



# Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Würzburg

Ergebnisbericht | Hamburg | 2015



## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>V</b>
<b>Hintergrund und Ziel des Handlungskonzeptes Wohnen.....</b>	<b>2</b>
<b>1 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung.....</b>	<b>8</b>
1.1 Lage und Stadtstruktur.....	8
1.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt .....	12
1.3 Trends auf den Wohnungsmärkten .....	24
<b>2 Wohnungsangebot in Würzburg.....</b>	<b>31</b>
2.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes.....	31
2.2 Bautätigkeit .....	44
2.3 Miet- und Kaufpreise .....	49
2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand .....	57
2.5 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau .....	60
<b>3 Wohnungsnachfrage in Würzburg.....</b>	<b>70</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	70
3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	73
3.3 Wanderungsbewegungen .....	75
3.4 Altersstruktur.....	82
3.5 Haushaltsstruktur .....	85
3.6 Wohnstandortwahl und Wohnungssuche .....	89
<b>4 Wohnungsmarktprognose und -bilanz.....</b>	<b>94</b>
4.1 Bevölkerungsprognose .....	94
4.2 Haushaltsprognose .....	97
4.3 Wohnungsmarktbilanz.....	100
4.4 Flächenbedarfsabschätzung .....	104



<b>5</b>	<b>Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalyse .....</b>	<b>107</b>
5.1	Preisgünstiges Wohnen .....	107
5.2	Seniorengerechter Wohnraum .....	117
5.3	Studentisches Wohnen .....	125
<b>6</b>	<b>Handlungskonzept Wohnen .....</b>	<b>141</b>
6.1	Zusammenfassende Bewertung - zentrale Herausforderungen.....	141
6.2	Leitziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung.....	142
6.3	Wohnungspolitische Grundsätze.....	147
6.4	Leitziel I: Innenentwicklung stärken!.....	149
6.5	Leitziel II: Wohnen in starken Quartieren!.....	165
6.6	Leitziel III: Würzburg für alle!.....	170
6.7	Leitziel IV: Handeln auf Augenhöhe! .....	188
<b>7</b>	<b>Stadtbezirksprofile.....</b>	<b>192</b>
	Altstadt.....	193
	Zellerau.....	194
	Dürrbachtal .....	195
	Grombühl .....	196
	Lindleinsmühle .....	197
	Frauenland.....	198
	Sanderau .....	199
	Heidingsfeld .....	200
	Heuchelhof.....	201
	Steinbachtal .....	202
	Versbach.....	203
	Lengfeld.....	204
	Rottenbauer .....	205



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Prozessablauf Handlungskonzept Wohnen .....	5
Abb. 2: Raum- und Siedlungsstruktur .....	8
Abb. 3: Lage und Verkehrsanbindung .....	9
Abb. 4: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen.....	14
Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	15
Abb. 6: Wohnungsmarktregion Würzburg.....	18
Abb. 7: Ein- und Auspendler.....	19
Abb. 8: Pendlersaldo 2013 .....	20
Abb. 9: Arbeitslosenzahlen.....	21
Abb. 10: Kaufkraft pro Haushalt (in Euro) .....	22
Abb. 11: Kaufkraft pro Haushalt (Index Würzburg=100) .....	23
Abb. 12: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite .....	26
Abb. 13: Baupreisindizes für Wohngebäude.....	29
Abb. 14: Mietwohnungsbestände in Würzburg .....	33
Abb. 15: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes .....	34
Abb. 16: Mietwohnungsbestände sozialorientierter Bestandshalter .....	35
Abb. 17: Leerstandsquote .....	36
Abb. 18: Wohnungsbestand der Vorkriegszeit.....	38
Abb. 19: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes .....	39
Abb. 20: Wohnungsbestand der 1950er bis 1970er Jahre .....	40
Abb. 21: Wohnungsbestand mit einer Wohnfläche von bis 40 m <sup>2</sup> .....	42
Abb. 22: Wohnungsbestand der 1950er bis 1970er Jahre .....	43
Abb. 23: Baufertigstellungen von Wohnungen in Würzburg.....	45
Abb. 24: Baufertigstellungen im Stadt-Umland-Vergleich .....	47
Abb. 25: Vergleich Angebots- und Neuvertragsmieten 2013 .....	51
Abb. 26: Angebotsmieten nach Stadtbezirken .....	52
Abb. 27: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen.....	53
Abb. 28: Kaufpreise für Eigentumswohnungen.....	55
Abb. 29: Kaufpreise für Einfamilienhäuser.....	56



Abb. 30: Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Verflechtungsraum .....	57
Abb. 31: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen.....	58
Abb. 32: Baulücken und Nachverdichtungspotenziale .....	62
Abb. 33: Rahmenplan Hubland.....	66
Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung .....	70
Abb. 35: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung .....	72
Abb. 36: Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	74
Abb. 37: Zu- und Fortzüge.....	76
Abb. 38: Wanderungen nach Quell- und Zielorten .....	77
Abb. 39: Außenwanderungen .....	80
Abb. 40: Binnenwanderungen .....	81
Abb. 41: Altersstruktur der Hauptwohnsitzbevölkerung.....	82
Abb. 42: Anteil von Kindern und Jugendlichen .....	83
Abb. 43: Anteil von Senioren und Hochbetagten .....	84
Abb. 44: Haushaltsentwicklung.....	86
Abb. 45: Haushaltsstruktur .....	87
Abb. 46: Singlehaushalte.....	88
Abb. 47: Haushalte mit Kindern .....	89
Abb. 48: Nachfrage im Mietwohnungssegment .....	90
Abb. 49: Wohnungsgröße.....	91
Abb. 50: Zahlungsbereitschaft .....	92
Abb. 51: Bevölkerungsprognose 2013 bis 2030 .....	95
Abb. 52: Veränderung der Altersstruktur 2013 bis 2030 .....	96
Abb. 53: Haushaltsprognose 2013 bis 2030 .....	98
Abb. 54: Haushaltsprognose 2013 bis 2030 .....	99
Abb. 55: Wohnungsmarktbilanz 2013 bis 2030.....	102
Abb. 56: Nachfrage nach Wohnformen für Senioren 2013.....	121
Abb. 57: Nachfrage nach Wohnformen für Senioren 2030.....	124
Abb. 58: Studierendenzahlen .....	126
Abb. 59: Aktueller Wohnstandort der Studierenden .....	128
Abb. 60: Aktuelle Wohnform der Studierenden.....	129



Abb. 61: Wohnkosten der Studierenden nach Wohnform .....	130
Abb. 62: Einkommensstruktur der Studierenden .....	130
Abb. 63: Mietpreise für WG-Zimmer .....	131
Abb. 64: Zahlungsbereitschaft bei Wohnungswechsel.....	136
Abb. 65: Innenentwicklungspotenziale (Beispiel: Heidingsfeld).....	154
Abb. 66: Innenentwicklungspotenziale (Beispiel: Zellerau) .....	156
Abb. 67: Innenentwicklungspotenziale (Beispiel: Altstadt) .....	158
Abb. 68: Potenzieller Ablauf zur Realisierung von Pilotprojekten.....	161
Abb. 69: Zielgruppen und Maßnahmen bei Zugangsschwierigkeiten.....	177

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wohnungsbaupotenziale nach Stadtbezirken.....	64
Tab. 2: Geplante Wohneinheiten nach Quartier und Segment.....	67
Tab. 3: Wanderungen nach Altersgruppen .....	78
Tab. 4: Flächenbedarfsabschätzung.....	105
Tab. 5: Obergrenzen zur Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums .....	110
Tab. 6: Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnraum .....	112
Tab. 7: Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnraum pro Jahr .....	113
Tab. 8: Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum.....	113
Tab. 9: Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum pro Jahr .....	114
Tab. 10: Bilanzierung preisgünstigen Mietwohnraums pro Jahr.....	116
Tab. 11: Bedarfsabschätzung studentischer Wohnformen.....	138

■■■ **Hintergrund und Ziel des  
Handlungskonzeptes Wohnen**

## Hintergrund und Ziel des Handlungskonzeptes Wohnen

### **Attraktiver Wohnstandort**

Die Stadt Würzburg ist das wirtschaftliche und urbane Herz Unterfrankens. Im Norden Bayerns gelegen verleihen die Lage am Main mit der Festung Marienberg und der Alten Mainbrücke sowie zahlreiche historische Gebäude und die umgebenden Weinberge Würzburg einen unverwechselbaren Charme. Darüber hinaus machen die Lage und die Anbindung die Stadt zu einem prosperierenden Wirtschaftsstandort und wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Norden des Freistaates. Auch die Tradition als Universitätsstadt mit 33.000 Studierenden und einer Vielzahl von Forschungseinrichtungen trägt zum besonderen Flair Würzburgs bei.

### **Anhaltend hohe Nachfrage**

Die Attraktivität als Ausbildung-, Arbeits- und Wohnstandort ist der entscheidende Faktor für die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den vergangenen Jahren und für die Zukunft. Das wirtschaftliche Wachstum und der Ausbau des Hochschul- und Wissenschaftsstandortes bewirken eine arbeitsplatz- und ausbildungsbezogene Zuwanderung, die eine hohe und wachsende Nachfrage auf den Wohnungsmärkten verursacht. Die wanderungsbedingte Zunahme der Haushalte wird dabei durch den kontinuierlichen Singularisierungsprozess noch verstärkt.

### **Hohe Wohnungs- marktdynamik**

Parallel zu dieser Entwicklung lag die Zahl der Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Würzburg in den letzten Jahren auf einem niedrigen Niveau. Die deutlich gestiegene Nachfrage infolge der Zunahme der Haushalte und das unzureichende Wohnungsbauniveau haben spätestens seit dem Jahr 2010 eine Marktdynamik befördert, die zu einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes führte und in steigenden Mietpreisen in nahezu allen Segmenten mündete. Dabei ist die Nachfrage räumlich betrachtet keineswegs homogen. Da es in Würzburg eine starke Präferenz der Nachfrager für innerstädtische, hochschulnahe und durch gemischte Strukturen und Angebote geprägte Quartiere gibt, potenzieren sich die Effekte in diesen Bereichen. In Ermangelung eines nachfragegerechten Angebots strahlt diese Entwicklung in der Folge auf andere Stadtbereiche und den Stadt-Umland-Raum aus.

**Wachsende Schwierigkeiten der Wohnraumversorgung**

Grundsätzlich sind von der angespannten Wohnungsmarktsituation und deren Auswirkungen alle eine Mietwohnung bewohnenden Haushalte und in verstärktem Maße zuziehende Personen betroffen. Insbesondere aber die Haushalte, die über kein oder nur ein geringes Einkommen verfügen, haben Schwierigkeiten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Mit der wachsenden Anspannung des Marktes wächst die Gruppe, die Probleme bei der Wohnraumversorgung hat, an. Parallel dazu schmilzt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand kontinuierlich ab. Um der aktuellen und der zu erwartenden zukünftigen Nachfrageentwicklung gerecht werden zu können, ist der Neubau von Wohnraum unabdingbar.

**Geringes Flächenpotenzial**

Ziel muss es deshalb sein, Rahmenbedingungen für einen stabilen Wohnungsbau zu schaffen und eine ausreichende Fluktuationsreserve sicherzustellen. Das heißt, es muss ein gutes Klima sowohl für den Wohnungsneubau als auch für die Entwicklung des Bestandes geschaffen werden. Aufgrund des kompakten Siedlungskörpers, der Topographie und zum Teil dem unmittelbaren Angrenzen der benachbarten Kommunen, artenschutz- und naturschutzrechtlichen Restriktionen sind die Potenziale neue Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen gering. Die größte Chance für die Entwicklung der Würzburger Wohnungsmärkte ist aktuell das Hubland – eine Konversionsfläche, auf der in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteil entstehen wird. Darüber hinaus machen die Konkurrenz zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Nutzungen sowie die Anforderungen an die Flächensparsamkeit die Innenentwicklung nicht nur zu einer politischen Forderung, sondern zum Wesentlichen Potenzial der zukünftigen Wohnungsmarktgestaltung.

**Fundierte Entscheidungsgrundlage**

Die Stadt Würzburg steht vor der Herausforderung, auf die veränderten gesellschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen und das damit einhergehende Erfordernis einer quantitativen und qualitativen Ausweitung des Wohnungsangebotes angemessen zu reagieren. Die Kenntnis der aktuellen Marktsituation ist dabei wesentliche Voraussetzung für eine effektive Wohnungsmarktsteuerung. Um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen im Bereich des Wohnungsmarktes offensiv begegnen zu können, beauftragte die Stadt Würzburg GEWOS mit der Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen. Ziel ist eine fundierte, verwaltungsinterne Entscheidungsgrundlage, aber auch einen Orientierungsrahmen für alle Wohnungsmarktakteure zu schaffen, um eine bedarfsgerechte Steuerung der Wohnungsmärkte zu ermöglichen.

**Marktkennntnis  
als Steuerungs-  
voraussetzung**

Mit dem Handlungskonzept Wohnen sollen folgende zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie stellt sich die aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten der Stadt Würzburg in Bezug auf das Wohnungsangebot und die -nachfrage dar?
- Welches sind die Stärken und Schwächen des Wohnstandortes? Welche Potenziale und Handlungsbedarfe gibt es?
- Wie wird sich die Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren entwickeln und welche Neubau- und Flächenbedarfe ergeben sich daraus?
- Welche Handlungsmöglichkeiten stehen der Stadt Würzburg zur Verfügung, um auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen reagieren zu können?

**Mehrstufiger Prozess** Die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Würzburg findet in einem mehrstufigen Prozess statt, der im Folgenden dargestellt wird.

**1. Wohnungs-  
marktanalyse**

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Marktes, untergliedert nach aktueller Angebots- und Nachfragesituation. Grundlage waren Daten- und Dokumentenanalysen, Begehungen der Wohngebiete und Gespräche mit lokalen Akteuren. Zu den Experten zählen Vertreter der Wohnungswirtschaft, Projektentwickler, Makler, Banken sowie Interessenvertreter wie Mieterverein und Haus & Grund. Für den Bereich der institutionellen Mietwohnungsanbieter wurde eine Datenabfrage bei Wohnungsunternehmen durchgeführt.

**Analyse des preis-  
günstigen  
Marktsegments**

Einen Schwerpunkt stellte eine zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes dar. Dazu zählte u. a. die Ermittlung des preisgünstigen Wohnraums, um beurteilen zu können, inwieweit die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen gewährleistet ist. Weiterhin wurden unter anderem die Bedarfe von Familien, Senioren und Studenten betrachtet.

**Steckbriefe  
Stadtbezirke**

Um der Heterogenität der unterschiedlichen Wohnungsteilmärkte gerecht zu werden, wurde die kleinräumige Wohnungsmarktsituation in Form von Profilen der Stadtbezirke aufbereitet.

**Abb. 1: Prozessablauf Handlungskonzept Wohnen**



**2. Wohnungsmarktprognose**

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu treffen, wurde – aufbauend auf einer Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien – eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Bilanzierung ergeben sich Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden Neubaubedarfe quantifiziert. Weiterhin fand in diesem Arbeitsschritt die Erfassung und Bewertung potenzieller Wohnbauflächen statt.

**3. Ziele und Leitlinien**

Alle gewonnenen Informationen fließen abschließend in eine Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes ein. Mit dieser Querauswertung werden die Handlungsbedarfe und Herausforderungen herausgearbeitet. Daran anschließend werden die relevanten Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und Ziele und Anforderungen formuliert.

**4. Durchführungs- und Maßnahmenkonzept**

Die Handlungsfelder werden mit entsprechenden Teilzielen unterlegt. Zur Erreichung dieser Ziele werden abschließend Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge entwickelt.

## ■■■ Hintergrund und Ziel des Handlungskonzeptes Wohnen

### **Prozessbegleitung: Lenkungskreis Wohnen...**

Ein weiteres zentrales Element des Handlungskonzeptes Wohnen war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde ein Lenkungskreis gebildet, der im Prozessverlauf dreimal tagte. Teilnehmer des Lenkungskreises waren Vertreter der städtischen Ämter sowie von Wohnungsunternehmen. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden Rahmenbedingungen des Würzburger Wohnungsmarktes und das Untersuchungsdesign vorgestellt. In der zweiten Sitzung wurden weitere Analyseergebnisse, die Befragungen und die Wohnungsmarktprognose erörtert. Schließlich wurden in der letzten Sitzung die wohnungspolitischen Ziele sowie das Handlungskonzept diskutiert.

### **...und Zukunftswerkstätten**

Neben den Sitzungen des Lenkungskreises fanden prozessbegleitend zwei zusätzliche Zukunftswerkstätten zu räumlichen bzw. thematischen Schwerpunktthemen statt. In der zweiten Sitzung des Lenkungskreises wurden dazu die Themen „Familienwohnen“ und „strategische Entwicklungsziele“ für die erste Zukunftswerkstatt und das Thema „Kooperation im Stadt-Umland-Raum“ für die zweite Zukunftswerkstatt ausgewählt.

# **1 Rahmenbedingungen der ■■■ Wohnungsmarktentwicklung**

## 1 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

### Analyse der Rahmenbedingungen

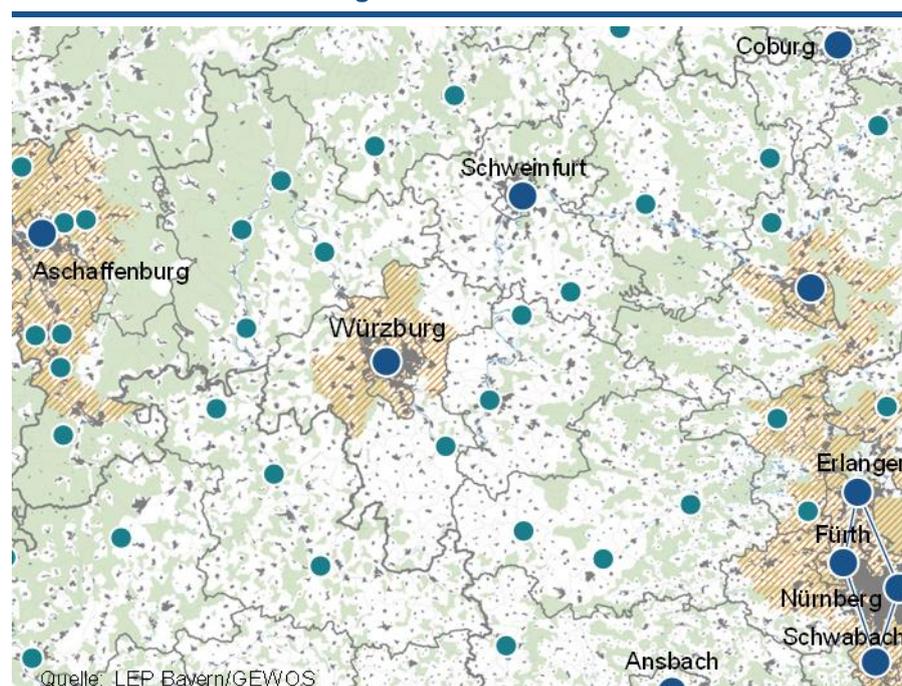
Innerhalb des ersten Kapitels werden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die aktuelle und zukünftige Entwicklung herausgestellt. Neben der wirtschaftlichen Situation nehmen dabei auch die allgemeinen Trends entscheidenden Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt.

### 1.1 Lage und Stadtstruktur

#### Zentrale Lage

Würzburg liegt im sogenannten Maindreieck zu beiden Seiten des Mains und im Nordwesten des Freistaates Bayern. Umringt von fünf Metropolregionen in einem 100 km Radius ist Würzburg das wirtschaftliche und urbane Herz Mainfrankens. Neben München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg und Ingolstadt gehört Würzburg zu den größten Städten des Freistaates. Als Oberzentrum in Unterfranken bildet die kreisfreie Stadt ein bedeutendes Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum für den direkten Verdichtungsraum und die gesamte Region. Insbesondere das ländlich geprägte Umland profitiert von den Angeboten der Frankenstadt. Sie ist Handels- und Kulturstandort sowie überregionales Tourismusziel. Darüber hinaus ist Würzburg mit drei Hochschulen bedeutendster Bildungsstandort der Region.

Abb. 2: Raum- und Siedlungsstruktur



**Sehr gute  
PKW-...**

Neben der Attraktivität der Stadt als lebendiges Zentrum und der Anziehungskraft des Hochschulstandortes befördern auch die Lage innerhalb Deutschlands, zu den großen Zentren und die damit verbundenen wirtschaftlichen Standortvorteile die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Dies wird auch durch die gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung begünstigt. Insbesondere mit den Bundesautobahnen A 3 und A 7 verfügt Würzburg über direkte Anschlüsse in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Ergänzt wird der Anschluss an das Netz der Bundesautobahnen durch die A 81 in südwestlicher Richtung. Die Bundesstraßen B 8, B 13, B 19 und B 22 queren das Stadtgebiet und ergänzen die regionale PKW-Anbindung innerhalb Unterfrankens.

**...und Bahn-  
Anbindung**

Im Personenverkehr der Bahn ist Würzburg ebenfalls ein regionaler Knotenpunkt. Im Stundentakt treffen in Würzburg die ICE-Nord-Süd-Verbindung (aus Hamburg über Hannover, Göttingen und Kassel weiter nach Nürnberg und München) sowie der Wien bzw. Budapest (über Passau Regensburg, Nürnberg sowie Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf bis Essen) mit dem Ruhrgebiet verbindende ICE aufeinander. Darüber hinaus bestehen regionale Anschlüsse in Richtung Heilbronn, Stuttgart, Schweinfurt, Bamberg, Ansbach und Erfurt.

**Abb. 3: Lage und Verkehrsanbindung**



### **ÖPNV-Netz**

Der Nahverkehr in Würzburg wird innerhalb des Verkehrsverbundes Mainfranken durch die kommunale Würzburger Versorgungs- und Verkehrs GmbH bereitgestellt. Kern der innerstädtischen ÖPNV-Erschließung sind fünf Straßenbahnlinien, die in der Altstadt kreuzend Würzburg in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung erschließen. Der weitere Ausbau des Straßenbahnnetzes, wie beispielsweise in den neuen Stadtteil Hubland, ist angedacht. Die Versorgung in der Fläche, die aktuell nicht durch die Straßenbahn erfolgen kann, übernehmen zahlreiche Stadt- und Regionalbuslinien. Hauptknotenpunkt ist der Busbahnhof am Hauptbahnhof im Norden der Altstadt.

### **Main und Weinberge als prägende Elemente**

Würzburg ist geprägt durch den die Stadt durchfließenden Main und die von den Weinbergen bestimmte Landschaft. Die Mainfrankenstadt gehört zum Fränkischen Weinland, gelegen im „magischen Dreieck“, das der Main zwischen Spessart, Rhön und Steigerwald bildet. Das milde Klima begünstigt den Weinanbau, zahlreiche Weinfeste und Weinlokale zeugen von einer langen Tradition des Weinstandortes. Größere Waldgebiete und Ackerflächen befinden sich zudem vor allem im Südwesten und im Norden des Würzburger Stadtgebietes.

### **Bauliche Stadt- und Siedlungsstruktur...**

Würzburg ist in 13 Stadtbezirke gegliedert. Diese waren vor der Eingemeindung zum Teil eigenständige Städte und Gemeinden. Die Altstadt bildet den historischen Kern und mit den zahlreichen Kultur-, Einkaufs- und Freizeitangeboten den Identitäts- und Knotenpunkt der Stadt. Im Zweiten Weltkrieg wurde die historische gewachsene Stadtstruktur und damit ein großer Teil des Wohnungsbestandes zerstört, besonders die Innenstadt musste einen Verlust von 90 % der Gebäude verzeichnen. Dennoch ist vielerorts der ursprüngliche ortsbildprägende Charakter zu erkennen. An die Altstadt nach außen anschließend sind die stärker von gründerzeitlichen Strukturen geprägten Stadtbezirke, die ebenfalls besonders beliebt bei Studenten und Mitarbeitern der Hochschulen und angeschlossenen Einrichtungen sind, Frauenland, Sanderau und Grombühl sowie Zellerau zu finden. Nach Norden bzw. Süden schließen sich Lindleinsmühle und Heuchelhof, zwei in den 1960er und 1970er Jahren errichtete und vor allem durch ihre Großwohnsiedlungen geprägte Stadtbezirke, an. Dürrbachtal und Versbach im Norden, Steinbachtal im Westen, Lengfeld im Osten und Rottenbauer im Süden sind ehemals eigenständige Orte, deren ursprüngliche Dorfkerne heute noch erkennbar sind. Diese Stadtbezirke wurden in den 1970er Jahren nach Würzburg eingemeindet und sind überwiegend rinfamilienhausgeprägt.

**...sowie städtebauliche Besonderheiten**

Trotz der nahezu flächendeckenden Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und dank zahlreicher Wiederaufbaumaßnahmen verfügt Würzburg über architektonisch bedeutende Bauwerke, die der Stadt ihr historisches Flair verleihen. Besonders Barock-Bauten prägen die Stadt. Berühmte Künstler wie Tilman Riemenschneider, Balthasar Neumann und Giovanni Battista Tiepolo haben mit ihren Werken dazu beigetragen. Mit der Residenz aus dem 17. Jahrhundert ist Würzburg im Besitz eines der bedeutendsten Schlösser Europas, welches UNESCO-Weltkulturerbes-Status hat. Der Hofgarten der Residenz gilt zudem als besonders attraktives Gartenkunstwerk. Die Festung Marienberg oberhalb Würzburgs ist ein eindrucksvolles Baudenkmal, dessen älteste Bestandteile mit der Marienkirche bis ins Jahr 706 zurückreichen. Das Kapuzinerkloster Käppele, eine barocke Wallfahrtskirche, der romanische Kiliansdom, eine römisch-katholische Kirche und eine Vielzahl weiterer Kirchen und Klöster prägen das Stadtbild ebenso wie die besonders die Innenstadt dominierenden 1950er-Jahre-Bauten des Wiederaufbaus, die sich in bunten Farbfacetten auf dem weitgehend historischen Stadtgrundriss zu einem harmonischen Stadtbild zusammenfügen.

**Kultur- und Bildungsangebot**

Traditionell ist die Stadt durch die Hochschulen geprägt: über das gesamte Stadtgebiet verteilt befinden sich Universitätsgebäude; Universitätsklinikum und Julius-Maximilians-Universität sind neben der Stadt Würzburg die größten Arbeitgeber der Region und nicht zuletzt sind es die Studierenden, die mit einem Anteil von ca. 27 % der Gesamtbevölkerung den Charakter der Mainfrankenstadt gestalten. Mit der bereits im Jahr 1402 erstmals und 1582 neugegründeten Julius-Maximilians-Universität beheimatet die Stadt Würzburg eine der ältesten Universitäten Deutschlands und die älteste Universität Bayerns. Die Institute der einzelnen Fakultäten verteilen sich dabei über das gesamte Stadtgebiet. Mit der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt verfügt die Stadt zusätzlich über eine der beiden Abteilungen der drittgrößten Fachhochschule Bayerns. Die 1804 gegründete Hochschule für Musik ist die älteste Musikausbildungsstätte Deutschlands.

Eine der wichtigsten Kultureinrichtungen der Stadt ist das Mainfranken Theater, ein Dreispartentheater mit den Bereichen Musik, Schauspiel und Tanz. Mit dem Kulturquartier am Alten Hafen besitzt die Stadt ein Kunst-, Kultur- und Kreativzentrum mit vielfältigem Angebot. Der Kulturspeicher, ein ehemaliger Getreidespeicher, beherbergt das Museum im Kulturspeicher, das Theater tanzSpeicher so-

wie eine Tanzwerkstatt. Einmal jährlich findet am Alten Hafen das Kulturfestival „Hafensommer“ statt. Das Mainfränkische Museum beherbergt mit der größten Riemenschneidersammlung der Welt eine der bedeutenden Kunstsammlungen Bayerns. Darüber hinaus ist Würzburg für zahlreiche weitere Feste und kulturelle Veranstaltungen bekannt, darunter z. B. das Mozartfest, die Würzburger Bachtage, das Jazz-Festival, das Straßenmusikfestival sowie zahlreiche Volks- und Weinfeste.

## 1.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

### Wirtschafts- und Sozialstruktur

Eine Komponente zur Charakterisierung des Wohnungsmarktes stellen Wirtschafts- und Sozialstrukturdaten dar. Wichtige Indikatoren sind die Beschäftigungsentwicklung, die Arbeitslosenquote, die Kaufkraft sowie die Einschätzungen von Würzburger Unternehmen, die im Rahmen einer Befragung<sup>1</sup> erfasst wurden.

### Charakterisierung des Wirtschaftsstandortes

Der Wirtschaftsstandort Würzburg wird von den Unternehmen überwiegend positiv charakterisiert. Dabei werden vor allem der Universitäts- und Wissenschaftsstandort, Kultur, Tourismus und das Handwerk hervorgehoben. Auch die zentrale Lage und die damit verbundene gute Anbindung, die Überschaubarkeit und die kompakte Struktur sowie eine konservative und wertorientierte Haltung können als positive Attribute verstanden werden. Demgegenüber wird die geringe Zahl an industriellen Arbeitsplätzen und eine unzureichende Nutzung des großen Potenzials als nachteilig bewertet. Dazu passen auch die bemängelte geringe Veränderungsbereitschaft und Innovationskraft, die trotz der Universität und Hochschulen und einer Vielzahl von Forschungseinrichtungen nach Meinung einiger Unternehmen zu wenig ausgeprägt sind. Darüber hinaus gilt die Stadt Würzburg bei den Unternehmen als bürokratisch und kompliziert.

### Hohe Zufriedenheit mit dem Wirtschaftsstandort

Allerdings kann man die negativen Attribute als Hinweise und nicht als negatives Image bzw. grundsätzliches Hemmnis für die wirtschaftliche Entwicklung verstehen. Die große Mehrzahl (82 %) der Unternehmen ist zufrieden oder sehr zufrieden mit dem Wirtschaftsstandort Würzburg. Als positive Standortfaktoren werden vor allem die Lage und Attraktivität der Stadt, der Freizeitwert und die Lebens-

<sup>1</sup> An der Unternehmensbefragung nahmen insgesamt 75 Unternehmen teil. Die Unternehmen sind überwiegend im tertiären Sektor beheimatet (88 %). Die Unternehmensgröße liegt zwischen einem und 5.600 Mitarbeitern, der Durchschnitt bei 305 Beschäftigten.

qualität, medizinische Versorgung sowie Angebote an Fach- und Arbeitskräften und Aus- und Weiterbildungsangebote benannt. Während die große Mehrzahl der befragten Unternehmen mit dem Wirtschaftsstandort Würzburg insgesamt zufrieden ist, sind negative Tendenzen bei der Wirtschaftsfreundlichkeit der Stadt zu erkennen. Dies gilt auch im Zusammenhang mit einem nach Meinung der Akteure zu hohen Maß an behördlichen Auslagen. Ähnliches gilt für die Preise für Büro- und Gewerbeflächen.

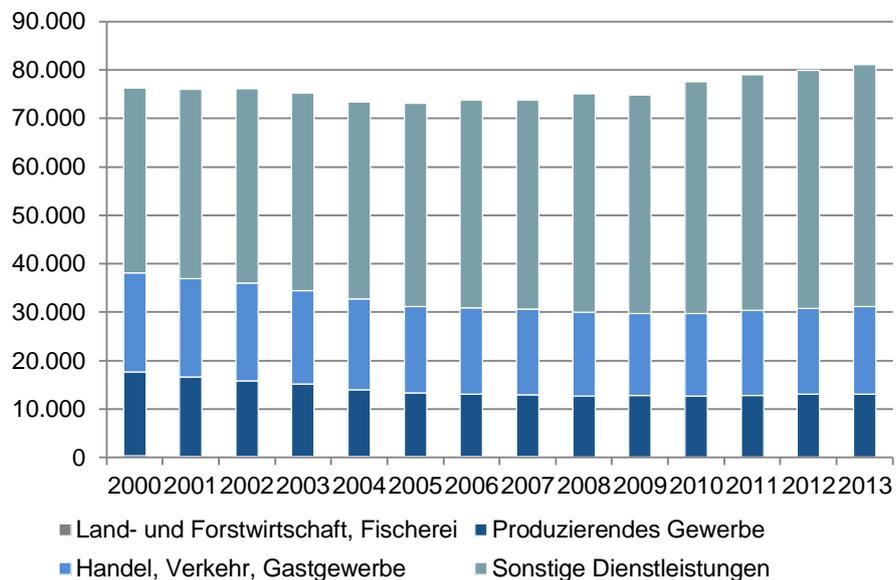
**Wirtschaftsstruktur:  
Dienstleistungssektor  
dominiert**

Wirtschaftsstrukturell ist der Dienstleistungsbereich von besonders hoher Bedeutung. Fast 84 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Würzburg sind im tertiären Sektor tätig. Größter Teilbereich des Dienstleistungssektors ist das Gesundheits- und Sozialwesen mit insgesamt 17.000 Arbeitnehmern, ein großer Teil davon an Krankenhäusern und Kliniken der Stadt wie dem Universitätsklinikum Würzburg (ca. 6.200 Beschäftigte), der Rotkreuzklinik (ca. 2.000 Beschäftigte), der Stiftung Julius Spital (ca. 1.300 Beschäftigte) und der Missonsärztlichen Klinik (ca. 1.000 Beschäftigte). Von großer Bedeutung sind darüber hinaus der Handel (12.200), Erziehung und Unterricht (6.200) und der öffentliche Sektor. Zu den bedeutendsten Arbeitgebern im tertiären Sektor zählen neben der Universitätsklinik, die Julius-Maximilian Universität mit 4.200 Beschäftigten, die Stadt Würzburg (2.900 Beschäftigte), Sparkassen Mainfranken (ca. 1.800 Beschäftigte) und die Flyer Alarm Gruppe (ca. 1.500 Beschäftigte).

**Deutliche Zuwachs  
im tertiären Sektor**

Seit dem Jahr 2005 – in dem bedeutende Arbeitsmarktreformen stattfanden – entstanden in Würzburg ca. 8.200 neue Beschäftigungsverhältnisse in diesem Sektor, was einem Zuwachs von knapp 14 % bis zum Jahr 2013 entspricht. Allein innerhalb der letzten fünf Jahre (2009 bis 2013) lag der Anstieg in diesem Bereich bei ca. 6.000 Arbeitsplätzen bzw. 10 %. Die größten absoluten Zuwächse gab es im Gesundheits- und Sozialwesen (+1.600 Beschäftigte) und bei freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+1.200 Beschäftigte). Hohe Wachstumsraten hatten darüber hinaus der Bereich Verkehr und Lagerei mit einem Anstieg von 18 % bzw. 400 Arbeitsplätzen, das Gastgewerbe mit 17 % bzw. 400 Arbeitsplätzen und der Bereich Erziehung und Unterricht mit 17 % bzw. 900 Arbeitsplätzen.

**Abb. 4: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen**



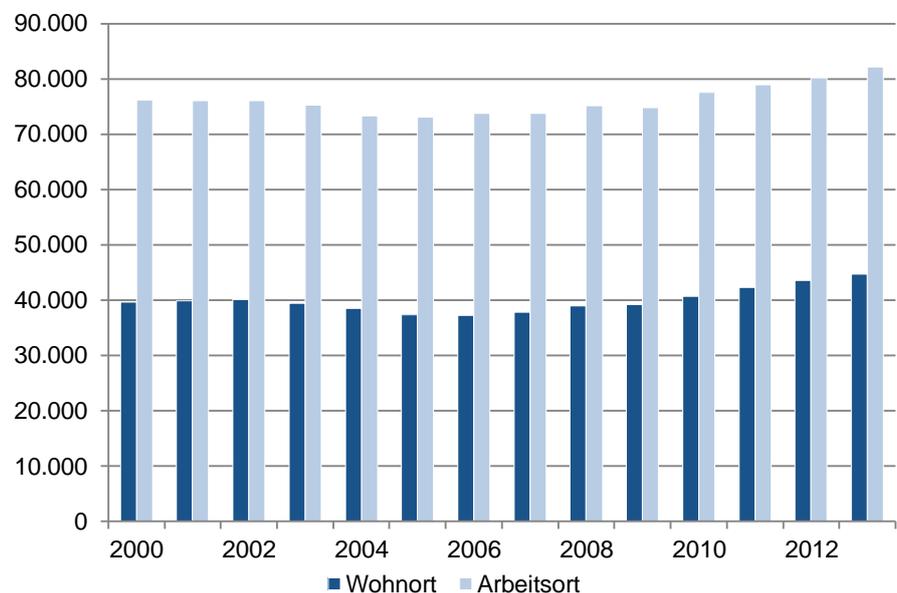
Quelle: BayLfStaD

**Sinkende Bedeutung des sekundären Sektors**

Im sekundären Sektor (produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe) sind ca. 16 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig. Zu den wichtigsten Unternehmen in diesem Bereich zählen Brose Fahrzeugteile GmbH & Co. KG mit 1.800 Beschäftigten, einem Automobilzulieferer, und König & Bauer mit ca. 1.700 Beschäftigten, einem Maschinenbauer, sowie die Würzburger Versorgungs- und Verkehrs GmbH mit 1.400 Beschäftigten. Darüber hinaus sind ca. 2.100 Personen im Baugewerbe tätig.

Seit Beginn des Jahrtausends ist die Beschäftigungswirkung des Industriesektors in Würzburg deutlich zurückgegangen. Während im Jahr 2000 noch ca. 17.400 Personen in diesen Branchen beschäftigt waren, sind es im Jahr 2013 noch etwa 12.900. Das entspricht einem Rückgang von ca. 26 %. In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Situation leicht stabilisiert, sodass ein Zuwachs von ca. 2 % verzeichnet werden konnte. Dieser bezieht sich allerdings vor allem auf den Bereich Energie- und Wasserversorgung (+23 %) und das Baugewerbe (+5 %). Die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe ist weiter rückläufig (-2 %). Der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Bergbau) ist in Würzburg von untergeordneter Bedeutung.

**Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Zuwachs der Beschäftigten am Arbeitsplatz**

Im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland ist auch in Würzburg seit 2005 ein kontinuierlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu beobachten. Eine leichte Stagnation infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise kann nur für das Jahr 2009 beobachtet werden, was für eine robuste Wirtschaftsstruktur spricht. Insgesamt sind am Arbeitsplatz Würzburg 82.200 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Gegenüber dem Jahr 2005 entspricht dies einem Anstieg von 9.100 Arbeitsplätzen bzw. 12 %. Allein innerhalb der letzten fünf Jahre lag der Anstieg bei 7.400 Beschäftigten bzw. 10 %.

**Stabile Beschäftigungsquote**

Am Wohnort Würzburg gibt es insgesamt 44.783 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Das entspricht 46 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren. Zu beachten ist, dass in den Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten keine Selbstständigen, geringfügig entlohnten Beschäftigten und Beamten erfasst sind. Darüber hinaus trägt der hohe Anteil von Studierenden an der Bevölkerung dazu bei, dass die Beschäftigungsquote vergleichsweise niedrig ausfällt. Gegenüber dem Jahr 2005 ist ein vergleichsweise deutlicher Anstieg der Beschäftigten am Wohnort von etwa 7.300 Personen zu beobachten, was einem Anstieg von fast 20 % entspricht. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei etwa 14 %, das entspricht etwa 5.500 Beschäftigten mehr am Wohnort Würzburg als

noch 2009. Trotz des deutlichen Beschäftigungsanstiegs bleibt der Anteil der Beschäftigten an den 18- bis 65-Jährigen in dieser Zeit auf dem gleichen Niveau. Ursächlich ist der überwiegend durch Studenten getragene Anstieg der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter.

**Steigende Bedeutung des geringfügig entlohnten Sektors**

Neben den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen ist der geringfügig entlohnte Sektor von steigender Bedeutung. Seit 2005 ist deren Anzahl am Arbeitsort um 25 % – und damit deutlich stärker als die reguläre sozialversicherungspflichtige Beschäftigung – gestiegen. Heute gibt es 20.200 geringfügig entlohnte Arbeitsplätze in Würzburg, mehr als zwei Drittel davon als ausschließliche Beschäftigung. Am Wohnort Würzburg waren es im Jahr 2013 14.000 geringfügig entlohnte Beschäftigte, was immerhin 15 % der Beschäftigungsverhältnisse insgesamt entspricht. Etwas mehr als die Hälfte dieser Arbeitsplätze werden im Hauptberuf ausgeübt.

**Wachsender Personal- und Fachkräftebedarf am Standort**

Die Angaben der Würzburger Unternehmen unterstreichen das Bild der positiven Beschäftigungsentwicklung. Etwa 50 % gaben an, dass sich der Personalbedarf in den letzten Jahren deutlich erhöht hat, bei weiteren 40 % ist dieser in etwa gleich geblieben. Lediglich 10 % der Unternehmer beschäftigten weniger Mitarbeiter als noch vor drei Jahren. Auch für die zukünftige Entwicklung erwarten die Unternehmen eine positive Entwicklung. Von den Unternehmen, die konkrete betriebliche Veränderungen vorsehen, wollen fast zwei Drittel zusätzliches Personal einstellen.

**Schwerer werdende Personalbeschaffung**

Aktuell trifft der Personalbedarf noch auf ein gutes Angebot. Deutlich unter 20 % der Unternehmen gaben an, dass sich die aktuelle Situation bei ungelerten Arbeitskräften, Auszubildenden und Hochschulabsolventen negativ oder sehr negativ darstellt. Lediglich bei hochqualifizierten Arbeitskräften bzw. Facharbeitern sind bereits heute größere Anstrengungen notwendig, um den Personalbedarf zu decken. Für die zukünftige Arbeitskräftebeschaffung wird ein gemischtes Bild gezeichnet. Für ungelerte Arbeitnehmer (67 %) und Hochschulabsolventen (63 %) wird auch zukünftig nicht mit größeren Problemen gerechnet. Anders sind die Erwartungen bei Auszubildenden. Bereits heute gibt es eine große Zahl von unbesetzten Lehrstellen. Daher gaben 78 % der Unternehmen an, zukünftig größere Probleme bei der Suche nach Auszubildenden zu haben. Auch für hochqualifiziertes Personal erwarten 80 % der Unternehmen eine eher ungünstige Entwicklung von Personal und Bedarf.

**Region Unterfranken  
als wichtiger Wirtschaftsstandort**

Für die Bewertung des Wohnungsmarktes kann der Wirtschaftsstandort Würzburg nicht isoliert betrachtet werden. So gehört die gesamte Region Unterfranken zu den wirtschaftsstärksten Standorten Bayerns und darüber hinaus. Wichtige Arbeitgeber der Region wie S. Oliver, Bosch, Winora, Frisenuis, Schaeffler, DPD und ZF Friedrichshafen haben eine große Ausstrahlung. Die Region Unterfranken bietet sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze für 485.000 Menschen. Nur ein geringer Teil dieser Beschäftigten hat ihren Wohnstandort auch am Arbeitsort. Junge hochqualifizierte Arbeitnehmer bevorzugen eher urbane Wohnstandorte und pendeln zur Arbeit in das Umland bzw. die Region. Auf der anderen Seite entscheiden sich viele Menschen aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung, der Lebensqualität oder der Verwurzelung im nahen Umland der Oberzentren zu wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln.

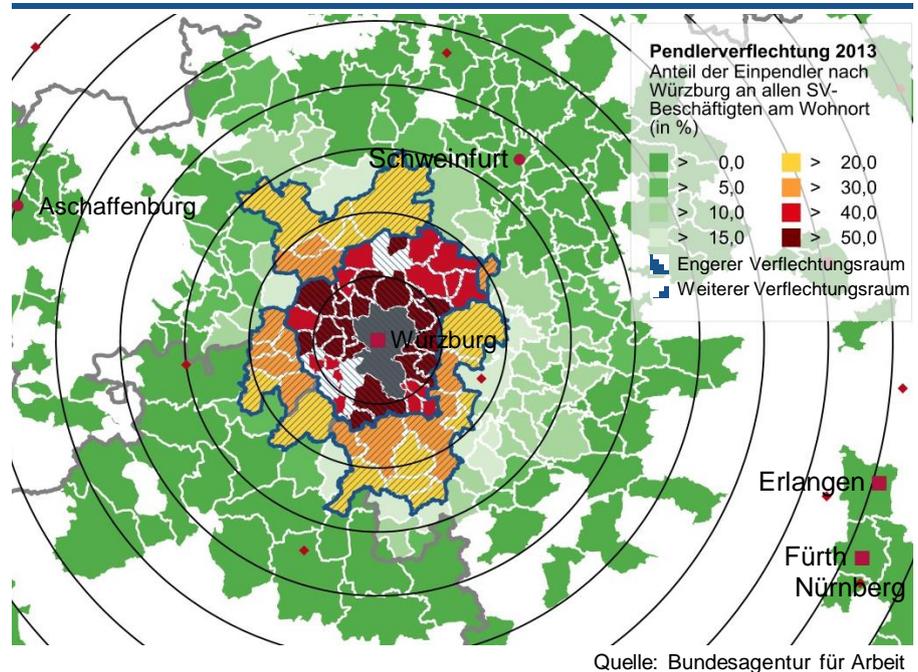
**Wohnungsmarkt-  
region Würzburg**

Die Bedeutung des Wohnstandortes „Umland“ für den Würzburger Arbeitsmarkt illustriert Abbildung 6. Diese stellt den Anteil der nach Würzburg Einpendelnden an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort dar. Deutlich wird dabei, dass aus den umliegenden Städten und Gemeinden – wie beispielsweise Gerbrunn (60 %) Estenfeld (57 %), Erlabrunn (57 %), Höchberg (56 %), Randersacker (56 %), Margetshöchheim (56 %) und Veitshöchheim (54 %) – täglich annähernd 60 % der Beschäftigten nach Würzburg einpendeln. Bei insgesamt 33 Kommunen liegt dieser Anteil bei 40 % und mehr (engerer Verflechtungsraum). Bei weiteren 26 Städten und Gemeinden pendeln 20 % oder mehr der Beschäftigten am Wohnort zur Arbeit nach Würzburg ein (äußerer Verflechtungsraum).

**127.000 Beschäftigte  
in der Wohnungsmarkt-  
region**

Insgesamt gibt es in der Wohnungsmarktregion Würzburg ca. 127.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, davon 46.000 im Umland. Damit hat das Umland für Würzburg nicht nur die Bedeutung als Wohnstandort, sondern ist selbst wichtiger Wirtschaftsstandort der Region, für den Würzburg als attraktiver Wohnstandort dienen kann. Die Beschäftigungsentwicklung in den Verflechtungsräumen blieb dabei insgesamt nur leicht hinter der Kernstadt Würzburg zurück (+9 % Beschäftigte). Allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen dem engeren und dem weiteren Verflechtungsraum. Letzterer bleibt mit einem Beschäftigungszuwachs von 6 % deutlich hinter dem direkten Stadt-Umland-Raum Würzburgs (11 %) zurück, welcher damit dynamischer wächst als die Universitätsstadt selbst.

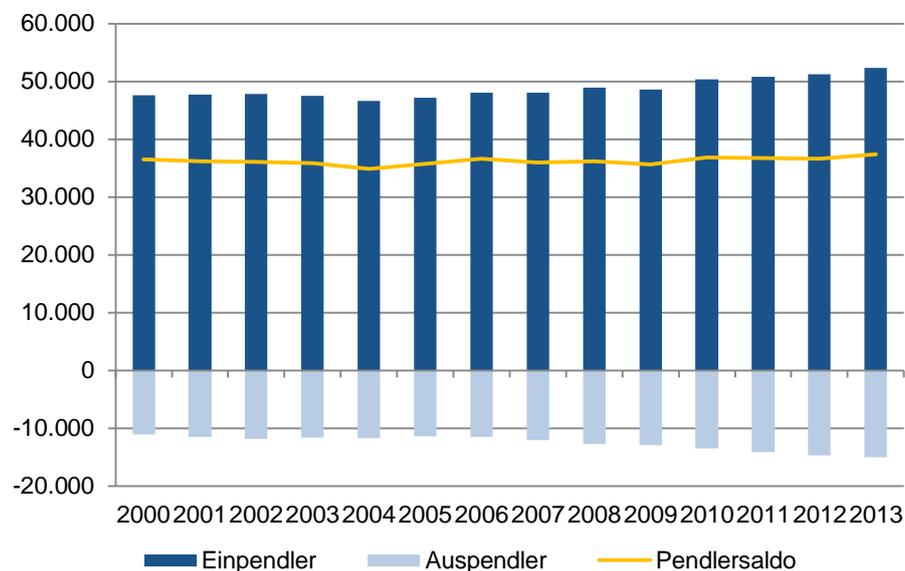
**Abb. 6: Wohnungsmarktregion Würzburg**



**Flächenverfügbarkeit** Eine wachsende Rolle wird der Stadt-Umland-Raum von Würzburg zukünftig im Bereich der gewerblichen Flächenentwicklung und möglicherweise auch als Wohnstandort spielen müssen und können. Angesichts begrenzter Flächenressourcen, baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Restriktionen, der Topographie und einer Konkurrenz zwischen Wohnen und Arbeiten werden neue Lösungen benötigt. In Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Würzburg ist das Bild überwiegend positiv. Einzig bei Flächenverfügbarkeit und Flächenerweiterung geben 61 % der Unternehmen eine negative bzw. sehr negative Bewertung ab.

**Positiver Pendlersaldo** Mit der Bedeutung Würzburgs als Arbeits- und Wirtschaftsstandort und der positiven Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort geht eine Zunahme der Pendlerbewegungen einher. Während 2005 täglich noch 47.150 Personen nach Würzburg einpendelten, waren es 2013 fast 52.380 Personen (vgl. Abb. 7). Das entspricht einer Zunahme von ca. 11 %. Demgegenüber ist die Zahl der Auspendler – von 11.410 im Jahr 2009 auf 14.970 Personen – in absoluten Zahlen weniger stark, relativ aber deutlich dynamischer (+31 %) gewachsen. Der Einpendlerüberschuss hat sich damit in den letzten Jahren noch vergrößert. Heute pendeln 37.410 Personen mehr nach Würzburg zur Arbeit ein als in umgekehrter Richtung.

**Abb. 7: Ein- und Auspendler**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Hohes Verkehrsaufkommen**

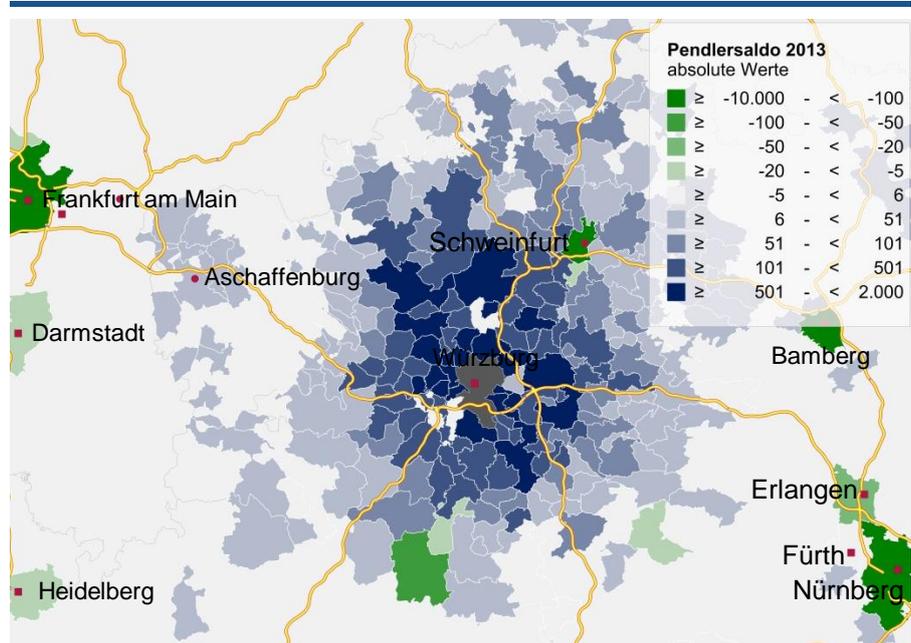
Deutlich wird auch, dass mehr als ein Drittel der in Würzburg wohnenden Beschäftigten zur Arbeit in eine andere Stadt oder Gemeinde auspendeln. Dem gegenüber sind rund 64 % der in Würzburg Beschäftigten Einpendler aus anderen Kommunen. Das bedeutet, dass nur rund 36 % der in Würzburg lebenden Beschäftigten auch in Würzburg arbeiten. Dies zeigt die hohe Bedeutung einer guten Anbindung für PKW und mit dem ÖPNV, macht aber auch die Bedeutung des ruhenden Verkehrs für Arbeitsverkehre deutlich. Andererseits kann eine gute Anbindung, deren weiterer Ausbau und eine Fahrtaktverdichtung ein noch stärkeres Pendleraufkommen fördern.

**Täglich 52.380 Ein-...**

Die engsten Pendlerverflechtungen (absolut) Würzburgs bestehen mit dem direkten Umland<sup>2</sup>. Aus den 13 Kommunen pendeln täglich 13.010 Personen nach Würzburg ein. Das entspricht 25 % aller Einpendler. Aus dem engeren Verflechtungsraum sind es insgesamt 23.120 Personen bzw. 44 % der Einpendler. Weitere 9.730 Einpendler haben ihren Wohnort im äußeren Verflechtungsraum. Damit kommen 63 % der Einpendler aus der Wohnungsmarktregion Würzburg. Die Städte und Gemeinden mit dem höchsten Einpendleraufkommen nach Würzburg außerhalb der Wohnungsmarktregion sind Kitzingen (1.270), Schweinfurt (620), Volkach (470), Werneck (430) und Gemünden am Main (410).

