach der Datenbereinigung und -plausibilisierung des Datensatzes konnten 2.484 Mietangebote in die Auswertung einbezogen werden. Dabei fallen 45 % der Angebote auf die allianzfreien Gemeinden, während der Fränkische Süden und Main-Wein-Garten die wenigsten Angebote

verzeichnen. Die meisten Inserate beziehen sich auf Wohnungen, neben möblierten Wohnungen und Häusern (►siehe ABB. 25). Bei 707 Wohnungen handelt es sich um Neubauwohnungen und Erstbezug, die in der Regel ein deutlich überdurchschnittliches Mietpreisniveau aufweisen.

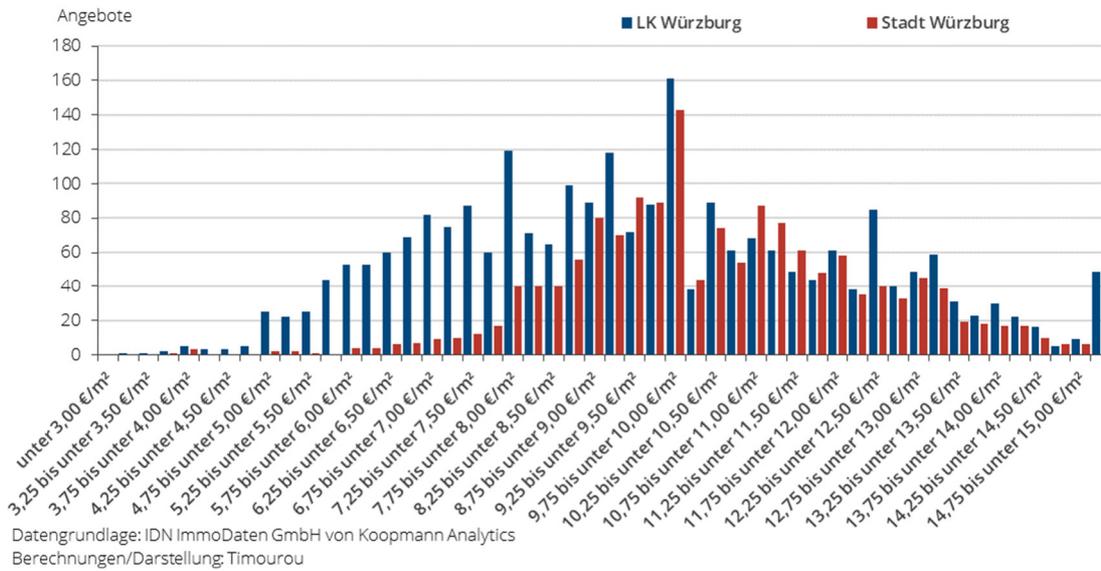
AUCH GÜNSTIGERE ANGEBOTSMIETEN IM LANDKREIS WÜRZBURG

Im Vergleich zur Stadt Würzburg finden sich im Landkreis auch deutlich günstigere Angebotsmieten:

- Der Anteil an Mieten unter 6,50 €/m² liegt dort bei 12 % (Stadt Würzburg: 2 %).
- In der Stadt Würzburg liegt über die Hälfte der Mieten bei über 10 €/m². Der Anteil dieser Mieten beträgt im Landkreis Würzburg nur 37 %.
- Die meisten Mieten im Landkreis Würzburg befinden sich zwischen 6,50 und 10 €/m².

Besonders deutlich werden die unterschiedlichen Angebotsmieten mit Blick auf die Verteilung der Mieten nach 25 Cent-Schritten (►siehe ABB. 26). So finden sich im Landkreis Würzburg ebenso teure Mieten bis zu 15 €/m², wie sie auch in der Stadt Würzburg angeboten werden. Es handelt sich also nicht um ein insgesamt niedrigeres Mietpreisniveau. Doch zusätzlich zu den teureren Mieten gibt es im Landkreis Würzburg auch zahlreiche günstigere Mieten. Der Wohnungsmarkt im Landkreis Würzburg ist somit von einer breiteren Mietpreisverteilung geprägt, was auf einen etwas entspannteren Wohnungsmarkt als in der Stadt Würzburg deutet.

VERTEILUNG DER MIETEN NACH 25-CENT-SCHRITTEN IM VERGLEICH



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 Mietpreinsniveau am besten ab. Sie enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen.

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 bisherigen 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. In den Gemeinden des Landkreises Würzburg liegen bislang keine Mietspiegel vor.

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, An- und 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.

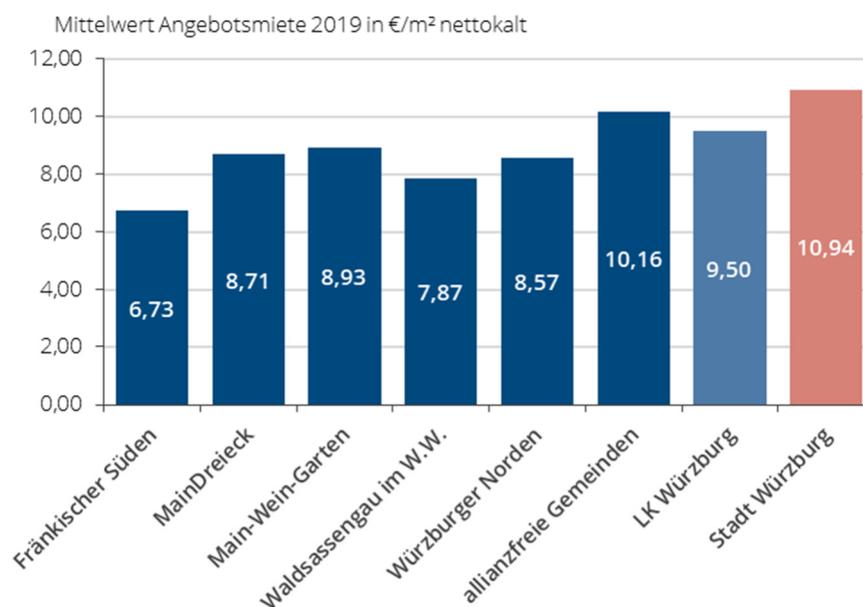
NIEDRIGSTE ANGEBOTSMIETPREISE IM FRÄNKISCHEN SÜDEN – HÖCHSTE ANGEBOTSMIETPREISE IN DEN ALLIANZFREIEN GEMEINDEN

Innerhalb des Landkreises unterscheiden sich die Angebotsmieten deutlich (siehe ABB. 27). Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Fallzahlen je nach Allianz unterschiedlich hoch sind, da in manchen Allianzen relativ wenig Mietwohnungen (öffentlich) angeboten werden. Im Durchschnitt liegen die Angebotsmieten im Landkreis Würzburg bei 9,50 €/m². Die allianzfreien Gemeinden

haben die höchste durchschnittliche Miete von 10,16 €/m². Die Angebotsmieten der an die Stadt angrenzenden Gemeinden nähern sich damit bereits der durchschnittlichen Miete der Stadt Würzburg an (10,94 €/m²). Die preiswerteste Allianz ist der Fränkische Süden mit einer durchschnittlichen Miete von 6,73 €/m².

ABB. 27

MITTELWERT DER ANGEBOTSMIETEN 2019



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

KOSTEN DER UNTERKUNFT

Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen im Sinne des Sozialgesetzbuches II beziehen, haben Anspruch auf die Erstattung von Wohnkosten. Im Landkreis Würzburg sind in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße derzeit die in Abbildung 28 dargestellten Angemessenheitsgrenzen für die Bruttowarmmiete (Grundmiete, Nebenkosten und Heizkosten) gültig.

Daraus errechnet sich eine Nettokaltmiete von 7,40 €/m² für einen 1-Personen-Haushalt bei einer Wohnfläche von 45 m², die dem Vergleich mit dem bestehenden Wohnungsangebot dient. Ca. 21 % der Angebotsmieten liegen im Landkreis Würzburg entsprechend unter diesem Wert. In Anbetracht dessen, dass dies nur für umziehende Bedarfsgemeinschaften relevant ist, ist das Angebot unter 7,40 €/m² ausreichend.

ANGEMESSENHEITSGRENZEN DER KOSTEN DER UNTERKUNFT NACH HAUSHALTSGRÖÖE

	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-Personen-HH	6-Personen-HH	7-Personen-HH	jede weitere Person
angemessene Wohnfläche	bis 50 m ²	bis 65 m ²	bis 75 m ²	bis 90 m ²	bis 105 m ²	bis 120 m ²	bis 135 m ²	zusätzlich 15 m ²
m²-Preis Nettokaltmiete	7,40 €	6,36 €	6,21 €	6,25 €	6,48 €	5,90 €	6,19 €	5,27 €
Bruttowarmmiete in € insgesamt	492,00 €	572,00 €	648,00 €	782,00 €	936,00 €	1.000,00 €	1.164,00 €	116,00 €

Datengrundlage: Landratsamt Würzburg, Jobcenter
Darstellung: Timourou

ANSTIEG DER KAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

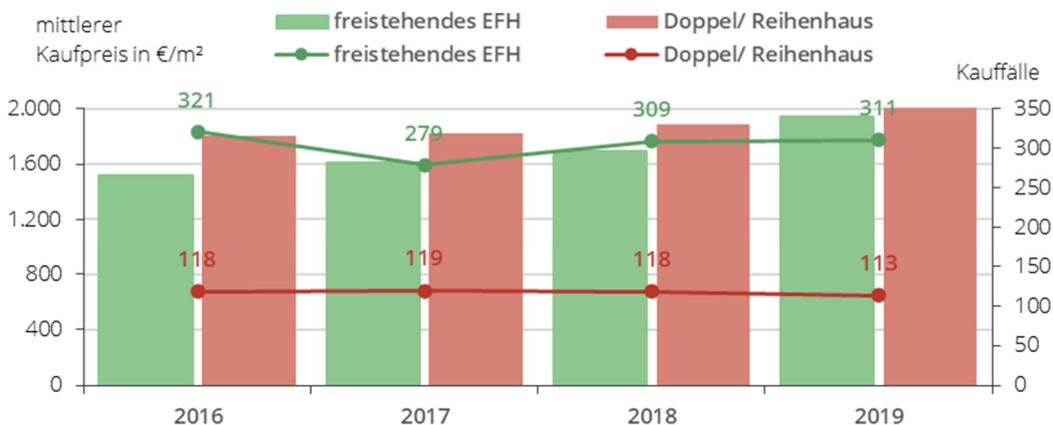
Für Aussagen zu Kaufpreisen von Wohnimmobilien wird im Folgenden auf Informationen des Gutachterausschusses des Landkreis Würzburg zurückgegriffen.

Die Kaufpreise in €/m² für frei stehende Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser sind im Zeitraum 2016 bis 2019 im Landkreis Würzburg deutlich gestiegen (siehe ABB. 29). Ausgewertet werden dabei nicht nur die Kauffälle von Neubauten, sondern auch von gebrauchten Immobilien. Den deutlichsten Anstieg gab es vom Jahr 2018 auf 2019:

- Der mittlere Kaufpreis für frei stehende Einfamilienhäuser ist von 1.691 €/m² auf 1.946 €/m² gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um +15 %.
- Der mittlere Kaufpreis für Doppel- und Reihenhäuser ist noch drastischer um +19 % angestiegen, von 1.888 €/m² auf 2.256 €/m². Damit liegt der mittlere Kaufpreis mit einer Differenz von über 300 €/m² mehr über dem für frei stehende Einfamilienhäuser.

Die Verkaufszahlen sind sowohl bei frei stehenden Einfamilienhäusern als auch bei Doppel- und Reihenhäusern im Zeitraum 2016 bis 2019 leicht gesunken.

MITTLERER KAUFPREIS UND KAUFFÄLLE FÜR HÄUSER



Datengrundlage: Immobilienmarktbericht Landkreis Würzburg 2018/2019
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ANSTIEG DER KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN UND DER KAUFFÄLLE IM NEUBAU

Deutliche Preissteigerungen verzeichnet auch der Markt der Eigentumswohnungen (►siehe ABB. 30). Unterschieden wird dabei zwischen Wohnungen in Neubauten und Wiederverkäufen:

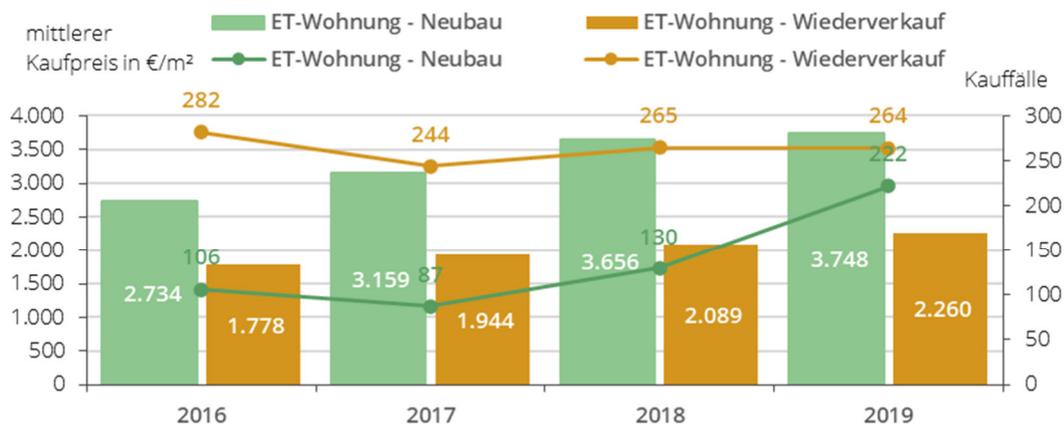
- Der mittlere Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Neubau ist um +37 % von 2.734 €/m² (2016) auf 3.748 €/m² (2019) und somit um über +1.000 €/m² gestiegen.
- Etwas weniger stark fällt die Preissteigerung bei Wiederverkäufen von 1.778 €/m² (2016)

auf 2.260 €/m² (2019) aus. Dabei handelt es sich um einen Anstieg um +27 % oder knapp +500 €/m².

Während die Verkaufszahlen der Wiederverkäufe in genanntem Zeitraum relativ stabil bis leicht rückläufig waren, sind diese bei Neubauten deutlich von 106 Kauffälle im Jahr 2016 auf 222 Kauffälle im Jahr 2019 gestiegen.

ABB. 30

MITTLERER KAUFPREIS UND KAUFFÄLLE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Datengrundlage: Immobilienmarktbericht Landkreis Würzburg 2018/2019
Berechnungen/Darstellung: Timourou

3 WOHNUNGSMARKTTYPISIERUNG UND -VERFLECHTUNG

Um typische Wohnungsmarktstrukturen im Landkreis Würzburg aufzeigen zu können, wird eine Typisierung der 52 Gemeinden des Landkreises nach Art ihrer Wohnungsmärkte vorgenommen.⁵ Die Wohnungsmarkttypisierung erfolgt anhand einer qualitativen Zuordnung nach bestimmten Wohnungsmarktmerkmalen. Bedeutende Indikatoren sind die Anbindung und Erreichbarkeit der Kernstadt, der Pendlersaldo, die Bevölkerungsentwicklung, die Zuzugsquote sowie Neubauquote und Baufertigstellungen.

Die Wohnungsmärkte innerhalb eines Typs sind im Detail zwar verschieden, aber ähneln sich hinsichtlich genannter Indikatoren. Vor allem sind sich Wohnungsmärkte innerhalb eines Typs ähnlicher als zu Wohnungsmärkten eines anderen Typs. Bei der Wohnungsmarkttypisierung im Landkreis Würzburg spielt der Grad der Verflechtung des jeweiligen Wohnungsmarktes mit der Stadt Würzburg eine wesentliche Rolle.

3.1 WOHNUNGSMARKTVERFLECHTUNG MIT DER STADT WÜRZBURG

EIN WOHNUNGSMARKT MACHT AN DER STADTGRENZE NICHT HALT

Der Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg macht keinen Halt an der städtischen Grenze, sondern ist insbesondere im Einfamilienhaussegment eng mit dem Wohnungsmarkt des Landkreises Würzburg verflochten. Dies zeigt sich beispielsweise daran, dass sich die Stadtgrenze zu den direkt anschließenden allianzfreien Gemeinden kaum aufgrund einer sich ändernden Baustruktur

erkennen lässt. Denn ähnlich wie in der Stadt Würzburg selbst findet sich auch dort ein höherer Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (►siehe Kapitel 2.2). Der Bevölkerungszuwachs der Stadt Würzburg in den vergangenen Jahren – kombiniert mit zunehmender Flächenknappheit – hat die Stadtgrenze hinsichtlich des Wohnungsmarkts immer mehr verschwinden lassen.

SECHS DYNAMISCHE WOHNUNGSMARKTTYPEN

Anhand verschiedener Wohnungsmarktindikatoren können die Wohnungsmärkte der Kommunen des Landkreises Würzburg verschiedenen Wohnungsmarkttypen zugeordnet werden. Dabei spielt der Grad der Verflechtung mit der Stadt Würzburg eine wesentliche Rolle. Aus dem Zusammenspiel der verschiedenen Indikatoren haben sich sechs Typen herausgebildet: die sehr mit der Stadt Würzburg verflochtene

Stadtrandgemeinde, die abnehmend verflochtenen Siedlung W+, Siedlung + und Siedlung und die kaum verflochtenen Typen Stadt und Dorf. Die Zuordnung zu den Typen ist dabei nicht als fix zu verstehen, sondern hängt sowohl von der Intensität der Nachfrage als auch vom Wohnraumangebot sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Bei einem Nachfragerückgang nimmt die Verflechtung entsprechend ab.

⁵ Diese entspricht nicht einer Typisierung der Gemeinden oder Städte hinsichtlich ihrer rein siedlungsstrukturellen Merkmale oder zentralen Funktionen.

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, wie sich aus der Baualtersstruktur im Landkreis Würzburg erkennen lässt (►siehe Kapitel 2.2). 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 Kapitel 2.1.1).

Dies zeigt die Notwendigkeit, die Verflechtung zwischen dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg sowie dem des Landkreises näher zu betrachten. Im Folgenden wird untersucht, wie weit der 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.

3.2 WOHNUNGSMARKTTYPISIERUNG NACH BESTIMMTEN INDIKATOREN

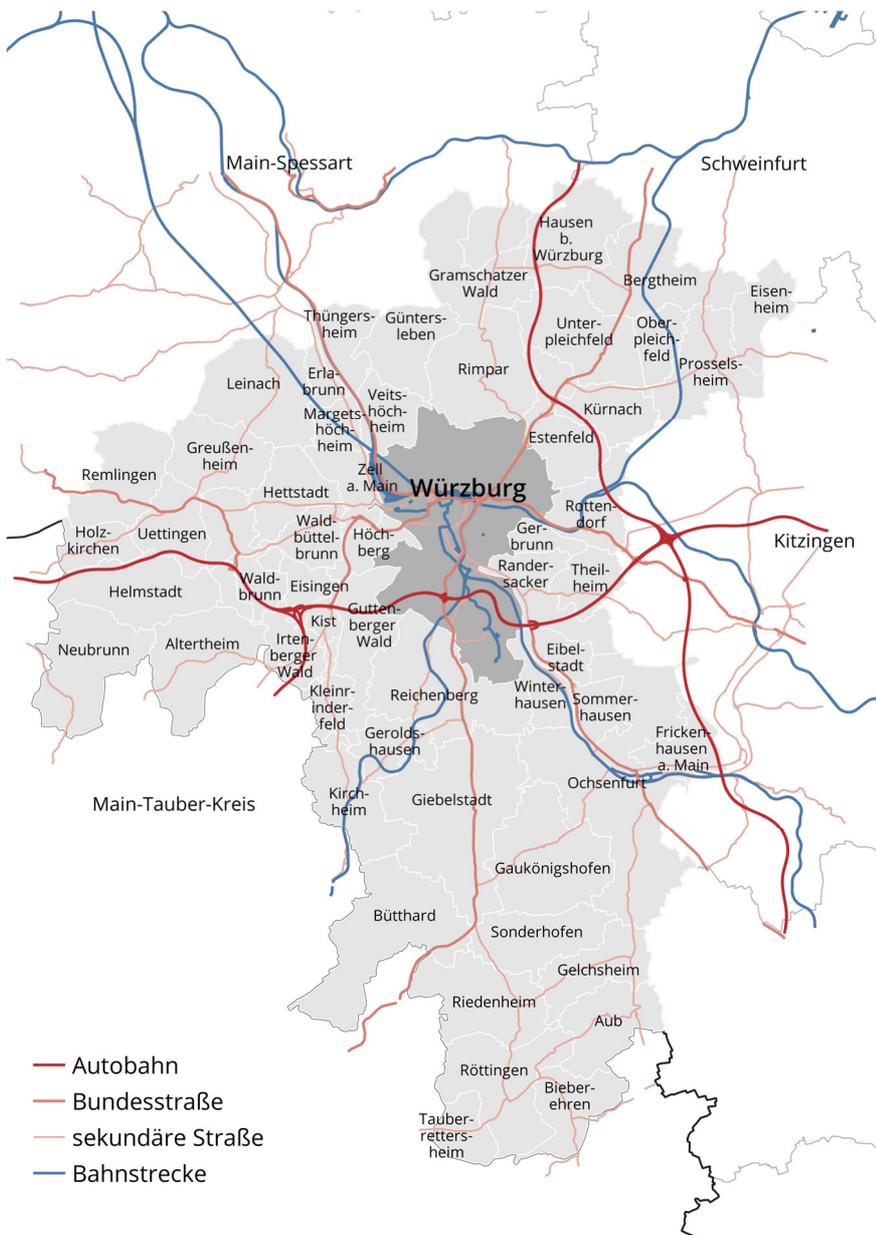
Folgende Indikatoren sind bedeutend für die Wohnungsmarkttypisierung der Kommunen im Landkreis Würzburg:

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, genauso bedeutend sind jedoch andere Aspekte wie Einkaufen, Freunde oder Kultur, weswegen Würzburg ein

wichtiger Bezugspunkt ist. 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 (►siehe ABB. 31).

VERKEHRSINFRASTRUKTUR UND ANBINDUNG AN DIE STADT WÜRZBURG



Darstellung: Timourou

INDIKATOR 2: PENDLERSALDO – EIN DEUTLICH NEGATIVER PENDLERSALDO ZEIGT DEN ENGEN BEZUG ZUR STADT WÜRZBURG

Mit der Erreichbarkeit der Stadt Würzburg eng verbunden ist der Pendlersaldo (▶ siehe ABB. 11). Ein deutlich negativer Pendlersaldo zeigt den starken Bezug aufgrund des Arbeitsplatzes zur Stadt Würzburg und damit einen hohen Grad der Verflechtung. Dies zeigt sich insbesondere in direkt angrenzenden Gemeinden westlich und nördlich der Stadt Würzburg und in gut angebotenen Gemeinden beispielsweise im Würzburger Norden.

Gemeinden mit einem nur leicht negativen oder positiven Pendlersaldo weisen hingegen Arbeitsplätze und damit zentrale Funktionen vor Ort auf. In direkt an die Stadt angrenzenden Gemeinden kann dies einerseits von einer starken Verflechtung durch Übernahme von Teilfunktionen der Stadt Würzburg oder einem ausgedehnten Wirtschaftsraum der Stadt zeugen. Dies trifft zum Beispiel auf östlich und nördlich an die Stadt angrenzende Gemeinden zu. Weiter von der Stadt

entfernte und randliche Gemeinden mit einem nur leicht negativen oder positiven Pendlersaldo weisen hingegen einen geringen

Verflechtungsgrad auf, wie beispielsweise im Fränkischen Süden oder randlichen Gemeinden Waldsassengau im W.W.

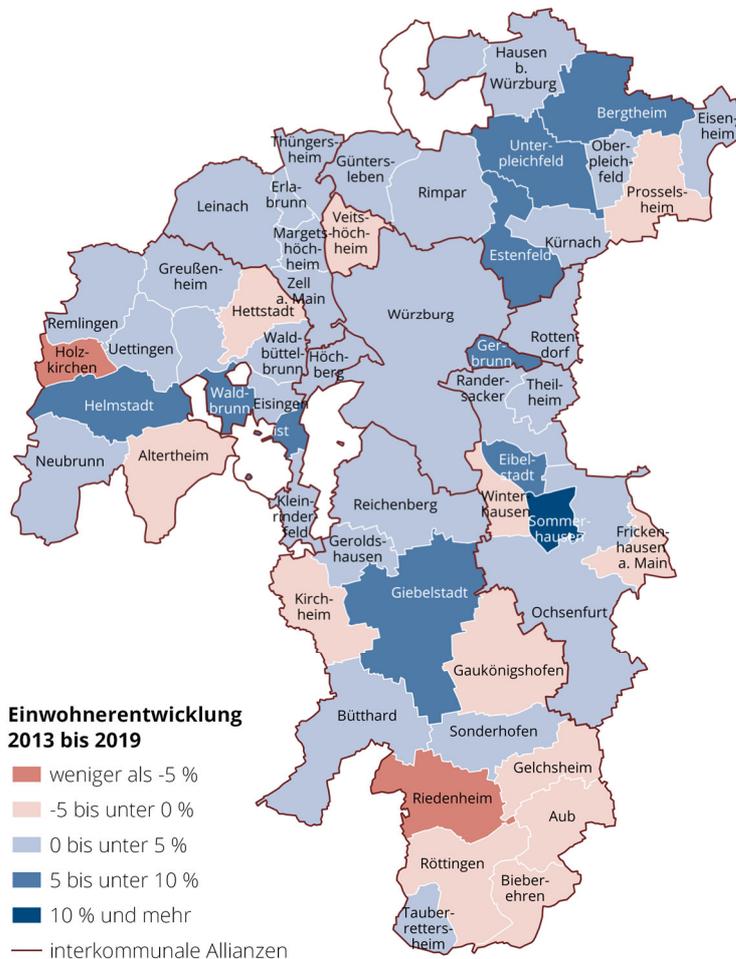
INDIKATOR 3: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ein weiterer wichtiger Indikator ist die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden. Im Landkreis Würzburg finden sich sowohl Kommunen mit positiver als auch negativer Einwohnerentwicklung in den Jahren 2013 bis 2019. Dabei zeigt sich, dass stadtnähere und verkehrlich gut angebundene Gemeinden häufig eine günstigere Einwohnerentwicklung aufweisen. Insbesondere

im Würzburger Norden zeigt sich die positive Einwohnerentwicklung in den Gemeinden nahe der Autobahn und Bundesstraße (siehe ABB. 32). Randliche Gemeinden, beispielsweise im Fränkischen Süden, weisen im Vergleich dazu eine deutlich ungünstigere Einwohnerentwicklung in den Jahren 2013 bis 2019 auf.

ABB. 32

EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN JAHREN 2013 BIS 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

INDIKATOR 4: ZUZUGSQUOTEN

In engem Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung stehen die Zuzüge in eine Gemeinde. Die höchsten Zuzugsquoten je 100 Einwohner (Mittelwert 2017 bis 2019) verzeichnen die Universitätsstadt Würzburg sowie die direkt angrenzenden Gemeinden Gerbrunn und Zell am Main (siehe ABB. 33). Weitere an die Stadt angrenzende Gemeinden sowie wiederum entlang der Hauptverkehrsachsen im Würzburger Norden

liegende Gemeinden verzeichnen ebenfalls eine hohe Quote. Im Trend nimmt die Zuzugsquote je 100 Einwohner mit zunehmender Entfernung von der Stadt und ungünstigeren verkehrlichen Lage ab. Randliche Gemeinden des Landkreises, vor allem im Fränkischen Süden und in Waldsassengau im W.W., weisen entsprechend die niedrigsten Zuzugsquoten auf.

ABB. 33

MITTLERE ZUZUGSQUOTE 2017 BIS 2019 JE 100 EINWOHNER



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

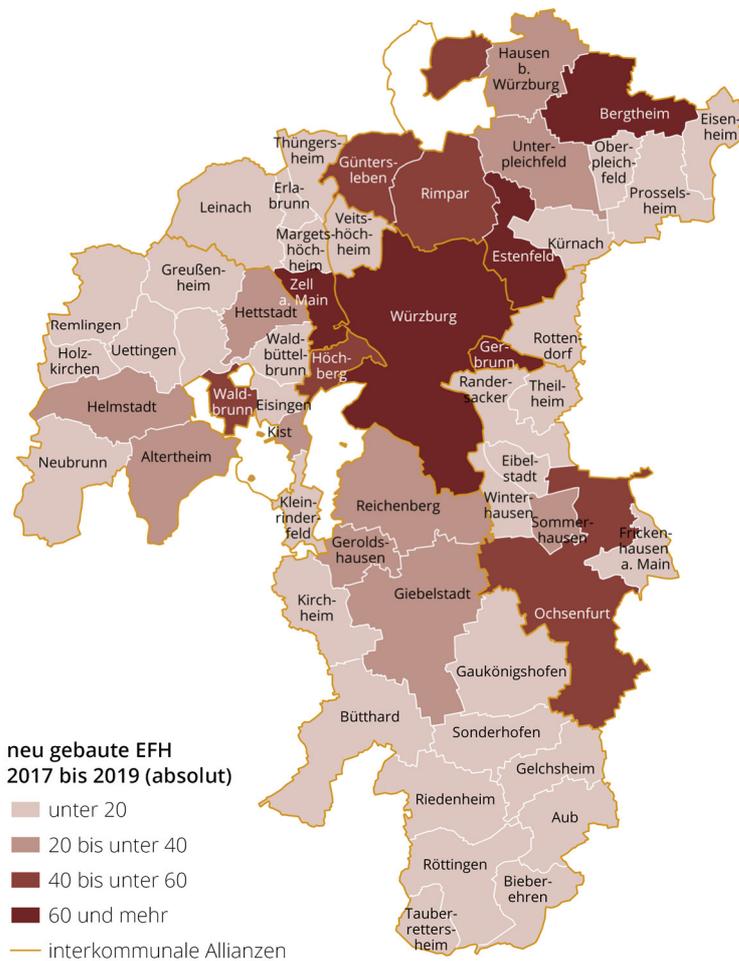
INDIKATOR 5: NEUBAUQUOTE UND BAUFERTIGSTELLUNGEN

Die stärkste Wohnungsmarktverflechtung besteht im Einfamilienhaussegment. Deswegen ist die Neubauquote je 1.000 Einwohner der 30- bis unter 45-Jährigen ein bedeutendes Merkmal für die Wohnungsmarkttypisierung der Gemeinden. Dabei muss beachtet werden, dass insbesondere kleine Gemeinden in einzelnen Jahren eine hohe Bautätigkeit aufweisen, wenn ein neues Baugebiet entsteht. In den Jahren danach nimmt die Bautätigkeit wieder ab. Beim Vergleich der Neubauquoten im Verlauf der Jahre zwischen 2011 und 2019 wird deutlich, dass die Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich insgesamt deutlich zugenommen hat und teilweise höher ist als für den Eigenbedarf⁶ aus den Gemeinden hervorgeht. Hohe Neubauquoten betreffen zunächst vor allem nahe der Stadt Würzburg gelegene Gemeinden, zunehmend aber auch weiter entfernte Gemeinden im Landkreis.

Neben dem relativen Wert der Neubauquote bezogen auf die Einwohner, hat auch die absolute Zahl der gebauten Einfamilienhäuser eine starke Aussagekraft. Die höchste Zahl fertiggestellter Einfamilienhäuser in den Jahren 2017 bis 2019 weisen die Stadt Würzburg und direkt angrenzende Gemeinden auf (►siehe ABB. 34). Aber auch die Stadt Ochsenfurt verzeichnet ihrer Größe entsprechend viele Baufertigstellungen. Darüber hinaus finden sich viele neue Einfamilienhäuser im gut angebundenen Würzburger Norden und in westlich nahe an der Stadt Würzburg gelegenen Gemeinden. Die absoluten Zahlen der Baufertigstellungen im Einfamilienhausbereich nehmen mit zunehmender Entfernung von der Kernstadt Würzburg ab.

⁶ Als Eigenbedarf wird die Eigentumsnachfrage, die überwiegend aus der bereits vor Ort wohnenden Bevölkerung generiert, bezeichnet. Damit verbunden ist außerdem ein geringer Zuzug, wobei die Zuziehenden einen familiären Bezug zu der Kommune haben und beispielsweise dort aufgewachsen sind.

NEU GEBAUTE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DEN JAHREN 2017 BIS 2019 (SUMME ABSOLUT)



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Weitere Aspekte, die bei der Wohnungsmarkttypisierung noch berücksichtigt werden, sind

- 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.

3.3 EINORDNUNG DER GEMEINDEN IN WOHNUNGSMARKTTYPEN

Die Auswertung der Wohnungsmarktmerkmale und Zuordnung zu Wohnungsmarkttypen erfolgt durch das Zusammenspiel aus den verschiedenen Indikatoren. Im Ergebnis konnten sechs verschiedene Wohnungsmarkttypen im Landkreis Würzburg festgestellt werden. Die Begriffe der Typen müssen dabei wohnungswirtschaftlich und nicht städtebaulich oder siedlungsstrukturell verstanden werden:

Der Wohnungsmarkttyp **Stadt** im Landkreis ist von einem ausgeprägten Mietwohnungsmarkt gekennzeichnet. Er ist jedoch wenig mit der Stadt Würzburg verflochten und funktioniert eigenständig. Zudem weist die Stadt zentrale Funktionen auf und übernimmt auch Versorgungsfunktionen für die Nachbargemeinden.

Die **Würzburger Stadtrandgemeinde** ist hingegen stark mit dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg verflochten. Sie weist einen bedeutenden Mietwohnungsmarkt auf, der partiell als Teil des Stadt Würzburger Wohnungsmarktes gesehen werden kann, und befindet sich räumlich direkt an die Stadt Würzburg angrenzend. Diesem Typ zugeordnete allianzfreien Gemeinden verzeichnen ein insgesamt höheres Mietpreisniveau (►siehe Kapitel 2.3).

Die einfache **Siedlung** besteht aus einem historischen Ortskern und relativ großen Einfamilienhaussiedlungen, die vom Zuzug bereits in früheren Jahren zeugen. Sie ist mit der Stadt Würzburg als reiner Wohnstandort verflochten, was sich unter anderem an der höheren Zahl an Aus- als an Einpendlern zeigt. Grundfunktionen wie Kindertagesstätten oder geringer Einzelhandel sind meist in den Siedlungen aufzufinden.

Die **Siedlung +** ist eine Siedlung mit dem zusätzlichen besonderen Merkmal einer bevorzugten landschaftlichen attraktiven Lage, die für den Nachfrager entsprechend von Bedeutung ist. Gemeinden des Wohnungsmarkttyps Siedlung + sind von einem hohen Einfamilienhausanteil geprägt und mit einigen Grunddaseinsfunktionen ausgestattet.

