

# stadt.land.wü.

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



## **HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN**

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

## VORWORT ZUM HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN STADT.LAND.WÜ.

In Stadt und Landkreis Würzburg lässt es sich gut leben. Die positiven Bevölkerungsentwicklungen zeigen: Menschen gestalten ihre Zukunft gerne hier, von der Familiengründung bis zum wohlverdienenden Ruhestand. Die gute Nachricht birgt aber auch Herausforderungen. Der Wohnungsmarkt in der Stadt und in Teilen des Landkreises Würzburg ist angespannt, denn die Nachfrage wächst schneller als das Angebot. Steigende Mieten, ein Bewerbungs-Run auf Baugrundstücke und hohe Kaufpreise für Immobilien sind das Ergebnis.

Herausforderungen lassen sich am besten als Chancen begreifen. Stadt und Landkreis Würzburg ergreifen die Gelegenheit, Perspektiven für das Wohnen der Zukunft zu entwickeln. Und weil die Wohnungsmärkte von Stadt und Umland eng miteinander verflochten sind, hat der Interkommunale Ausschuss stadt.land.wü. beschlossen, die Aktualisierung des Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt um den Landkreis zu erweitern.

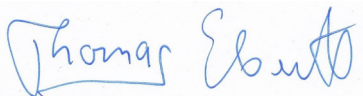
### Ein Ziel – zwei Strategien

Uns eint das gemeinsame Ziel, den lokalen Wohnungsmarkt zu entspannen. Dafür haben wir mit dem unabhängigen Planungsbüro Timourou jeweils eine passgenaue Strategie für Stadt und

Landkreis ausgearbeitet. Gemeinden und Privatinvestoren erhalten so einen praxisnahen Überblick, wo und wie neuer Wohnraum entstehen muss, damit die Region attraktiv für alle Generationen bleibt.

Denn moderne Wohnraumentwicklung meint nicht nur ein ausreichendes und bezahlbares Angebot für alle Einkommensgruppen, sondern auch eine Anpassung an die Altersstruktur und Lebenswirklichkeit der Menschen in Stadt und Landkreis. Seniorengerechte Appartements für die Älteren und wiedererweckte Altbauten oder neue Wohnformen mit Platz für Familien sind nur zwei Beispiele für ein nachfrageorientiertes Wohnraumkonzept. Und weil wir heute schon an übermorgen denken, sind uns nachhaltige Strategien besonders wichtig. Wenn es weiter gelingt, junges Leben in alten Mauern zu fördern, nutzen wir, was schon vorhanden ist und erhalten uns wertvolle Erholungs- und Versorgungsflächen.

Stadt und Landkreis Würzburg setzen beim Thema Wohnen nicht auf Konkurrenz, sondern auf Kooperation. So legen wir ein festes Fundament für eine gute Zukunft. Denn Lebensräume sind Lebensträume.



Thomas Eberth  
Landrat



Christian Schuchardt  
Oberbürgermeister

## 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. 1

### 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.

## 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.

## EINE GEMEINSAME ZIELSETZUNG – ZWEI HANDLUNGSKONZEPTE

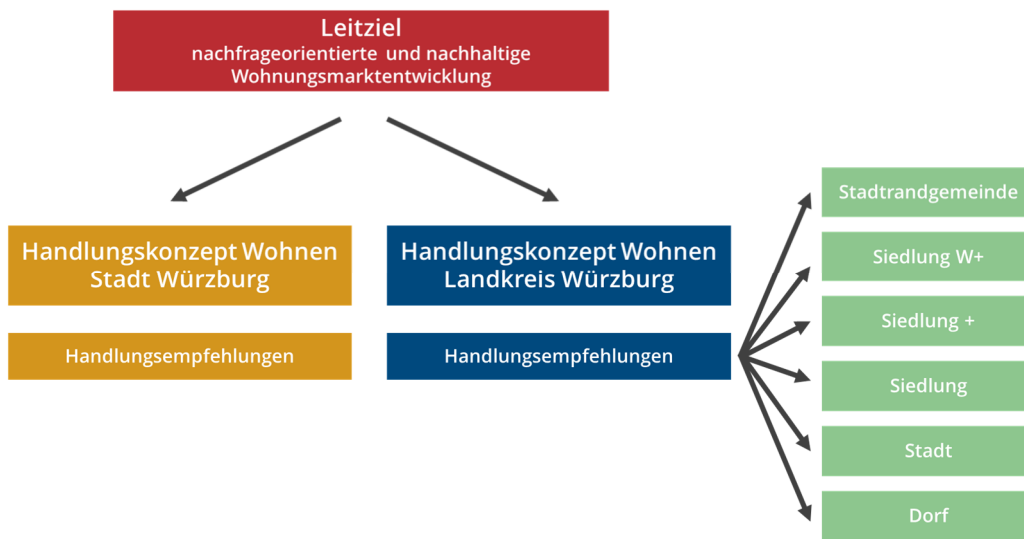
Die 52 Kommunen des Landkreises sowie die Stadt Würzburg weisen unterschiedliche Wohnungsmärkte auf, die jedoch in engem Zusammenhang stehen und die jeweiligen Entwicklungen mitprägen. Um eine nachfrageorientierte und nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung zu erzielen, braucht es unterschiedliche Handlungsansätze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



**IM AUFTRAG DER STADT WÜRZBURG UND DES LANDKREISES WÜRZBURG**

BEARBEITUNG: Valerie Häfele  
Tobias Jacobs  
Katharina Schmidt

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

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

---