<sup>2</sup> Direkt angrenzende Kommunen: Eibelstadt, Estenfeld, Gerbrunn, Güntersleben Höchberg, Margetshöchheim, Randersacker, Reichenberg, Rimpar, Rottendorf, Veitshöchheim, Winterhausen, Zell am Main

**Abb. 8: Pendlersaldo 2013**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**...und 14.970 Auspendler**

Bei den in Würzburg Wohnenden, die zur Arbeit in eine andere Stadt oder Gemeinde auspendeln, ist der Stadt-Umland-Raum von geringerer Bedeutung. In den engeren (4.820 Personen) und den weiteren Verflechtungsraum (1.350 Personen) pendeln lediglich 41 % der Auspendler. Die wichtigsten Auspendlerziele in diese beiden Räume sind Rottendorf (990) mit S.Oliver, Veitshöchheim (680), Höchberg (420), Giebelstadt (410) und Waldbüttelbrunn (340). Die wichtigsten Pendlerziele außerhalb des Verflechtungsbereichs sind Schweinfurt (790), Kitzingen (520) sowie die großen Arbeitsmarktzentren München (510), Nürnberg (510) und Frankfurt am Main (340).

**Chance und Risiko zugleich**

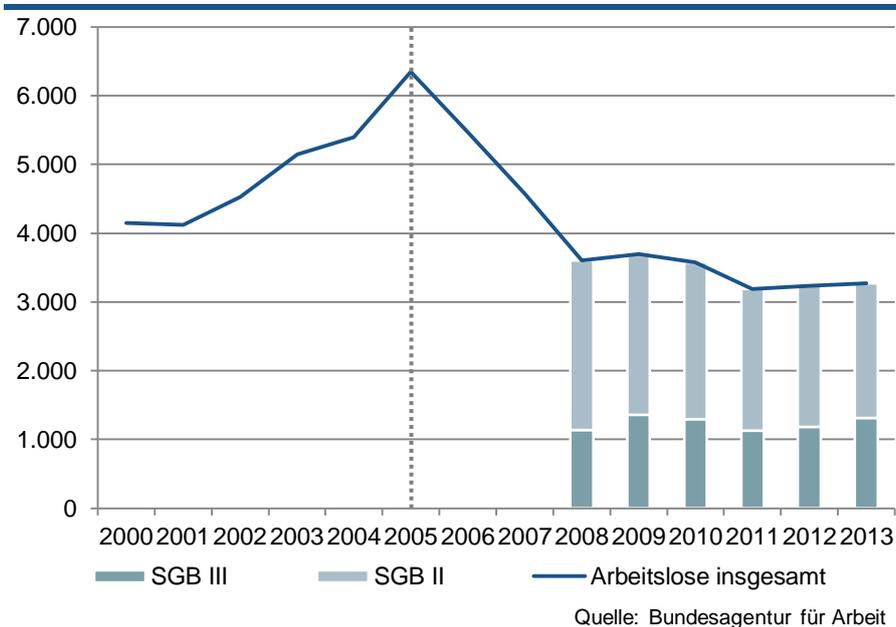
Das hohe Ein- und Auspendleraufkommen ist auch für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung von besonderem Interesse. So kommen Personen, die beruflich an Würzburg gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt oder Gemeinde haben, als potenzielle Zuzügler in Betracht, sofern die aktuelle Lebenssituation oder das Wohnungsangebot dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem die Pendler aus würzburgfernen Räumen. Auf der anderen Seite besteht bei Auspendlern in der Familiengründungsphase das Risiko eines Umzugs an den Arbeitsort. Hohe Miet- und Kaufpreise in Würzburg, die Möglichkeit Wohneigentum zu erwerben und im Einfamilienhaus zu wohnen sowie das Interesse an einem familien-

freundlichen Wohnstandort in der Peripherie lassen einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden. Aufgrund der vergleichsweise kurzen Wege und der aktuellen Preisentwicklung für Benzin sowie der guten ÖPNV-Anbindung sind die Fahrten als Hinderungsgrund derzeit eher von untergeordneter Bedeutung.

### Rückläufige Arbeitslosenzahlen

Die positive konjunkturelle Entwicklung und die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Würzburg haben zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen geführt. Seit den 1990er Jahren war in Würzburg – analog zur gesamtdeutschen Entwicklung – ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Mit den umfangreichen Arbeitsmarktreformen wie den Gesetzen für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz I bis IV), welche schrittweise bis zum 01.05.2005 in Kraft traten, war ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen verbunden. Neben statistischen Veränderungen ist dies vor allem auf die Stärkung der Konkurrenzfähigkeit zurückzuführen, die einen langfristigen Rückgang der Arbeitslosenzahlen beförderte.

**Abb. 9: Arbeitslosenzahlen**



### 2005 bis 2013:

2005 gab es in Würzburg 6.350 Arbeitslose (vgl. Abb. 9). Das entspricht einer Arbeitslosenquote von etwa 9,5 %. Bis 2008 war ein Rückgang auf ca. 3.600 Personen zu verzeichnen, was einer Quote von 5,5 % entspricht. Bis 2010 blieb die Zahl der gemeldeten Personen im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise weitgehend stabil. Im

Jahr 2013 lag die Arbeitslosenzahl bei 3.270 Personen und einer Quote von 4,7 % (Freistaat Bayern: 3,6 %). Davon beziehen 1.320 Personen Arbeitslosengeld I und 1.960 Arbeitslosengeld II. Die größte Teilgruppe der Arbeitslosen sind Menschen der Generation 50+ (50- bis 65-Jährige). Deren Anteil an allen Würzburger Arbeitslosen beträgt ca. ein Drittel. Die Jugendarbeitslosigkeit (15- bis 25-Jährige) ist mit einem Anteil von 7,3 % an allen Arbeitslosen sehr gering.

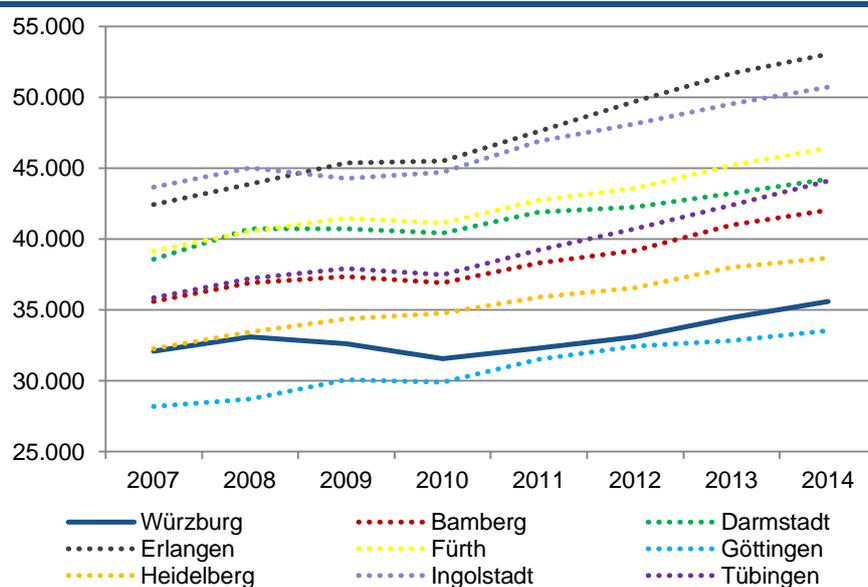
**Kleinräumig deutliche Unterschiede**

Auf gesamtstädtischer Ebene liegt der Anteil der Arbeitslosen an den Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren bei etwa 3,8 %. Kleinräumig betrachtet gibt es allerdings Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes. In den stark durch Wohneigentum oder Studenten geprägten Stadtbezirken wie Altstadt, Frauenland, Sanderau, Steinbachtal, Versbach und Rottenbauer liegt der Anteil bei 2,0 bis 2,7 %. Demgegenüber sind es in den Stadtbezirken Heuchelhof und Zellerau, bis zu 6,9 %. Allerdings bewegen sich die Zahlen auf einem vergleichsweise moderaten Niveau.

**Indikator Kaufkraft**

Ein weiterer Indikator für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Kaufkraft je Haushalt. Diese misst das verfügbare Einkommen privater Haushalte. Eine hohe Kaufkraft ermöglicht es den Haushalten, sich Wohnwünsche zu erfüllen und Wohneigentum zu bilden. Weiterhin gibt die Kaufkraft einen Hinweis auf die Erfolgsaussichten von Investitionen in den Wohnungsbestand oder in den -neubau.

**Abb. 10: Kaufkraft pro Haushalt (in Euro)**

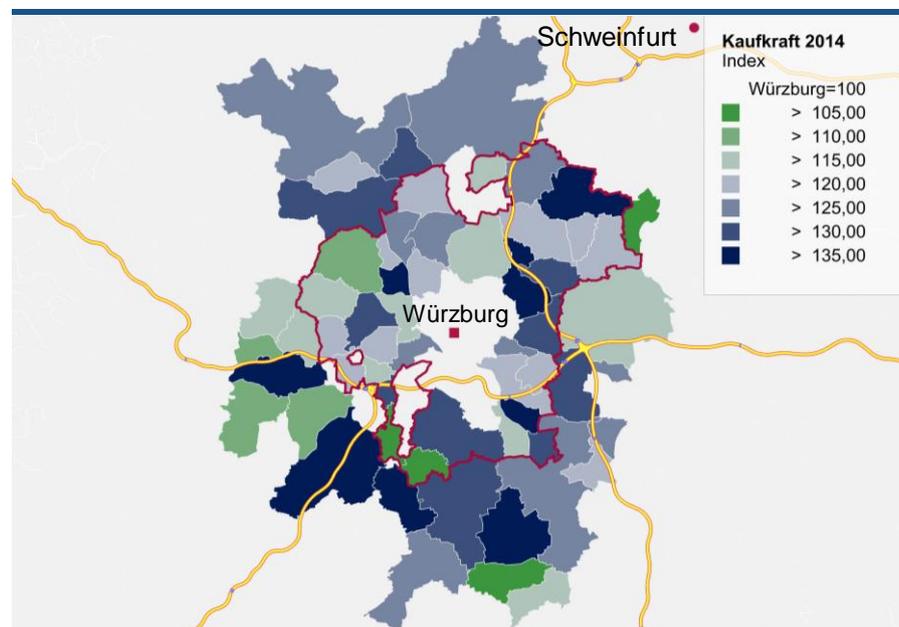


Quelle: GfK

**Unterdurchschnittliche Kaufkraft**

Im Jahr 2014 lag die Kaufkraft in Würzburg bei 35.613 Euro pro Haushalt. Das entspricht einem Index von 82,3 (Deutschland=100) und liegt damit auch deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Würzburg insgesamt (111,9) und des Freistaats Bayern (112,7). Betrachtet man die Wohnungsmarktregion (vgl. Abb. 11), wird deutlich, dass die Kaufkraft ausnahmslos höher als in Würzburg ist. Ursächlich ist zum einen der hohe Anteil von Studierenden, die ein vergleichsweise niedriges Einkommen vorweisen können sowie die geringere durchschnittliche Haushaltsgröße in Würzburg. Darüber hinaus ziehen auch weiterhin gut verdienende Haushalte in den Stadt-Umland-Raum, um Wohneigentum zu erwerben, was in Würzburg schwieriger und nur zu deutlich höheren Kosten möglich ist. Haushalte mit niedrigen Einkommen ohne Wohneigentum wohnen dagegen eher in Würzburg. Jedoch ist die niedrige Kaufkraft nicht ausschließlich auf den hohen Anteil von Studierenden und die Haushaltsgröße zurückzuführen. In vergleichbaren Universitätsstädten (vgl. Abb. 10) liegt die Kaufkraft zum Teil sehr deutlich über Würzburg.

**Abb. 11: Kaufkraft pro Haushalt (Index Würzburg=100)**



Quelle: GfK

### 1.3 Trends auf den Wohnungsmärkten

#### Trends und Herausforderungen

Die Metropolregionen, Ballungszentren, Groß- und Universitätsstädte – und somit auch die Stadt Würzburg – müssen sich bereits seit einigen Jahren neuen Herausforderungen stellen, deren Entwicklung sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Die Würzburger Wohnungsmärkte werden dabei maßgeblich von einer Reihe übergeordneter und bundesweit ablaufender Trends und Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Dazu zählen insbesondere:

1. Renaissance der (Innen-)Städte
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
8. Flüchtlingsunterbringung

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese Entwicklungen sowie der Bezug zur Situation in Würzburg näher erläutert werden.

#### Renaissance der (Innen-)Städte

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein maßgeblicher Trend zur Suburbanisierung zu beobachten. Das in der Vergangenheit bestehende Wanderungsmuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie großer Zentren oder deren Umland ausgewichen sind, verliert an Bedeutung. Die Anzahl der Haushalte, die sich für innerstädtisches Wohnen entscheiden, hat zugenommen und auch Familien gewinnen als Nachfragende zentraler Standorte an Bedeutung. Die Ursachen liegen vor allem in gesellschaftlichen Veränderungen, wobei der Wegfall von Anreizen zur Suburbanisierung eine Rolle spielt. Durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten bietet innenstadtnahes Wohnen eine Vielzahl an Qualitäten: zentrales Wohnen in der Nähe des Arbeitsortes, kurze Wege und ein vielseitiges Angebot an Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten bewirken eine zielgruppenübergreifend hohe Nachfrage. Veränderte Lebensstile, der Wandel traditioneller Familienstrukturen und neue Erwerbsformen begünstigen die Nachfrage zusätzlich.

In der Konsequenz wird der Druck auf den engeren Verflechtungsraum der Wohnungsmarktregion, Kernstadt und insbesondere die zentralen Lagen Würzburg größer. Ohne hinreichenden Wohnungsneubau wird ein Teil der Nachfrage in das unmittelbare Umland und die Städte und Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes abwandern. Dies führt allerdings nicht zu einer Entlastung des Marktes insgesamt und zu einer Dämpfung der Dynamik, sondern vor allem zum Verlust von wichtigen Zielgruppen wie beispielsweise Familien mit vergleichsweise hohen Einkommen. Während Stadt-Umland-Wanderungen insgesamt stabil blieben, gab es insbesondere eine stärkere Fortzugtendenz von Familien, für die keine passenden Wohnungsangebote zur Verfügung standen (siehe Kapitel 3.3).

**Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum**

Zusätzlich zu der Fokussierung der Nachfrage auf die Großstädte und deren Kernbereiche hat auch die Schuldenkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. In Reaktion auf die Finanzkrise wurde das Zinsniveau durch die Europäische Zentralbank drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weisen auf die deutschen Verbraucher und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite wird durch das niedrige Zinsniveau für klassische Sparanlagen nicht das Inflationsniveau erreicht, was dazu führt, dass sich das angesparte Kapital effektiv verringert. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr (vgl. Abb. 12). Dieser Umstand führt dazu, dass durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und die Angst vor Verlusten viele Anleger in der Hoffnung auf eine bessere Verzinsung in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt flüchten. Darunter fallen auch viele ausländische Investoren, die damit erheblich zur Preisdynamik auf den Wohnungsmärkten beitragen. Die Preisentwicklung in Würzburg ist in Kapitel 2.1. näher beschrieben. Bei einheimischen Käufern handelt es sich in vielen Fällen allerdings um vorgezogene Investitionen – d. h. viele dieser Haushalte hätten erst in den nächsten Jahren Wohneigentum erworben –, so dass es in einigen Segmenten und Lagen auch Nachfragerückgänge geben wird.

**Abb. 12: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite**



Quelle: Deutsche Bundesbank

**Alterungsprozesse in der Großstadt - Anteil älterer Einwohner steigt**

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Neben ländlichen Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten, sind auch Großstädte von diesem Alterungsprozess betroffen. Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind bereits erkennbar: So ist der Anteil älterer Einwohner in Würzburg gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in Würzburg kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein. Die altersstrukturelle Verschiebung führt auch zu einer schleichenden Veränderung der Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten und wachsenden Anforderungen an die kommunale Daseinsvorsorge.

**Generationenwechsel als Chance**

Ein besonders starker Anstieg der Zahl der Senioren ist in den älteren Einfamilienhausgebieten zu beobachten. Ein großer Teil der Bestände – vor allem aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren – entspricht in der bautechnischen Gestaltung nur eingeschränkt den heutigen Nachfragewünschen. Für die älter werdende Bewohnerschaft ergeben sich zunehmend Schwierigkeiten bei der Organisation des alltäglichen Lebens, die langfristig einen Umzug wahrscheinlich werden lassen. Dieser Generationenwechsel ist in einigen Quar-

tieren Würzburgs bereits zu beobachten und wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Im Gegensatz zu schrumpfenden Regionen, in denen in alternden Wohngebieten Vermarktungsprobleme vor allem bei defizitären Beständen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre auftreten, treffen auch diese Wohnungsbestände in Würzburg auf eine Nachfrage. Zusätzlich dazu ist in der Regel infolge des Eigentümerwechsels eine rege Investitionstätigkeit in die Bestände zu beobachten.

**Trend zur Haushaltsverkleinerung**

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigen die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder eine Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

**Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person**

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird unter anderem durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

**Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes**

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaziele der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden

Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Thema sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre (Würzburg: ca. vier Fünftel) und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Zusätzliche Bedeutung erhält die Ertüchtigung der Wohnungsbestände vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der sogenannten zweiten Miete. Bundesweit stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Mieten zwischen 2010 und 2014 um 5,4 %. Dem gegenüber stiegen die Preise für Strom (+25,8 %), Gas (+11,7 %) und Fernwärme bzw. Zentralheizung (+18,0 %) deutlich stärker. Lediglich die Preise für die Wasserver- und die Abwasserentsorgung und Müll blieben hinter der Preisentwicklung zurück.

**Ausdifferenzierung  
qualitativer  
Wohnbedürfnisse**

Mit der wachsenden Zahl älterer Menschen, dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisierung geht eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Eine wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen bzw. die Ausweitung eines barrierearmen Standards im Wohnungsbestand, die zunehmende Bedeutung energetischer Maßnahmen und die steigende Nachfrage nach neuen, individuellen Wohnformen stellen Kommunen vor neue Herausforderungen einer nachfragegerechten Bestandsentwicklung und einer entsprechenden Ausrichtung des Wohnungsneubaus.

**Rückgang der  
Sozialwohnungsbe-  
stände**

Durch die Verlagerung von einer Quantitäten- hin zu einer Qualitätenförderung konnte der öffentlich geförderte Wohnungsbau die hohen Fertigstellungszahlen der 1960er bis 1980er Jahre in den letzten Jahren nicht mehr erreichen. In der Folge fällt eine große Zahl von geförderten Wohnungen aus der Bindung. Auch in Würzburg ist ein Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Für die Zukunft ist nicht zu erwarten, dass die Zahl der gebundenen Wohnungen durch die Verlängerung von bestehenden Bindungen und den Neubau geförderter Wohnungen auf dem heutigen Niveau gehalten werden kann. Dies kann zu einer Verstärkung des Nachfragedrucks im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment führen. Allerdings ist ein Bindungsauslauf nicht automatisch mit Mietpreissteigerungen, Luxusmodernisierungen und Verdrängungsprozessen verbunden. In jedem Fall verringern sich für die Stadt Würzburg die räumlichen Steuerungsmöglichkeiten bei der Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen.

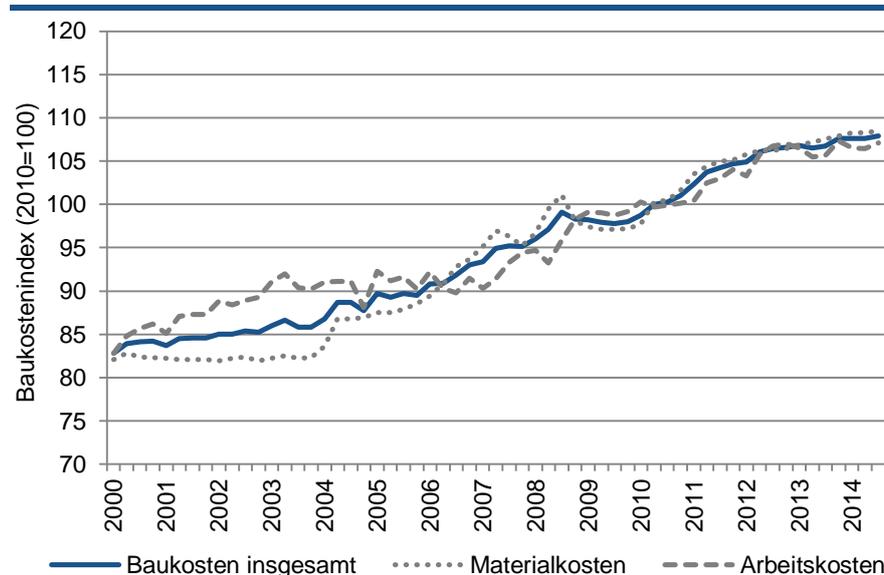
### Flüchtlingsunterbringung

Die Flüchtlingsunterbringung ist derzeit eine der größten Herausforderungen für Bund, Länder und Kommunen. Gerade für Kommunen, die ohnehin schon einen angespannten Wohnungsmarkt haben, wird es zunehmend schwerer Flüchtlingen bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten. Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose sind vielfach überfüllt, weil reguläre Wohnungen für (anerkannte) Flüchtlinge am Markt nicht verfügbar sind, obwohl sie wohnberechtigt sind.

### Steigende Baukosten

In Verbindung mit der in den letzten Jahren anziehenden Baukonjunktur sind steigende Baukosten zu beobachten. Die Ursachen sind unter anderem die steigenden Rohstoffpreise und das erhöhte Anforderungsniveau an Wohnungsbauten. Weiterhin gibt es eine relativ hohe Volatilität der Baupreise. Diese hängt mit dem Zyklus der Bau- und Immobilienwirtschaft zusammen. Die hohe Lebensdauer von Gebäuden bewirkt, dass der jährliche Ersatzbedarf gemessen am gesamten Wohnungsbestand vergleichsweise gering ist. Daher sind die Kapazitäten der Bauwirtschaft im Verhältnis zum Bestand relativ gering. Infolge eines deutlichen Nachfrageanstieges kommt es daher schnell zu einer hohen Auslastung mit Kapazitätsengpässen, die sich in steigenden Baupreisen niederschlagen.

**Abb. 13: Baupreisindizes für Wohngebäude**



Quelle: Statistisches Bundesamt

## **2 Wohnungsangebot in Würzburg**

## 2 Wohnungsangebot in Würzburg

### Charakterisierung des Wohnungsmarktes

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die allgemeinen Rahmenbedingungen, die sich positiv bzw. negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken, aufgezeigt wurden, wird im folgenden Kapitel die Situation auf dem Würzburger Wohnungsmarkt insgesamt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das aktuelle Wohnungsangebot charakterisiert.

### 2.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

#### 19.600 Wohngebäude...

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Bayern gab es 2013 19.591 Wohngebäude in Würzburg. Dieser Bestand ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Etwa 50,3 % der Wohngebäude entfallen auf dieses Segment. Weitere 16,1 % der Wohngebäude sind Zweifamilienhäuser. Diese Bestände konzentrieren sich insbesondere in den äußeren – ehemals eigenständigen – Stadtbezirken Würzburgs. In Rottenbauer (95 %), Versbach (80 %), Steinbachtal (83 %) Lengfeld (83 %), Dürrbachtal (88 %) und Heidingsfeld (77 %) überwiegt der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gebäudebestand deutlich. Auch in Heuchelhof, der stark durch die Großwohnsiedlung geprägt ist, sind der größte Teil der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser (80 %). Ebenso ist Frauenland überwiegend durch Gebäude mit ein bzw. zwei Wohnungen geprägt. Der Anteil von Mehrfamilienhäusern beträgt 33 %. Der größte Teil davon befindet sich in der Altstadt (79 %) und den angrenzenden Stadtbezirken Zellerau (65 %), Sanderau (82 %) und Grombühl (65 %).

#### ...mit 75.200 Wohnungen

Der Wohnungsbestand in der Stadt Würzburg umfasst 75.240 Wohnungen. Davon entfallen etwa 72.570 auf Wohn- und 2.670 auf Nichtwohngebäude. Von den Wohneinheiten in Wohngebäuden entfallen knapp 22 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa 56.280 Wohnungen bzw. 78 % befinden sich in Mehrfamilienhäusern, ca. 4.500 davon in Wohnheimen.

#### Umland: EFH dominieren

Demgegenüber dominiert im Stadt-Umland-Raum das Einfamilienhaussegment. Von den ca. 96.000 Wohnungen befinden sich 67 % im engeren Verflechtungsraum und 77 % im äußeren Verflechtungsraum in Ein- und Zweifamilienhäusern. Das bedeutet auch, dass der Wohnungsbestand in der Wohnungsmarktregion etwa viermal so viele Wohnungen aufweist wie in der Kernstadt Würzburg selbst.

**Eigentumsquote  
Würzburg:  
24 %**

Vom Wohnungsbestand sind nach dem Zensus 2011 lediglich 24,2 % selbstgenutztes Wohneigentum. Im Vergleich zum Umland, den Landkreis Würzburg und dem Freistaat Bayern ist die Eigentumsquote sehr gering. Allerdings liegt auch in mit Würzburg vergleichbaren Städten wie Göttingen, Heidelberg, Regensburg oder Bamberg die Eigentumsquote bei deutlich unter 30 %.

**Schwerpunkt  
EFH-Segment**

Von den ca. 18.200 von Eigentümern genutzten Wohnungen sind 61 % Ein- und Zweifamilienhäuser. Daher liegt der Eigentumsanteil in den von diesen Typologien geprägten Stadtbezirken Würzburgs deutlich höher. Rottenbauer, Dürrbachtal, Lengfeld, Steinbachtal und Versbach haben eine Eigentumsquote von deutlich über 40 %. Etwa 39 % bzw. 7.000 Wohnungen sind Eigentumswohnungen, die sich insbesondere in den Geschosswohnungsbaugeprägten Stadtbereichen befinden. Die Eigentumsquote in der Altstadt (10 %), Grombühl (10 %), Zellerau (11 %), Sanderau (12 %) und Frauenland (22 %) liegen deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

**Vielfältige  
Faktoren**

Die Höhe der Eigentumsquote ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Wohneigentum sind die Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgeblich. Das Eigentumssegment, das überwiegend durch Einfamilienhäuser bedient wird, kann sich allein durch die Verfügbarkeit dieser Wohnungen nur begrenzt stärker ausprägen. Darüber hinaus ist der Anteil von Wohneigentum auch vor der Ausprägung und der Funktionsweise der Mietwohnungsmärkte abhängig, die in Würzburg in besonderem Maße von Studierenden geprägt werden. Eine niedrige Eigentumsquote ist nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt. So werden z. B. vererbte Wohnungen/Häuser vermietet und nicht selbstgenutzt. In den letzten Jahren ist aufgrund des günstigen Zinsniveaus eine wachsende Nachfrage nach Eigentumsformen zu beobachten. Dies wird auch durch das vergleichsweise hohe Mietniveau begünstigt.

**Verflechtungsraum:  
57 % Wohneigentum**

Aufgrund der großen Bedeutung des Einfamilienhaussegmentes im Würzburger Umland liegt die Eigentumsquote erwartungsgemäß deutlich über der der Stadt Würzburg. 55 % der Wohnungen im engeren und 61 % der Wohnungen im weiteren Verflechtungsraum sind selbstgenutztes Wohneigentum.

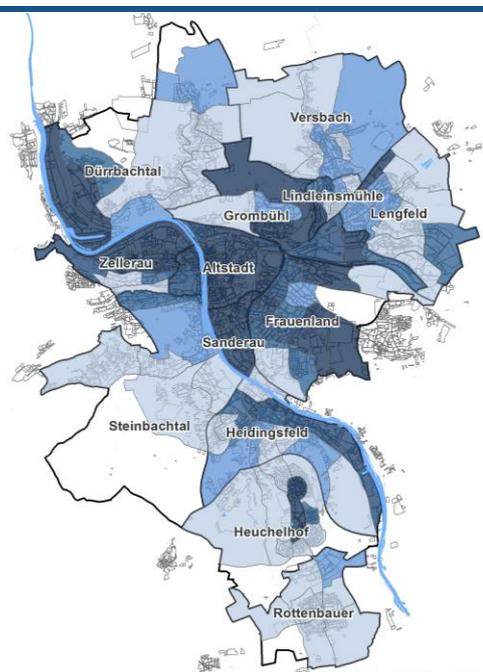
**Mietwohnungsquote:** Aus wohnungspolitischer Sicht ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse. In Würzburg werden derzeit etwa 54.800 Wohnungen bzw. 71,8 % der Wohnungen zur Miete angeboten. 91 % dieser Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Der zahlenmäßig bedeutendste Stadtbezirk ist die Altstadt, dahinter folgen Frauenland, Sanderau, Zellerau und Grombühl (vgl. Abb. 14). In diesen Stadtbezirken liegt der Anteil von Mietwohnraum bei 75 % und höher.

**Abb. 14: Mietwohnungsbestände in Würzburg**

Anteil Mietwohnungen  
am Wohnungsbestand

-  unter 50 %
-  50 bis 60 %
-  60 bis 70 %
-  70 bis 80 %
-  über 80 %
-  keine Daten

Quelle: Zensus 2011

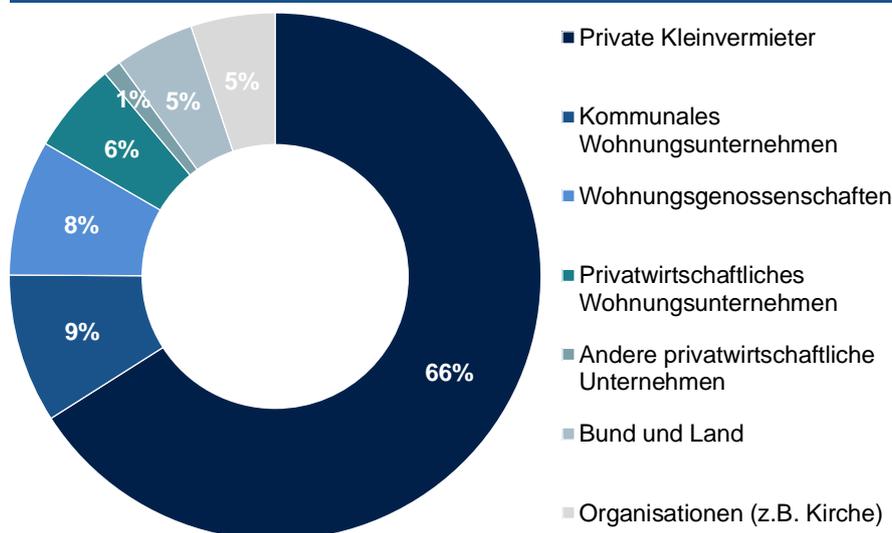


**Vermietung von EFH: wachsender Markt** Immerhin rund 3 % bzw. 1.900 der vermieteten Wohnungen sind Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Aktuell ist dieses Segment von eher geringer Bedeutung. Mit den zunehmenden Veränderungen der Arbeitswelt (Flexibilität, Mobilität), soziodemografischen und gesellschaftlichen Veränderungen (Singularisierung, Pluralisierung der Lebensstile) gewinnt es allerdings an Bedeutung. Vor allem in wirtschaftlich prosperierenden Regionen entscheiden sich Besserverdiener mit häufigem Wohnortwechsel für die Anmietung eines Einfamilienhauses. Die Rahmenbedingungen begünstigen ein Wachstum dieses Segmentes in den vergangenen Jahren. Allerdings sind sowohl das Angebot, als auch die Nachfrage im Vergleich zu anderen Wohnungsmarktsegmenten verhältnismäßig klein.

**Starke Prägung durch Klein-eigentümer**

Etwa 66 % des Mietwohnungsbestandes sind im Besitz von privaten Kleinrentnern (Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und Privatpersonen). Immerhin gut 9 % gehören der Stadtbau Würzburg GmbH. Weitere 5 % der Mietwohnungen sind Bestände des Bundes und des Freistaates (Wohnraum der öffentlichen Hand). Ca. 8 % entfallen auf die in Würzburg aktiven Wohnungsgenossenschaften. Privatwirtschaftliche Unternehmen und Wohnungsunternehmen haben lediglich einen Anteil von zusammen 6 % am Mietwohnungsmarkt. Darüber hinaus gibt es in Würzburg einen bedeutenden Wohnungsbestand der Kirche (5 %).

**Abb. 15: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes**



Quelle: Zensus 2011

**27 % Marktanteil sozial orientierter Bestandshalter**

Damit nehmen Vermieter, die eine eher moderate Mietpreispolitik verfolgen, den Hauptteil der Versorgung von einkommensschwachen Einwohnern tragen und sich überdurchschnittlich stark stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitisch engagieren einen Anteil von immerhin 27 % des Mietwohnungsmarktes ein. Zu den wichtigsten Vertretern dieses Marktsektors gehören folgende Unternehmen:

- Stadtbau Würzburg GmbH (ca. 5.300 WE)
- Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG (ca. 900 WE)
- St. Bruno-Werk eG (ca. 1.400 WE)
- PBG Wohnen eG (ca. 300 WE)
- Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft (ca. 700 WE)
- Kronprinz-Ruprecht-Stiftung (ca. 600 WE)
- GBW Franken GmbH (ca. 900 WE)

- Wohnungsgenossenschaft Frauenland eG (ca. 700 WE)
- Baugenossenschaft für Eisenbahner eG (ca. 600 WE)
- Stiftung Bürgerspital zum Hl. Geist (unbekannt)

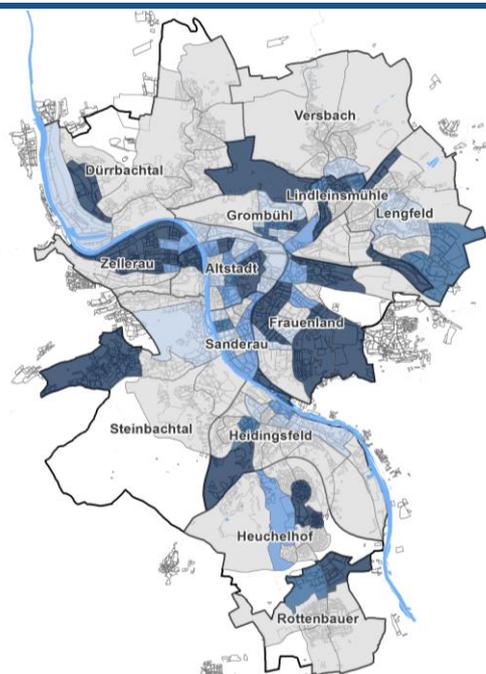
Diese Bestände zusammengenommen ergeben sich eine relativ homogene Verteilung über das von Mietwohnraum geprägte Stadtgebiet. Die zahlenmäßig bedeutendsten Stadtbezirke sind Frauenland, Zellerau, Grombühl und die Altstadt. In Frauenland, Lindleinsmühle und Zellerau liegt der Marktanteil bei über 40 %. Auch in der Altstadt, Grombühl, Heuchelhof und Sanderau werden mehr als 20 % der Wohnungen durch diese Bestandshalter vermietet.

**Abb. 16: Mietwohnungsbestände sozialorientierter Bestandshalter**

Wohnungsbestand von Kommune, Genossenschaften, Bund, Land und Kirche

- bis 10%
- 10% bis 20%
- 20% bis 30%
- 30% bis 40%
- über 40%
- keine Daten

Quelle: Zensus 2011



### Verstetigung des Dialogprozesses

Diese Bestandshalter sind der „natürliche“ Partner Würzburgs bei der Verfolgung wohnungspolitischer Ziele. Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde ein Lenkungskreis initiiert, an dem Vertreter dieser Unternehmen teilnahmen. Den Dialog- und Abstimmungsprozess fortzusetzen und zu verstetigen ist von zentraler Bedeutung. Grundsätzliche Ziele der Wohnungsmarkt und -baupolitik der Stadt sollten unbedingt in Abstimmung und mit der Unterstützung der Bestandshalter erfolgen. Das Mindestmaß dieser Kooperation ist der regelmäßige Austausch. Auf dieser Basis können gemeinsam Ziele formuliert, Vereinbarungen getroffen und Maßnahmen umgesetzt werden.

**Leerstand:  
3 %**

Die Leerstandsquote beträgt derzeit 2,8 % Das sind zum Stichtag des Zensus 2011 ca. 2.100 unbewohnte Wohnungen. Diese Quote entspricht einer Fluktuationsreserve, die notwendig ist, um Modernisierungen und Umzüge zu ermöglichen. Für Städte mit einer hohen Fluktuation und damit großen Dynamik des Wohnungsmarktes wird üblicherweise von einer Fluktuationsreserve von etwa 3 % ausgegangen. Aus Sicht der Nachfrager wird damit deutlich, wie knapp das Angebot an Wohnraum derzeit ist.

**Keine räumliche  
Konzentration**

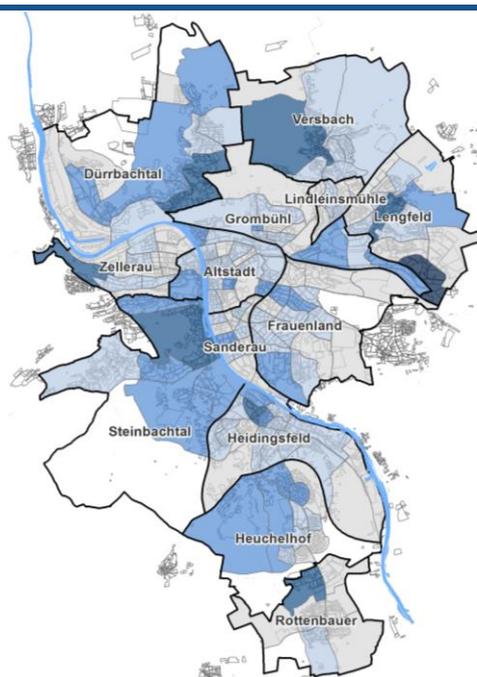
Eine räumliche Konzentration der leerstehenden Wohnungen ist in Würzburg nicht zu beobachten (vgl. Abb. 17). Leicht überdurchschnittliche Leerstandsquoten gibt es in den Einfamilienhausgeprägten Stadtbezirken Dürrbachtal (3,9 %) Steinbachtal (5,1 %) und Versbach (3,7 %). 71 % der leerstehenden Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Dennoch ist der Leerstand in den geschosswohnungsbaugeprägten Stadtbereichen Altstadt (3,2 %), Grombühl (2,4 %) und Zellerau (1,6 %) nicht auffällig hoch. Bezogen auf den gesamten Bestand Würzburgs entspricht dies allerdings einer Quote von nur 2,6 %. Die Leerstandsquote im Einfamilienhaussegment liegt bei 2,3 %, die von Wohnungen in Zweifamilienhäusern bei 5,6 %.

**Abb. 17: Leerstandsquote**

Leerstandsquote

-  0% - 2%
-  2% - 4%
-  4% - 6%
-  6% - 8%
-  über 8%
-  keine Daten

Quelle: Zensus 2011



**Kein marktbedingter  
Leerstand**

73 % der leerstehenden Wohnungen sind im Besitz von privaten Kleineigentümern. Die Leerstandsquoten der großen Bestandhalter wie Stadtbau Würzburg GmbH (2,1 %), Genossenschaften (3,0 %) Bund, Land und Kirche (2,0 %) sind gering und im Bereich der regulären Fluktuation. Einen auffällig hohen Leerstand gibt es stichtagsbezogen bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (6,1 %). Allerdings verteilen sich diese Wohnungen über das Stadtgebiet. Damit handelt es sich insgesamt nicht um strukturelle und damit marktbedingte Leerstände. Neben der normalen Fluktuationsreserve (Umzug und Modernisierung) sind sie punktuell auf die geringe Investitionstätigkeit der Eigentümer zurückzuführen. Betrachtet man den Leerstand hinsichtlich des Baualters, wird deutlich, dass dieser sich vor allem auf Nachkriegsgebäude bezieht. 60 % der leerstehenden Wohnungen befinden sich in den Beständen der 1950er bis 1970er Jahre. Diese Wohnungen entsprechen teilweise nicht mehr der heutigen Nachfrage und weisen Nachholbedarfe in Bezug auf Energetik und die barrierearme Gestaltung auf. Eine Anpassung ist oft mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden.

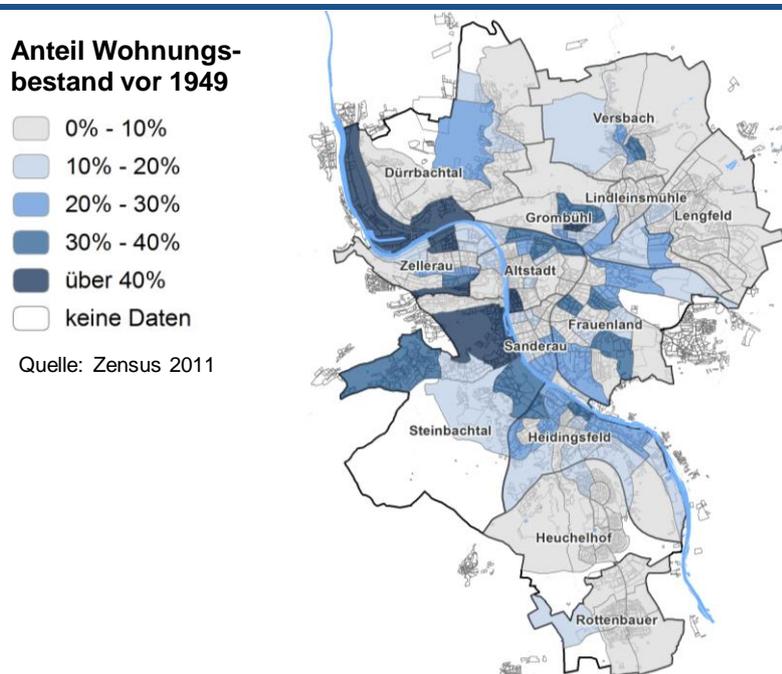
**Umland:  
Leerstand von 4,6 %**

Im Verflechtungsraum ist gegenüber der Kernstadt ein erhöhter Leerstand festzustellen. Für stark einfamilienhaus- und eigentumsgeprägte Regionen wird üblicherweise von einer Fluktuationsreserve von ca. 2 % ausgegangen. Bezogen auf den gesamten Verflechtungsraum liegt der Leerstand bei 4.400 Wohnungen bzw. 4,6 %. Räumlich gibt es allerdings deutliche Unterschiede. Im Umland liegt die Quote leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand bei etwa 3,9 % bzw. entspricht 2.200 Wohnungen. Während es in den unmittelbar angrenzenden Kommunen Gebrunn, Rottendorf, Veitshöchheim, aber auch in Bergtheim Leerstände auf bzw. unter dem Würzburger Niveau gibt, liegen diese in den äußeren Bereiche des engeren Verflechtungsraum bereits höher. In Oberpleichfeld, Geroldshausen, Leinach, Eibelstadt, Retzstadt und Reichenberg liegt der Leerstand bereits bei deutlich über 5 %. In Winterhausen bei über 6 % und in Prosselsheim und Kleinrinderfeld bei knapp unter 7 %. Im äußeren Verflechtungsraum beträgt der Leerstand insgesamt bereits 5,6 % bzw. 2.200 Wohnungen. Lediglich Eisenheim, Gaukönigshofen und Frickenhausen haben weniger als 4 % leerstehenden Wohnraum. In Alterheim, Neubrunn, Ochsenfurt und Mainstockheim sind es über 6 %, in Holzkirchen, Kirchheim und Thüngen über 7 % in Sonderhofen und Gelchsheim sogar 9 bzw. 10 %.

**Vermarktungsschwierigkeiten im äußeren Verflechtungsraum**

Im engeren Verflechtungsraum strahlt der Druck des Würzburger Wohnungsmarktes segmentbezogen aus, aber insbesondere im äußeren Verflechtungsraum kann zum Teil bereits von strukturellem Leerstand gesprochen werden. Angesichts des zum Teil parallel verlaufenden Nachfragerückgangs bzw. der -stagnation ist zukünftig stärker mit Schwierigkeiten bei der Vermarktung und Abstrichen bei den Kaufpreisvorstellungen zu rechnen. Dies gilt hauptsächlich dann, wenn die Bestände Defizite hinsichtlich der Lage, des Zuschnitts oder der baulichen Qualität aufweisen.

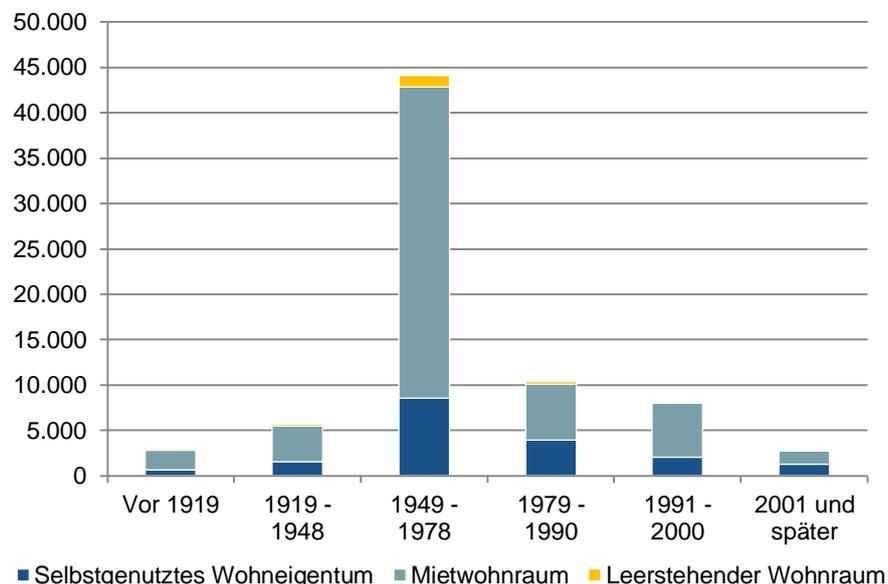
**Abb. 18: Wohnungsbestand der Vorkriegszeit**



**Zerstörung während des 2. Weltkriegs**

Hinsichtlich des Baualters ist der Wohnungsbestand relativ homogen strukturiert. Ursächlich ist das Geschehen während des Zweiten Weltkriegs. In einem Dutzend Luftangriffen wurden vor allem der innerstädtische Bereich, aber auch andere Teile der Stadt zerstört. In der historischen Altstadt waren mehr als 90 % der Gebäude betroffen. Dadurch ging ein großer stadtbildprägender Gebäudebestand aus verschiedensten Epochen bis hin zur Gründerzeit verloren. Vom heutigen Wohnungsbestand stammen nur knapp 12 % der Wohnungen aus der Vorkriegszeit. Insbesondere der hochattraktive und beliebte gründerzeitliche Wohnungsbestand ist in geringem Umfang vorhanden. Zusammenhängende Bestände aus der Vorkriegszeit befinden sich noch in Dürrachtal, Steinbachtal, im südlichen Teil der Altstadt und den Ortskernen von Grombühl und Versbach.

**Abb. 19: Baualterstruktur des Wohnungsbestandes**



Quelle: Zensus 2011

**Bestände der 1950er bis 1970er Jahre überwiegen**

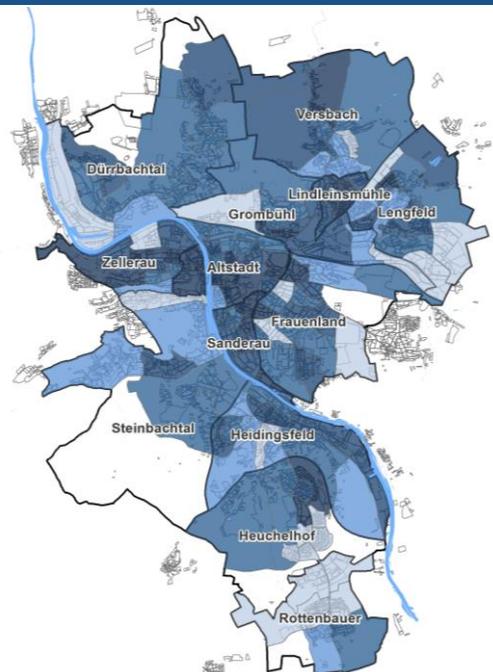
Demgegenüber entstanden etwa 60 % des Wohnungs- und 51 % des Gebäudebestandes in den 1950er bis 1970er Jahren. Nach dem Krieg herrschte aufgrund der Kriegszerstörungen, aber auch aufgrund des Bevölkerungsanstiegs Wohnungsknappheit, sodass vermehrt gebaut wurde. Da in diesen Baualterklassen große Energieeinsparpotenziale gesehen werden, rücken diese Bestände in den Fokus. Dies gilt vor allem für den Geschosswohnungsbau, der in einigen Stadtbereichen einen erheblichen energetischen Nachholbedarf aufweist. Unabhängig vom energetischen Zustand sind diese Bestände aufgrund des moderaten Mietpreisniveaus von hoher Bedeutung für die Versorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Daher gilt es, einen gesunden Mittelweg zwischen der notwendigen Ertüchtigung und den Anforderungen der sozialen Wohnraumversorgung zu finden.

Abb. 20: Wohnungsbestand der 1950er bis 1970er Jahre

**Anteil Wohnungsbestand 1950er bis 1970er Jahre**

- unter 20%
- 20% - 40%
- 40% - 60%
- 60% - 80%
- über 80%
- keine Daten

Quelle: Zensus 2011



**Ertüchtigung des Bestandes schreitet voran**

Laut Informationen großer Wohnungsunternehmen in Würzburg ist deren Bestand zu großen Teilen bereits (teil-)saniert. Die Maßnahmen konzentrieren sich je nach Baualter und Gebäudetyp auf die Verbesserung der Energieeffizienz und die Erneuerung der Bäder. Die Herstellung von Barrierefreiheit nach Bayerischer Bauordnung in den älteren Beständen gestaltet sich aufgrund der baulichen Gegebenheiten oftmals schwierig, wird aber in Einzelfällen und nach Bedarf soweit möglich durchgeführt. In Neubauten ist die barrierearme Bauweise mittlerweile Standard. Trotz der bereits großen Anstrengungen gilt es, diesen Beständen bei der Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

**Ersatzneubau künftig stärkeres Thema**

Die Wohnungsbestände entsprechen heute nur in geringem Umfang den qualitativen Anforderungen und der aktuellen Wohnungsnachfrage. Es gibt einen hohen Instandhaltungsaufwand. Eine Modernisierung muss die Energetik, Reduzierung von Barrieren, Veränderung von Wohnungsgrundrissen, den Schallschutz und ggf. Deckenhöhen berücksichtigen. Bei einer nachhaltigen Sanierung werden fast Neubaukosten, allerdings kein Neubaustandard erreicht. Daher kann – abhängig von der Veränderbarkeit, Erweiterbarkeit und Zusammenlegbarkeit des Wohnraums – auch der Ersatzneubau von Beständen mit geringerer Nachfrage zukünftig ein stärkeres Thema

werden. Neben der qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes, bietet der Ersatzneubau den Vorteil einer höheren Ausnutzung der Grundstücksfläche. Auch die Aufstockung bei grundhafter Sanierung ist eine Option zur Erhöhung der Wohnungszahl in bestehenden Siedlungsstrukturen.

**Generationenwechsel  
in älteren EFH-  
Quartieren**

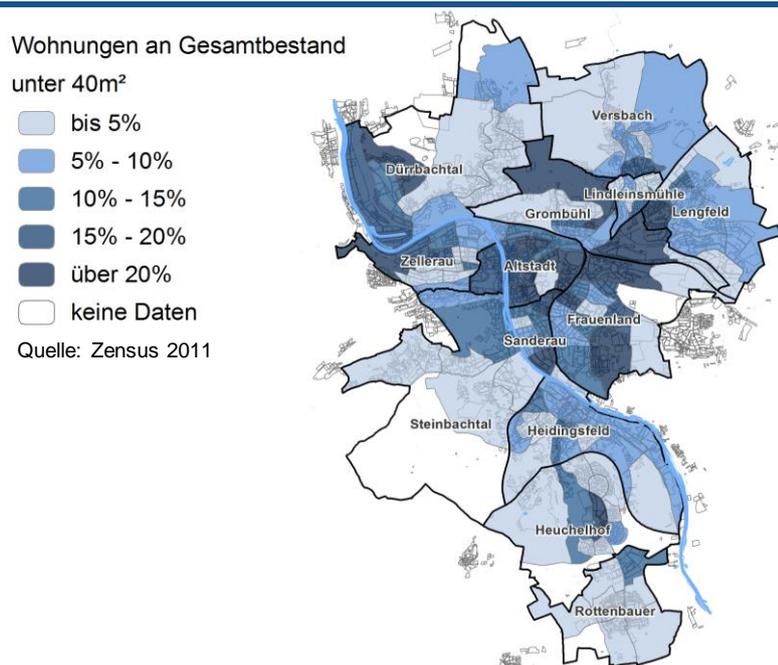
Ebenso betroffen sind auch die vielen Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren. Mehr als 4.200 Einfamilienhäuser stammen aus dieser Zeit. In diesen Beständen, in denen noch ein erheblicher Anteil von Ersteigentümern lebt, findet bereits seit einigen Jahren ein sukzessiver Generationenwechsel statt. Ein Teil dieser Haushalte plant die altersgerechte bauliche Anpassung ihrer Objekte bzw. einen Umzug in eine attraktive altengerechte Wohnung in der näheren Umgebung oder zumindest innerhalb des Quartiers. Dies gilt insbesondere für ältere Einpersonenhaushalte. Der Entscheidung auszuziehen steht jedoch oft eine Vielzahl von Hemmnissen entgegen. Angefangen bei der Suche nach einer neuen geeigneten Wohnung bis hin zum Verkauf der alten Wohnung.