Der Wohnungsmarkttyp **Siedlung W+** ist eine Siedlung mit der zusätzlichen Bedeutung 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 und übernimmt damit auch eine Teilfunktion der Stadt. Die Siedlung W+ weist zudem gewisse Grunddaseinsfunktionen auf. Diese Siedlungen sind nicht nur als Wohn-, sondern auch als

Arbeitsort interessant, was entsprechenden Zuzug generiert.

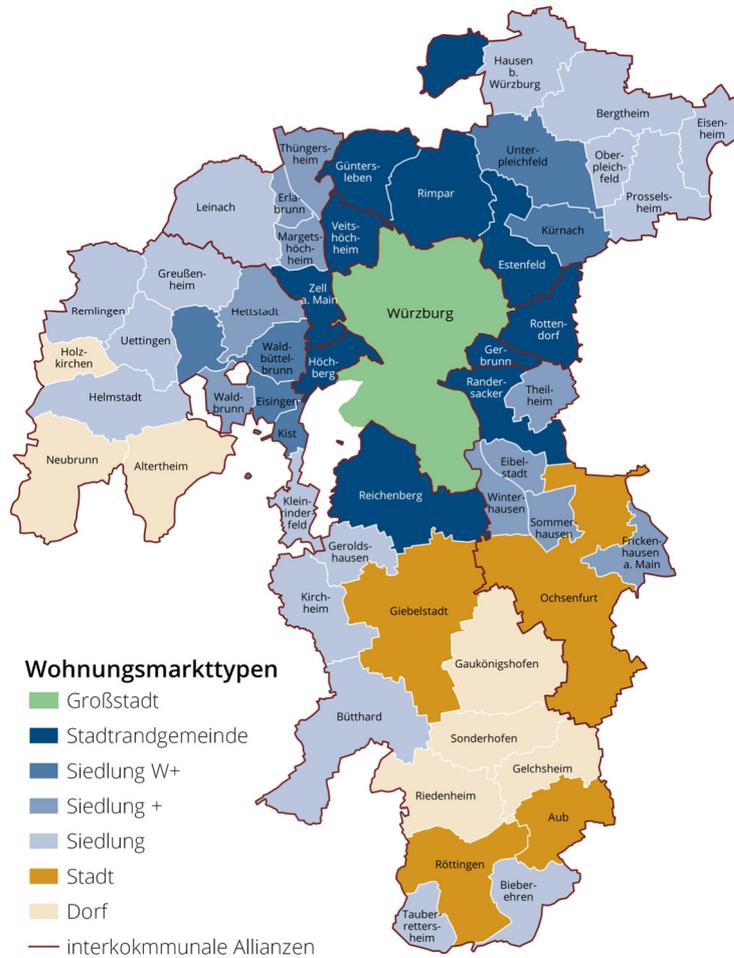
Im klassischen **Dorf** dominiert die historische Baustruktur. Die aufzufindenden Neubauten entsprechen überwiegend dem Eigenbedarf und sind weniger für Zuzug relevant. Der Wohnungsmarkttyp Dorf weist relativ wenige Funktionen auf und ist äußerst gering mit dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg verflochten.

Die abgebildete Karte zeigt die Zuordnung der Gemeinden und damit die Verteilung der Wohnungsmarkttypen im Landkreis Würzburg (►siehe ABB. 35). 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 mit zunehmender Distanz von der Stadt Würzburg abnimmt: Die eng mit dem Würzburger Wohnungsmarkt verflochtenen Würzburger Stadtrandgemeinden befinden sich direkt angrenzend an das Stadtgebiet.⁷ Gemeinden des Wohnungsmarkttyps Siedlung W+ im Würzburger Norden und Waldsassengau im W.W., aber auch des Typs Siedlung + grenzen wiederum an Würzburger Stadtrandgemeinden an.

Sowohl der Wohnungsmarkttyp 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). Hinsichtlich ihres Wohnungsmarktes werden außer Würzburg Giebelstadt, Ochsenfurt, Röttingen und Aub zum Wohnungsmarkt Stadt gezählt. Ochsenfurt ist ein gutes Beispiel dafür, dass innerhalb der Gemeinde einzelne Ortsteile zu einem anderen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden müssten. Die Typisierung konnte jedoch nur auf Gemeindeebene erfolgen. Das klassische Dorf ist im Fränkischen Süden und in den randlichen Gemeinden von Waldsassengau im W.W. aufzufinden.

⁷ Gramschatz im Würzburger Norden ist Teil des Markts Rimpar und deswegen als Würzburger Stadtrandgemeinde gekennzeichnet.

WOHNUNGSMARKTTYPEN IM LANDKREIS WÜRZBURG



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

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 und andererseits von der Intensität der Nachfrage und zu guter Letzt auch von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. 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.

Insgesamt ist die Typisierung eine gut geeignete Grundlage, um die unterschiedlichen Wohnungsmarktentwicklungen im Landkreis abbilden zu können. Auf dieser Basis können dann Strategien der Gemeinden für die weitere Entwicklung der Wohnungsmärkte – und insbesondere der Baulandausweisung – abgeleitet werden.

4 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE

Im Rahmen von Bevölkerungsprognosen wird, in Abhängigkeit von getroffenen Annahmen, berechnet, wie sich die Zahl der Einwohner zukünftig entwickeln wird. Diese muss anschließend in eine Haushaltsprognose überführt werden, da

Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Auf Basis der Haushaltsprognose kann dann der zukünftige quantitative Wohnungsbedarf abgeleitet werden.

4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

BEVÖLKERUNGSZAHL IM LANDKREIS WÜRZBURG BIS 2031 STABIL

Für den Landkreis Würzburg liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik vor. Die darin getroffenen Annahmen beziehen sich auf Analysen bisheriger Verläufe hinsichtlich der Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle sowie der Binnen- und Außenwanderung.⁸ Des Weiteren wird angenommen, dass sich bestimmte demographische Trends weiter fortsetzen (Trendfortschreibung) wie beispielsweise in Hinblick auf die Sterblichkeit, dass die Lebenserwartung weiterhin steigen wird. Die Bevölkerungsprognose liegt auch nach Altersgruppen auf Ebene der Gemeinden des Landkreises vor.

Die Bevölkerungsvorausberechnung bezieht sich auf den Zeitraum 2017 bis 2031 und besagt eine mehr oder weniger stabile Bevölkerungsentwicklung voraus (►siehe ABB. 36): Die Einwohnerzahl soll

bis 2031 um +673 Personen oder um +0,4 % steigen. In den Jahren 2017 bis 2019 fiel die tatsächliche Entwicklung jedoch etwas positiver als prognostiziert aus:

- Entwicklung laut den Ergebnissen der Prognose: +647 Personen (+0,4 %)
- Tatsächliche Entwicklung laut Bayerischem Landesamt für Statistik: +962 Personen (+0,6 %)

Entsprechend der tatsächlichen Entwicklung fällt die Fortschreibung der Prognose etwas positiver als die Prognose ab 2017 aus. Demnach wird die Zahl der Einwohner bis 2031 auf 162.328 minimal steigen. Das Eintreffen dieser Bevölkerungsvorausberechnung ist bis 2025 als relativ sicher, im Zeitraum 2026 bis 2031 nur noch als wahrscheinlich einzustufen.

STAGNIERENDE BIS LEICHT STEIGENDE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG – ALTERUNG NACH 2031

Laut Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik wird die Bevölkerung im Landkreis Würzburg in den Jahren 2017 bis 2031 stabil bleiben (+0,4 %). Da die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2017 bis 2019 etwas positiver als prognostiziert ausfiel, sagt die Fortschreibung ein minimales Wachstum auf 162.328 Einwohner im Jahr 2031 voraus. Dabei wird vor allem die Zahl der Erwerbstätigen sinken, während die Zahl der 65-Jährigen und älter zunehmen wird. Der Landkreis Würzburg hat vor

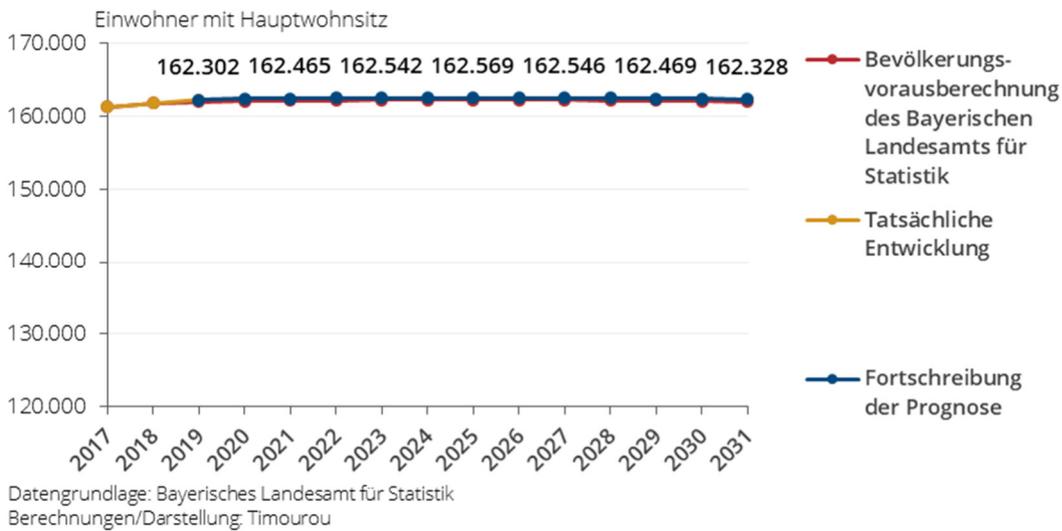
allem nach 2031 einen deutlichen Alterungsprozess zu erwarten.

Die Bevölkerungsvorausberechnung fällt am positivsten für die Allianz Würzburger Norden aus. Im Vergleich dazu wird die Einwohnerzahl in den Allianzen Waldsassengau im W.W., MainDreieck und den allianzfreien Gemeinden sinken. Hinsichtlich der Wohnungsmarkttypen hat die Siedlung W+ das stärkste Bevölkerungswachstum (+4,3 %) zu erwarten, während die Bevölkerungsvorausberechnung für die Typen Dorf und Siedlung+ negativ ausfällt.

⁸ Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2009 bis 2017, Geburten und Sterbefälle in den Jahren 2013 bis 2017, Binnen- und Außenwanderung in den Jahren 2010 bis 2017

ABB. 36

BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG, TATSÄCHLICHE ENTWICKLUNG UND FORTSCHREIBUNG



DIE WÜRZBURGER BEVÖLKERUNG WIRD ÄLTER

Die Altersgruppen werden sich nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik im Landkreis Würzburg bis 2031 unterschiedlich entwickeln (▶siehe ABB. 37):

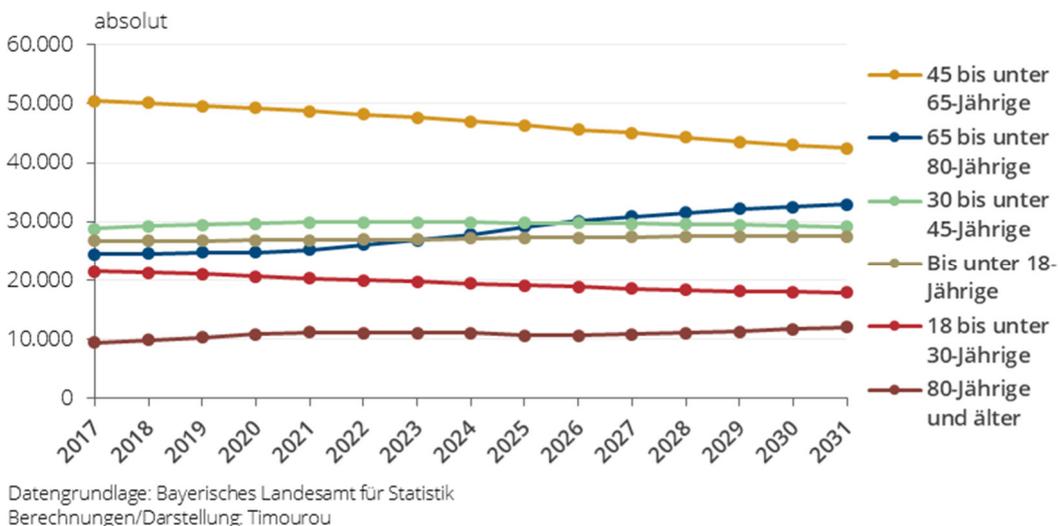
- Insbesondere die Zahl der 45- bis unter 65-jährigen wird deutlich sinken und damit vor allem die Zahl der Erwerbstätigen.
- Auch die Zahl der jungen Erwachsenen, der 18- bis unter 30-jährigen, wird sinken.

- Die Anzahl an Familien, sprich die Altersgruppen der unter 18-jährigen und der 30- bis 45-jährigen, wird weitestgehend stagnieren.
- Hingegen wird die Zahl der 65- bis unter 80-jährigen zunehmend steigen,
- während die Zahl der 80-jährigen und älter leicht steigen wird.

Im Landkreis Würzburg ist demnach insgesamt bis 2031 ein Alterungsprozess zu erwarten.

ABB. 37

VORAUSBERECHNUNG DER ALTERSKLASSEN VON 2017 BIS 2031



DEUTLICHE ALTERUNG VOR ALLEM NACH 2031 ZU ERWARTEN

Die Prognose für die einzelnen Altersgruppen fällt in den Jahren 2019 bis 2031 unterschiedlich für die Allianzen aus (►siehe ABB. 38):

- Die Zahl der unter 18-Jährigen wird insbesondere in der Allianz Würzburger Norden um +427 Kinder steigen, gefolgt von den allianzfreien Gemeinden mit +260 Kinder. In den Allianzen Fränkischer Süden und Waldsassengau im W.W. wird die Zahl der Kinder jedoch leicht sinken um je -19 Personen.
- Die Altersgruppe der 80-Jährigen und älter wird hingegen in allen Allianzen zunehmen. Am stärksten fällt die Entwicklung in der Allianz Würzburger Norden mit +360 Personen, am geringsten in der Allianz Main-Wein-Garten mit +192 Personen aus.

- Drastischer wird sich die Altersgruppe der 65- bis unter 80-jährigen entwickeln. Die Anzahl an Personen dieser Altersgruppe wird in allen Allianzen deutlich steigen. Am meisten in den Allianzen Waldsassengau im W.W. und Würzburger Norden mit über +2.000 mehr 65- bis unter 80-jährigen, am geringsten wiederum in der Allianz Main-Wein-Garten mit +700 Personen.

Das bedeutet, dass der Alterungsprozess im Landkreis Würzburg bis 2031 relativ moderat ausfallen wird. Nach 2031 ist jedoch eine deutliche Zunahme der Alterung zu erwarten, wenn die bis dahin 65- bis unter 80-jährigen der nächst höheren Altersgruppe zuzuordnen sind. Damit wird dann auch der Pflegebedarf deutlich steigen.

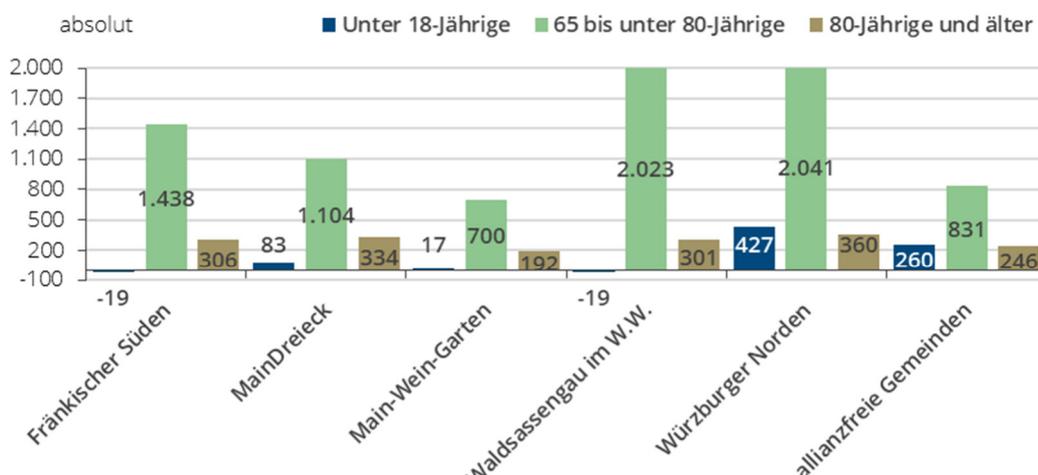
BEVÖLKERUNGSZUWACHS UND -RÜCKGANG IN DEN ALLIANZEN

Auch insgesamt wird die Bevölkerungsentwicklung nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik in den einzelnen Allianzen bis 2031 unterschiedlich ausfallen (►siehe ABB. 39):

- Die stärkste Entwicklung hat die Allianz Würzburger Norden mit +1.000 Personen zu erwarten.
- Dem gegenüber stehen die Bevölkerungsentwicklungen in der Allianz Waldsassengau im W.W., den allianzfreien Gemeinden und der Allianz MainDreieck. Dort fällt die Prognose leicht negativ aus.
- Die Allianzen Fränkischer Süden und Main-Wein-Garten haben eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

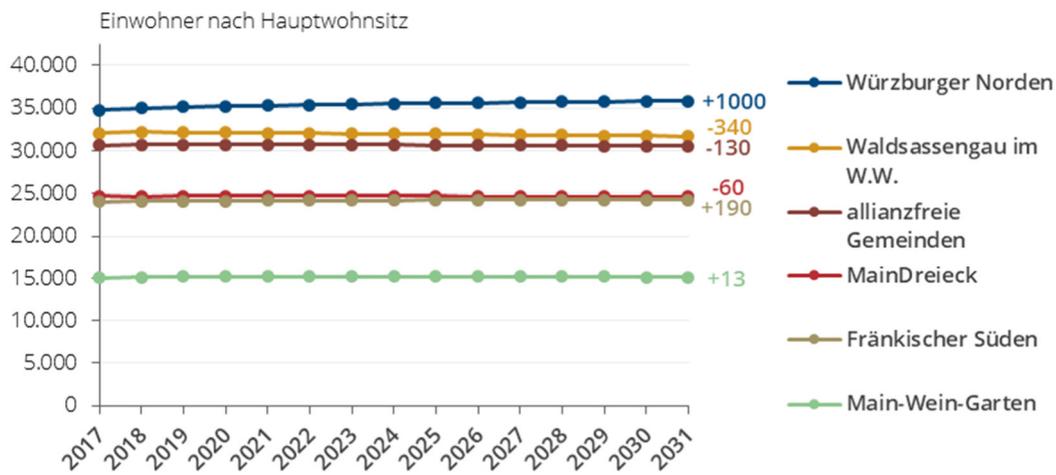
ABB. 38

VORAUSBERECHNETE ENTWICKLUNG BESTIMMTER ALTERSGRUPPEN IN DEN JAHREN 2019 BIS 2031



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG FÜR DIE ALLIANZEN VON 2017 BIS 2031



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

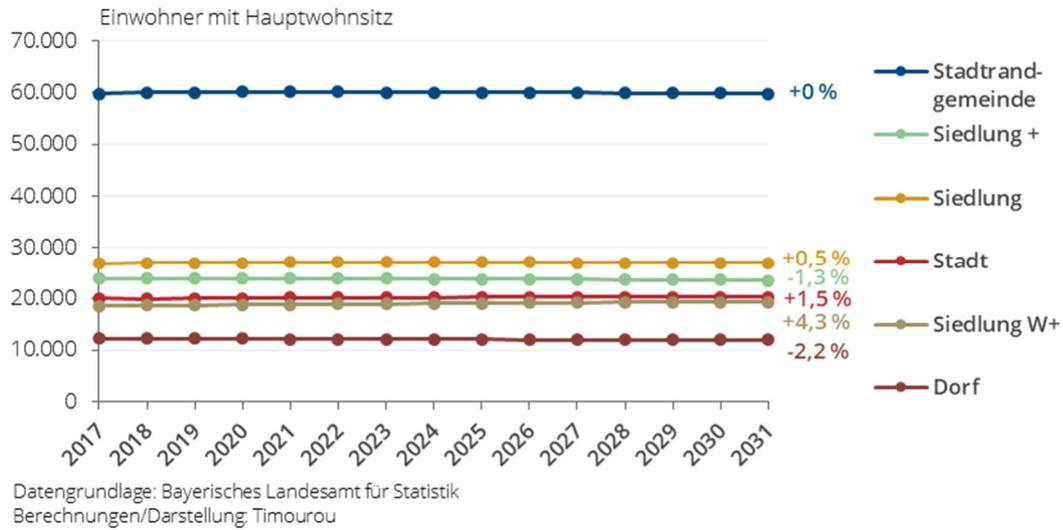
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM IM WOHNUNGSMARKTTYP SIEDLUNG W+, BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG IN DER SIEDLUNG + UND IM DORF

Mit Blick auf die Bevölkerungsvorausberechnung für die einzelnen Wohnungsmarkttypen bis 2031, zeigt sich (▶ siehe ABB. 40),

- dass die Einwohnerzahl in den Stadtrandgemeinden stagnieren wird. Der Anteil an Familien wird leicht steigen.
- Den meisten Zuwachs hat der Wohnungsmarkttyp Siedlung W+, sprich der Siedlung mit bedeutendem Wirtschaftsstandort, mit +4,3 % zu erwarten. Die Siedlung W+ hat eine Zunahme an Familien (unter 18-jährige und 30- bis unter 45-jährige) sowie älteren Personen (65-Jahre und älter) zu erwarten.
- Die Bevölkerungsentwicklung fällt auch für die Stadt und die einfache Siedlung positiv aus.
- Hingegen wird die Einwohnerzahl in der Siedlung+ geringfügig um -1,3 % sinken. Dies lässt sich auf den dort deutlichen Alterungsprozess zurückführen: Alle Altersgruppen unter 65 Jahren werden schrumpfen, während die Zahl der 65-jährigen und älter steigen wird.
- Ein leicht stärkerer Bevölkerungsrückgang wird im Wohnungsmarkttyp Dorf mit -2,2 % stattfinden. Hier fällt vor allem die Entwicklung der 18- bis unter 30-jährigen und der 45- bis unter 65-jährigen negativ aus, während der Anteil an 65- bis unter 80-jährigen deutlich zunimmt.

ABB. 40

BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG FÜR DIE WOHNUNGSMARKTTYPEN VON 2017 BIS 2031



4.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind, ist die Entwicklung dieser von besonderer Bedeutung für das Handlungskonzept Wohnen. Für die Berechnung der Haushaltsentwicklung wird die Fortsetzung des Haushaltsverkleinerungsprozesses in den letzten Jahren angenommen. Die vergangene Entwicklung wird anhand des Beispiels der Allianz Main-Wein-Garten deutlich: Dort beträgt die Haushaltsgröße im Jahr 2011 2,33 Personen pro Haushalt, im Jahr 2019 jedoch nur noch 2,26 Personen pro Haushalte.

Die Annahme der Fortsetzung des Haushaltsverkleinerungsprozesses basiert auf der

Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik. Diese besagt, dass die Zahl der Personen über 65 Jahren und daraus schlussfolgernd auch die Zahl der kleinen Haushalte bis 2031 deutlich zunehmen wird. Parallel wird teilweise auch der Anteil an Kindern und Familien etwas steigen. Diese Entwicklung kann den Verkleinerungsprozess jedoch nicht ausgleichen. Zudem wird von einem leichten Verhaltenseffekt hingehend zu kleineren Haushalten ausgegangen. Dieser meint den langfristigen Trend des länger allein Lebens („Singularisierung“), wie besonders stark in Großstädten ausgeprägt ist.

RUND 2.090 HAUSHALTE MEHR BIS 2031 – MEHR 1-PERSONEN-HAUSHALTE

Die Haushalte sind die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum. Unter der Annahme eines Haushaltsverkleinerungsprozesses wird die Zahl der Haushalte bis 2031 stärker steigen als die der Einwohner. Im Jahr 2019 verzeichnet der Landkreis Würzburg rund 72.870 Haushalte; für das Jahr 2031 werden rund 74.960 Haushalte

vorausberechnet. Am positivsten fällt die Haushaltsentwicklung dabei auf die Allianz Würzburger Norden aus. Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses wird der Anteil an 1-Personen-Haushalten von 32 % im Jahr 2019 auf 36,8 % steigen. Diese Entwicklung findet vor allem zulasten der 2-Personen-Haushalte statt.

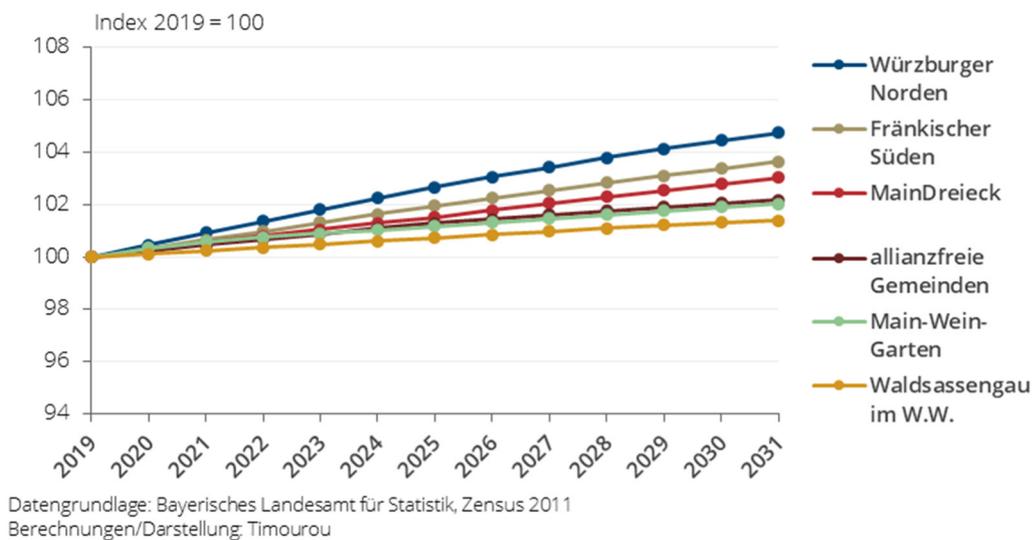
ZAHLE DER HAUSHALTE ENTWICKELT SICH BIS 2031 POSITIVER ALS DIE DER EINWOHNER

Im indexierten Verlauf der Haushaltsentwicklung in den Jahren 2019 bis 2031 wird ersichtlich, dass sich die Zahl der Haushalte positiver als die der Einwohner entwickeln wird (►siehe ABB. 41). Die stärkste Zunahme verzeichnet, analog zur

Bevölkerungsvorausberechnung, die Allianz Würzburger Norden, gefolgt von den Allianzen Fränkischer Süden und MainDreieck. Die geringste, aber dennoch positive Entwicklung fällt auf die Allianz Waldsassengau im W.W.

ABB. 41

INDEXIERTER VERLAUF DER HAUSHALTS-PROGNOSE BIS 2031



STÄRKSTE HAUSHALTSZUNAHME IM WÜRZBURGER NORDEN

Im Jahr 2019 leben im Landkreis Würzburg insgesamt rund 72.870 Haushalte. Die Zahl der Haushalte wird bis 2031 auf insgesamt rund 74.960 Haushalte steigen. Die folgende Tabelle zeigt die Haushaltsentwicklung in den Allianzen nach absoluten Zahlen (►siehe ABB. 42). Den meisten Zuwachs

an Haushalten hat auch hier die Allianz Würzburger Norden mit +716 Haushalten zu erwarten. Die wenigsten zusätzlichen Haushalte verzeichnet die Allianz Main-Wein-Garten mit +141 Haushalten.

DAS PROBLEM DER HAUSHALTS-PROGNOSE

Grundlegendes Problem einer Haushaltsprognose ist, dass die Zahl der Haushalte als Basis der Berechnungen nicht statistisch erfasst werden, sondern nur berechnet werden können. Dies erfolgt hier auf der Grundlage der Daten des Zensus 2011 und der Fortschreibung mithilfe des Mikrozensus sowie auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für

Statistik. Methodisch entstehen dadurch rechnerische Ungenauigkeiten, die sich nicht verhindern lassen. Die berechneten Zahlen sind also nicht als exakte Werte, sondern eher als Größenordnungen aufzufassen, wobei die entscheidende Aussage der langfristige Trend der Haushaltsentwicklung ist.

ABB. 42

HAUSHALTSVORAUSBERECHNUNG NACH ABSOLUTEN ZAHLEN

	Haushaltsentwicklung							
	Fränkischer Süden	MainDreieck	Main-Wein-Garten	Waldsassengau im W.W.	Würzburger Norden	allianzfreie Gemeinden	Landkreis Würzburg	
2019 bis 2024	+161	+147	+72	+86	+338	+168	+973	
2025 bis 2031	+197	+198	+69	+112	+378	+168	+1122	
gesamt	+358	+345	+141	+198	+716	+336	+2094	

Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2011
 Berechnung/Darstellung: Timourou

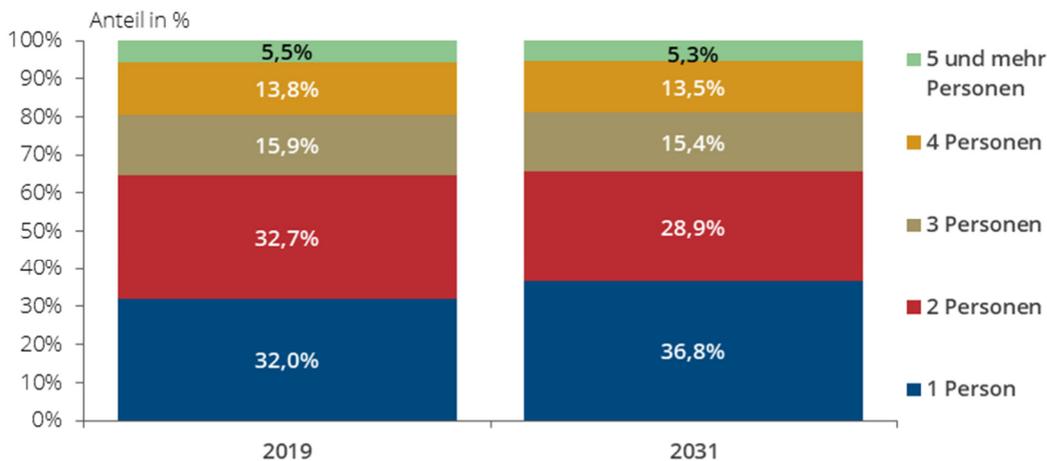
MEHR 1-PERSONEN-HAUSHALTE IM JAHR 2031

Im Jahr 2019 gibt es im Landkreis Würzburg etwas weniger 1-Personen-Haushalte als 2-Personen-Haushalte. Aufgrund des zu erwartenden Haushaltsverkleinerungsprozesses wird sich dies jedoch bis 2031 deutlich ändern (▶siehe ABB. 43):

- Der Anteil an 1-Personen-Haushalte wird von 32 % auf 36,8 % deutlich zunehmen.
- Diese Entwicklung findet vor allem zulasten der 2-Personen-Haushalte statt: Der Anteil an 2-Personen-Haushalte wird von 32,7 % auf 28,9 % im Jahr 2031 sinken.
- Auch der Anteil an 3- und mehr Personen-Haushalte wird bis 2031 leicht sinken.

ABB. 43

HAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖÖZE 2019 UND 2031



Datengrundlage: GWZ 2011, Mikrozensus
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

5 ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE

Der zukünftige Wohnungsbedarf im Landkreis Würzburg setzt sich aus drei verschiedenen Elementen zusammen, die zu berücksichtigen sind (►siehe ABB. 44). 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 Bauweisen, besondere Wohnlagen etc.). Dieser sollte Rechnung getragen werden, wenn es diese Wohnformen nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen

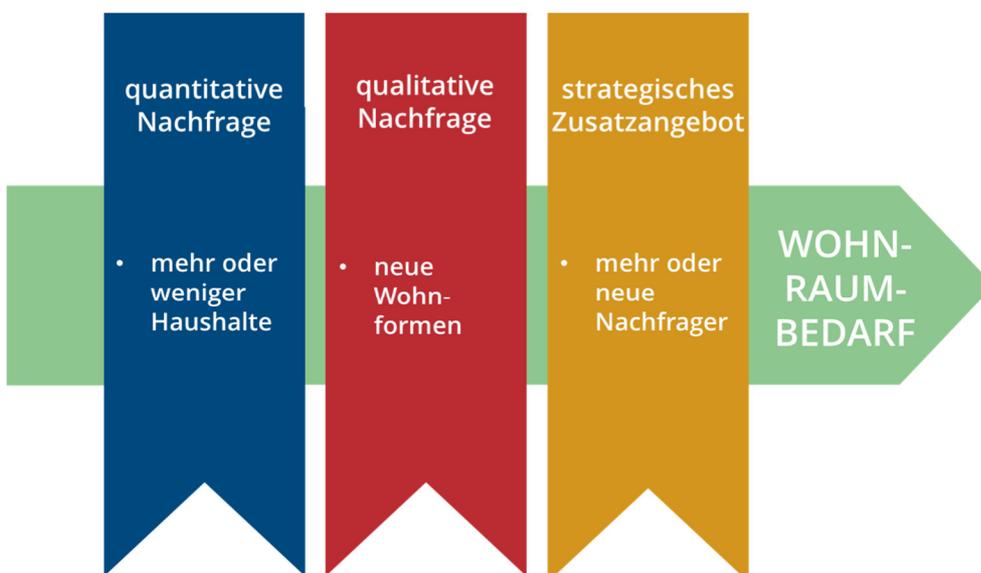
Wohnungsbestand gibt und sich diese auch nicht durch Umbau und Modernisierung im Bestand ausreichend schaffen lassen. Dies wird als **qualitative Nachfrage** bezeichnet, zu der auch der Eigenheimbau zählt. Dass dies am Markt tatsächlich geschieht, zeigt sich in Städten mit Wohnungsleerständen, in denen trotzdem neu gebaut wird.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen (angebotsorientierte Strategie). Beispielsweise kann durch die Schaffung von weiteren Angeboten besonderer Wohnformen die Nachfrage beeinflusst werden, um weniger Fortzug oder mehr Zuzug zu generieren. Dieses **strategische Zusatzangebot** kann nicht als Bedarf gerechnet, aber als Ziel gesetzt werden. Beispiele wären attraktive Alternativen zum Einfamilienhausbau oder spezielle altersgerechte Wohnungsangebote für Senioren.

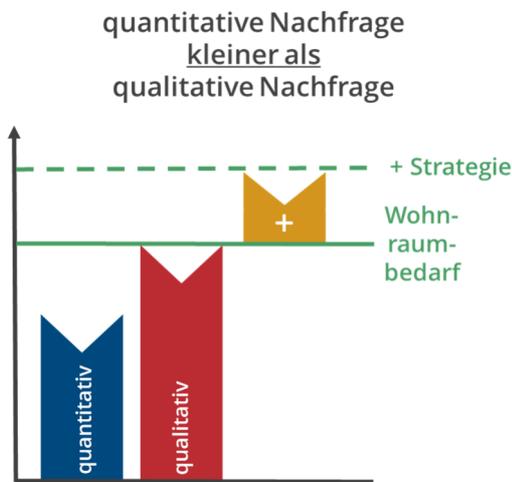
Im Fall des Landkreises Würzburg wird entsprechend den Ergebnissen aus der Haushaltsprognose zukünftig ein **Nachfrageanstieg** erwartet. Demzufolge wird der Neubau bereits aus quantitativen Gründen notwendig sein.

ABB. 44

ELEMENTE DES ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARFS



BERECHNUNG DES ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARFS IN EINER WACHSENDEN GEMEINDE MIT HOHER QUALITATIVEN NACHFRAGE



Darstellung: Timourou

Die quantitative Nachfrage wird jedoch kleiner ausfallen als die qualitative Nachfrage, sprich es werden mehr neue Wohnungen benötigt als aus Sicht der quantitativen Gründe (siehe ABB. 45). Folglich entspricht der zukünftige Wohnraumbedarf 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.

5.1 DIE QUANTITATIVE WOHNUNGSNACHFRAGE

Die quantitative Wohnungsnachfrage basiert auf der Veränderung der Zahl der Haushalte, wie sie mit den Ergebnissen der Haushaltsprognose ermittelt wurde. Das heißt, jeder zusätzliche Haushalt benötigt zusätzlichen Wohnraum.

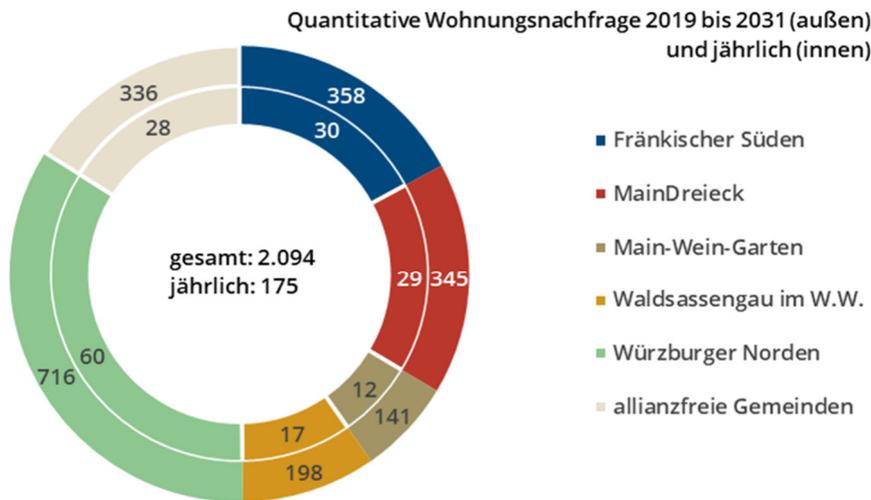
Demzufolge liegt die quantitative Wohnungsnachfrage bei durchschnittlich rund +175 Wohnungen pro Jahr und insgesamt +2.094 Wohnungen in den Jahren 2019 bis 2031 (siehe ABB. 46). Der größte quantitative Wohnungsbedarf besteht in der Allianz Würzburger Norden, der geringste in der Allianz Main-Wein-Garten.

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 einen Platz in

einem Altenpflegeheim nachfragen. Da der Alterungsprozess im Landkreis Würzburg jedoch insbesondere erst nach 2031 erwartet wird, wird dieser Effekt in den folgenden Berechnungen nicht weiter berücksichtigt.

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. Entscheidend ist also die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Summe.

QUANTITATIVE WOHNUNGSNACHFRAGE IN DEN JAHREN 2019 BIS 2031, GESAMT UND JÄHRLICH



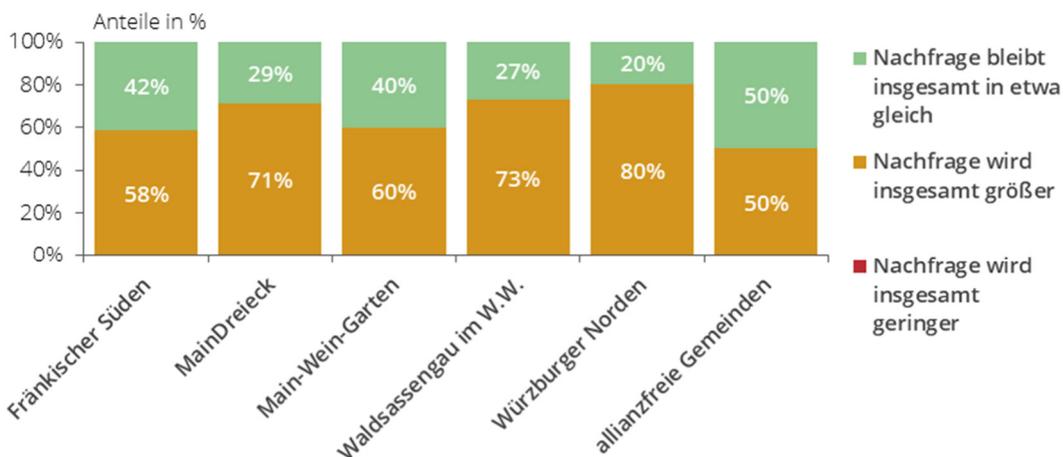
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2011
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNRAUMNACHFRAGE ZUKÜNFTIG GLEICHBLEIBEND BIS STEIGEND

Dass die Nachfrage steigen wird, geht auch aus der Wohnbauflächenabfrage hervor. Bei einer Einschätzung der zukünftigen quantitativen Wohnraumnachfrage gaben alle Kommunen an, dass die Nachfrage gleich bleibt oder steigen wird (siehe ABB. 47). Der höchste Anteil an Kommunen mit der Einschätzung einer größer werdenden Wohnraumnachfrage verzeichnet die Allianz

Würzburger Norden (80 %), gefolgt von den Allianzen Waldsassengau im W.W. (73 %) und MainDreieck (71 %). In den allianzfreien Gemeinden ist die Einschätzung einer gleichbleibenden und einer steigenden Nachfrage gleich stark vertreten. Dies lässt sich damit begründen, dass die Nachfrage in diesen Gemeinden bereits sehr hoch ist.

QUANTITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EINSCHÄTZUNG DER KOMMUNEN



Datengrundlage: Wohnbauflächenabfrage Kommunen LK Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

5.2 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

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 zentralen Gruppe der Eigentümbildner,
- von der Entwicklung der Neubauquoten und
- von dem verfügbaren Wohnbauflächenpotential.

Die ersten beiden Faktoren werden im Folgenden näher betrachtet und daraus eine potenzielle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet.

Im Zeitverlauf unterliegen die Baufertigstellungen je nach Entwicklung der Baugebiete typischerweise gewissen Schwankungen. So weisen die Jahre 2017 bis 2019 eine höhere Zahl an Baufertigstellungen auf als beispielsweise die Jahre 2011 bis 2014 (siehe ABB. 48). Wesentliche Ursache für die hohe Bautätigkeit ist die gute ökonomische Entwicklung am Ende des Jahrzehnts sowie das günstige Zinsumfeld.

Zur Ermittlung der zukünftigen qualitativen Wohnraumnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wurden deswegen zwei Varianten berechnet. Die Variante 1 geht von einer **zukünftigen starken Bautätigkeit** mit Neubauquoten, wie sie in den Jahren 2017 bis 2019 stattgefunden haben,

aus. Die Variante bildet damit die Frage ab, was wäre, wenn so weiter gebaut werden würde wie bisher. Da die Neubauquoten konstant gehalten werden, die sich auf die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen beziehen, zeigt die Variante auch den demographischen Effekt auf, das heißt, eine Veränderung dieser Altersgruppe führt trotz gleicher Quote zu veränderten Baufertigstellungen.

Im Ergebnis werden im gesamten Prognosezeitraum von 2020 bis 2031 durchschnittlich 406 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr und insgesamt 4.873 Wohnungen im Landkreis Würzburg nachgefragt. Die stärkste Nachfrage fällt dabei auf den Würzburger Norden, mit rund 115 Wohnungen jährlich und 1.384 Wohnungen insgesamt, die geringste auf die Allianz MainDreieck, mit 42 Wohnungen jährlich und 500 Wohnungen insgesamt (siehe ABB. 49). Eine solch anhaltend starke Bautätigkeit bis 2031 ist für so einen langen Zeitraum relativ unwahrscheinlich, insofern kann die Variante 1 als Obergrenze der zu erwartenden Nachfrage angesehen werden.

Die Variante 2 bezieht sich auf eine zukünftig etwas **mäßigere Bautätigkeit**. Ihr liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die ökonomische Entwicklung etwas abschwächen und in etwa dem Niveau der Jahre 2011 bis 2014 könnte, was aber immer noch deutlich über der Bautätigkeit in der Zeit nach der Finanzkrise 2008 liegt.

ABB. 48

NEUBAUQUOTEN JE 1.000 30- BIS UNTER 45-JÄHRIGE IN DEN JAHREN 2011 BIS 2019

Neubauquote je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-jährigen										Mittelwert	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2011 bis 2014	2017 bis 2019
Fränkischer Süden	10,4	7,9	9,0	10,5	11,5	10,0	12,2	15,6	17,0	9,5	15,0
MainDreieck	6,3	6,9	7,0	8,4	11,2	12,1	12,7	8,7	7,3	7,2	9,6
Main-Wein-Garten	12,3	9,5	9,6	9,5	13,4	13,7	22,7	18,2	9,1	10,2	16,7
Waldsassengau im W.W.	16,2	8,0	9,5	14,2	12,9	15,6	14,4	12,8	16,7	12,0	14,7
Würzburger Norden	13,2	9,0	12,0	16,4	19,1	17,7	16,9	18,1	16,3	12,7	17,1
Allianzfreie Gemeinden	8,7	5,4	10,2	11,7	6,5	6,7	5,5	11,6	11,1	9,0	9,4

Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Berechnungen/Darstellung: Timourou

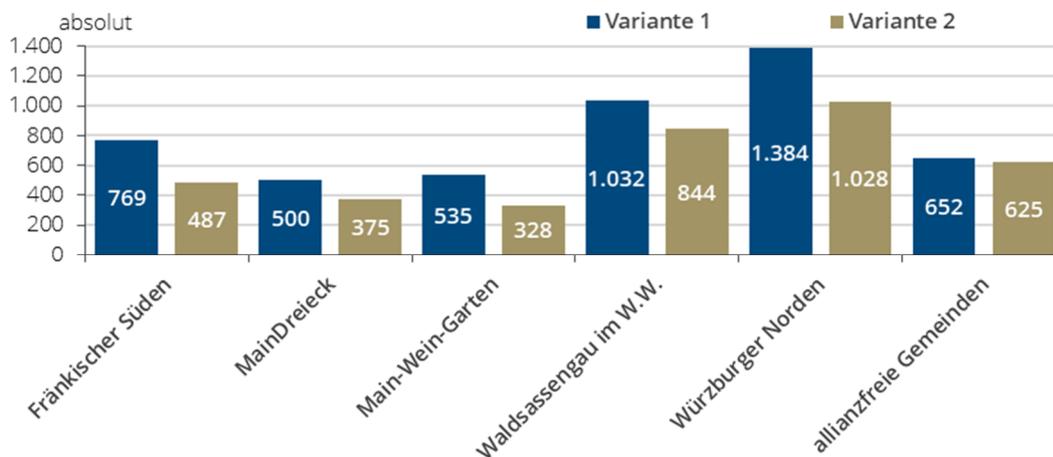
Auch bei dieser Variante verzeichnen die Allianzen eine unterschiedlich starke Bautätigkeit, die jeweils auf die vorausberechnete Entwicklung der 30- bis unter 45-Jährigen bezogen wird. Im Ergebnis umfasst die Nachfrage im gesamten Prognosezeitraum von 2020 bis 2031 durchschnittlich 307 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern jährlich und gesamt 3.688 Wohnungen. Die stärkste Bautätigkeit fällt auch bei Variante 2 auf den Würzburger Norden, mit 86 Wohnungen

jährlich und 1.028 Wohnungen gesamt, die geringste auf die Allianz Main-Wein-Garten, mit 27 jährlich und 328 neuen Wohnungen insgesamt.

Die Differenz der Bautätigkeit von Variante 1 zu Variante 2 fällt je nach Allianz unterschiedlich aus. Dies lässt sich auf die unterschiedlich starke Bautätigkeit in den einzelnen vergangenen Jahren in den Allianzen zurückführen.

ABB. 49

NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN DEN JAHREN 2020 BIS 2031



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

5.3 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH GESCHOSSWOHNUNGEN

Im ländlichen Raum dominiert der Anteil an Einfamilienhäusern deutlich. Im Vergleich zur Stadt Würzburg⁹ sind im Landkreis Würzburg 70 % der Wohnungen Ein- und Zweifamilienhäusern zuzurechnen und nur 30 % Mehrfamilienhäusern. Die qualitative Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen fällt im ländlichen Raum entsprechend gering aus und lässt sich nur schätzen. Der Wohnungsmarkt der allianzfreien Gemeinden ist hingegen ähnlich dem der Stadt Würzburg zu beschreiben. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt hier 49 %. Deswegen soll die qualitative Wohnraumnachfrage nach Geschosswohnungen im Folgenden für diese Allianz geschätzt werden.

Die qualitative Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen geht von Haushalten aus, die bereits in den allianzfreien Gemeinden wohnen, jedoch andere Wohnformen wünschen, als sie bisher nutzen. Dabei kann es sich um Wohnformen handeln, die noch gar nicht oder auch zu wenig am Wohnungsmarkt vorhanden sind. Insofern sind auch bei Wohnungsmärkten mit Leerständen neue, durch Neubau oder Umnutzung entstehende Wohnungen erforderlich, um die Nachfragewünsche zu befriedigen.

Die Größenordnung der qualitativen Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen hängt von einer Reihe nicht exakt berechenbarer Faktoren ab, wie den Qualitäten des Bestandes, 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. 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 den allianzfreien Gemeinden wird angenommen, dass rund 2 % der jährlichen Umzüge im Mehrfamilienhausbereich neue Wohnungen zusätzlich nachfragen, die neuen qualitativen Anforderungen entsprechen. Dazu gehören insbesondere barrierefreie, altersgerechte Wohnungen, Wohnungen mit modernen Grundrissen vor allem im Bereich der Bäder und Küchen oder besonders niedrige Energiestandards.

Im Ergebnis kann für die **allianzfreien Gemeinden** von einer qualitativen Zusatznachfrage in den Jahren 2020 bis 2031 von ungefähr durchschnittlich **17 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr** oder insgesamt rund 200 Wohnungen ausgegangen werden. Inwieweit über diese Nachfrage hinaus im Sinne einer Angebotsstrategie der Bau weiterer Wohnungen im Mehrfamilienhaus sinnvoll ist, wird in Kapitel 8 Handlungsprogramm weiter ausgeführt.

Da in den **anderen Allianzen** die Zahl der Mehrfamilienhäuser gering ist, können die Berechnungen aus methodischen Gründen für sie nur in der Summe vorgenommen werden. Ihre Zahl kann auf insgesamt ca. **500 neue Geschosswohnungen** bis 2031 geschätzt werden. Dass dieser Bedarf besteht wird auch in der Abfrage der Kommunen nach ihrer Einschätzung der Veränderung der qualitativen Nachfrage deutlich.

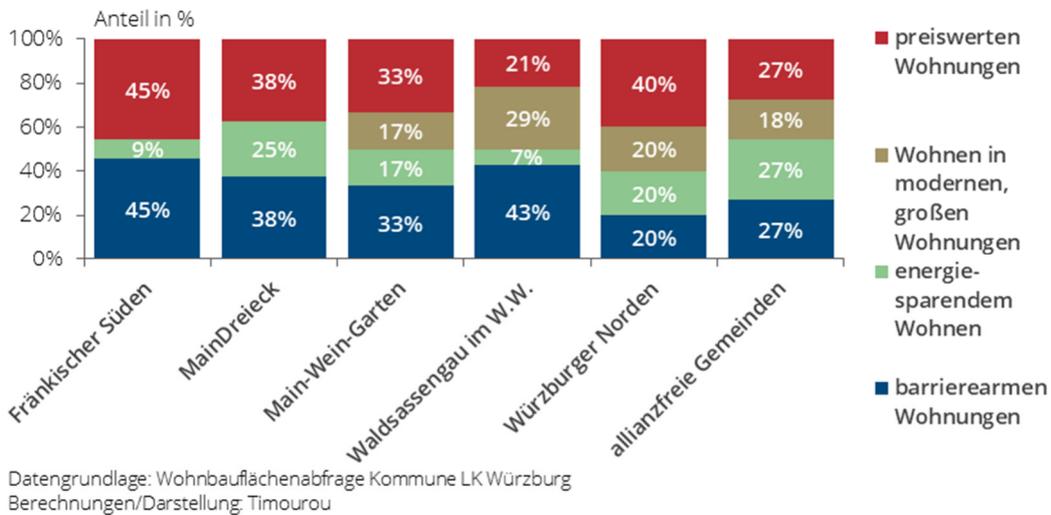
VERÄNDERUNG QUALITATIVER NACHFRAGE HIN ZU PREISWERTEN UND BARRIEREARMEN WOHNUNGEN

Die Kommunen wurden bei der Wohnbauflächenabfrage nach einer Einschätzung gefragt, ob sie die qualitative Nachfrage in ihrer Gemeinde zukünftig ändern wird. Das Ergebnis ist nicht eindeutig: In allen Allianzen sind Kommunen

vertreten, die von einer Veränderung der qualitativen Nachfrage ausgehen und welche, die dies nicht annehmen. Wobei die Tendenz etwas höher bei einer sich verändernden Nachfrage liegt.

⁹ Über drei Viertel der Wohnungen in der Stadt Würzburg befinden sich in Mehrfamilienhäusern (76,7 %) und 23,4 % in Einfamilienhäusern.

QUALITATIVER ZUSATZBEDARF NACH EINSCHÄTZUNG DER KOMMUNEN



Den Kommunen, die eine Veränderung bejaht haben, wurde anschließend die Frage gestellt, ob die Nachfrage zukünftig mehr in Richtung barrierearmen, energiesparenden, preiswerten oder modernen und großen Wohnungen gehen wird. Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass vor allem die Nachfrage nach barrierearmen und preiswerten Wohnungen steigen wird (siehe ABB. 50).

- Insbesondere im Fränkischen Süden werden mehr preiswerte Wohnungen nachgefragt werden. Gleichzeitig verzeichnet die Allianz die niedrigsten Mietpreise im Landkreis Würzburg

(siehe Kapitel 2.3). Die Einschätzung der Kommunen und die Höhe der Mietpreise driften in der Allianz Fränkischer Süden somit deutlich auseinander.

- In den allianzfreien Gemeinden und der Allianz MainDreieck wird außerdem von einer zunehmenden Nachfrage nach energiesparendem Wohnen ausgegangen.
- In der Allianz Waldsassengau im W.W. könnte zukünftig auch das Wohnen in modernen, großen Wohnungen eine bedeutendere Rolle spielen.

5.4 SCHLUSSFOGERUNGEN UND WOHNBAUBILANZ

Aus den vorhergehenden Überlegungen und Berechnungen können folgende zukünftige Wohnungsbedarfe bis 2031 abgeleitet werden:

- Entsprechend der Haushaltsprognose steigt die Zahl der Haushalte und damit die **quantitative Wohnungsnachfrage** in den Jahren 2019 bis 2031 um insgesamt ca. **+2.094 Wohnungen**.
- Gleichzeitig entsteht auch eine **qualitative Nachfrage**, also der Wunsch nach anderen Wohnungen. Dazu gehören insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Nachfrage hängt von der demographischen Entwicklung der Hauptaltersgruppe der Eigentümersbildner sowie von der wirtschaftlichen Entwicklung

und damit den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte ab. Deswegen wurden zwei Varianten berechnet, die im Ergebnis eine Bandbreite der möglichen Nachfrage von **3.700 bis 4.900 neue Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern abbilden. Diese Nachfrage beinhaltet einen weiterhin starken Zuzug aus der Stadt Würzburg.

- Die qualitative Wohnraumnachfrage besteht auch im Bereich der Geschosswohnungen hinsichtlich Wohnungen mit modernen Grundrissen und Ausstattung, möglichst barrierefrei oder mit niedrigem Energieverbrauch. Dieser kann insgesamt für den Landkreis Würzburg auf ca. **700 Geschosswohnungen** bis 2031 geschätzt werden.

- Darüber hinaus wäre die Vermarktung weiterer neuer Geschosswohnungen insbesondere in den Stadtrandgemeinden möglich, die im Sinne einer Angebotsstrategie auf den zusätzlichen Zuzug von Bewohnern aus der Stadt Würzburg zielen.
- Im Idealfall entsprechen die quantitativ erforderlichen Wohnungen auch den qualitativ benötigten. Dann würde die Nachfrage nach neuen Wohnungen bei **ca. 4.400 bis 5.600** liegen und damit mehr als doppelt so hoch wie quantitativ notwendig.

Die Differenz von rd. 2.300 bis 3.500 Wohnungen führt entweder

- zu Leerständen in Wohnungen mit wenig nachgefragten Qualitäten und/oder
- zu verstärktem Zuzug aus der Stadt Würzburg und/oder
- zu einem geringeren Bedarf an neuen Einfamilienhäusern, indem frei werdende Bestandsgebäude eine größere Rolle spielen werden.

Damit wird deutlich, dass die zukünftige Wohnungsnachfrage nicht nur eine Frage von Bedarfen und Planzahlen ist, die es zu erfüllen gilt, sondern strategisches Handeln erforderlich ist, das auch von unterschiedlichen Zielstellungen abhängt.

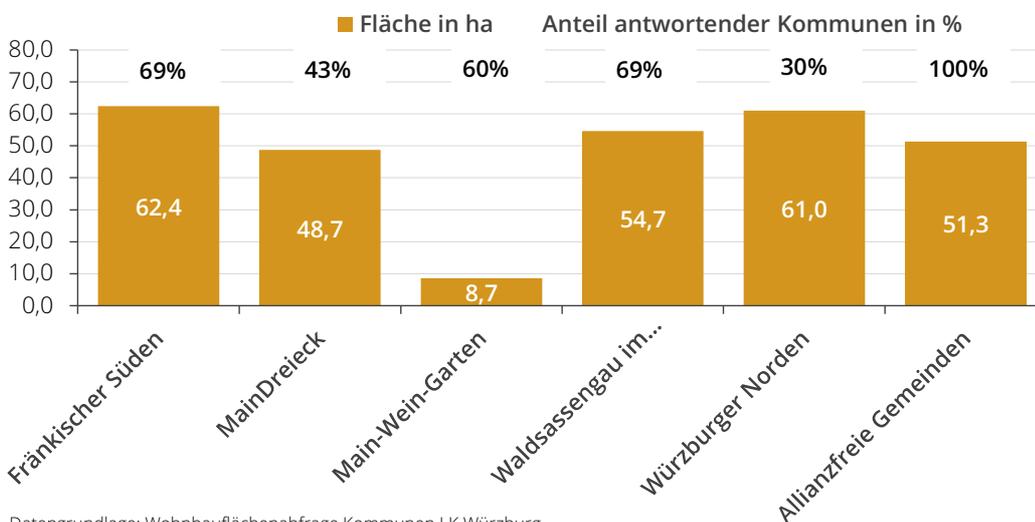
Die Bedeutung von Strategien wird besonders deutlich vor dem Hintergrund der Frage, ob für die zusätzlichen Wohnungen auch ein ausreichendes Wohnbauflächenpotenzial vorhanden ist.

Ein exakter und vollständiger Überblick über das **Wohnbauflächenpotenzial** im Landkreis Würzburg liegt derzeit nicht vor und wäre auch nur mit erheblichem Aufwand ermittelbar. Um jedoch einen ersten Eindruck zu bekommen, wurden die Kommunen im Landkreis befragt, wobei die Antworten nur grobe Einschätzungen darstellen können. Zudem haben mehrere Gemeinden nicht geantwortet, sodass der Überblick unvollständig bleiben muss (►siehe ABB. 51).

Im Ergebnis zeigt sich ein ähnlich großes Flächenpotenzial in allen Allianzen mit Ausnahme von Main-Wein-Garten. Das erfasste Potenzial beträgt ca. 287 ha, es ist vorrangig, aber nicht ausschließlich für Einfamilienhäuser vorgesehen. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Bebauungsdichte von 15 Wohnungen je ha ergäbe dies ein Volumen von rd. 4.300 Wohnungen. Da davon auszugehen ist, dass auch in den Gemeinden, die nicht geantwortet haben, weitere Potenziale bestehen. Hinzu kommen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten, deren Anzahl von den antwortenden Gemeinden mit ca. 1.935 angegeben wurde. Damit ist in der Summe theoretisch von einem ausreichend großen Angebot auszugehen.

ABB. 51

WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE DER BEFRAGTEN GEMEINDEN



Datengrundlage: Wohnbauflächenabfrage Kommunen LK Würzburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Praktisch dürfte dieses Angebot jedoch nicht vollständig bis 2031 an den Markt zu bringen sein, fehlendes Baurecht, divergierende Eigentümerinteressen, Erschließungsproblematiken und andere Hemmnisse reduzieren das mobilisierbare Potenzial. Hinzu kommt die Frage, ob die geplanten Standorte auf für die prognostizierte Nachfrage geeignet sind insbesondere hinsichtlich ihrer Standort- und Lagequalitäten.

Zudem muss das Thema der zusätzlichen Flächenausweisung auch vor dem Hintergrund des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ politisch diskutiert werden.

Um eine entsprechende Wohnbaubilanz ziehen zu können, bedarf es somit weiterer Diskussionen und Erhebungen, auf die im Kapitel 7 Handlungsprogramm weiter eingegangen wird

6 GEMEINSAME WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG VON STADT UND LANDKREIS WÜRZBURG

6.1 WOHNUNGSMÄRKTE IN STADT.LAND.WÜ

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 vorrangig 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 wohnt. 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.

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.

ABB. 52

WOHNUNGSMARKTTYPEN ALS AUSDRUCK DER WOHNUNGSMARKTVERFLECHTUNGEN



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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.

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

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 qualitativ hochwertiges, 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** mit 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.

GEMEINSAME ZIELE

Konkret umfasst eine nachhaltige und nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung in Stadt und Landkreis Würzburg folgende Ziele und Handlungsansätze:

- Ziel ist es, die lokalen Wohnungsmärkte zu entspannen, indem mehr zusätzliche Wohnungen geschaffen werden als neue Haushalte hinzukommen und somit ein ausreichendes Wohnungsangebot entsteht.
- Dadurch können der Mietpreisanstieg gebremst und der preiswerte Wohnungsbestand erhalten werden, was für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte zentral ist.
- Ergänzend sollte das preiswerte Wohnungsangebot durch den Neubau geförderter Sozialwohnungen ergänzt werden. Damit soll zugleich die soziale Mischung in den Quartieren gefördert werden.

- Dem steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum soll in Stadt und Landkreis Würzburg durch eine Anpassung des Bestandes sowie durch Schaffung neuer, vielfältiger Seniorenwohnformen begegnet werden. Im Fokus soll dabei die Möglichkeit des Verbleibens im gewohnten Umfeld stehen.
- Zahlreiche Familien haben den Wunsch nach Wohnen im Einfamilienhaus, dem auch Rechnung getragen werden soll. Angesichts des damit verbundenen Flächenverbrauchs müssen jedoch zunehmend mehr kompaktere oder alternative Wohnformen für Familien entwickelt und angeboten werden.
- Bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums soll die Innenentwicklung forciert werden, um den weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren.
- Aufgrund der begrenzten Reserven und der Entwicklungshemmnisse im Innenbereich ist auch eine zusätzliche Flächenausweisung im Sinne der nachfrageorientierten

Wohnungsmarktentwicklung nötig. Um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, sollen kompaktere Bauformen angestrebt werden.

- Gleichzeitig soll in den Neubaustandorten mehr Wohnungsvielfalt entstehen, um so einerseits die soziale Mischung zu fördern und andererseits ein ausreichendes, nachfragegerechtes Wohnungsangebot zu schaffen.
- Wohnungen sind ein langlebiges Gut und Wohnungsmärkte brauchen eine langfristige Perspektive. Bei der Anwendung von wohnungspolitischen und städtebaulichen Instrumenten sollen daher Kontinuität und Verlässlichkeit statt kurzfristigem Aktionismus im Vordergrund stehen.

Die aufgeführten Ziele und Handlungsansätze werden in den Handlungskonzepten durch jeweils zur lokalen Wohnungsmarktsituation passende Strategien konkretisiert.

6.3 EINE GEMEINSAME ZIELSETZUNG – ZWEI HANDLUNGSKONZEPTE

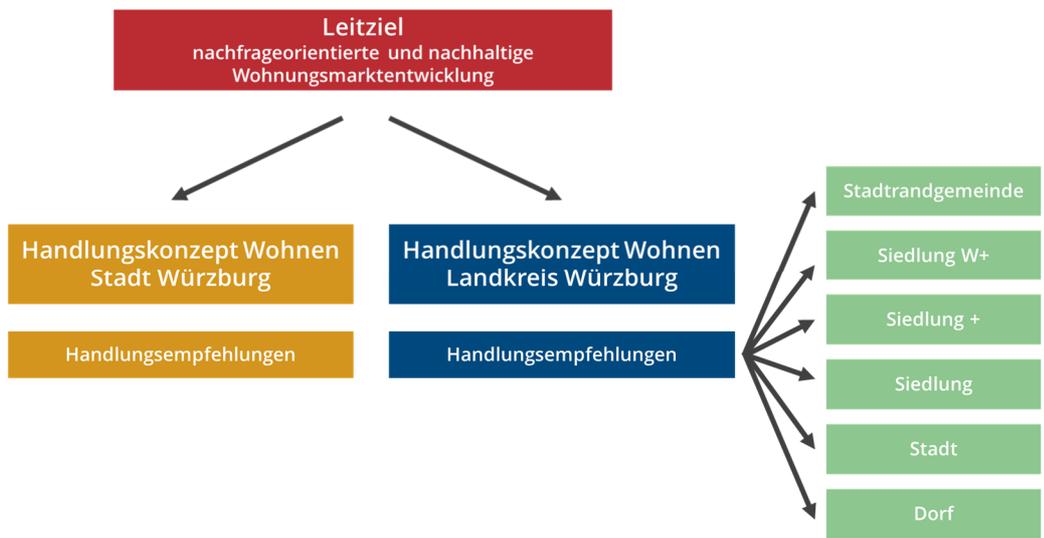
Die 52 Kommunen des Landkreises sowie die Stadt Würzburg weisen unterschiedliche Wohnungsmärkte auf, die jedoch in engem Zusammenhang stehen und die jeweiligen Entwicklungen mitprägen. Um eine nachfrageorientierte und nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung zu erzielen, braucht es unterschiedliche Handlungsansätze und Strategien, die an die jeweilige Bevölkerung- und Wohnungsmarktentwicklung sowie Prognosen ansetzen.

Das gemeinsame Ziel wird deswegen in zwei Handlungskonzepten – in einem für die Stadt Würzburg und einem für den Landkreis Würzburg – den lokalen Gegebenheiten angepasst. Die

Handlungsansätze für den Landkreis Würzburg sind außerdem verschiedenen Wohnungsmarkttypen zugeordnet, denn aufgrund der Unterschiedlichkeit trifft nicht jeder Handlungsansatz auf jeden Wohnungsmarkt zu. In den Handlungskonzepten sind auch die jeweils konkreten Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung der Handlungsansätze verortet.

Die Wohnungsmarktverflechtung von Stadt und Landkreis Würzburg ist bedeutend für die Entwicklung in den einzelnen Kommunen und Wohnungsmärkten.

EINE ZIELSETZUNG - ZWEI HANDLUNGSKONZEPTE



Darstellung: Timourou

PERSPEKTIVEN

Um dem gemeinsamen Ziel einer nachfrageorientierten und nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung mit all seinen Zielkonflikten gerecht werden zu können, soll es einen stetigen Austausch der Kommunen geben. Am Ende sollen sich die einzelnen Handlungsansätze in der gesamten Wohnungsmarktentwicklung von Stadt und Landkreis Würzburg ergänzen und zusammenpassen.

Aus dem Austausch können Kooperationen von Kommunen, die von besonders ähnlichen Herausforderungen betroffen sind, entstehen. Ziel ist es gemeinsam den jeweiligen Herausforderungen aktiv begegnen zu können, gemeinsame Beratungsangebote aufzustellen und vieles mehr. Dies können Kooperationen der Stadt Würzburg mit einzelnen Kommunen im Landkreis sowie mehrerer Kommunen im Landkreis untereinander oder innerhalb einer Allianz sein.

7 HANDLUNGSPROGRAMM FÜR DEN LANDKREIS WÜRZBURG

Die Frage, wie die gemeinsame Zielsetzung stadt.land.wü im Landkreis Würzburg erreicht werden kann, erfordert vielfältige Strategien und Herangehensweisen. Dabei fallen den verschiedenen Verwaltungseinheiten im Landkreis Würzburg unterschiedliche Aufgaben zu:

- Die **Kommunen** bilden die eigentliche Handlungsebene der Wohnungsmarktentwicklung ab. Sie müssen entscheiden, ob sie ausreichend Bauplätze für den Eigenbedarf entwickeln können, wie viel Zuzug sie erreichen wollen, wie sie ausreichend preiswerten Wohnraum sicherstellen oder seniorenrechtliche Wohnungen zur Verfügung stellen können. Dabei ist zu klären, was der Markt alleine machen soll und wo kommunales Handeln und Steuern erforderlich wird. Das vorliegende Handlungsprogramm mit seinen Analysen, Prognosen und Strategien stellt eine fachliche Grundlage für die kommunalpolitischen Diskussionen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes dar.
- Der **Landkreis** erhält mit dem vorliegenden Handlungsprogramm eine Grundlage für die strategische Weiterentwicklung der Wohnungsmärkte im Kreis. Dabei geht es vor allem darum, wie er die Kommunen bei der Umsetzung der Strategien durch entsprechende Beratung, Wissensvermittlung und Austausch maßgeblich unterstützen kann.
- Insbesondere aufgrund der Wohnungsmarkerverflechtungen bedarf es auch des Austauschs und der Koordination der Kommunen untereinander. Die **interkommunalen Allianzen** können hier eine wesentliche Rolle übernehmen und einen Überblick über die verschiedenen Wohnungsmarktentwicklungen innerhalb der Allianz verschaffen.
- Letztendlich ist auch eine Abstimmung mit der Stadt Würzburg sinnvoll. Der **interkommunale Ausschuss** bietet eine gute Plattform, auch zukünftig das Thema der Wohnungsmarktentwicklung gemeinsam zu bearbeiten.