**Großes Potenzial**

Die Gebäude weisen zum Teil einen erheblichen (energetischen) Sanierungsbedarf auf. Die Bestände entsprechen auch aufgrund der Größe und des Zuschnitts vielfach nicht mehr der heutigen Nachfrage. In Verbindung mit der hohen Nachfrage auf dem Würzburger Wohnungsmarkt lassen sich die Objekte jedoch sehr gut vermarkten. Nach einem Eigentümerwechsel lässt sich eine rege Sanierungstätigkeit und das Inwertsetzen der Bausubstanz beobachten. Im Rahmen der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Siedlungsstruktureller Stresstest durchgeführt. Dieser geht davon aus, dass in den kommenden 10 bis 15 Jahren etwa 700 Einfamilienhäuser auf den Markt kommen werden. Das entspricht in etwa dem Volumen der Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern in den letzten 10 Jahren. Schwerpunkte dieses Prozesses sind der südliche Bereich von Frauenland sowie Lengfeld, Heidingsfeld, Heuchelhof, Sanderau, Dürbachtal und Versbach. Bei der zukünftigen Ausrichtung der Neubautätigkeit und der Neuausweisung von Bauland sind diese Quartiere und das Freisetzungspotenzial unbedingt zu berücksichtigen.

Im den 1980er Jahren verlor die Bautätigkeit an Dynamik, bis vor allem in den 1990er Jahren große Flächen beispielsweise in Rottenbauer und Heuchelhof entwickelt wurden. Im letzten Jahrzehnt war die Bautätigkeit vergleichsweise gering. Für die Ausrichtung des zukünftigen Wohnungsbaus müssen eine Vielzahl von Anforderungen berücksichtigt werden. Zum einen gibt es auch heute noch eine hohe Nachfrage nach höherwertigen Wohnungsangeboten. Diese müssen zukünftig zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung gehören um auch für höheren Einkommensschichten attraktiv zu bleiben. Demgegenüber sollten allerdings auch die Zielgruppen der Senioren, Familien und der Niedrigeinkommensbezieher Berücksichtigung finden. Mischung, Vielfalt, Kleinteiligkeit und die Weiterentwicklung bestehender Quartiere sind wichtige Schlagworte der zukünftigen Entwicklung.

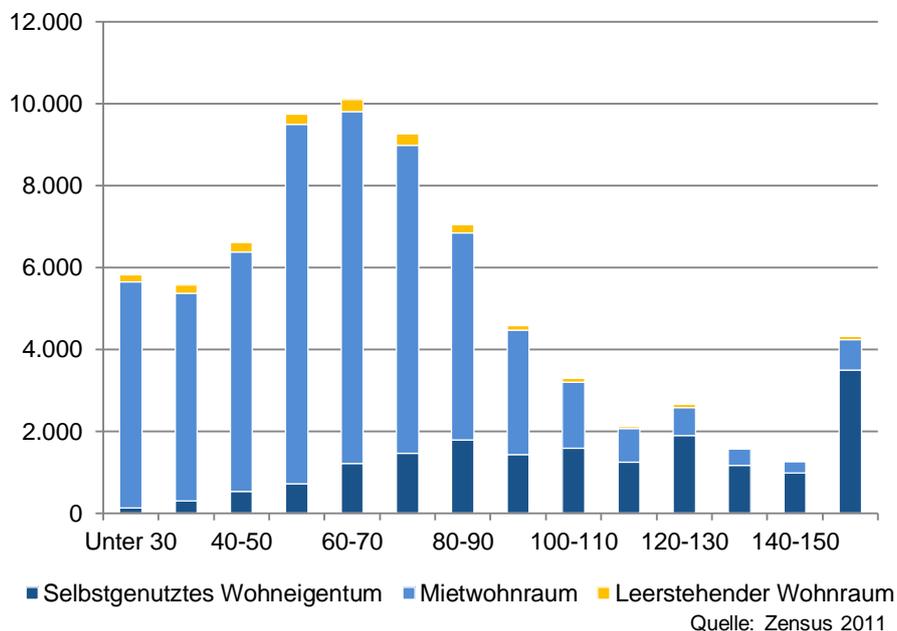
**Abb. 21: Wohnungsbestand mit einer Wohnfläche von bis 40 m<sup>2</sup>**



### Kleine und mittlere Wohnungen dominieren

Der Wohnungsbestand ist in besonders durch mittelgroße Wohnungen geprägt. Immerhin gut 15 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von unter 40 m<sup>2</sup>. Weitere 22 % der Wohnungen sind zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup> groß. Der überwiegende Teil davon sind Mietwohnungen (93 %). Diese Wohnungssegmente sind vor dem Hintergrund hoher Mieten und der Fortsetzung des Singularisierungstrends von besonderem Interesse. Bereits heute fragt eine Vielzahl von Haushaltstypen kleine Wohnungen nach. Dazu gehören Singlehaushalte, Auszubildende, Studenten, Transferleistungsempfänger und auch Senioren. Der größte Teil dieser Wohnungen befindet sich zudem in den gefragten Stadtbereichen Würzburgs. Zum Teil handelt es sich aber auch um Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern in eher peripherer Lage. Auch für die Zukunft ist mit einer wachsenden Nachfrage nach diesen Wohnungen zu rechnen. Weitere 26 % der Wohnungen haben eine Größe von 60 bis 80 m<sup>2</sup>. Auch hier ist der überwiegende Teil Mietwohnraum. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Mietwohnungen in Würzburg beträgt 63 m<sup>2</sup>.

**Abb. 22: Wohnungsbestand der 1950er bis 1970er Jahre**



### Große Wohnungen vor allem Eigentum

Mit der Wohnungsgröße nimmt der Anteil von Eigentum zu. Hier schlagen sich große Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser nieder. In der Klasse zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup>, die 15 % des Wohnungsangebotes entspricht, liegt der Mietwohnungsanteil noch bei ca. 70 %. Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> und mehr haben einen Anteil von 21 % am Gesamtbestand. Davon sind 30 % Mietwohnungen.

## 2.2 Bautätigkeit

### **Indikator Bautätigkeit**

Ein wichtiger Indikator für die lokale und regionale Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Sie wird dargestellt durch die Zahlen der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen von Wohnungen.

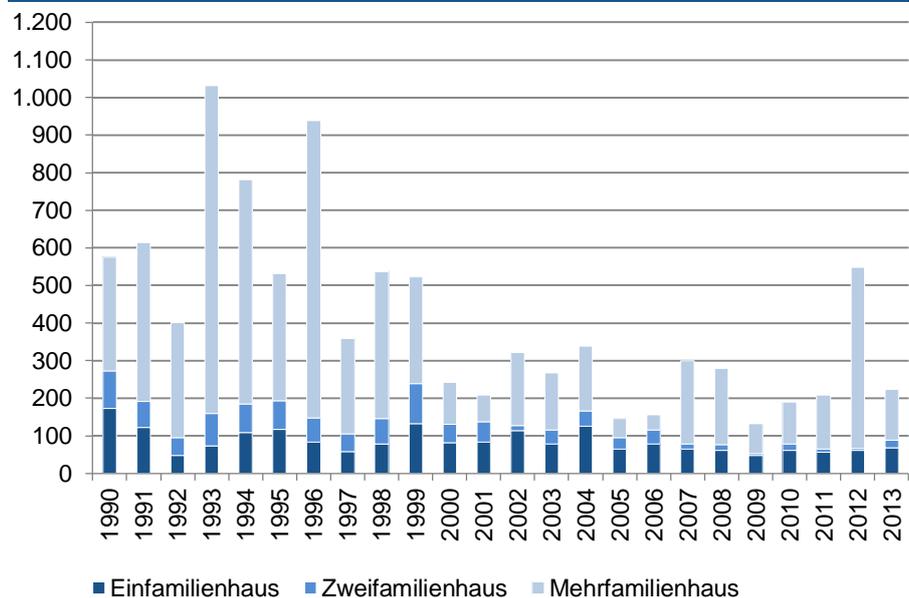
### **Hohe Neubau- volumina in den 1990er Jahren**

Die Neubautätigkeit in Würzburg befindet sich seit dem Ende des letzten großen Wohnungsbaubooms am Anfang der 2000er Jahre auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. In den 1990er Jahren, in denen aufgrund bestehender Wohnungsengpässe, eines verstärkten Zuzugs nach der Wiedervereinigung aus den neuen Bundesländern und aus dem osteuropäischen Raum ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bestand, wurden im Durchschnitt pro Jahr etwa 630 neue Wohnungen errichtet. Das entspricht etwa fünf neuen Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung dieser Zeit waren vor allem der Heuchelhof, östlich und westlich der Heuchelhofstraße, und der südöstliche Bereich Frauenlands. In diesen beiden Stadtbezirken schlugen sich fast 40 % der Neubautätigkeit der 1990er Jahre nieder. Auch in den Stadtbezirken Grombühl, Heidingsfeld und Sanderau wurden in dieser Zeit relativ hohe Neubauzahlen erreicht.

### **Geringe Bautätigkeit in den vergangenen Jahren**

In der Folgezeit war die Wohnbautätigkeit leichten Schwankungen unterworfen, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Seit Beginn der 2000er Jahre wurden – auch aufgrund einer stagnierenden Nachfrage – in geringerem Umfang Flächen für den Wohnungsbau entwickelt. Im Durchschnitt wurden in dieser Zeit etwa 240 Wohnungen pro Jahr gebaut was etwa 1,9 Wohnungen pro Jahr entspricht. In den letzten fünf Jahren hat sich die Neubautätigkeit auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Seit 2010 wurden pro Jahr etwa 290 Wohnungen errichtet. Das entspricht ca. 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Eines der größeren Projekte der letzten Jahre war der Mönchberg Park. Aktuell in Planung bzw. Umsetzung befinden sich unter anderem die Projekte Platz'scher Garten, Mönchberg7 und die ersten Abschnitte des neuen Stadtteils Hubland.

**Abb. 23: Baufertigstellungen von Wohnungen in Würzburg**



Quelle: Statistisches Bundesamt

### Verlagerung zum Eigentum

In den letzten Jahren ist eine Verlagerung der Neubautätigkeit vom Mietwohnungsbau auf die Realisierung von Eigentumswohnungen zu beobachten. Während in den 1990er Jahren fast zwei Drittel des Neubauvolumens durch Mietwohnungen eingenommen wurden, waren es in den letzten Jahren deutlich weniger als die Hälfte. Auch die klassischen Investoren, wie Stadtbau Würzburg und die Genossenschaften waren in den 2000er Jahren wenig im Wohnungsneubau aktiv. In den letzten Jahren sind aufgrund der zunehmenden Marktanspannung und einer stärkeren Aufmerksamkeit für diese Thematik wieder größere Investitionen in diesem Bereich zu beobachten, der Anteil von Wohneigentum ist allerdings weiter vergleichsweise hoch. Dazu trägt auch das günstige Zinsniveau für Wohnungsbaukredite bei.

### Schwerpunkt beim Mehrfamilienhausbau

Die neu errichteten Wohnungen der letzten vier Jahre befanden sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Fast drei Viertel aller Baufertigstellungen wurden in diesem Marktsegment registriert. Die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern war zahlenmäßig eher von geringerer Bedeutung. Etwa 18 % der neuen Wohnungen entfielen auf dieses Segment: Das entspricht etwa 60 Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern pro Jahr. Speziell für Familien ist dieses Marktsegment von besonderer Bedeutung. Allerdings ist es für die Stadt Würzburg – vom Hubland abgesehen – schwer, größere Po-

tenziale für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Angesichts der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist darüber hinaus verständlich, dass der Fokus auf dichteren Bauformen liegt.

**Hemmnisse für den Wohnungsbau**

Neben der geringen Verfügbarkeit (einfacher) Flächen für den Wohnungsbau wird die Neubautätigkeit durch weitere Faktoren erschwert. Dazu gehören die steigenden Kosten für das Bauen durch die hohen Anforderungen der EnEV oder an den Brandschutz. Neben hohen Grundstückskosten sind die hohen Baukosten der wesentliche Faktor dafür, dass der Neubau von „preisgünstigen“ Wohnungen ohne eine öffentliche Förderung kaum möglich ist. Je nachdem ob sich das Grundstück bereits im Eigentum des Investors befindet, müssen die Mieten bei mindestens 8 Euro/m<sup>2</sup> zumeist bei 10 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Darüber hinaus wurden von den befragten Unternehmen und den lokalen Wohnungsmarktakteuren hohe Auflagen der Stadt Würzburg und der Kommission für Stadtbild und Architektur bei Neubau und Modernisierung angesprochen. Themen sind beispielsweise Stellplätze, Abstandsflächen, Balkone und Aufzüge. Auch Widerstände gegen neue Bauvorhaben wurden als grundlegende Hemmnisse für den Wohnungsbau genannt. Für die Ausrichtung der zukünftigen Neubaupolitik sollten Hindernisse für den Wohnungsbau – natürlich im Rahmen der städtischen Ziele und Grundsätze – soweit wie möglich vermieden und abgebaut werden. Sowohl für die Erreichung der Ziele der Stadt Würzburg als auch für die Investoren ist die Zusammenarbeit und die Planungssicherheit von großer Bedeutung.

**Verflechtungsraum:  
Fokus auf EFH**

In der Wohnungsmarktregion lag die Neubautätigkeit insgesamt auf einem mit Würzburg vergleichbaren Niveau. Im Durchschnitt wurden in den letzten vier Jahren 390 Wohnungen bzw. 1,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr fertiggestellt. Im engeren Verflechtungsraum lag diese mit 2,0 Wohnungen pro Jahr pro 1.000 Einwohner knapp über dem weiteren Verflechtungsraum (1,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr). Der Schwerpunkt lag auf dem Einfamilienhaussegment. Etwa zwei Drittel bzw. 1.000 neue Wohnungen entfielen auf diese Bauform. Zum Vergleich: Im gleichen Zeitraum wurden lediglich 250 Wohnungen dieser Bauform in Würzburg neu gebaut. 630 dieser neuen Einfamilienhäuser wurden im engeren Verflechtungsraum errichtet. Schwerpunkte der Neubautätigkeit im engeren Verflechtungsraum waren Höchberg, Kürnach, Gerbrunn, Unterpleichfeld und Waldbrunn.

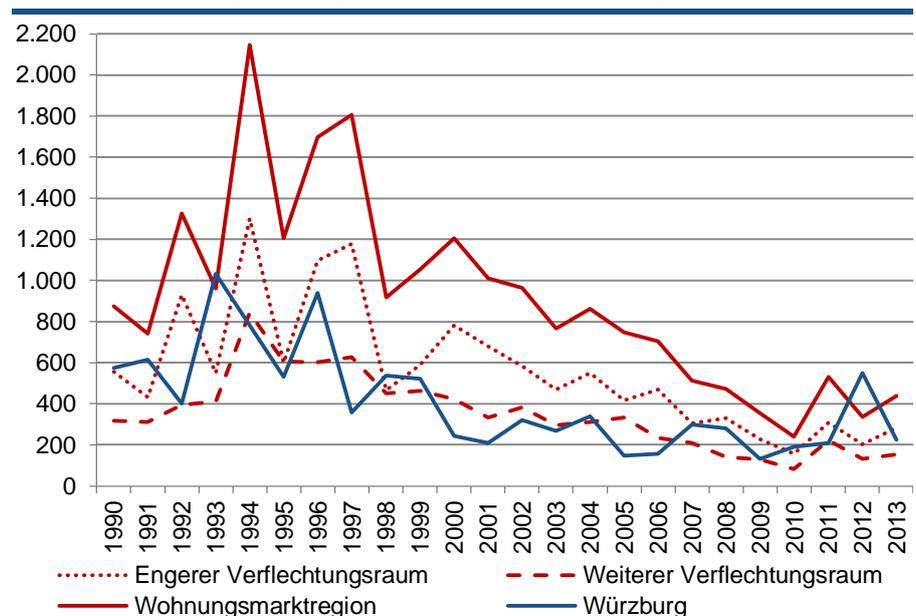
**Flächenpotenziale sind Grundvoraussetzung**

Ursächlich für die geringe Neubautätigkeit in diesem Segment ist das Fehlen von leicht erschließbaren Flächenpotenzialen. Die Investitionsbereitschaft und die Nachfrage sind in Würzburg vorhanden. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen führt im Umlandraum seit Jahren zu einer regen Bautätigkeit und zu einem Bevölkerungsanstieg im engeren Verflechtungsraum, der sich zu großen Teil aus Zuwanderungen aus Würzburg speist. Angesichts der besseren infrastrukturellen Voraussetzungen wäre ein Großteil dieser Haushalte auch in Würzburg geblieben. Um den stark nachgefragten Wohnungsmarkt zu entlasten, Einwohner in Würzburg zu halten und neue gewinnen zu können, bedarf es der Bereitstellung eines adäquaten Flächenangebotes.

**Moderate Entwicklung im Umland**

Eine überdurchschnittliche Bautätigkeit ist in vergleichsweise wenigen Kommunen festzustellen. Dazu gehören Erlabrunn, Estenfeld, Hausen, Kürnach, Margethöchbeim, Oberpleichfeld, Unterpleichfeld und Waldbrunn. Angesichts des geringen Leerstands, der stabilen Bevölkerungsentwicklung und der hohen Nachfrage ist die Entwicklung neuer Flächen nachvollziehbar. Im äußeren Verflechtungsraum war eine eher zurückhaltende Neubautätigkeit zu beobachten. Schwerpunkte waren Karlstadt, Ochsenfurt, Arnstein und Dettelbach.

**Abb. 24: Baufertigstellungen im Stadt-Umland-Vergleich**



Quelle: Statistisches Bundesamt

### **Stadt-Umland-Konkurrenz**

Beim Verhältnis von Baufertigstellungen im Einfamilienhaussegment wird die große Konkurrenz zwischen Würzburg und dem Umland deutlich. Diese ist zunächst vor allem auf die Quantität der auf den Markt kommenden Flächen bezogen. Die Zahl der Fertigstellungen zeigt, dass diese viermal so hoch ist wie in Würzburg. Zusätzlich liegen die Preise für Wohnbauland erheblich unter den Würzburger Preisen (vgl. Kap. 2.3). Angesichts der zu erwartenden zusätzlichen Schlüsselzuweisungen und Steuereinnahmen ist die Entwicklung auf den ersten Blick nachvollziehbar. Auf lange Sicht ist die Nachhaltigkeit immer neuer Einfamilienhausquartiere allerdings fraglich. Verschiedene Studien haben gezeigt, dass dieses Wachstum aufgrund hoher infrastruktureller und technischer Folgekosten wirtschaftlich wenig attraktiv ist. Zum Teil hat dahingehend auch bereits ein Umdenken stattgefunden.

### **Junge Paare und Familien im Fokus**

Aus Sicht der Stadt Würzburg besteht weiter das Risiko, dass junge Paare und Familien in das Umland abwandern, weil ihre Nachfrage in Würzburg nicht gedeckt werden kann. Trotz eines stärkeren Fokus von jungen Familien auf Wohnen an eher urbanen Wohnstandorten mit kurzen Wegen wünscht sich ein großer Teil dennoch das Leben im klassischen Einfamilienhaus. Durch die niedrigen Fertigstellungszahlen in diesem Segment, die geringen Flächenpotenziale und das hohe Preisniveau von Wohnbauland kann allerdings ein bedeutender Teil der Nachfrage in Würzburg aktuell nicht befriedigt werden. Diese Haushalte weichen in das Umland aus, wo die Möglichkeit Wohneigentum zu erwerben und im Einfamilienhaus zu leben besteht. Für die Wohnungsmarktpolitik der kommenden Jahre stellt diese Zielgruppe einen besonderen Schwerpunkt dar. Die vorhandenen Potenziale am Hubland und an Baulücken in bestehenden Quartieren sollten konsequent genutzt werden, um eine Abwanderung in das Umland zu verhindern.

### **Abstimmung mit dem Umland**

Die Stadt Würzburg und die Kommunen der Wohnungsmarktregion um Würzburg sind eng miteinander verzahnt. Aktivitäten haben stets eine Wechselwirkung zur Folge. Im Erarbeitungsprozess zum Handlungskonzept Wohnen wurde daher eine stärkere Kooperation – zumindest aber eine enge Abstimmung – zwischen Würzburg und dem Umland als besonders wichtig empfunden. Daher wurde im Rahmen der zweiten Zukunftswerkstatt der Fokus auf dieses Themenfeld gelegt und es wurden Bürgermeister aus den Umlandkommunen zu einem Dialog eingeladen. Mögliche Kooperationsansätze sollten sich dabei allgemein auf alle Themenfelder der Stadtentwicklung und auf

das Thema Wohnungsmarkt im Speziellen beziehen. Ziel war es, ein Umdenken auf beiden Seiten zu befördern und einen Dialogprozess einzuleiten. In dieser ersten Zusammenkunft konnten noch keine konkreten Ziele in Bezug auf den Wohnungsmarkt formuliert werden. Es wurden aber in einigen Feldern gemeinsame Interessen und Anknüpfungspunkte beispielsweise beim Öffentlichen Personennahverkehr deutlich. Den angestoßenen Dialog gilt es bereits kurzfristig zu forcieren und weiter zu konkretisieren. Das Mindestziel sollte es sein, einen regelmäßigen informellen Informationsaustausch der Leiter der Bau- und Planungsämter zu etablieren. Auf Basis dessen kann die Zusammenarbeit ausgeweitet und vertieft werden.

### 2.3 Miet- und Kaufpreise

#### **Rund 54.800 Mietwohnungen**

Der Mietwohnungsbestand (vermieteter Wohnraum) Würzburgs umfasst etwa 73 % des gesamten Wohnungsbestandes. Dies entspricht etwa 54.800 Wohneinheiten.<sup>3</sup> Rund zwei Drittel der Wohnungen werden von privaten Kleinvermietern angeboten. Neben privaten Anbietern sind kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften von Bedeutung.

#### **Mietpreisniveau**

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau bzw. dessen Entwicklung in den vergangenen Jahren. Bei der Betrachtung des Mietwohnungsmarktes können unterschiedliche Mietwerte herangezogen werden:

- Bestandsmieten: Mietniveau bestehender Mietverträge
- Neuvertragsmieten: Mieten abgeschlossener Mietverträge
- Angebotsmieten: inserierte Mieten vor Mietvertragsabschluss

Im Rahmen der nachfolgenden Darstellungen wurden vor allem die beiden letzteren herangezogen, weil diese das beste Bild des Wohnungsmarktes für Personen, die auf der Suche nach Wohnraum sind, wiedergeben.

<sup>3</sup> Quote abgeleitet aus dem Zensus 2011

### **Auswertung der Angebotsmieten...**

Für den Zeitraum vom Januar 2009 bis Dezember 2013 wurden Würzburger Mietwohnungsinserate von ImmobilienScout24 ausgewertet. ImmobilienScout24 ist der Marktführer bei den Internetportalen und verfügt über einen Marktanteil von ca. 60 %. Da Wohnungen heute zunehmend im Internet zur Vermietung angeboten werden, können diese Quellen einen zuverlässigen Aufschluss über Angebotsmieten sowie deren Entwicklung geben. Aufgrund der Verortbarkeit der Angebote sind die Daten auch geeignet, Unterschiede des Mietniveaus kleinräumig darzustellen. Die Angebotsauswertung zeigt, dass die Mehrheit der Anbieter private Wohnungseigentümer sind. Das bedeutet, dass die Angebotsmieten nur einen Ausschnitt der Eigentümer von Mietwohnraum auf dem Wohnungsmarkt abbilden (Stadtbau Würzburg GmbH und die Wohnungsgenossenschaften nutzen dieses Portal nur eingeschränkt).

### **...und Neuvertragsmieten**

Um auch Aufschluss über das Mietpreisniveau von Wohnungsanbietern zu erhalten, die Internetportale nicht für die Vermarktung ihrer Wohnungen nutzen, wurden diese Daten bei der Würzburger Wohnungswirtschaft abgefragt. Die abgefragten Wohnungsdaten wurden hinsichtlich neu abgeschlossener Mietverträge im Zeitraum von Januar 2009 bis Dezember 2013 ausgewertet und repräsentieren den institutionellen Mietwohnungsbestand.

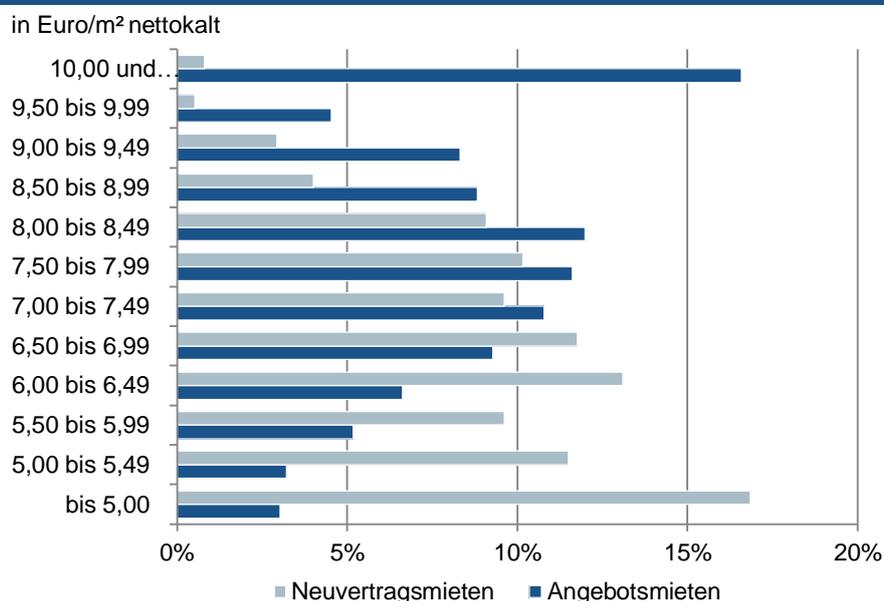
### **Moderate Mieten bei Bestandshaltern**

Die Neuvertragsmieten der Wohnungsunternehmen weisen erwartungsgemäß das niedrigste Mietniveau auf. Freifinanzierte, ungebundene Wohnungen hatten im Jahr 2013 eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 6,54 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Bei mehr als der Hälfte der Mietverträge lag die Miete bei unter 6,50 Euro/m<sup>2</sup>, bei mehr als einem Viertel bei unter 5,50 Euro/m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass ein bedeutender Teil der Mietwohnungen in Würzburg zu relativ moderaten Mieten angeboten wird. Bei Vertragsabschlüssen für Neubauwohnungen lagen die Mieten dieser Anbieter bei 8,59 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Hohe Mieten privater Anbieter**

Das Mietpreisniveau der Angebotsmieten liegt erheblich über den Neuvertragsmieten. Im Durchschnitt des Jahres 2013 betragen sie 8,08 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt und lagen damit 1,54 Euro/m<sup>2</sup> über den Neuvertragsmieten. Lediglich etwa 18 % der Inserate lagen unter 6,50 Euro/m<sup>2</sup>, gut 5 % bei unter 5,50 Euro/m<sup>2</sup>. Demgegenüber werden etwa 17 % zu Preisen von über 10,00 Euro/m<sup>2</sup> inseriert. Die Spitzenmieten liegen bei 14 bis 15 Euro/m<sup>2</sup>. Neubauwohnungen liegen im Durchschnitt bei ca. 10,50 Euro/m<sup>2</sup>.

**Abb. 25: Vergleich Angebots- und Neuvertragsmieten 2013**



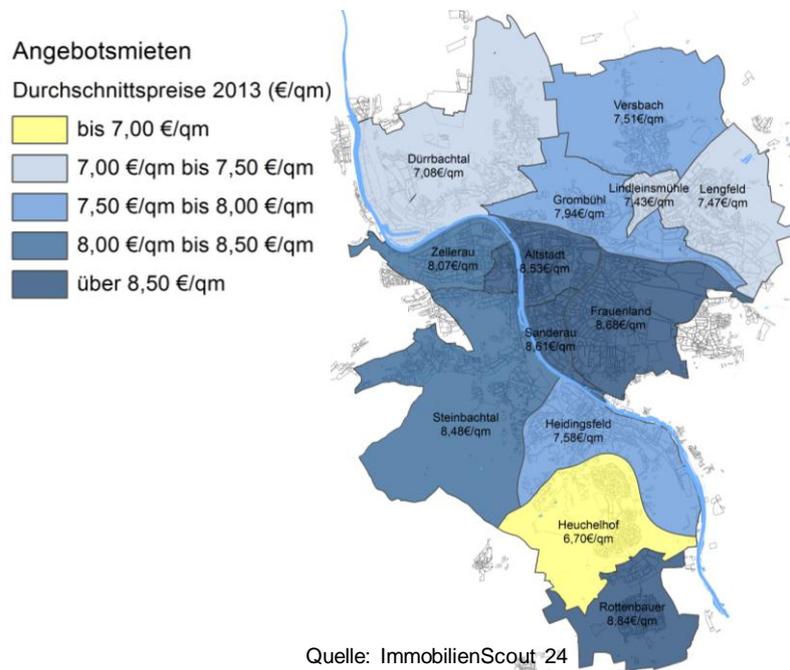
**Wohnkosten-Kaufkraft-Relation**

Neben der quantitativen und qualitativen Verfügbarkeit von Wohnraum ist für die Nachfragenden weniger das Mietniveau als solches entscheidend, sondern die Relation des Mietniveaus zum verfügbaren Einkommen. Bezogen auf die Kaufkraft pro Haushalt liegt die durchschnittliche kalte Wohnkostenbelastung der Neuvertragsmieten bei ca. 17 %. Bei den Angebotsmieten sind es ca. 21 %. Zusätzlich dazu sind anfallende Betriebs- und Heizkosten sowie die Kosten für Strom und Wasser zu berücksichtigen.

**Innerstädtische Quartiere besonders teuer**

In der Altstadt, Frauenland und Sanderau, den gefragtesten Wohnstandorten der Wohnungssuchenden, werden besonders viele hochpreisige Wohnungen angeboten. In diesem Bereich liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten bei durchschnittlich 8,50 bis 8,70 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. Dies sind auch die Stadtbereiche, in denen die Spitzenmieten in Würzburg verlangt werden. Diese liegen in diesem Bereich bei 14 bis 15 Euro/m<sup>2</sup>. In Richtung der äußeren Stadtgebiete nimmt das Mietniveau deutlich ab. Die niedrigsten Mieten werden in den von Geschosswohnungsbau geprägten Bereichen wie Heuchelhof (6,70 Euro/m<sup>2</sup>) und Lindleinsmühle (7,43 Euro/m<sup>2</sup>) gezahlt.

**Abb. 26: Angebotsmieten nach Stadtbezirken**



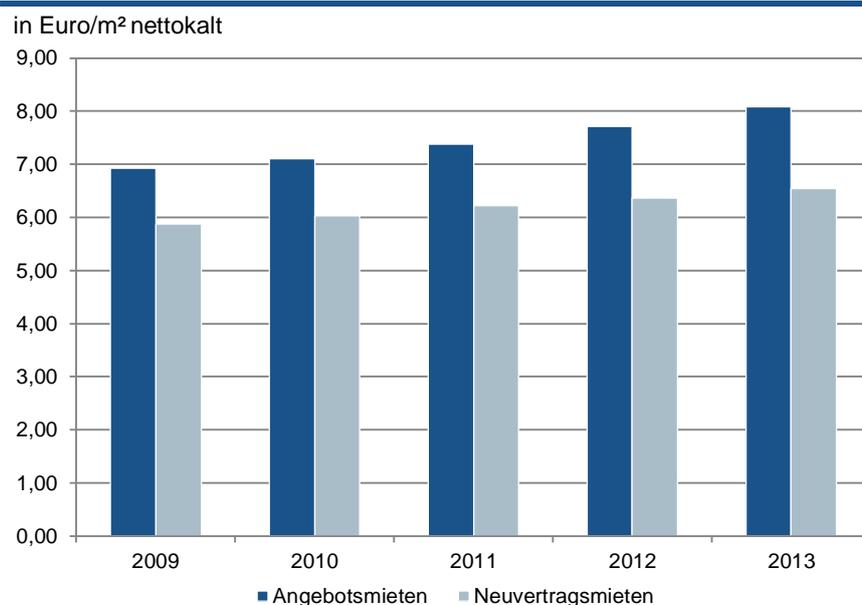
**Kleine Wohnungen am teuersten**

Neben der räumlichen Lage ist die Höhe der Angebotsmiete maßgeblich von der Wohnungsgröße abhängig. Die Miete pro Quadratmeter ist für kleinere Wohnungen tendenziell höher, da der erhöhte technische Erschließungsaufwand auf eine kleinere Wohnfläche umgelegt wird. Zudem werden diese Wohnungen von vielen Zielgruppen wie Senioren, Auszubildenden, Studierenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt. Aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge und der Aussetzung der Wehrpflicht ist derzeit die Nachfrage von Studierenden nach kleinen Wohnungen sehr hoch. Der Mietpreis für kleine Wohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>) liegt bei 9,00 Euro/m<sup>2</sup>. Aufgrund der kleinen Gesamtfläche dieser Wohnungen ist die Wohnkostenbelastung für viele Nachfrager dennoch tragbar. Die Angebotsmieten je Quadratmeter für Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 59 m<sup>2</sup> liegen mit 8,34 Euro/m<sup>2</sup> ebenfalls über dem durchschnittlichen Niveau der Angebotsmieten. Am preisgünstigsten sind mittelgroße Wohnungen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 79 m<sup>2</sup> mit Mieten unter 7,50 Euro/m<sup>2</sup> (netto/kalt). Im Erhebungszeitraum war das Angebot dieser Wohnungen am größten. Größere Wohnungen werden durchschnittlich zu Mieten von knapp über 8,00 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

### Mietniveau nach Baualter

Bei der Analyse des Mietniveaus hinsichtlich des Baualters kann eine typische Verteilung der Angebotsmieten beobachtet werden. Wohnungen aus den Jahren vor 1919 liegen bei einem Preis von 8,91 Euro/m<sup>2</sup>. Wohnungen aus der Zwischenkriegsphase (1919 bis 1948) und den Jahren 1949 bis 1979 liegen auf fast dem identischen Mietniveau von knapp unter 7,50 Euro/m<sup>2</sup>. Mit jüngerem Baualter werden die Angebotsmieten sukzessive höher. Nach 2009 erbaute Neubauwohnungen sind mit 10,10 Euro/m<sup>2</sup> vergleichsweise teuer. Gründe für die hohen Mieten sind vor allem die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten, strenger werdende Brandschutzverordnungen, die hohen Energiestandards sowie nicht zuletzt die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

**Abb. 27: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen**



Quelle: GEWOS, ImmobilienScout 24, Datenabfrage Wohnungswirtschaft

### Neuvertragsmieten: Moderate Entwicklung

Infolge des Nachfrageanstieges, durch das wanderungsbedingte Haushaltswachstum, den Singularisierungsprozess und einer in Relation dazu vergleichsweise zurückhaltenden Neubautätigkeit kam es in den vergangenen Jahren zu einer Marktdynamik, die sich in steigenden Mieten niederschlug. Bezogen auf die Neuvertragsmieten stiegen diese von 5,88 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2009 bis 2013 um ca. 11 % bzw. 0,66 Euro/m<sup>2</sup> und damit vergleichsweise moderat. Dem gegenüber stiegen die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um etwa 17 %. Während sie im Jahr 2009 noch 6,92 Euro/m<sup>2</sup> betragen, waren es bis 2013 1,16 Euro/m<sup>2</sup> mehr.

**Wachsende Kostenbelastung**

Für die Mieter führen die steigenden Mieten nicht zwangsläufig zu einer höheren Belastung, da diese abhängig von der Entwicklung der Kaufkraft ist. Allerdings stiegen die Mieten in den letzten Jahren deutlich stärker als die Inflation bzw. die Verbraucherpreise (ca. +6,9 %). Auch die Entwicklung der Kaufkraft (+5,9 %) blieb hinter der Entwicklung zurück. Diese Dynamik hat maßgebliche Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung. Bezogen auf die Neuvertragsmieten lag diese etwa 0,8 %-Punkte und bei den Angebotsmieten 2,1 %-Punkte höher als noch 2009. Weiterhin sind im gleichen Zeitraum Preissteigerungen bei den Betriebs- und Heizkosten zu beobachten. Neben der steigenden Kaltmiete führt daher auch die sogenannte „zweite Miete“ zu einer wachsenden Belastung der Haushalte.

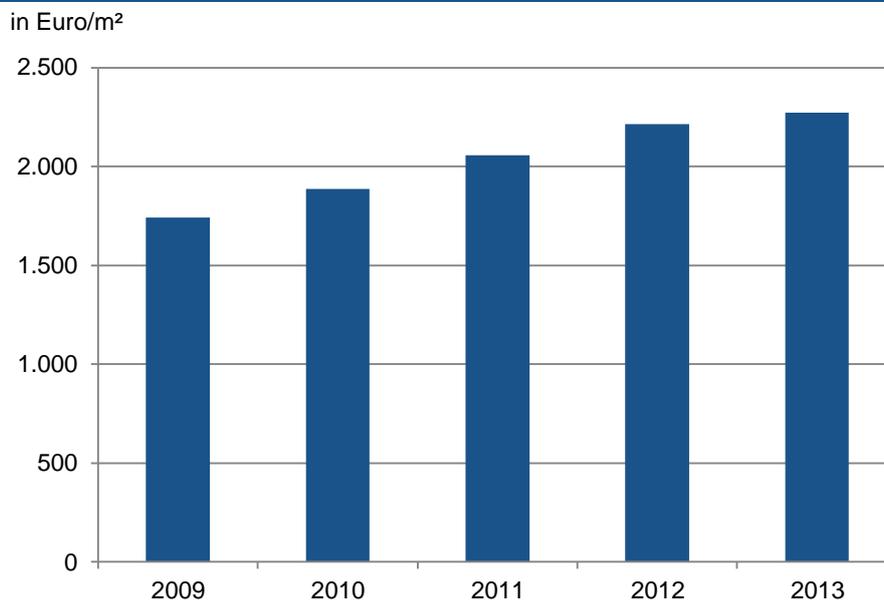
**Preistreiber Immobilienfinanzierung**

Analog zu den Entwicklungen im Mietwohnungssegment gab es auch bei der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen einen deutlichen Preisanstieg. Neben der allgemein hohen Nachfrage beförderte eine zusätzliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen und nach Einfamilienhäusern infolge des niedrigen Zinsniveaus einen stärkeren Anstieg der Kaufpreise gegenüber den Mieten – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Durch das Absinken der Effektivzinssätze von über 5 % auf deutlich unter 3 % im Jahr 2014 sind die Finanzierungskosten für Immobilientransaktionen deutlich gesunken. Die niedrigen Finanzierungskosten wirken sich dabei direkt auf die Entwicklung der Immobilienpreise aus. Sowohl die Preise für Baugrundstücke als auch die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

**Eigentumswohnungen:  
+31 %**

Im Segment der Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren deutliche Preissteigerungen – oberhalb des Preisanstieges für Mietwohnungen – zu verzeichnen. Insbesondere im Neubausegment, aber auch im Bestandssegment haben sich die Preise dynamisch entwickelt. Insgesamt sind die Preise von 1.741 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2009 auf 2.273 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2014 gestiegen. Das entspricht einem Anstieg von 30,5 % innerhalb von fünf Jahren. Im Neubausegment, in welchem im Durchschnitt etwa 3.240 Euro/m<sup>2</sup> verlangt werden (+26,8 %), werden die höchsten Preise erzielt. So werden bei aktuellen Projekten wie dem Platz'schen Garten (3.370 bis 4.630 Euro/m<sup>2</sup>), Mönchpark7 (3.650 Euro/m<sup>2</sup>) und Sonnenpark Lengfeld (3.010 Euro/m<sup>2</sup>) zum Teil noch deutlich höhere Preise verlangt. Die günstigsten Preise werden für Wohnungen aus der Nachkriegszeit zwischen 1950 und 1970 verlangt (1.420 Euro).

**Abb. 28: Kaufpreise für Eigentumswohnungen**

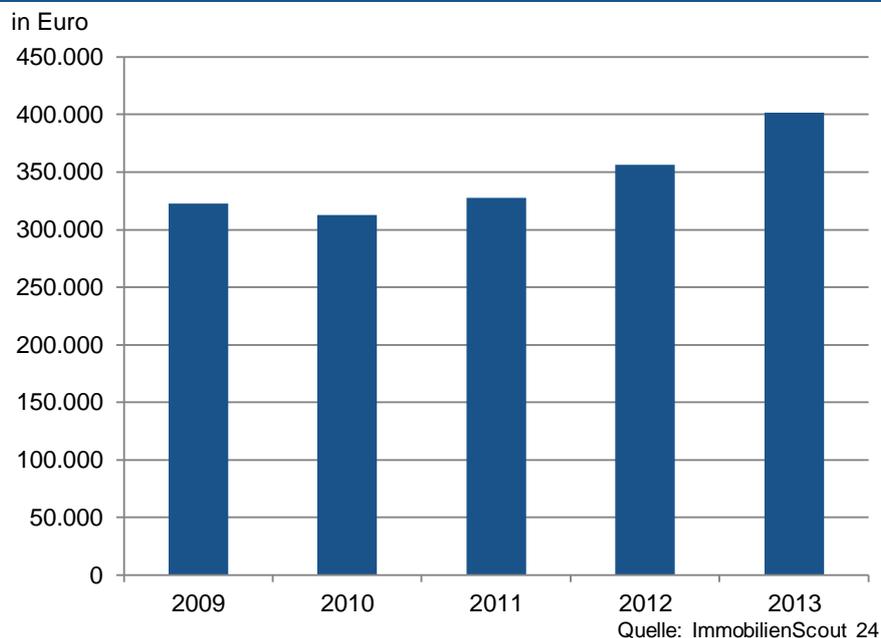


Quelle: ImmobilienScout 24

**Hohe und weiter anziehende Preise für Einfamilienhäuser**

Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verlief weniger dynamisch als für Eigentumswohnungen, lag aber deutlich über der Mietpreisentwicklung. Im Durchschnitt kosten Ein- und Zweifamilienhäuser in Würzburg gut 400.000 Euro. Allerdings werden diese Werte durch vergleichsweise rare und hochwertige Objekte überdeckt. So werden Objekte beispielsweise in Frauenland und Steichbachtal zu Preisen von bis zu 1.000.000 Euro und teurer angeboten. Immerhin 43 % der Inserate weisen Preise von unter 300.000 Euro auf und weitere 25 % von 300.000 bis 400.000 Euro. Innerhalb der letzten fünf Jahre stiegen die Preise für Einfamilienhäuser analog zu den Eigentumswohnungen um 24,5 %. 2009 lag der Durchschnitt noch bei knapp über 320.000 Euro.

**Abb. 29: Kaufpreise für Einfamilienhäuser**



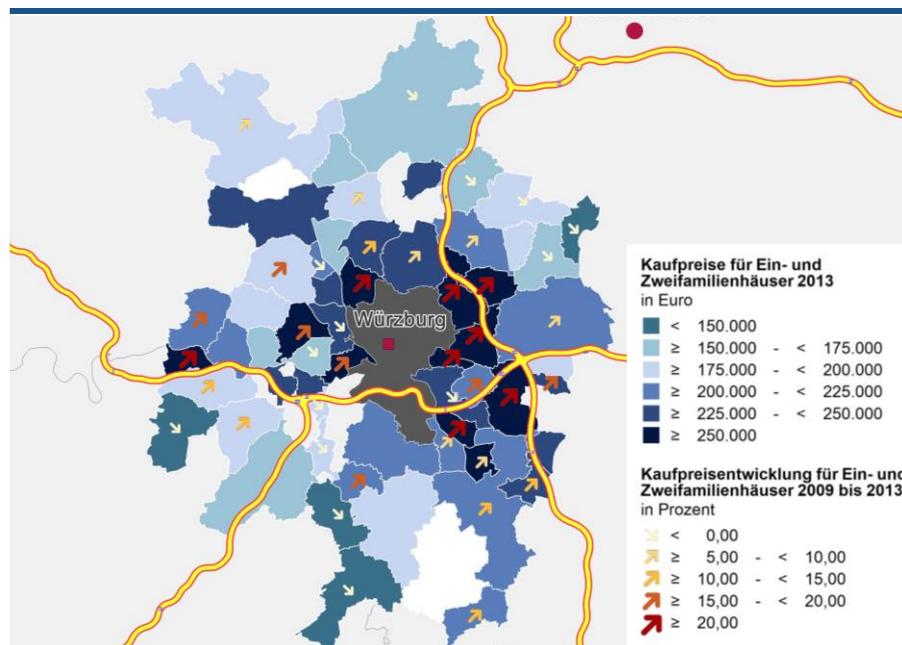
**Moderate Preise im Umland**

Damit werden in Würzburg auch die höchsten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der gesamten Wohnungsmarktregion erreicht. In Höchberg, Eibelstadt, Rottendorf, Gerbrunn und Veitshöchheim werden Preise von durchschnittlich über 300.000 Euro gefordert. In den Randlagen der Wohnungsmarktregion, in denen es bereits einen größeren Leerstand und Vermarktungsschwierigkeiten gibt, werden zum Teil Durchschnittspreise von unter 150.000 Euro erreicht. Neben der quantitativen Konkurrenz beim Angebot von Einfamilienhäusern wird damit auch der Vorteil des Wohnstandortes Umland in Bezug auf den Erwerb von Häusern im Bestand deutlich.

**Kaufpreisniveau für Bauland höher als im Umland**

Gleiches gilt für den Erwerb von Baugrundstücken im individuellen Wohnungsbau. Die verfügbaren und aktiv vermarkteten Grundstücke liegen in Würzburg bei Preisen zwischen 250 und 300 Euro/m<sup>2</sup>, zum Teil auch deutlich teurer. Aktuell werden Grundstücke in Steinbachtal und Oberdürrbach für 450.000 bzw. 490.000 Euro angeboten. Das entspricht einem Preis von 360 bzw. 450 Euro/m<sup>2</sup>. Die Grundstückspreise liegen deutlich über denen der Kommunen der Wohnungsmarktregion. Neben der Verfügbarkeit gibt es zusätzlich einen preislichen Vorteil. Zwar werden Bauplätze für Einfamilienhäuser im direkten Umland zum Teil auch für mehr als 200 Euro/m<sup>2</sup> angeboten, in der Regel liegen diese aber bei 120 bis 150 Euro/m<sup>2</sup>, mit wachsender Entfernung auch bei deutlich unter 100 Euro/m<sup>2</sup>.

Abb. 30: Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Verflechtungsraum



Quelle: ImmobilienScout 24

## 2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

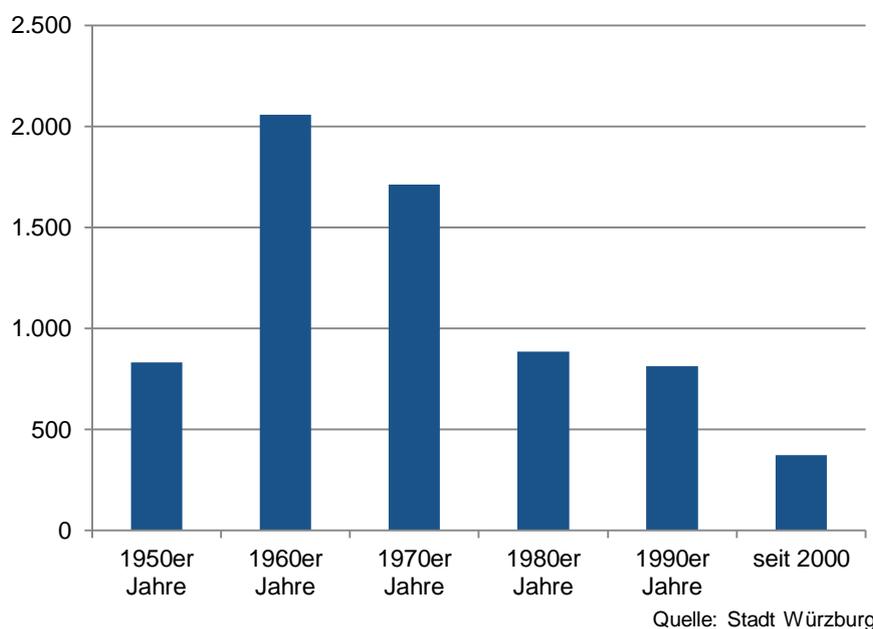
### Geförderter Wohnungsbestand

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung. Die Zahl gebundener Wohnungen ist bundesweit rückläufig. Ursächlich ist zum einen, dass die hohen Fertigstellungszahlen des sozialen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre heute nicht mehr erreicht werden. Auf der anderen Seite haben sich die gesetzlichen Schwerpunkte der Wohnraumförderung von einer reinen Quantitäten- hin zu einer Qualitätenförderung verlagert. Auch bei den anvisierten Zielgruppen des Gesetzes werden heute nicht mehr die „breiten Schichten des Volkes“ (§ 1 WoBauG) sondern die, die „sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“, (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG) erreicht. Hauptzielgruppen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes sind Familien, Menschen mit Behinderung, Ältere und Studierende in der Mietwohnraumförderung sowie Familien und Menschen mit Behinderung in der Eigentumsförderung.

### Sukzessive Reduzierung

In der Konsequenz kommt es in den letzten Jahren zu einem sukzessiven Auslaufen von belegungsgebundenen Wohnungen, die nicht durch den Erwerb neuer Bindungen kompensiert werden. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Würzburg beträgt aktuell etwa 4.100 Wohnungen. Das entspricht ca. 5,4 % des Wohnungsbestandes und etwa 7,5 % des Mietwohnungsbestandes. Die räumlichen Schwerpunkte des geförderten Bestandes sind Heuchelhof, Lindleinsmühle und Zellerau. Innerhalb der letzten zehn Jahre (2004 bis 2013) sind fast 2.700 Wohnungen in Würzburg aus der Bindung gefallen. Eine Kompensation des Bindungsauslaufs durch den Neubau von geförderten Wohnungen oder die Förderung der Modernisierung fand nicht im gleichen Umfang statt. Lediglich etwa 380 Wohnungen wurden im gleichen Zeitraum gefördert. Schwerpunkte des Bindungsauslaufes waren Lindleinsmühle, Sanderau und Zellerau, die deutlich mehr als die Hälfte der Bindungsausläufe ausmachen.

**Abb. 31: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen**



### Moderate Auswirkungen

Der Auslauf von gebundenem Wohnraum bedeutet allerdings nicht, dass es automatisch zu deutlichen Mietpreissteigerungen und Verdrängungsprozessen in diesen Beständen kommt. Zum einen bleiben die Mietverhältnisse bestehen und auch die Mieterhöhungsspielräume sind in vielen Fällen vergleichsweise gering. Zum anderen befinden sich der größte Teil der in den letzten zehn Jahren ausge-

laufenen Bindungen und auch die Bestände, die von Bindungsende in den kommenden Jahren betroffen sind, im Besitz von Bestandshaltern (Stadtbau Würzburg GmbH, Genossenschaften), die eher preisgünstige Angebote bereitstellen und eine moderate Mietpreispolitik verfolgen.

### **Zukünftig weiterer Bindungsauslauf**

In den nächsten Jahren steht ein bedeutender Anteil der Bindungen ebenfalls vor dem Auslaufen. Etwa 3.300 der aktuell gebundenen Wohnungen sind zum Teil deutlich vor 1990 errichtet worden. Fast die Hälfte dieser Wohnungen befindet sich am Heuchelhof, wo die Bindungen zwischen 1970 und 1984 erworben wurden, ein weiterer bedeutender Anteil in Lindleinsmühle und damit in eher belasteten Stadtteilen. In den gefragten Lagen ist der Anteil von gefördertem Wohnraum vergleichsweise gering. Der größte Teil befindet sich in Sanderau. Auch in diesen Stadtbezirken wird in den nächsten Jahren ein erheblicher Teil der Bindungen auslaufen.

### **Neue Bindung**

Angesichts der Wohnungsknappheit in vielen Großstädten und ganz aktuell vor dem Hintergrund steigender Flüchtlingszahlen gewinnt der öffentlich geförderte Wohnungsbau gesellschaftlich und politisch wieder stärker an Bedeutung. Die Mittel sind in den letzten Jahren erhöht worden. Allerdings wird auch eine weitere zu erwartende Aufstockung den Bindungsauslauf nicht in vollem Umfang kompensieren können. Auch in Würzburg wird die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus angestrebt. Im neuen Stadtteil Hubland sollen mindestens 15 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau öffentlich gefördert werden (ca. 150 Wohnungen). Weitere sollen im Bereich der Keplerschule entstehen.

### **Anreize und Kooperation notwendig**

Aus aktueller Sicht wird sich das bescheidene Investitionsverhalten auch in der näheren Zukunft fortsetzen. Neben dem hohen Anteil von Eigentumswohnungen an neuen Wohnungen wirkt sich auch das momentane Zinsniveau auf die Investitionsbereitschaft aus. Die Niedrigzinspolitik und die günstigen Konditionen für Wohnungsbaukredite lassen die Förderung in Form von zinsvergünstigten Darlehen derzeit an Attraktivität verlieren. Der wirtschaftliche Anreiz ist gering, so dass die Stadt auf anderem Wege darauf hinwirken muss, einen stabilen geförderten Wohnungsbau sicherzustellen.

**Chance zur Durchmischung**

Die Bewilligung neuer Bindungen und deren Realisierung wird zumindest einen Teil dieser Bindungsausläufe auffangen. Der Auslauf von Bindungen in den zentralen und beliebten Lagen Würzburgs kann dazu beitragen, dass sich die Wohnungsmarktsituation verschärft und ein räumliches Steuerungsinstrument der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte an Wirkung verliert. Auf der anderen Seite kann die Reduzierung der geförderten Bindungen in eher benachteiligten Stadtteilen auch eine positive und entlastende Wirkung haben, indem eine vergleichsweise einseitige Belegungsstruktur aufgebrochen wird. Es sollte versucht werden, den Wegfall der Bindungen – soweit möglich – durch neue mietpreisgebundene Wohnungen zu kompensieren. Beim Neubau von Sozialwohnungen sollte eine Konzentration vermieden werden. So sind neue Bindungen nicht notwendigerweise an gleicher Stelle zu ersetzen. Zu den Nachfragern von Sozialwohnungen zählen heute wie auch perspektivisch insbesondere Einpersonenhaushalte. Auch deshalb ist gerade für diese Zielgruppe preisgünstiger Wohnraum neu zu errichten.

**2.5 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau**

**Flächenpotenziale als eine zentrale Größe**

Als Oberzentrum und Verdichtungsraum hat die Stadt Würzburg die Möglichkeit und die Aufgabe, Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau zu mobilisieren, um die endogenen Bedarfe und Potenziale (Nachfrageanstieg durch natürliche Bevölkerungsentwicklung, Verbleib in Würzburg/Vermeidung von Fortzügen, Haushaltsverkleinerung) zu decken sowie darüber hinausgehende Wanderungsgewinne zu generieren bzw. die daraus resultierenden Wohnungsbaubedarfe zu decken. Trotz der aktuellen Relation von Angebot und Nachfrage und des hohen Nachfragedrucks der letzten Jahre konnte die Stadt Würzburg die wachsende Wohnungsnachfrage aufgrund sehr begrenzter (einfacher) Flächenpotenziale nur bedingt befriedigen. Für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation, die Abschätzung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten und die strategische Ausrichtung der Wohnungsmarkt- und Wohnungsbaupolitik in Würzburg ist daher eine Bestandsaufnahme bezogen auf potenzielle Flächen für den Wohnungsneubau einer der wesentlichen Faktoren.

**Innen- vor  
Außenentwicklung**

In Verbindung mit dem Grundsatz der Flächensparsamkeit zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Stadt Würzburg bestrebt sein, integrierte innerstädtische Lagen und Nachverdichtungspotenziale für die Befriedigung der qualitativen und quantitativen Wohnungsnachfrage zu nutzen. Unabhängig davon sind die Entwicklungspotenziale außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers begrenzt. Die Anforderungen an Landschafts-, Natur- und Artenschutz, fehlende Ausgleichsflächen sowie die Topografie innerhalb des Stadtraums machen eine Ausweitung der Siedlungsfläche nahezu unmöglich. Die seit Jahrzehnten definierte städtebauliche Zielsetzung Innen- vor Außenentwicklung zu realisieren, kann daher nicht nur ein planerisches Leitbild, sondern muss die oberste Handlungsmaxime in diesem Themenfeld sein.

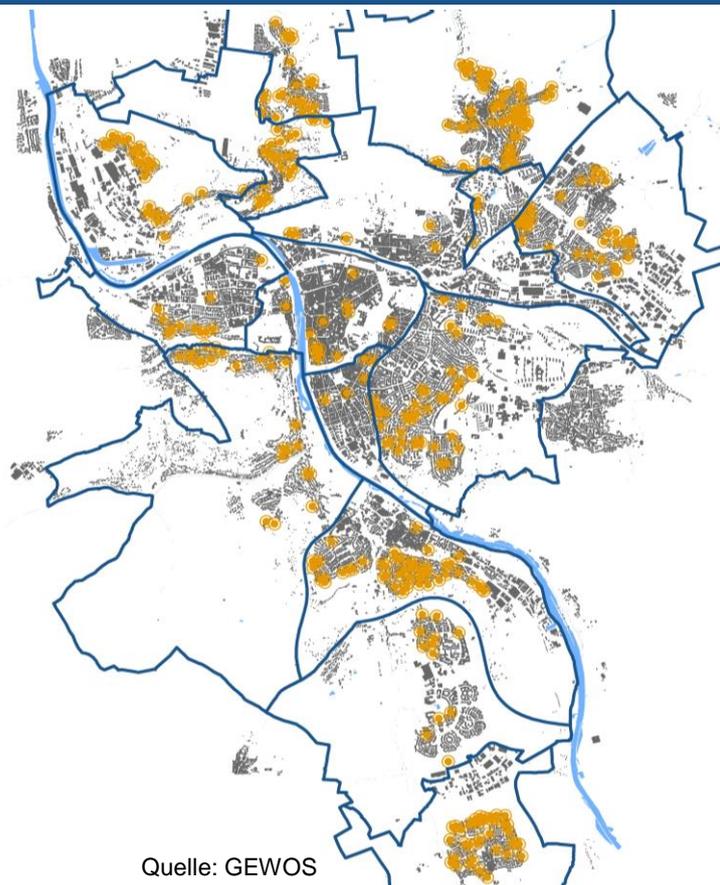
**Chance für die Stadt-  
entwicklung und  
bestehende Quartiere**

Demgegenüber bietet der vermeintliche Standortnachteil aber auch erhebliche Chancen für die Ausrichtung des zukünftigen Wohnungsneubaus und der Weiterentwicklung bestehender Quartiere. Das inhaltliche Beleben der proklamierten Innenentwicklung ist einerseits mit erheblich höheren Anstrengungen als das „Bauen auf der grünen Wiese“ verbunden. Zu den potenziellen Schwierigkeiten der Nachverdichtung gehören der größere Aufwand für die Mobilisierung der Flächen, ein größerer Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarf, was diese Vorhaben eher zu mittel- bis langfristigen Prozessen macht, sowie das Risiko des Verlustes von Frei- und Grünflächen und Konflikte in den bestehenden Nachbarschaften. Andererseits bietet die Forcierung der Innenentwicklung vor allem langfristig erhebliche Vorteile. Zunächst werden Ressourcen geschont (Autoverkehr, Infrastruktur, Flächen). Vom finanziellen Standpunkt leben mehr Einwohner, die höhere Einnahmen durch Steuern und Zuweisungen ermöglichen, auf der gleichen Siedlungsfläche. Das bedeutet, es ist kein unmittelbarer Ausbau von Infrastrukturen notwendig. Im Gegenteil trägt die höhere Belegungsdichte zu einer höheren Auslastung der bestehenden Angebote und zu Senkung der Kosten pro Kopf bei. In bestehenden gewachsenen Quartieren – vor allem in älteren Einfamilienhausgebieten – führt der Wohnungsneubau zu einer Verjüngung der Wohnbevölkerung sowie einer stärkeren Durchmischung homogener Strukturen. Auch die Ergänzung von fehlenden Segmenten in bestehenden Siedlungsstrukturen ist eine Chance der Innenentwicklung.

### Erfassung der Flächenpotenziale

Auf Basis einer Auswertung von Luftbildern, ergänzt um den Abgleich mit der digitalen Planungskarte der Stadt Würzburg und die Inaugenscheinnahme vor Ort hat GEWOS das Flächenpotenzial quantifiziert. Der Fokus lag dabei auf Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge, das heißt auf Baulücken, Nachverdichtungs- und gegebenenfalls Umnutzungspotenzialen. Danach hat Würzburg auf den ersten Blick ein vergleichsweise großes Angebot an Flächen in der bestehenden Siedlungsstruktur. Insgesamt wurden 375 Potenzialflächen für den Wohnungsbau aufgenommen, die von einer Baulücke mit wenigen hundert Quadratmetern bis zur mehrere Hektar umfassenden Arrondierung reichen (siehe Abb. 32 und Tab. 1).

**Abb. 32: Baulücken und Nachverdichtungspotenziale**



**Potenzial für bis zu 5.000 Wohnungen**

Auf den erfassten Flächen könnten nach einer vergleichsweise moderaten Einschätzung von GEWOS zwischen 4.400 und 4.700 Wohneinheiten errichtet werden, davon zwischen 970 und 1.200 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und bis zu 3.700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Von den erfassten Flächen befinden sich aktuell etwa 220 Wohnungen in der Umsetzung. Dazu zählt beispielsweise eine studentische Wohnanlage in der Kantstraße oder das Projekt Platz'scher Garten am Rande der Altstadt. Abzüglich dieser Flächen verbleibt ein Potenzial von Baulücken, Nachverdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten für etwa 4.180 bis 4.480 Wohnungen. Ausgehend von der Neubautätigkeit der letzten Jahre sind die identifizierten Potenziale – bei entsprechenden Realisierungschancen – geeignet, dass Neubauvolumen der nächsten 16 bis 18 Jahre zu decken.

**Interessante Flächen in zentralen Lagen**

In den zentralen und beliebten Stadtteilen Altstadt, Frauenland, Sanderau und Grombühl befindet sich nur ein vergleichsweise kleiner Teil der Flächen (ca. 70). Etwa die Hälfte davon entfällt auf eher einfamilienhausgeprägte Quartiere, wie den südlichen und südöstlichen Teil des Stadtbezirkes Frauenland. Unter den verbleibenden Standorten sind Lagen, die sowohl qualitativ als auch quantitativ für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Dazu gehören beispielsweise das WVV-Areal im Bereich Bahnhofstraße/Wallgasse, das Areal um den Kardinal-Faulhaber-Platz, die Theaterstraße und die Hofstraße. Interessant wie unter verschiedenen Aspekten schwierig scheint eine künftige Wohnnutzung des Bahn- und Gewerbeareal nördlich des Hauptbahnhofs.

**Großes Potenzial an Baulücken für EFH**

Ein vergleichsweise großes Potenzial in Würzburg besteht an Baulücken für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Insgesamt geht GEWOS von einem Potenzial für etwa 430 Wohneinheiten in diesen Typologien, die vergleichsweise kurzfristig entwickelt werden könnten, aus. Dabei handelt es sich zum Teil um Flächen in vergleichsweise neuen Quartieren wie im Osten von Lengfeld oder dem Neubauquartier im Norden von Rottenbauer, die noch nicht komplett bebaut sind. Der größte Teil liegt in den bereits gesetzten Bereichen Dürrbachtal, Heidingsfeld und Versbach. In vielen Fällen wurden in der Vergangenheit nicht alle Flächen abverkauft oder blieben aus anderen Motiven unbebaut. Vor allem diese Flächen sind eine große Chance für das Einfamilienhaussegment, welches in Würzburg nur in begrenztem Umfang bedient werden kann.

**Tab. 1: Wohnungsbaupotenziale nach Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Anzahl	Fläche in ha	Wohneinheiten
Altstadt	16	6,0	794
Zellerau	11	3,5	300 - 305
Dürrbachtal	74	23,4	292 - 344
Grombühl	6	8,6	738 - 744
Lindleinsmühle	3	0,5	66
Frauenland	43	8,8	524 - 549
Sanderau	5	0,6	86
Heidingsfeld	48	8,0	214 - 250
Heuchelhof	12	9,3	203 - 273
Steinbachtal	24	9,6	315 - 381
Versbach	62	9,6	221 - 241
Lengfeld	33	9,2	565 - 576
Rottenbauer	37	4,9	79 - 84
<b>Insgesamt</b>	<b>374</b>	<b>101,9</b>	<b>4.397 - 4.693</b>

Quelle: GEWOS

**Direkte Steuerungs-  
möglichkeiten gering**

Der größte Teil der erfassten Flächen (etwa 330 Flächen) befindet sich nicht im Besitz der Stadt Würzburg oder eines kommunalen Unternehmens. Das bedeutet, die direkten Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung der Flächen sind aktuell vergleichsweise gering. In den meisten Fällen ist daher nicht absehbar, ob es tatsächlich zu Wohnungsbau auf diesen Flächen kommen kann und wird.

**Forcieren der  
Innenentwicklung**

Ein bedeutender Teil der erfassten Flächen wird dem Wohnungsmarkt mittelfristig voraussichtlich nicht zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der begrenzten Wachstumsmöglichkeiten nach außen muss eine aktive Gestaltung der Innenentwicklung das zentrale Element zur Entwicklung zusätzlichen Wohnraums darstellen. Dazu bedarf es neben einer grundsätzlichen Ausrichtung der Wohnungspolitik eines ganzheitlichen Ansatzes und klarer strategischer Überlegungen, um darauf einzuwirken, dass zumindest ein Teil dieser Flächen in Abhängigkeit von der Entwicklung der Wohnungsnachfrage mittel- bis langfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Zudem müssen die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen und Grundlagen geschaffen werden. Darüber hinaus sollte bereits kurzfristig vor allem mit Blick auf das Einfamilienhausseg-

ment die Bebauung leicht erschließbarer Flächen forciert werden. Vor allem in diesem Segment gibt es eine hohe Nachfrage und eine große Konkurrenz zum Stadt-Umland-Raum.

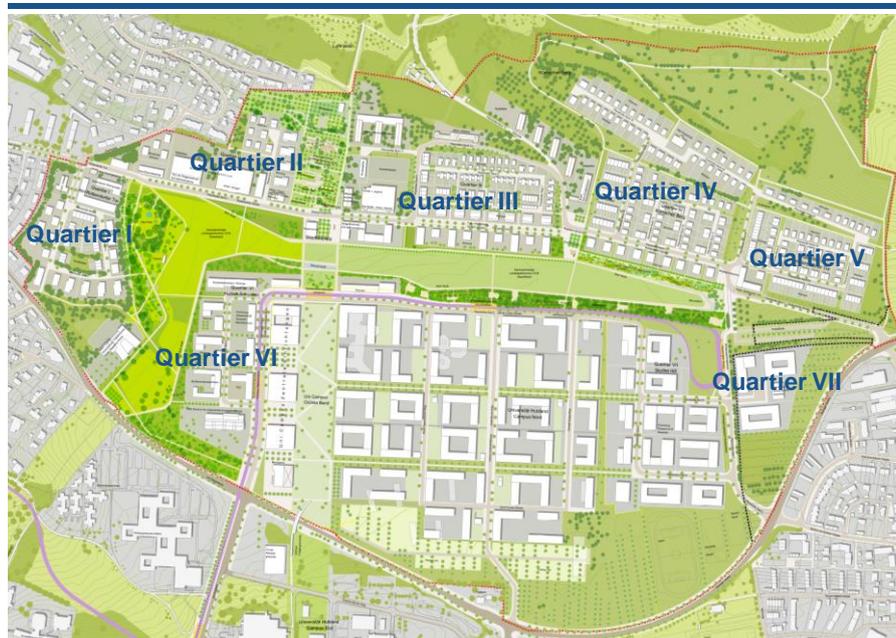
### **Weitere Potenziale im Bestand**

Über die erfassten Potenziale – die eine erste nicht abschließende Datenbasis für die zukünftige Flächenentwicklung bilden können – hinaus gibt es weitere Potenziale in den bestehenden Quartieren, die nicht ohne weiteres zu quantifizieren sind. Dazu gehören zum einen die Aufstockung bzw. der Dachausbau bestehender Gebäude sowie der Ersatzneubau von Wohnungen in höherer Dichte bzw. in Segmenten mit einer hohen Nachfrage. So gibt es beispielsweise konkrete Überlegungen der Stadtbau Würzburg, stark sanierungsbedürftige und dadurch kaum marktgängige Bestände durch eine Reihenhausbebauung in vergleichsweise zentraler Lage zu ersetzen. Im Gegenzug wird der Verlust an Wohnraum durch eine Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe mit geförderten Wohnungen kompensiert. Die Einwirkungsmöglichkeiten beim Ersatzneubau und der Aufstockung von Gebäuden außerhalb der Bestände des kommunalen Unternehmens sind gering. Dennoch sollte die Stadt Würzburg Grundsätze formulieren, in welchen Bereichen eine Aufstockung von Gebäuden städtebauliche vertretbar oder sogar wünschenswert ist und offen die Möglichkeiten mit den Eigentümern diskutieren. Auch dem Ersatz von ggf. nicht mehr marktfähigen Beständen sollte die Stadt offen gegenüberstehen.

### **Neuer Handlungs- und Gestaltungsspielraum**

Die Darstellung der bestehenden Baulücken und Innenentwicklungspotenziale zeigt, dass die Handlungsspielräume vergleichsweise gering sind. Mit der Aufgabe zahlreicher Standorte des US-Militärs ergeben sich auch für Würzburg neue Möglichkeiten für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung. Mit dem Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte aus Würzburg bis 2008 wurde auch die letzte von insgesamt vier Würzburger Kasernen – ein großer Standort im Osten des Stadtgebietes – freigezogen. Die Leighton Barracks bestanden aus einer Landebahn in Ost-West-Richtung und südlich davon aus Wohngebäuden und Einfamilienhäusern der Soldaten und Offiziere. Im Norden standen vor allem Funktionsbauten. Anfang 2009 erfolgte die Übergabe des etwa 135 ha großen Areals an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Seit Ende 2012 ist die Stadt Würzburg Eigentümer eines 95 ha großen Teilstücks des Geländes am Hubland. Den südlichen Teil erwarb der Freistaat Bayern als Erweiterungsfläche für den Universitätscampus, welcher unmittelbar angrenzt.

Abb. 33: Rahmenplan Hubland



Quelle: Stadt Würzburg

**Neuer  
Stadtteil  
Hubland**

Bereits bis Sommer 2009 hat die Stadt Würzburg einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb für die Entwicklung des Areals durchgeführt. Auf Basis der Entwürfe der Preisträger des Wettbewerbs wurde ein Rahmenplan erstellt, der Ende 2010 durch den Stadtrat als Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung beschlossen worden ist. Der Rahmenplan bildet die Vision für die Entwicklung eines Stadtteils bis in die 2020er Jahre hinein. Das Hubland soll danach ein vielfältiger Stadtteil mit attraktiven Freiräumen werden. Kernelement dessen ist die Landesgartenschau, welche im Jahr 2018 auf dem zentralen und westlichen Teil des Areals stattfinden wird.

**Raum für  
4.500 Einwohner**

Das Hubland soll bei seiner Fertigstellung – neben der Campuserweiterung der Universität und Gewerbeentwicklungen im Süden – Wohnraum für insgesamt 4.500 Menschen bieten. Insgesamt werden in den Bereichen, in denen Wohnraum vorgesehen ist (Quartiere I bis VI), etwa 2.170 Wohneinheiten realisiert. Mit Blick auf die Landesgartenschau findet die Entwicklung in zwei Phasen statt. Bis 2018 sollen die Quartiere I und III zu großen Teilen fertiggestellt werden. Nach Ende der Gartenschau werden die Quartiere II, III und IV vervollständigt. Ab 2019 erfolgt die Erschließung und Vermarktung der Quartiere IV und V, deren Entwicklung bis 2024 abgeschlossen sein soll. Die Erschließung des

Areals soll zukünftig über eine neu zu bauende Straßenbahnlinie 6 erfolgen, deren Fertigstellung und Inbetriebnahme noch nicht terminiert ist.

**Tab. 2: Geplante Wohneinheiten nach Quartier und Segment**

Quartier	Einfamilienhäuser/ Reihenhäuser	Geschoss- wohnungsbau	Studenten
I	26	250	250
II	16	81	-
III	75	450	-
IV	240	100	-
V	150	30	-
VI	-	80	420
<b>Gesamt</b>	<b>506</b>	<b>991</b>	<b>670</b>

Quelle: Stadt Würzburg

**Große Vielfalt**

Der Rahmenplan für die Entwicklung des Hublands sieht eine große Vielfalt an Typologien und Wohnformen, Bereichen für Miete und Eigentum sowie Wohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt vor. Von den 2.170 Wohneinheiten sind ca. ein Drittel für Studenten vorgesehen. Knapp 1.000 Wohnungen entstehen im Geschosswohnungsbau, etwa 150 davon mit öffentlicher Förderung. Etwa die Hälfte davon realisiert die Stadtbau Würzburg GmbH, die insgesamt etwa 180 Wohnungen am Hubland bauen will. Unterschiedliche Zielgruppen und Einkommensklassen sollen auch durch die Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken für Reihen- und Doppelhäuser erfolgen. Diese sind für Haushalte vorgesehen, die die Einkommengrenzen des Bayerischen Wohnraumförderungsgegesetzes unterschreiten. Im Vergleich zum Umland fallen die Grundstückspreise im Einfamilienhaussegment eher hoch aus.

**Adaption des Prozesses**

Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung ist eine Verstetigung der gewählten Vorgehensweise bei der Entwicklung des Hublands und deren Übertragung auf andere Projekte wünschenswert. Auf Basis eines ganzheitlichen Konzeptes mit konkreten Vorstellungen,

## ■■■ Wohnungsangebot in Würzburg

Zielen und Grundsätzen wird mithilfe verschiedenster Instrumente die Entwicklung eines gesamten Stadtteils vorangetrieben. Das Vollziehen einer ähnlichen Entwicklung in anderen Stadtbereichen ist wünschenswert.

# **3 Wohnungsnachfrage in Würzburg**

### 3 Wohnungsnachfrage in Würzburg

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

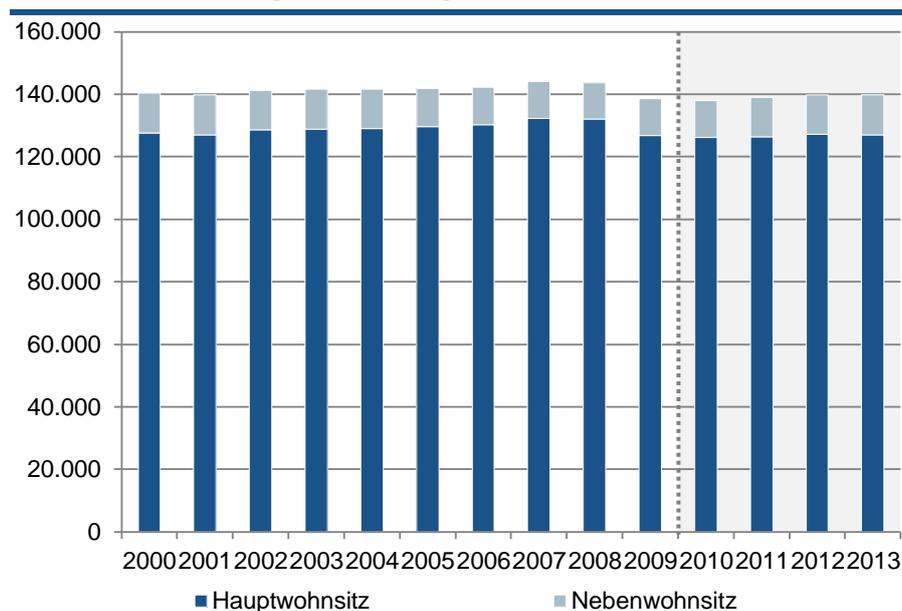
##### Kommunale Daten und Zensus-ergebnisse

Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung gibt es zwei Quellen, die allerdings erheblich voneinander abweichen können. Zum einen die Ergebnisse des Zensus 2011, die von den Statistischen Landesämtern fortgeschrieben werden und die Daten der Statistikstelle der Stadt Würzburg. Der Zensus 2011 ist jedoch in Würzburg wie in anderen Städten umstritten und wird angefochten. Deshalb basieren die folgenden Analysen auf den von der Stadt erhobenen Daten. Aufgrund eines statistischen Methodenwechsels ab 2009 sind für die Analyse vor allem die Daten zwischen 2010 und 2013 bedeutsam.

##### Kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs

Die Bevölkerungsentwicklung in Würzburg ist insgesamt von relativ starken Schwankungen gekennzeichnet. Bis Mitte der 1960er Jahre war zunächst ein deutlicher Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. In den Folgejahren ging die Bevölkerungszahl wieder leicht zurück, so dass auch die Eingemeindungen der 1970er Jahre nur eine stabilisierende Wirkung hatten. Seit Ende der 1990er Jahre verzeichnet Würzburg einen weitgehend konstanten Einwohnerzuwachs. Ende des Jahres 2013 lebten insgesamt 139.700 Einwohner mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz in Würzburg. Seit dem Jahr 2010 entspricht dies einem Einwohnerzuwachs von ca. 1.700 Personen bzw. 1,2 %.

Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadt Würzburg

### **Nebenwohnsitz- bevölkerung**

Die wachsende Zahl von Immigranten aus dem Ausland, vor allem aber junge Zuzügler aus dem Stadt-Umland-Raum sowie aus würzburgfernen Regionen sind die bedeutendsten Auslöser dieser Entwicklung. Dies führt zu einer Anspannung des Würzburger Wohnungsmarktes. Der größte Teil dieses Einwohneranstieges (62 %) ist auf den Zuzug von Einwohnern, die in Würzburg mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, zurückzuführen. Lediglich etwa 660 der zusätzlichen Einwohner haben in Würzburg ihren Hauptwohnsitz.

### **Hohe Bedeutung der Entwicklung der Studierendenzahlen**

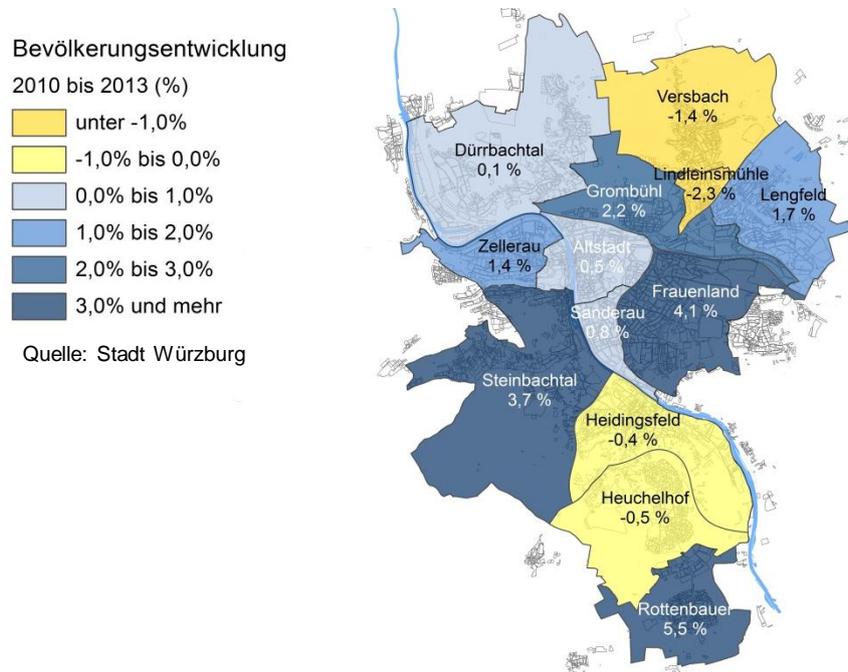
Ursächlich für diese Entwicklung kann die deutlich größere Zahl von Studierenden in Würzburg sein. Gegenüber dem Wintersemester 2009/2010 lag die Studierendenzahl im Wintersemester 2013/2014 um fast 7.200 Personen höher. Ein großer Teil meldet sich am Ausbildungsort nur mit Nebenwohnsitz und behält seinen Hauptwohnsitz am Heimatort. Die wachsende Zahl von Studierenden hat sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung. Ohne Studierende wäre der Einwohnerzuwachs kaum denkbar und Würzburg würde allenfalls stagnierende Einwohnerzahlen verzeichnen. Nicht zu vergessen ist der Beitrag der Studierenden zur Urbanität, Kultur und zum Flair Würzburgs. Ein weiterer Faktor ist die Kaufkraft, die Studierende mit nach Würzburg bringen. Andererseits sind die Studierenden für Würzburg der wesentliche die Wohnungsmarktdynamik bestimmende Faktor, der zum Teil auch dazu beiträgt, dass andere Zielgruppen auf Wohnraum im Würzburger Verflechtungsraum ausweichen.

### **Uneinheitliches Bevölkerungs- wachstum**

Innerhalb Würzburgs verläuft der Bevölkerungszuwachs jedoch uneinheitlich (vgl. Abb. 35). Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur. Auch die Attraktivität der Quartiere und Stadtbezirke hat Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Allerdings darf die Veränderung der Einwohnerzahl nicht mit der Höhe der Wohnungsnachfrage gleichgesetzt werden. Letztendlich kann sich der Einwohnerzuwachs nur dort niederschlagen, wo Wohnraum verfügbar ist. Diese Räume sind bei einer angespannten Wohnungsmarktsituation allerdings nur selten kongruent mit dem bevorzugten Wohnstandort. So verzeichnet die Altstadt als gefragtester Wohnstandort nur einen leichten Einwohnerzuwachs. Neben einem schrittweise stattfindenden Generationenwechsel – vor allem in älteren Einfamilienhausgebieten, beeinflusst die Neubautätigkeit die

Bevölkerungsentwicklung. Vor allem an Standorten mit einer stärkeren Neubautätigkeit wie beispielsweise in Rottenbauer konnten in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Einwohner gewonnen werden. Einige Stadtbezirke verloren aufgrund der demografischen Entwicklung in geringem Maße Einwohner. Aufgrund des Auszugs der Kinder aus dem Elternhaus reduzierte sich dort die Zahl der Einwohner, wohingegen die Zahl der Haushalte weitgehend unverändert bleibt.

**Abb. 35: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung**



**Einwohnerzuwachs durch junge Erwachsene**

Zwischen 2010 und 2013 wuchs die Anzahl der 18- bis 30-Jährigen um 3,1 % auf über 37.000. Aufgrund der Anziehungskraft Würzburg als Universitätsstandort ist ein relativ konstanter Zuzug von 18- bis 30-Jährigen zu verzeichnen, der sich durch doppelte Abiturjahrgänge (insbesondere seit 2011) noch verstärkt hat. Die zuziehenden jungen Haushalte bevorzugen vor allem die urbanen, innenstadt- und hochschulnahen Wohnlagen Würzburg mit einer guten Anbindung und einem guten infrastrukturellen Angebot. Vor allem die Altstadt, Sanderau und Frauenland sowie der durch gründerzeitliche Strukturen und die Nähe zum Universitätsklinikum geprägte Stadtbezirk Grombühl haben Einwohner in der Haushaltsgründungsphase hinzugewonnen.

## Familien

Im Jahr 2013 lebten in Würzburg 9.783 Haushalte mit Kindern (Familien). Die Zahl der Haushalte mit Kindern war in den letzten Jahren jedoch leicht rückläufig. Neben einer allgemeinen gesellschaftsstrukturellen Veränderung trägt auch der Fortzug von Familien in den Würzburger Verflechtungsraum, der eine bessere Verfügbarkeit von Bauland und günstigere Miet- und Kaufpreise bietet, dazu bei. Neben dem Wanderungsmuster in Richtung peripherer Wohnstandorte und dem Umland wird ein zunehmender Trend zum Wohnen von Familien an zentralen Standorten deutlich. So hat die Zahl von unter 6-Jährigen in der Altstadt und in Frauenland zugenommen. Gleiches gilt für Rottenbauer, wo Bauplätze für Einfamilienhäuser entstanden sind, die junge Familien ansprechen, die sonst im Umland suchen müssten. Den Trend zum urbanen Wohnen von Familien zu unterstützen und Flächenpotenziale für den individuellen Wohnungsbau zu mobilisieren, ist eine der Kernaufgaben für die Wohnungspolitik.

## Stabile Bevölkerungsentwicklung im Umland

Im Stadt-Umland-Raum von Würzburg lebten im Jahr 2013 ca. 203.210 Menschen. Innerhalb der letzten Jahre ist bei der Einwohnerzahl ein leichter Zuwachs zu verzeichnen. Dieser schlägt sich allerdings vor allem im engeren Verflechtungsraum um Würzburg nieder. Allerdings sind deutliche Unterschiede zu beobachten. Während die Mehrzahl der Kommunen eine sinkende oder allenfalls stagnierende Einwohnerentwicklung aufweist, sind es einige wenige Kommunen mit etwas stärkeren Einwohnerzuwächsen, die die Entwicklung des Gesamttraums tragen. Dazu zählen beispielsweise Höchberg und Kürnach. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem die Verfügbarkeit von Bauland. Auch im weiteren Verflechtungsbereich ist die Bevölkerungsentwicklung weitgehend stabil. Allerdings weisen die Städte mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer verkehrlicher Anbindung stärkere Schrumpfungstendenzen auf.

## 3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

### Bundesweiter Trend: negative natürliche Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, und die Wanderungsbewegungen in Form von Zu- und Fortzügen beeinflusst. Von wenigen wachstumsstarken Ballungsräumen abgesehen, ist deutschlandweit eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familien und dem Aufkommen neuer

Lebensstile ist die Geburtenrate in den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Seitdem ist die Geburtenrate nahezu konstant niedrig geblieben. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Anfang der 1970er Jahre negativ. Das bedeutet, es gibt mehr Sterbefälle als Geburten pro Jahr.

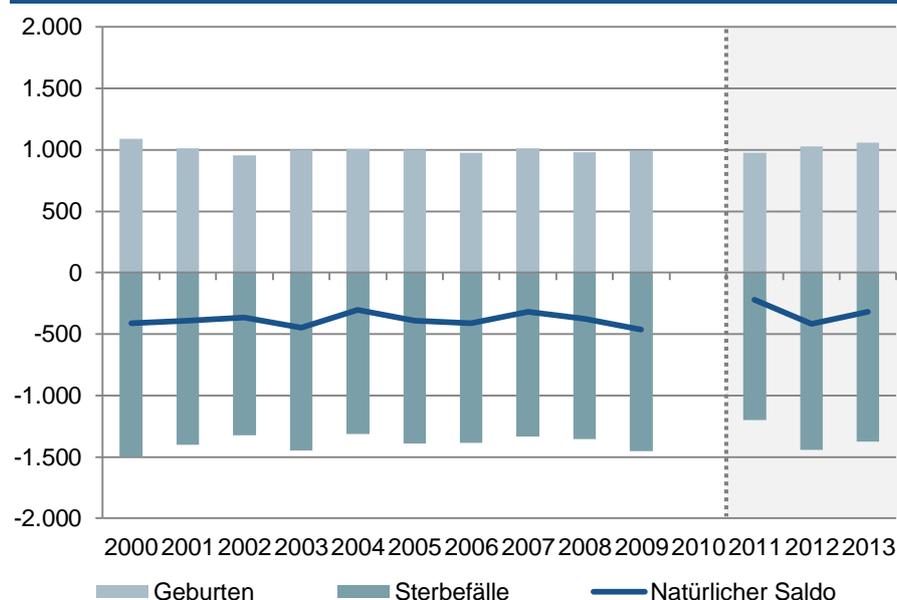
**-320 Personen pro Jahr**

Von dieser Entwicklung ist auch Würzburg, trotz seiner Lage, einer guten und kinderfreundlichen Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität für Familien betroffen. Seit dem Jahr 2000 verzeichnet Würzburg einen konstant negativen natürlichen Saldo. Im Durchschnitt der letzten Jahre (2011 bis 2013) wurden 1.020 Kinder geboren, während 1.340 Würzburger starben. Damit verliert Würzburg im Durchschnitt etwa 320 Personen pro Jahr infolge der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

**Stabilität der Entwicklung**

Seit Anfang des Jahrtausends hat sich die Zahl der Geburten und Sterbefälle – von leichten Schwankungen abgesehen – kaum verändert. In den ersten drei Jahren (2000 bis 2002) lag die Zahl der Geburten auf dem aktuellen Niveau. Die Zahl der Sterbefälle pro Jahr war in diesem Zeitraum etwa 60 Personen höher als heute.

**Abb. 36: Natürliche Bevölkerungsentwicklung**



Quelle: Stadt Würzburg

**Weniger Personen in der Familien-gründungsphase**

Ursächlich ist einerseits die allgemeine Verschiebung der Altersstruktur infolge des demografischen Wandels. So werden auch in Würzburg die hohen Geburtenzahlen der 1950er und 1960er Jahre nicht mehr erreicht. In der Folge altert die Bevölkerung zunehmend und der Anteil der Personen in der Familiengründungsphase mit Hauptwohnsitz nimmt ab. In Würzburg lag der Anteil der 18- bis 45-Jährigen im Jahr 2000 noch bei etwa 43,7 %. Bis 2013 ging der Anteil auf 42,9 % zurück. Der – auch in absoluten Zahlen – vergleichsweise moderate Rückgang wird allerdings durch die Anziehungskraft des Bildungsstandortes und doppelte Abiturjahrgänge gedämpft. So ist die Zahl und der Anteil der 18- bis 30-Jährigen in diesem Zeitraum deutlich angestiegen. Ein großer Teil dieser Altersgruppe sind Studierende und Auszubildende, die nur zu einem geringen Anteil bereits während des Studiums eine Familie gründen und Würzburg nach der Beendigung des Studiums in der Regel wieder verlassen. Demgegenüber ist die Zahl der bedeutenden Gruppe der 30- bis 45-Jährigen deutlich geschrumpft. Diese Schrumpfungstendenz ist auch innerhalb der letzten drei Jahre zu beobachten.

**Schwierige Rahmenbedingungen für junge Familien**

Auf der anderen Seite ziehen einige Haushalte in der Familiengründungsphase aus Würzburg fort, weil der Wunsch Wohneigentum zu erwerben und im Eigenheim zu leben vielfach nicht oder nur mit hohen Aufwendungen zu verwirklichen ist. Dazu gehören die Verfügbarkeit von Wohnbauland und dessen Preise sowie die Kaufpreise von Bestandsobjekten. Die Bedingungen sind in den Städten und Gemeinden des Würzburger Verflechtungsraums in stärkerem Maße gegeben. Die große Zahl von (in der Summe kaufkräftigeren) Studierenden ist eine zusätzliche Konkurrenz für junge Familienhaushalte die zentrale Mietwohnungen bevorzugen. Nicht zuletzt führt die Anspannung des Marktes insgesamt auch zu einem steigenden Miet- und Kaufpreisniveau.

**3.3 Wanderungsbewegungen**

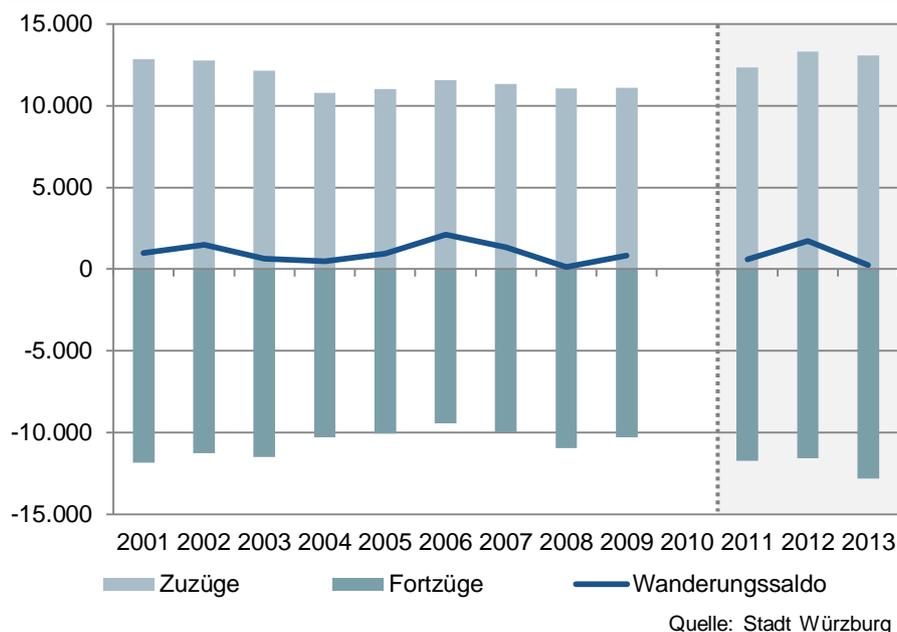
**Starke Variabilität bei Wanderungen**

Während der Faktor der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise geringen Schwankungen unterworfen ist, weisen Wanderungsbewegungen, die vor allem in den Metropolregionen und Großstädten eine positive Einwohnerentwicklung tragen, als zweite Komponente der Einwohnerentwicklung eine höhere Variabilität auf.

**Zuzug als Faktor des Wachstums**

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann die Stadt Würzburg in der Wanderungsbilanz einen positiven Saldo verzeichnen. Dies kompensiert den Sterbeüberschuss und trägt damit maßgeblich die positive Bevölkerungsentwicklung Würzburgs. Seit Beginn des Jahrtausends verzeichnet die Universitätsstadt einen kontinuierlichen Wanderungsgewinn. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre zogen 12.930 Personen pro Jahr zu, während 12.060 aus Würzburg fortzogen. Das entspricht einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 870 Personen pro Jahr. Bei Wanderungen von Hauptwohnsitzbevölkerung zogen im gleichen Zeitraum im Durchschnitt 10.910 Personen zu, während 10.330 fortzogen, was einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 580 Personen entspricht.

**Abb. 37: Zu- und Fortzüge**



**Sondereffekte**

Auch innerhalb der letzten drei Jahre gab es große Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen. Ursächlich dafür sind hauptsächlich doppelte Abiturjahrgänge infolge des Herabsetzens der Schulzeit von 13 auf 12 Jahre sowie das zum 01. Juli 2011 beschlossene Aussetzen der Wehrpflicht.

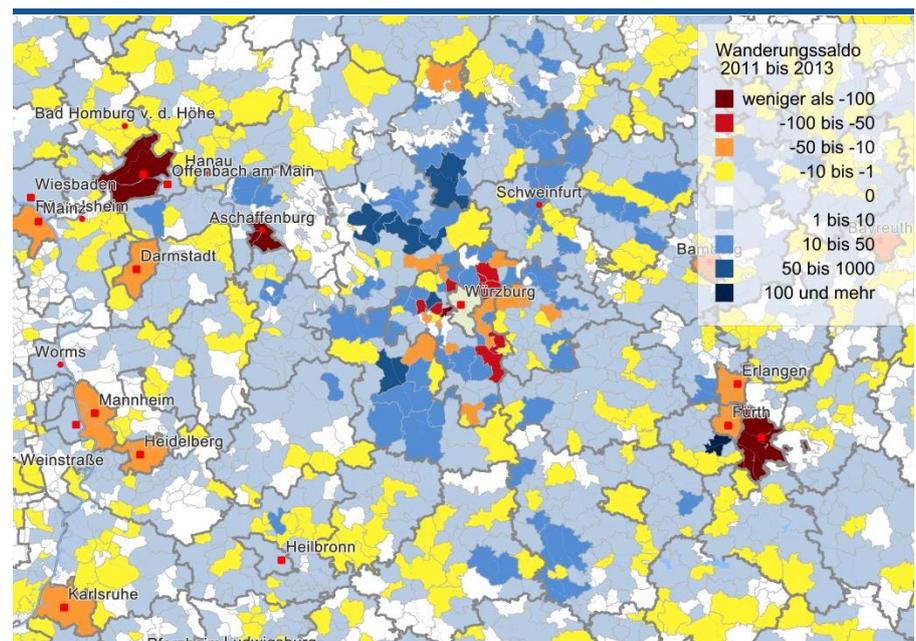
**Wanderungen in der Region und aus Großstädten**

In der räumlichen Betrachtung der Wanderungsbewegungen zwischen 2011 und 2013 wird deutlich, dass die Zuzüge nach Würzburg insbesondere aus Wanderungen aus dem engeren und weiteren Verflechtungsraum sowie aus würzburgfernen Großstädten und Metropolregionen resultieren. Kommunen mit den meisten Zuzügen nach Würzburg waren München (674), Gerbrunn (577), Höchberg (555), Nürnberg (523), Schweinfurt (493), Veitshöchheim (471) und Berlin (453). Ein ähnliches Bild ergibt sich auch bei der Analyse der Fortzüge. Der Anteil der Fortzüge in den Würzburger Verflechtungsraum liegt mit 24 % etwas höher. München (1.179), Nürnberg (786), Höchberg (746), Berlin (721), Gerbrunn (592), Veitshöchheim (542) und Frankfurt am Main (470) sind die Städte, in die Würzburger am häufigsten fortzogen.

**Gewinne vor allem aus kleinen Städten und Gemeinden**

Eine deutliche Differenzierung zeigt der Saldo der Zu- und Fortzüge auf Stadt- bzw. Gemeindeebene (vgl. Abb. 38). Danach verzeichnet Würzburg Wanderungsgewinne insbesondere gegenüber kleineren Gemeinden, Klein- und Mittelstädten vor allem aus Unterfranken, Bayern und dem angrenzenden Baden-Württemberg. Die größten Wanderungsgewinne gibt es gegenüber Karlstadt, Hammelburg, Hettstadt, Lohr am Main, Tauberbischofsheim, Schweinfurt, Güntersleben und Gemünden am Main.

**Abb. 38: Wanderungen nach Quell- und Zielorten**



**Verluste in Richtung der großen Arbeitsmarktzentren**

Demgegenüber verliert Würzburg Einwohner durch Wanderungsbeziehungen – von Höchberg abgesehen – mit den großen Arbeitsmarktzentren Deutschlands. Die größten Wanderungsverluste gibt es gegenüber München, Berlin, Nürnberg, Frankfurt am Main, Aschaffenburg, Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf.

**Wanderungen differenziert nach Altersklassen**

Das vor allem wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum verläuft weder altersstrukturell noch räumlich betrachtet homogen. Generell sind die Wanderungsbewegungen (Binnen- und Außenwanderungen) am stärksten von den Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren geprägt. In dieser Lebensphase gibt es eine Reihe beruflicher und privater Veränderungen, die häufiger einen Wechsel des Wohnstandortes nach sich ziehen.

**Gewinne bei 18- bis 30-Jährigen**

Getragen wird der positive Wanderungssaldo fast ausschließlich von der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen, die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt zuziehen. In dieser Altersgruppe sind Bevölkerungsgewinne in größerem Umfang festzustellen, insbesondere durch die wachsende Zahl an Studierenden. Ein leichter Wanderungsgewinn ergibt sich auch bei den 6- bis unter 18-jährigen. In den anderen Altersgruppen war zwischen 2011 und 2013 ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen.

**Tab. 3: Wanderungen nach Altersgruppen**

	Umland			Verflechtungsraum			Gesamt		
	Z	F	S	Z	F	S	Z	F	S
<b>Bis 6 J.</b>	72	153	-81	24	42	-18	335	475	-140
<b>6-18 J.</b>	109	142	-33	38	31	8	428	368	60
<b>18-30 J.</b>	857	709	148	310	210	100	6.863	5.709	1.154
<b>30-45 J.</b>	362	595	-233	104	150	-45	2.064	2.557	-493
<b>45-65 J.</b>	230	257	-27	60	74	-14	877	880	-3
<b>65 J.u.ä.</b>	128	-88	40	33	33	0	338	340	-2
<b>Gesamt</b>	1.758	1.945	-188	570	539	31	10.905	10.329	576

Quelle: Stadt Würzburg

**Verluste an die Wohnungsmarktregion**

Starke Wanderungsbeziehungen bestehen vor allem mit der Wohnungsmarktregion Würzburg. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre erfolgte 21 % der Zuzüge aus dem engeren bzw. weiteren Verflechtungsraum um die Kernstadt. Demgegenüber fanden 24 % aller Fortzüge aus Würzburg in den Verflechtungsraum statt. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2013 zogen 2.330 Personen aus dem Verflechtungsraum nach Würzburg und 2.480 Personen in entgegengesetzter Richtung. Das bedeutet einen jährlichen Wanderungsverlust von etwa 150 Personen.

**Wanderungen mit dem Umland stabil**

Während in anderen Regionen in den letzten Jahren – wider den oft benannten Reurbanisierungstendenzen – aufgrund des Nachfragedrucks auf den Kernstädten das Umland wieder stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden rückt, ist in Würzburg eine weitgehende Stabilität der Wanderungsbeziehungen zu beobachten. Das spricht bei einer vergleichsweise starken Anspannung des Marktes dennoch für eine relativ ausgeglichene Entwicklung. Aus der Wohnungsmarktregion gewinnt Würzburg insbesondere junge Erwachsene (18- bis 30-Jährige), die zum Studium, zur Ausbildung oder zur Arbeit zuziehen.

**Fortzug von Familien**

Demgegenüber ist für Würzburg ein deutlicher Abwanderungstrend bei Familien und Paarhaushalten zu erkennen. Darauf deuten die Wanderungsverluste bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis 45-Jährigen hin. Jährlich ziehen etwa 400 Personen dieser Zielgruppen mehr in die Umgebung Würzburgs als zu. Aufgrund ähnlicher Lagebedingungen, aber besserer infrastrukturellen Ausstattung sowie der hohen Lebensqualität in Würzburg ist auch nach Meinung der Wohnungsmarktakteure die bessere Verfügbarkeit von Wohnbauflächen und Bestandsobjekten innerhalb des Budgets dieser Haushalte Hauptursache für dieses Wanderungsmuster.

**Segmentspezifische Abwanderung**

Auch deutet dies darauf hin, dass es sich bei den Umlandwanderungen nicht um eine grundsätzliche Abgabe des Drucks nach außen handelt, sondern um segmentspezifische Wanderungen. Mithilfe großer Neubaugebiete (vgl. Kapitel 2.2) konnte von den umliegenden Gemeinden so in den letzten Jahren eine Stabilisierung, zum Teil auch ein Wachstum der Einwohnerentwicklung erreicht werden.

**Potenzial zum Verbleib**

Die Gruppe der Fortziehenden in die unmittelbare Umgebung von Würzburg kann als wesentliches Potenzial für den Würzburger Wohnungsmarkt gesehen werden. Insgesamt verlassen insgesamt 150 Personen jährlich Würzburg und ziehen in die direkte Nachbarschaft. Auch ohne Kenntnis der Wanderungsentwicklung der nächsten Jahre kann bereits heute konstatiert werden, dass die Umlandwanderung zunehmen wird, wenn in Würzburg selbst kein ausreichendes Wohnungsangebot geschaffen wird.

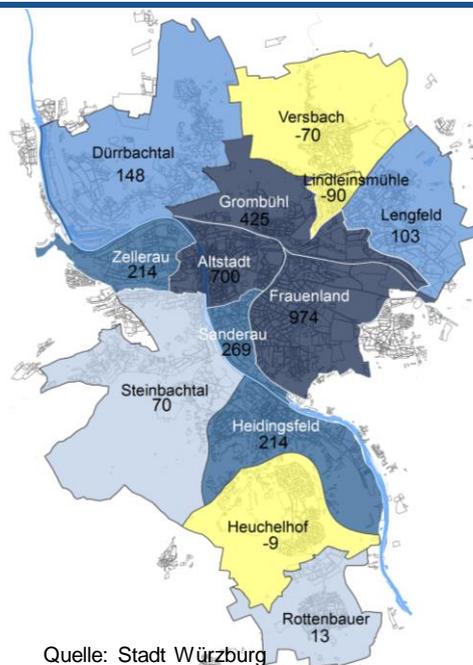
**Reurbanisierung Älterer?**

Auch bei Best-Agern (45- bis 65-Jährige) sind leichte Abwanderungstendenzen erkennbar. Ein großer Teil dieser Altersgruppen zieht ebenfalls in die unmittelbare Umgebung. Bei Senioren (über 65-Jährige) gibt es insgesamt einen negativen Saldo. Gegenüber dem engeren Verflechtungsraum ist allerdings ein Reurbanisierungstrend erkennbar. Neben jungen Menschen und zum Teil auch jungen Familien haben vor allem auch Senioren, die aufgrund zunehmend eingeschränkter Mobilität die kurzen Wege schätzen und ihr Einfamilienhaus zugunsten einer Stadtwohnung aufgeben, die zentralen Lagen Würzburgs entdeckt.

**Abb. 39: Außenwanderungen**

Außenwanderungssaldo  
2011 bis 2013

- bis 0
- 0 bis 100
- 100 bis 200
- 200 bis 300
- 300 bis 400
- über 400



**Fokus auf zentralen Lagen**

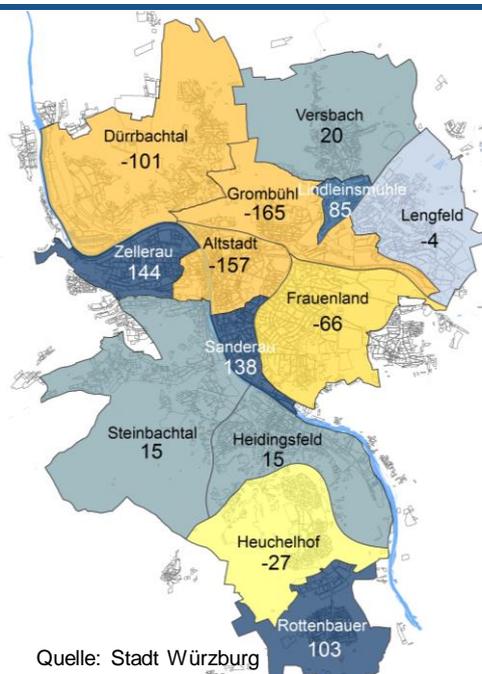
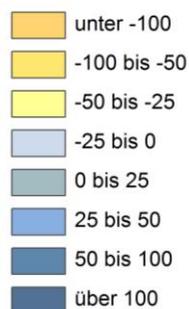
Räumlich betrachtet profitieren insbesondere die innenstadtnahen Stadtbezirke Würzburgs von Außenwanderungen. Generell ist zu beobachten, dass die von außerhalb Würzburgs Zuziehenden die Nähe zur Innenstadt und zu den verdichteten Quartieren suchen und damit in diesen Lagen den höchsten Nachfragedruck nach Wohnraum erzeugen. Dies schlägt sich in Würzburg in besonderem Maße in den Stadtbezirken Altstadt, Frauenland und Grombühl nieder. Auch Zellerau und Sanderau können überdurchschnittlich hohe Wanderungsgewinne von außerhalb Würzburgs verzeichnen.

**Binnenwanderungen in randstädtische Lagen**

Während Außenwanderungen stärker nach innen gerichtet sind, verlaufen Binnenwanderungsströme tendenziell aus dem Zentrum in Richtung der äußeren Stadtbereiche. Diese Entwicklung wird vor allem von Familien getragen. Darauf deuten die Wanderungsbilanz der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 45-Jährigen hin. Diese Entwicklung spiegelt das weiterhin vorherrschende Wanderungsmuster von Familien in Richtung der äußeren Stadteile.