Im Zusammenspiel der Einheiten Kommune, interkommunale Allianz und Landkreis kann eine nachhaltige und nachfrageorientierte Entwicklung der Wohnungsmärkte, die auf Bedarfe reagiert,

Risiken minimiert und Chancen nutzt, vorangetrieben werden.

Um die Handlungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten aufzuzeigen, wird das Handlungsprogramm in drei Handlungsfelder operationalisiert:

- Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaussegment
- Wohnen im Geschosswohnungsbau
- Seniorengerechtes Wohnen

Zu Beginn jedes Handlungsfelds werden **Entwicklungen und Trends** der im Handlungsfeld im Fokus stehenden **Zielgruppen** erläutert und vertieft. Hinzukommend wird beschrieben, welche Wohnraumangebote die jeweiligen Zielgruppen nachfragen und erforderlich sind.

Darauf aufbauend werden mehrere **Handlungsansätze** abgeleitet.

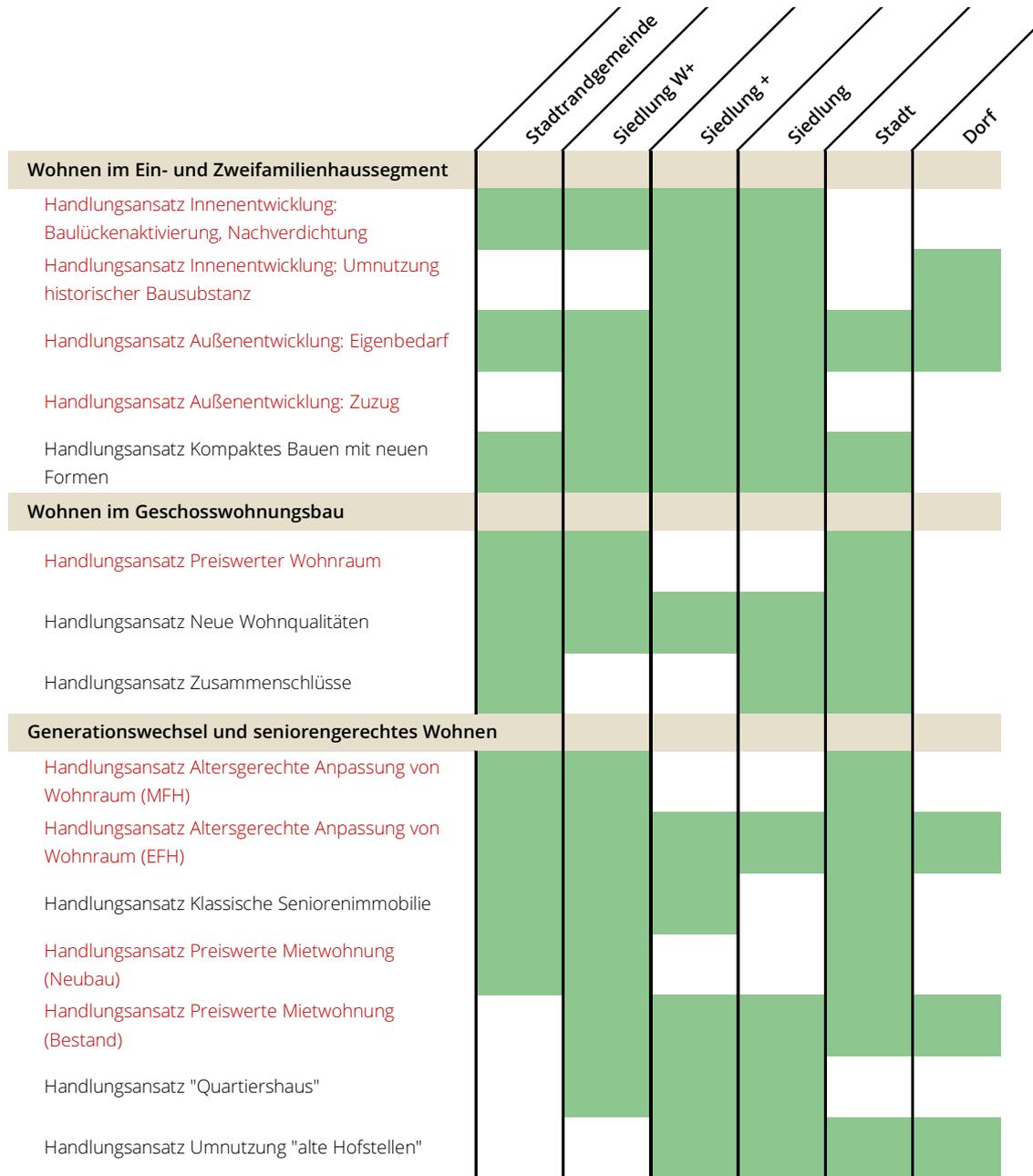
- Für jeden Handlungsansatz werden die entsprechenden **Ziele, Strategien** und **einsetzbaren Instrumente** dargestellt. Dazu gehören die Themen Neubau, Sanierung und Bestandserhalt von Wohnraum zur Miete oder in Eigentum und auch das Thema Wohnbauflächenentwicklung.
- Hinzukommen die **Prioritäten** der Handlungsansätze, die in „wichtig“ und „eher wichtig“ unterschieden werden (►siehe ABB. 54). Grundsätzlich sollte mit der Umsetzung aller Handlungsansätzen kurzfristig begonnen werden. Die Handlungsansätze unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihres zeitlichen Aufwands und damit einhergehend, zu welchem Zeitpunkt diese wirken. Dies wird bei jedem Handlungsansatz genauer ausgeführt.
- Des Weiteren wird für jeden Handlungsansatz unterschieden, in welchem **Wohnungsmarkttyp** er von besonderer Bedeutung ist und in welchem er eine geringere oder gar keine Rolle spielt (►siehe ABB. 54). Für die Anwendung des Konzeptes kann damit jede Kommune gemäß dem ihr zugeordneten Wohnungsmarkttyp die entsprechenden Handlungsansätze heranziehen.

- Am Ende jedes Handlungsansatzes wird ergänzt, welchen Beitrag der **Landkreis** zu einem Erreichen der Zielstellung leisten kann.

Abschließend wird in den **Profilen der Allianzen** (siehe Kapitel 8) in kurzer Form die zentralen Ergebnisse und Handlungsansätze für die jeweilige Allianz zusammenfassend dargestellt.

ABB. 54

ZUORDNUNG HANDLUNGSANSÄTZE UND WOHNUNGSMARKTTYPEN



Legende: **wichtig**
eher wichtig

7.1 WOHNEN IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSEGMENT

7.1.1 ENTWICKLUNGEN UND TRENDS

STARKER EINFAMILIENHAUSMARKT

Im Landkreis Würzburg besteht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, und zwar sowohl in Bezug auf den Erwerb von Bestandsgebäuden als auch von Neubauten oder Grundstücken für Neubauten. 70 % aller Wohnungen im Landkreis Würzburg befinden sich in Einfamilienhäusern. Dies ergibt sich aus einer niedrigen Mehrfamilienhaus- und einer hohen Einfamilienhausbautätigkeit. Diese ist bezogen auf 1.000 Einwohner der 30- bis unter 45-Jährigen – der hauptsächlichen Altersgruppe der Eigentumsbildner – seit 2011 gestiegen und liegt im Mittelwert der Jahre 2017 bis 2019 bei 13,7 Wohnungen im Landkreis Würzburg. Nur in den Allianzen MainDreieck und Würzburger Norden fällt sie im Mittel der Jahre 2014 bis 2016 höher aus als 2017 bis 2019. Dies ist nicht auf einen Rückgang der Nachfrage, sondern eine zunehmende Flächenknappheit zurückzuführen.

Mit der Bautätigkeit verbunden ist ein starker Zuzug insbesondere von Familien aus dem angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg. Dadurch ist die Einwohnerzahl im Landkreis Würzburg in den vergangenen Jahren gestiegen. Des Weiteren sind aber auch direkte Fernzuzüge vor allem in die Siedlungen W+ aufgrund des dort wachsenden Angebots an Arbeitsplätzen zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik geht von einem fortschreitenden Suburbanisierungsprozess aus. Auf dieser Basis ergibt sich eine rechnerische Nachfrage von 2020 bis 2031 von durchschnittlich 406 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr und insgesamt 4.873 Wohnungen, wobei sie in den einzelnen Wohnungsmärkten unterschiedlich stark ausfällt (►siehe Kapitel 5.2). In welchem Umfang die Zuwanderung zukünftig tatsächlich eintreffen wird, hängt stark von den Entwicklungen des Wohnungsangebotes in der Stadt Würzburg ab.

ZUNEHMENDE FLÄCHENKNAPPHEIT, STEIGENDE PREISE

Der Nachfragedruck nach Einfamilienhäusern steht einerseits topographischen Begrenzungen der Flächenausweisung und andererseits Klimazielen der geringeren Flächenversiegelung gegenüber. Unter der Annahme, dass die Einfamilienhausnachfrage in den kommenden Jahren erst einmal anhalten wird, wird dieses Spannungsfeld zunehmend größer werden.

Mit der Flächenknappheit kommt es zu Knappheitspreisen. So stieg der mittlere Kaufpreis für Eigentümshäuser in den vergangenen Jahren deutlich an. Allein in den Jahren 2018 bis 2019 handelt es sich um einen Anstieg des mittleren Kaufpreises von 1.691 €/m² auf 1.946 €/m². Die Verkaufszahlen selbst sind hingegen gesunken. Daraus ist abzuleiten, dass die Nachfrage hoch ist und die Zahl zum Verkauf verfügbarer Einfamilienhäuser gleichzeitig abnimmt, was insgesamt zu Knappheitspreisen und einer Anspannung im Ein- und Zweifamilienhaussegment führt.

KONKURRENZ DER NACHFRAGER UND DER KOMMUNEN

Knappheitspreise und ein geringeres Angebot an Flächen oder Einfamilienhäusern als die Nachfrage ausfällt, führen dazu, dass der Eigenbedarf – also die im Zeitverlauf entstehende Nachfrage von Bewohnern, die bereits seit Längerem in der Kommune leben – in vielen Kommunen des Landkreises Würzburg kaum mehr gedeckt werden kann. Hinzu kommt die – mitunter kaufkräftigere – Einfamilienhausnachfrage aus der Stadt Würzburg. Eigenbedarf und Einfamilienhausbedarf für den Zuzug stehen somit in Konkurrenz zueinander. Dies wird auch darin deutlich, dass ein Drittel der Bautätigkeit im Landkreis Würzburg auf den Zuzug aus der Stadt Würzburg fällt. Wie stark die Konkurrenz ausfällt, ist je nach Wohnungsmarkttyp unterschiedlich. Je verflochtener ein Wohnungsmarkt mit dem der Stadt Würzburg ist, desto höher fällt die Nachfrage aus der Stadt Würzburg aus und desto mehr tritt diese in Konkurrenz zum Eigenbedarf. Der Konkurrenzdruck

ist wiederum geringer, je größer das Angebot insgesamt ist.

Die Nachfrager bevorzugen zwar bestimmte Wohnstandorte, bei vielen Angeboten kommen aber auch andere Standorte infrage. Ob ein Zuzug in eine Kommune stattfindet, hängt somit auch vom Angebot der anderen Kommunen ab, eine Kommune alleine kann den Nachfragedruck nicht begegnen. Umgekehrt ist bei einer rückläufigen Nachfrageentwicklung zu erwarten, dass in weniger mit Würzburg verflochtenen Orten zuerst ein Überangebot entstehen kann.

KOMPLEXES HANDLUNGSFELD

Angesichts der möglichen zukünftigen Entwicklungen ergibt sich ein umfangreiches Handlungsfeld, bei dem die Umsetzung der gemeinsamen Zielstellung stad.land.wü besonders schwierig ist.

7.1.2 HANDLUNGSANSATZ INNENENTWICKLUNG

ZIELSTELLUNGEN

- Bei der Schaffung eines ausreichenden und nachfrageorientierten Wohnraumangebots soll so wenig Fläche wie möglich in Anspruch genommen werden.
- Darum soll die Innenentwicklung gestärkt und vorangetrieben werden.
- Leerstand und Verfall historischer Bausubstanz soll vermieden werden.

STRATEGIE

Innenentwicklung umfasst die Nutzung von Baulücken, die Nachverdichtung von bereits teilweise bebauten oder mindergenutzten Grundstücken sowie die Umnutzung von (leer stehenden) Gebäuden. Hemmnisse zur Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen liegen vor allem in der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, der Akzeptanz von entsprechenden Maßnahmen in der Nachbarschaft und begrenzter Durchsetzungsfähigkeit hinsichtlich der Instrumentarien der Kommune. Unabdingbar für eine erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen ist deswegen die Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren.

Die Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg umfasst entsprechend kommunikative

Zum einen gilt es, den Nachfragerwünschen adäquat Rechnung zu tragen, wobei hier zwischen dem Eigenbedarf der Bewohner einer Gemeinde und dem Zuzug zu unterscheiden ist. Zuzug kann einerseits eine Chance darstellen, demographische Prozesse positiv zu beeinflussen, er kann andererseits aber auch ein Problem werden, wenn er eine belastende und preistreibende Größenordnung annimmt.

Der Bau von Einfamilienhäusern kollidiert stark mit dem Ziel einer nachhaltigen, also auch flächensparenden Bauweise. Gerade die aktuell vorherrschenden Bauweisen sind sehr flächenextensiv. Die Entwicklung von Wohnbauflächenpotenzialen steht dabei im Spannungsfeld von weiterer Innenentwicklung und zusätzlicher Nutzung von Außenbereichsflächen. Vor diesem Hintergrund sollen drei Handlungsansätze umgesetzt werden.

Maßnahmen, beispielsweise Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, die über das Thema informieren und eine Sensibilisierung dafür schaffen sollen. Der Vernetzung von Bauinteressenten und kommunalen Akteuren sollen Veranstaltungen und Workshops dienen. Weitere Bausteine sind Beratungsleistungen und finanzielle Förderungen für die Umsetzung einzelner Maßnahmen.

Dieser Ansatz kann von den Kommunen durch eigene Innenentwicklungskonzepte fortgeführt werden. In diesen Konzepten werden die verschiedenen Formen der Innenentwicklung aufeinander abgestimmt. Die Phase der Konzepterstellung ist dabei gut geeignet, die erforderlichen Kommunikationsprozesse anzustoßen. Denn um Baulücken zu aktivieren, bedarf es der aktiven Ansprache und Beratung von Eigentümern bisher unbebauter Grundstücke, die erschlossen sind und für die Planungsrecht vorliegt. Auch wenn die Bereitschaft zum Verkauf von Grundstücken aufgrund der aktuell niedrigen Zinsen gering und der Prozess aufwendig ist, kommen dennoch immer wieder solche Grundstücke auf den Markt. Ziel ist, dass die Eigentümer die Baulücken selbst bebauen oder für eine Bebauung veräußern.

Sowohl für die Bereitschaft der Eigentümer, aber auch für die Akzeptanz der Bürger für Nachverdichtung und weitere

Innenentwicklungsmaßnahmen bedarf es Bilder gelungener Beispiele. Erkennbar werden soll, welche städtebaulichen Qualitäten Innenentwicklungsmaßnahmen mit sich bringen können. Der Landkreis Würzburg versucht dies zu fördern mithilfe des „Tags der Innenentwicklung“, der bereits in der Allianz Fränkischer Süden stattgefunden hat. Durch die Verleihung von Urkunden wurde verschiedenen Innenentwicklungsprojekten Aufmerksamkeit gegeben. Diese Strategie sollte auch in den anderen Allianzen weiterverfolgt werden.

Unterstützt werden kann das Schaffen „neuer Bilder“ des dörflichen Wohnens sowie die Inanspruchnahme des Angebots der Innenentwicklungsstrategie auch mithilfe von zwei bis drei Modellprojekten. Der Landkreis kann dies anstoßen, die Umsetzung der Modellprojekte liegt jedoch bei den Kommunen. Wesentlich für die Realisierung ist die (finanzielle) Unterstützung und Beratung der Kommunen durch den Landkreis. Darüber hinaus kann der Landkreis in Form von Öffentlichkeitsarbeit auf die Modellprojekte aufmerksam machen.

Konkret könnte eine „alte Hofstelle“ in zwei bis drei Wohneinheiten für junge Familien oder Senioren umgenutzt werden (►siehe auch Kapitel 7.2.2, 7.3.5 und 7.3.7). Ein gemeinschaftlicher Charakter entsteht, wenn die dazugehörigen Grünflächen gemeinsam genutzt werden. Die zwei bis drei Innenentwicklungsobjekte sollten unterschiedliche Entwicklungen erfahren, um die Vielfalt an Innenentwicklungsmöglichkeiten aufzeigen zu können.

Der fortschreitende Alterungsprozess im Landkreis Würzburg wird teilweise zu Leerstand in historischer Bausubstanz in den Ortskernen führen. Um diesen zu verringern und der historischen Bausubstanz neue Nutzungen und Qualitäten zuzuführen, kommen Innenentwicklungsmaßnahmen eine bedeutende Funktion zu.

Zur Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen im Innenbereich gehören auch die Instrumente der Abrundungssatzung und der Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB. Mit ihrer Hilfe können Bauvorhaben, die sich hinsichtlich ihrer Nutzung und unter städtebaulichen Aspekten gut in ihre Umgebung einfügen, zugelassen werden. Auch hier ist der Diskussionsprozess mit den Eigentümern während der Satzungserstellung ein wichtiger Motor der Flächenmobilisierung.

Liegen Entwicklungshemmnisse darin, dass Lage, Größe, Zuschnitt oder fehlende Erschließung einzelner Grundstücke die Bebaubarkeit verhindern, sollte eine Baulandumlegung geprüft werden. Bei der Umlegung werden die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch 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.

Grundsätzlich muss jedoch festgehalten werden, dass auch bei allen Bemühungen zur Mobilisierung von Baulücken diese nur schrittweise und auch nur teilweise auf den Markt kommen werden. Das Baulückenpotenzial ist also immer ein theoretisches, das realistische ist deutlich kleiner und hängt von den jeweiligen subjektiven und objektiven Hemmnissen in einer Kommune ab. Bei Wohnbauflächenkonzeptionen sollte daher stets nur ein Teil der Baulücken rechnerisch in Ansatz für das Gesamtflächenpotenzial gebracht werden.

EINSETZBARE INSTRUMENTE

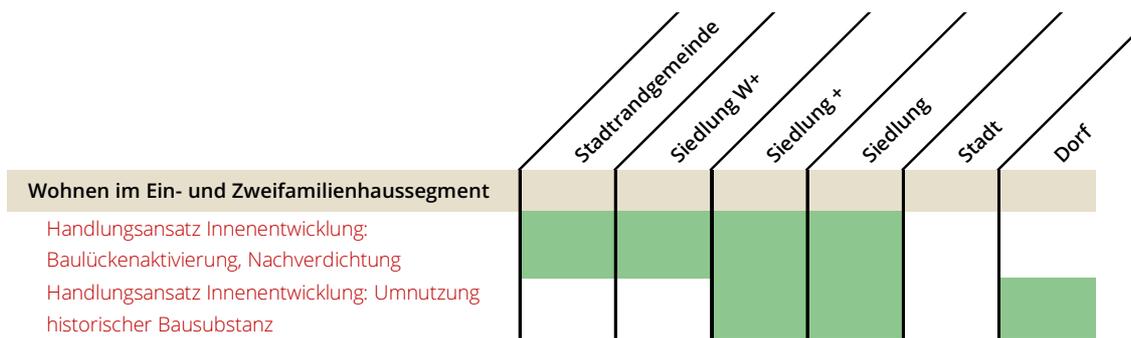
- Innenentwicklungskonzept
- Eigentümeransprache für Baulückenaktivierung
- Modellprojekt und Öffentlichkeitsarbeit
- Abrundungs- und Klarstellungssatzungen (§ 34 BauGB)
- Baulandumlegung

Beim Handlungsansatz Innenentwicklung handelt sich um eine wichtige Strategie, die für eine nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung unabdingbar ist. Die Innenentwicklungsstrategie des Landkreises sollte kurzfristig weiter ausgebaut und fortgesetzt sowie auf alle Allianzen übertragen werden. Die daraus resultierenden Erfolge in Form von umgesetzten Innenentwicklungsprojekten werden jedoch erst mittelfristig in den Jahren 2026 bis 2030 zu erwarten sein.

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Innenentwicklung hinsichtlich Baulückenaktivierung und Nachverdichtung hat insbesondere in den Orten, die einen hohen Siedlungsdruck oder eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum erfahren, große Bedeutung.

ZUORDNUNG HANDLUNGSANSATZ INNENENTWICKLUNG – WOHNUNGSMARKTTYPEN



Dies betrifft die stark mit der Stadt Würzburg verflochtenen Wohnungsmarkttypen **Stadtrandgemeinde**, **Siedlung W+**, **Siedlung +** und **Siedlung** (►siehe ABB. 55).

Insbesondere Kommunen mit historischer Bausubstanz sind von Generationswechsel und

Leerstandsgefährdung betroffen. Entsprechende Umnutzung als Innenentwicklungsstrategie bedarf es vor allem in Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Siedlung** und **Dorf** und zum Teil auch **Siedlung +**.

Der **Landkreis Würzburg** soll entsprechend der bestehenden **Strategie zur Innenentwicklung** Kommunen beim Austausch zu gelungenen Nachverdichtungsprojekten unterstützen. Der Austausch selbst bietet sich auf Allianzebene an. Der Landkreis ist dabei Moderator und kann als Impulsgeber Innenentwicklungsprojekte mit

anstoßen. Bisherige Formate wie der „Tag der Innenentwicklung“, sollen weiter fortgesetzt werden. Zusätzlich kann eine Online-Plattform den Austausch verstärken: Am konkreten Beispiel können Kommunen die Akzeptanz zur Nachverdichtung besser fördern.

7.1.3 HANDLUNGSANSATZ AUßENENTWICKLUNG

ZIELSTELLUNG

- Es soll ein ausreichendes Angebot für die potenzielle Nachfrage (Eigenbedarf, Zuzügler) geschaffen werden.
- Dadurch soll einem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden.
- Die Flächeninanspruchnahme soll so gering wie möglich gehalten werden.
- Das Entstehen von neuen Baulücken soll verhindert werden.

STRATEGIE

Entsprechend des Handlungsansatzes 7.1.2 sollen Kommunen bei der Schaffung von Bauplätzen für den Eigenbedarf den Fokus darauflegen, dies innerorts zu ermöglichen. Die Neuausweisung

von Bebauungsflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Weisen Kommunen jedoch ein geringes Nachverdichtungspotenzial auf oder können nur wenige Baulücken aktiviert werden, bedarf es aber auch der zusätzlichen Flächenausweisung, um aus der Kommune hervorgehenden Nachfrage gerecht werden zu können und keine Abwanderung in die Nachbarkommune zu erzeugen.

Zusätzlich müssen sich Kommunen darüber verständigen, wie viel Zuzug der jeweiligen Kommune zuträglich ist. Der Zuzug birgt die Möglichkeit für eine Kommune, demographischen Schrumpfungsprozessen vorzubeugen. Dabei hängen die Chancen für mehr Zuzug und deren Größenordnung stark vom Wohnungsmarkttyp ab. Für eine gezielte Angebotsstrategie des Eigenheimbaus

von Zuzüglern bedarf es bei innerörtlicher Flächenknappheit auch zusätzlicher Flächenausweisung.

Je angespannter allerdings der Wohnungsmarkt in einer Kommune ist, desto stärker wird die Konkurrenz um Bauflächen zwischen Zuzüglern und Einheimischen. Um entsprechende Flächen auch für den Eigenbedarf zugänglich zu machen, kann das Instrument der Konzeptvergabe mit Einheimischenmodell eingesetzt werden. Dabei wird ein Kriterienkatalog aufgestellt, den potenzielle Bauherren bestmöglich erfüllen müssen (►siehe Kasten Konzeptvergabe). Veräußert wird das Grundstück an denjenigen, der nach dem Punktevergabesystem die meisten Kriterien erfüllt. In diesem Rahmen ist es möglich, Ortsgebundenheit und Einkommens- sowie Vermögensobergrenzen als Kriterien unter anderen anzuführen.

Unabhängig davon, für wen Flächen geschaffen werden, ist es bei der Neuausweisung wichtig, Bauflächen angesichts mittelfristig rückläufiger Nachfrage bedarfsgerecht abschnittsweise zu entwickeln und zu vermarkten. Zudem sollte der Kaufvertrag bei der Vermarktung der Grundstücke mit einer zeitlichen Bauverpflichtung versehen werden, sodass der Erwerber zu einer zeitnahen Realisierung des Wohnungsbaus verpflichtet wird. Beides dient dazu, die Entstehung von neuen Baulücken zu verhindern und damit insgesamt Fläche zu sparen.

Insbesondere städtisch geprägte Zuwanderer aus der Stadt Würzburg akzeptieren auch kleinere Wohn- und Grundstücksflächen, um sich die Eigentumbildung zu erfüllen. Entsprechend einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung haben kleinere Grundstücke den Vorteil, dass sie weniger teuer sind, damit mehr Haushalte ansprechen und insgesamt weniger Fläche verbraucht wird.

Der **Landkreis** soll den Austausch der Kommunen darüber, wer wie viel Zuzug anstrebt und entsprechend Flächen ausweist, fördern. Diese Koordination der Kommunen ist bei der zusätzlichen Flächenausweisung unabdingbar, um die zunehmende Wohnungsmarkttension im Landkreis Würzburg auf der einen Seite sowie

EINSETZBARE INSTRUMENTE

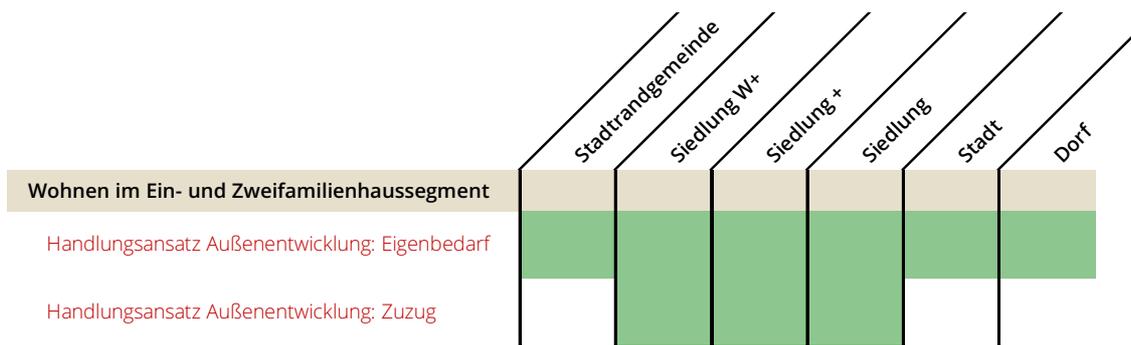
- Konzeptvergabe mit Einheimischenmodell
- Abschnittsweise Entwicklung neuer Bebauungsflächen
- Zeitliche Bauverpflichtung bei Grundstücksveräußerung

Der Handlungsansatz Außenentwicklung wird aufgrund der hohen Nachfrage in vielen Kommunen des Landkreises in der Priorisierung als „wichtig“ eingestuft. Entsprechende Maßnahmen sollten kurzfristig begonnen werden, damit zeitnah ausreichend Wohnbaufläche angeboten werden kann. Um jedoch nicht Überangebote zu erzeugen, ist eine Abstimmung über Umfang und Zeitpunkt geplanter Flächenentwicklungen zwischen den Gemeinden erforderlich.

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Während Eigenbedarf grundsätzlich in jeder Kommune besteht, sind die Kommunen je nach Wohnungsmarkttyp unterschiedlich von der Wohnraumnachfrage durch den Zuzug betroffen. Eine zusätzliche Flächenausweisung bedarf es dort, wo die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern hoch ist und das vorhandene Wohnbauflächenangebot deutlich übersteigt. Es handelt sich dabei vor allem um Kommunen der Wohnungsmarkttypen, die insbesondere als Wohnstandorte mit der Stadt Würzburg verflochten sind, wie die Typen **Siedlung +** und **Siedlung** (►siehe ABB. 56). Eine besonders hohe Bedeutung der dichteren Bebauung fällt auf den Wohnungsmarkttyp **Siedlung W+**, da hier ein doppelter Flächenanspruch aufgrund der zusätzlichen Bedeutung als Wirtschaftsstandort besteht.

Schrumpfungprozessen auf der anderen möglichst gering zu halten. Der Landkreis sollte auch Flächenausweisungen der Gemeinden hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang abstimmen, um Überangebote zu verhindern. Der Austausch soll insbesondere auf Ebene der Allianz stattfinden.



WAS IST EINE KONZEPTVERGABE?

Im Rahmen der Umsetzung von Bauleit- oder Bauungsplänen ist eine Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke möglich. Dabei erfolgt die Veräußerung kommunaler Grundstücke nach vorher fest definierten Kriterien. Grundsätzlich gibt es zwei Verfahrensweisen: Konzeptvergabe mit Festpreis oder per Bestgebotsverfahren. Eine Vergabe unter Marktwert ist bei einem Festpreisverfahren auch möglich, wenn sozialer Wohnungsbau die Zielstellung ist. Festgesetzt werden können soziale (Sozialquote, Anteil Seniorenwohnen etc.), ökologische und energetische sowie gestalterische (Bautypologien o. Ä.) Maßgaben. Die Festlegungen werden punktebasiert gewichtet, das beste Konzept bekommt den Zuschlag.

Auch Erbbaurechte können über Konzeptvergabe vergeben werden. Diese sind jedoch nur dann sinnvoll, wenn der Preisvorteil, der durch das Erbbaurecht erzielt wird, an den Endnutzer weitergegeben wird. Abgesichert ist dies überwiegend bei einer Vergabe der Grundstücke an Endnutzer wie gemeinwohlorientierte Organisationen, Unternehmen oder Einzeleigentümer.

Ein Kriterium bei der Konzeptvergabe kann auch das Einheimischenmodell für Einfamilienhausgrundstücke sein. Das Modell geht von der Voraussetzung aus, dass ortsansässige Familien aufgrund eines geringeren Einkommens beim Erwerb von Baugrundstücken benachteiligt sind. Ziel ist

es somit, diesen einen besseren Zugang zu Baugrundstücken zu ermöglichen. Vergaberechtlich dürfen ortsfremde Personen jedoch nicht grundsätzlich von der Vergabe ausgeschlossen werden. Entsprechend darf das Kriterium der Ortsgebundenheit nicht mehr als 50 % der Gewichtung in der Konzeptvergabe umfassen. Viele Kommunen definieren Ortsgebundenheit so, dass der Bewerber seit mindestens fünf Jahren den Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben muss. Zusätzlich können beim Einheimischenmodell bestimmte Obergrenzen von Vermögen und Einkommen festgesetzt werden.

Zusammenfassend können potenziellen Bauherren mit der Konzeptvergabe klare inhaltliche Zielvorgaben gemacht werden – die Qualität der Bebauung steht im Vordergrund. Je nach Verfahrensweise und gesetzten Kriterien bekommen sozial orientierte Anbieter bessere Chancen, Baugrund zu erwerben. Der kommunale Einfluss auf Bauprojekte wird mit Konzeptvergabe größer, Immobilienspekulation wird erschwert und damit die Bodenpreisentwicklung gedämpft. Nachteile sind: Konzeptvergaben sind lediglich bei Vorhandensein von kommunalen Grundstücken möglich, sie bergen einen größeren Mehr- und damit Zeitaufwand gegenüber der direkten Vergabe oder Bieterverfahren. Zudem muss beachtet werden, dass preiswertes Bauen umso schwieriger wird, je höher die Anforderungen an die Gestaltung, energetische oder ökologische Aspekte gestellt werden.

7.1.4 HANDLUNGSANSATZ KOMPAKTES BAUEN MIT NEUEN FORMEN

ZIELSTELLUNG

- Durch eine kompaktere Bebauung soll mit weniger Fläche mehr Wohnraum geschaffen und somit weniger Fläche versiegelt werden.
- Eine hohe städtebauliche Qualität soll durch einen Mix an Wohnformen erzielt werden.

STRATEGIE

Der Vorteil des kompakten Bauens liegt erst einmal in dem damit einhergehenden geringeren Flächenverbrauch sowie günstigeren Grundstückspreisen für den Eigentümbildner. Herausfordernd ist jedoch, dass kompaktes Bauen von Eigentümern meist weniger gewünscht ist. Deshalb bedarf es einer Angebotsstrategie, die kompaktes Bauen als attraktives Wohnen, aus dem besondere Qualitäten hervorgehen, begreift. Diese Qualitäten könnten eine ruhige Wohnlage und Freiraumqualitäten – im Vergleich zum großstädtischen Wohnen – sowie eine hohe städtebauliche und nachbarschaftliche Qualität – im Vergleich zu monotonen Einfamilienhaussiedlungen – sein.

Die Angebotsstrategie umfasst individuellen und kompakten Eigenheimbau mit dem Ziel, gemischte Strukturen aus frei stehenden Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Eine höhere Dichte bedeutet dabei, statt beispielsweise 10 Wohnungen pro Hektar eine Zielzahl von 20 bis 30 Wohnungen pro Hektar zu erreichen.

Die Angebotsstrategie soll beim Nachfrager Akzeptanz für kompaktes Bauen schaffen. Es bedarf der Erprobung von Formen kompakten Bauens in einzelnen Siedlungen und je nach Erfolg anschließend ein Ausbau des Angebots.