**Abb. 40: Binnenwanderungen**

Binnenwanderungssaldo  
2011 bis 2013



Quelle: Stadt Würzburg

**Idealtypische Wandermuster**

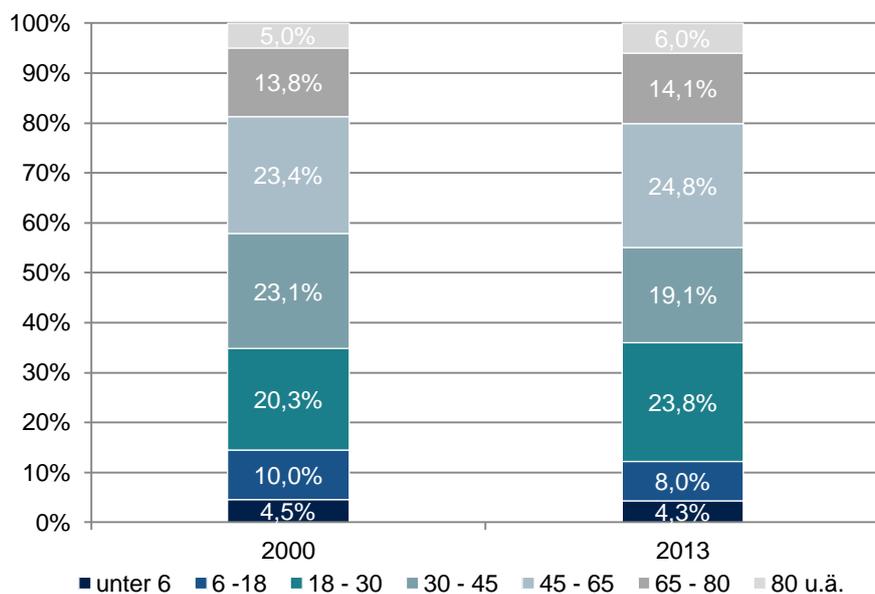
Die Innenstadtbereiche Würzburgs (Altstadt, Grombühl und Frauenland) verlieren besonders durch Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen und gewinnen durch Zuzüge von außerhalb Würzburgs. Außenstadtbereiche dagegen verlieren größtenteils an den Stadt-Umland-Raum um Würzburg und gewinnen durch Umzüge aus dem Kernbereich der Stadt. Idealtypisch lässt sich folgendes Wandermuster ableiten: Junge Starterhaushalte ziehen sowohl aus der Region als auch aus weiter entfernten Gemeinden in die zentralen Stadtbereiche Würzburgs. Sofern die Stadt nach dem Abschluss der Ausbildung verlassen wird, zieht ein Teil der Haushalte in der Familiengründungsphase aufgrund der veränderten Wohnwünsche (große Wohnung und/oder Garten bzw. Grünflächen) in periphere Stadtbereiche. Mit der Eigentumsbildung, die häufig etwas später erfolgt, zieht wiederum ein Teil der Haushalte aufgrund des niedrigeren Preisniveaus ins Umland.

**3.4 Altersstruktur**

**Altersstrukturelle Verschiebung**

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wandermuster schlagen sich auch in der Alters- und Haushaltsstruktur nieder. Die bereits seit Jahrzehnten rückläufige Geburtenentwicklung und altersselektive Wanderungen haben zu einer altersstrukturellen Verschiebung innerhalb der Bevölkerung Würzburgs geführt.

**Abb. 41: Altersstruktur der Hauptwohnsitzbevölkerung**



Quelle: Stadt Würzburg

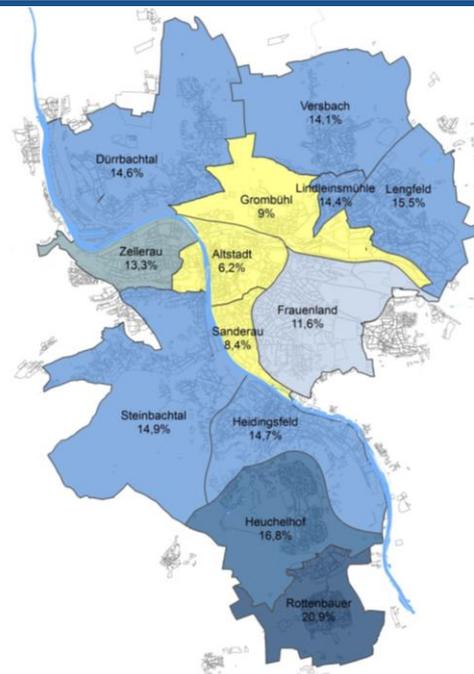
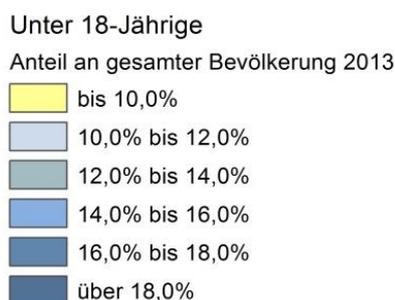
**Weniger Kinder und Jugendliche**

Anders als in ländlichen Gebieten sind die Veränderungen der Altersstruktur in Großstädten wie Würzburg weniger stark. Der Zuzug junger Erwachsener, Studenten und zum Teil von jungen Familien kann die natürliche Alterung der Bevölkerung zum Teil kompensieren. Dennoch ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) von 2000 bis 2013 leicht von 14,5 % auf 12,3 % gesunken.

**Mehr Kinder in zentralen Stadtbezirken**

Die Stadtbezirke mit den meisten Kindern sind Zellerau, Frauenland, Heidingsfeld und Heuchelhof. Einen deutlich überdurchschnittlich hohen Anteil von Kindern weisen die Stadtbezirke Rottenbauer und Lengfeld auf. In den geschosswohnungsbaugeprägten zentralen Stadtbereichen Altstadt, Grombühl und Sanderau ist deren Anteil am niedrigsten. Sowohl bei der Anzahl als auch dem Anteil von Kindern und Jugendlichen konnten lediglich vier Stadtbezirke verzeichnen. Dies sind die Altstadt, Frauenland Heuchelhof und Steinbachtal.

**Abb. 42: Anteil von Kindern und Jugendlichen**



**Anstieg der arbeitsfähigen Bevölkerung**

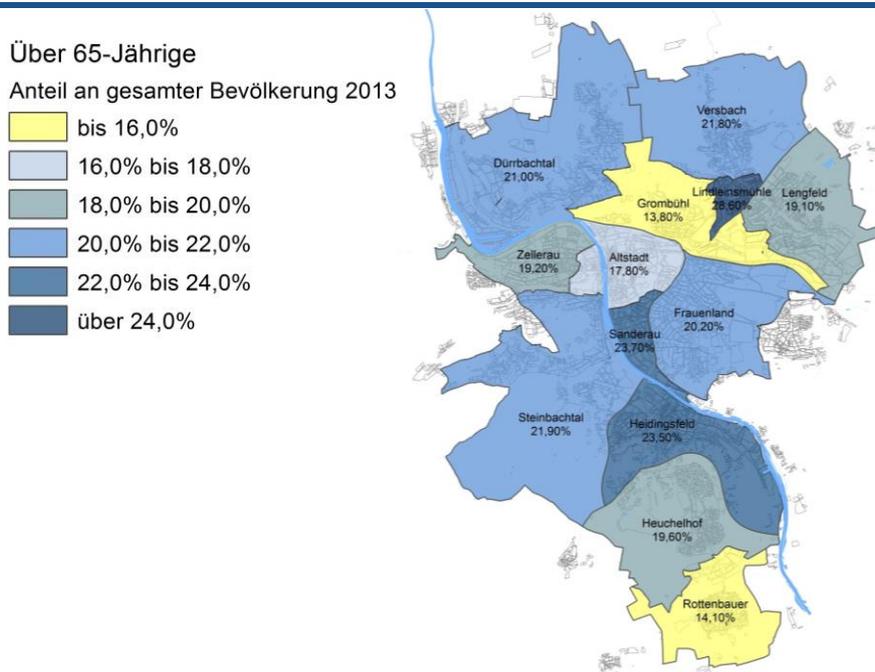
Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (18- bis 65-Jährige) hat sich in den letzten Jahren leicht erhöht. Im Jahr 2000 betrug deren Anteil an der Bevölkerung noch 66,7 %. Bis 2013 stieg diese um 0,9 %-Punkte an. Allerdings ist dies vor allem auf den höheren Anteil der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen zurückzuführen. In der Altersgruppe der Haushalte in der Familiengründungs-

phase (30- bis 45-Jährige) ist ein Rückgang zu verzeichnen. Dem gegenüber ist mit 1,4 %-Punkten ein Anstieg der sogenannten Best-Ager (45- bis 65-Jährige) zu verzeichnen, die einen Anteil von einem Viertel an der Bevölkerung ausmachen. Ein großer Teil dieser Altersgruppe gehört den geburtenstarken Jahrgängen der 1950er und 1960er Jahre an. Diese Jahrgänge werden innerhalb der nächsten zehn Jahre das Rentenalter erreichen und zu einem deutlichen Anstieg der Seniorenzahlen beitragen.

**Deutliche Zunahme der Senioren**

Demgegenüber haben sowohl die Anzahl als auch der Anteil der Senioren und Hochbetagten zugenommen. Während 2000 noch 18,8 % der Einwohner diesen beiden Altersgruppen angehörten, waren es 2013 bereits 20,2 %. Einen deutlich überdurchschnittlichen Seniorenanteil weisen die Stadtbezirke Lindleinsmühle, Sanderau und Heidingsfeld auf. Die „jüngsten“ Stadtbezirke sind Grombühl und Rottenbauer.

**Abb. 43: Anteil von Senioren und Hochbetagten**



**Neue Anforderungen an den Wohnungsbestand**

Mit einer zunehmenden Verschiebung der Altersstruktur, insbesondere aber mit der wachsenden Zahl der Senioren gehen auch neue Anforderungen an die Wohnungen und das Wohnumfeld einher. Dazu gehört die barrierearme Gestaltung der eigenen Wohnung ebenso wie Nahversorgungsangebote und medizinische Einrichtungen auf kurzem Wege zu erreichen, und die Chance, soziale Kontak-

te zu pflegen, was entsprechende Anforderungen an den öffentlichen Raum und die Infrastruktur stellt. Der größte Teil der Senioren erreicht ohne Unterstützung ein hohes Alter und kann auch wunschgemäß in der gewohnten Wohnung und im Lebensumfeld verbleiben. Es gibt aber auch eine wachsende Zahl von Senioren, die sich frühzeitig für einen neuen Wohnstandort entscheiden, um einen leichteren Lebensabend verbringen zu können. Wohnungspolitisch von besonderer Bedeutung sind die Senioren, die auf die Unterstützung der öffentlichen Hand bei der Wohnraumversorgung angewiesen sind (vgl. Kap. 5.1 und 5.2).

**Generationenwechsel als Potenzial**

Auch unterhalb der Stadtbezirksebene gibt es deutliche Unterschiede. Bei den Stadtbereichen mit dem höchsten Seniorenanteil handelt es sich vor allem um Einfamilienhausquartiere aus der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre. Der im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durchgeführte siedlungsstrukturelle Stresstest hat große Potenziale in diesen Wohnungsbeständen identifiziert (vgl. Kap. 3.1). Trotz des Rückgangs an Familienhaushalten insgesamt ist für die nähere Zukunft nicht mit einem Abflauen der Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern zu rechnen. Der freiwerdende Wohnraum ist besonders für Familien interessant. Gleichzeitig bewirkt der Generationenwechsel eine höhere Belegungsdichte in den Quartieren sowie eine Verjüngung der Wohnbevölkerung. Ziel aller Akteure am Wohnungsmarkt sollte es daher sein, den Generationenwechsel zu unterstützen und Hemmschwellen beim Wohnungswechsel im Alter abzubauen.

**3.5 Haushaltsstruktur**

**Deutlicher Haushaltsanstieg**

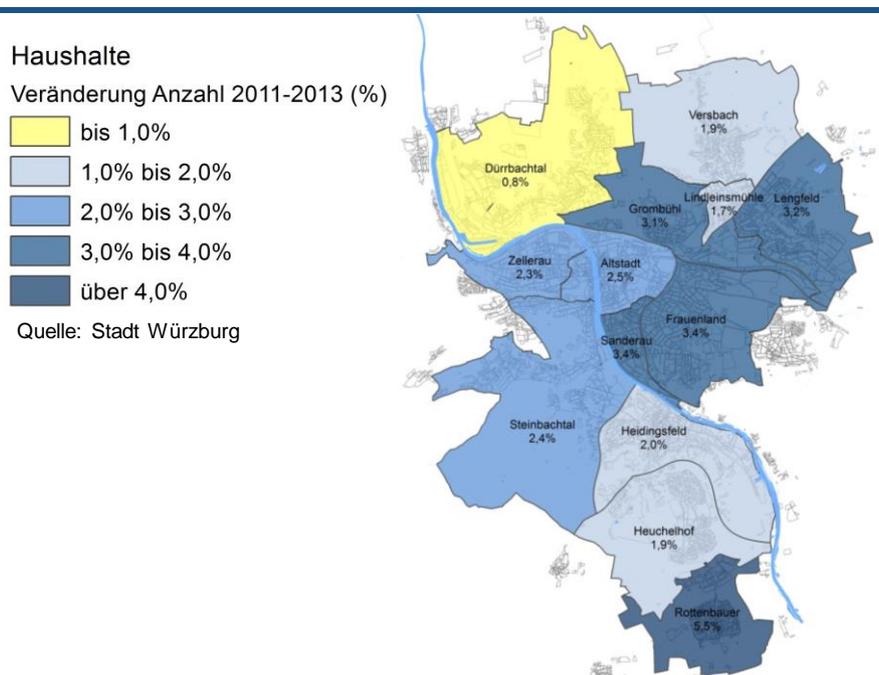
Die wichtigste Kenngröße für die Nachfrage nach Wohnraum ist allerdings nicht die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Haushaltsentwicklung und die Haushaltsstruktur. Im Jahr 2013 betrug die Zahl der Haushalte<sup>4</sup> in Würzburg 82.900 Haushalte (vgl. Abb. 45). Das entspricht einem Anstieg von etwa 2.240 Haushalten bzw. 2,8 % gegenüber dem Jahr 2011. Damit stieg die Zahl der Haushalte stärker als die Zahl der Einwohner.

<sup>4</sup> Die Anzahl und Struktur der Haushalte basiert auf „rechnerisch ermittelten Schätzungen“ der Statistikstelle der Stadt Würzburg, bei denen Einwohner Haushaltstypen zugeordnet werden. Datengrundlage ist ein anonymer Melderegisterauszug. Personen in Gemeinschaftsunterkünften sind nicht inbegriffen, da es sich nicht um Privathaushalte handelt. Nebenwohnsitzbevölkerung hingegen wird in das Verfahren einbezogen. Im Ergebnis des HHGen-Verfahrens kommt es zu einer Überschätzung der Einpersonenhaushalte. Da beispielsweise Wohngemeinschaften mit drei Personen als drei Einpersonenhaushalte gezählt werden, weicht sowohl die Gesamtzahl der Haushalte als auch deren Struktur von den von GEWOS genutzten wohnungsmarktrelevanten Haushalten (vgl. Kap. 4.2) ab.

**Kleinräumige  
Haushaltsentwicklung**

Auf kleinräumiger Ebene konnten – trotz des Einwohnerrückgangs in einigen Stadtbezirken – alle Stadtbereiche einen Haushaltszuwachs verzeichnen. Ursächlich dafür ist der Singularisierungstrend, der selbst bei einer weitgehenden Stagnation der Einwohnerzahl einen Anstieg der Haushalte zur Folge hat. Der deutlichste Haushaltszuwachs ist in den Stadtbezirken um die Altstadt sowie in Lengfeld und Rottenbauer zu beobachten.

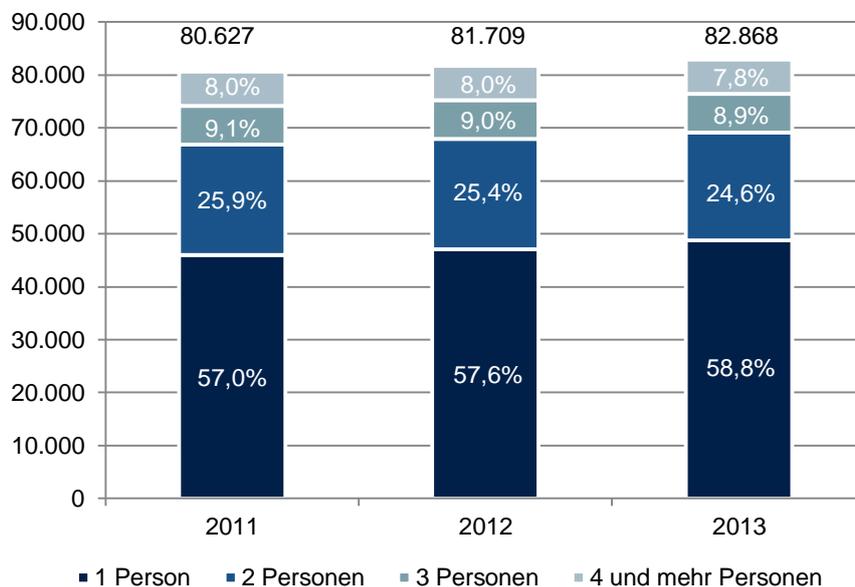
**Abb. 44: Haushaltsentwicklung**



**Veränderung der  
Haushaltsstruktur**

Neben dem vor allem außenwanderungsbedingten Zuwachs trägt auch die zunehmende Verkleinerung der Haushalte zu dieser Entwicklung bei. Mehr als die Hälfte der Würzburger Haushalte sind Einpersonenhaushalte (58,8 %). Der Singularisierungstrend setzte sich auch in den letzten Jahren fort. Während der Anteil der Einpersonenhaushalte um 1,8 %-Punkte anstieg, ging der Anteil der Zweipersonenhaushalte (-1,2 %-Punkte) leicht zurück. Der Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Personen, die die klassische Kernfamilie darstellen, ist jedoch deutlich gesunken. Aufgrund von Alterungsprozessen wird die Zahl der Singlehaushalte in der Tendenz weiter steigen.

**Abb. 45: Haushaltsstruktur**



**Mehrere Ursachen**

Ursächlich für die Singularisierungstendenz ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigt die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt der Anteil kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels und des Fortzugs in den Stadt-Umland-Raum ab. Infolge dessen sinkt der Anteil größerer Haushalte.

**Steigender Wohnflächenkonsum**

Mit der höheren Zahl kleiner Haushalte geht ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte nutzen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die Präferenz, in einer großen Wohnung auch nach Verkleinerung des Haushaltes durch Auszüge oder Sterbefälle zu verbleiben.

**Hohe Anzahl von Singlehaushalten**

In den innerstädtischen Stadtbezirken liegt der Anteil an Singlehaushalten mit teils über 70 % deutlich höher als in Gebieten in peripheren Lagen. In den äußeren Stadtbezirken beträgt dieser Wert in der Regel unter 50 %, zum Teil unter 40 %. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf unterschiedliche Nachfragepräferenzen der Haushaltstypen und vor allem auf das vorhandene Wohnungsangebot. Im zentralen Bereich ist die durchschnittliche Wohnung deutlich kleiner und damit eher für Single- oder Paarhaushalte geeignet.

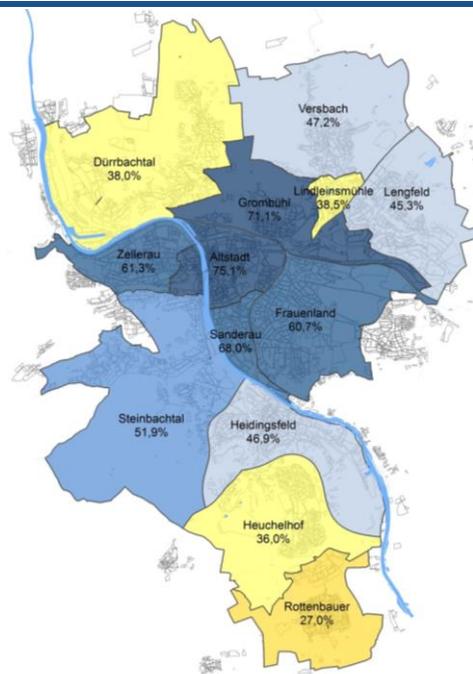
**Abb. 46: Singlehaushalte**

**Singlehaushalte**

Anteil an allen Haushalten 2013 (%)

- bis 30%
- 30% bis 40%
- 40% bis 50%
- 50% bis 60%
- 60% bis 70%
- über 70%

Quelle: Stadt Würzburg



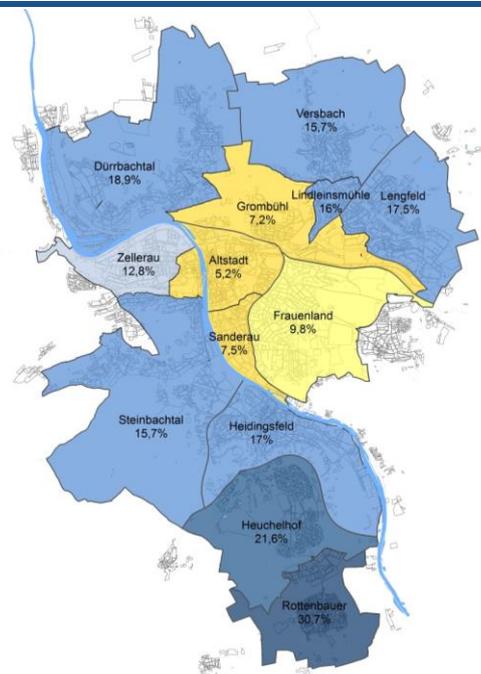
**Jeder fünfte Einpersonenhaushalt 65 Jahre oder älter**

Die Gruppe der Einpersonenhaushalte ist sehr heterogen und keinesfalls ausschließlich durch jüngere Haushalte geprägt. 27,2 % der Singlehaushalte sind zwischen 18 und 25 Jahre alt. Den höchsten Anteil dieser Gruppe haben die Altstadt, Grombühl und Frauenland – also vor allem studentisch geprägte Stadtbezirke – mit jeweils etwa einem Drittel. Dagegen ist etwa jeder fünfte Einpersonenhaushalt 65 Jahre oder älter. Im Stadtbezirk Lindsleinsmühle (46,6 %) ist es nahezu die Hälfte aller Einpersonenhaushalte. Auch in Heidingsfeld, Heuchelhof, Versbach und Rottenbauer ist dieser Wert überdurchschnittlich hoch.

**Leichter Rückgang der Familienhaushalte**

Haushalte mit Kindern repräsentieren rund 12 % der Haushalte in Würzburg. Etwa 3 % sind alleinerziehende Haushalte und knapp 9 % der Haushalte sind Familien mit klassischer Struktur (Paare mit Kindern). Die Zahl der Familienhaushalte ist innerhalb der letzten Jahre trotz der Einwohnergewinne leicht zurückgegangen. Den geringsten Anteil von Familienhaushalten weisen die zentralen Stadtbereiche Würzburgs auf. Deutlich überdurchschnittliche Anteile von Familienhaushalten sind in den Stadtbezirke Heuchelhof und Rottenbauer zu verzeichnen.

**Abb. 47: Haushalte mit Kindern**



**Mehr Familien in der Altstadt**

Die Zahl und der Anteils der Haushalte mit Kindern sind in den letzten Jahren leicht rückläufig. Die deutlichsten Rückgänge gibt es in Stadtbezirken Lindleinsmühle, Grombühl, Heidingsfeld und Versbach. Die Entwicklung in dieser Zeit deutet darüber hinaus eine stärkere Fokussierung auf zentrale Wohnstandorte an. Neben dem Steinbachtal weist auch die Altstadt sowie Frauenland einen leichten Zuwachs bei den Familienhaushalten auf. Diesen Trend zu verstetigen und auch das Wohnen an innerstädtischen Standorten für Familien attraktiv zu gestalten und damit auch einen Teil der Nachfrage vom klassischen Einfamilienhaus in andere familienfreundliche Wohnformen zu lenken, ist eine der Aufgaben der Wohnungspolitik in Würzburg.

**3.6 Wohnstandortwahl und Wohnungssuche**

**Nachfragedruck vor allem auf der Altstadt**

Anhand der Bevölkerungsentwicklung oder den Wanderungsmustern allein kann noch nicht auf die tatsächliche räumliche Nachfrageintensität geschlossen werden. Abbildung 48 stellt die Anzahl der Gesuche im Mietwohnungssegment auf Stadtbezirksebene dar. Auf dieser Grundlage lassen sich Stadtteile mit einem geringen bzw. hohen Nachfragedruck abbilden. Dabei wird deutlich, dass die Wohnungssuche insbesondere auf die zentralen Standorte ausgerichtet ist. Da bei den Gesuchen eine Mehrfachauswahl mög-

lich ist, beinhaltet nahezu jede Suche nach Mietwohnungen auch die Altstadt. Da die Nachfrage vielfach nicht am Wunschstandort befriedigt werden kann, sind zunehmend auch umliegende Stadtbereiche von einem hohen Nachfragedruck gekennzeichnet. In Richtung der periphereren Wohnlagen nimmt der Nachfragedruck ab.

**Alternativstandorte:  
Zentrale Lagen**

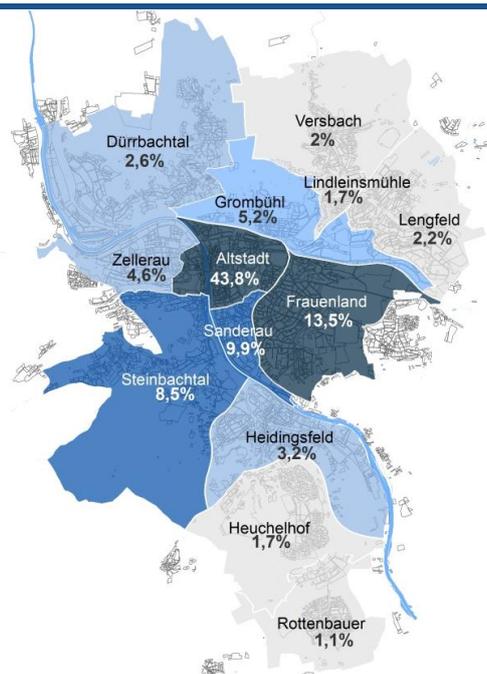
Differenziert man die Wohnungsgesuche hinsichtlich der Wohnstandorte, die zeitgleich mit der Altstadt ausgewählt wurden, lassen sich die beliebtesten Alternativstandorte identifizieren. Von den Menschen, die in der Altstadt suchten, interessierten sich die meisten auch für Sanderau, Frauenland und Grombühl und auch Zellerau. Die geringste Nachfrage von den Stadtteilen mit hohem Mietwohnungsanteil weist Heuchelhof auf.

**Abb. 48: Nachfrage im Mietwohnungssegment**

**Gesuche nach  
Mietwohnungen 2013**

- unter 2,5%
- 2,5 bis 5,0 %
- 5,0 bis 7,5 %
- 7,5 bis 10,0 %
- 10 bis 12,5 %
- über 12,5 %

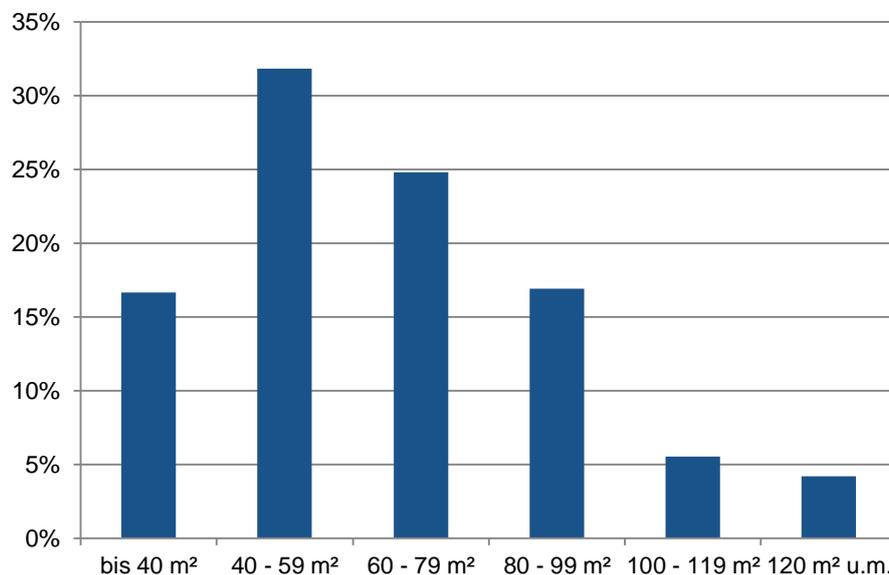
Quelle: ImmobilienScout 24



**Schwerpunkt auf  
kleinen und mittel-  
großen Wohnungen**

Der überwiegende Teil der Mietwohnungsgesuche richtet sich auf mittelgroße Wohnungen. Etwa 32 % interessieren sich für eine Wohnung zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup>. Weitere 25 % suchen Wohnraum zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> und 17 % zwischen 80 bis 100 m<sup>2</sup>. Lediglich 10 % suchen eine Wohnung, die 100 m<sup>2</sup> und mehr aufweist. Auf kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfallen 17 % der Gesuche. Im Durchschnitt lag die gewünschte Wohnungsgröße bei ca. 62 m<sup>2</sup>.

**Abb. 49: Wohnungsgröße**

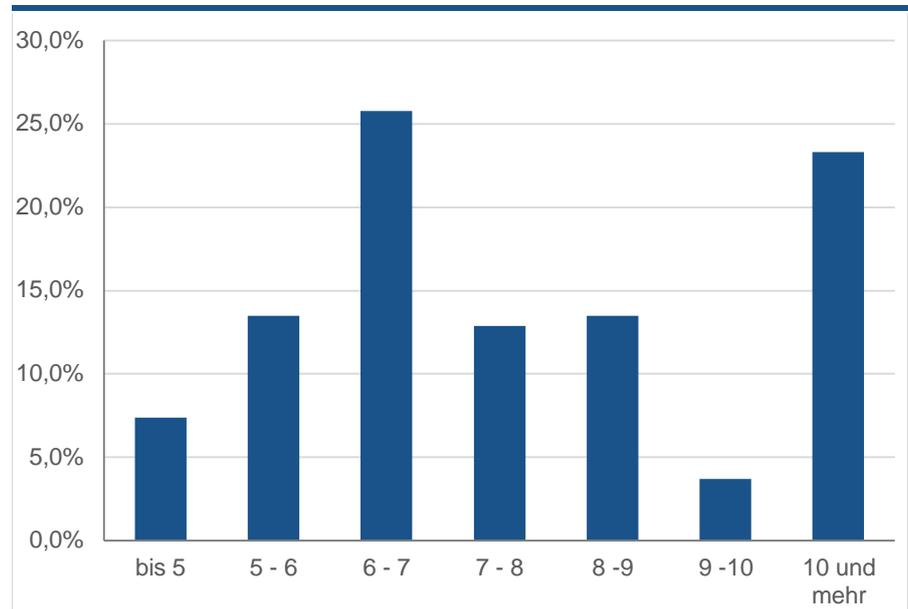


Quelle: ImmobilienScout 24

**Überwiegend Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum**

Bei der Suche nach Mietwohnraum ist der größte Teil der Wohnungssuchenden preissensibel. Im Durchschnitt liegt die Zahlungsbereitschaft für eine Mietwohnung bei 7,62 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. Etwa 21 % suchen eine Wohnung mit einer Nettokaltmiete von bis zu 6 Euro/m<sup>2</sup>. Der größte Teil (39 %) sind bereit, zwischen 6 und 8 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt zu bezahlen. Immerhin 17 % können sich vorstellen, eine Miete von mehr als 8 bis 10 Euro/m<sup>2</sup> zu bezahlen, 23 % kalkulieren 10 Euro/m<sup>2</sup> und mehr. Geht man davon aus, dass zunächst eine höhere Zahlungsbereitschaft angegeben wird, um sich kein attraktives Angebot entgehen zu lassen, dürfte das tatsächliche Niveau zwischen 6 und 7 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt liegen.

**Abb. 50: Zahlungsbereitschaft**



Quelle: ImmobilienScout 24

## 4 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

## 4 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

### Prognose bis 2030

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Würzburg und die hieraus resultierenden Neubaupotenzialen zu erhalten, wurde durch GEWOS eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Nachfrageseite in der Wohnungsmarktprognose wird auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

### Prognose in zwei Szenarien

Um einen potenziellen Entwicklungskorridor abzubilden, wurden eine Untere Variante und eine Obere Variante errechnet, die sich hinsichtlich der Annahmen bezüglich der Neubautätigkeit und der Wanderungsentwicklung unterscheiden. Dadurch ist es möglich, etwaige Unwägbarkeiten bei der zukünftigen Entwicklung abzubilden.

#### 1. Untere Variante

Die Untere – von GEWOS berechnete – Variante ist eine Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. Das bedeutet, es wird angenommen, dass sich die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und das geschlechts- und altersspezifische Wanderungsverhalten auf dem Niveau der vergangenen Jahre weiter fortsetzen werden. Diese Prognosevariante wurde um die Annahmen der Statistikstelle Würzburgs zur zusätzlichen Nachfrage in Würzburg durch die Entwicklung des Hublands ergänzt.

#### ■ Obere Variante:

Die Obere Variante ist eine Bevölkerungsvorausberechnung der Statistikstelle der Stadt Würzburg, die im Rahmen der Erarbeitung des neuen Schulentwicklungsplans erstellt wurde. Auch in dieser Variante sind die Entstehungsphasen des Hublands einbezogen worden.

### 4.1 Bevölkerungsprognose

#### Bevölkerungsprognose bis 2030

Bei der Bevölkerungsprognose wird die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung abgebildet (vgl. Abb. 51). Das bedeutet, dass nur die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Würzburg generieren. Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wurde die Bevölkerungszahl um die Nebenwohnsitzbevölkerung ergänzt und um die Bewohner von nicht-wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen verringert.

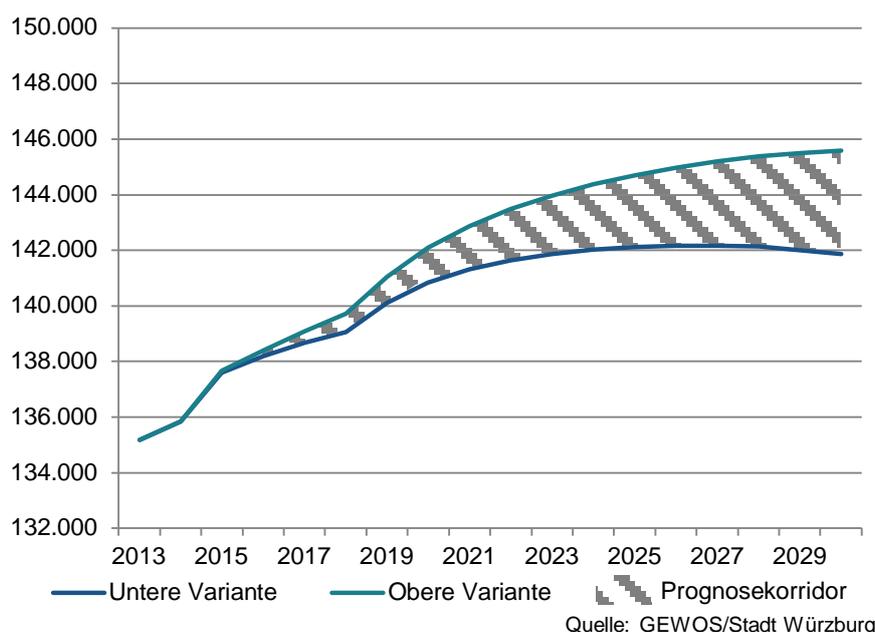
**Untere Variante:  
+5,0 %**

In der Unteren Variante, welche von einer Fortsetzung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und von einer zusätzlichen Nachfrage durch die Entwicklung des Hublandes ausgeht, ist mit einer Fortsetzung des Einwohneranstiegs zu rechnen. Bis zum Jahr 2030 wächst die Einwohnerzahl (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung) von 135.200 auf etwa 141.900 Einwohner an. Gegenüber dem Basisjahr 2013 bedeutet dies einen Zuwachs von 5,0 % bzw. 6.700 Einwohnern. Das entspricht ca. 390 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr. Zum Vergleich: Seit 2010 lag der jährliche Einwohnerzuwachs bei ca. 550 Einwohnern pro Jahr.

**Obere Variante:  
+7,7 %**

Demgegenüber ist auf Basis der getroffenen Annahmen der Oberen Variante von einem sehr viel deutlicheren Einwohnergewinn bis zum Jahr 2030 auszugehen. So wird in dieser Prognosevariante erwartet, dass sich die endogenen, insbesondere aber die exogenen Potenziale sehr viel stärker in der Bevölkerungsentwicklung niederschlagen. Durch den Verbleib von Einwohnern in Würzburg und zusätzlichen Wanderungsgewinnen kann die Stadt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnergewinn von etwa 10.400 Personen bzw. 7,7 % verzeichnen. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Einwohnergewinn von etwa 610 Personen.

**Abb. 51: Bevölkerungsprognose 2013 bis 2030**

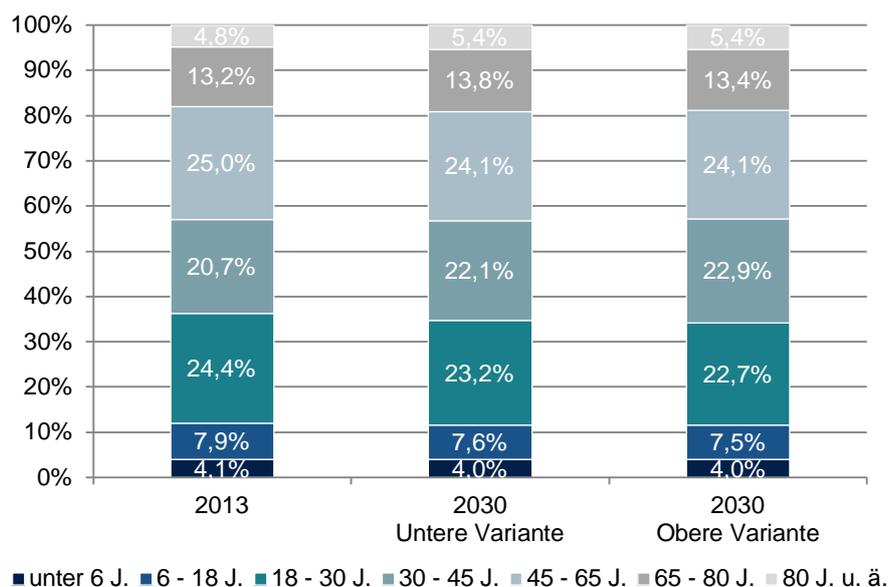


**Geringe Veränderung in der Altersstruktur** Wie bereits erwähnt, hat sich die altersstrukturelle Verschiebung in den vergangenen Jahren verlangsamt. Diese Entwicklung wird sich auch bis zum Jahr 2030 fortsetzen, sodass sich nur eine geringe Veränderung der Altersstruktur ergeben wird. Diese Entwicklung ist in den beiden Prognosevarianten erkennbar (vgl. Abb. 52).

**Leichter Anstieg bei den unter 18-Jährigen** Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird bis zum Jahr 2030 leicht ansteigen. In der Unteren Variante wird von einem Zuwachs von etwa 240 Personen unter 18 Jahren ausgegangen. Für die Obere Variante wird erwartet, dass mehr Familien in Würzburg gehalten und weitere Haushalte mit Kindern für den Wohnstandort gewonnen werden können. Der Zuwachs in diesem Szenario liegt bei etwa 670 Personen. Aufgrund des stärkeren Wachstums anderer Altersgruppen geht der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung allerdings weiter zurück.

**Zuwachs bei Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren** Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (18- bis 65-Jährige) ist in beiden Prognosevarianten bis 2030 weitgehend unverändert leicht rückläufig und liegt bei knapp unter 70 %. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Anstieg von 3.600 Personen in der Unteren Variante und von 6.700 Personen in der Oberen Variante.

**Abb. 52: Veränderung der Altersstruktur 2013 bis 2030**



Quelle: GEWOS/Stadt Würzburg

**Wachsende Zahl von Senioren**

In den kommenden Jahren tritt ein großer Teil der Personen der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter ein. Dies führt dazu, dass die Zahl der in Würzburg lebenden Senioren weiter zunehmen wird. 2030 werden mehr als 27.000 Einwohner Würzburgs 65 Jahre und älter sein. Das entspricht ca. 19 % der Bevölkerung. Der anhaltend hohe Zuzug junger Einwohner führt dazu, dass sich der Anteil an der Bevölkerung im Prognosezeitraum nur um ca. 1 %-Punkt verändert.

**Bevölkerungsrückgang im Umland**

Für die Wohnungsmarktregion um Würzburg geht GEWOS bis 2030 insgesamt von einem Einwohnerrückgang von insgesamt 9.700 Einwohnern aus. Im engeren Verflechtungsraum ist danach ein Einwohnerrückgang von ca. 4,3 % bzw. 4.800 Einwohner und im äußeren Verflechtungsraum von -5,3 % bzw. 4.900 zu erwarten.

**Hohe Abhängigkeit von Aktivitäten in Würzburg**

Die Bevölkerungsentwicklung im Umland ist maßgeblich an die Entwicklungen in der Stadt Würzburg gekoppelt. Sollte die Neubautätigkeit in den kommenden Jahren nicht einer anhaltend hohen Nachfrage gerecht werden können, wird sich ein Teil dessen als zusätzliche Einwohner im Umland niederschlagen und die prognostizierte Entwicklung zumindest dämpfen. Umgekehrt kann eine höhere Neubautätigkeit in Würzburg und die Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes noch zu einer Verschärfung der Leerstandssituation in einigen Umlandgemeinden beitragen. In Teilen gibt es bereits heute Leerstände. Sofern es entsprechende Wohnungsangebote in Würzburg gibt, ist es auch möglich das zumindest ein Teil der Pendler an den Arbeitsort Würzburg zieht. Auch aufgrund dieser Wechselwirkungen ist eine enge Abstimmung zwischen der Stadt und dem Umland unerlässlich.

**4.2 Haushaltsprognose**

**Haushalte als relevante Größe der Nachfrage**

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Haushaltsstruktur und die zukünftig zu erwartende Haushaltsentwicklung dargestellt.

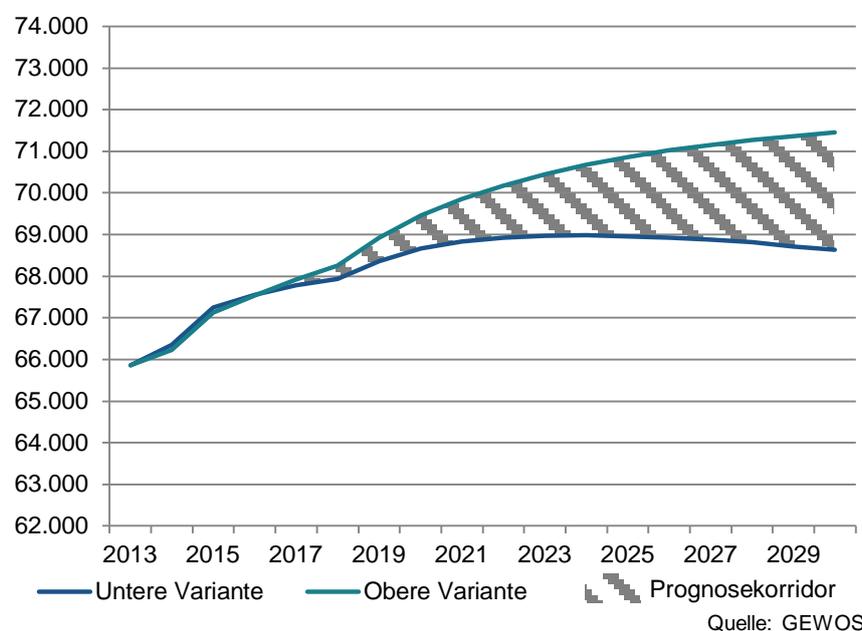
### Bildung von Haushalten

Die Bildung der Haushalte erfolgt mit Hilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es erfolgt kein pauschaler Ansatz von durchschnittlichen Haushaltsgrößen, sondern eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Damit wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahren eine an die spezifische lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur abgebildet wird.

### Untere Variante: +4,2 %

In Würzburg wohnten im Jahr 2013 etwa 65.860 Haushalte. Das entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,05 Personen pro Haushalt. Dabei handelt es sich um wohnungsmarktrelevante Haushalte, d. h. Haushalte, die auch auf dem Wohnungsmarkt Wohnraum nachfragen. Ausgehend vom Basisjahr ist in der Unteren Variante mit einem Haushaltszuwachs von ca. 2.770 Haushalten bzw. 4,2 % zu rechnen.

**Abb. 53: Haushaltsprognose 2013 bis 2030**

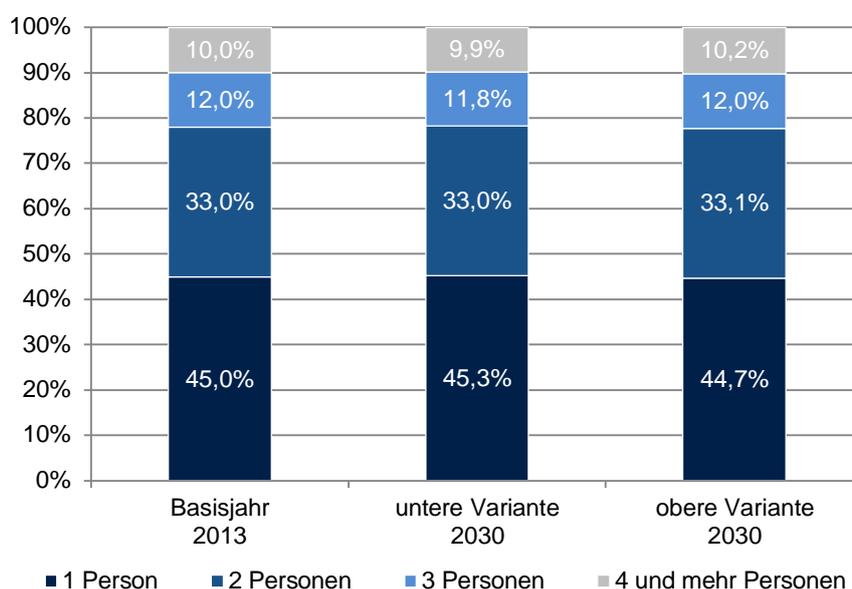


### Zukünftig mehr kleine Haushalte

Die Zahl und der Anteil kleinerer Haushalte wird auch bis 2030 weiter zunehmen. Ursächlich für diese Entwicklung ist die Fortsetzung des Trends der Haushaltsverkleinerung, der die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken lässt. So steigt in Würzburg

die Anzahl der Einpersonenhaushalte um 1.500 bis zum Jahr 2030. Der Anteil an allen Haushalten nimmt dabei leicht zu. Der Zuwachs bei den Zweipersonenhaushalten beträgt etwa 1.000 Haushalte. Auch die Zahl größerer Haushalte mit drei und mehr Personen wird im Prognosezeitraum moderat zunehmen (+400 Haushalte), was den Singularisierungstrend in Würzburg im Verhältnis zu vergleichbaren Städten deutlich dämpft.

**Abb. 54: Haushaltsprognose 2013 bis 2030**



Quelle: GEWOS

**Obere Variante:  
+5.600 Haushalte**

Innerhalb der Oberen Variante, welcher die Annahme zugrunde liegt, dass der Fortzugstrend von Familien gedämpft wird und zusätzliche Zuzüge generiert werden, kann von einem Zuwachs von etwa 8,5 % bzw. 5.600 Haushalten ausgegangen werden. Gegenüber der Unteren Variante sind strukturell leichte Abweichungen erkennbar. Durch den verstärkten Zuzug von jungen Paaren und Familien wird der Rückgang des Anteils von Mehrpersonenhaushalten (+1.400 Haushalte) gestoppt. Durch die deutlich größere Zahl von Familienhaushalten gegenüber der Unteren Variante ist in der Oberen Variante ein Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf etwa 2,12 möglich. Die zahlenmäßig stärkste Zunahme ist allerdings auch weiterhin bei den Ein- (+2.300) und Zweipersonenhaushalten (+1.900) zu erwarten.

### 4.3 Wohnungsmarktbilanz

#### **Fortschreibung des Bestandes bis 2030**

Um künftige Handlungsbedarfe für die Wohnungsbaupolitik in der Stadt Würzburg darzustellen, wird der wohnungsmarktrelevante Bestand vom Jahr 2013 bis 2030 fortgeschrieben und der Nachfrageentwicklung (Haushaltsprognose) gegenübergestellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Wohnungen handelt es sich um Wohneinheiten, die dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. So wurden Ferien- und Freizeitwohnungen sowie Wohnheimplätze aus dem Wohnungsbestand herausgerechnet. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis 2030 wurde durch GEWOS der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Dadurch kann für jedes Jahr eine Bilanzierung zwischen dem Wohnungsangebot und der Haushaltsentwicklung erfolgen. Damit werden Angebots- oder Nachfrageüberhänge herausgearbeitet.

#### **Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen**

In der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- Nachholbedarf (Nachfrageüberhang): Der Nachholbedarf ist die Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Würzburger Wohnungsmarkt im Jahr 2013.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

#### **Fluktuationsreserve von 3 %**

Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt stets eine so genannte Fluktuationsreserve in Höhe von ca. 2 bis 4 % des Wohnungsangebotes für Umzüge und Renovierungen notwendig ist, wird ein leichter Angebotsüberhang benötigt, um Umzugsketten realisieren zu können. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, zum einen, um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch, um die neue oder die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermietet modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. Der aktuelle Leerstand in Würzburg beträgt 2,8 %. Daher ist für Würzburg eine Fluktuationsreserve von 3 % realistisch.

**Ersatzbedarf:  
Wohnungsabgang**

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen und neu errichtet werden. Als Treiber dieser Entwicklung sind unter anderem die steigenden Energiepreise zu nennen sowie höhere Ansprüche an das Wohnen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische (und barrierearme) Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und ein Abriss und Neubau attraktiver. Zugleich wird die Höhe des Wohnungsabgangs unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung künftig stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich. Ferner sind folgende Aspekte beim Wohnungsabgang zu berücksichtigen:

- Wohnungsabgänge aufgrund von Wohnraumzusammenlegungen, Umnutzung oder der Umgestaltung eines ehemaligen Zweifamilienhauses (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) in ein Einfamilienhaus.
- ein – wenn auch geringer – Anteil der Wohnungen wird unbewohnbar und steht damit dem Markt nicht mehr zur Verfügung.

**Zukünftiger  
Ersatzbedarf:  
3.200 Wohneinheiten**

Durch die Anwendung der an die Würzburger Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsabgang von etwa 3.190 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssen 3.190 Wohnungen bis 2030 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls auch in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt. Vor dem Hintergrund der Vermeidung von Kostenremanenzen, der Verringerung der baulichen Dichte und der erhöh-

ten Flächeninanspruchnahme sollte darauf hingewirkt werden, den Ersatzbedarf auf bestehenden Flächen zu realisieren. Das bedeutet auch, dass bei Ersatzbaumaßnahmen nach Möglichkeit die Realisierung in einer höheren Dichte ermöglicht wird. Bei den aktuellen Planungen der Stadt Würzburg und der Stadtbau Würzburg GmbH in Bereich der Keplerschule wird dies so angedacht.

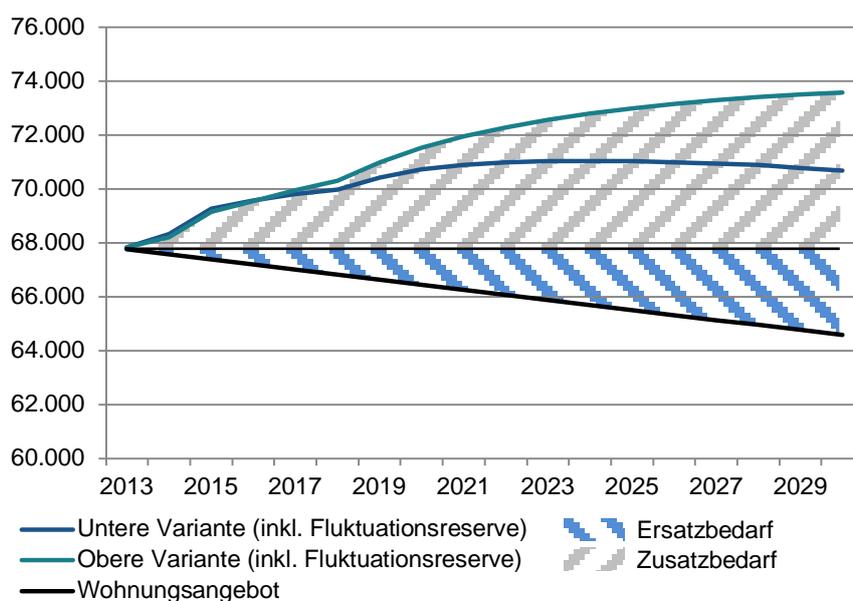
**Zusatzbedarf für Flächennachfrage entscheidend**

Für den aus dem Neubaubedarf resultierenden Flächenbedarf ist insbesondere der zusätzliche – über das heutige Bestandsniveau hinausgehende – Bedarf sowie der Nachholbedarf bzw. der Nachfrageüberhang entscheidend. Bei einer entsprechend starken Nachverdichtung können auch Teile des Zusatzbedarfes auf bestehenden Flächen realisiert werden.

**Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes**

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarktrelevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarktrelevanten Bestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Für eine anschauliche Darstellung erfolgt die Bilanzierung auf den folgenden Seiten in grafischer Form.

**Abb. 55: Wohnungsmarktbilanz 2013 bis 2030**



Quelle: GEWOS

**Untere Variante:  
Zusatzbedarf  
2.900 Wohnungen**

Neben dem Ersatzbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht. Vom Haushaltsanstieg in der Unteren Variante inkl. der Fluktuationsreserve und des leichten Nachfrageüberhangs von ca. 70 Wohnungen im Basisjahr ergibt sich ein Zusatzbedarf von 2.900 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Davon entfallen rechnerisch ca. 700 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und ca. 2.200 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment. Die Frage, in welchem Umfang die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bedient werden soll, ist letztlich auf politischer Ebene zu beantworten. Unter Berücksichtigung der drei Bedarfskomponenten ergibt sich ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 6.100 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Das entspricht etwa 360 Wohnungen pro Jahr bzw. ca. 70 Wohnungen pro Jahr mehr als in der jüngeren Vergangenheit.

**Zusammenfassung:**

---

■ Ersatzbedarf	3.200 WE
■ Zusatzbedarf	2.900 WE
➤ Neubaubedarf:	6.100 WE

**Obere Variante:  
Zusatzbedarf  
5.800 Wohnungen**

Im „Hubland-Szenario“ ist aufgrund des deutlicheren Haushaltsanstiegs ein Nachfragepotenzial von zusätzlichen 2.100 Wohneinheiten wahrscheinlich. Der gesamte Zusatzbedarf in diesem Szenario liegt bei 5.800 Wohnungen. Davon entfallen ca. 1.700 auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und ca. 4.100 auf den Bestand in Mehrfamilienhäusern. Gemeinsam mit dem entstehenden Ersatzbedarf ergibt sich daraus ein Neubaubedarf von insgesamt 9.000 Wohnungen bis 2030 bzw. ca. 530 Wohnungen pro Jahr.

**Zusammenfassung:**

---

■ Ersatzbedarf	3.200 WE
■ Zusatzbedarf	5.800 WE
➤ Neubaubedarf:	9.000 WE

#### 4.4 Flächenbedarfsabschätzung

Nachdem im vorangegangenen Kapitel der flächenrelevante Neubaubedarf für Wohnungen ermittelt wurde, wird im abschließenden Schritt der Zusatzbedarf an Wohnbauland abgeschätzt.

##### **Berechnung der Wohnfläche je Wohneinheit**

In einem ersten Schritt wird mit Hilfe der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit und des prognostizierten Neubaubedarfs die Gesamtsumme der benötigten Wohnfläche berechnet. Die durchschnittliche Wohnfläche für Eigenheime beträgt rund 120 m<sup>2</sup>, für Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde eine Fläche von 75 m<sup>2</sup> angesetzt.

##### **Umrechnung von Nettowohnflächen in Bruttowohnflächen**

Da es sich bei diesen Flächen um Nettoangaben handelt, wird in einem zweiten Schritt die Nettowohnfläche in Bruttowohnfläche umgewandelt. Bei Eigenheimen wird ein Faktor von 1,25 und bei Geschosswohnungen ein Faktor von 1,35 in Ansatz gebracht.

##### **Geschossflächenfaktor**

Die Bruttowohnfläche wird in einem nächsten Schritt in die Geschossfläche umgewandelt. Da die Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt, sind insbesondere Dachausbauten ohne Vollgeschosscharakter abzuziehen. Für Eigenheime wird ein Faktor von 0,85 und für Geschosswohnungen ein Faktor von 0,95 verwendet.

##### **GFZ für EFH 0,4 und für MFH 1,2**

Mit Hilfe der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in einem weiteren Schritt die Nettowohnbaufläche berechnet. Für Eigenheime wird eine GFZ von 0,4 angenommen (Durchschnittswert für alle Formen des Eigenheimbaus, d. h. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser). Für Geschosswohnungsbauten wird eine GFZ von 1,2 in Ansatz gebracht. Diese GFZ berücksichtigt sowohl die Möglichkeit des verdichteten Geschosswohnungsbaus in der Innenstadt als auch den Geschosswohnungsbau in weniger verdichteten außerstädtischen Gebieten.

##### **Faktor Netto- in Bruttowohnbauland**

Im Rahmen der Ausweisung von Wohnbauflächen in den Wohngebieten sind auch Flächen zur verkehrlichen Erschließung bzw. für die Errichtung sozialer Infrastruktur zu berücksichtigen:

- Innere Verkehrserschließung (Straßen, Stellplätze, Wege)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen) und die
- Versorgung (Läden, Banken)
- Öffentliche Grünflächen im Baugebiet (Sport- und Spielplätze)

Daher erfolgt in einem letzten Schritt die Umwandlung von Nettowohnbauland in Bruttowohnbauland. Für Eigenheimgebiete wird der Faktor 1,25 und für Geschosswohnungsbaugebiete der Faktor 1,5 angesetzt.

**Bedarf an Bruttowohnbauland**

Entsprechend den oben beschriebenen Umrechnungsfaktoren hat GEWOS auf der Grundlage des Bedarfs an künftigen Wohneinheiten die Berechnung des Bruttowohnbaulandes für die Stadt Würzburg differenziert nach Ein- und Zweifamilienhaus sowie Mehrfamilienhaussegment durchgeführt. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bedarfe.

**Tab. 4: Flächenbedarfsabschätzung**

	Untere Variante	Obere Variante
<b>Einfamilienhäuser</b>		
Wohneinheiten	700	1.700
Flächenbedarf (in ha)	27,9	67,7
<b>Mehrfamilienhäuser</b>		
Wohneinheiten	2.200	4.100
Flächenbedarf (in ha)	26,5	49,3
<b>Insgesamt</b>		
Wohneinheiten	2.900	5.800
Flächenbedarf (in ha)	54,4	117,0

Quelle: GEWOS

**5 Zielgruppenspezifische  
■ ■ ■ Vertiefungsanalyse**

## 5 Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalyse

Im Folgenden wird auf einige Zielgruppen mit besonderer Bedeutung für den Würzburger Wohnungsmarkt eingegangen. Das ist die Situation für Niedrigeinkommensbezieher, die wiederum eine Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen beinhaltet, die Wohnungsnachfrage nach spezifischen seniorengerechten Wohnungen sowie die Wohnsituation der großen Zahl von Studierenden in Würzburg.

### 5.1 Preisgünstiges Wohnen

#### Planungs- und Entscheidungsgrundlage

Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung. Vor allem letzteres ist die Kernaufgabe der städtischen Wohnungspolitik. Trotz der angespannten Wohnungsmarktsituation besteht rein quantitativ ein ausreichendes Wohnungsangebot. Es mangelt allerdings oftmals an preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungsangeboten zu versorgen. Es sollte der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für alle Haushalte ein ausreichendes und adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

#### Stark differenzierte Nachfragegruppen

Insgesamt umfasst die Zielgruppe preisgünstigen Wohnraums eine Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen. Zu den Nachfragern von preisgünstigem Wohnraum zählen aktuell wie auch perspektivisch neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Weiterhin treten auch Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Studierende und Berufseinsteiger, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge sowie verschuldete Haushalte als Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungsangeboten auf.

**Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten**

Eine vergleichsweise kleine Gruppe, die in der angespannten Wohnungsmarktsituation deutlich stärkere Probleme bei der Versorgung mit Wohnraum hat, sind die sogenannten Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten. Dabei handelt es sich nicht notwendigerweise um Haushalte, die aufgrund ihrer finanziellen Lage Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum zu versorgen. Es betrifft eher Haushalte, die diese Schwierigkeiten aufgrund sozialer Probleme haben. Zu dieser Gruppe können beispielsweise ehemalige Strafgefangene, psychisch Kranke, Suchtkranke oder sonstige Gruppen gehören. An diese Gruppe werden häufig – ähnlich wie bei Personen mit Mietschulden oder negativen Schufa-Einträgen – nur ungern Wohnungen vermietet. Hintergrund ist insbesondere die Angst vor Beschädigungen im Wohnungsbestand und vor Problemen innerhalb der Hausgemeinschaften sowie Konflikte aufgrund von Vorurteilen der Mietparteien. Für diese Personengruppen müssen spezielle Maßnahmen ergriffen werden.

**Wohngemeinschaften in Konkurrenz zu Familien**

Neben der beschriebenen Situation im Eigentumssegment gibt es für Familien (mit niedrigem Haushaltseinkommen) mit mindestens zwei Kindern auch Schwierigkeiten bei der Suche nach einem angemessenen (preisgünstigen) Wohnungsangebot. Nach Aussage der Wohnungsmarkttakteure treten in diesem Marktsegment vielfach Wohngemeinschaften als direkte Konkurrenz auf. Eine Gruppe von Studierenden weist in der Regel eine höhere Kaufkraft auf, Wohnungen können zu höheren Preisen vermietet werden. Große Wohnungen werden daher oft bevorzugt an Wohngemeinschaften vergeben.

**Abgrenzung preisgünstiger Wohnraum**

Im Rahmen der Vertiefungsanalyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus. In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- des Gesamtangebots/der Gesamtnachfrage
- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Angebots

Darauf aufbauend wird die Berechnung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

**Definition Nachfrage preisgünstiges Wohnungsmarktsegment**

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) als Obergrenze herangezogen. Damit umfasst die Analyse nicht nur die der Statistik bekannten Transfermittelempfänger, sondern auch geringverdienende Haushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

**Definition preisgünstiges Angebot**

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots besteht keine etablierte Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

- Wohnflächengrenzen des BayWoFG und die
- Mietobergrenzen der Kosten der Unterkunft herangezogen.

**Obergrenzen der sozialen Wohnraumförderung**

Die Wohnraumförderung hat zur Aufgabe ausreichend Wohnraum für Haushalte zur Verfügung zu stellen, die aufgrund von geringen Einkommen Schwierigkeiten haben sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Im Rahmen der Wohnraumförderung werden Haushalte gefördert, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten. Die Obergrenze definiert sich über die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

**Kosten der Unterkunft als Abgrenzungskriterium**

Anhand der Obergrenzen für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten (exklusive Heizkosten) wird von den verantwortlichen Stellen entschieden, ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II „angemessen“ ist. Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft sind nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder auch eine größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Wohnkosten zahlen müssen. Im Rahmen der Vertiefungsanalyse werden die Haushalte mit mehr als vier Personen zusammengefasst; dafür wird für die Obergrenze der Vier- und Fünfpersonenhaushalte der Mittelwert berechnet.

**Berücksichtigung von Mindestwohnungsgrößen**

Ob eine Wohnung preisgünstig im Sinne der oben angeführten Definition ist, bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Miete (bruttokalt). Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine gewisse Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigenden Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderung in Bayern zurückgegriffen.

**Tab. 5: Obergrenzen zur Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums**

Haushaltsgröße	Nachfrage	Angebot	
	Einkommensgrenze <sup>3</sup>	Wohnungsgröße <sup>3</sup>	Mietobergrenze <sup>4</sup>
1 Person	19.000 Euro p.a.	bis 50 m <sup>2</sup>	318 Euro
2 Personen	29.000 Euro p.a.	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	419 Euro
3 Personen <sup>1</sup>	36.500 Euro p.a.	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	499 Euro
4 und mehr Personen <sup>2</sup>	47.750 Euro p.a.	über 75 m <sup>2</sup>	612 Euro

<sup>1</sup> Eltern mit einem Kind

<sup>2</sup> Mittelwert der 4- und 5-Personenhaushalte (Eltern mit Kindern)

<sup>3</sup> Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz

<sup>4</sup> Kosten der Unterkunft

Quelle: GEWOS

**Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums**

Auf Basis dieser Abgrenzung erfolgt in der Analyse eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment. Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart.

### ***Berechnung der Nachfrage***

#### **Berechnung der Mieterhaushalte**

Um bei der Berechnung der Nachfrage eine hinreichend genaue Abbildung der vor Ort vorhandenen Mieterhaushalte gewährleisten zu können, wurden zentrale Kenngrößen zur Mietwohnungsquote (Zensus 2011), Mieterquote differenziert nach Haushaltseinkommen und Haushaltsgrößenstruktur (jeweils eigene Berechnung auf Basis des Zensus 2011) herangezogen. Dabei wird die Struktur der Mieterhaushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder differenziert (vgl. Tab. 6). Von den insgesamt ca. 65.900 wohnungsmarktrelevanten Würzburger Haushalten wohnen etwa 48.400 zur Miete.

#### **Abbildung der Einkommensstruktur der Haushalte**

Für die Berechnung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus zur Einkommenssituation der Privathaushalte in Bayern zurückgegriffen. Die Erhebung des Mikrozensus differenziert die Einkommen der Haushalte nach Alter der Haushaltsvorstände und Größe des privaten Haushalts. Diese Information wird auf die Haushaltsstruktur der Stadt Würzburg übertragen, sodass die Anzahl der Haushalte differenziert nach Haushaltsgröße und Einkommen abgebildet werden kann.

#### **Ermittlung der preissensiblen Mieterhaushalte**

Da für die Berechnung der Nachfrage an preisgünstigem Wohnraum nur der Anteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung berechnet. Im nächsten Schritt wird auf Basis der zuvor ermittelten Mieterquote der Anteil an preissensiblen Mieterhaushalten ermittelt.

#### **Bedarf an 22.900 preisgünstigen Wohnungen**

Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Bayerischen Wohnraumförderung besteht ein Bedarf an 22.870 preisgünstigen Wohnungen. Das sind ca. 34 % der Würzburger Haushalte und etwa 47 % der Mieterhaushalte in Würzburg. Betrachtet man den Bedarf differenziert nach Haushaltsgrößen, so zeigt sich, dass mit rund 58 % der größte Bedarf bei kleinen Wohnungen für Ein- und zu 26 % an mittelgroßen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte besteht.

**Tab. 6: Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnraum**

Haushaltsgröße	Haushalte	Mieterhaushalte	Mieterhaushalte preisgünstig
1 Person	29.640	24.980	13.290
2 Personen	21.730	15.020	6.040
3 Personen	7.900	4.920	1.870
4 und mehr Personen	6.590	3.450	1.670
<b>Insgesamt</b>	<b>65.860</b>	<b>48.370</b>	<b>22.870</b>

Quelle: GEWOS

**Fluktuationsquote zur Ableitung von Stromgrößen**

Da letztlich für die Vertiefungsanalyse nur die Situation innerhalb eines Jahres von Relevanz ist, wurde die Fluktuation der Mieterhaushalte berechnet (vgl. Tab. 7). Zur Bestimmung des Umfangs von Angebot und Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen wurde die jährliche Wohnungsfluktuation herangezogen. Da kleine Wohnungen tendenziell eine höhere Fluktuation aufweisen, wurde die Fluktuation nach Wohnungs- bzw. Haushaltsgröße gestaffelt.

*Anmerkung: Der Ansatz einer Fluktuationsquote stellt – bezogen auf die Nachfrageseite – eine grobe, aber notwendige Vereinfachung dar. Tatsächlich wird die Fluktuation (durch Umzüge und Haushaltsgründungen) aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts auf der Nachfrageseite eher niedriger sein. Vereinfacht ausgedrückt: Wenn kein bezahlbarer Wohnraum in Würzburg zur Verfügung steht, kann auch keine Fluktuation der Haushalte stattfinden, die unbedingt auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Notwendig ist die Vereinfachung, damit Engpässe überhaupt deutlich gemacht werden können.*

**Nachfrage: 2.600 preisgünstige Wohnungen jährlich**

Unter der Berücksichtigung der haushaltsgrößenspezifischen Fluktuationsquote ergibt sich nach den Einkommensgrenzen der Bayerischen Wohnraumförderung eine Nachfrage von rund 2.600 preisgünstigen Wohnungen pro Jahr. Rund 87 % der Nachfrage entfällt dabei auf Ein- und Zweipersonenhaushalte.

**Tab. 7: Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnraum pro Jahr**

Haushaltsgröße	Fluktuation	Mieterhaushalte	Mieterhaushalte preisgünstig
1 Person	12 %	2.990	1.590
2 Personen	11 %	1.650	660
3 Personen	10 %	490	190
4 und mehr Personen	9 %	310	150
<b>Insgesamt</b>	-	<b>5.440</b>	<b>2.590</b>

Quelle: GEWOS

### **Berechnung des Angebots**

#### **Ermittlung des Mietwohnungssegments**

Auf der Angebotsseite wird in einem ersten Schritt die Zahl der Wohnungswechsel differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ermittelt. Grundlage bilden Zensusdaten verknüpft mit den bereits dargestellten Fluktuationsquoten.

**Tab. 8: Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum**

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Mietwohnungen	Mietwohnungen preisgünstig
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	17.920	10.310
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	7.320	3.510
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	12.040	5.280
4 und mehr Personen	über 75 m <sup>2</sup>	16.750	5.370
<b>Insgesamt</b>	-	<b>54.030</b>	<b>24.470</b>

Quelle: GEWOS

**Angebot:  
1.830 preisgünstige  
Wohnungen jährlich**

Die den Mietwohnungen in Würzburg befinden sich die Mieten von etwa 45 % der Wohnungen innerhalb der Grenzen der Kosten der Unterkunft. Das sind insgesamt 24.500 Wohnungen. Bezogen auf ein Jahr werden in Würzburg etwa 5.700 Wohnungen neuvermietet. Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt bei etwa 32 %. Tabelle 9 zeigt das Angebot differenziert nach Wohnungsgrößenklassen.

**Tab. 9: Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum pro Jahr**

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Mietwohnungen pro Jahr	Mietwohnungen preisgünstig
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	2.150	870
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	810	210
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	1.200	380
4 und mehr Personen	über 75 m <sup>2</sup>	1.510	370
Insgesamt	-	5.670	1.830

Quelle: GEWOS

***Bilanzierung von Angebot und Nachfrage***

**Bilanz:  
Gesamtbestand  
und -bedarf**

Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um etwa 1.600 Wohneinheiten. Den 22.870 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, stehen 24.470 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz allein ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht sehr aussagekräftig. So ist eine große Wohnung, auch wenn sie bezogen auf die Quadratmetermieter sehr günstig ist, für Einpersonenhaushalte zu teuer. Deshalb erfolgt in einem nächsten Schritt die Differenzierung nach Haushalts- und Wohnungsgröße.

**Negative Bilanz bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte**

Bei kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ist der Bedarf höher als der Bestand an preisgünstigen Wohnungen. Den rund 13.300 Nachfragern stehen 10.300 Wohnungen zur Verfügung. Neben den Alleinstehenden ist die Situation vor allem für Senioren problematisch. Grundsätzlich ist es in vielen Fällen möglich, auch in eine größere Wohnung zu ziehen. Voraussetzung für SGB II-Empfänger ist jedoch, dass der Mietpreis die Angemessenheitskriterien nicht überschreitet.

**Positive Bilanz bei mittleren und größeren Wohnungen**

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichendes Angebot an mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden. Den 3.500 Haushalten steht ein Wohnungsangebot von rund 10.700 Wohneinheiten zur Verfügung. Vor allem für finanzschwächere Familien ist die Lage auf dem Würzburger Wohnungsmarkt demnach entspannt. Allerdings gibt es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Neben der genannten Konkurrenzsituation mit Studierenden haben insbesondere Arbeitslose und zum Teil Haushalte mit Migrationshintergrund Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen. Nur durch belegungsgebundenen Wohnraum oder gerichtete Vermietungsstrategien der Bestandshalter kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch mit Wohnraum versorgt wird.

**Bilanz: Angebot und Nachfrage**

Die Bilanz zeigt, wie viele preisgünstige Wohnungen es in Würzburg gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Tatsächlichen Aufschluss über die aktuelle Marktsituation in diesem Segment erlauben allerdings nur die derzeitige Nachfrage und das Angebot innerhalb eines Jahres.

**Negative Bilanz bei preisgünstigen Wohnungen für kleine Haushalte**

In der Gesamtbilanz ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 760 preisgünstigen Wohnungen im Jahr (vgl. Tab. 10). Ein Nachfrageüberhang besteht insbesondere bei den kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>. Den rund 1.590 Haushalten, die jährlich eine preisgünstige, kleine Wohnung benötigen, stehen lediglich 870 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 720 Wohneinheiten. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte. In der Größenklasse von 50 bis 60 m<sup>2</sup> besteht ein Defizit von ca. 450 Wohnungen. Hier steht der jährlichen Nachfrage nach 660 Wohnungen ein Angebot von lediglich 210 Wohnungen gegenüber.

**Angebotsüberhänge bei größeren Wohnungen**

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden (vgl. Tab. 10) Allerdings relativiert sich auch die positive Bilanz der größeren Wohnungen, da auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen, so dass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte nicht verfügbar sind.

**Verhältnis von Angebot und Nachfrage**

Bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage zeigt sich insbesondere bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten ein Nachfrageüberhang. Im Ergebnis zeigt sich, dass nicht ausreichend preisgünstige Wohnungen für kleine Haushalte auf dem Markt sind. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch in anderen Wohnungsgrößenklassen Haushalte mit Marktzugangsproblemen gibt. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bezogen werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen und damit nicht von den Einkommensschwächeren bezogen werden können.

**Tab. 10: Bilanzierung preisgünstigen Mietwohnraums pro Jahr**

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Angebot	Nachfrage	Bilanz
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	870	1.590	-720
2 Personen	50 - 60 m <sup>2</sup>	210	660	-450
3 Personen	60 - 75 m <sup>2</sup>	380	190	190
4 und mehr Personen	über 75 m <sup>2</sup>	370	150	220
<b>Insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>1.830</b>	<b>2.590</b>	<b>-760</b>

Quelle: GEWOS

### **Perspektive**

Der Markt preisgünstiger Wohnungen ist angespannt. Der mietpreisgebundene Wohnungsbestand (der im Modell nicht berücksichtigt wurde) kann die Engpässe lindern. Ein weiteres Abschmelzen des gebundenen Wohnraums wird jedoch zwangsläufig zu einer zusätzlichen Anspannung führen. Selbst wenn die Mieterhöhungsspielräume begrenzt sind, stehen die ehemals gebundenen Wohnungen nicht mehr exklusiv Haushalten mit geringeren Einkommen zur Verfügung. In der Konsequenz verschlechtert sich die Situation für die untersten Einkommensschichten. Im Ergebnis unterbleiben Wohnungswechsel selbst wenn die Wohnung bauliche Mängel aufweist, größere Haushalte leben in vergleichsweise kleinen Wohnungen und Kinder bleiben länger im Elternhaus wohnen. Die Situation würde sich zusätzlich verschärfen, wenn dem prognostizierten Nachfrageanstieg kein entsprechender Wohnungsneubau folgt. Die wachsende Konkurrenz um Wohnraum würde die Position der einkommensschwächeren Haushalte weiter schwächen.

### **Armutsgefährdete Seniorenhaushalte**

Die Entwicklung der Zahl der armutsgefährdeten und niedrigeinkommensbeziehenden Haushalte ist kaum belastbar zu prognostizieren. Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen werden die Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Unabhängig von der Entwicklung insgesamt kann jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass zukünftig verstärkt ältere Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Es gibt Anzeichen dafür, dass die Gruppe der Leistungsempfängerhaushalte über 65 Jahre zunehmen wird. Unstete Erwerbsbiographien in der Kombination mit einem Absinken des Rentenniveaus werden in der Tendenz auch bis 2030 zu einem überproportionalen Wachstum der Leistungsempfänger führen. Dementsprechend kann auch davon ausgegangen werden, dass die Gruppe der armutsgefährdeten bis einkommensschwachen Haushalte über 65 Jahre steigen wird.

## **5.2 Seniorengerechter Wohnraum**

### **Fortsetzung der altersstrukturellen Verschiebung**

Im Zuge der beschriebenen demografischen Entwicklung (vgl. Kap. 3) werden sich – wenn auch in moderatem Umfang – die altersstrukturellen Veränderungen weiter fortsetzen. Um die mit der wachsenden Zahl älterer Würzburger einhergehenden Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung herauszuarbeiten, wurden die aktuelle und zukünftige Nachfrage in Würzburg nach seniorengerechtem Wohnraum analysiert.

**Senioren als heterogene Gruppe**

Analog zu anderen Zielgruppen des Wohnungsmarktes müssen auch Senioren als eine heterogene Gruppe mit unterschiedlichsten Ansprüchen und Voraussetzungen betrachtet werden. Viele Senioren können weiterhin problemlos in der eigenen Wohnung leben. Für einen weiteren Teil der Senioren wäre eine barrierefreie Wohnung eine Erleichterung und ein zusätzlicher Komfort, ohne dass sie bereits darauf angewiesen sind. Hinzu kommen die Gruppe der Senioren mit einem Bedarf einer barrierefreien bzw. -armen Wohnung sowie die Gruppe der Senioren mit dem Bedarf einer Rundumpflege in einer stationären Einrichtung.

**17.100 Seniorenhaushalte**

Insgesamt gibt es im Jahr 2013 in Würzburg etwa 17.060 Seniorenhaushalte<sup>5</sup>. Damit ist jeder vierte Würzburger Haushalt ein Seniorenhaushalt. Mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte sind Einpersonenhaushalte. Größere Haushalte mit drei oder mehr Personen bilden hingegen eine Ausnahme.

**Seniorenhaushalte wohnen häufiger im Eigentum**

Die Seniorenhaushalte wohnen vergleichsweise häufig in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus. Rund 39 % der ausschließlich durch Senioren gebildeten Haushalte sind Eigentümerhaushalte. Bezogen auf alle Haushalte, in denen Senioren leben, sind es etwa 40 %. Dementsprechend wohnen ca. 60 % der Senioren zur Miete. Gleichzeitig wohnen Seniorenhaushalte in vergleichsweise großen Wohnungen. Etwa 25 % der Seniorenhaushalte bewohnen eine Wohnung mit bis zu 60 m<sup>2</sup>. Weitere 30 % der über 65-Jährigen leben in Wohnungen zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup>. Wohnungen zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> nehmen einen Anteil von 19 % ein. Etwa 26 % der Senioren haben eine Wohnung mit über 100 m<sup>2</sup>.

**Barrierearme/-freie Wohnungen**

Aktuell gibt es keine verlässlichen Statistiken, wie viele barrierearme/-freie Wohnungen es in Würzburg gibt und wie viele Wohngebäude direkt beim Neubau barrierefrei gestaltet wurden. Ebenso fehlen Informationen, inwiefern durch strukturelle oder individuelle Wohnungsanpassung barrierefreie Wohnungen entstanden sind. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung hat GEWOS deshalb die institutionellen Vermieter nach der Anzahl der barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen gefragt. Die befragten Unternehmen haben auf diese Frage jedoch nur teilweise geantwortet, so dass diesbezüglich keine validen Ergebnisse, sondern lediglich grobe Schätzwerte abgeleitet werden konnten. Barrierefrei sind demnach

<sup>5</sup> inkl. Haushalte in Wohnheimen

rund 2 % bis 4 % des Mietwohnungsbestands der institutionellen Wohnungsanbieter. Weitere rund 10 bis 15 % der Wohnungen sind barrierearm. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass barrierearme Wohnungen nicht zwingend auch von bedürftigen Haushalten bewohnt werden. Gerade im Neubau werden entsprechende Angebote von einem breiten Spektrum der Nachfrager wahrgenommen.

**Häufig kein Anpassungsbedarf**

Nur bei einer Minderheit der Haushalte über 65 Jahren besteht, bezogen auf die Wohnraumversorgung, Handlungsbedarf. Die meisten Personen sind fit und zufrieden mit ihrer jetzigen Wohnungssituation. Ferner ist ein Teil der Haushalte durch ihre finanziellen Möglichkeiten in der Lage notwendige Anpassungsmaßnahmen selbst durchzuführen bzw. eine adäquate Wohnung zu beziehen.

**Einkommenschwächere auf Unterstützung angewiesen**

Daneben gibt es jedoch Haushalte, die Hilfe benötigen, da eigene Mittel für den Bezug einer altersgerechten Wohnung oder für erforderliche Anpassungsmaßnahmen an der Wohnung fehlen. Insbesondere diese Gruppe ist auf Hilfe und Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen. Dementsprechend sollte auch der Fokus der kommunalen Wohnungspolitik auf diese Gruppe gerichtet werden. Unklar ist, bei wie vielen Haushalten akuter oder absehbarer Handlungsbedarf besteht.

**Vertiefende Analyse der Seniorenhaushalte**

Um sich dieser Frage zu nähern, hat GEWOS die Gruppe der Senioren differenziert nach Einkommen und gewünschter (erforderlicher) Wohnform betrachtet.

- Für die Differenzierung nach dem Einkommen hat GEWOS Mikrozensusergebnisse für das Land Bayern herangezogen.
- Zur Abschätzung des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen hat GEWOS die Zahl der Pflegebedürftigen außerhalb von Heimunterkünften genutzt.
- Ferner wurde, auch wenn diese Wohnform mehrheitlich abgelehnt wird, die Zahl der Pflegebedürftigen in Heimunterkünften ermittelt und auf dieser Basis die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen abgeschätzt.
- Zur Abgrenzung der Nachfrage nach altengerechten barrierearmen Wohnungen wurde die Zahl der Seniorenhaushalte mit Umzugsabsichten abgeschätzt. Dabei hat GEWOS auf eigene Befragungsergebnisse in anderen Städten zurückgegriffen.

**Pflegebedürftigkeit  
erfordert vielfach  
Barrierefreiheit**

Wie eingangs bereits angeführt, bestehen bei der Mehrheit der Seniorenhaushalte keine oder nur geringe Anpassungsbedarfe. Nur ein relativ kleiner Prozentsatz der Menschen über 65 Jahre ist tatsächlich auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen. GEWOS schätzt, dass bei rund 16 % bzw. 2.810 Seniorenhaushalten mindestens eine Person pflegebedürftig ist. In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass eine barrierefreie Wohnung erforderlich ist oder zumindest eine deutliche Erleichterung für die betroffenen Personen und für die pflegenden Angehörigen bzw. das Pflegepersonal darstellt. Ein Teil dieser Haushalte (ganz überwiegend Einpersonenhaushalte) lebt in Pflege- oder Altenheimen (rund 450 Haushalte). Die deutlich größere Gruppe (rund 1.110 Haushalte) wird jedoch ambulant bzw. in den eigenen vier Wänden gepflegt, die meist nicht den Anforderungen von pflegebedürftigen Personen entsprechen.

**Rund 10 % der  
Seniorenhaushalte  
wollen in altersgerech-  
te Wohnung umziehen**

Neben der Gruppe der Haushalte mit Pflegebedarf gibt es die Gruppe der Seniorenhaushalte, die einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung in Betracht zieht. GEWOS schätzt, dass rund 10 % der Seniorenhaushalte einen Umzug wünschen und diesen auch vollziehen. Voraussetzung dafür ist, dass ein nachfragegerechtes Angebot vom Markt vorgehalten wird. 2013 gab es rund 1.700 Seniorenhaushalte, die in den nächsten Jahren einen Umzug in eine seniorenge-rechte Wohnung planen. Da dieses Angebot derzeit im Bestand kaum vorhanden ist, müsste ein Großteil dieser Nachfrage durch den Neubau von Wohnungen realisiert werden. Jedoch sind nur rund 20 bis 30 % der Haushalte in der Lage entsprechende Neubauwoh-nungen zu bezahlen. Etwa ein Drittel der Seniorenhaushalte verfügt über sehr geringe Mittel. Die Anmietung einer freifinanzierten alten-gerechten Wohnung scheidet damit in der Regel aus. Um die Ver-sorgung sicherzustellen, ist eine Ausweitung des preisgünstigen (geförderten) altengerechten Wohnungsbestands erforderlich.

**Nachfrageüberschuss  
barrierefreier  
Wohnungen**

Die Ergebnisse der Modellrechnung werden von den lokalen Akteu-ren bestätigt. Die Nachfrage nach seniorenge-rechten Wohnungsan-geboten in Würzburg ist sowohl im preisgünstigen als auch im gehobenen Segment hoch. Es gibt einen Nachfrageüberhang von barriere-freien Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Personen. Es gibt sowohl für hochpreisige als auch für preisgünstige barrierefreie Wohnungen häufig Wartelisten. Vorhandene Wohnungsangebote werden schnell vermietet oder verkauft.

**Abb. 56: Nachfrage nach Wohnformen für Senioren 2013**

	Geringes Einkommen	Mittleres Einkommen	Höheres Einkommen
Nur geringer Anpassungsbedarf und kein Umzugswunsch	4.450	6.100	2.000
Stationäre Pflege/ Pflegeheime	600	830	270
Barrierefreie Wohnangebote/ Ambulante Pflege	390	540	180
Umzugswunsch	600	830	270

Quelle: GEWOS

**Nachfrage nach Zwei- bis Dreizimmerwohnungen**

Senioren leben häufig auf großen Wohnflächen und sind im Falle eines Umzugs in eine barrierearme bzw. -freie Wohnung im Besitz sehr vieler Möbel. Um diese Möbel und weitere Habseligkeiten unterzubringen, wünschen sich auch alleinstehende Senioren mindestens zwei Zimmer. Auch die Trennung von Wohn- und Schlafzimmer mit separater Küche ist für viele Senioren wichtig, weshalb Einzimmerwohnungen von Senioren kaum nachgefragt werden. Ältere Zweipersonenhaushalte fragen zumeist Dreizimmerwohnungen nach. Jedoch ist der Preis für Dreizimmerwohnungen nicht für alle Nachfragegruppen erschwinglich. Insbesondere alleinlebende Senioren stehen zunehmend vor finanziellen Schwierigkeiten ihre angestammte Wohnung bzw. das Haus zu halten.

**Neubauprojekte überwiegend hochpreisig**

Nach Aussagen der Wohnungsmarktakteure bedienen Neubauprojekte überwiegend das höherwertige Preissegment. Barrierefreier Wohnungsneubau ist trotz aktueller Förderprogramme preisgünstig schwer zu realisieren. Um auf Förderprogramme zugreifen zu können, sind hohe Baustandards gefordert, sodass dennoch sehr hohe Kosten entstehen und die Miete entsprechend hochpreisig ausfällt. Besonders wichtig ist es daher, altengerechte Wohnungen im Bestand preisgünstig zur Verfügung zu stellen.

**Barrierearmer Umbau im Bestand schwer umsetzbar**

Die Herstellung der Barrierefreiheit im Bestand ist aus bauhistorischen Gründen problematisch. Die Bestandswohnungen sind unter-

kellert, beginnen oftmals im Hochparterre und auch die Erdgeschosswohnungen sind nur über einen Treppenzugang erreichbar. Das Einrichten von Rampen ist aufgrund von Platzmangel kaum zu realisieren. Insbesondere die Bestände der 1950er und 1960er Jahre verfügen über keine Aufzüge. Der Einbau von Aufzügen in Bestandswohnungen ist nur mit sehr großem Aufwand realisierbar und mit hohen Kosten verbunden.

**Wohnwunsch:  
direktes Wohnumfeld  
und zentrale Lagen**

Die Mehrheit der Senioren möchte in ihren angestammten Stadtteilen in vertrauter Umgebung wohnen bleiben. Oftmals ist ein nahegelegenes Angebot an barrierearmen Wohnraum aufgrund fehlender Investitionen jedoch nicht verfügbar. Der größte Teil des Stadtgebietes verfügt über eine relativ gute Anbindung an den ÖPNV, in den einzelnen Quartieren gibt es Ärztehäuser, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weit außerhalb zu wohnen ist jedoch oftmals ein Hemmnis, eine barrierearme Wohnung zu beziehen. Zentrumsnahe Lagen sind daher besonders gefragt. Darüber hinaus gibt es eine Reihe weiterer Wünsche und Anforderungen an einen seniorenrechtlichen Wohnstandort:

<b>Kriterium</b>	<b>Begründung</b>
Vertrauter Stadtteil, Dorf, Quartier	Um sich heimisch zu fühlen und möglichst lange selbstständig orientieren zu können und um vorhandene soziale Kontakte weiter zu pflegen.
Wohngebäude in normaler Wohngegend mit gemischter Bewohnerstruktur	Um eine Isolierung zu vermeiden und weiter Teil des normalen Lebens in einem Wohnhaus und dem Quartier zu sein.
ÖPNV-Anbindung/ Fahrdienst	Damit auch Angebote außerhalb der Ortschaft wahrgenommen, soziale Kontakte gepflegt und ein weitgehend selbstbestimmtes Leben gewährleistet werden.
Grün- und Freiflächen	Wichtig um Spaziermöglichkeiten zu gewährleisten und auch Aktivitäten außerhalb der Wohnung zu ermöglichen.

## ■ ■ ■ Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalyse

Freizeitmöglichkeiten	Weitere Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten sollten in Form von Begegnungsstätten, Seniorentreffs, Vereinen, Cafés oder Restaurants verfügbar sein.
Barrierearmes/-freies Wohnumfeld	Um sich selbstständig und sicher in der Ortschaft zu bewegen sind ebene, rutschfeste, breite und gut beleuchtete Wege und Querungshilfen notwendig.
Einkauf- und Nahversorgung	Zu einem selbstständigen Leben gehört die Möglichkeit Einkäufe erledigen zu können. Zum Teil kann dies auch mit Unterstützung durch den ÖPNV erfolgen. In einer gut erreichbaren Entfernung sollten allerdings ein Lebensmittelmarkt, Bank, Friseur, Optiker und Post vorhanden sein.
Medizinische Versorgung/Pflege	Gleiches gilt auch für die medizinische Betreuung. Mit zunehmendem Alter nimmt die Zahl der notwendigen Arztbesuche zu. Haus- und Zahnärzte, ggf. auch Physiotherapie, Apotheke und in einigen Fällen ein ambulanter Pflegedienst sind hilfreich.
Klima	Der Bau und das Einrichten von seniorenspezifischen Wohnungen und Infrastrukturen an sogenannten Hotspots/Hitzeinseln sollte vermieden werden.

**Weiterer Anstieg der Seniorenhaushalte um 1.380**

Aufbauend auf der Analyse zum Status quo hat GEWOS die Zahl der Seniorenhaushalte nach Einkommen und gewünschter (erforderlicher) Wohnform differenziert. Insgesamt steigt die Zahl der Seniorenhaushalte bis zum Jahr 2030 um 1.670 auf 18.730 an. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird um rund 270 Haushalte ansteigen. 62 % der Haushalte müssten bei der Zugrundlegung der aktuellen Pflegesituation in stationären Pflegeeinrichtungen untergebracht werden. Allgemeines Ziel ist es jedoch, einen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, um einen Umzug in Pflegeeinrichtungen zu vermeiden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist jedoch die Anpassung der Wohnung bzw. der Neubau von seniorengerechtem Wohnraum erforderlich.

**Steigende Zahl der Haushalte mit Umzugswunsch**

Zudem vergrößert sich die Gruppe der Seniorenhaushalte, die einen Umzug plant. Im vorliegenden Modell wurde die Quote der Haushalte mit Umzugsplänen konstant bei 10 % gehalten. Demnach steigt die Zahl der Haushalte mit Umzugsplänen um 170 auf 1.870. Da die zukünftigen Generationen tendenziell mobiler sind als heute, wäre auch ein höherer Anteil durchaus realistisch.

**Abb. 57: Nachfrage nach Wohnformen für Senioren 2030**

	Geringes Einkommen	Mittleres Einkommen	Höheres Einkommen
Nur geringer Anpassungsbedarf und kein Umzugswunsch	4.870 (+420)	6.700 (+600)	2.210 (+210)
Stationäre Pflege/ Pflegeheime	660 (+60)	910 (+80)	300 (+30)
Barrierefreie Wohnangebote/ Ambulante Pflege	430 (+40)	590 (+50)	190 (+10)
Umzugswunsch	660 (+60)	910 (+80)	300 (+30)

Quelle: GEWOS

### Abschätzung des Neubaubedarfs

Anhand der dargestellten Ergebnisse kann der erforderliche Wohnungsneubau abgeschätzt werden. Zum einem besteht ein hohes Neubaupotenzial an altengerechten (nicht zwingend barrierefreien) Wohnungen. Entscheidende Größe sind hierbei die Seniorenhaushalte mit Umzugsabsichten. Da jedoch nicht alle Seniorenhaushalte kurzfristig (innerhalb eines Jahres) als Nachfrager auf den Wohnungsmarkt auftreten, hat GEWOS die jährlich zu erwartende Nachfrage berechnet.

### Jährliche Nachfrage von 100 bis 200 Haushalten

Jährlich fragen rund 100 bis 120 Haushalte seniorenrechtens Wohnraum nach. Davon sind maximal ein Drittel der älteren Haushalte in der Lage eine freifinanzierte Wohnung zu kaufen oder anzumieten. Im freifinanzierten Segment ergibt sich demnach ein jährliches Neubaupotenzial von rund 25 bis 30 Wohnungen (rund 400 bis 500 Wohnungen bis 2030). Aufgrund der aufgestauten Nachfrage kann in den ersten Jahren das Neubauvolumen entsprechend höher sein. Dagegen werden gegen Ende des Prognosezeitraums aufgrund einsetzender Umzugsketten tendenziell weniger Wohnungen benötigt. Alle weiteren Haushalte sind auf Lösungen im Bestand bzw. im geförderten Segment angewiesen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass „seniorenrechtens“ Wohnraum durchaus auch von anderen Zielgruppen geschätzt und nachgefragt wird. Dementsprechend sind auch höhere Fertigstellungszahlen möglich.

**Bedarf an  
barrierefreien  
Wohnungen steigt**

Darüber hinaus gibt es einen umfassenden laufenden Anpassungsbedarf bei der Gruppe der pflegebedürftigen Haushalte. Der Anstieg pflegebedürftiger Haushalte ist gleichzusetzen mit Wohnungen, die (möglichst) barrierefrei umgebaut werden müssen. Hinzu kommt ein nicht exakt zu bestimmender Nachholbedarf. Sofern ein seniorenge-rechter (möglichst barrierefreier) Umbau nicht möglich ist, wird dies durch Neubauwohnungen kompensiert werden müssen.

### 5.3 Studentisches Wohnen

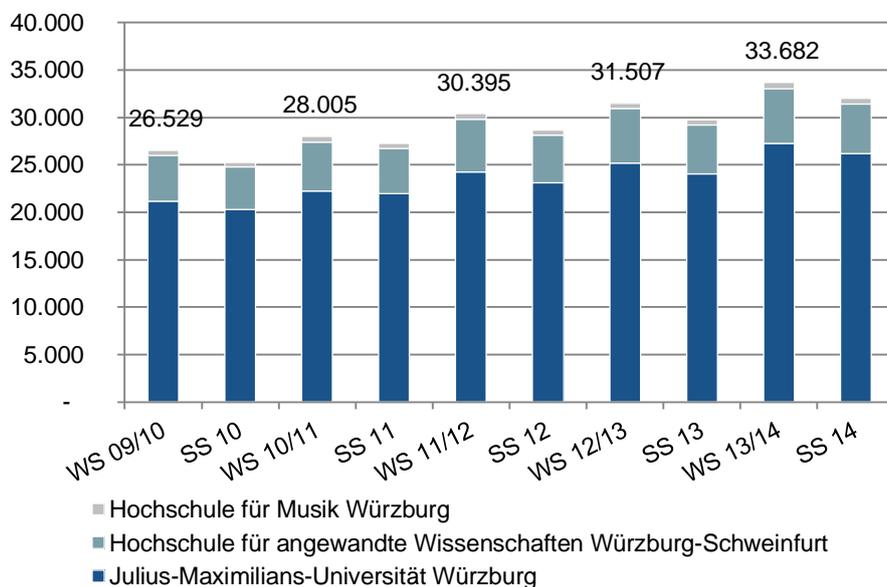
**Analyse der  
Wohnsituation von  
Studierenden**

Würzburg ist einer der traditionsreichsten Universitäts- und Hochschulstandorte Deutschlands. Neben den drei Hochschulen prägen Forschungseinrichtungen und das Universitätsklinikum die Stadt. Die große Zahl der Studierenden, Lehrenden und Forschenden ist ein wesentlicher Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung Würzburgs in den letzten Jahren gewesen und wird auch die Nachfragesituation in den kommenden Jahren bestimmen. Neben den besonderen Anforderungen an die Lage, wie innenstadt- und universitätsnahes Wohnen, den Preis und die Ausstattung ist es vor allem der große Anteil von Studierenden an der Bevölkerung, der diese Gruppe zum wichtigsten Nachfrager von Wohnraum in Würzburg macht. Lässt man die Zahl der im Umland Lebenden außen vor, sind etwa 20 % der Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Würzburg Studenten. Das Ziel der Bedarfsanalyse „Studentisches Wohnen“ ist es, die aktuelle Wohnungsmarktsituation für Studierende zu analysieren und zu bewerten. Hierfür wird ein quantitativer Abgleich von Angebot und Nachfrage erfolgen. Neben der quantitativen Entwicklung der Studierendenzahlen, werden Kapazitäten und Auslastungen vorhandener Studentenwohneinrichtungen dargestellt und die aktuelle Marktsituation bilanziert. Auf Basis von Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Studierendenzahlen werden Aussagen zum zukünftigen Bedarf an Wohnraum für Studierende getroffen. Um den qualitativen Bedarf im Segment „Studentisches Wohnen“ zu erheben, wurden eine Befragung der Studierenden der drei Hochschulen sowie ein Interview mit dem Studentenwerk durchgeführt.

**Drei Hochschulen mit  
33.700 Studenten,...**

Im Wintersemester 2013/2014 waren 33.682 Studenten in Würzburg eingeschrieben. Die bedeutendste der drei Würzburger Hochschulen ist dabei die Julius-Maximilians-Universität mit ca. 27.240 Studierenden im Wintersemester 2013/2014. In der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt sind es etwa 5.810 und etwa 630 an der Hochschule für Musik immatrikuliert.

**Abb. 58: Studierendenzahlen**



Quelle: Studentenwerk Würzburg

**...etwa 11.000  
Mitarbeitern...**

Neben den Studenten werden Bevölkerungsstruktur und Wohnungsmarkt am Hochschulstandort Würzburg insbesondere auch durch die große Zahl von Mitarbeitern der Hochschulen und des Universitätsklinikums maßgeblich geprägt. Allein an der Universität, dem Universitätsklinikum und der Hochschule sind etwa 11.000 Personen beschäftigt, weitere bei ansässigen Forschungseinrichtungen. Dabei ist die Nachfrage insbesondere des wissenschaftlichen Mittelbaus ähnlich geprägt wie die der Studenten. Das bedeutet, ein großer Teil dieser Personen hat eine ähnliche Präferenz – wenn auch mit etwas höheren Ansprüchen und Budget – für günstige und kleine Wohnungen bzw. Wohngemeinschaften. Weiterhin weist auch diese Gruppe eine hohe Fluktuationsquote auf.

**...vor allem aus dem  
Freistaat Bayern**

Die überwiegende Mehrzahl der Studenten kommt aus den Würzburg am nächsten gelegenen Bundesländern. Etwa 7 % haben schon vor Beginn des Studiums in Würzburg gelebt. Weitere 52 % kommen ebenfalls aus Bayern. Gut 17 % der Studierenden kommen aus Baden-Württemberg und bilden damit die zweitgrößte Gruppe bezogen auf die Herkunft. Auf Platz drei und vier folgen Hessen mit ca. 6 % und Nordrhein-Westfalen mit 5 %. Auf die sonstigen alten Bundesländer entfallen ca. 9 %. Weniger als 4 % der Studierenden kommen aus den neuen Bundesländern oder Berlin.

**Studierendenzahl steigt kontinuierlich**

Würzburg kann seit Jahren ansteigende Studierendenzahlen verzeichnen. Dabei ist der Andrang besonders in den Wintersemestern hoch. Seit dem Wintersemester 2009/2010 ist ein Anstieg von 7.150 Studierenden und damit um 27 % zu verzeichnen. Die Ursachen dafür liegen unter anderem auch im Aussetzen des Wehrdienstes und die Verkürzung der Gymnasialzeit von neun auf acht Jahre, aber auch in den insgesamt höheren Anteilen von Schülern, die einen hochschulqualifizierenden Abschluss erreichen.

**Identifikation der Wohnsituation und Wohnwünschen der Studierenden**

Um nähere Informationen zur Wohnsituation und Wohnwünschen der Studierenden in Würzburg zu erhalten, wurde eine Onlinebefragung an den drei Hochschulen durchgeführt. Die Erfahrungen und Wünsche der Studierenden bilden eine wichtige Datenbasis, um Strategien zu entwickeln, wie die Wohnsituation für Studierende in Würzburg und dem Umland verbessert werden kann. Hierfür wurden Bedürfnisse und Wünsche sowie das Wohn- und Umzugsverhalten innerhalb des Würzburger Stadtgebietes untersucht.

**Charakterisierung der Befragten**

An der Onlinebefragung zum studentischen Wohnen in Würzburg nahmen 2.800 Studierende teil, davon konnten 2.150 Antworten vollständig ausgewertet werden, was einem Anteil von ca. 6 % der Studierenden entspricht. 55 % der Studierenden sind Studierende der Julius-Maximilians-Universität, 42 % der Antworten kommen von Studierenden der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt und 3 % von Studierenden der Hochschule für Musik Würzburg. Die befragten Studierenden sind überwiegend zwischen 19 und 25 Jahre alt und zu zwei Dritteln weiblich. Sie leben zu 99 % ohne Kinder im Haushalt. Zwei Drittel der Studierenden mit Kindern haben ein Kind, 29 % zwei Kinder und 4 % drei Kinder.

**Hochschulnahe Stadtteile gefragt**

Die in Würzburg lebenden Studierenden nutzen den Wohnungsmarkt nur sehr selektiv. Die Wohnungsnachfrage der an der Befragung beteiligten Studenten fokussiert sich auf wenige Stadtbezirke. Schwerpunkte sind die universitäts- und hochschulnahen Quartiere in Frauenland, Altstadt, Sanderau sowie Grombühl (vgl. Abb. 59). Damit konzentrieren sich etwa 74 % auf diese fünf Stadtbezirke. Weitere 15 % der Studierenden wohnen im Würzburger Umland und pendeln zu den Vorlesungen ein. Von den Umlandgemeinden verzeichnet – aufgrund der Nähe zum Hubland und zur Universität – vor allem Gerbrunn eine höhere Nachfrage von Studierenden. Die anderen Stadtbezirke sind eher von untergeordneter Bedeutung.

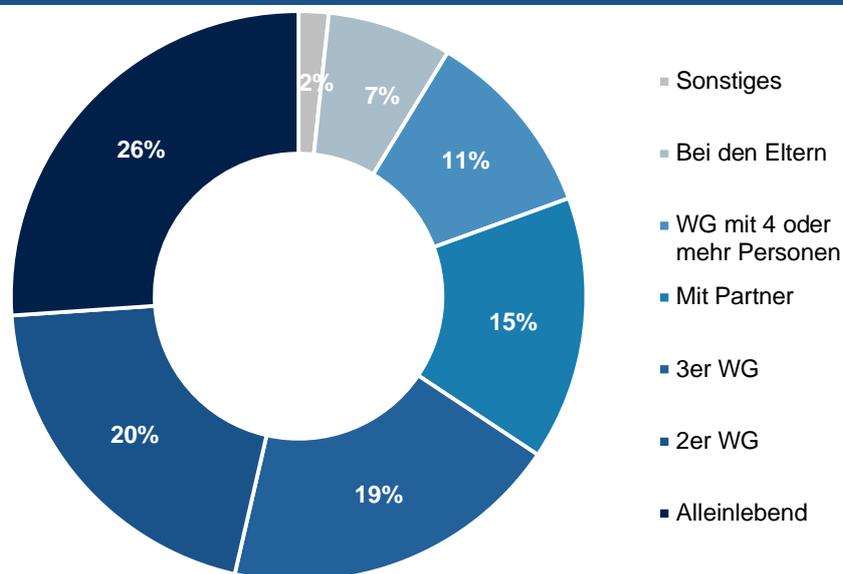
**Abb. 59: Aktueller Wohnstandort der Studierenden**



**Nur ein Siebtel wohnt im Studentenwohnheim**

Die typischen Wohnformen sind neben dem Studentenwohnheim vor allem Wohngemeinschaften, Wohnen im elterlichen Haushalt, gemeinsame Wohnung mit dem Partner sowie alleine zu wohnen. Neben einem hochschulnahen Wohnstandort bevorzugen die Studenten, vor dem Hintergrund des begrenzten Budgets, insbesondere kleine bzw. für Wohngemeinschaften geeignete Wohneinheiten. Die Hälfte der Studierenden lebt in einer Wohngemeinschaft, wobei das Preis-Leistungsverhältnis aber auch die Gemeinschaft für viele ausschlaggebend ist. Ein Viertel der Studierenden lebt allein, 15 % gemeinsam mit dem Partner und 7 % bei den Eltern. Etwa ein Siebtel wohnt im Studentenwohnheim.

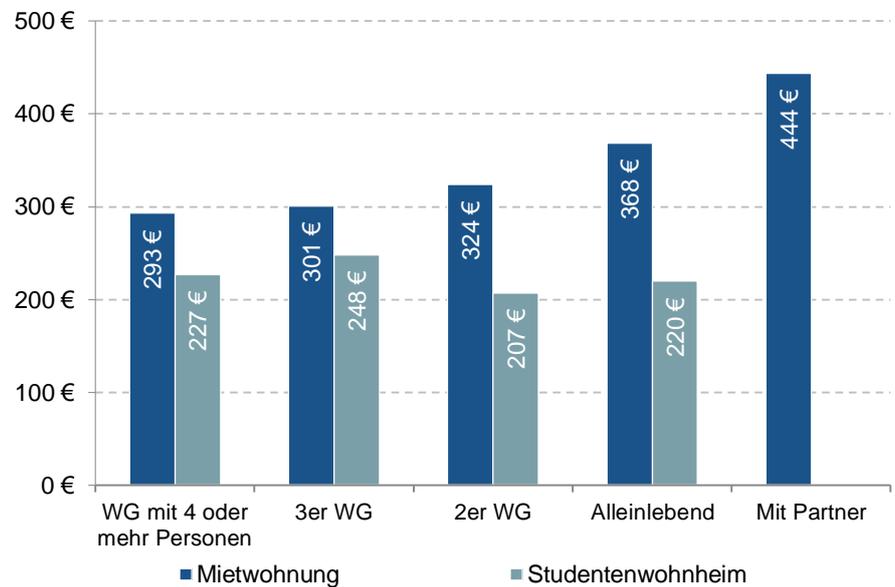
**Abb. 60: Aktuelle Wohnform der Studierenden**



Quelle: Studierendenbefragung

Während Studierende für eine Mietwohnung im Durchschnitt zwischen 290 und 440 Euro ausgeben, ist der monatliche Mietpreis für eine Wohnung im Studentenwohnheim mit 200 bis 250 Euro deutlich günstiger (vgl. Abb. 61). Dennoch wohnen die Studierenden überwiegend in Mietwohnungen (76 %), nur ein Siebtel der Befragten wohnt derzeit in einem Studentenwohnheim. Dabei leben 80 % der Studierenden in 1- bis 3-Zimmerwohnungen. 4- und 5-Zimmerwohnungen und Wohnungen mit mehr Zimmern werden nur von je 10 % der Befragten bewohnt. Die Studierenden wohnen durchschnittlich auf Wohnflächengrößen von 64,7 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Zimmergröße im Falle einer Wohngemeinschaft, eines Wohnheimes oder des Elternhauses beträgt 16,4 m<sup>2</sup>.