Aufgrund der vielfältigen Vorteile verdichteter Wohnformen sowie teilweise der Notwendigkeit aufgrund der hohen Einfamilienhausnachfrage lohnt sich ein **Austausch** und eine Debatte dazu unter den Kommunen im Landkreis Würzburg anzuregen. Es bleibt zu diskutieren, wie

- gemischtes, dörfliches Bauen, gegebenenfalls unter Aufgreifen alter Strukturen erfolgen kann,

- ein gemeinsames, harmonisches Siedlungsbild entsteht, aber dennoch individuelle Grundstücke und Gestaltung möglich bleiben.

Um eine möglichst große Steuerungsmöglichkeit der Kommune zu gewährleisten, ist es sinnvoll, selbst auf kommunalem Bauland zu bauen oder dieses unter bestimmten Kriterien an private Investoren und Unternehmen zu veräußern. Das kompakte Bauen kann als Anforderung innerhalb eines B-Plan-Verfahrens und mithilfe eines **städttebaulichen Vertrags** gefördert werden, wenn Investoren zur Erfüllung städtebaulicher Aufgaben verpflichtet werden. Eine andere Möglichkeit ist die **Konzeptvergabe**: Auch mithilfe dieses Instruments können kompaktere Bauformen vorgegeben werden.

EINSETZBARE INSTRUMENTE

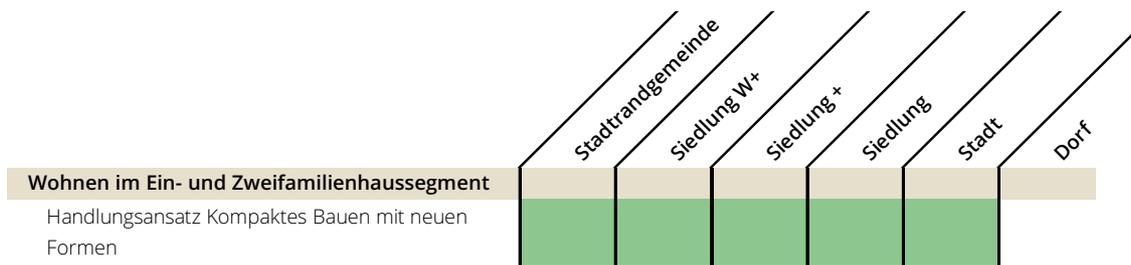
- interkommunaler Austausch zu kompaktem Bauen im Landkreis Würzburg
- kompaktes Bauen als Anforderung im städtebaulichen Vertrag
- kompaktes Bauen als Kriterium bei der Konzeptvergabe

Kompaktes Bauen mit neuen Formen wird in der Priorisierung der Handlungsansätze als „eher wichtig“ eingestuft. Als Angebotsstrategie muss dafür erst schrittweise Akzeptanz bei den Nachfragern geschaffen werden. Der Ansatz sollte jedoch bei anstehender Außenentwicklung unmittelbar mitgedacht werden, um Flächen zu sparen. Er ist dadurch kurzfristig umsetzbar.

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Die Notwendigkeit des kompakten Bauens besteht insbesondere dort, wo der Nachfragedruck nach Ein- und Zweifamilienhäusern besonders hoch ausfällt. Dies ist vor allem in Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Siedlung +** und **Siedlung**, die als Wohnstandort mit der Stadt Würzburg verflochten sind, der Fall (►siehe ABB. 57). Eine dichtere Bebauung ist vor allem auch in Kommunen des Wohnungsmarkttyps **Siedlung W+** notwendig, da dort aufgrund der zusätzlichen Bedeutung als Wirtschaftsstandort ein doppelter Flächenanspruch besteht. Auch in Kommunen des Wohnungsmarkttyps **Stadt** bedarf es zunehmend mehr kompaktes Bauen.

ZUORDNUNG HANDLUNGSANSATZ KOMPAKTES BAUEN MIT NEUEN FORMEN – WOHNUNGSMARKTTYPEN



Etwas anders verhält es sich für die **Stadtrandgemeinden**, deren Wohnungsmärkte bereits sehr dem der Stadt Würzburg ähneln. Aufgrund der hohen Nachfrage und der Flächenknappheit spielt bei zusätzlicher Bebauung der Geschosswohnungsbau dort eine wesentlich höhere Bedeutung als das Ein- und Zweifamilienhaussegment.

Findet dennoch eine zusätzliche Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern statt, ist die Form des kompakten Bauens unabdingbar. Die Erfahrungen des kompakten Bauens in den Stadtrandgemeinden sind wichtig für den interkommunalen Austausch.

Der **Landkreis Würzburg** soll Kommunen beim Einsatz der Instrumente städtebaulicher Vertrag und Konzeptvergabe unterstützen und damit Barrieren des Einsatzes entsprechender Steuerungsinstrumente abbauen. Dies geschieht, wenn der Landkreis Muster für die Kommunen, wie die Instrumente angewendet werden können, zur Verfügung stellt.

Zur Unterstützung eines interkommunalen Austauschs über Erfahrungen des kompakten Bauens sollte der Landkreis Würzburg folgende Funktionen übernehmen:

- die Etablierung eines Runden Tisches „Verdichtetes Bauen im ländlichen Raum“ sowie
- Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer zum Thema.

7.2 WOHNEN IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU

AUSDIFFERENZIERUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt im Landkreis Würzburg 30 %, wobei die Spanne von 17 % in der Allianz Fränkischer Süden bis zu 49 % in den allianzfreien Gemeinden reicht. Dabei weist der Landkreis Würzburg eine breitere Mietpreisverteilung als die Stadt Würzburg auf. Neben den günstigeren Mieten finden sich im Landkreis auch teure Angebotsmieten über 10 €/m². Je nach Wohnungsmarkttyp zeigt sich insgesamt ein entspannterer Mietwohnungsmarkt als in der Stadt Würzburg, allerdings spannen sich vor allem im Wohnungsmarkttyp der

Stadtrandgemeinden die Mietwohnungsmärkte zunehmend an.

Des Weiteren sind in den vergangenen Jahren die Wohnansprüche und -wünsche und damit die Nachfrage insgesamt vielfältiger geworden. Dem entsprechend werden auch in ländlichen Regionen wie dem Landkreis Würzburg nicht nur Einfamilienhäuser nachgefragt, sondern ebenfalls das Wohnen in Mietwohnungen oder besondere Wohnqualitäten im Geschosswohnungsbau. Auch trägt die zunehmende Singularisierung zu einem steigenden Bedarf an kleinen Wohnungen.

BESONDERE ZIELGRUPPEN

Eine Reihe von Zielgruppen haben derzeit Schwierigkeiten, sich adäquat mit Mietwohnungen zu versorgen. Dazu gehört insbesondere die zunehmende Zahl an **Senioren** mit ihrem Bedarf an altersgerechtem Wohnen. Da diese eine große und wachsende Gruppe bilden, wird ihr ein eigenes Handlungsfeld gewidmet (►siehe Kapitel 7.3).

Eine kleinere und schrumpfende Gruppe ist die der **jungen Erwachsenen** im Alter von 18 bis unter 30 Jahren. Die Anzahl der jungen Erwachsenen ist in den Jahren 2013 bis 2019 um -4 % gesunken. Vor allem aus Gründen der Ausbildung und des Studiums verlassen sie die heimatlichen Gemeinden. Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik geht davon aus, dass sich die Abwanderung weiter fortsetzen und die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen bis 2031 entsprechend weiter abnehmen wird. Dies dürfte für den größeren Teil der jungen Erwachsenen auch zutreffen, ein kleinerer Teil würde aber auch in der Region verbleiben, wenn es ein passendes und ausreichendes Wohnungsangebot für Starterhaushalte gäbe.

Für Starterhaushalte, aber auch für andere **Haushalte mit niedrigen Einkommen** sind preiswerte Mietwohnungen erforderlich. Wegen der steigenden Mietpreise in vielen Kommunen nimmt die Zahl preiswerter Wohnungen ab, die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten wird damit schwieriger.

Da der Wettbewerb um den **Zuzug von Fachkräften** – insbesondere in den Stadtrandgemeinden und Siedlungen W+ – auch zukünftig eine bedeutende Rolle spielen wird, werden nicht nur mehr preiswerte Wohnungen im Geschosswohnungsbau, sondern auch Wohnungen mit besonderen Qualitäten nachgefragt. Dazu gehören neben dem Neubau auch Bestandsanpassungen hin zu modernen, großen Wohnungen. Insbesondere in der Stadtrandgemeinde besteht außerdem eine Nachfrage qualitativ hochwertiger Wohnungen aus der Stadt Würzburg.

Eine kleine Nachfragegruppe stellen auch **Familien mit mittleren Einkommen** dar, die das ländliche Wohnen bevorzugen, aber nicht unbedingt Eigentum bilden wollen oder können. Für sie kommen etwas größere Wohnungen im Bestand oder Neubau ggf. auch mit einem gemeinschaftlichen Wohnumfeld infrage.

Wie in Kapitel 5.3 dargestellt, kann insgesamt von einer leichten Zunahme der zielgruppenspezifischen zusätzlichen Nachfrage in den Jahren 2020 bis 2031 in den allianzfreien Gemeinden von ungefähr durchschnittlich 17 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr oder insgesamt rund 200 Wohnungen und in den anderen Allianzen zusammen von ca. 500 neuen Geschosswohnungen ausgegangen werden.

VIELFÄLTIGERES WOHNUNGSANGEBOT SCHAFFEN

Im Sinne der nachfrageorientierten Wohnungsmarktentwicklung ist es Ziel, im Landkreis Würzburg nicht nur der Einfamilienhausnachfrage gerecht zu werden, sondern ein vielfältiges Angebot an Mietwohnungen zu schaffen.

Besonders im Fokus stehen Zielgruppen, die sich nur schwer mit Wohnraum selbst versorgen können, wie junge Erwachsene, Alleinerziehende oder Senioren. Für sie soll ein ausreichender preiswerter Wohnraum sichergestellt werden.

Darüber hinaus sollen ein vielfältiges attraktives Wohnungsangebot geschaffen werden, um so Zuzüger zu gewinnen und Wegzüge aufgrund eines fehlenden Wohnungsangebots aus dem Landkreis zu verhindern.

Ein entsprechendes Wohnangebot soll auch im Bestand geschaffen werden. Insbesondere größere Höfe und historische Bausubstanz, der aufgrund des anstehenden Generationswechsels Leerstand droht, sollen durch entsprechende Umnutzung attraktive Wohnungen und gemeinschaftliche Wohnformen entstehen.

7.2.1 HANDLUNGSANSATZ PREISWERTER WOHNRAUM

ZIELSTELLUNG

- Preiswerten Wohnraum erhalten und ggf. erweitern

STRATEGIE

Durch die weitere Zunahme an Haushalten, die Wohnungen in Geschosswohnungsbauten nachfragen, entstehen Knappheitspreise und der preiswerte Wohnraum nimmt ab. Dies gilt im Prinzip für alle Wohnungstypen des Landkreises, besonders jedoch für die Stadtrandgemeinden und Siedlung W+.

Wichtigster Ansatz ist es, mehr Wohnungen zu schaffen als neue Haushalte hinzukommen. Dadurch kann sich der Wohnungsmarkt entspannen und der Mietpreisanstieg gedämpft sowie der preiswerte Wohnungsbestand erhalten werden. Dies kann direkt und indirekt erfolgen. Indirekt, indem die sogenannten Sickereffekte genutzt werden. Das heißt, es wird allgemein frei finanziert Neubau errichtet, der aufgrund der aktuellen Baukosten zumeist im oberen Preissegment angesiedelt ist. Dort ziehen Haushalte, die ihre Wohnsituation verbessern wollen, hinein und machen so preiswerteren Wohnraum frei. Je angespannter der Wohnungsmarkt jedoch ist, desto geringer fallen Sickereffekte aus, weil dann auch frei gewordene Wohnungen zu höheren Preisen vermietet werden können.

Darum ist vor allem in den Stadtrandgemeinden der direkte Ansatz des Neubaus geförderter mietpreisgebundener Wohnungen erforderlich. Grundlage dafür ist das Kommunale Wohnbauförderungsprogramm (KommWFP) des Freistaats Bayern. Dieses Programm zielt auf die Vermietung von Wohnungen an Haushalte mit geringem Einkommen, die entsprechende Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung nicht überschreiten, ab.

Zuerst einmal ist ein Investor jedoch nicht dazu verpflichtet, mietpreisgebundenen Wohnraum zu errichten. Dies kann nur durch vertragliche

Regelungen erfolgen. Dafür haben sich zwei Instrumente bewährt, nämlich zum einen die Konzeptvergabe und zum anderen der städtebauliche Vertrag. Ausgangspunkt ist, dass bauleitplanerisch Baurecht nur geschaffen wird, wenn vertraglich eine sogenannte Sozialquote – also die Festlegung eines bestimmten Anteils an geförderten Wohnungen – erfüllt wird. Befindet sich ein Grundstück in kommunaler Hand, so kann dies über die Konzeptvergabe verankert werden (►siehe Kasten Information).¹⁰ Handelt es sich um private Flächen, so kann dies mit städtebaulichen Verträgen geregelt werden.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, kleinteiligen Mietwohnungsbau auch in neu ausgewiesenen Siedlungen zu platzieren, um dort eine größere soziale Mischung zu erreichen.

Der dritte Weg könnte die Schaffung von Neubau durch eine (inter)kommunale Wohnungsgesellschaft oder durch eine Kooperation mit anderen Wohnungsbaugesellschaften sein. Dies wird in Kapitel 7.2.3 näher erörtert.

EINSETZBARE INSTRUMENTE

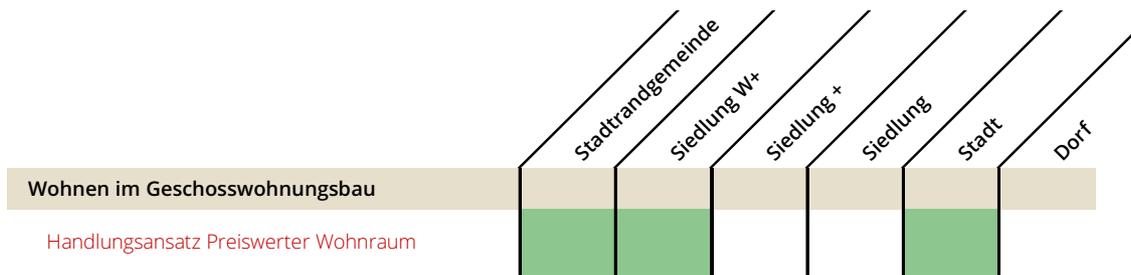
- mehr Mietwohnungsneubau für Sickereffekte
- Wohnbauförderungsprogramm (KommWFP) des Freistaats Bayern
- Konzeptvergabe mit Sozialquote
- städtebaulicher Vertrag mit Sozialquote

Insbesondere aufgrund der zunehmenden Anspannung der Wohnungsmärkte im Landkreis Würzburg wird der Handlungsansatz Preiswerter Wohnraum mit „wichtig“ priorisiert. Mit der Umsetzung muss kurzfristig begonnen werden, um weiterhin oder zeitnah genügend preiswerten Wohnraum anbieten zu können.

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Eine quantitative Wohnungsnachfrage besteht vor allem dort, wo Geschosswohnungsbau bereits eine wesentliche Rolle am Wohnungsmarkt spielt.

¹⁰ In der Praxis haben sich Quoten von 20 bis 30 % geförderter Wohnungen als praktikabel erwiesen.



Entsprechend betrifft der Handlungsansatz insbesondere die **Stadtrandgemeinden**, in denen der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich höher ausfällt als in den anderen Wohnungsmarkttypen (►siehe ABB. 58).

Kommunen des Wohnungsmarkttyps **Siedlung W+** und **Stadt** bieten aufgrund ihrer wirtschaftlichen Funktion auch Arbeits- und

Ausbildungsplätze an. Entsprechend bedarf es dort an preiswertem Wohnraum für junge Erwachsene. Der Geschosswohnungsbau findet hier Anschluss an bereits bestehende Strukturen.

Hinsichtlich des Stadt-Typs wird der Bedarf in den Städten Giebelstadt und Ochsenfurt höher ausfallen als für Röttingen und Aub. Dies zeigt, dass teilweise vorab Bedarfsprüfungen notwendig sind.

Der **Landkreis Würzburg** soll durch Beratung zu wohnpolitischen und städtebaulichen Steuerinstrumenten auf dem Wohnungsmarkt und Fördermöglichkeiten bei der Umsetzung von Neubau unterstützen. Insbesondere hinsichtlich der Konzeptvergabe bedarf es eines Austauschs auf Allianzebene, welche rechtlichen und fachlichen

Möglichkeiten und Erfahrungen es gibt. Dies gilt auch für die Umsetzbarkeit einer Sozialquote.

Wesentlich für die Beratung sind Musterbeispiele, Vorlagen und zu beachtende Hinweise zur Anwendung entsprechender Steuerinstrumente.

7.2.2 HANDLUNGSANSATZ NEUE WOHNQUALITÄTEN

ZIELSTELLUNG

- Schaffung eines an der sich verändernden Nachfrage orientierten vielfältigeren Wohnungsangebotes.
- Mietwohnungsmarkt stärken
- Die Möglichkeiten Zuzug zu generieren, nutzen.

STRATEGIE

Die Wohnungsnachfrage verändert sich hinsichtlich gewünschter Grundrisse, Ausstattungen, technischer und energetischer Standards etc. bis

hin zu neuen Wohnformen mit besonderer Ausstattung. Dies geht insbesondere von gut situierten, mittelalten 1- und 2-Personen-Haushalten aus.¹¹ Somit gilt es, ein entsprechendes Wohnungsangebot zu schaffen. Dies kann sowohl durch Bestandsanpassungen als auch im Neubau umgesetzt werden.

In erster Linie sollen die bauleitplanerischen Möglichkeiten zum Bau von Geschosswohnungen geschaffen werden. Zu einem gewissen Teil schafft der Markt von alleine die gewünschten Qualitäten, orientiert sich dabei aber allerdings oft am Durchschnitt. Von daher kann es sinnvoll sein, dass die

¹¹ Eine weitere wichtige Gruppe sind Senioren, welche in Kapitel 7.3 ausführlicher behandelt werden.

Kommune Anforderungen an Standards und Vielfalt formuliert und diese durch städtebauliche Verträge oder Konzeptvergaben verankert.

Ein besonderes Kriterium ist die Nachfrage nach energiesparendem und ökologischem Wohnen. Die Zielgruppe ist für ein ökologisch bewusstes Wohnen bereit, mehr Kosten hinsichtlich der Miete oder des Wohnungserwerbs in Kauf zu nehmen, um dann aufgrund der Energieersparnisse bei den Betriebskosten zu sparen.

In Siedlungen, die bereits einen sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern haben, sollen bei der Ausweisung von Neubaugebieten auch kleine Mehrfamilienhäuser platziert werden, um nicht in die Gefahr eines monostrukturierten Wohnungsmarktes zu geraten, welcher dann nicht alle Nachfragerwünsche befriedigen kann, was in der Folge sogar zu Fortzug führen kann.

Insbesondere in Gemeinden mit einem hohen Arbeitsplatzbesatz – oder in den benachbarten Gemeinden – nimmt der Wettbewerb um Fachkräfte weiter zu. Das Wohnungsangebot kann dabei eine wichtige Rolle spielen. Viele Fachkräfte bevorzugen zuerst eine (kleinere) Mietwohnung, um vor Ort anzukommen, wünschen sich aber auch gute Standards.

In diesem Zusammenhang kann diese qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes auch in eine Angebotsstrategie münden, das heißt, es werden Wohnungen nicht für die Einheimischen, sondern für potentielle Zuzügler errichtet. Entsprechende Angebote werden vorerst in kleiner Zahl auf den Markt gebracht. Im Zeitverlauf zeigt sich, ob sie eine größere Nachfrage mit sich bringen und daraus abgeleitet das jeweilige Angebot noch erweitert werden sollte.

Eine andere Angebotsstrategie ist, modernes Wohnen durch die Umwandlung historischer Bausubstanz zu ermöglichen. Aus der Kombination

von „alt und neu“ entsteht eine besondere Qualität. Eine „alte Hofstelle“ bietet beispielsweise Platz für mehrere Wohnungen (►siehe Kapitel 7.1.2). Ein solches Objekt kann gemeinschaftlich und privat genutzte Freiraumqualitäten bieten. Damit können junge Familien angesprochen werden, die zwar ländlich, aber nicht im Eigenheim wohnen wollen. Derzeit ist dies allerdings eher ein Nischenprodukt. Auch hier gilt es, den Wohnungsmarkt schrittweise weiterzuentwickeln

EINSETZBARE INSTRUMENTE

- städtebaulicher Vertrag
- Konzeptvergabe

Dem Handlungsansatz Neue Wohnqualitäten wird die Priorität „eher wichtig“ zugewiesen. Dieser ist jedoch notwendig, um auf lange Sicht ein vielfältiges Wohnangebot schaffen zu können. Neue Wohnqualitäten entstehen schrittweise. Die Erfolge zeigen sich entsprechend im Zeitverlauf.

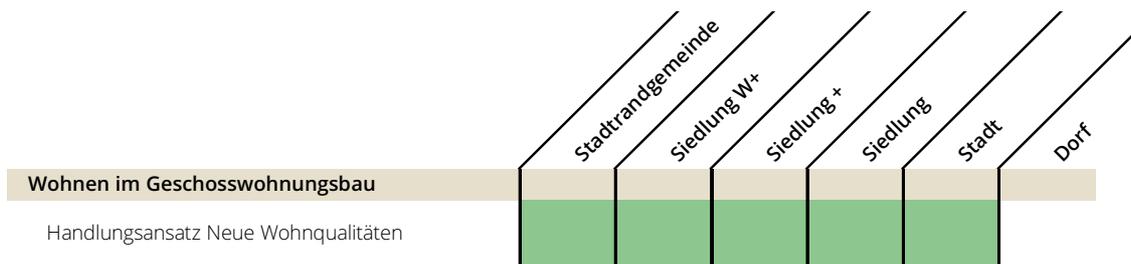
RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Der Handlungsansatz neue Wohnqualitäten betrifft Wohnungsmärkte, die bereits einen gewissen Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau aufweisen und entsprechende Nachfrage generieren. Dies betrifft die Wohnungsmarkttypen **Stadt-randgemeinde**, die **Siedlung W+** und **Stadt** (►siehe ABB. 59).

Die Umnutzung von Altbauten Strategie lässt sich dort realisieren, wo einerseits historische Bausubstanz, andererseits eine gute Anbindung an die Stadt Würzburg besteht. Diese braucht es, damit sich junge Familien für das Wohnen in einer „alten Hofstelle“, wenn der Arbeitsplatz die Stadt Würzburg bleibt, entscheiden. Die Kriterien historische Bausubstanz und Anbindung treffen auf die beiden Wohnungsmarkttypen **Siedlung +** und **Siedlung** zu.

Der **Landkreis Würzburg** soll die Kommunen bei der Umsetzung von Wohnungsmarktsteuerungsinstrumenten unterstützen. Wichtig ist dabei das Aufzeigen von planerischen und rechtlichen Instrumenten – insbesondere Konzeptvergabe und

städtebaulicher Vertrag – sowie der Austausch von Erfahrungen und die Unterstützung beim Schaffen guter Beispiele.



7.2.3 HANDLUNGSANSATZ ZUSAMMENSCHLÜSSE

ZIELSTELLUNG

- Mehr Handlungsfähigkeit für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes durch die Kommune schaffen.
- Preiswerter Wohnraum soll für alle Altersgruppen gesichert werden.

STRATEGIE

In den Wohnungsmärkten konzentrieren sich freie Unternehmen und Investoren in der Regel auf die wirtschaftlichsten Marktsegmente, in den weniger wirtschaftlichen kann es daher zu Versorgungsproblemen oder ausbleibenden Entwicklungen kommen – der Markt löst nicht alle Probleme von alleine. Wie die Wohnungsmarkttypisierung für den Landkreis Würzburg verdeutlicht, zeigen sich verschiedene Wohnungsmärkte mit unterschiedlichen Herausforderungen. Dabei zeichnen sich zwei Problemkreise ab: Zum einen schafft es der freie Wohnungsmarkt in mit der Stadt Würzburg wenig verflochtenen Märkten nicht ausreichend Standorte und Altbestände zu entwickeln.

Zum anderen gibt es in stark verflochtenen Gemeinden – darunter insbesondere die Stadtrandgemeinden – zunehmende Schwierigkeiten, ausreichend preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Auch das Schaffen von seniorengerechtem Wohnraum nimmt an Bedeutung zu. Bei diesen Kommunen kommt noch die Verwaltung kleiner kommunaler Bestände als Aufgabe hinzu.

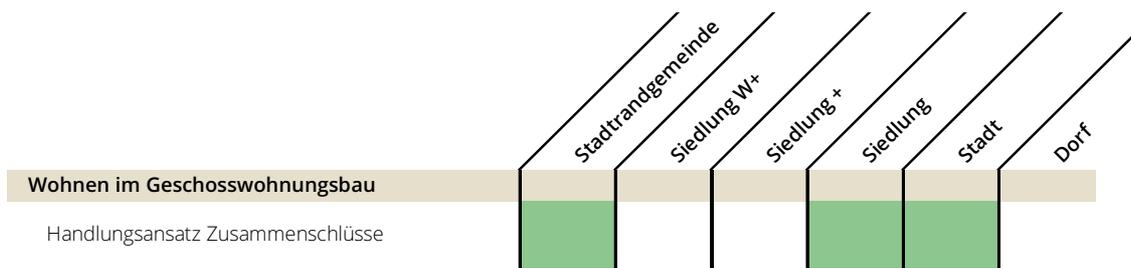
Kommunales agieren im Sinne der Sicherung der Daseinsversorgung und der städtebaulichen

Weiterentwicklung der Gemeinde könnte eine Lösung sein. Klassischerweise kommt einer kommunalen Wohnungsgesellschaft diese Rolle zu, die es im Landkreis Würzburg bisher jedoch nicht gibt. Um eine kommunale Wohnungsgesellschaft aufzubauen, finanziell zu untersetzen und eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit zu sichern, bedarf es spezifischer Größenordnungen an Wohnungsbeständen, die für jede Kommune für sich betrachtet zu groß wären. Hinzu kommen große Hürden beim Zugang zu erforderlichen Grundstücken und der Zeitbedarf für den rechtlichen Aufwand. Insofern stellt sich die Frage von interkommunalen Kooperationen oder Zusammenschlüssen von Kommunen zur Bewältigung dieser Aufgabe.

Angesichts der unterschiedlichen geschilderten Wohnungsmarktsituationen erscheint ein kreisweiter Zusammenschluss wenig zielführend, da dieser hinsichtlich des Aufgabenfeldes zu breit aufgestellt sein müsste.

Denkbar sind daher mehrere kleine Zusammenschlüsse oder Kooperationen mit einigen Kommunen und/oder weiteren Akteuren, die den Zusammenschluss unterstützen und den gemeinsamen Bestand mit aufbauen. Dies können beispielsweise Genossenschaften, Sparkassen oder andere sein.

Dies wäre insbesondere bei einer Entwicklungsgesellschaft sinnvoll, die sich um die Entwicklung und Vermarktung von Flächen, Brachen und schwierige Altbaubestände vor allem in den entspannteren Wohnungsmärkten kümmert.



Eine andere Möglichkeit ist eine Kooperation in der Rechtsform eines Zweckverbandes oder der eines gemeinsamen kommunalen Unternehmens, die über eine Mindestgröße von wenigstens 500 Wohnungen verfügen sollte. Denkbar ist auch eine Verwaltung über Geschäftsbesorgungsverträge.

Insbesondere für die Stadtrandgemeinden, die bereits dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg stark verbunden sind, bietet sich eine Kooperation mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau GmbH oder Wohnungsbaugenossenschaften an. Im Falle der Stadtbau bedarf es jedoch einer Erweiterung des Geschäftsbereiches, was eine entsprechende Anpassung der Gesellschafterverhältnisse erfordert. Zudem müssen die zu verwaltenden und neu zu errichtenden Bestände zur Unternehmensstrategie passen.

Insgesamt ist es sinnvoll, den bereits gestarteten Diskussionsprozess zu Unternehmensformen und Kooperationen im Sinne der dargestellten

Strategien mit den interessierten Kommunen fortzusetzen.

Dem Handlungsansatz wird die Priorität „eher wichtig“ zugewiesen. Zusammenschlüsse ermöglichen es Kommunen jedoch Wohnungsmarktherausforderungen gemeinsam begegnen zu können. Die Frage nach den passenden Formaten des Zusammenschlusses ist im Landkreis Würzburg bereits präsent. Aufgrund des zeitlichen Aufwands sollten entsprechende Zusammenschlüsse kurzfristig entstehen, damit diese mittelfristig (2026 bis 2029) Projekte in den betreffenden Kommunen umsetzen können.

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Ein Zusammenschluss wäre zum einen zielführend mit Kommunen des Wohnungsmarkttyps **Stadtrandgemeinde** insbesondere zur Sicherung des preiswerten Wohnens. Zum anderen wäre eine Entwicklungsgesellschaft für Kommunen des Wohnungsmarkttyps **Stadt** und **Siedlung** hilfreich (►siehe ABB. 60).

Der **Landkreis Würzburg** soll die Kommunen weiterhin darin unterstützen Zusammenschlüsse zu formen, damit diese den jeweiligen Wohnungsmarktentwicklungen und -herausforderungen

besser begegnen können, indem er eine Austausch- und Vermittlungsfunktion übernimmt und beratend agiert.

7.3 GENERATIONSWECHSEL UND SENIORENGERECHTES WOHNEN

7.3.1 ENTWICKLUNGEN UND TRENDS

ALTERUNG IM LANDKREIS WÜRZBURG

Laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik hat der Landkreis

Würzburg bis 2031 einen moderaten Alterungsprozess zu erwarten. Dabei wird angenommen, dass die Anzahl der 80-Jährigen und älter in den Jahren 2017 bis 2031 um rund +2.700 Personen

steigen wird (▶ siehe ABB. 61). Wesentlich drastischer wird die Zunahme der Anzahl der 65- bis unter 80-Jährigen ausfallen. Für diese Altersgruppe ist in den Jahren 2017 bis 2031 ein Anstieg um rund +8.500 Personen zu erwarten. Entsprechend wird die Alterung nach 2031 deutlich zunehmen, wenn diese Personen in die nächst höhere Altersstufe aufrücken.

Parallel zum Alterungsprozess steigt die Lebenserwartung und damit auch die Zahl derer, die auf entsprechend altersgerecht gestalteten Wohnraum angewiesen sind. Untersuchungen des seniorenpolitischen Gesamtkonzepts haben jedoch ergeben, dass das Angebot barrierefreier Wohnungen im Landkreis Würzburg derzeit nicht ausreicht.¹²

ERHÖHTER PFLEGE- UND BETREUUNGSBEDARF

Mit einer zunehmenden Zahl an Senioren erhöht sich auch die Zahl der pflegebedürftigen Personen im Landkreis Würzburg. Außerdem steigt auch das Risiko, an Demenz zu erkranken. Entsprechend wird sich auch die Nachfrage nach Wohnraum für Demenzerkrankte ohne medizinische Pflegebedürftigkeit, sehr wohl aber mit hohem Betreuungsbedarf, erhöhen.

Bereits heute wird ein Teil der Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsleistungen und altersgerechten Wohnangeboten in der Stadt Würzburg befriedigt. Allein die Quote an Pflegeplätzen pro Kopf ist dort doppelt so hoch wie im Landkreis. Insofern besteht die Gefahr einer zunehmenden Abwanderung von Senioren in die Stadt Würzburg (▶ siehe ABB. 6).

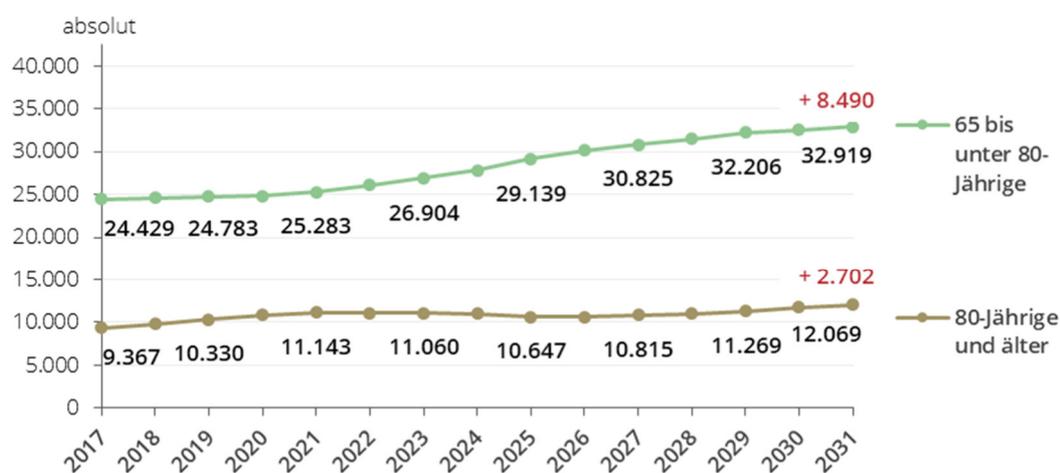
Ein weiterer Aspekt ist die zunehmend auftretende Altersarmut. Entsprechend bedarf es auch an preiswerten, seniorenrechtlichen Wohnungen. Aufgrund eines insgesamt begrenzten Mietwohnungsangebots im Landkreis Würzburg kann ein Mangel an preiswerten Mietwohnungen für die ältere Zielgruppe festgestellt werden.

ALTERSGERECHTE ANPASSUNGEN IN EINFAMILIENHÄUSERN NOTWENDIG

Die Praxis zeigt, dass es neben einem mangelnden Angebot an seniorenrechtlichen Mietwohnungen eine Vielzahl an persönlichen Gründen gibt, warum der Umzug in eine entsprechende Wohnung nicht stattfindet. Das Eigentum, die gewohnte Umgebung und soziale Kontakte müssen aufgegeben werden.

ABB. 61

ALTERUNG IM LANDKREIS WÜRZBURG BIS 2031



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Darstellung: Timourou

¹² BASIS-Institut, Fortschreibung des Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts einschließlich Pflegebedarfsplanung für den Landkreis und die Stadt Würzburg, 2021.

Besonders große Konzentrationen an Senioren ergeben sich deswegen in Einfamilienhaussiedlungen, in denen die Einwohner relativ homogen von Alterungsprozessen betroffen sind. In Altsiedlungen ist ein Generationswechsel bereits im Gange, in den Siedlungen der 1990er-Jahre schreitet der Prozess voran. Die Generation, welche damals gebaut hat, befindet sich heute im Seniorenalter oder wird dieses in den nächsten Jahren erreichen. Um nicht umziehen zu müssen, sind aufgrund der zunehmend körperlichen Einschränkungen und damit Beschwerlichkeiten im Alltag mitunter altersgerechte Anpassungen der Einfamilienhäuser notwendig.

GENERATIONSWECHSEL ZU ERWARTEN

Generationswechsel bedeutet, dass ein Wohngebiet erst von einem hohen Anteil an älteren Personen geprägt ist, diese aus Pflegebedürftigkeit umziehen oder versterben und entsprechend Wohnraum frei wird und neue Gruppen zuziehen. Dieser Prozess wird jedoch nicht überall gleichzeitig stattfinden, sondern hängt von der jeweiligen

Altersstruktur und Homogenität in den Einfamilienhaussiedlungen ab. Der anstehende Generationswechsel ist in Planungen – insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete – unbedingt mitzudenken. Denn auch darüber kann ein Teil der zukünftigen Einfamilienhausnachfrage gedeckt werden. Das mögliche konkrete Ausmaß muss über lokale Altersstrukturanalysen ermittelt werden.

Neben dem zunehmenden Generationswechsel in den Einfamilienhaussiedlungen, findet dieser bereits in einigen historischen Ortskernen statt. Dabei werden beispielsweise „alte Hofstellen“ frei, für die als solche kaum neue Nutzer gefunden werden. Eine entsprechende Umwandlung, um auch das Wohnen in den historischen Ortskernen attraktiv zu halten, ist entsprechend nötig.

Die Auswirkungen des Generationswechsels werden aufgrund der unterschiedlich starken Nachfrage in den einzelnen Wohnungsmarkttypen unterschiedlich aussehen.

7.3.2 VIELFALT DES SENIORENWOHNENS

Die Gruppe der Senioren ist von sehr unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gekennzeichnet. Man muss sich vergegenwärtigen, dass es sich bei der Gruppe der Senioren quasi um eine ganze Generation mit einer Lebensphase von bis zu über 30 Jahren handelt. Hinzu kommen verschiedene individuelle Faktoren, wie beispielsweise die Höhe des Einkommens, persönliche Wohnvorstellungen sowie Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.

Die meisten Senioren leben aber in „normalen“ Wohnungen. Weitere Wohnformen ergänzen das Wohnraumangebot für Senioren. Oft stellen sie nur Sonderwohnformen oder sogar Nischenprodukte dar. Trotzdem spielt die Vielfalt an Angeboten mit zunehmender Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft eine wichtige Rolle.

VERSCHIEDENE WOHNFORMEN

Im Wesentlichen sind die folgenden Wohnformen zu benennen und voneinander abzugrenzen:

- **Altersgerechte Wohnung:** Mit ihr wird eine barrierearme oder barrierefreie Wohnung bezeichnet, mit Bewegungsflächen, die eine Pflege ermöglichen. 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.
- **Betreutes Wohnen:** Diese Angebote sind nicht durch gesetzliche Vorgaben definiert und unterliegen nicht der behördlichen Qualitätskontrolle. Aus diesem Grund sind die Angebote 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.



Darstellung: Timourou

Entsprechend wird neben dem Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsgrundleistungen und gegebenenfalls Wahlleistungen für die Hilfe und Pflege abgeschlossen. Anlagen des betreuten Wohnens können auch über Gemeinschaftsräume oder Tagespflege verfügen, zu ihnen gehören auch die höherpreisigen Seniorenresidenzen.

- 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. Da mit der Erkrankung die Orientierungs- und Erinnerungsfähigkeit abnimmt, sind

entsprechende Wohnungen im altangestammten Wohnumfeld am günstigsten.

- **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 Pflegeangebote 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.

7.3.3 HANDLUNGSANSATZ ALTERSGERECHTE ANPASSUNG VON WOHNRAUM

ZIELSTELLUNG

- Senioren soll ein langes, selbstbestimmtes Leben im gewohnten Umfeld ermöglicht werden.

STRATEGIE

Im Sinne der Zielstellung als auch rein quantitativ gesehen, kommt der altersgerechten Anpassung von Bestandswohnungen die größte Bedeutung zu.

Bei der Anpassung von **Mehrfamilienhausbeständen** geht es um den Abbau von baulichen Barrieren, die Schaffung ausreichender Bewegungsflächen auch für pflegende Personen – was unter Umständen Grundrissänderungen erforderlich machen kann – sowie um die optische und funktionale Gestaltung der Wohnungen, damit Sicherheit und Orientierung in der Wohnung erleichtert wird. Eine Orientierung an den Technischen Mindeststandards der KfW ist dabei sinnvoll.

Für einen wirtschaftlich vertretbaren Umbau zu barrierearmem Wohnraum im Bestand eignen sich vor allem mehrgeschossige Gebäude mit Baulalter ab den 1950er Jahren. Altbauten sind aufgrund ihrer baulichen Besonderheiten oft nur mit großem Investitionsaufwand anzupassen. Damit ergeben sich hier Miethöhen, die nur für Seniorenhaushalte mit höheren Renten infrage kommen. Zudem kann die Wirtschaftlichkeit und auch der Bezug von Mehrfamilienhauswohnungen durch einkommensschwache Senioren mit dem Einsatz von Wohnbaufördermitteln der KfW oder des Freistaats verbessert werden.

Die altersgerechte Anpassung von **Einfamilienhäusern** liegt in der Hand von privaten Eigentümern. Die Bereitschaft für eine Wohnraumanpassung ist bei Wohnungseigentümern häufig gegeben, allerdings können die möglichen Investitionsanforderungen die Eigentümer auch vor finanzielle Herausforderungen stellen. Die wichtigsten Umbauten werden vor allem im Sanitärbereich umgesetzt und – um die Mobilität im Haus zu erhalten

– beziehen sie sich oft auf den Abbau von Barrieren, beispielsweise durch die Installation eines Treppenlifts sofern das Wohnen auf einer Ebene nicht möglich ist. Neben Barrierearmut sind aber auch Aspekte von Sicherheit und Orientierung von großer Bedeutung.

Erfahrungen aus Modellvorhaben haben gezeigt, dass die Anpassung selten präventiv erfolgt, obwohl der Bedarf besteht. Deswegen ist die Etablierung nicht nur von informativen, sondern auch aktiv zugehenden Beratungsangeboten zum seniorengerechten Umbau sinnvoll. Insofern ist eine Erweiterung der Wohnberatungsangebote von Stadt und Landkreis Würzburg – ggf. auch als gemeinsame Einrichtung – hilfreich. Da vor allem das gute Beispiel am meisten überzeugt, sind Besichtigungen guter Lösungen oder Musterwohnungen wichtige Instrumente.¹³

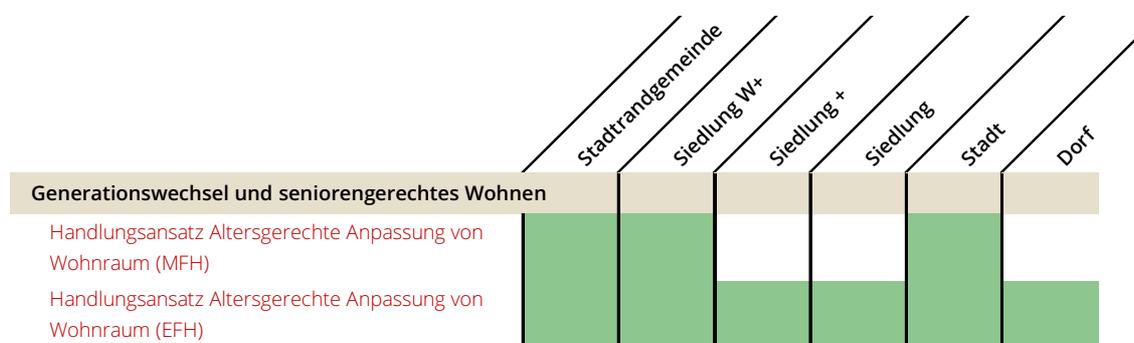
EINSETZBARE INSTRUMENTE

- Zuschüsse der Krankenkasse
- KfW-Darlehen (Programm 159)
- KfW-Investitionszuschuss (Programm 455-B).
- Bayerisches Modernisierungsprogramm
- Wohnberatung des Landkreises
- Musterwohnungen, beispielhafte Lösungen

Die altersgerechte Anpassung von Wohnraum betrifft alle Kommunen und ist entsprechend als „wichtig“ einzustufen. Der Handlungsansatz ermöglicht es, kurzfristig altersgerechten Wohnraum zu schaffen.

ABB. 63

ZUORDNUNG HANDLUNGSANSATZ ALTERSGERECHTE ANPASSUNG VON WOHNRAUM – WOHNUNGSMARKTTYPEN



¹³ Eine umfassende Beratung mit Musterwohnungen vollführt zum Beispiel der Landkreis Osnabrück vorbildhaft.

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Die altersgerechte Anpassung in **Mehrfamilienhäusern** hat insbesondere für Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Stadtrandgemeinde** und **Stadt** eine hohe Relevanz, da sich dort die größten Mehrfamilienhausbestände befinden und der Seniorenanteil hoch ist (►siehe ABB. 63). Vereinzelt kann dies aber auch noch auf Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Siedlung W+** zutreffen.

In Bezug auf **Einfamilienhäusern** spielt die altersgerechte Wohnraumanpassung in **allen Wohnungsmarkttypen** aufgrund des hohen Einfamilienhausanteils im gesamten Landkreis Würzburg eine bedeutende Rolle. Da auch die randlichen Kommunen von Alterung und der Wohnraumanpassungsthematik betroffen sind, bietet sich die mobile Beratung besonders an.

Der **Landkreis Würzburg** sollte seine Wohnberatung – ggf. zusammen mit der Stadt Würzburg – weiter ausbauen, insbesondere um aktive, zugehende Beratungsformat bis hin zu mobilen und

direkt ansprechende Beratungstagen auf dem Land. Wichtig wären die Organisation der Besichtigungen guter Lösungen oder das Schaffen Musterwohnungen.

7.3.4 HANDLUNGSANSATZ KLASSISCHE SENIORENIMMOBILIE

ZIELSTELLUNG

- Ein langes, selbstbestimmtes Leben soll ermöglicht werden – für Senioren mit mittleren und höheren Einkommen/Renten/Vermögen.

STRATEGIE

Aufgrund der baulich-technischen Herausforderungen der Bestandsanpassung sind barrierearm oder -frei hergestellte Neubauten und damit bautechnisch elegantere Lösungen eine Alternative zur Bestandsanpassung. Damit einher geht oft auch die räumlich leichtere Integration von
Ebenso wichtig ist dieser Zielgruppe meist eine attraktive Bauweise und höherwertige Ausstattung, in guter Wohnlage. Innerhalb der Kommunen sind integrierte Standorte mit einer guten Infrastrukturausstattung und in der Nähe zu belebten öffentlichen Räumen gut geeignet. Dort sind die Versorgungsmöglichkeiten und das Dienstleistungsangebot sowie Wege zum Arzt kurz und die regelmäßige verkehrliche Anbindung gegeben.

Diese klassischen Seniorenimmobilie bedarf – mit Ausnahme der Baurechtschaffung – prinzipiell keiner Unterstützung durch die öffentliche Hand.

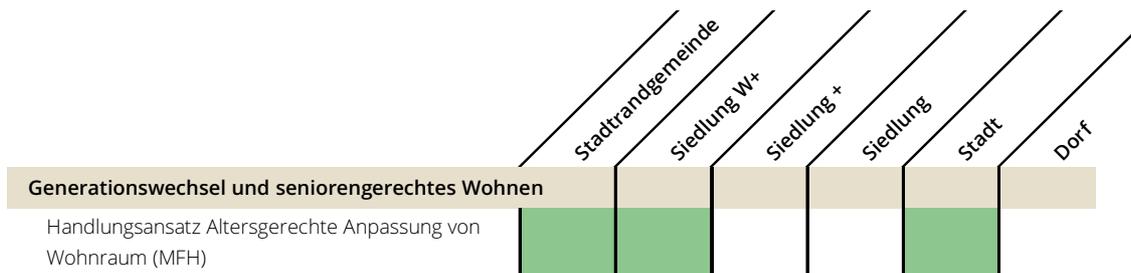
Service-Angeboten für Senioren. Gleichzeitig sind aber die Baukosten für Neubauten in der Regel wesentlich höher als für den Bestandsumbau und damit auch die resultierenden Mieten. Ohne Wohnbauförderung kommen für solche seniorengerechten Wohnungen nur Seniorengruppen mit mittleren bis höheren Einkommen/Renten als Nachfrager in Betracht. Diese Zielgruppe fragt entsprechend auch häufiger mittlere bis größere Wohnungen nach (ab 2 Räumen, mindestens 60m² für einen 1-Personen-Haushalt).

Entwickler und Investoren können die Baukosten komplett refinanzieren und wirtschaftlich vermieten oder verkaufen. Die Etablierung von klassischen Seniorenimmobilien regelt also der freie Markt.

EINSETZBARE INSTRUMENTE

- Schaffung von Baurecht

Bei der klassischen Seniorenimmobilie handelt es sich um einen eher wichtigen Handlungsansatz, der vom freien Markt geregelt wird.



RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Für die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der klassische Seniorenimmobilie ist eine ausreichend große Zielgruppen sowie guten, landschaftlich attraktiven und/oder integrierten Wohnlagen erforderlich. Dies ist vor allem in Kommunen der

Wohnungsmarkttypen **Stadtrandgemeinde, Stadt, Siedlung +** und zum Teil **Siedlung W+** gegeben (▶siehe ABB. 64). Für Kommunen des Wohnungsmarkttyps Siedlung + besteht die Chance, mit landschaftlich attraktiv gelegenen Anlagen eine überregionale Altersruhesitzwanderung zu generieren.

7.3.5 HANDLUNGSANSATZ PREISWERTE MIETWOHNUNG

ZIELSTELLUNG

- Ein langes, selbstbestimmtes Leben soll ermöglicht werden – für Senioren mit geringen und mittleren Einkommen/Renten.

STRATEGIE

Die Zahl der Senioren mit niedrigen und mittleren Renten steigt. Zwar gibt es grundsätzlich im Landkreis Würzburg eine breite Preisspanne der Mietwohnungen, das heißt auch Wohnungen mit geringen Mieten werden angeboten. Allerdings wird das Angebot preiswerter Mietwohnungen immer knapper vor allem in den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Auch die altersgerechte Anpassung ist nicht in jedem Fall für diese Haushalte bezahlbar. Zudem ist aufgrund der allgemein hohen Grundstücks- und Neubaukosten die aus dem Bau frei finanziert Neubauwohnungen resultierende Miete so hoch, dass sie von Seniorenhaushalten mit geringen Einkommen nicht gezahlt werden kann.

Um einkommensschwachen Haushalten, die zugleich altersgerechten Wohnraum benötigen, dieses auch zu ermöglichen, sind geförderte Maßnahmen erforderlich. Diese beziehen sich einmal auf den Bestand und einmal auf den Neubau.

Das Schaffen von preiswerten Wohnungen für Senioren im Bestand bietet sich in der historischen Bausubstanz, die zunehmend von einem Generationswechsel geprägt ist, an. „Alte Hofstellen“ können beispielsweise für kleine Wohnungen in zentraler Lage umgenutzt werden. Bevorzugt sollten eher kleine Wohnungen (zum Beispiel für 1-Personen-Haushalte 2 Räume, ab 45 m²) geschaffen werden.

Für die Bestandsanpassung bedarf es wiederum entsprechender Fördermittel, beispielsweise der KfW oder Landesfördermittel. Ein solcher Umbau könnte außerdem Teil eines Modellprojekts des Landkreises Würzburg sein (▶siehe Kapitel 7.1.2).

Im Neubau sind altersgerechte Wohnungen für Seniorenhaushalte mit geringen Einkommen nur bezahlbar, wenn Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung genutzt werden, mit der die Mietpreise reduziert werden. Voraussetzung für die Nutzung dieser Fördermittel ist der Nachweis der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs vor Ort. Dies ist entsprechend bei Kommunen des Wohnungsmarkttyps Stadtrandgemeinde gegeben, teilweise aber auch bei Kommunen des Wohnungsmarkttyps Siedlung W+ und Stadt.

Im Sinne der sozialen Mischung ist es dabei sinnvoll, keine reinen Seniorenwohnanlagen zu

erstellen, sondern darauf zu achten, dass die neu errichteten Wohnungen nicht nur barrierefrei, sondern auch altersgerecht sind und somit sowohl von Senioren als auch anderen Altersgruppen angemietet werden können.

Die Schaffung von preiswerten und altersgerechten Wohnungen kann befördert werden, indem bei der Veräußerung von kommunalen Grundstücken Mithilfe des Instruments der Konzeptvergabe entsprechende Vorgaben vereinbart werden.

EINSETZBARE INSTRUMENTE

- Zuschüsse der Krankenkasse
- KfW-Darlehen
- KfW-Investitionszuschuss
- Bayerisches Modernisierungsprogramm
- Kommunales Wohnraumförderungsprogramm KommWFP
- Konzeptvergabe
- Modellprojekt des Landkreises

Bei der preiswerten Mietwohnung handelt es sich um einen wichtigen Handlungsansatz, um auch

Senioren mit einem geringen oder mittleren Einkommen ein langes, selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Um dies auch kurzfristig sicherstellen zu können, sollte eine Umsetzung zeitnah erfolgen.

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Das Schaffen von preiswerten, seniorenrechtlichen Wohnungen im **Neubau** bietet sich insbesondere für Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Stadt-randgemeinde, Stadt** und **Siedlung W+** an, da hier gegebenenfalls auch auf entsprechende Fördermittel zurückgegriffen werden kann (►siehe ABB. 65).

In Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Siedlung** und **Dorf**, aber auch der Typen **Siedlung +, Siedlung W+** und **Stadt** denkbar, bietet sich die Realisierung preiswerter, seniorenrechtlicher Wohnungen im **Bestand** an. Besonders attraktiv hierfür ist die historische Bausubstanz in den Ortskernen, die so eine Umnutzung erfahren und zentral gelegener Wohnraum geschaffen werden kann.

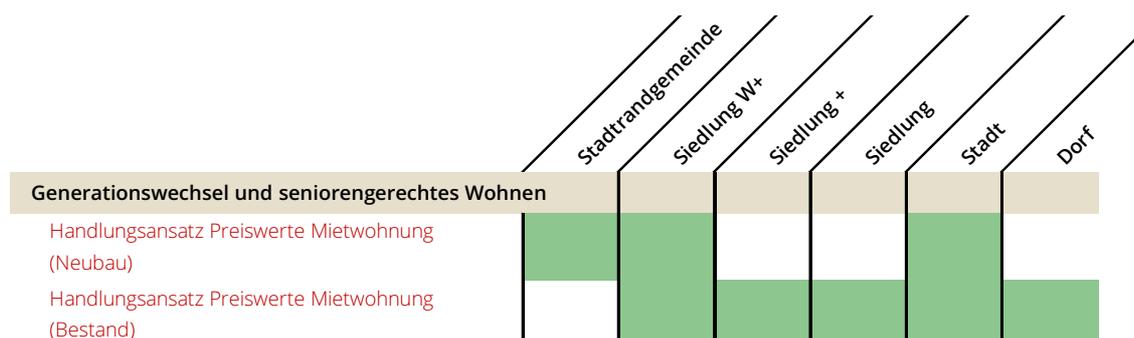
Der **Landkreis Würzburg** soll die Realisierung preiswerter, seniorenrechtlicher Wohnungen beratend unterstützen, indem er über bestimmte Möglichkeiten zur Förderung informiert. Neben der Unterstützung bei Finanzierungsmöglichkeiten hat der Landkreis aber auch die Möglichkeit überregionale Bedarfe zu ermitteln und die

Kommunen dahingehend zu beraten, ob sich zur Frage stehende Standorte dafür anbieten.

Die Schaffung entsprechenden Wohnraums im Bestand kann der Landkreis durch ein Modellprojekt in einer beispielsweise „alten Hofstelle“ unterstützen.

ABB. 65

ZUORDNUNG HANDLUNGSANSATZ PREISWERTE MIETWOHNUNG – WOHNUNGSMARKTTYPEN



7.3.6 HANDLUNGSANSATZ „QUARTIERSHAUS“

ZIELSTELLUNG

- Für Senioren soll ein langes, selbstbestimmtes Leben im bekannten Wohnumfeld ermöglicht werden.

STRATEGIE

Beim „Quartiershaus“ 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. Gemeinschaftlich nutzbare Räume und Freiflächen sind eine sinnvolle Ergänzung.

In der Regel können entsprechende Wohnungen (kleine Wohnungen ab 55 m² für einen 1-Personen-Haushalt) frei finanziert und zu entsprechend höheren Mietpreisen vermietet werden. Einziehende Senioren können sich dies wiederum über den Verkauf oder die Vermietung des Eigenheims leisten.

Das „Quartiershaus“ kann aber auch in neuen Einfamilienhausquartieren entstehen, Zielgruppe

sind dann beispielsweise Senioren, deren Kinder im Quartier ein Einfamilienhaus neu bauen. Diese soziale Anbindung einer familiären „Nähe auf Distanz“ wird von zahlreichen Senioren gewünscht. Entsprechend sollten im Rahmen von neuen **B-Planungen** Quartiershäuser mitgedacht und letzten Endes im B-Plan festgelegt werden. Die Kommune hat jedoch auch mehr Handhabe, wenn ihr entsprechende Grundstücke selbst gehören. Dann nämlich kann sie über **Konzeptvergabe** bei Verkauf Festlegungen für solche „Quartiershäuser“ treffen.

EINSETZBARE INSTRUMENTE

- Bauleitplanung
- Konzeptvergabe

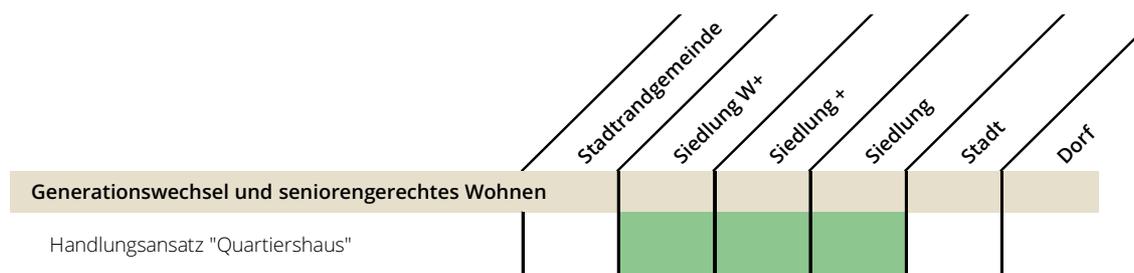
Der Handlungsansatz Quartiershaus ist als „eher wichtig“ einzustufen, erweitert jedoch ein vielfältiges Wohnangebot für Senioren. Ein entsprechendes Modell zu entwickeln und das Projekt zu realisieren bedeutet zeitlicher Aufwand. Die Fertigstellung von Quartiershäusern ist demnach erst mittelfristig in den Jahren 2026 bis 2029 zu erwarten.

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Für eine ausreichende Nachfrage sind größere Einfamilienhaussiedlungen erforderlich, entsprechend kommen für dieses Modell insbesondere Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Siedlung**, **Siedlung W+** und **Siedlung+** in Frage (►siehe ABB. 66).

ABB. 66

ZUORDNUNG HANDLUNGSANSATZ "QUARTIERSHAUS" – WOHNUNGSMARKTTYPEN



Der **Landkreis Würzburg** soll zur Etablierung entsprechender Modelle fachliche Unterstützung anbieten, indem er eine Plattform zur Information über gelungene Beispiele für „Quartiershäuser“ und zum Austausch zwischen den Kommunen anbietet.

Damit Kommunen das Instrument der Konzeptvergabe einsetzen können, bedarf es entsprechender Beispiele, welche der Landkreis vermitteln sollte.

7.3.7 HANDLUNGSANSATZ UMNUTZUNG „ALTE HOFSTELLEN“

ZIELSTELLUNG

- Für Senioren soll ein langes, selbstbestimmtes Wohnen in Gemeinschaft ermöglicht werden.
- Leere Bestandsimmobilien (Höfe) sollen reaktiviert und umgenutzt werden.

STRATEGIE

Im Handlungsansatz Preiswerte Mietwohnung (►siehe Kapitel 7.3.5) wurde bereits die Möglichkeit genannt preiswerte, seniorengerechte Wohnungen in Gebäuden historischer Bausubstanz – im Folgenden kurz „alte Hofstelle“ genannt – zu realisieren. Neben der Realisierung einzelner Wohnungen bieten sich „alte Hofstellen“ jedoch auch für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Seniorenwohnprojektes oder Mehrgenerationenwohnprojektes an. Dafür bedarf es nicht nur der Schaffung kleiner Wohnungen, sondern auch von gemeinschaftlich genutzten Räumen. Aufgrund der Struktur einer „alten Hofstelle“ bietet der Außenbereich bereits eine sehr gute Möglichkeit zur gemeinsamen Nutzung. Zusätzlich benötigt werden für die Gemeinschaft nutzbare Wohnräume.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, potentielle Umnutzungsobjekte zum Beispiel im Rahmen eines Innenentwicklungskonzeptes zu lokalisieren und die Eigentümer hinsichtlich baulicher und finanzieller Möglichkeiten zu beraten.

Besser gesteuert werden kann die Realisierung entsprechender Projekte, wenn die Kommune selbst Eigentümerin der zur Umnutzung geplanten „alten Hofstelle“ ist.

Ein gemeinschaftliches Seniorenwohnprojekt hat neben dem sozialen Aspekt auch den Vorteil, gemeinsam Pflege-, Betreuungs- und Unterstützungsleistungen organisieren zu können.

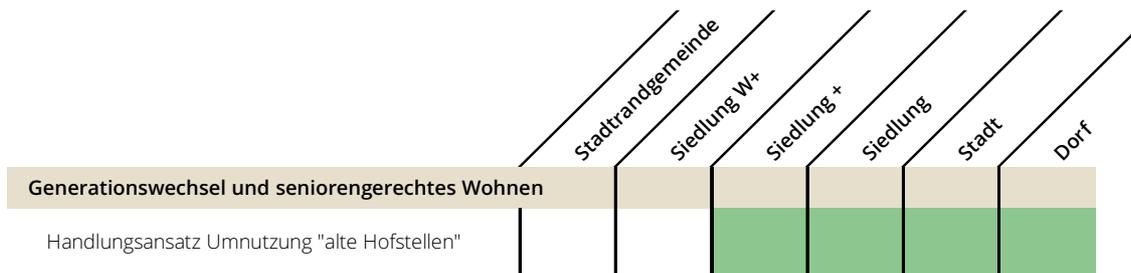
Aufgrund der zentralen Lage historischer Hofstellen ist auch die Anbindung an die Ortskerne gegeben und notwendige Infrastruktur ist – je nach Ausstattung der Kommune – fußläufig erreichbar. Ein gemeinschaftliches Seniorenwohnprojekt oder Mehrgenerationenwohnprojekt könnte auch Teil eines Modellprojekts „alte Hofstelle“ des Landkreises Würzburg sein (►siehe Kapitel 7.1.2).

Beim Mehrgenerationenwohnen hingegen braucht es verschiedene Wohnungstypen, um attraktive Wohnmöglichkeiten für jedes Alter und in jeder Lebensphase zu schaffen. Im Mehrgenerationenwohnen können Unterstützungsleistungen auch intern organisiert werden. Personen, die Mehrgenerationenwohnen bevorzugen, schätzen zudem den intergenerationalen Austausch und ein vielfältiges Zusammenleben. Mehrgenerationenwohnen ist eher ein Nischenprodukt und setzt eine entsprechende soziale Kompetenz und den Willen nicht nur zu Beginn des Projektes voraus.

EINSETZBARE INSTRUMENTE

- Zuschüsse der Krankenkasse
- KfW-Darlehen
- KfW-Investitionszuschuss
- Bayerisches Modernisierungsprogramm
- Innenentwicklungskonzept
- Eigentümeransprache
- kommunaler Immobilienerwerb
- Modellprojekt des Landkreises

Bei der Umnutzung „alter Hofstellen“ zu seniorengerechtem Wohnen handelt es sich um einen Handlungsansatz, der als „eher wichtig“ eingestuft wird, die Vielfalt des Wohnangebots für Senioren jedoch erweitert. Entsprechende Umsetzung ist zeitlich aufwendig. Die Fertigstellung solcher Projekte ist somit erst mittelfristig (2026 bis 2029) zu erwarten.



RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Für die Umnutzung historischer Bausubstanz in seniorengerechte Wohnprojekte eignen sich Kommunen mit historischen Ortskernen, leerstehenden Hofstellen, aber auch gewisser Größe, um

eine entsprechende Nachfrage danach zu haben. Dies ist insbesondere in Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Stadt, Siedlung +** und **Siedlung** gegeben (▶ siehe ABB. 67). In einzelnen Fällen ist auch eine Realisierung in Kommunen des Typs **Dorf** denkbar.

Der **Landkreis Würzburg** soll die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte beispielsweise durch ein Modellprojekt unterstützen. Das Modellprojekt könnte in Form von Öffentlichkeitsarbeit von der Eigentümeransprache über den Erwerb, die Planung, die bauliche Realisierung bis

hin zum Einzug der Bewohner berichten und damit auch zur Umsetzung in einer anderen Kommune ermutigen. Eine Plattform gelungener Projekte und für den Austausch der Kommunen sollte weiterführend zur Verfügung gestellt werden.

8 PROFILE DER ALLIANZEN UND ALLIANZFREIEN GEMEINDEN

In den Allianzprofilen werden die Ergebnisse vorangegangener Analysen für die einzelnen Allianzen sowie allianzfreien Gemeinden in Text, Tabellen und Grafiken zusammengefasst. Die Entwicklung und das Niveau verschiedener demographischer und angebotsorientierter Indikatoren in einer Allianz kann mit der Entwicklung im Landkreis oder in den anderen Allianzen verglichen werden. Dabei werden sowohl die Entwicklungen in den Allianzen bewertet als auch die Entwicklungen miteinander in Bezug gesetzt. Die Allianzen sind geprägt von den jeweilig vorzufindenden Wohnungsmarkttypen. Je nach Zusammensetzung der Wohnungsmarkttypen innerhalb einer Allianz wird sich auch die zukünftige Entwicklung entsprechend gestalten und braucht es einer unterschiedlichen Kombination an Handlungsansätzen. Diese werden nur kurz benannt, die vertiefende Beschreibung befindet sich im Kapitel 7.

Ziel der Profile ist es, strukturierte, anwendungsorientierte Übersichten zu erstellen, die die Spezifika der Struktur, Dynamik und Entwicklung der einzelnen Allianzen darlegen. Sie können den Kommunen als Grundlage für weitere Diskussionen zur lokalen Wohnungsmarktentwicklung dienen.

Die Profile sind jeweils wie folgt gegliedert:

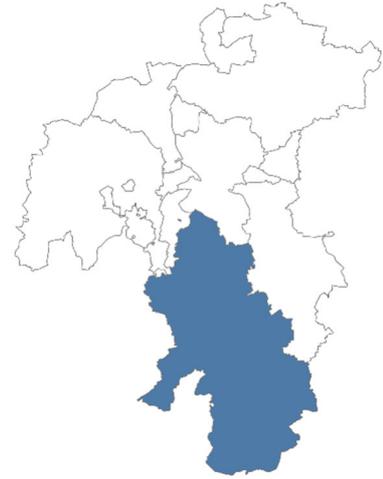
- **Struktur und Dynamik:** Hier werden demographische Strukturen hinsichtlich der Wohnraumnachfrage dargestellt und diese dem Wohnraumangebot und dessen Entwicklung gegenübergestellt. Dazu gehört auch eine Einordnung der Angebotsmieten im Allianzvergleich.
- **Indikatorentabelle:** In der Tabelle sind für den Landkreis Würzburg im Vergleich zur jeweiligen Allianz demographische und angebotsorientierte Indikatoren, deren Ausprägung und Entwicklungsverlauf abgebildet. Die Einordnung in eine geringe oder stärkere Entwicklungsdynamik zwischen 2013 und 2019 ist anhand eines blauen, gelben oder roten Pfeils erkennbar. Wenn die Ausprägung eines Indikators einer Allianz über- oder unterdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreis Würzburg ausfällt, ist dies grün oder rosa markiert.
- **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur:** Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den Jahren 2013 bis 2019 sowie die Altersstruktur im Jahr 2019 werden in Diagrammen im Vergleich zum Landkreis Würzburg abgebildet.
- **Entwicklungsperspektiven:** In Textform werden hier die Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnungen für die Allianz beschrieben. Anschließend werden die in der jeweiligen Allianz vorhandenen Wohnungsmarkttypen und damit zusammenhängende zukünftige Entwicklungen dargestellt und bewertet.
- **Wohnungsmarkttypen:** Die Zuordnung der Kommunen einer Allianz zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen wird in einer entsprechenden Karte ersichtlich.
- **Handlungsansätze:** Die für die jeweilige Allianz und dort vorzufindenden Wohnungsmarkttypen zutreffenden Handlungsansätze werden zusammengefasst dargestellt.

8.1 ALLIANZPROFIL: FRÄNKISCHER SÜDEN

STRUKTUR UND DYNAMIK

- Die Allianz Fränkischer Süden zählt im Jahr 2019 24.118 Einwohner und hat in den Jahren 2013 bis 2019 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, welche mit 1 % unter dem Landkreisdurchschnitt liegt. Dies begründet sich unter anderem in einer deutlich gesunkenen Zuzugsquote, die im Jahr 2019 bei 5 % lag. Die am stärksten abwandernde Altersgruppe ist die der 18- bis unter 30-Jährigen. Typischerweise zieht es diese Altersgruppe vom ländlichen Raum in die Universitätsstadt.
- Im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt verzeichnet die Allianz Fränkischer Süden einen höheren Anteil an Kindern unter 18 Jahren. Die Familien sind bereits etwas älter, was der geringe Anteil an 30- bis unter 45-Jährigen zeigt. Bereits im ILEK aus dem Jahr 2012 hat sich die Allianz deswegen zum Ziel gesetzt, insbesondere Anreize und Möglichkeiten des kostengünstigen Wohnens für junge Familien zu schaffen.
- Die Zahl der Haushalte hat in den Jahren 2013 bis 2019 um +284 Haushalte leicht zugenommen. Auch wenn der typische Haushaltsverkleinerungsprozess auch im Fränkischen Süden stattgefunden hat und die Zahl großer Haushalte gesunken ist, gibt es dort mehr große Haushalte und weniger kleine Haushalte als im Landkreisdurchschnitt.