**Abb. 61: Wohnkosten der Studierenden nach Wohnform**

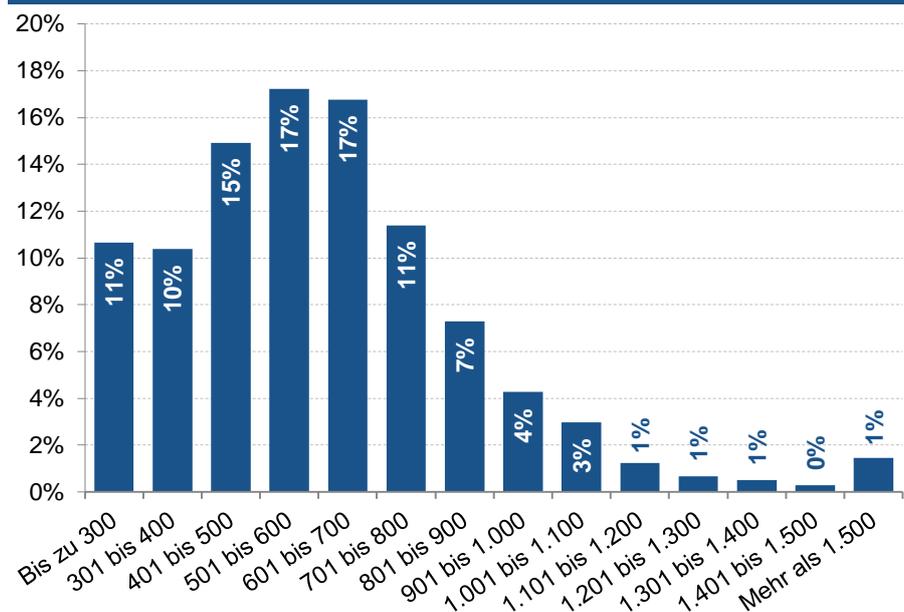


Quelle: Studierendenbefragung

**Finanzielles Budget:  
610 Euro pro Monat**

Die befragten Studierenden haben monatlich insgesamt durchschnittlich 612 Euro zur Verfügung. 36 % der Studierenden verfügen über ein Einkommen von bis zu 500 Euro monatlich, 57 % zwischen 500 und 1.000 Euro und 7 % haben über 1.000 Euro zur Verfügung.

**Abb. 62: Einkommensstruktur der Studierenden**

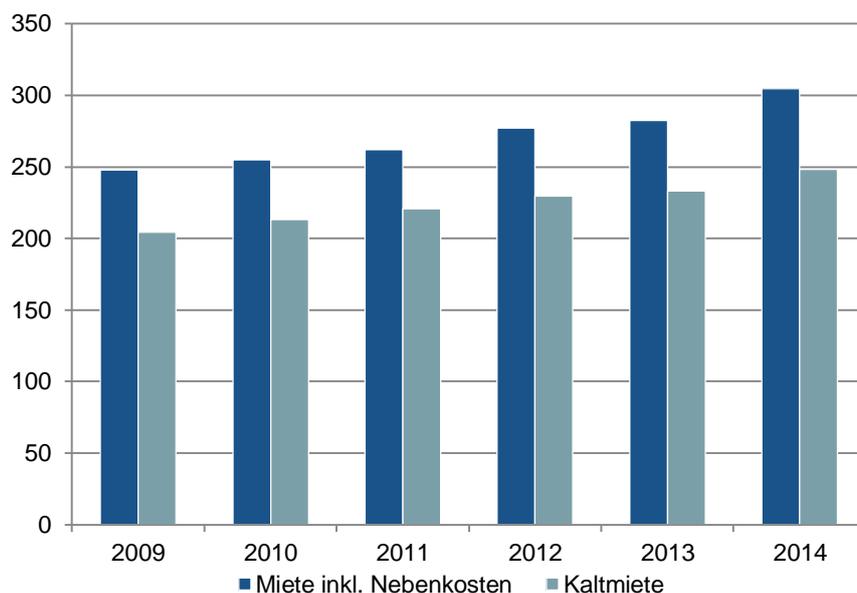


Quelle: www.studenten-wg.de

### Hohes Mietniveau bei kleinen Wohnungen

Die Wohnungsmarktsituation in Würzburg hat sich in den vergangenen Jahren deutlich angespannt. Dieser Nachfrageüberhang führt zu einem insgesamt steigenden Mietniveau in Würzburg, insbesondere für kleine Wohnungen, auf die Studenten bevorzugt zurückgreifen. Die Angebotsmieten für kleine Wohnungen mit bis zu 40 m<sup>2</sup> liegen bei ca. 9,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die hohen Mieten können zu einer deutlichen Belastung des Budgets der Studenten führen. Der überwiegende Teil ist nicht bereit, mehr als 300 Euro pro Monat für das Wohnen auszugeben. Viele Studierende sind aufgrund des knappen Budgets auf deutlich niedrigere Wohnkostenbelastungen angewiesen. Bei einer 40 m<sup>2</sup> großen Wohnung beträgt die Nettokaltmiete im Durchschnitt bereits 360 Euro pro Monat. Ergänzt durch die Betriebs-, Strom- und Wasserversorgung fällt eine Miete von deutlich über 400 Euro an, also mehr als zwei Drittel des von durchschnittlich für Studenten verfügbaren Einkommens.

Abb. 63: Mietpreise für WG-Zimmer



Quelle: [www.studenten-wg.de](http://www.studenten-wg.de)

### Ausweichen auf Wohngemeinschaften

Daher weichen Studierende, die keinen Wohnheimplatz erhalten haben und sich eine eigene Wohnung nicht leisten können auf Wohngemeinschaften aus, die eine geringere Wohnkostenbelastung – natürliche aber auch andere Vorzüge – versprechen. Nach Angaben des Portals [studenten-wg.de](http://studenten-wg.de) kostete ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft im Jahr 2014 im Durchschnitt 248 Euro nettokalt, also etwa ein Drittel weniger als eine kleine Mietwohnung. Die Gesamt-

miete für ein Zimmer lag bei etwa 305 Euro, was einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung von etwa 50 % entspricht. Allerdings ist auch in diesem Segment eine deutliche Steigerung des Mietniveaus zu beobachten. Bis 2014 stiegen die Preise für WG-Zimmer um durchschnittlich 22 %. 2009 war ein Zimmer noch für eine Gesamtmiete von 248 Euro anzumieten.

### **Wohnungssuche wird schwieriger**

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es für Studenten zunehmend schwieriger wird, außerhalb von Studentenwohnheimen kleine und preisgünstige Wohnungen zu finden. Zudem gibt es auch außerhalb der Studentenschaft eine hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Studenten konkurrieren unter anderem mit den Doktoranden und wissenschaftlichen Mitarbeitern der Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie mit Transferleistungsempfängern und älteren Bewohnern mit geringem Einkommen um preisgünstigen Wohnraum. Bei größeren Wohnungen für Wohngemeinschaften treffen die Studierenden wiederum auf Familien als nachfragende Haushalte.

### **Spezialisierte Anbieter**

In Würzburg gibt es eine Reihe von Anbietern, die spezielle Angebote und Wohnanlagen direkt für Studenten bereitstellen. In erster Linie gehört dazu natürlich das Studentenwerk. Aktuell bestehen in Würzburg ca. 40 Studentenwohnheime an unterschiedlichen Adressen in Würzburg, die insgesamt über knapp 3.600 Plätze verfügen. Diese verteilen sich auf zehn Wohnheime des Studentenwerks, zwölf Wohnheime getragen von Vereinen und kirchlichen Trägern, zwei private Wohnheime und 18 Studentenverbindungen, die jedoch nur männliche Studierende aufnehmen. Die Wohnheime sind im Stadtgebiet verteilt und weisen unterschiedliche Größen auf. Die Wartezeit für ein Wohnheimzimmer beträgt im Wintersemester häufig ein Semester, im Sommersemester erhalten Studierende dagegen relativ problemlos ein Zimmer. Die Auslastung der Studentenheime ist durchgehend hoch. Die Mehrzahl der Wohnheimplätze ist belegt, vereinzelt verfügen die Wohnheime über ein bis zwei freie Zimmer.

- Studentenwerk** Das Studentenwerk besitzt 10 Wohnheime über das Stadtgebiet verteilt. Die Anzahl der Wohneinheiten des Studentenwerks liegt zwischen 48 und 410 Wohneinheiten pro Wohnheim, insgesamt verfügt das Studentenwerk über ca. 2.552 Plätze. Die Warmmiete der Zimmer liegt zwischen 190 und 320 Euro monatlich.
- Wohnheime von Vereinen/ kirchlichen Trägern** Ca. 737 Wohnheimplätze verteilen sich auf Träger sozialer Vereine oder kirchlicher Institutionen. Für ein Zimmer in einem der elf Wohnheime bezahlen Studierende monatlich zwischen 159 und 349 Euro Warmmiete.
- Private Wohnheime** Weiterhin verfügt Würzburg über zwei private Wohnheime mit insgesamt ca. 168 Plätzen. Für ein Zimmer im Wohnheim am Casteller Platz oder im Studentenhaus zwischen Universität und Fachhochschule werden zwischen 220 und 260 Euro Miete verlangt.
- Studentenhaus** Das Studentenhaus Würzburg liegt in der Ottostraße 12 und 14 in der Altstadt, zwischen der Universität und der Fachhochschule. Das Wohnhaus ist gut an die Innenstadt und die Universitäten angebunden. Der Wohnkomplex wurde im Jahr 2006/2007 neugestaltet. Hierzu zählen Umbaumaßnahmen sowie Renovierungsarbeiten. Vor kurzem fand der Abbruch und Neubau des Gebäudeteils C statt. Die Gebäudeteile A und B wurden umgebaut. Von Einzimmerappartements bis hin zu 6-Zimmerwohnungen befindet sich hier ein vielfältiges Wohnangebot. Zum Teil sind die Zimmer mit Balkonen ausgestattet. Die Zimmer kosten zwischen 125 und 285 Euro nettokalt. Das Wohnheim gehört zum Studentenwerk Würzburg und wird von dem Vermietungs- und Immobilienservice der Firma Michael Berke organisiert.
- Wohnheim Peter-Schneider-Straße** Das Studentenheim in der Peter-Schneider-Straße liegt im Stadtteil Frauenland nahe dem Hublandcampus und dem neuen Sportzentrum der Universität Würzburg. Das Gebäude erstreckt sich über die Hausnummern 3, 5 und 7. Das Wohnheim wurde bereits 1976 gebaut. Bis zum Jahr 2010 wurden die zweijährigen Sanierungsarbeiten abgeschlossen und es begann der Abriss und Neubau von drei dazugehörigen Gebäudeteilen in der Peter-Schneider-Straße 7. Diese wurden vor kurzem fertiggestellt. Der Eingangsbereich befindet sich auf der nördlichen Seite, während die Gemeinschafts- und Freizeiträume auf der Südseite liegen. Der alte und der neue Gebäudeteil sind durch ein Treppenhaus miteinander verbunden. Das gesamt-

te Wohnheim umfasst 226 Einzelappartements, die zwischen 16,2 und 19,8 m<sup>2</sup> groß sind. Zwei dieser Appartements sind rollstuhlgerecht. Die Warmmiete liegt bei allen Wohnformen unter 295 Euro. Zusätzlich wird eine Kautions erhoben.

### Hubland

Bei dem Studentenwohnheim Am Hubland handelt es sich um das zweitgrößte Wohnheim des Studentenwerkes der Universität Würzburg. Es befindet sich ebenfalls in direkter Nähe zur Universität im Stadtteil Frauenland. Aktuell findet die nördliche Erweiterung durch einen Neubau statt (Hubland Nord). Der Neubau liegt räumlich getrennt vom bestehenden Wohnheim Am Hubland. Es werden weitere 154 Wohneinheiten mit ca. 50 Stellplätzen in einer Tiefgarage neu geschaffen. Integriert werden Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss mit Zugang zu dem Innenhof des Gebäudes.

### Weitere Studentenappartements in Planung

Aus Mangel an Wohnraum für die zahlreichen Studenten in der Stadt Würzburg entstehen westlich der Grombühl nahe dem Bahnhof Studentenappartements. Die Wohnungen werden vom Würzburger Unternehmer Gerold Bader geplant und gebaut. Der Planungshorizont reicht bis Mitte des Jahres 2016, wenn der siebengeschossige Bau fertiggestellt wird. Insgesamt werden 550 Studentenappartements entstehen. Es wird eine Tiefgarage integriert, die 130 Autostellplätze und 400 Fahrradstellplätze umfasst.

### Aufstockung der Wohnheimplätze führt nicht zur Marktentspannung

Im Gespräch mit dem Studentenwerk wurde deutlich, dass sich der Markt durch die Schaffung von Wohnheimplätzen jedoch nicht entspannen wird, da nur ein relativ geringer Anteil der Studierenden in Studentenwohnheimen wohnen möchte. Häufig nutzen Studierende das Wohnheim als Übergangslösung und ziehen meistens nach einem Semester bereits wieder aus, um z. B. in einer Wohngemeinschaft zu leben. Die vorhandenen Wohnheimplätze in Würzburg sind dennoch ausgelastet. Ein Grund, weshalb viele Projekte in Würzburg Studentenprojekte sind, sei der Stellplatzschlüssel, der als großes Hemmnis angesehen wurde. Während der Stellplatzschlüssel in Würzburg 1:4 ist, gilt bei Wohnungen für Studierende das Verhältnis 1:2.

### Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation

Die Mehrheit der Studierenden ist mit ihrer aktuellen Wohnsituation insgesamt zufrieden. In allen Teilbereichen wie dem Stadtteil, der Wohnung und dem Wohnumfeld, der Anbindung und den Preisen sind 70 bis 90 % der Studierenden zufrieden. Die größte Unzufrie-

denheit wurde in Bezug auf das Preis-Leistungs-Verhältnis geäußert. Knapp ein Drittel aller Studierenden bemängeln die Preise für Wohnraum in Würzburg. 29 % sehen Defizite bezüglich der Wohnungsausstattung. Knapp ein Viertel der Studierenden sind unzufrieden mit der ÖPNV-Anbindung und der Erreichbarkeit der Hochschule.

**Studierende in der Altstadt und Sanderau besonders zufrieden**

Besonders zufrieden mit ihrem Stadtteil sind Studierende, die in der Altstadt (99 %) und in Sanderau (98 %) wohnen. Eine hohe Zufriedenheit zeigt sich ebenso in den Stadtteilen Frauenland, Rottenbauer, Steinbachtal, Zellerau und Grombühl. Ebenfalls sind 62 % der Studierenden, die außerhalb Würzburgs wohnen, mit ihrem Wohnstandort zufrieden. Eher unzufrieden sind Studierende, die in Dürrbachtal und Heuchelhof wohnen.

**53 % der Studierenden haben keine Umzugsabsichten**

Über die Hälfte der Studierenden haben zum Befragungszeitraum keine Umzugspläne (53 %). Je ein Siebtel plant einen Umzug in sechs bis zwölf Monaten bzw. frühestens in einem Jahr. Einen Umzug innerhalb der nächsten sechs Monate planen zum Befragungszeitraum ein Fünftel der Studierenden. Als Hauptgründe für vorhandene Umzugspläne wurden der Wechsel des Arbeits- oder des Bildungsstandortes sowie private Gründe genannt. Jeweils 10 % begründeten Umzugspläne mit der Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld oder zu hohen Wohnkosten.

**Wohnpräferenzen bei der Wohnungssuche**

Mit Abstand am beliebtesten ist für Studierende die Altstadt, diese wurde von 53 % der Studierenden als erste Wahl bei der letzten Wohnungssuche genannt und lag mit 83 % unter den ersten drei Wahlbezirken. Mit 82 % unter den ersten drei Wohnpräferenzen liegt Frauenland. Sanderau, Grombühl und Zellerau sind ebenfalls beliebte Stadtbezirke. Auch Lindleinsmühle zählt bei einem Fünftel der Befragten zu den präferierten Stadtgebieten.

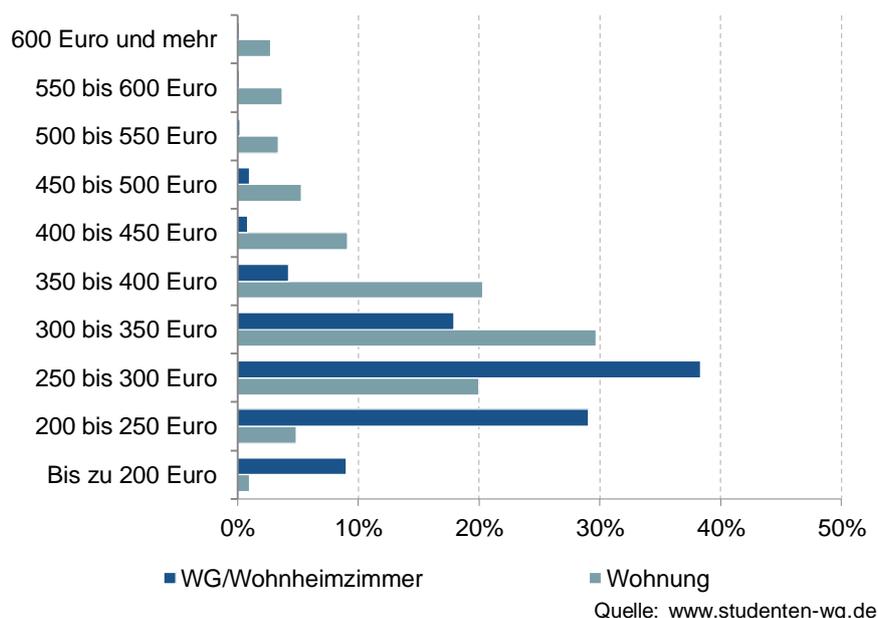
**Sanderau und Frauenland gewinnen an Präferenzen hinzu**

Bei einem erneuten Umzug wird nach wie vor prioritär in der Altstadt eine Wohnung gesucht. Sanderau und Frauenland gewinnen an Suchpräferenzen hinzu. Der Fokus bei einer erneuten Wohnungssuche beschränkt sich weitgehend auf die Stadtbezirke Altstadt, Sanderau, Frauenland, Grombühl und Zellerau. Dürrbachtal und Lindleinsmühle verzeichnen deutliche Verluste.

### Wohnwünsche bei erneutem Umzug

Auch bei erneutem Umzug präferieren die Studierenden zu 74 % Mietwohnungen zu 74 %. Während der Anteil derjenigen, die erneut ein Studentenwohnheim beziehen würden, fast um die Hälfte sinkt, ist der Anteil der Studierenden, die sich vorstellen können, eine Eigentumswohnung zu beziehen, mehr als viermal so hoch im Vergleich zur aktuellen Wohnsituation der Studierenden. Die meisten Studierenden möchten nach einem erneuten Umzug mit dem Partner oder der Partnerin zusammen (39 %) oder allein (25 %) wohnen. Ca. ein Drittel der Befragten können sich vorstellen, zukünftig in einer Wohngemeinschaft zu leben. Für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder in einem Wohnheim wären die Studierenden bereit, durchschnittlich 269 Euro zu bezahlen. Für eine Wohnung würden die Befragten durchschnittlich 361 Euro ausgeben. (Folie 13)

Abb. 64: Zahlungsbereitschaft bei Wohnungswechsel



### Ausstattungswunsch

Für 91 % der Studierenden ist eine Einbauküche eine der wichtigsten Wohnungsausstattungen, für 88 % ist das Duschbad und für 84 % ein High-Speed-Internetzugang entscheidend. Waschmaschine und eine entsprechende Isolierung der Wohnung werden ebenfalls als besonders wichtig angesehen, ebenso wie eine energiesparende Heizungsanlage. Für über die Hälfte der Studierenden sind Fahrradstellplatz und das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse wichtig. Weniger wichtig sind den Befragten dagegen das Vorhandensein eines Parkplatzes und Abstellmöglichkeiten wie Keller- oder

Bodenräume. Auf ein Vollbad können 86 % und auf einen Aufzug 93 % der Studierenden verzichten.

### **Wohnumfeld**

Zu den wichtigsten Faktoren des Wohnumfelds gehören die ÖPNV-Anbindung (96 %), die Nähe zur Hochschule (94 %), zur Innenstadt (91%) sowie zu Einkaufsmöglichkeiten (91 %). Ebenfalls wichtig für Studierende sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, das soziale Umfeld sowie eine ruhige Wohnlage. Auch die Nähe zu Parkflächen schätzen über die Hälfte der Befragten. Etwas weniger als die Hälfte der Studierenden bevorzugt Wohnungen mit ausreichend Parkplätzen und Sportangeboten in der Nähe. Das Image des Stadtteils ist für zwei Fünftel der Studierenden entscheidend. Gastronomie und kulturelle Angebote in der Nähe sind für die Mehrheit der Befragten nicht entscheidend bei der Wohnungswahl.

### **Wohnen für Hilfe**

Das Angebot „Wohnen für Hilfe“ ist nur bei der Hälfte der befragten Studierenden bekannt. 27 % der Befragten würden ein solches Angebot wahrnehmen, für 36 % kommt dieses Angebot nicht in Frage. Ein Drittel der Befragten ist sich darüber unsicher. 3 % gaben sonstige Faktoren wie z. B. Einzelfallentscheidungen je nach Vermieter und anfallender Arbeit oder Zeitmangel an. Ein Studierender vermerkte, dass er sich für das Angebot „Wohnen für Hilfe“ beworben hat, jedoch abgelehnt wurde.

### **Weiter wachsende Nachfrage**

Unabhängig von den beschriebenen Sondereffekten wird sich auch in den nächsten Jahren der Trend zu mehr Studierenden erhöhen und die Zahl der Studienanfänger auf einem hohen Niveau bleiben. Erst ab dem Jahr 2020 werden durch die insgesamt kleineren Jahrgänge sukzessive weniger Studienanfänger erwartet. Allerdings ist es möglich, dass durch einen weiterhin steigenden Anteil der Schulabgänger mit einer Hochschulzugangsberechtigung die Zahl der potenziellen Studienanfänger gehalten wird. Die gegenüber den zurückliegenden Jahren deutlich höhere Zahl der Studienanfänger führt – geht man von einem geschlossenen Ausscheiden der älteren Jahrgänge aus – zu einem Anstieg der Studierenden insgesamt. Diese Entwicklung kann dazu beitragen, dass ein zusätzlicher Bedarf an studentischem Wohnraum entsteht, und zu einer zusätzlichen Belastung für den Würzburger Wohnungsmarkt führen.

**Prognose der Universität:**

Die Prognose der Julius-Maximilians-Universität geht von einem Anstieg der Studierendenzahlen bis 2019 um 1.500 Personen bzw. 5 % auf etwa 29.000 Studierende aus. Nach einer Stagnationsphase wird ab 2022 mit leicht rückläufigen Studierendenzahlen gerechnet. Im Jahr 2025 hätte die Universität danach ca. 28.300 Studenten. Das sind etwa 800 mehr als heute.

**Tab. 11: Bedarfsabschätzung studentischer Wohnformen**

Jahr	2013/2014	2020*	2025*
Studentenzahl	33.680	35.810	34.970
Wohnhaft in Würzburg	28.600	30.406	29.685
Wohnhaft bei den Eltern in Würzburg	2.000	2.130	2.080
Wohnheimplätze	3.600	4.150	4.150
Wohnungsmarkt-relevante Studierende	23.000	24.130	23.460

\* Abschätzung auf Basis der Prognose der Julius-Maximilians-Universität

Quelle: GEWOS

**Etwa 23.00 wohnungsmarktrelevante Studierende**

Tabelle 11 stellt dar, dass die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Studierenden in Würzburg – also ohne Studierende, die im elterlichen Haushalt, im Wohnheim oder im Würzburg Umland leben – leicht zunehmen leicht wird. Basierend auf den aus der Studierendenbefragung gewonnenen Wohnwünschen der Studierenden ergibt sich im Jahr 2025 ein Bedarf nach studentischen Wohnformen in der Größenordnung von 23.460. Davon entfallen 5.920 Wohneinheiten auf Studierende, die allein wohnen möchten. Infrage kommen hier insbesondere Einzimmerappartements in Wohnheimen bzw. kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen. Weitere 5.400 Wohneinheiten werden benötigt, um das Zusammenleben mit dem Partner oder in einer 2er-Wohngemeinschaft zu ermöglichen. Dafür kommen insbesondere Zwei- und Dreizimmerwohnungen infrage. Bedarf für Wohngemeinschaften mit drei oder mehr Personen gibt es für insgesamt 6.750 Studierende in Würzburg im Jahr 2025. Etwa 5,3 % der Studierenden hat keine Wohnpräferenz bzw. bevorzugt sonstige alternative Wohnformen.

**Nach Studium/Familiengründung in Würzburg bleiben**

Ca. die Hälfte der Studierenden kann sich vorstellen, nach dem Studium in Würzburg zu bleiben. 29 % der Studierenden ist sich darüber unsicher, 22 % möchten nach dem Studium nicht in Würzburg bleiben. Studierende, die bereits Kinder haben, können sich zu 72 % vorstellen, nach dem Studium in Würzburg zu bleiben. 74 % der Studierenden, die sich generell vorstellen können, in Würzburg zu bleiben, wollen dies auch nach der Familiengründung. 18 % können dies noch nicht sagen, 8 % können sich nicht vorstellen, auch nach der Familiengründung in Würzburg zu leben.

**Gründe für Fortzug aus Würzburg**

Als Gründe, aus Würzburg wegzuziehen, gaben 27 % die Nähe zu Freunden und Familie an. 23 % nannten die mangelnde Attraktivität der Stadt Würzburg als Grund für einen Fortzug. Einem Fünftel fehlt ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot, um nach dem Studium in Würzburg zu bleiben. Weitere 18 % wollen ihr Studium an einem anderen Standort fortsetzen, 5 % empfindet das Wohnungsangebot als nicht attraktiv und 6 % gaben sonstige Gründe für einen Fortzug aus Würzburg an. Hierbei wurde z. B. die Arbeit des Partners, eine geplante Auswanderung und Abwechslung als Gründe genannt. Als weiterer Grund wurde vermerkt, dass Würzburg als zu wenig urban und zu wenig multikulturell empfunden werde.

**Anforderungen an den Familienstandort Würzburg**

Weiterhin wurden die Studierenden befragt, welche Anforderungen sie an den Familienstandort Würzburg stellen. Für die Mehrheit der Studierenden ist bezahlbarer Wohnraum der wichtigste Aspekt für familiengerechtes Wohnen in der Stadt. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und die Nähe zur Infrastruktur wurden ebenfalls als wichtig erachtet. Attraktive, familiengerechte Mietwohnungen sind für doppelt so viele Studierende relevant wie ein größeres Angebot an Einfamilienhäusern. Ein familienfreundliches Wohnumfeld, das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot in Würzburg sowie ein Gartenzugang bzw. eine Dachterrasse oder andere private Freiraumzugänge sind für je ca. ein Fünftel der Befragten wichtig. Die Qualität der Bildungs- und Betreuungsangebote gaben ein Sechstel der Befragten als Anforderung an den Familienstandort Würzburg an.

**6 Handlungskonzept**  
**■■■ Wohnen**

## 6 Handlungskonzept Wohnen

### 6.1 Zusammenfassende Bewertung - zentrale Herausforderungen

#### **Gesamtbewertung als Ausgangsbasis**

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose zusammengefasst. Darauf aufbauend werden die Handlungsempfehlungen für den Würzburger Wohnungsmarkt dargestellt.

#### **Würzburg: Wachsende Stadt**

Die Attraktivität Würzburgs und der gesamten Region Unterfranken, sowie seine Bedeutung als renommiertes Universitäts-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort üben eine hohe Anziehungskraft aus und machen Würzburg für diverse Zielgruppen als Wohnstandort interessant. Ausdruck dessen sind kontinuierlich steigende Einwohnerzahlen. Diese resultieren im Wesentlichen aus der berufs- und ausbildungsbezogenen Zuwanderung junger Menschen, welche die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensieren konnte. Während ein Zuzug aus weiten Teilen Deutschlands erreicht werden kann, sind gleichzeitig Abwanderungstendenzen von häufig einkommensstärkeren Paar- und Familienhaushalten in die Würzburger Wohnungsmarktregion zu beobachten.

#### **Steigender Nachfragedruck...**

Aufgrund des kompakten Siedlungskörpers sowie topografischer und naturschutzrechtlicher Restriktionen standen Würzburg in den letzten Jahren kaum Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Infolge dessen war eine vergleichsweise geringe Neubautätigkeit zu verzeichnen, die der hohen Nachfrage nach Wohnraum kaum gerecht werden konnte. Die Folge ist ein wachsender Druck auf den Wohnungsmärkten, der sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen niederschlägt.

#### **...auf zentrale Wohnlagen**

Der Nachfragedruck konzentriert sich insbesondere auf die beliebten verdichteten innerstädtischen Lagen. In Ermangelung eines nachfragegerechten Angebotes strahlt der Nachfragedruck auch auf weniger begehrte Stadtbezirke und auf das Würzburger Umland aus.

**Größer werdende Engpässe**

Angeichts der steigenden Nachfrage können viele Haushalte ihre Wohnwünsche nicht mehr befriedigen. Davon betroffen sind insbesondere Niedrigeinkommensbezieher, Familien und Senioren.

**Älter werdende Bevölkerung**

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist ein deutlicher Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte festzustellen. Insbesondere in den äußeren durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtbezirken sind deutlichere Alterungstendenzen bei der ansässigen Bevölkerung zu beobachten.

**5.800 zusätzliche Wohnung bis 2030**

Bis zum Jahr 2030 wird sich die Zahl der Haushalte um bis zu 8,5 % erhöhen und eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum in Würzburg auslösen. Um dieser Nachfrageentwicklung gerecht zu werden, müssen voraussichtlich bis zu 5.800 zusätzliche Wohnungen entstehen. Mit der Entwicklung des neuen Stadtteils Hubland wird die Stadt Würzburg einen bedeutenden Teil des aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarfs decken können. Darüber hinaus werden kurz- und mittelfristig erhebliche Anstrengungen notwendig um der aktuellen Situation auf den Märkten aktiv zu begegnen.

**6.2 Leitziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung**

**Leit- und Entwicklungsziele für den Wohnungsmarkt**

Im Folgenden werden die vier übergeordneten Leitziele und deren jeweiliger Hintergrund dargestellt. Ferner werden die Leitziele durch die Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen konkretisiert. Aufbauend auf den Analyse- und Prognoseergebnissen, den Beratungen im Lenkungskreis Wohnen und den Zukunftswerkstätten wurden strategische Leit- und Entwicklungsziele für den Würzburger Wohnungsmarkt formuliert und diese mit ersten Handlungsempfehlungen zur Erreichung der Ziele unterlegt. Darauf basierend wurden in der abschließenden Bearbeitung durch GEWOS die Handlungsempfehlungen konkretisiert und ergänzt.

### **Adressaten**

Adressaten des Konzeptes sind neben der Politik und Verwaltung der Stadt Würzburg insbesondere die lokale Würzburger Wohnungswirtschaft und die Vielzahl privater Eigentümer. Die direkten Einflussmöglichkeiten der Stadt Würzburg auf die Wohnungsmärkte sind begrenzt. Die kommunale Wohnungsmarktentwicklung kann mittel- und langfristig nur erfolgreich sein, wenn Konsens zu den grundsätzlichen Zielen, Strategien und Maßnahmen besteht. Die Stadt Würzburg setzt zur Erreichung der Ziele zukünftig auf eine enge Kooperation und partnerschaftliche Zusammenarbeit. Neben diesen Akteuren werden mit den Empfehlungen zudem soziale Einrichtungen und Dienstleister sowie Stadtteil- und bürgerschaftliche Initiativen angesprochen.

### **Leitbild: Würzburg 2030**

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und die zahlreichen Hochschul- und Forschungseinrichtungen sichern Würzburg eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Qualitäten eines attraktiven Wohn- und Arbeitsstandortes werden für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung genutzt, um allen Bewohnern eine langfristige Perspektive in Würzburg zu bieten und neue Einwohner hinzuzugewinnen. Würzburg nutzt die Chancen der Innenentwicklung zur Weiterentwicklung zukunftsfähiger Quartiere.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz stehen dabei ebenso im Fokus wie die städtebauliche Qualität. Die Wohnungspolitik wird sich den künftigen räumlichen, baulichen und funktionalen Herausforderungen stellen und nachfrageorientiert qualitativ ansprechenden Wohnraum für alle Einkommensgruppen – unabhängig von Alter, Herkunft und sozialem Status – bereitstellen. Verwaltung und Politik agieren in enger Zusammenarbeit mit den wohnungswirtschaftlichen und sozialen Akteuren, sodass lebendige Quartiere mit sozial und demografisch durchmischten, sicheren Nachbarschaften und einem attraktiven Infrastrukturangebot das Miteinander von Menschen unterschiedlichster Einkommen und Lebensphasen fördern und die Lebensqualitäten aller Bewohner vor Ort sicherstellen.

## Leitziele

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

### Stärkung des Wohnungsneubaus

Die hohe Nachfrage in Verbindung mit der niedrigen Neubautätigkeit hat in den letzten Jahren zu einer erheblichen Anspannung des Wohnungsmarktes geführt. Würzburg hat sich das Ziel gesetzt, die Grundlagen und Rahmenbedingungen für einen bedarfsgerechten Neubau von Wohnungen zu schaffen. Konkret sollen die vorhandenen Wohnungsbaupotenziale effizient genutzt werden, um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt in allen Marktsegmenten zu erreichen.

Der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus soll auf die bestehenden Siedlungsstrukturen und Mobilisierung zusätzlicher Wohnbauflächen im Innenbereich gelegt werden. Zusätzlich dazu wird Würzburg mit dem Hubland einen neuen Stadtteil entwickeln, der einen bedeutenden Teil der Wohnungsnachfrage in Würzburg decken kann.

Um die Ziele zu erreichen setzt Würzburg auf die Kooperation mit Eigentümern, Wohnungswirtschaft und den Bürgern, sichert und nutzt aber gleichzeitig die städtischen Einflussmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt als wichtiges Korrektiv. Der Wohnungsneubau unterstützt die soziale Durchmischung, fördert gezielt die Wohnsituation spezieller Zielgruppen, verfolgt ökologisch innovative Ansätze und sichert durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität die Einpassung in das gewachsene Stadtbild.

### **Weiterentwicklung des Wohnungs- bestandes und der Quartiere**

Der Stadt Würzburg ist wie der Wohnungswirtschaft und den Bürgern an einer ausgeglichenen Entwicklung des Wohnungsmarktes gelegen. Neben der Ausweitung des Wohnungsangebotes entwickelt die Stadt Würzburg die Gebäude- und Wohnungsbestände funktional als auch qualitativ weiter und sichert damit die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Nachfragegruppen. Die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungsbeständen sind für Wohnungsunternehmen wie auch für Bewohner von großem Interesse.

Die nachhaltige und zukunftsfähige Gestaltung der Bestandsquartiere ermöglicht ebenso hochwertiges urbanes Wohnen und fördert die soziale und demografische Stabilisierung im Quartier. Hierzu nutzt Würzburg neben umfassenden Modernisierungsmaßnahmen das Potenzial der Nachverdichtung und des Ersatzneubaus. Die Akteure unterstützen aktiv den Generationenwechsel und stehen den Eigentümern mit Beratungsleistungen zur Seite. Dabei sind sich alle beteiligten Akteure einig, dass die Herausforderungen sozial ausgewogen bewältigt werden müssen.

### **Zielgruppenorientierte Sicherung der Wohnraumversorgung**

Die Versorgung von Haushalten, denen die aktuelle Wohnungsmarktsituation besondere Schwierigkeiten bereitet, ist die prioritäre Aufgabe der Würzburger Wohnungspolitik. Die Stadt Würzburg bekräftigt ihren Willen, den Erhalt und die Schaffung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums aktiv zu unterstützen. Zu den Zielgruppen gehören Haushalte mit einem niedrigen Einkommen und besonderen Zugangsschwierigkeiten im Allgemeinen sowie Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung und Studenten im Besonderen.

Der Erhalt und der Neubau von preisgünstigem Wohnraum erhält einen besonderen Stellenwert in der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung. Für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen sowie Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten stellt die Stadt Würzburg einen ausreichenden Anteil an bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung. Dieser wird vorrangig im Bestand bereitgestellt. Zudem wird auch der öffentlich geförderte Wohnungsneubau gestärkt. Die Erhöhung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsneubau und eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern befördern die soziale Durchmischung der Quartiere und sichern die Versorgung aller Menschen in Würzburg.

Familien bilden die Zukunft Würzburgs. Um Haushalte mit Kindern in Würzburg zu halten und neue hinzuzugewinnen, gilt dieser Zielgruppe die besondere Aufmerksamkeit des städtischen Handelns. Familien haben besonders hohe Qualitätsansprüche an Wohnraum und Wohnumfeld und sind gleichzeitig preissensibel. Trotz begrenzter Flächenpotenziale schafft die Stadt Würzburg vielfältige Wohnungsangebote für diese heterogene Zielgruppe und setzt dabei insbesondere auf die Verdichtung innerstädtischer Lagen. Es werden verstärkt urbane Wohnformen entwickelt, die eine attraktive Alternative zu klassischen Einfamilienhausformen bieten. Würzburg entwickelt sich als familienfreundlicher Wohnstandort, der neben attraktiven, vielfältigen Angeboten an unterschiedlichen Wohnungstypen und Wohnformen über ein familienfreundliches Wohnumfeld verfügt. Ausreichend Grün- und Spielflächen, Kinderbetreuungsangebote, Treffpunkte und sichere Nachbarschaften sorgen für eine hohe Wohnqualität – eine soziale wie auch demografische Durchmischung schärfen das Bewusstsein für ein soziales Miteinander. Ebenfalls stärken wir die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, sodass der Familienalltag erleichtert und die Attraktivität auch für zukünftige Familien gesteigert wird.

Würzburg bietet bedarfsgerecht barrierefreie bzw. barrierearme Wohnmöglichkeiten für Senioren, Familien und Menschen mit Behinderungen. Hierfür werden sowohl Lösungen im Wohnungsbestand als auch die gezielte Ausweitung des barrierefreien Wohnungsneubaus genutzt. Auch ein barrierearmes Wohnumfeld sowie eine Infrastruktur, die die Inklusion aller Menschen gewährleistet, sichern die Lebensqualität und Teilhabe der Würzburger.

Würzburg ist eine der ältesten Universitätsstädte mit einer langen Tradition. Die Studierenden stellen eine der größten Bevölkerungsgruppen dar und verleihen Würzburg das Flair einer bunten, vielfältigen und jungen Stadt. Um die wichtige Gruppe der Studierenden in Würzburg zu halten, werden attraktive nachfragegerechte Wohnungsangebote ebenso wie lebendige Stadtteilzentren geschaffen, in denen verschiedenste Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebote sowie vielfältige Veranstaltungen die Lebensqualität und das urbane Flair Würzburgs steigern. Neben Wohnraum speziell für Studierende bietet die Stadt ebenso Auszubildenden und Berufseinsteigern attraktiven, bezahlbaren Wohnraum. Flexible Vermietungsangebote und die Förderung alternativer Wohnmöglichkeiten ermöglichen die Bereitstellung eines breit gefächerten Angebotes.

## Kooperation und Transparenz

Um den Handlungserfordernissen im Bereich des Wohnungsmarktes zu begegnen hat, die Stadt Würzburg im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen einen „Lenkungsreis Wohnen“ ins Leben gerufen. Zur Verbesserung der Zusammenarbeit in der Wohnungsmarktregion wurde zudem ein Dialogprozess mit den Kommunen im Stadt-Umland-Raum eingeleitet. Um die wohnungspolitischen Ziele, nämlich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, den Wohnungsbestand weiter zu qualifizieren und die Quartiersebene zu stärken sowie die bedarfsgerechte Versorgung für die Zielgruppen, die besondere Probleme bei der Wohnungssuche haben zu verbessern, zu erfüllen, sind erhebliche Anstrengungen notwendig. Die Stadt Würzburg setzt zur Erreichung der Ziele auch zukünftig auf eine enge Kooperation und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft, Verwaltungen, politischen Entscheidungsträgern in Würzburg und dem Umland. Von Seiten der Stadt beinhaltet dies eine größtmögliche Effizienz und Transparenz auf allen Handlungsebenen und ein Arbeiten Hand in Hand mit den Bürgern. Für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes Würzburg und der Region wird die gegenseitige Vernetzung genutzt, um Informationen frühzeitig und regelmäßig auszutauschen und Ziele gemeinsam zu erreichen.

### 6.3 Wohnungspolitische Grundsätze



#### „Wohnungspolitische Grundsätze“ fassen

Der Stadt Würzburg wird empfohlen, die Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen durch einen politischen Beschluss abzusichern. Neben einer reinen politischen Absichtserklärung ist dies das Formulieren klarer „Wohnungspolitischer Grundsätze“, die klare Ziele verfolgen und die beabsichtigte rechtliche, planerische sowie vertragliche Vorgehensweise und das Handeln aller beteiligten Akteure bestimmen. Die „Wohnungspolitischen Grundsätze“ sollten mindestens die Ausrichtung des Wohnungsneubaus, die Mobilisierung von Bauland und die Vergabe von Grundstücken umfassen. Sie gewährleisten eine hohe Transparenz gegenüber der Bevölkerung und Planungssicherheit für Wohnungsunternehmen und Investoren und sind eine verlässliche und bindende einheitliche Handlungsgrundlage für die Würzburger Verwaltung. Die Instrumentarien sind sehr vielfältig und können bedarfsorientiert festgelegt werden. Themenfelder, welche in den „Wohnungspolitischen Grundsätzen“ aufgegriffen werden können, sind u. a.:

- Grundlegende Ziele
- Flächenerwerb
- Planverfahren
- Festgelegte Kostenübernahmen
- Energetischen Anforderungen
- Art der Bebauung
- Maß der Nutzung und Mischung
- Finanzierung (z. B. Quoten geförderten Wohnraums)
- Erschließungsmaßnahmen
- Tragen sozialer Folgekosten
- Spezielle Zielgruppen (z. B. Familien, Senioren)

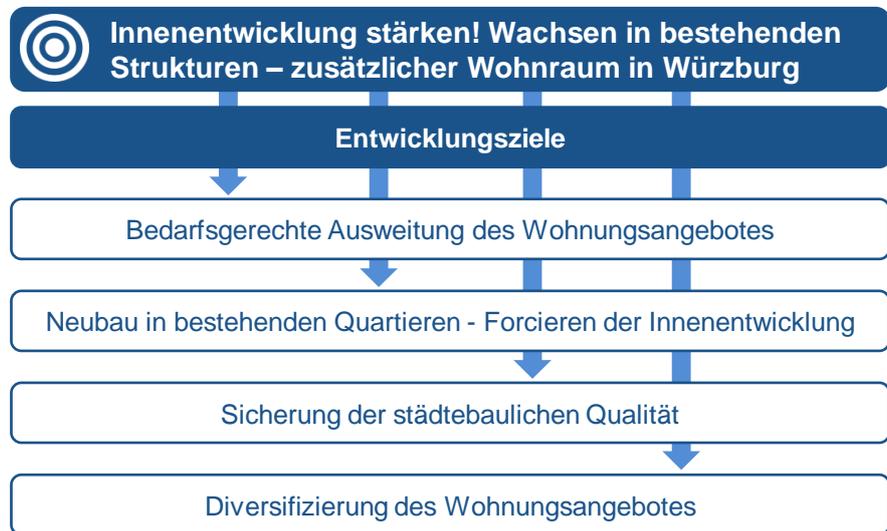
Allen zu fassenden Grundsätzen sollte die Transparenz des Verfahrens, die Gleichbehandlung aller Akteursgruppen und die Verbindlichkeit gemein sein. Das beinhaltet insbesondere die Vermeidung von Ausnahmen bzw. eine weitestgehende Präzisierung von Ausnahmen. Die Einhaltung der festgesetzten Standards erfolgt in städtebaulichen Verträgen. Vor Verfahrensbeginn wird in der Regel eine Grundzustimmungserklärung verabschiedet.

Durch die „Wohnungspolitischen Grundsätze“ erhält das Handlungskonzept Wohnen eine hohe Verbindlichkeit und durch eine entsprechend hohe Transparenz den notwendigen Rückhalt in der Lokalpolitik, was für die Umsetzung von Maßnahmen von großem Vorteil ist. „Wohnungspolitische Grundsätze“ versetzen die Stadt Würzburg in die Lage, städtebauliche Standards und Qualitäten festzulegen, geförderten Wohnraum zu sichern und gleichzeitig die Kommune zu entlasten. Verfahren werden vereinfacht, weil jeder Akteur seine Pflichten kennt und dementsprechend handeln kann.

### **Regelmäßige Evaluierung**

Auf Basis der ersten Erfahrung bei der praktischen Umsetzung der „Wohnungspolitischen Grundsätze“ sollte regelmäßig eine Evaluierung erfolgen. Das bedeutet, dass Verfahren und Anforderungen überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Wichtig ist dafür auch die Dokumentation im Sinne eines Monitorings, um prüfen zu können, ob die gesetzten wohnungspolitischen Ziele erreicht wurden. Sowohl die Aufstellung als auch die Evaluierung der „Wohnungspolitischen Grundsätze“ sollte in enger Abstimmung mit der Würzburger Wohnungswirtschaft erfolgen, auch um eine möglichst hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu erreichen.

## 6.4 Leitziel I: Innenentwicklung stärken!



### Hintergrund

Das Ziel aller wohnungspolitisch Verantwortlichen ist eine ausgeglichene und ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung. Vor dem Hintergrund der angespannten Situation wird daher eine bedarfsgerechte Angebotsausweitung, die eine für die Nachfrager günstige Relation von Angebot und Nachfrage bietet, angestrebt. Der Wohnungsneubau soll dabei ein möglichst diversifiziertes Wohnungsangebot schaffen, das sich für eine Vielzahl von Zielgruppen eignet. Vor diesem Hintergrund wurden die Mobilisierung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Allgemeinen und ein Forcieren der Nachverdichtung im Speziellen als prioritäre Aufgaben formuliert. Mit dem Ziel einer verbesserten direkten Angebots- und Steuerungsfähigkeit gehört dazu auch eine vorausschauende und aktive städtische Flächenpolitik, die den wachsenden Anforderungen sich ausdifferenzierender Märkte gerecht wird.

 **Ziel**  
**Bedarfsgerechte Ausweitung des Wohnungsangebotes**

Vor diesem Hintergrund muss es das Ziel der Wohnungspolitik sein eine Neubautätigkeit zu erreichen, die sowohl qualitativ als auch quantitativ mit der Nachfrageentwicklung Schritt hält. Die Wohnungsmarktprognose zeigt, dass es bis zum Jahr 2030 einen Neubaubedarf von 360 Wohnungen in der Unteren Variante und von 530 Wohnungen in der Oberen Variante pro Jahr gibt. Unabhängig vom tatsächlich bis 2030 entstehenden Neubaubedarf sollte es das Ziel der Stadt Würzburg sein, stets eine größtmögliche Angebots-, Handlungs- und Steuerungsfähigkeit zu haben.

**Ausweitung des Wohnungsangebotes zur Entspannung des Marktes**

Das Ziel „mehr Wohnraum zu realisieren“ ist zudem wesentlich, um der Mietpreisentwicklung entgegen zu wirken, die Ausdruck der hohen Wohnungsnachfrage ist. Um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu dämpfen, sollte in allen Segmenten die Neubautätigkeit erhöht werden.

**Konsequenzen der Wohnraumverknappung**

Sollte es nicht gelingen, die Neubautätigkeit mit der Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in Einklang zu bringen, wird sich die Wohnungsmarktsituation in Würzburg insgesamt weiter anspannen. In der Konsequenz werden sich Mieten weiterhin dynamisch entwickeln und sowohl für Privathaushalte als auch den kommunalen Haushalt eine zusätzliche Belastung darstellen. Weiterhin wird sich ein Teil der Wohnungsnachfrage im Stadt-Umland-Raum Würzburgs niederlassen. Das gilt sowohl für potenzielle Zuzügler als auch für Würzburger Haushalte, die keine adäquate Wohnung in der Stadt finden.

 **Instrument**

**Kommunale Potenziale nutzen**

Die größten kurz- und mittelfristigen Handlungsmöglichkeiten bestehen in der Nutzung der endogenen Potenziale der Stadt Würzburg selbst. Die Stadtbau Würzburg GmbH ist der „natürliche“ und leistungsstärkste Partner Würzburgs zur Erreichung der städtischen Ziele. Der Wohnungsbestand der Stadtbau garantiert einen langfristigen kommunalen Einfluss auf den Würzburger Wohnungsmarkt und eine sozial gerechte Wohnungsversorgung. Die Stadtbau Würzburg GmbH kann als wichtiger Akteur zur Steigerung der Neubautätigkeit beitragen. Darüber hinaus bestehen Steuerungsmöglichkeiten bei Grundstücken im Besitz der Stadt Würzburg bzw. weiterer kommunaler Tochterunternehmen oder Eigenbetrieben. Daher sollten alle Grundstücke in städtischer Einflussphäre auf ihre Mobilisierungsfähigkeit für die Wohnungsbauentwicklung geprüft werden. Die Flächen sollten entsprechend der Entwicklungsperspektive priorisiert und die Rahmenbedingungen für die Umsetzung geschaffen werden.

 **Instrument**

**Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität**

Bei Flächen in kommunaler Hand besteht die Möglichkeit, die städtischen Ziele durch eine Vergabe auf Basis der Konzeptqualität zu verfolgen. Die Vergabe des Grundstücks erfolgt dabei nicht notwendigerweise an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, dessen Konzept am meisten dazu beiträgt, dass die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Würzburg umgesetzt werden. Die konzeptionellen Vorgaben können sich nach den spezifischen lokalen Gegebenheiten der Flächen sowie nach wohnungs- und sozialpolitischen,

energetischen und städtebaulichen Kriterien richten. Insbesondere kann eine Quote für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen festgelegt werden.

 **Instrument**

**Vorgaben und  
Verfahrensabläufe  
analysieren und  
optimieren**

Weiterhin kann die Neubau- und Investitionstätigkeit durch eine größtmögliche Planungssicherheit für Investoren und die Optimierung bzw. Beschleunigung von Verfahren bis zum Baubeginn unterstützt werden. Dabei geht es weniger darum Abstriche, bei sozialen, städtebaulichen, architektonischen und freiraumbezogenen Qualitäten und Anforderungen zu machen, als vielmehr um die Verkürzung von Prozessen, die Vermeidung von Überregulierung, den Abbau von Hemmnissen und die Gewährleistung einer hohen Verlässlichkeit. Eine entsprechende Reflexion des kommunalen Handelns ist für das Fassen der „Wohnungspolitischen Grundsätze“ unabdingbar.

Die Abläufe der Verfahren können verwaltungsintern mit der Erstellung einer Übersicht des Workflows veranschaulicht werden. Dieser beinhaltet eine Zusammenstellung der Abfolge der Verfahrensschritte von der Potenzialfläche bis zum baureifen Bauland, der Baugenehmigung und Umsetzung des Projektes sowie die daran zu beteiligenden Ämter und Eigenbetriebe. Der Workflow veranschaulicht eine idealtypische und optimale Zusammenarbeit der beteiligten Dienststellen. Verzögerungen bei einzelnen Arbeitsschritten und Prozessen führen in der Regel zu einer insgesamt längeren Planungsphase.

 **Instrument**

**Strukturen und  
Kompetenzen  
bündeln**

Um einen möglichst reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, bedarf es einer dienststellenübergreifenden Steuerung und Koordination sowie verbindlicher Ziele. Um den wachsenden Anforderungen an die Stadtentwicklung gerecht zu werden und Ressourcen und Kompetenzen zu bündeln, sollte die Einrichtung einer entsprechenden Koordinationsstelle oder eines Projektteams diskutiert und geprüft werden. Eine zentrale Koordinationsstelle stellt sicher, dass notwendige Ressourcen und Organisationsstrukturen zeit- und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Neben den notwendigen personellen Anforderungen sind auch die Bereitstellung finanzieller Ressourcen (für den Erwerb von Flächen, die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen, die Erstellung konzeptioneller Grundlagen und erforderlicher Gutachten und Untersuchungen) und Entscheidungskompetenzen bzw. -strukturen zu bedenken.

 **Instrument**

**Vereinbarung mit  
Würzburger  
Wohnungswirtschaft**

Über die Stadtbau Würzburg GmbH hinaus sollten besonders die Würzburger Wohnungsgenossenschaften und andere an einer sozial orientierten Wohnungsmarktentwicklung interessierten Bestandshalter eingebunden werden. Neben einer laufenden Abstimmung können auch konkrete Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Bestandhaltern zum Beispiel zum Wohnungsneubau getroffen werden. Die Stadt als ein Partner sichert dabei beispielsweise zu, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau (z. B. auch durch spezielle Förderprogramme) zu verbessern, geeignete städtische Flächen zu mobilisieren und ein aktives Flächenmanagement zu betreiben sowie die notwendigen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, zügige, transparente und verlässliche Genehmigungsverfahren durchzuführen um eine größtmögliche Planungssicherheit für Investoren zu erreichen, und Neubauvorhaben mit den Bürgern abzustimmen und zu diskutieren.