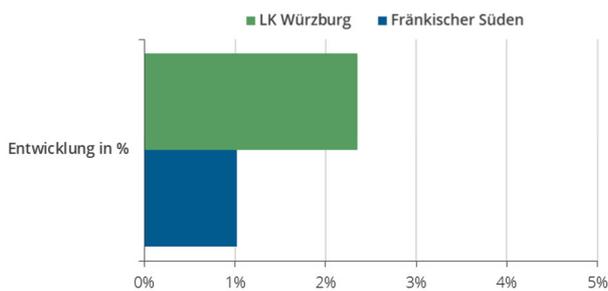
- Passend dazu gibt es in der Allianz Fränkischer Süden deutlich mehr Einfamilienhäuser, dafür weniger kleine Wohnungen. Dies wird auch in einem hohen Einfamilienhausanteil von 83 % deutlich. Laut Wohnbauflächenabfrage gibt es jedoch Bedarf nach preiswerten Mietwohnungen für junge Erwachsene, was sich auch in der Bautätigkeit kleiner Wohnungen in den vergangenen Jahren zeigt. Davon abgesehen bietet hierfür auch der historische Bestand Potenzial, wie es im ILEK als „neues Leben in alten Häusern“ bezeichnet wird.
- Die Neubauquote ist in den Jahren 2013 bis 2019 gestiegen und liegt mit 15 Wohnungen pro 1.000 30- bis unter 45-Jährige über dem Landkreisdurchschnitt.
- Im Allianzvergleich verzeichnet die Allianz Fränkischer Süden die günstigsten Angebotsmieten. Der Median dieser liegt dort bei 6,73 €/m² (Landkreisdurchschnitt: 9,50 €/m²).
- Die Angebotsmieten sind günstig, die Zahl der Mietwohnungen jedoch knapp.



Indikator	Landkreis Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Fränkischer Süden	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	162.302	→	24.118	→
Zuzugsquote	7%	→	5%	↓
Anteil Ausländer 2019	7%	→	7%	→
Zahl der Haushalte 2019	72.887	→	9.877	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte	65%	→	58%	→
Anteil der 3- und Mehr-Personenhaushalte	35%	↓	42%	↓
Bedarfsgemeinschaften bezogen auf alle Haushalte	2%	↓	2%	↓
Wohnungsbestand 2019	78.895	→	10.999	→
Neubauquote EFH je 1.000 30-44 Jähriger (Mittelwert 2017 bis 2019)	14	→	15	→
Angebotsmietpreis in €/m ² (Median)	9,50		6,73	

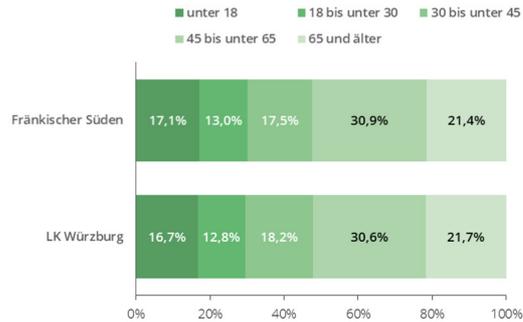
überdurchschnittlich	starker Anstieg	schwacher Rückgang	stagnierend
unterdurchschnittlich	mittlerer Anstieg	mittlerer Rückgang	
	schwacher Anstieg	starker Rückgang	

Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Allianz Fränkischer Süden eine stabile Bevölkerungsentwicklung von +190 Einwohnern im Zeitraum 2017 bis 2031.
- Die Altersgruppen werden sich dabei entsprechend der Prognose des Landkreises entwickeln: Die Bevölkerung wird bis 2031 bereits etwas altern, jedoch wird insbesondere danach ein deutlicher Alterungsprozess einsetzen.
- Entsprechend der leicht positiven Bevölkerungsprognose und aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses wird die Zahl der Haushalte bis 2031 steigen. Im Jahr 2031 werden es ca. +358 Haushalte mehr sein als 2019.
- Damit steigt auch der Wohnungsbedarf. Aufgrund der Alterung wird auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum steigen.

Der Wohnungsmarkt gliedert sich in der Allianz Fränkischer Süden nach folgenden Typen:

- Eine Stadtrandgemeinde: Diese im Norden direkt daran angrenzende und gut angebundene Kommune ist eng mit der Stadt Würzburg verflochten. Der Wohnungsmarkt selbst ähnelt bereits dem der Stadt Würzburg.
- Drei Städte: Diese sind wenig mit der Stadt Würzburg verflochten und haben einen für sich stehenden Wohnungsmarkt, der von einem nicht geringen Mietwohnungsanteil geprägt ist. Die Städte haben eine stabile Bevölkerungsentwicklung von +1,5 % zu erwarten.
- Fünf Siedlungen angrenzend an die drei Städte: Dabei handelt es sich um Wohnstandorte, die entweder mit der Stadt Würzburg oder auch mit den direkt angrenzenden Städten wohnungsmarktseitig verflochten sind. In

der Siedlung wird der Alterungsprozess nach 2031 deutlich einsetzen.

- Vier Dörfer: Das Dorf ist sehr wenig mit der Stadt Würzburg verflochten und hat eine stagnierende, im Vergleich der Wohnungsmarkttypen eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung von -2,2 % zu erwarten. Auch hier wird der Anteil der 65- bis unter 80-Jährigen bis 2031 deutlich zunehmen.
- Bis auf Reichenberg im Norden und teilweise die Siedlungen sind die Kommunen in der Allianz Fränkischer Süden somit nur wenig mit der Stadt Würzburg verflochten. Die meisten Kommunen werden von deutlicher Alterung und einer mehr oder weniger stabilen Bevölkerungsentwicklung konfrontiert sein. Sollte es hinsichtlich der Suburbanisierung zu einem Nachfragerückgang kommen, wird insbesondere der Typ Siedlungen davon betroffen sein.



HANDLUNGSANSÄTZE

Eine detaillierte Ausführung der Handlungsansätze findet sich in Kapitel 7 des Handlungsprogramms Wohnen des Landkreises Würzburg. Außerdem werden die Handlungsansätze den jeweiligen Wohnungsmarkttypen in ABB. 54 tabellarisch zugeordnet.

Die **Stadtrandgemeinde** Reichenberg sowie die drei Kommunen des Wohnungsmarkttyps **Stadt** sollten entsprechend einer nachhaltigen und nachfrageorientierten Wohnungsmarktentwicklung möglichst **innerorts** Bauplätze für den **Eigenbedarf** zur Verfügung stellen und die Neuausweisung von Bebauungsflächen möglichst geringhalten. Aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit und dem Ziel möglichst wenig Fläche zu verbrauchen, sollte kompakt gebaut und ein **Mix an Wohnformen** vom frei stehenden Einfamilienhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis zu kleinen Mehrfamilienhäusern angestrebt werden.

Hinsichtlich des Geschosswohnungsbaus sollte in beiden Wohnungsmarkttypen einerseits **preiswerter Wohnraum** gesichert, andererseits ein **vielfältiges Wohnungsangebot** geschaffen werden. In der Stadtrandgemeinde sollten außerdem **neue Wohnqualitäten wie** energiesparendes Wohnen angeboten werden, um der vielfältigen Nachfrage gerecht zu werden. Vor allem in Bezug auf die Sicherung preiswerten Wohnens könnte eine **Kooperation** der Stadtrandgemeinde mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau oder städtischen Wohnungsbau-genossenschaften unterstützend sein. Ein Zusammenschluss, auch mit anderen Kommunen, könnte auch für die Kommunen des Wohnungsmarkttyps Stadt von Vorteil sein.

Preiswerte Mietwohnungen im Neubau bedarf es, neben der **klassischen Seniorenimmobilie**, auch für seniorengerechtes Wohnen. In den Kommunen des Wohnungsmarkttyps Stadt können preiswerte, seniorengerechte Wohnungen außerdem im **Bestand** geschaffen werden. Zudem sollten in beiden Wohnungsmarkttypen

Beratung und Unterstützung für **altersgerechte Wohnungsanpassungen** sowohl in Ein- und Zweifamilien- als auch in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angeboten werden.

Die altersgerechte Anpassung von Wohnraum spielt in den Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Siedlung** und **Dorf** nur in Ein- und Zweifamilienhäusern eine Rolle. Hier bedarf es entsprechender Beratung. Zudem sollten **preiswerte, seniorengerechte Wohnungen im Bestand** geschaffen werden. Aufgrund der vorzufindenden historischen Bausubstanz können auch **Seniorenwohngemeinschaften** durch Umwandlung „alter Hofstellen“ angeboten werden. Damit Senioren in ihrem vertrauten Umfeld bleiben können, bietet sich in den Siedlungen außerdem seniorengerechtes Wohnen in „Quartiershäusern“ an.

Hinsichtlich des Ein- und Zweifamilienhaussegments sollte auch in diesen beiden Wohnungsmarkttypen Platz für den **Eigenbedarf** möglichst innerorts geschaffen und die zusätzliche Flächenausweisung geringgehalten werden. In den **Siedlungen** bedarf es zudem Bebauungsflächen für den **Zuzug**. Die notwendige zusätzliche Flächenausweisung sollte bedarfsgerecht abschnittsweise entwickelt und mit einer zeitlichen Bauverpflichtung versehen werden, um die Flächeninanspruchnahme gering zu halten. Innenentwicklung spielt in den Siedlungen hinsichtlich **Baulückenaktivierung und Nachverdichtung** aber auch in Bezug auf die **Umnutzung historischer Bausubstanz** eine Rolle. Letztere bietet sich auch im Wohnungsmarkttyp Dorf an. Außerdem sollte in Siedlungen flächensparendes **kompaktes Bauen** mit neuen Formen und ein Mix an Wohnformen als Ziel gesetzt werden.

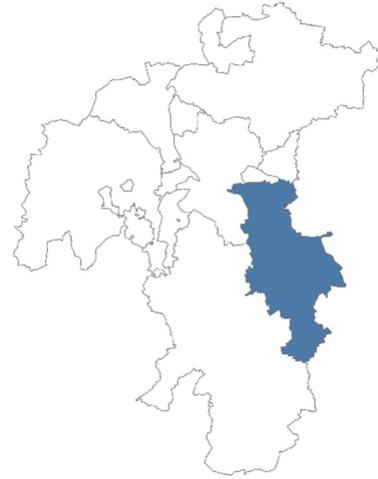
Siedlungen bieten aufgrund ihrer historischen Bausubstanz und Anbindung zur Stadt Würzburg Potenzial für **neue Wohnqualitäten** in beispielsweise einer „alten Hofstelle“ für junge Zuzugsfamilien. Um Flächenentwicklungen gezielt steuern und entsprechende Entwicklungen vorantreiben zu können, wäre ein interkommunaler Zusammenschluss unterstützend.

8.2 ALLIANZPROFIL: MAINDREIECK

STRUKTUR UND DYNAMIK

- Die Allianz MainDreieck erfährt seit 2013 eine stabile Einwohnerentwicklung, die mit +2,89 % über dem Landkreisdurchschnitt liegt. Dies liegt unter anderem an der auf 7 % gestiegenen Zuzugsquote im Jahr 2019. Die Einwohnerzahl beträgt 24.640.
- Ein hoher Anteil der Zuzügler fällt auf Familien und die erwerbstätige Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen. Die gute verkehrliche Anbindung zieht insbesondere Pendler an. Der Ausländeranteil ist in den Jahren 2013 bis 2019 gestiegen und liegt mit 8 % über dem Durchschnitt im Landkreis.
- Die Zahl der Haushalte ist in den Jahren 2013 bis 2019 um +674 Haushalte gestiegen. Trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung ergibt sich dies aus einem Rückgang großer Haushalte bei einer parallelen Zunahme kleiner Haushalte. Die Größe der Haushalte nach Personenzahl deckt sich dabei mit der Altersstruktur: In der Allianz MainDreieck wohnen im Vergleich zu den anderen Allianzen etwas weniger Familien. Dafür gibt es einen hohen Anteil älterer Personen in kleinen Haushalten.
- Entsprechend wurde auch im ILEK 2014 insbesondere das Ziel, Wohnangebote für junge Familien, Auszubildende und Studierende zu schaffen, definiert. Gleichzeitig solle auch das Angebot barrierefreien Wohnens für ältere Personen ausgebaut werden.

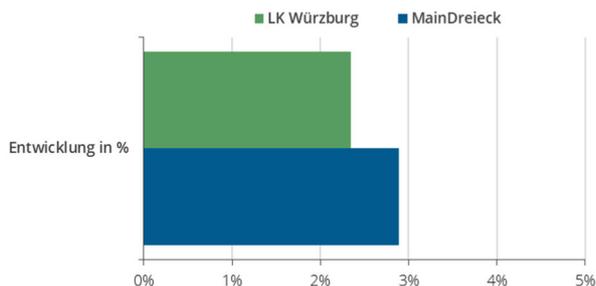
- Der Anteil an 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen liegt etwas über dem Landkreisdurchschnitt. Dies ergibt sich aus einer entsprechenden Bautätigkeit von insbesondere 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in den Jahren 2013 bis 2019. Somit wurde, entsprechend des ermittelten Bedarfs aus dem ILEK 2014, Wohnraum für die kleineren Haushalte geschaffen. Der Einfamilienhausanteil liegt deswegen mit 68 % leicht unter dem Landkreisdurchschnitt von 70 %.
- In genanntem Zeitraum sind +603 neue Wohnungen entstanden. Die Neubauquote liegt mit 10 Wohnungen je 1.000 30- bis unter 45-Jährige deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt. Bei einer parallelen Zuzugsquote von 7 % erklärt sich dies aufgrund von zunehmender Flächenknappheit aufgrund der Restriktionen durch die Topographie des Maintals.
- Der Median der Angebotsmieten liegt in Main Dreieck bei 8,71 €/m². Im Allianzvergleich weist die Allianz MainDreieck damit eher auch teurere Mieten auf. Die meisten Mieten fallen in die Preisspanne von 7 bis 10 €/m².



Indikator	Landkreis Würzburg Entwicklung 2013-2019	Main- Dreieck Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	162.302	24.642
Zuzugsquote	7%	7%
Anteil Ausländer 2019	7%	8%
Zahl der Haushalte 2019	72.887	11.419
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte	65%	69%
Anteil der 3- und Mehr-Personenhaushalte	35%	31%
Bedarfsgemeinschaften bezogen auf alle Haushalte	2%	3%
Wohnungsbestand 2019	78.895	12.550
Neubauquote EFH je 1.000 30-44 Jähriger (Mittelwert 2017 bis 2019)	14	10
Angebotsmietpreis in €/m ² (Median)	9,50	8,71

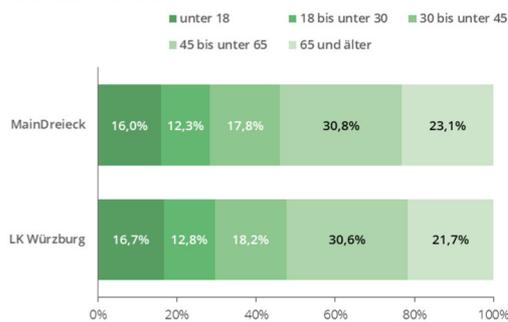
 überdurchschnittlich	➔ starker Anstieg	 schwacher Rückgang	➔ stagnierend
 unterdurchschnittlich	➔ mittlerer Anstieg	 mittlerer Rückgang	
	➔ schwacher Anstieg	 starker Rückgang	

Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

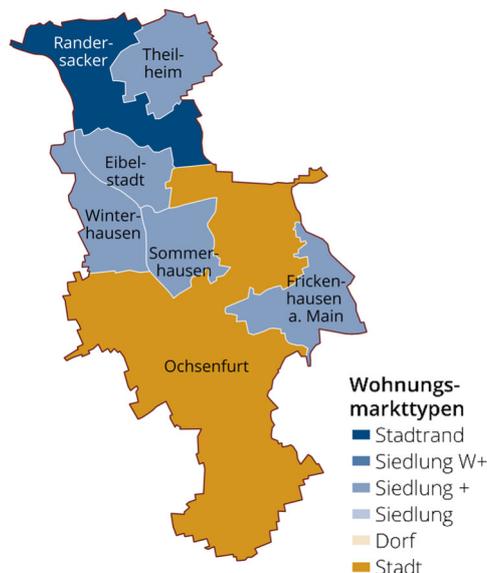
- Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für die Allianz MainDreieck mit -60 Einwohnern bis 2031 stabil. Die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2017 bis 2019 fällt um -34 Personen etwas negativer als prognostiziert aus.
- In Bezug auf die Altersstruktur wird der Anteil an jungen Erwachsenen sowie der Erwerbstätigen im Alter von 45- bis unter 65-Jährigen bis 2031 deutlich sinken. Parallel dazu wird jedoch die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter deutlich zunehmen (+1.670).
- Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses wird die Anzahl der Haushalte trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2019 bis 2031 um ca. +345 Haushalte steigen.

Der Wohnungsmarkt in der Allianz MainDreieck besteht aus folgenden Wohnungsmarkttypen:

- Die an die Stadt Würzburg grenzende Stadtrandgemeinde Randersacker im Norden: Dieser Typ ist stark mit dem Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg verflochten. Dort wird die Einwohnerzahl bis 2031 stabil bleiben.
- Die Stadt Ochsenfurt¹⁴: Dieser Wohnungsmarkt ist wenig mit der Stadt Würzburg verflochten, sondern agiert eigenständig und ist von einem höheren Mietwohnungsanteil geprägt. Die Bevölkerungsprognose fällt für diesen Typ mit +1,5 % stabil aus.
- Fünf Siedlungen +: Die Wohnungsmärkte der Siedlungen + sind von einem hohen

Einfamilienhausanteil geprägt und weisen aufgrund der Tallage entlang des Mains eine besondere landschaftliche Lage auf. Die gut angelegenen Wohnstandorte sind mit der Stadt Würzburg, vor allem die südlich gelegen aber auch mit der Stadt Ochsenfurt verflochten. Die Siedlung + hat eine stabile, wenn auch im Vergleich der Wohnungsmarkttypen eher leicht negative Bevölkerungsentwicklung von -1,3 % bis 2031 zu erwarten.

- Bis auf die Stadt Ochsenfurt sind die Kommunen der Allianz MainDreieck mit der Stadt Würzburg verflochten. Alle drei Wohnungsmarkttypen werden von Alterung bis 2031, aber insbesondere danach deutlich betroffen sein. Sollte es zu einem Nachfragerückgang in Stadt und Landkreis Würzburg kommen, wird die Allianz MainDreieck erst später davon betroffen sein.



¹⁴ Einzelne Ortschaften der Stadt Ochsenfurt würden einem anderen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden. Die Einteilung konnte hier jedoch nur nach administrativen Grenzen erfolgen.

HANDLUNGSANSÄTZE

Eine detaillierte Ausführung der Handlungsansätze findet sich in Kapitel 7 des Handlungsprogramms Wohnen des Landkreises Würzburg. Außerdem werden die Handlungsansätze den jeweiligen Wohnungsmarkttypen in ABB. 54 tabellarisch zugeordnet.

Die beiden Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Stadtrandgemeinde** und **Stadt** sollten versuchen, Bauplätze für den **Eigenbedarf** möglichst **innerorts** zu schaffen und die zusätzliche Flächenausweisung möglichst gering zu halten, um eine nachfrageorientierte und auch nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung zu verfolgen. Das Ziel sollte sein, möglichst **kompakt** zu **bauen** und einen **Siedlungsmix an Wohnformen** vom frei stehenden Einfamilienhaus über Reihen- und Doppelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern anzustreben. Insbesondere in der Stadtrandgemeinde bedarf es der Innenentwicklung in Form von Baulückenaktivierung und Nachverdichtung.

Hinsichtlich des Geschosswohnungsbaus muss in beiden Wohnungsmarkttypen der **preiswerte Wohnraum** gesichert werden. Gleichzeitig sollte jedoch auch der **Vielfalt der Wohnungsnachfrage**, beispielsweise nach neuen Grundrissen oder besonderer Ausstattung gerecht werden. In der Stadtrandgemeinde bedarf es hierfür auch **neue Wohnqualitäten**, wie beispielsweise energiesparendes Wohnen. Insbesondere für die Sicherung preiswerten Wohnraums bietet sich für die Stadtrandgemeinde eine **Kooperation** mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau oder städtischen Wohnungsbaugenossenschaften an. Für den Wohnungsmarkttyp Stadt kann insbesondere ein Zusammenschluss mit anderen Kommunen von Vorteil sein, um bestimmte Flächenentwicklungen voranzubringen.

Die **preiswerte Mietwohnung im Neubau** – für den Wohnungsmarkttyp Stadt auch im **Bestand** – spielt auch in Bezug auf seniorengerechtes Wohnen eine wesentliche Rolle. Für Senioren mittleren bis höheren Einkommens sollten außerdem **klassische Seniorenimmobilien** im

Neubau geschaffen werden. Um einen erzwungenen Wegzug aus dem Wohnumfeld oder dem eigenen Haus zu vermeiden, sollte Beratung und Unterstützung für **altersgerechte Anpassungen** sowohl in Wohnungen in Ein- und Zwei- als auch in Mehrfamilienhäusern angeboten werden. Mit dem Generationswechsel einhergehende freistehende **„alte Hofstellen“** im Wohnungsmarkttyp Stadt können außerdem zu altersgerechtem Wohnraum oder Seniorenwohnprojekten umgenutzt werden.

Für den Wohnungsmarkttyp **Siedlung +** sind neben der **altersgerechten Wohnraumanpassung** (in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern), der **klassischen Seniorenimmobilie** und der **preiswerten Mietwohnung im Bestand** zwei weitere Handlungsansätze für das altersgerechte Wohnen relevant. Das **„Quartiershaus“** bietet die Möglichkeit für Senioren im gewohnten Wohnumfeld der Einfamilienhaussiedlung bleiben zu können, jedoch eine altersgerechte Wohnung sowie entsprechende Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können. Aufgrund der vor Ort bestehenden historischen Bausubstanz kann diese beispielsweise zu **Seniorenwohngemeinschaften** umgenutzt werden.

In der Siedlung + müssen neben der vorrangig **innerörtlichen** Bereitstellung von Bauflächen für den **Eigenbedarf** auch **neue Flächen** – aufgrund der hohen Einfamilienhausnachfrage – ausgewiesen werden. Diese sollten bedarfsgerecht abschnittsweise entwickelt und mit einer zeitlichen Bauverpflichtung versehen werden. Zudem sollten **kompaktes Bauen** und **gemischte Siedlungsstrukturen** angestrebt werden. Um die Flächeninanspruchnahme gering zu halten, spielt Innenentwicklung, in Form von Baulückenaktivierung und Nachverdichtung, sowie die vielfältige **Umnutzung historischer Bausubstanz** eine wesentliche Rolle.

Dabei können auch **neue Wohnqualitäten** in einer beispielsweise „alten Hofstelle“ für Zuzugsfamilie entstehen. Hinsichtlich des Geschosswohnungsbaus sollte einer **vielfältigen Wohnungsnachfrage** gerecht werden.

8.3 ALLIANZPROFIL: MAIN-WEIN-GARTEN

STRUKTUR UND DYNAMIK

- Main-Wein-Garten zählt im Jahr 2019 15.180 Einwohner und verzeichnet in den Jahren 2013 bis 2019 eine stabile Bevölkerungsentwicklung von +2,8 % trotz leicht gestiegener Zuzugsquote, die 2019 bei 7 % lag. Die gute verkehrliche Anbindung an die Stadt Würzburg begünstigt den Zuzug.
- Mit den Zuzügen generiert ist auch ein gesteigerter Ausländeranteil verbunden. Hinsichtlich der Binnenwanderung ist die Allianz Main-Wein-Garten ein beliebter Wohnstandort für Familien. Gleichzeitig wandern insbesondere Erwerbstätige im Alter von 45 bis unter 65 Jahren und ältere Personen über 65 Jahren ab.
- Trotz dieser Bewegung verzeichnet die Allianz einen etwas niedrigeren Anteil an 30- bis unter 45-Jährigen und etwas höheren Anteil an 65-Jährigen und älter im Allianzvergleich.
- Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses ist die Zahl der Haushalte trotz stagnierender Einwohnerzahl in den Jahren 2013 bis 2019 um +375 leicht gestiegen. In der Allianz gibt es entsprechend der Altersstruktur etwas mehr kleine und etwas weniger große Haushalte im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt.
- Trotz eines Einfamilienhausanteils von 74 %, hat die Allianz Main-Wein-Garten den zweithöchsten Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen im Landkreis.

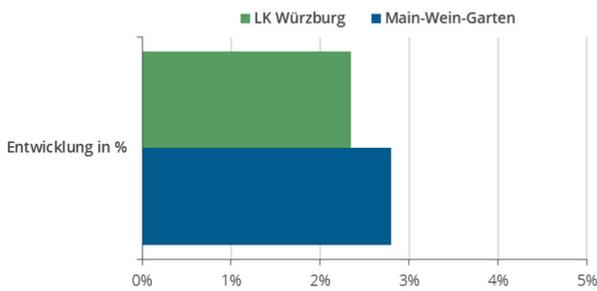
- Aufgrund des Familienzuzugs wurden jedoch insbesondere Einfamilienhäuser im genannten Zeitraum gebaut.
- Dieser Zuzug – verknüpft mit einer anhaltenden Einfamilienhausnachfrage – wird auch in einer kontinuierlich hohen Neubauquote von 17 Wohnungen bezogen auf 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren ersichtlich. Auch im ILEK wird die hohe externe Nachfrage nach Bauplätzen beschrieben. Gesamt ist der Wohnungsbestand in den Jahren 2013 bis 2019 um +286 Wohnungen leicht gestiegen.
- Der Median der Angebotsmieten ist in der Allianz Main-Wein-Garten am zweithöchsten und liegt bei 8,93 €/m². Die Preisspanne bewegt sich zwischen 6,25 und 10 €/m².
- Aufgrund der zusätzlich geringen Fallzahl an Angebotsmieten zeigt sich, dass Mietwohnungen in der Allianz Main-Wein-Garten eher Mangelware sind, während die Nachfrage danach aber sehr wohl vorhanden ist. Und dies trotz des höheren Anteils an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen.



Indikator	Landkreis Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Main-Wein-Garten	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	162.302	→	15.180	→
Zuzugsquote	7%	→	7%	→
Anteil Ausländer 2019	7%	→	6%	→
Zahl der Haushalte 2019	72.887	→	6.937	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte	65%	→	67%	→
Anteil der 3- und Mehr-Personenhaushalte	35%	→	33%	→
Bedarfsgemeinschaften bezogen auf alle Haushalte	2%	→	2%	→
Wohnungsbestand 2019	78.895	→	7.447	→
Neubauquote EFH je 1.000 30-44 Jähriger (Mittelwert 2017 bis 2019)	14	→	17	→
Angebotsmietpreis in €/m ² (Median)	9,50		8,93	

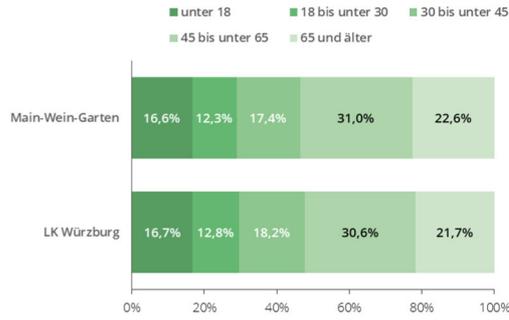
 überdurchschnittlich	→ starker Anstieg	 schwacher Rückgang	→ stagnierend
 unterdurchschnittlich	→ mittlerer Anstieg	 mittlerer Rückgang	
	→ schwacher Anstieg	 starker Rückgang	

Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Allianz Main-Wein-Garten eine stagnierende Einwohnerentwicklung in den Jahren 2017 bis 2031.
- Hinsichtlich der Altersstruktur wird sich die Allianz Main-Wein-Garten entsprechend des Landkreisdurchschnitts entwickeln: Der Anteil an jungen Erwachsenen und an Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren wird sinken, während der Anteil an 65-Jährigen und älter steigen wird.
- Aufgrund eines anhaltenden Haushaltsverkleinerungsprozesses wird die Zahl der Haushalte in den Jahren 2019 bis 2031 um ca. +141 steigen.

In der Allianz Main-Wein-Garten finden sich Kommunen dreier Wohnungsmarkttypen:

- Die an die Stadt Würzburg angrenzende Stadtrandgemeinde Zell am Main: Diese ist mit ihrem Wohnungsmarkt eng mit der Stadt Würzburg verflochten. Die Einwohnerzahl wird stagnieren, der Anteil an Familien und Personen über 65 Jahren zunehmen.
- Drei Siedlungen +: Diese Wohnungsmärkte sind von der landschaftlichen Lage am Main, guter Anbindung zur Stadt Würzburg und einem hohen Einfamilienhausanteil geprägt. Es handelt sich um Wohnstandorte, die eng mit der Stadt Würzburg verflochten sind. Aufgrund eines deutlichen Alterungsprozesses

haben die Siedlungen + nur eine stagnierende, im Markttypenvergleich leicht negative Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

- Die westlich gelegene Siedlung Leinach: Sie profitiert nicht mehr von der besonderen landschaftlichen Lage. Es handelt sich jedoch ebenso um einen Wohnort, der mit der Stadt Würzburg verflochten ist. Die Siedlung hat eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.
- Alle Kommunen der Allianz Main-Wein-Garten sind – die eine mehr als die anderen – mit der Stadt Würzburg verflochten. Sollte es zu einem Nachfragerückgang kommen, wird als Erstes die Siedlung, gefolgt von den Siedlungen + davon betroffen sein. Spät bis gar nicht würde es die Stadtrandgemeinde Zell am Main treffen.



HANDLUNGSANSÄTZE

Eine detaillierte Ausführung der Handlungsansätze findet sich in Kapitel 7 des Handlungsprogramms Wohnen des Landkreises Würzburg. Außerdem werden die Handlungsansätze den jeweiligen Wohnungsmarkttypen in ABB. 54 tabellarisch zugeordnet.

Hinsichtlich einer nachhaltigen und nachfrageorientierten Wohnungsmarktentwicklung sollte die **Stadtrandgemeinde** Innenentwicklung in Form von Baulückenaktivierung und Nachverdichtung anstreben. Bauplätze für den **Eigenbedarf** sollten vorrangig **innerorts** zur Verfügung gestellt und die zusätzliche Flächenausweisung möglichst geringgehalten werden. **Kompaktes Bauen** mit dem Ziel **gemischter Wohnstrukturen** von freistehenden Einfamilienhäusern über Reihen- und Doppelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern spart Flächeninanspruchnahme und erhöht gleichzeitig die städtebauliche Qualität.

In der Stadtrandgemeinde spielt der Geschosswohnungsbau eine wesentliche Rolle. Aufgrund des Nachfragedrucks ist es einerseits wichtig, **preiswerten Wohnraum** zu sichern und gleichzeitig der **vielfältigen Nachfrage** nach unterschiedlichen Wohnungstypen bis hin zu **neuen Wohnqualitäten** wie energiesparendes Wohnen gerecht zu werden. Aufgrund der Ähnlichkeit zum Mietwohnungsmarkt der Stadt Würzburg bietet sich insbesondere zur Sicherung preiswerten Wohnraums eine **Kooperation** mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau oder der städtischen Wohnungsbaugenossenschaften an.

Preiswerter Wohnraum im Neubau hat auch für das seniorenrechtliche Wohnen eine hohe Bedeutung. Zudem sollten aber auch **klassische Seniorenimmobilien** für Senioren mit mittleren bis höheren Einkommen geschaffen werden. Um im gewohnten Wohnumfeld bleiben zu können, bedarf es der Beratung und Unterstützung **altersgerechter Wohnraumanpassung** sowohl in Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-, aber auch in Mehrfamilienhäusern.

In Kommunen der Wohnungsmarkttypen **Siedlung +** und **Siedlung** ist die **altersgerechte Wohnraumanpassung** nur für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern relevant. Die **klassische Seniorenimmobilie** braucht es nur in der Siedlung +. Die Schaffung **preiswerter, seniorenrechtlicher Wohnungen** im Bestand sollte jedoch in beiden Wohnungsmarkttypen vorangetrieben werden. Hierfür eignet sich auch – nach entsprechender Umwandlung – die historische Bausubstanz. Eine Umnutzung dieser zur **Seniorenwohngemeinschaft** ist ebenfalls denkbar. Um einen erzwungenen Wegzug aus dem gewohnten Wohnumfeld der Einfamilienhaussiedlung zu vermeiden, können „**Quartiershäuser**“ entstehen. Dabei handelt es sich um kleine Mehrfamilienhäuser innerhalb der Siedlungen mit seniorenrechtlichen Wohnungen und entsprechenden Dienstleistungsangeboten.

Auch bei diesen beiden Wohnungsmarkttypen sollten Bauplätze für den **Eigenbedarf** möglichst **innerorts** zur Verfügung gestellt und der Flächenverbrauch geringgehalten werden. Innenentwicklung in Form von **Baulückenaktivierung** und **Nachverdichtung**, aber auch durch **Umnutzung historischer Bausubstanz** sollte dafür in den Fokus genommen werden. Aufgrund der zusätzlich hohen Einfamilienhausnachfrage durch den Zuzug bedarf es jedoch auch der **neuen Flächenausweisung**. Diese sollte bedarfsgerecht abschnittsweise und mit zeitlicher Bauverpflichtung versehen erfolgen. Dabei sollten **kompaktes Bauen** und ein **Wohnungsmix** angestrebt werden.

Die **historische Bausubstanz** bietet vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten, beispielsweise auch für Zuzugsfamilien. Hierbei können auch **neue Wohnqualitäten** in beispielsweise einer „alten Hofstelle“ entstehen. Der **vielfältigen Wohnungsnachfrage** im Geschosswohnungsbau nachgegangen und ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Für Kommunen der Wohnungsmarkttypen Siedlung könnte ein **Zusammenschluss** verschiedener Kommunen zur Unterstützung bei gesteuerter Flächenentwicklung von Vorteil sein.

8.4 ALLIANZPROFIL: WALDSASSENGAU IM WÜRZBURGER WESTEN

STRUKTUR UND DYNAMIK

- Die Allianz Waldsassengau im W.W. ist ein beliebter Wohnstandort für Familien, was der hohe Anteil an Zuzügen von 30- bis unter 45-Jährigen und Kindern zeigt.
- Im Jahr 2019 wohnen dort rund 32.400 Einwohner. Viele, aber nicht alle Kommunen in der Allianz sind gut an die Stadt Würzburg angebunden, was die steigende Zuzugsquote seit 2013 begünstigt. Dennoch liegt sowohl die Zuzugsquote von 6 % als auch die Bevölkerungsentwicklung von +2 % unter dem Landkreisdurchschnitt.
- Im Allianzvergleich wohnen in der Allianz Waldsassengau im W.W. etwas mehr Personen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren und etwas weniger 65-Jährige und älter.
- Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses ist die Haushaltszahl in den Jahren 2013 bis 2019 um +672 Haushalte gestiegen. Die Altersstruktur spiegelt sich in etwas mehr großen Haushalten von Familien und etwas weniger kleinen, beispielsweise Seniorenhaushalten, im Vergleich zum Landkreis wider.
- Das Wohnraumangebot passt zur Haushaltsstruktur: In der Allianz Waldsassengau im W.W. gibt es einen höheren Anteil an Einfamilienhäusern (76 %) am Gesamtwohnungsbestand.

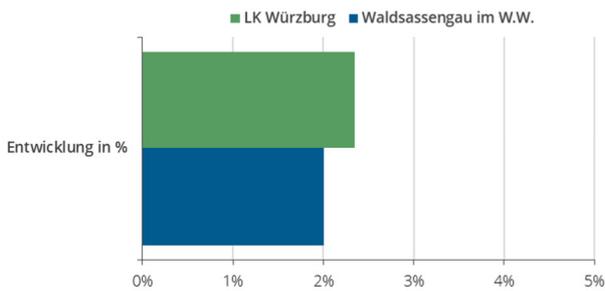
- Im ILEK 2014 wurde ein fehlendes Wohnraumangebot für Senioren, Alleinstehende und Alleinerziehende festgestellt. Dem geringen Anteil kleiner Wohnungen wurde aber seit 2013 mit entsprechender Bautätigkeit entgegengewirkt. Gleichzeitig wurde jedoch auch der Zuzug von Familien gefördert, indem ebenso Einfamilienhäuser gebaut wurden.
- Der Zuzug von Familien und entsprechende Einfamilienhausnachfrage zeigt sich auch in einer steigenden Neubauquote in den Jahren 2013 bis 2019. Diese liegt relativ hoch bei 15 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren. Insgesamt ist der Wohnungsbestand in den Jahren 2013 bis 2019 um +646 Wohnungen gewachsen.
- Der Median der Angebotsmieten liegt in der Allianz Waldsassengau im W.W. bei 7,87 €/m². Es handelt sich dabei um den zweitgünstigsten Median im Allianzvergleich. Die Preisspanne reicht von 4,75 bis 10 €/m².



Indikator	Landkreis Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Waldsassengau im W.W.	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	162.302	→	32.421	→
Zuzugsquote	7%	→	6%	→
Anteil Ausländer 2019	7%	→	5%	→
Zahl der Haushalte 2019	72.887	→	14.113	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte	65%	→	62%	→
Anteil der 3- und Mehr-Personenhaushalte	35%	→	38%	→
Bedarfsgemeinschaften bezogen auf alle Haushalte	2%	→	2%	→
Wohnungsbestand 2019	78.895	→	15.286	→
Neubauquote EFH je 1.000 30-44 Jähriger (Mittelwert 2017 bis 2019)	14	→	15	→
Angebotsmietpreis in €/m ² (Median)	9,50	→	7,87	→

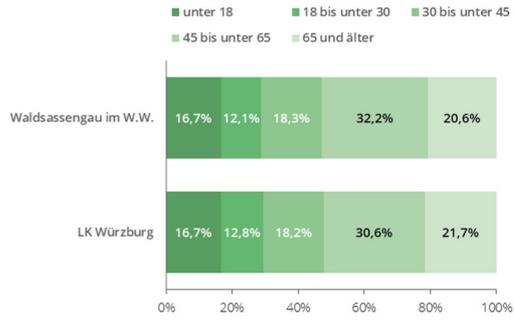
überdurchschnittlich	➔ starker Anstieg	➔ schwacher Rückgang	➔ stagnierend
unterdurchschnittlich	➔ mittlerer Anstieg	➔ mittlerer Rückgang	➔ starker Rückgang
	➔ schwacher Anstieg	➔	

Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

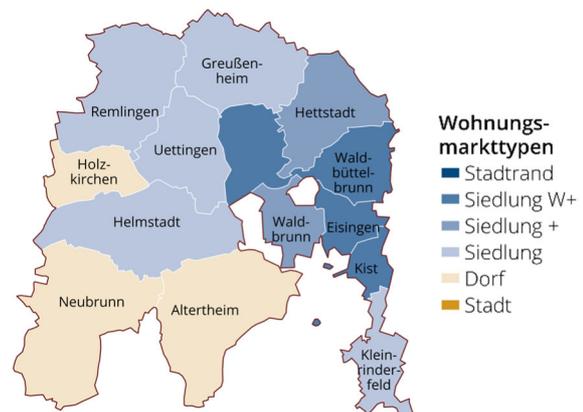
ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Allianz Waldsassengau im W.W. eine stagnierende bis leicht negative Bevölkerungsentwicklung von -340 Personen in den Jahren 2017 bis 2031. Die tatsächliche Entwicklung verlief in den Jahren 2017 bis 2019 mit +254 Personen jedoch deutlich positiver als vorausberechnet. Dies mindert die negative Bevölkerungsprognose bis 2031.
- Insbesondere die Gruppe an Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren wird schrumpfen, während +2.160 65- bis unter 80-Jährige mehr im Jahr 2031 in der Allianz Waldsassengau im W.W. wohnen werden. Die Alterung wird vor allem nach 2031 deutlich einsetzen.
- Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses wird die Zahl der Haushalte trotz stagnierender Bevölkerungsvorausberechnung um ca. +198 Haushalte zunehmen.

In der Allianz Waldsassengau im W.W. befinden sich folgende Wohnungstypen:

- Drei Siedlungen W+: Die gut an die Stadt Würzburg angebundenen Siedlungen W+ sind von einem bedeutenden Wirtschaftsstandort geprägt und sowohl dadurch als auch mit ihrem Wohnungsmarkt mit der Stadt Würzburg verflochten. Der Wohnungstyp Siedlung W+ hat im Wohnungstypenvergleich das stärkste Bevölkerungswachstum von +4,3 % zu erwarten.
- Zwei Siedlungen +: Hierbei handelt es sich um Wohnstandorte, die ebenfalls gut an die Stadt Würzburg angebunden und damit auch mit ihr verflochten sind. Aufgrund des Alterungsprozesses fällt die Bevölkerungsprognose für diesen Typ stagnierend aus.

- Fünf Siedlungen: Der Wohnungstyp Siedlung zeichnet sich durch einen hohen Einfamilienhausanteil aus. Als Wohnstandort ist er derzeit zunehmend stärker mit der Stadt Würzburg verflochten, auch wenn sich die Siedlungen schon etwas weiter von der Stadt Würzburg entfernt befinden.
- Drei Dörfer: Aufgrund ihrer randlichen Lage sind sie kaum mit der Stadt Würzburg verflochten. Der Typ Dorf hat eine stagnierende, im Wohnungstypenvergleich die geringste Bevölkerungsentwicklung von -2,2 % zu erwarten.
- In der Allianz Waldsassengau im W.W. zeigt sich eine abnehmende Verflechtung mit zunehmender Distanz von der Stadt Würzburg. Einige Kommunen sind über die Bundesstraße B8 noch gut an die Stadt angebunden, während sich die randlichen Dörfer weniger gut erreichen lassen. Auch im ILEK wurde ein entsprechendes Gefälle zwischen den westlichen sowie südlichen und den stadtnahen Kommunen beschrieben. Bei einem Nachfragerückgang wird die Verflechtung von Westen nach Osten abnehmen: Erst werden die Siedlungen, dann die Siedlungen + und dann die Siedlungen W+ davon betroffen sein.



HANDLUNGSANSÄTZE

Eine detaillierte Ausführung der Handlungsansätze findet sich in Kapitel 7 des Handlungsprogramms Wohnen des Landkreises Würzburg. Außerdem werden die Handlungsansätze den jeweiligen Wohnungsmarkttypen in ABB. 54 tabellarisch zugeordnet.

Entsprechend einer nachhaltigen und nachfrageorientierten Wohnungsmarktentwicklung sollten Bauplätze für den **Eigenbedarf** vor allem **innerorts** zur Verfügung gestellt werden. Die Umsetzung von Innenentwicklungsstrategien betrifft in den Wohnungsmarkttypen Siedlung W+, Siedlung + und Siedlung vor allem **Baulückenaktivierung** und **Nachverdichtung**. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks bedarf es dennoch auch der **zusätzlichen Flächenausweisung**. Diese sollte bedarfsgerecht abschnittsweise entwickelt und mit einer zeitlichen Bauverpflichtung versehen erfolgen. Um die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten, sollte in diesen Wohnungsmarkttypen **kompaktes Bauen** mit dem Ziel eines **Wohnungsmix** aus frei stehenden Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern angestrebt werden. Im Vergleich zu monotonen Einfamilienhaus-siedlungen entstehen hierdurch auch städtebauliche Qualitäten. In den Wohnungsmarkttypen Siedlung +, Siedlung und Dorf bietet die Möglichkeit der Innenentwicklung in Form von **Umnutzung historischer Bausubstanz** Fläche zu sparen.

Eine hohe Bedeutung der Sicherung **preiswerten Wohnraums** besteht in der Allianz Waldsassengau im W.W. in Kommunen des Wohnungsmarkttyps Siedlung W+. Zusätzlich sollte dort und in den Kommunen der Typen Siedlung + und Siedlung auch der **vielfältigen**

Wohnungsnachfrage Rechnung getragen werden. **Neue Wohnqualitäten** umfassen für den Wohnungsmarkttyp Siedlung W+ beispielsweise energiesparende Wohnungen. In den Wohnungsmarkttypen Siedlung + und Siedlung kann modernes Wohnen durch Umwandlung in historischer Bausubstanz entstehen und damit attraktiv für zum Beispiel Zuzugsfamilien sein. Für Kommunen des Wohnungsmarkttyps Siedlung könnte ein **Zusammenschluss** für die gegenseitige Unterstützung von bestimmten Flächenentwicklungen hilfreich sein.

Um einen erzwungenen Wegzug aus dem gewohnten Wohnumfeld oder dem Wohneigentum zu vermeiden, bedarf es der Unterstützung und Beratung zur **altersgerechten Wohnraumpassung** in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – im Wohnungsmarkttyp Siedlung W+ auch in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In allen vier Wohnungsmarkttypen hat die Bereitstellung **preiswerter, seniorengerechter Wohnungen** im Bestand eine hohe Bedeutung. Preiswerte, altersgerechte Mietwohnungen können in den Siedlungen W+ auch mit Förderung im Neubau entstehen. Die **klassische Seniorenimmobilie** für Senioren mit mittleren bis höheren Einkommen wird insbesondere in Kommunen der Wohnungsmarkttypen Siedlung W+ und Siedlung + nachgefragt. In den größeren Einfamilienhaus-siedlungen dieser beiden Wohnungsmarkttypen und in Siedlungen bietet sich die Etablierung von „**Quartiershäusern**“ an. Dabei wird Senioren ein erzwungener Umzug aus ihrem gewohnten Umfeld erspart und barrierefreie Wohnungen mit entsprechendem Dienstleistungsangebot angeboten. Die historische Bausubstanz in Kommunen der Wohnungsmarkttypen Siedlung +, Siedlung und Dorf bietet sich außerdem für die Umwandlung zu **Seniorenwohngemeinschaften** an.

8.5 ALLIANZPROFIL: WÜRZBURGER NORDEN

WOHNRAUMNACHFRAGE

- Der Würzburger Norden ist ein beliebter Wohnstandort für junge Familien. Dies zeigt sich einerseits an der Altersstruktur, andererseits an einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Zuzügen von Kindern. Der Anteil 65-Jähriger und älter ist hingegen geringer als im Landkreisdurchschnitt.
- Die Einwohnerzahl im Würzburger Norden umfasst 35.100 Einwohner und ist in den Jahren 2013 bis 2019 mit +3,9 % leicht gestiegen, vor allem aufgrund einer Zunahme an Zuzügen. Auch wenn die Zahl an Ausländern in den Jahren 2013 bis 2019 gestiegen ist, verzeichnet die Allianz Würzburger Norden mit 5 % einen geringeren Ausländeranteil im Allianzvergleich.
- Der hohe Zuzug begründet sich unter anderem in der sehr guten verkehrlichen Anbindung an die Stadt Würzburg, aber auch an die Stadt Schweinfurt. Bedeutend sind vor allem die Verbindungen über die Autobahn A7 und die Bundesstraße B19.
- Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und eines Haushaltsverkleinerungsprozesses ist die Zahl der Haushalte in den Jahren 2013 bis 2019 um knapp +1.100 Haushalte gestiegen. Zurückzuführen auf die Altersstruktur gibt es in der Allianz Würzburger Norden

mehr große Haushalte von Familien und weniger kleine beispielsweise Seniorenhaushalte.

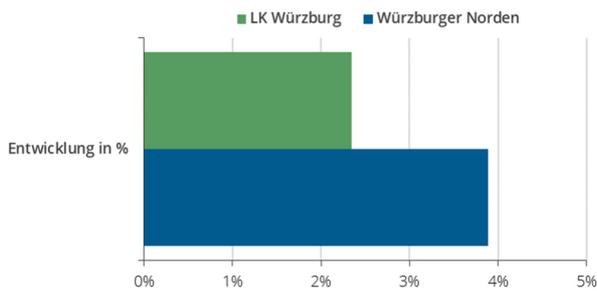


- Passend zu der hohen Nachfrage von Familien gibt es einen höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern von 76 %. In den Jahren 2013 bis 2019 wurde jedoch der Anteil an 1- und insbesondere 2-Zimmerwohnungen deutlich erweitert.
- Aufgrund des hohen Familienzuzugs und damit einhergehender Nachfrage nach Einfamilienhäusern liegt die Neubauquote bei überdurchschnittlichen 17 Wohnungen je 1.000 Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren. Insgesamt wurde der Wohnungsbestand in den Jahren 2013 bis 2019 um knapp 1.000 Wohnungen erweitert.
- Der Median der Angebotsmieten liegt in der Allianz Würzburger Norden bei 8,57 €/m². Dabei reicht die Preisspanne der meisten Angebotsmieten von eher günstigen 5,75 €/m² bis teureren 10,50 €/m².

Indikator	Landkreis Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Würzburger Norden	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	162.302	→	35.081	↗
Zuzugsquote	7%	↗	6%	↗
Anteil Ausländer 2019	7%	↗	5%	↗
Zahl der Haushalte 2019	72.887	↗	15.104	↗
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte	65%	↗	61%	↗
Anteil der 3- und Mehr-Personenhaushalte	35%	↘	39%	↘
Bedarfsgemeinschaften bezogen auf alle Haushalte	2%	↘	2%	↗
Wohnungsbestand 2019	78.895	↗	16.310	↗
Neubauquote EFH je 1.000 30-45 Jähriger (Mittelwert 2017 bis 2019)	14	↗	17	↗
Angebotsmietpreis in €/m² (Median)	9,50		8,57	

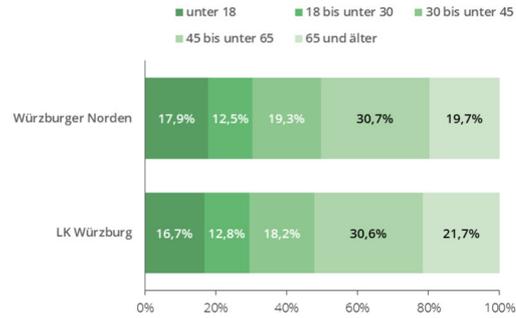
 überdurchschnittlich	↗ starker Anstieg	↘ schwacher Rückgang	→ stagnierend
 unterdurchschnittlich	↗ mittlerer Anstieg	↘ mittlerer Rückgang	
	↗ schwacher Anstieg	↘ starker Rückgang	

Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik wird sich die Einwohnerzahl im Würzburger Norden in den Jahren 2017 bis 2031 mit +1.000 Personen positiv entwickeln. Die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2017 bis 2019 verlief etwas weniger positiv als prognostiziert: Die Einwohnerzahl ist statt um +311, um nur +274 Personen gestiegen, der Trend ist aber bestätigt.
- Dabei werden die Altersgruppen der jungen Erwachsenen und der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren abnehmen, während die der älteren Personen zunehmen werden. Besonders deutlich wird die Zahl der 65-bis unter 80-jährigen um rund +2.200 Personen steigen. Auch wenn in der Allianz Würzburger Norden ebenso der Anteil an unter 18-jährigen steigen wird, hat die Allianz einen deutlichen Alterungsprozess – insbesondere nach 2031 – zu erwarten. Bereits im ILEK 2016 wurde ein entsprechend fehlendes Angebot an altersgerechtem Wohnen konstatiert.
- Aufgrund des leichten Bevölkerungswachstums wird auch die Entwicklung der Haushalte positiv ausfallen, mit einer Zunahme von +716 Haushalten in den Jahren 2019 bis 2031.

Der Wohnungsmarkt in der Allianz Würzburger Norden gliedert sich in folgende Wohnungsmarkttypen:

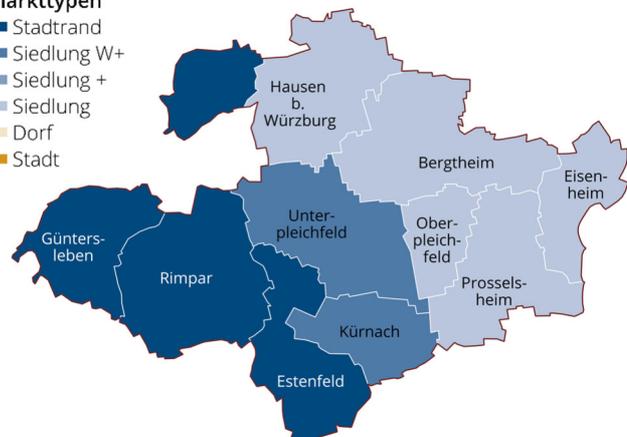
- Drei Stadtrandgemeinden: Diese sind eng mit dem Würzburger Wohnungsmarkt verflochten. Es handelt sich quasi um eine Erweiterung der Stadt Würzburg.
- Zwei Siedlungen W+: Diese Siedlungen sind nicht nur als Wohnstandort, sondern auch aufgrund ihrer Wirtschaftsfunktion mit der

Stadt Würzburg verflochten. Die Siedlung W+ hat ein positives Bevölkerungswachstum von +4,3 % und wächst damit im Vergleich zu allen Wohnungsmarkttypen am stärksten. Insbesondere der Anteil an Familien und Personen über 65 Jahren wird steigen.

- Fünf Siedlungen: Hierbei handelt es sich um Wohnungsmärkte, die von einem hohen Einfamilienhausanteil geprägt sind. Als Wohnstandorte sind sie über eine gute verkehrliche Anbindung mit der Stadt Würzburg verflochten.
- Alle Kommunen in der Allianz Würzburger Norden sind mit ihren Wohnungsmärkten mit der Stadt Würzburg verflochten. Der Verflechtungsgrad nimmt dabei mit zunehmender Distanz von der Stadt Würzburg ab. Bei einem Nachfragerückgang in Stadt und Landkreis Würzburg wären erst die Siedlungen, anschließend die Siedlungen W+ und erst später die Stadtrandgemeinden betroffen.

Wohnungsmarkttypen

- Stadtrand
- Siedlung W+
- Siedlung +
- Siedlung
- Dorf
- Stadt



HANDLUNGSANSÄTZE

Eine detaillierte Ausführung der Handlungsansätze findet sich in Kapitel 7 des Handlungsprogramms Wohnen des Landkreises Würzburg. Außerdem werden die Handlungsansätze den jeweiligen Wohnungsmarkttypen in ABB. 54 tabellarisch zugeordnet.

Im Sinne einer nachhaltigen und nachfrageorientierten Wohnungsmarktentwicklung sollten Bauplätze für den **Eigenbedarf** vorrangig **innerorts** zur Verfügung gestellt und Flächenverbrauch möglichst geringgehalten werden. Der Innenentwicklung in Form von **Baulückenaktivierung** und **Nachverdichtung** kommt entsprechend hohe Bedeutung zu. Aufgrund der zusätzlich hohen Nachfrage aus der Stadt Würzburg bedarf es insbesondere in Kommunen der Wohnungsmarkttypen Siedlung W+ und Siedlung jedoch auch **neuer Flächenausweisung**. Die Flächen sollten bedarfsgerecht abschnittsweise und mit einer zeitlichen Bauverpflichtung versehen entwickelt werden. Um Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten, sollten in allen drei Wohnungsmarkttypen **kompaktes Bauen** sowie **gemischte Wohnstrukturen** in den Siedlungen vom frei stehenden Einfamilienhaus über Reihen- und Doppelhäuser bis hin zu kleinen Mehrfamilienhäusern angestrebt werden. Die **historische Bausubstanz** in Kommunen des Wohnungsmarkttyps Siedlung bietet außerdem die Möglichkeit zur **Umnutzung** und damit einhergehenden innerörtlichen Entwicklung.

Geschosswohnungsbau spielt in der Allianz Würzburger Norden vor allem für Kommunen der Stadtrandgemeinde und der Siedlung W+ eine bedeutende Rolle. Insbesondere die Verfügbarkeit von **preiswertem Wohnraum** muss dort sichergestellt werden. Gleichzeitig muss jedoch auch der **vielfältigen Wohnungsnachfrage** nach beispielsweise neuen Grundrissen oder moderner Ausstattung Rechnung getragen werden. Um Zuzug zu generieren, müssen **neue Wohnqualitäten** wie energiesparendes Wohnen angeboten werden. Im Wohnungsmarkttyp Siedlung können

besondere Wohnqualitäten durch Umnutzung der historischen Bausubstanz in beispielsweise moderne Wohnungen für Zuzugsfamilien entstehen. Aufgrund der Ähnlichkeit zum Mietwohnungsmarkt der Stadt Würzburg bietet sich in Stadtrandgemeinden insbesondere zur Sicherung preiswerten Wohnraums eine **Kooperation** mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau oder der städtischen Wohnungsbaugenossenschaften an. Für Kommunen des Wohnungsmarkttyps Siedlung könnte ein **Zusammenschluss** für die gegenseitige Unterstützung von bestimmten Flächenentwicklungen hilfreich sein.

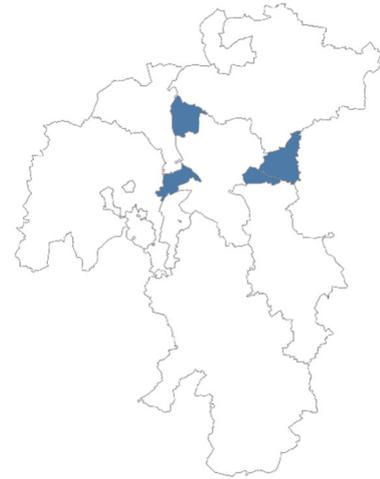
Aufgrund des voranschreitenden Alterungsprozesses bedarf es eines vielfältigen, seniorenge-rechten Wohnungsangebots. Die **klassische Senioreneimmobilie** für Senioren mit mittlerem bis höherem Einkommen hat vor allem in Kommunen der Wohnungsmarkttypen Stadtrandgemeinde und Siedlung W+ Bedeutung. Damit Senioren in ihrem gewohnten Wohnumfeld oder Wohneigentum wohnen bleiben können, bedarf es der Unterstützung und Beratung zur **altersgerechten Wohnraumanpassung**. In den beiden Wohnungsmarkttypen ist dies für Wohnungen in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern bedeutend. Letzteres betrifft auch den Wohnungsmarkttyp Siedlung. In Hinblick auf das Thema der Altersarmut ist die Bereitstellung von **preiswertem, seniorenrechtlichem Wohnraum** wichtig. Für die Wohnungsmarkttypen Stadtrandgemeinde und Siedlung W+ kann hierfür geförderter Neubau entstehen. In der Siedlung W+ und der Siedlung kann entsprechender Wohnraum im Bestand geschaffen werden. In der Siedlung ist zudem die Umnutzung historischer Bausubstanz in **Seniorenwohngemeinschaften** möglich. Kommunen der Wohnungsmarkttypen Siedlung W+ und Siedlung weisen größere Einfamilienhaussiedlungen auf. Um Senioren einen erzwungenen Umzug aus diesem gewohnten Wohnumfeld zu ersparen, können innerhalb der Siedlungen „**Quartiershäuser**“ geschaffen werden. Diese bieten barrierefreie Wohnungen mit einem entsprechenden Dienstleistungsangebot.

8.6 ALLIANZSPROFIL: ALLIANZFREIE GEMEINDEN

STRUKTUR UND DYNAMIK

- Die vier allianzfreien Gemeinden befinden sich direkt angrenzend an die Stadt Würzburg. Die Strukturen der Stadt dehnen sich in diese Kommunen weiter aus, eine klare Grenze ist nur auf der Karte und nicht vor Ort erkennbar. Wie der Wohnungsmarkt der Stadt Würzburg ist auch das Bild der vier allianzfreien Gemeinden von einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern geprägt.
- Im Jahr 2019 umfassen die allianzfreien Gemeinden insgesamt 30.860 Einwohner. Aufgrund der nur noch begrenzt vorhandenen Wohnbauflächen war die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2013 bis 2019 stagnierend und liegt mit +1,4 % unter dem Landkreisdurchschnitt. Die allianzfreien Gemeinden weisen dennoch eine höhere Zuzugsquote von 8 % auf, die in den Jahren 2013 bis 2019 konstant geblieben ist. Der Ausländeranteil ist in genanntem Zeitraum gestiegen.
- Die Altersstruktur in den allianzfreien Gemeinden hat großstädtischen Charakter: Der Anteil der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren sowie der 65-Jährigen und älter ist deutlich höher als im Landkreisdurchschnitt. Dafür fällt der Anteil an Familien im Allianzvergleich geringer aus.
- Aufgrund eines leichten Haushaltsverkleinerungsprozesses ist die Haushaltszahl in den Jahren 2013 bis 2019 trotz stagnierender

Bevölkerungszahl um rund +750 Haushalte gestiegen. Im Vergleich zum Landkreis befinden sich dort – entsprechend der Altersstruktur – insgesamt mehr kleine und weniger große Haushalte.

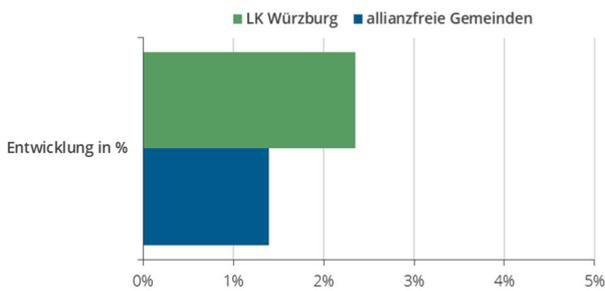


- Entsprechend der Haushaltsstruktur ist insbesondere der Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen wesentlich höher als im Landkreisdurchschnitt. Der Anteil an Einfamilienhäusern fällt wesentlich geringer aus, während der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 49 % im Allianzvergleich auffällig hoch ist.
- Die nur noch begrenzt verfügbaren Wohnbauflächen prägen die unterdurchschnittliche Neubauquote von 9 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis 44 Jahren.
- Der Median der Angebotsmieten liegt in den allianzfreien Gemeinden bei 10,16 €/m² und damit als einziger über dem Landkreisdurchschnitt von 9,50 €/m². Dies zeugt von einem ähnlichen Mietwohnungsmarkt wie in der Stadt Würzburg, wo der Median der Angebotsmieten bei 10,94 €/m² liegt.

Indikator	Landkreis Würzburg	Entwicklung 2013-2019	allianzfreie Gemeinden	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	162.302	→	30.860	→
Zuzugsquote	7%	→	8%	→
Anteil Ausländer 2019	7%	→	7%	→
Zahl der Haushalte 2019	72.887	→	15.437	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte	65%	→	72%	→
Anteil der 3- und Mehr-Personenhaushalte	35%	→	28%	→
Bedarfgemeinschaften bezogen auf alle Haushalte	2%	→	2%	→
Wohnungsbestand 2019	78.895	→	16.303	→
Neubauquote EFH je 1.000 30-44 Jähriger (Mittelwert 2017 bis 2019)	14	→	9	→
Angebotsmietpreis in €/m² (Median)	9,50	→	10,16	→

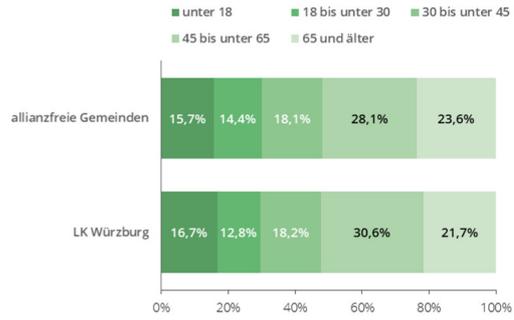
überdurchschnittlich	starker Anstieg	schwacher Rückgang	stagnierend
unterdurchschnittlich	mittlerer Anstieg	mittlerer Rückgang	
	schwacher Anstieg	starker Rückgang	

Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

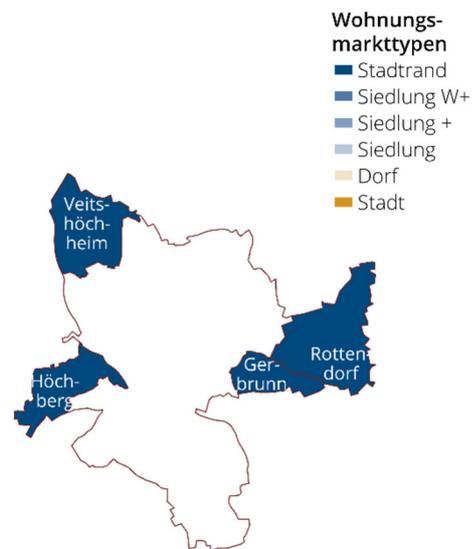
ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik fällt für die allianzfreien Gemeinden im Zeitraum 2017 bis 2031 mit -130 Einwohnern stagnierend aus. Die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2017 bis 2019 verlief jedoch mit +114 Personen positiver als prognostiziert.
- Auch in den allianzfreien Gemeinden wird der Anteil an jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren und der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren sinken. Der Anteil an Personen über 65 Jahren wird hingegen steigen. Diese Entwicklung wird in den allianzfreien Gemeinden jedoch deutlich weniger ausgeprägt sein als im Landkreisdurchschnitt. Dies begründet sich wiederum in der Nähe zur Stadt Würzburg und darin, dass der Alterungsprozess dort bereits weiter fortgeschritten ist als im Landkreis.
- Aufgrund der Annahme eines fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozesses wird die Zahl der Haushalte trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung um +336 Haushalte in den Jahren 2019 bis 2031 steigen.

Die Wohnungsmärkte der vier allianzfreien Gemeinden sind alle dem Typ Stadtrandgemeinde zuzuordnen. Dies zeigt sich in einem höheren Mietwohnungsmarktanteil und einer starken Verflechtung mit der Stadt Würzburg. Der Wohnungsmarkt in der Stadtrandgemeinde ähnelt bereits jenem der Stadt Würzburg; es handelt sich

quasi um Erweiterungen der Stadt Würzburg selbst.

- Die Stadtrandgemeinde hat eine stagnierende Einwohnerzahl bis 2031 zu erwarten. Sowohl der Anteil an Familien als auch der Personen im Alter von 65 Jahren und älter werden zunehmen.
- Sollte es zu einem Nachfragerückgang in der Stadt Würzburg kommen, werden die allianzfreien Gemeinden aufgrund ihrer starken Verflechtung mit der Stadt Würzburg kaum betroffen sein. Erst wenn die Nachfrage in den Siedlungen, Siedlungen + und Siedlungen W+ zurückgegangen ist, kann es auch zu einer sinkenden Nachfrage in den allianzfreien Gemeinden kommen.



HANDLUNGSANSÄTZE

Eine detaillierte Ausführung der Handlungsansätze findet sich in Kapitel 7 des Handlungsprogramms Wohnen des Landkreises Würzburg. Außerdem werden die Handlungsansätze den jeweiligen Wohnungsmarkttypen in ABB. 54 tabellarisch zugeordnet.

Hinsichtlich einer nachfrageorientierten und nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung sollten in der Stadtrandgemeinde Bauplätze für den **Eigenbedarf** möglichst **innerorts** geschaffen und Flächenverbrauch geringgehalten werden. Innenentwicklung in Form von **Baulückenaktivierung** und **Nachverdichtung** kommt entsprechend hohe Bedeutung zu. Bei zusätzlicher Flächenausweisung sollte diese bedarfsgerecht abschnittsweise erfolgen und mit einer zeitlichen Bauverpflichtung versehen werden. Darüber hinaus bedarf es des **kompakten Bauens** mit dem Ziel, gemischte **Wohnstrukturen** zu schaffen: Freistehende Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Diese Strategie wird von den allianzfreien Gemeinden bereits verfolgt, sollte so aber auch weiterhin angestrebt werden.

Aufgrund der Ähnlichkeit zum Stadt-Würzburger Wohnungsmarkt kommt dem Geschosswohnungsbau in der Stadtrandgemeinde eine

bedeutende Rolle zu. **Preiswerter Wohnraum** muss gesichert werden. Durch die Nähe zur Stadt und damit einhergehende ähnliche Herausforderungen bietet sich hierfür die **Kooperation** mit der städtischen Wohnungsgesellschaft Stadtbau oder den städtischen Wohnungsgenossenschaften an. Gleichzeitig muss jedoch auch der **vielfältigen Wohnungsnachfrage** nach beispielsweise neuen Grundrissen oder moderner Ausstattung Rechnung getragen werden. Um Zuzug zu generieren, sollten auch Wohnungen mit **neuen Wohnqualitäten**, wie beispielsweise energiesparendes Wohnen, angeboten werden.

Die Bedeutung **preiswerten** Wohnraums spielt auch hinsichtlich des **seniorengerechten Wohnens** eine wesentliche Rolle. In den Stadtrandgemeinden sollte dafür entsprechender Neubau mit Förderung geleistet werden. Für Senioren mit mittleren bis höheren Einkommen besteht außerdem eine Nachfrage nach der **klassischen, barrierefreien Seniorenimmobilie**, die ebenfalls im Neubau realisiert werden kann. Um Senioren einen erzwungenen Wegzug aus gewohntem Wohnumfeld oder Wohneigentum zu verhindern, bedarf es der Unterstützung und Beratung zur **altersgerechten Wohnraumanpassung** sowohl von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch in Mehrfamilienhäusern.

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