Die Würzburger Wohnungswirtschaft erklärt sich mit der Vereinbarung bereit, die kommunalen Ziele aktiv zu unterstützen. Das bedeutet in diesem Zusammenhang, die Rahmenbedingung für die Errichtung zusätzlichen Wohnraums zu schaffen. Dazu gehört es auch, die eigenen Bestände auf Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenziale zu prüfen und in Abstimmung und mit Unterstützung der Stadt Würzburg Grundstücke zu mobilisieren. Eine potenzielle Vereinbarung für das Wohnen in Würzburg sollte drei Mindestbestandteile umfassen. Erstens kann eine weitere Anspannung des Würzburger Wohnungsmarktes nur vermieden werden, sofern die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren gesteigert werden kann. In diesem Zusammenhang können sich die Bestandhalter verbindlich zum Neubau von Wohnungen verpflichten. Die Stadt Würzburg im Gegenzug verpflichtet sich dazu, zeitnah die notwendigen Rahmenbedingungen durch Bau- und Planungsrecht, durch Bereitstellung von Grundstücken oder durch eine kommunale Förderung zu schaffen. Zusätzlich dazu sollte drittens auch die Versorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsproblemen im Rahmen einer solchen Vereinbarung abgesichert werden. Dieser Bestandteil sollte die Zielgruppen ohne eigenständigen Zugang zum Wohnungsmarkt aufschlüsseln sowie Eskalationsstufen und Unterstützungsinstrumente für die Wohnungswirtschaft vorsehen.

 **Instrument**

**Konsequente  
Umsetzung des  
Hubland**

Kurz- und mittelfristig stehen insbesondere die Wohnungsbaupotenziale am Hubland für die Entwicklung zur Verfügung. Diese könnten einen großen Teil des Wohnungsbaubedarfs decken. Die Umsetzung des Rahmenplans hat bereits begonnen. Im weiteren Realisierungsprozess sollte dieser Plan regelmäßig überprüft werden und gegebenenfalls sollten Anpassungen bei den Zielen und Vorgaben vorgenommen werden. So ist es beispielsweise möglich, einen größeren Teil öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.

 **Ziel**

**Forcieren der  
Innenentwicklung**

Vor dem Hintergrund der – vom Hubland abgesehen – geringen Zahl an leicht erschließbaren Flächenpotenzialn, ist im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und zur langfristigen Auslastung bestehender Infrastrukturen die Innenentwicklung für die Stadt Würzburg von immanenter strategischer Bedeutung. Für die zukünftige Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik bedeutet dies, eine höhere Dichte im bestehenden Siedlungsraum zu realisieren. Die aus der Stärkung der Innenentwicklung resultierenden Potenziale sind vielfältig und bedürfen unterschiedlicher Herangehensweisen. Im Wesentlichen bestehen etwa acht Potenzialtypen, die in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden sollten:

- klassische Baulücken bzw. „Restflächen“
- untergenutzte Flächen
- Blockinnenbereiche
- Verdichtung in Blockrandbereichen
- Anbau, Aufstockung, Dachausbau
- Umnutzung/Konversion
- Ersatzneubau in höherer Dichte
- Arrondierungen

**Hoher Aufwand und  
langfristiges Handeln**

Das Forcieren der Innenentwicklung ist gegenüber einer klassischen Angebotsplanung mit deutlich höherem Aufwand versehen. Während das Bauen auf der „grünen Wiese“ – von der Erschließung abgesehen – in vergleichsweise kurzen Verfahren möglich ist, sind beim Thema Innenentwicklung und Nachverdichtung ein langfristiges Denken und Handeln sowie umfangreichere Verfahren notwendig und mit einem hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarf verbunden. Ohne eine strategische Priorisierung und ein Handeln mit der notwendigen Intensität sowie der entsprechenden personellen und finanziellen Ausstattung sind die Erfolgsaussichten eher gering. Gerade die langen Prozesse von der Identifizierung, der Priorisierung, den Ankauf und die anschließenden Verfahren bis zur Entwicklung brauchen eine lange Vorlaufzeit.

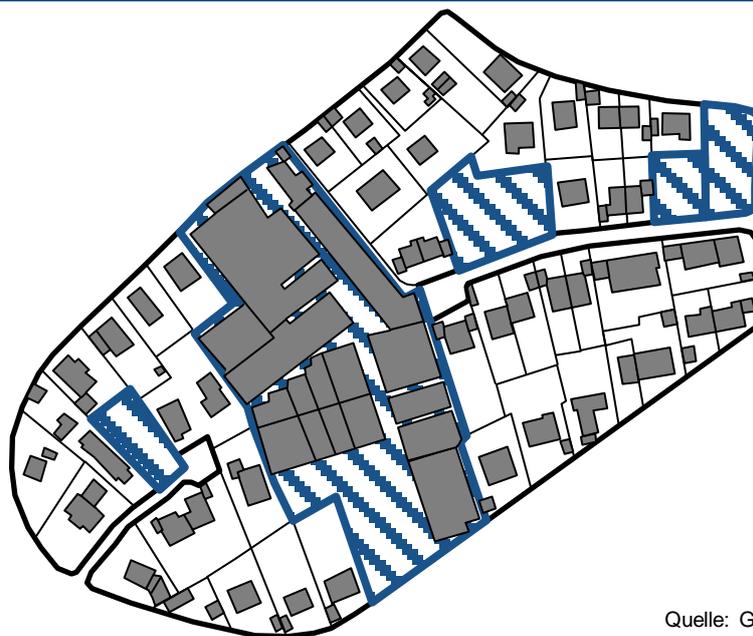
 **Instrument**

**Monitoring:  
Flächenpotenziale**

Die wesentliche Handlungsgrundlage der städtischen Aktivitäten ist zunächst die Kenntnis der bestehenden Potenziale sowie deren Entwicklung. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurden Baulücken, Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale erfasst. Dabei handelt es sich um eine offene, nicht abschließende Zusammenstellung. Weitere Potenziale im Zuge der Aufstockung und des Ersatzneubaus konnten darin nicht berücksichtigt werden. Für eine umfassende Aufbereitung der Innenentwicklungspotenziale sollte eine kleinräumige Analyse der Siedlungs- und Bebauungsstruktur auf Blockebene erfolgen, um die Potenziale – zunächst wertungsfrei – aufzunehmen. Die analysierten Gebietseinheiten und Flächen werden anschließend hinsichtlich der bestehenden Potenziale klassifiziert. Diese zunächst sehr grobe Flächenübersicht kann als Basis für ein Potenzialflächenmonitoring dienen, welches die aktuelle und die potenzielle zukünftige Nutzung, Strukturen und Belastungen aufnimmt.

Ein Monitoring als Grundlage bietet die Chance ein Instrument einer langfristigen aktiven Steuerung des Neubaugeschehens zu sein und ermöglicht im „Bedarfsfall“ das gezielte Eingreifen und Handeln der kommunalen Stellen. Es dient zum Controlling und zum Erkennen von Potenzialflächen sowie als Grundlage einer Priorisierung.

**Abb. 65: Innenentwicklungspotenziale (Beispiel: Heidingsfeld)**



Quelle: GEWOS

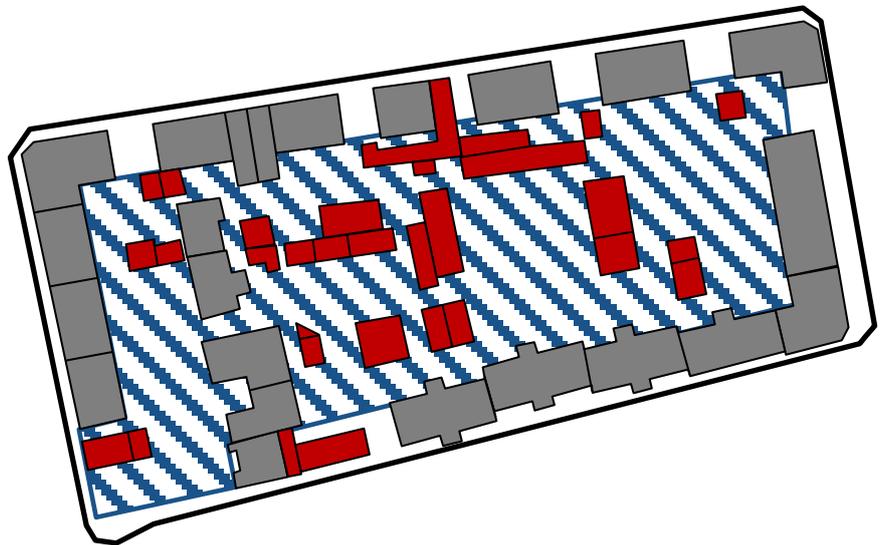
 **Instrument**

**Kommunikation von  
Baulücken und  
Flächenpotenzialen**

Flächen mit besonders hohen – auch kurzfristigen – Entwicklungschancen sind brachliegende Grundstücke, Baulücken und untergenutzte Flächen. Für diesen Typ Innenentwicklungspotenzial besteht in der Regel bereits ein Baurecht. Daher ist eine Bebauung – in Abhängigkeit vom Interesse der Eigentümer – bereits relativ kurzfristig möglich. Dieser aus dem Monitoring herausgelöste „Baulückenpool“ sollte die wesentlichen Potenziale erfassen, kategorisieren und mit Informationen zur Flächengröße, der baurechtlichen Situation, dem Eigentümer, der Nutzung, Bildern und Karten unterlegt werden. Diese dienen als Grundlage zur Kommunikation von Baulücken und Flächenpotenzialen nach außen. Nach Zustimmung der Eigentümer können sie als Steckbriefe veröffentlicht werden und die Aufmerksamkeit potenzieller Investoren und Bauwilliger erregen. Es dient also vor allem als Vermittlungstool zwischen Eigentümern und Investoren.

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme sollte Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufgenommen, deren Planungen und Baubereitschaft abgefragt und Beratungsangebote unterbreitet werden. Dazu gehören Handlungsoptionen und Fördermöglichkeiten sowie konkrete Förder- und Unterstützungsangebote der Stadt Würzburg bis hin zur Erstellung von Nutzungskonzepten, um die Realisierung einer Bebauung auf diesen Flächen anzuschieben. Ein derartiger „Bauflächenpool“ ist eine wichtige Grundlage zur Abschätzung „einfacher“ Innenentwicklungspotenziale, fördert das Bauen in integrierten Lagen mit intakter Infrastruktur und unterstützt die soziale und demografische Durchmischung der Quartiere. Der bau- und planungsrechtliche Aufwand der Stadt Würzburg sollte in den meisten Fällen vergleichsweise gering sein. In einigen Fällen kann die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung allerdings notwendig sein. Bis Erfolge sichtbar sind, können allerdings auch lange Anlaufzeiten entstehen, da die Erfassung, die Kontaktaufnahme und die Rückmeldung vergleichsweise lange dauern. Auch wird nur ein Teil der Eigentümer bereit sein, ihr Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen. In der Regel ist das Erschließen von Baulückenpotenzialen – von der Bauleitplanung abgesehen – eher ein informelles Instrumentarium. Es gibt aber auch Kommunen, die in Einzelfällen als letzte Instanz Baugebotsverfahren einleiten, um eine Bebauung zu erzwingen.

Abb. 66: Innenentwicklungspotenziale (Beispiel: Zellerau)



Quelle: GEWOS

**Instrument**

**Prüfen von  
Bebauungsplänen**

Weiterhin sollten die bestehenden Bauleitpläne auf zusätzliche Potenziale für den Wohnungsneubau geprüft werden. Dabei kann erstens eruiert werden, ob und warum die Flächenentwicklung in einigen Bebauungsplangebieten nicht oder nur bedingt die gewünschten Erfolge gebracht hat und so gegebenenfalls Defizite bei der bisherigen Bereitstellung von Bauland aufdecken. Darüber hinaus sollten Flächennutzungsplan und Bebauungspläne auf ihre Aktualität hin geprüft werden, insbesondere ob diese den heutigen Anforderungen an das Wohnen entsprechen. Als drittes sollten auch die von der Stadt Würzburg gesetzten Anforderungen an das Bauen generell überprüft werden. Unter Wahrung der städtebaulichen Qualität sollte beispielsweise die Reduzierung von Abstandsflächen diskutiert werden. Die Prüfung der Bauleitplanung kann die verbesserte Nutzung der vorhandenen Siedlungsfläche fördern und zu einer Qualitätssteigerung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung beitragen. Im Zuge des Prozesses kann je nach dem, welche Priorität den einzelnen Potenzialen beigemessen wird, die Änderung der Flächennutzungsplanes bzw. der Bebauungspläne oder gar deren Neuaufstellung anfallen.

 **Instrument**

**Blockinnenbereiche  
und Konversion**

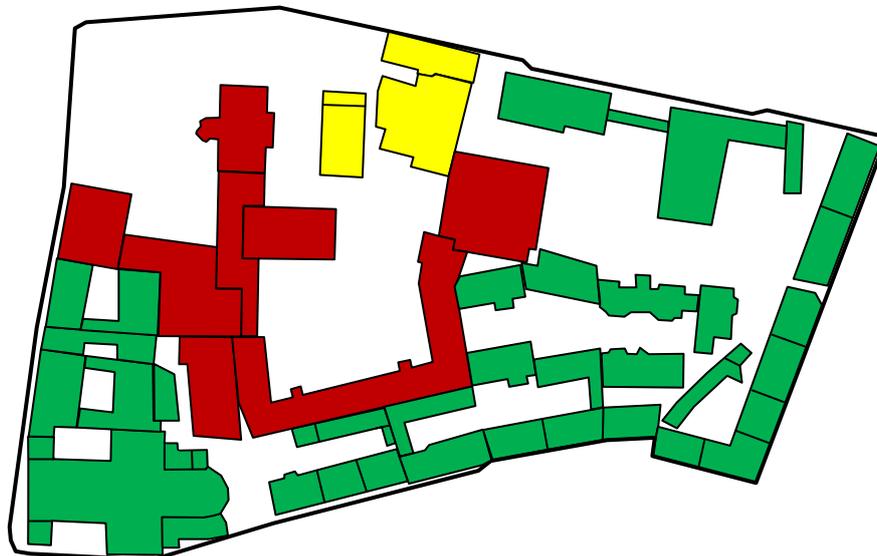
Darüber hinaus birgt die Konversion von ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen Möglichkeiten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es sollte eine Prüfung der gewachsenen Strukturen im Hinblick auf die Lagequalitäten und die Effektivität der Nutzung erfolgen, um gegebenenfalls diese Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen. Dazu kann auch die Umnutzung von Bürogebäuden gehören. Weiterhin sollten untergenutzte städtische Flächen identifiziert werden und eine Verlagerung der ansässigen Nutzung oder die Mehrfachnutzung geprüft werden. Eine Fläche, die hierfür in Frage kommt ist, ist das WVV-Areal in der Altstadt. Ähnlich große Potenziale gibt es auf Flächen in bestehenden Wohnsiedlungen und Blockinnenbereichen, die zum Teil vergleichsweise große, ungenutzte oder untergenutzte Flächen aufweisen. Als Teil der Potenzialflächenenerfassung kann eine Art Innenhofatlas entstehen. Diese Potenziale bieten die Chance zur Ergänzung des Wohnungsbestandes um fehlende Segmente und ermöglichen die demografische und soziale Durchmischung der Bevölkerung.

 **Instrument**

**Reduzierung des  
Stellplatzschlüssels**

Eine weitere Möglichkeit die wohnbauliche Entwicklung in Bestandsquartiere zu vereinfachen, ist die Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Beim Neubau studentischer Wohnungsangebot gilt bereits ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Es sollte geprüft werden, den Stellplatzschlüssel auch bei Bauvorhaben in zentralen Lagen (z. B. bei Umnutzung oder Ersatzneubau) bei hohem Erschließungs- bzw. Kostenaufwand anzupassen. So entfällt beim Ersatzneubau von Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre der Bestandsschutz. Der Neubau muss also nach dem aktuell geltenden Stellplatzschlüssel Flächen nachweisen. In vielen Fällen ist dies auf dem Grundstück kaum möglich und der Bau einer Tiefgarage erhöht gleichzeitig die Baukosten deutlich, die sich ebenfalls in Miet- und Kaufpreisen niederschlagen. Neben den Bereitstellungskosten für die Stellplätze sollte die Erschließungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als Bewertungsgrundlage für die Genehmigung einer geringeren Stellplatzquote herangezogen werden. Auch eine Vereinbarung – zumindest anteilig – preisreduzierten Wohnraum zu realisieren, kann in diese Überlegungen einbezogen werden.

Abb. 67: Innenentwicklungspotenziale (Beispiel: Altstadt)



Quelle: GEWOS

 **Instrument**

**Dachausbau und Aufstockung**

Neben klassischen Baulücken bietet das Aufstocken bzw. der Dachgeschossausbau die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Es sollte versucht werden, gegebenenfalls mit einer kommunalen Förderung, die Schaffung von neuem (preiswerten) Wohnraum in bislang ungenutzten Dachgeschossen zu forcieren. Die Möglichkeiten der Aufstockung reichen vom Dachstuhlersatz über die Erweiterung um ein Geschoss bis hin zu mehrgeschossigen Strukturen, bei denen das Bestandsgebäude nur den Gebäudesockel darstellt. Infrage kommen beispielsweise Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren. Da bei vielen Siedlungen dieses Typs Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, besteht ohnehin Anlass zu Veränderungen. Die meist in Besitz von Wohnungsunternehmen befindlichen Bestände können durch ergänzende Neubauten oder Aufstockungen erweitert werden. So könnten attraktive Wohnungen entstehen, die durch eine zeitgemäße Bauweise nicht nur die Gebäude selbst, sondern architektonisch das gesamte Quartier aufwerten und ergänzen (z. B. durch barrierefreie Wohneinheiten). Die Vorteile der Aufstockung sind:

- Eine zeitnahe Umsetzung ist in der Regel möglich, da Instrumente, Erfahrungen und die Infrastruktur im Quartier vielfach bereits vorhanden sind.
- Das Eigentum ist meist in der Hand von Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, die tendenziell eine hohe Bereitschaft zur Mitwirkung haben.

Erforderlich ist, dass die bestehenden Mieter in die Überlegungen

einbezogen und über die Maßnahmen frühzeitig informiert werden. Außerhalb der Bestände großer Bestandhalter ist der Ausbau zum Teil mit größerem Aufwand verbunden. Im Sinne eines umfassenden Konzeptes (vgl. „Master-/ Rahmenplan Innenentwicklung“) sollten in jedem Fall auch die Potenziale des Dachausbaus bzw. der Aufstockung einbezogen werden. Dazu sollten Gebiete geprüft werden, in denen eine Aufstockung städtebaulich vertretbar und wohnungspolitisch wünschenswert ist.



**Ersatzneubau bei  
unverhältnismäßigen  
Modernisierungen  
erwägen**

Ein weiterer Potenzialtyp der Nachverdichtung ist der Ersatzneubau. In diesem Zusammenhang sind sowohl unter qualitativen als auch quantitativen Aspekten die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre, zum Teil auch der 1970er Jahre von Bedeutung. Dieser Bestand hat auf der einen Seite eine hohe Bedeutung aufgrund des vergleichsweise günstigen Mietpreisniveaus. Auf der anderen Seite entsprechen die Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem wenn eine Sanierung keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte ein Ersatzneubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Ersatzneubau ist eine gute Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen. Eine Umsetzung gestaltet sich jedoch in den allermeisten Fällen schwierig. Beispielsweise sind unklare und heterogene Eigentümerstrukturen sowie die Unterbringung der bisherigen Bewohnerschaft erschwerende Faktoren. Die Stadt Würzburg sollte dieser Thematik in jedem Fall offen gegenüberstehen, Möglichkeiten kommunizieren und die Vertretbarkeit eines Ersatzneubaus prüfen.

**Arrondierungen des  
Siedlungskörpers**

Über die direkten Innenentwicklungspotenziale hinaus kann auch über eine sinnvolle und nachhaltige Ausweitung des Würzburger Siedlungsraums im Sinne von Arrondierungen des Siedlungskörpers nachgedacht werden. Die Flächen sollten sich auf möglichst integrierte Standorte mit vorhandenen Infrastrukturen und mit geringem Erschließungsaufwand konzentrieren.

 **Instrument**

**Regionale  
Kooperation  
andenken**

Die gesamte Flächenthematik ist eng verknüpft mit den Anforderungen des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes. Grundsätzlich sollten Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Sofern diese dennoch erfolgen, sind entsprechende Kompensationen auf anderen Flächen vorzunehmen, die allerdings nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Es sollte daher – mittel- und langfristig – eine engere Zusammenarbeit im Würzburger Stadt-Umland-Raum angestrebt werden. Ziel könnte es sein, Kompensationsmaßnahmen in Absprache mit den Kommunen der Wohnungsmarktregion vorzunehmen und so eine größere Handlungsfähigkeit bei der Flächenentwicklung zu erreichen. Aktuell ist dies nur schwer realisierbar, sollte allerdings in die Überlegungen zur interkommunalen Kooperation im Stadt-Umland-Raum einbezogen werden.

 **Instrument**

**Master-/Rahmenplan  
Innenentwicklung**

Die Ergebnisse der Erfassung und Klassifizierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale sollten in einem integrierten Planwerk zur Innenentwicklung (Master-/Rahmenplan Innenentwicklung) münden. Die Rahmenplanung, die mit den Zielen und Leitlinien der Würzburger Stadtentwicklung in Einklang gebracht wird, gilt als verbindliche Handlungsgrundlage der Würzburger Verwaltung. Mit dem Master-/Rahmenplan Innenentwicklung können folgende Ziel verfolgt werden:

- Weiterentwicklung und Ergänzung des Flächenmonitorings um Schritte zur Umsetzung
- Wohnbauflächenpolitische Ziele transparent darstellen
- Definition städtebaulicher, gestalterischer und freiraumbezogene Standards
- Sicherheit und Planbarkeit für Investoren
- Kommunikationswerkzeug gegenüber Dritten

Auf Basis der Liste potenzieller Innentwicklungsstandorte sollte ein Kriterienkatalog für die Entwicklung der Flächen aufgestellt und städtische Interessen sollten formuliert werden. Auf dieser Basis werden Standorte mit hoher Erfolgsaussicht und großem Potenzial vorrangig behandelt. Mögliche Kriterien sind beispielsweise:

- Priorität, strategisches Interesse, Alternativen
- Grundstücksgößen, -zuschnitte und Abstände
- Stellplatzangebot
- Erhalt von Freiflächen, Umwelt- und Klimaschutzaspekte
- Infrastruktur
- Wohnumfeldqualität etc.

**Instrument**

**Pilotprojekte durchführen**

Um die Umsetzung des Master-/Rahmenplans Innenentwicklung zu forcieren und diesen nicht nur als planerische Grundlage und Monitoringinstrument zu nutzen, sollten durch die Stadt Würzburg Pilotprojekte initiiert werden. Als Pilotprojekte kommen insbesondere Projekte mit einer hohen Erfolgsaussicht in Betracht, die ein positives Beispiel für den Gesamtprozess geben können. Grundlage dafür ist zunächst eine transparente und kommunikative Öffentlichkeitsarbeit. Die Eigentümer und Anwohner des Projektstandortes können anschließend angeschrieben und zu einer Informationsveranstaltung eingeladen werden, in der das Vorhaben erläutert wird. Abbildung 68 stellt die möglichen Verfahrensschritte dar.

**Abb. 68: Potenzieller Ablauf zur Realisierung von Pilotprojekten**



Quelle: GEWOS

**Instrument**

**Städtisches Flächenmanagement**

Ein weiteres Instrument zur bedarfsgerechten Angebotsentwicklung sind der strategische (Zwischen-)Erwerb und die Bevorratung von Flächen für den Wohnungsneubau. Mit dem gezielten Ankaufen, Vorhalten und Entwickeln, der Vergabe und Anhandgabe von Flächen können städtische Ziele der Wohnungsmarktentwicklung am effektivsten verfolgt werden. Mit den „Wohnungspolitischen Grundsätzen“ können und sollten auch Zielvorgaben und Kompetenzen zum städtischen Flächenmanagement formuliert werden. Die Verzahnung zwischen Flächen- und Stadtentwicklungspolitik ist elementar zur Erreichung der Ziele.

**1. Kurzfristiger  
(Zwischen-)Erwerb  
von Flächen**

Bei einem städtischen Flächenmanagement sollten zwei wesentliche Ausprägungen der Liegenschaftspolitik verfolgt werden. Dies ist erstens der kurz- bis mittelfristige (Zwischen-)Erwerb von Flächen für eine an den städtischen Zielen ausgerichtete Flächenentwicklung. Dieses Instrumentarium ist mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden, sichert der Stadt allerdings einen hohen Einfluss auf das Baugeschehen durch den kompletten oder teilweisen Ankauf von Flächen. Vor allem für das Stärken der Innenentwicklung und zur Vergrößerung des städtischen Einflusses in diesem Bereich ist es geeignet. Bei einem gezielten Ankauf der Flächen können auch die bisherigen Eigentümer an der Wertschöpfung beteiligt werden.

**2. Langfristige  
Bodenbevorratung**

Demgegenüber ist die strategische Bodenbevorratung ein langfristiges Instrument, städtische Einflussbereiche abzugrenzen. Die Stadt Würzburg kann sich frühzeitig potenzielle Ersatz-, Ausgleichs- oder Freiflächen sichern und den Ankauf von Flächen forcieren, die nach der Bauleitplanung zukünftig Bauland werden können. Gegenüber dem kurzfristigen Erwerb ist dieses Instrument mit erheblich niedrigeren Kosten verbunden.

**Strategisches  
Verfolgen der Ziele**

Mit einer Stärkung der städtischen Liegenschaftspolitik gehen in jedem Fall erhebliche Kosten einher. Daher ist es umso wichtiger, dass die oben aufgezeigten Arbeitsschritte (Flächenerfassung, Monitoring, Priorisierung etc.) als Handlungsgrundlage zur Verfügung stehen, so dass die Stadt Würzburg bei allen Aktivitäten und Transaktionen auf dem Bodenmarkt ihre Interessen verfolgen kann. Das bedeutet beispielsweise, dass gezielt der Erwerb von strategischen Schlüsselgrundstücken angestrebt wird, gegebenenfalls Vorkaufsrechte ausgeübt sowie „außerplanmäßige“ Ankäufe wie bei Zwangsversteigerungen vorgenommen werden. Mit diesen Maßnahmen kann die Stadt Würzburg ein zentrales Element der Wohnungsmarktsteuerung stärken und den Einfluss auf die Art und die Finanzierung der Bebauung vergrößern. Alle Maßnahmen sollten auf „Wohnungspolitischen Grundsätzen“ basieren. Auch eine zentrale Stelle – wie oben beschrieben – mit entsprechenden Befugnissen ist vorteilhaft. Die Finanzierung des Flächenmanagements sollte nicht dauerhaft und laufend aus dem kommunalen Haushalt erfolgen. Mittel- und langfristig kann beispielsweise im Rahmen eines revolving Fonds der Ankauf, die Entwicklung und der Verkauf verfolgt werden.



**Ziel**

**Sicherung der städtebaulichen Qualität**

Der Prozess der Nachverdichtung bestehender Quartiere kann mit großen Veränderungen in den Beständen einhergehen. Das Ziel der Stadt sollte es stets sein, eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. Dazu sollten Mindeststandards definiert und gezielt Wettbewerbe und Gutachterverfahren durchgeführt werden. Insbesondere Projekte in exponierter Lage oder Schlüsselprojekte für größere Maßnahmen sollten dadurch unterstützt werden.



**Ziel**

**Diversifizierung des Wohnungsangebotes**

Das Ziel der Stadt Würzburg ist es, der hohen und vielfältigen Nachfrage ein differenziertes und breit gefächertes Wohnungsangebot entgegen zu setzen und damit der demografischen Entwicklung und der sich ausdifferenzierenden Nachfrage Rechnung zu tragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wohnungsneubau als auch den Wohnungsbestand. Zielgruppen der Würzburger Wohnungsmarktpolitik sind grundsätzlich alle in Würzburg Lebenden sowie die Zuziehenden. Die Wohnungsmarktpolitik der Stadt Würzburg legt spezielles Augenmerk auf Haushalte, deren Unterstützung von besonderem Interesse ist. Dazu gehören Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger ebenso wie Niedrigeinkommensbezieher, Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten und (einkommensschwache) Senioren sowie junge Paar- und Familienhaushalte.

**Qualität statt Quantität**

Statt auf den (großflächigen) Wohnungsneubau von Standardprodukten sollte auf eine qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes hingewirkt werden. Dazu zählen insbesondere die barrierearme und energetische Umgestaltung sowie die qualitative Aufwertung der Bestände. Darüber hinaus bestehen qualitative Neubaubedarfe beispielsweise an hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen, familiengerechten Wohnformen, seniorenrechtlichen (preisgünstigen) Wohnungen, preisgünstigen (geförderten) Wohnungen sowie an gemeinschaftlichen Wohnformen. Bei der Entwicklung von Neubauprojekten sollte eine größtmögliche Angebotsvielfalt, Kleinteiligkeit und Durchmischung der Wohnungsangebote realisiert werden. Neben der Vermeidung einer unausgewogenen Bevölkerungs- und Sozialstruktur sollte auf eine attraktive Mischung der Nutzungen zur Schaffung lebendiger zukunftsfähiger Quartiere mit einer auf kurzem Wege erreichbaren Infrastruktur geachtet werden.

**Neubaubedarf:  
Seniorengerechte,**

...

Im Fokus des Wohnungsneubaus sollten u. a. kleine und mittelgroße, seniorengerechte und barrierearme Wohnungen stehen. Hintergrund ist der prognostizierte Anstieg von Seniorenhaushalten. Zwar plant nur ein geringer Teil der Seniorenhaushalte einen Umzug. Aufgrund der vergleichsweise hohen Kaufkraft und der teils vorhandenen Möglichkeit, bestehendes Immobilieneigentum zu veräußern, ist die Gruppe für das Neubausegment jedoch von großer Bedeutung. Der Neubau von seniorengerechten Wohnungen sollte sich auf integrierte Lagen konzentrieren, die eine gute Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung ermöglichen. Vorrangiges Ziel ist es, den Senioren ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben zu erlauben. Darüber hinaus ist es das Ziel der Stadt Würzburg, den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren zu unterstützen und die damit einhergehenden Potenziale zu nutzen.

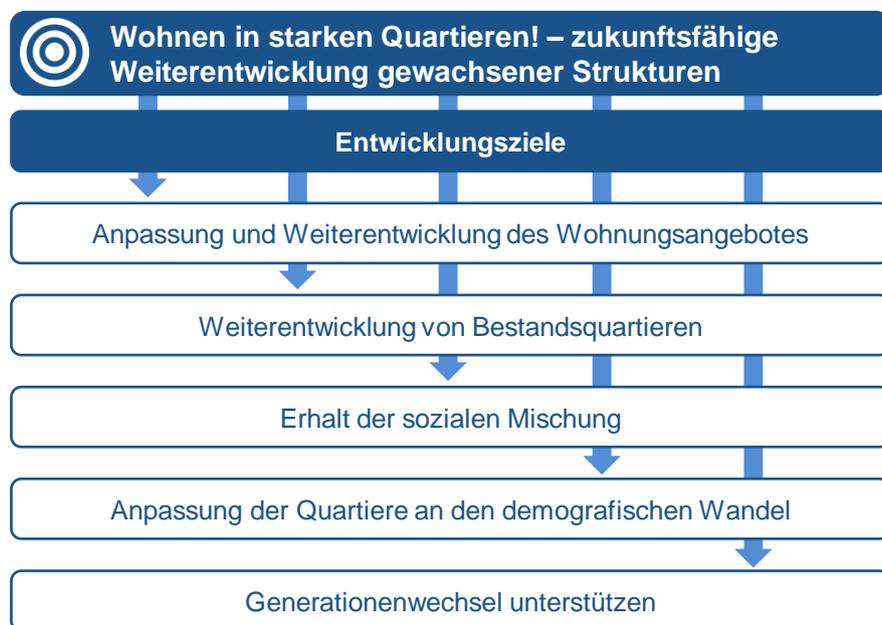
**...familiengerechte...**

Familien sind eine weitere Kernzielgruppe für den Wohnungsneubau. Die Zahl der Familienhaushalte wird nach den Prognosen nur leicht zunehmen. Dennoch besteht für diese Zielgruppe – gerade mit Blick auf die Abwanderung in den Stadt-Umland-Raum – ein Neubaubedarf. Die bestehenden familiengerechten Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt teilweise nicht zur Verfügung. Auch nach der Haushaltsverkleinerung durch den Auszug der Kinder oder das Versterben des Partners verbleiben viele Haushalte in der großen Wohnung aus der „Familienzeit“. Erst im hohen Alter oder nach dem Tod eines der Elternteile werden Wohnungen an die Erbgeneration weitergegeben bzw. dem Wohnungsmarkt als Miet- oder Eigentumswohnungen zugeführt. Dies gilt vor allem auch für Einfamilienhausquartiere. Die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist ungebrochen hoch. Die Stadt Würzburg sollte versuchen diese Nachfrage soweit wie möglich zu bedienen und die Potenziale durch den Generationenwechsel, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.

**...sowie geförderte,  
kleine und barriere-  
arme Wohnungen**

Bezogen auf das geförderte Wohnungsmarktsegment sollten neben familiengerechten Wohnungen insbesondere kleine (barrierearme) Wohnungen errichtet werden, da zukünftig die Nachfrage nach diesem Wohnungstyp weiter steigen wird.

## 6.5 Leitziel II: Wohnen in starken Quartieren!



### Hintergrund

Eine wesentliche Stärke Würzburgs sind stabile Quartiere und Nachbarschaften. Dieser Status sollte durch Investitionen in Infrastruktur und den öffentlichen Raum weiter gestärkt werden, um den Nachfragedruck auf zentrale Stadtbereiche durch Sichtbarmachung attraktiver Alternativen abzumildern. Diese stärkere Dezentralisierung der Nachfrage soll dazu beitragen sozial durchmischte und demografiefeste Quartiere zu entwickeln.

Neben dem Neubau von Wohnraum sollte darüber hinaus ein wesentlicher Fokus auf der Entwicklung des aktuellen Gebäude- und Wohnungsbestands liegen. Dazu gehört beispielsweise die Unterstützung und Beratung privater Eigentümer (Finanzierung, Modernisierungsmaßnahmen, bürokratische Hürden, Förderung etc.). Auch Konzepte zur Unterstützung des Generationenwechsels sind ein wichtiges Handlungsfeld.



## Ziel

### Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte das Wohnungsangebot an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch altersstrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu erreichen. Die Umsetzung dieser Zielsetzung liegt vor allem im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümer. Die Stadt selbst hat nur geringen Einfluss auf die Modernisierungstätigkeit. Impulse können jedoch durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden.

### Modernisierung vs. preisgünstiges Wohnen

Die Forderung nach umfassenden (energetischen) Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Deshalb sind zwei Aspekte entscheidend: Eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten verhindert oder schwächt Verdrängungsprozesse deutlich ab. Dementsprechend wichtig ist die Umsetzung eines ausreichenden Neubaus. Zweitens sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeld, Verbesserung der Infrastruktur etc.) sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum durch die beschriebenen Instrumente gesichert und geschaffen werden.

### Bauliche Aufwertungen

Die Eigentümer sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes und den hierdurch entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dies betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen.

In Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, sollte über einen zeitgemäßen Ersatzneubau nachgedacht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen.

 **Instrument**

**Beratungs- und  
Unterstützungs-  
strukturen**

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer – insbesondere die privaten, selbstnutzenden Eigentümer bzw. Kleinvermieter – Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. Ein solches Angebot sollte durch die Stadt Würzburg unterstützt und gegenüber Interessenten kommuniziert werden. Dabei kann auf bereits bestehende Strukturen beim Grundeigentümergebiet, der Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Bayerischen Architektenkammer und der Energieberatung Unterfranken zurückgegriffen werden.

 **Instrument**

**Erstellung integrierter  
Quartierskonzepte**

Für die ganzheitliche Entwicklung der Quartiere bieten Integrierte Quartierskonzepte einen konzeptionellen und umsetzungsorientierten Handlungsansatz. Themen solcher Konzepte können sein:

- Modernisierungs- und Neubaupotenziale
- Integration und Sozialstrukturmaßnahmen
- Familieninfrastruktur (Kita, Spielplätze)
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Abbau von Barrieren im Wohnumfeld
- Energie und Klimaschutz

Die Stadt Würzburg hat in den letzten Jahren bereits Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte auf Ebene der Stadtbezirke erarbeitet. Diese bestehen bereits für die Gesamtstadt, Innenstadt, Versbach und Heidingsfeld. In Zukunft sollte diese Maßnahmen weiterverfolgt und gegebenenfalls kleinräumig unter dem Aspekt Wohnen weiter vertieft werden. Dies kann auch im Zusammenhang mit dem Master-/Rahmenplan Innenentwicklung erfolgen.

**Quartiere mit Entwicklungsproblemen** Wie jede Großstadt hat auch Würzburg Quartiere mit Entwicklungsproblemen. Aufgrund von Lagenachteilen oder der Ballung (ehemals) geförderter Wohnungen ist dort das Wohnungsangebot günstiger als in anderen Stadtbereichen, was zur Konzentration finanziell schwächer gestellter Haushalte führt, die häufig auch in anderen Aspekten benachteiligt sind. In Würzburg weisen insbesondere die Großwohnsiedlungen besonderen Entwicklungsbedarf auf. Der Gebäude-/Quartierstyp entspricht meist nicht den Präferenzen der Nachfrage. Zudem bestehen vielfach Imageprobleme, die eine stärkere soziale Durchmischung erschweren.



**Quartiersentwicklung fortführen**

Zellerau ist seit 2007 in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - soziale Stadt“ aufgenommen worden, Heuchelhof bereits seit 1999. Die großen Anstrengungen und Maßnahmen haben sich in diesen Stadtbezirken gelohnt. Sie gelten heute nicht mehr als klassische Problemgebiete und haben eine positive Entwicklung genommen. Dennoch sind noch Probleme sichtbar. Daher sollte die erfolgreiche Entwicklung der Quartiere weiterverfolgt werden. Neben Ansätzen wie dem bereits etablierten Stadtteilmanagement sind investive Maßnahmen zur Attraktivierung der Wohnungsbestände erforderlich. Sofern für einzelne Quartiere noch keine konzeptionellen Grundlagen bestehen, sollte geprüft werden, für welche Quartiere zusätzliche Konzepte erarbeitet werden sollten.



**Erhalt der sozialen Mischung**

Der Erhalt einer ausgewogenen sozialen Mischung im Quartier ist eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen im Wesentlichen zwei Zielrichtungen verfolgt werden:

- Zum einen sollte auch in nachgefragten Stadtteilen mit einer hohen Mietendynamik Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zugänglich sein.
- Zum anderen sollte gleichzeitig ein Abwandern der „Aufsteiger“ aus den weniger nachgefragten Quartieren verhindert werden. Dies erfordert eine Differenzierung und Attraktivierung des Wohnungsangebots, des Wohnumfelds und der Infrastruktur in den weniger nachgefragten Quartieren.



### Ziel

#### Anpassung der Quartiere an demographischen Wandel

Bedingt durch den demografischen Wandel steigt der Anteil älterer Menschen in Zukunft weiter an. Ein Großteil der Senioren möchte möglichst lange selbstbestimmt in seiner gewohnten Wohnumgebung leben. Sollte dennoch ein Wohnungswechsel erforderlich werden, besteht überwiegend der Wunsch, zumindest im angestammten Wohnquartier, in dem soziale Netzwerke aufgebaut wurden, zu bleiben. Um dieses zu ermöglichen, müssen bauliche Anpassungen im Bestand erfolgen oder neue Wohnungsangebote geschaffen werden.



### Instrument

#### Anpassung des Wohnumfelds – Reduzierung von Barrieren

In den Quartieren sollten Maßnahmen zur Stärkung der Nachbarschaften und der qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes umgesetzt werden. Das Wohnumfeld sollte in der Form gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Vom Abbau der Barrieren profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien. Bestenfalls ist das Wohnumfeld Ort der Begegnung und Kommunikation. Aufgrund seiner integrativen Funktion sollte es einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels leisten können. Um diese Funktion zu stärken, werden die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen in den Quartieren und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität empfohlen (beispielsweise mehr Bänke). Weiter gilt es, Barrieren wie z. B. an Bushaltestellen oder auf öffentlichen Wegen und Plätzen zu identifizieren und zu reduzieren. Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden. Beispielsweise sollte auch weiterhin versucht werden, Angebote der Altenheime (wie Mittagstische) für das Quartier zu öffnen.



### Ziel

#### Generationenwechsel unterstützen

In vielen Wohnquartieren Würzburgs zeichnet sich ein Generationenwechsel ab. Viele Ein- und Zweifamilienhäuser werden zurzeit noch von den Erstbeziehern bewohnt. Ein Teil dieser Haushalte plant die altersgerechte bauliche Anpassung ihrer Objekte bzw. einen Umzug in eine attraktive altengerechte Wohnung in der näheren Umgebung oder zumindest innerhalb des Quartiers. Dies gilt insbesondere für ältere Einpersonenhaushalte. Der Entscheidung auszuweichen steht jedoch oft eine Vielzahl von Hemmnissen entgegen. Angefangen bei der Suche nach einer neuen geeigneten Wohnung bis hin zum Verkauf der alten Wohnung. Ziel aller Akteure am Wohnungsmarkt muss es daher sein, den Generationenwechsel zu unterstützen.

 **Instrument**

**Seniorengerechte Wohnungen im Quartier**

Bei Neubauprojekten in bestehenden Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausquartieren sollte der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten geprüft werden. Dies würde es Personen, die nicht mehr in ihrem Haus wohnen können oder wollen, ermöglichen, eine geeignete Wohnung in bekannter Umgebung zu beziehen. Eine positive Gestaltung des Generationenwechsels bietet aus städtischer Perspektive erhebliche Chancen. So werden große familiengerechte Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser auf den Markt kommen, die von Familien bezogen werden können. Damit wird eine höhere Belegungsdichte der Quartiere ermöglicht und bestehende Infrastrukturen werden auch zukünftig weiter ausgelastet. Die Grundvoraussetzungen sind, dass entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen, Investoren gefunden und Flächenpotenziale mobilisiert werden. In Mehrfamilienhausquartieren können größere Hofsituationen genutzt werden um in unmittelbarer Umgebung ein seniorengerechtes Wohnungsangebot zu schaffen.

 **Instrument**

**Umzugsunterstützung**

Nachdem entsprechende Wohnungsangebote als Grundlage geschaffen wurden, können auch die Bestandhalter den Generationenwechsel in den Mietwohnungsbeständen unterstützen. Dazu kann durch die Wohnungsunternehmen eine Umzugsberatung und ein Umzugsservice angeboten werden, sofern sich die Haushalte für eine barrierearme oder barrierefreie Wohnung entscheiden.

**6.6 Leitziel III: Würzburg für alle!**



## Preisgünstiges Wohnen

### Hintergrund

In den vergangenen Jahren sind die Mieten in Würzburg im Vergleich zu den Verbraucherpreisen überproportional angestiegen. Insbesondere bei der Neuvermietung müssen vergleichsweise hohe Preise gezahlt werden. Das weitere Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes wird zu einer weiteren Anspannung der Wohnungsmarktsituation für Niedrigeinkommensbezieher führen. Sofern nicht der prognostizierten Entwicklung generell eine entsprechende Neubautätigkeit entgegengesetzt wird, wird sich die Gruppe der Haushalte, die aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Möglichkeiten auf moderate Mieten angewiesen sind, weiter vergrößern. So können angesichts des Mietpreisniveaus auch Haushalte mit mittleren Einkommen deutlich stärker auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein. Die daraus resultierende wachsende Konkurrenz um Wohnraum wird die Position der einkommensschwächeren Haushalte auf dem Wohnungsmarkt weiter schwächen. Ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung. Daher hat die Stadt Würzburg das Ziel, den Haushalten mit eingeschränkten finanziellen Handlungsspielräumen oder Zugangsschwierigkeiten aufgrund anderer Problemlagen ein ausreichendes Wohnungsangebot bereitzustellen.

### Zielgruppen

Im Rahmen der Analyse zum preisgünstigen Wohnen (vgl. Kapitel 5.1) wurden die wichtigsten Nachfragegruppen dieses Wohnungsmarktsegmentes herausgestellt. Dazu zählen neben Transferleistungsempfängern auch Erwerbstätige mit niedrigen Einkommen. Zudem sind große Familienhaushalte und Alleinerziehende überdurchschnittlich häufig auf günstigen Wohnraum angewiesen. Rein quantitativ ist jedoch die Gruppe der Einpersonenhaushalte die größte Nachfragegruppe nach preisgünstigen Wohnungen, wobei zukünftig auch ein Anstieg der Zahl von einkommensschwächeren Seniorenhaushalten zu erwarten ist. Dementsprechend sollte der Fokus der Bemühungen zum Erhalt des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes und zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus auf kleinen (barrierearmen) Wohnungen sowie auch familiengerechten Wohnformen liegen.



### Ziel

#### Mehr preisgünstigen Wohnraum

Eine Ausweitung des Wohnungsangebotes insgesamt trägt zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes bei. Dennoch sind Anstrengungen zusätzlich preisgünstigen Wohnraum zu schaffen wichtig. Der Stadt Würzburg ist bewusst, dass angesichts geltender baulicher Standards und den heutigen Anforderungen an das Wohnen preisgünstiger Wohnraum im Neubausegment kaum realisierbar ist. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau spricht, dass es aktuell bereits Versorgungengpässe bei preisgünstigem Wohnraum gibt und dass durch den Abschmelzprozess gebundener Wohnungen und die weiter wachsende Nachfrage mit einer weiteren Verschärfung zu rechnen ist. Auf der anderen Seite gibt es zudem Haushalte, die sich auch bei einer weitgehend entspannten Wohnungsmarktsituation nicht ohne direkte Unterstützung mit Wohnraum versorgen können.



### Instrument

#### Vereinbarung für bezahlbares Wohnen

Die wichtigsten Adressaten des Ziels mehr öffentlich geförderten Wohnraum in Würzburg zu bauen, sind die Stadtbau Würzburg GmbH und die lokalen Wohnungsgenossenschaften. Neben Zielzahlen zum Wohnungsneubau kann im Rahmen einer Vereinbarung zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft auch verbindlich der Neubau von geförderten Wohnungen vereinbart werden. Aufgrund des politischen Einflusses der Stadt ist in jedem Fall die Stadtbau Würzburg GmbH ein wichtiger Partner dieses Ziel zu erreichen. Sofern es möglich ist, sollte durch die Stadt Würzburg auf eine Zielvereinbarung hingewirkt werden, wie viele preisgünstige Wohnungen in den nächsten Jahren errichtet werden sollen.



### Instrument

#### Kommunale Ergänzung der Landesförderung?

Zur Stärkung der Aktivitäten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sollte auch die Einführung einer – die Landesförderung ergänzenden – kommunalen Förderung geprüft werden. In der aktuellen Niedrigzinsphase verlieren (zinsgünstige) Baudarlehen der BayernLabo an Attraktivität. Vor diesem Hintergrund sind ergänzende Zuschüsse zu prüfen. Die Förderung dient dabei als Anreiz für die Unternehmen, sich am Neubau von geförderten Projekten zu beteiligen und kann gegebenenfalls deutlich mehr Akteure dazu bewegen, in öffentlich geförderte Wohnungen zu investieren. Allerdings sollte ein möglicher kommunaler Zuschuss nicht der Gewinnoptimierung von Investoren dienen, sondern diesen eine kostendeckende Vermietung und eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals ermöglichen. Nur wenn Angebote zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen eine wirtschaftliche Alternative zu freifinanzierten Investments darstellen, können Anreizsysteme auch wirksam in der Praxis umgesetzt werden.

 **Instrument**

**Einführung einer  
„Sozialwohnungs-  
quote“**

Mit der Vereinbarung für bezahlbares Wohnen können aller Voraussicht nach im Wesentlichen die Stadtbau Würzburg, die Genossenschaften, Kirchen und Stiftungen erreicht werden. Möglicherweise können mit einer kommunalen Förderung auch weitere Investoren zum Bau geförderter Wohnungen bewegt werden. Mit einem politischen Beschluss („Wohnungspolitische Grundsätze“) von Anforderungen an den Wohnungsneubau können für deutlich mehr Akteure und Neubauprojekte verbindlich der Neubau preisgünstiger Wohnungen vereinbart werden. Mithilfe städtebaulicher Verträge kann bei der Neuaufstellung oder der Änderung von Planrecht, das die Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht, im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien auch die Nutzung von Fördermitteln oder von Quoten für den Bau senioren- und behindertengerechter Wohnungen vereinbart werden.

Eine einzuführende „Sozialwohnungsquote“ sollte gelten, sofern Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen oder geändert wird. Hintergrund ist, dass durch das Baurecht zum Teil deutliche Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden. Diese Wertsteigerungen werden mithilfe städtebaulicher Verträge in Teilen „abgeschöpft“. So gelingt die Refinanzierung planungsbedingter Kosten sowie die Verfolgung städtischer Ziele. Zu den möglichen Vereinbarungen gehören beispielsweise:

- Anteile geförderten Wohnraums
- Kostentragung (Planung, Erschließung, Infrastruktur, Grün)
- Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitätsstandards (Wettbewerbe etc.)
- Abtretung öffentlicher Flächen

Der Rest der Wertsteigerung verbleibt als Investitionsanreiz beim Investor. Der Stadt Würzburg wird empfohlen diesbezüglich Standards festzulegen („Wohnungspolitische Grundsätze“), die mindestens die Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen umfassen (beispielsweise 20 bis 30 %). Eine spezifische Quote sollte auch für Grundstücke in städtischem Eigentum festgelegt werden. Die definierten Quoten verpflichten den Investor einen Anteil an gefördertem Wohnraum, der sich auf die neu geschaffene Geschossfläche beziehen sollte, zu realisieren oder das entsprechende Grundstück abzutreten. Grundsätzliche Ablösungsmöglichkeiten sollten nicht vorgesehen werden.

 **Instrument**

**Vergabe städtischer Grundstücke**

Im Rahmen der Vergabe städtischer Grundstücke sollte ein Vergabekriterium auch stets der Anteil zum öffentlich geförderten Wohnungsbau sein. Die Höhe dieses Anteils sollte grundsätzlich höher liegen als bei der allgemeinen „Sozialwohnungsquote“, allerdings auch davon abhängig sein, in welchen Quartieren der Wohnungsbau realisiert wird. Es sollte versucht werden, zusätzliche Belastung von Stadtteilen, die ohnehin stärker von einkommensschwächeren Bevölkerungsteilen bewohnt werden, zu vermeiden.

 **Instrument**

**Bindungstausch ermöglichen**

Daher sollte die „Sozialwohnungsquote“ eine gewisse Flexibilisierung beinhalten. Das bedeutet, dass Bindungen auch auf andere Wohnungsbestände oder andere Projekte übertragen werden können, sofern dies stabilen Sozialstrukturen dient und die Ersatzwohnungen gleichwertig sind. Idealerweise findet der Bindungstausch gegenüber Wohnungen in besonders gefragten Quartieren statt und trägt so zu stabilen sozialen Strukturen bei. Vor dem Hintergrund der hohen Kosten für den Wohnungsneubau ist eine mittelbare Belegung auch für die Investoren von Interesse.

**Akzeptanzverbesserung**

Innovativere Projekte sehen generell eher gemischt finanzierte Bauvorhaben als einen möglichen Lösungsweg, eine soziale Durchmischung zu erreichen und ggf. Quartieren mit Problemballungen zu einem positiveren Image zu verhelfen. Dies trägt auch zu einer stärkeren Akzeptanz von geförderten Neubauprojekten bei. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist heute optisch nicht mit dem Sozialen Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre vergleichbar und von einem freifinanzierten Wohngebäude kaum zu unterscheiden. Grundsätzlich sollte versucht werden, das negative Image von geförderten Beständen aufzulösen. Gefordert sind alle Akteure, die sich diesbezüglich öffentlichkeitswirksam äußern. In der Kommunikation nach außen und in den öffentlichen Diskussionen sollte vermieden werden, öffentlich geförderte Wohnungen mit Problembeständen oder -quartieren gleichzusetzen. Beim Neubau von Sozialwohnungen sollte eine allzu starke Konzentration vermieden und eine kleinräumige Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen angestrebt werden, damit sich ein negatives Bild weder bildet noch verfestigt.



### Ziel

#### Erhalt und Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes

Günstiger als der Neubau von Wohnungen ist der Erhalt von preisgünstigen Wohnungen im Bestand. Der Erhalt bezahlbarer Wohnungen in den Quartieren ist vor allem von Bedeutung, weil der öffentlich geförderte Wohnungsneubau die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen nicht vollumfänglich decken können wird. Weiterhin bedarf der Neubau einer gewissen Vorlaufzeit von der Planung bis zur Realisierung. Die direkten städtischen Steuerungsmöglichkeiten sind – vom politischen Einfluss auf die Stadtbau Würzburg GmbH abgesehen – jedoch verhältnismäßig gering und beschränken sich im Wesentlichen auf kooperative Ansätze und Anreizsystem.



### Instrument

#### Kurzfristige Verlängerung von Belegungsbindungen

Durch die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bei gleichzeitigem Rückgang der Belegrechte kann die Verlängerung Bindungen ein kurz- bis mittelfristiges Instrumentarium sein. Allerdings sollte die Verlängerung der Bindung nicht zu einer verfestigten Sozialstruktur führen. Eine Verlängerung kann insbesondere in nachgefragten Stadtbereichen angestrebt werden. Die Verlängerung ist allerdings vom Interesse der Wohnungseigentümer abhängig. Die Stadt Würzburg sollte die Bestandshalter kontaktieren und eine Bindungsverlängerung und damit verbundene Konditionen erörtern.



### Instrument

#### Mietpreisbindungen bei Wohnungsmo- dernisierung

Ein bedeutender Teil der Wohngebäude in Würzburg ist noch modernisierungsbedürftig. Insbesondere die energetische Beschaffenheit ist verbesserungswürdig. Im Falle von Modernisierungsmaßnahmen werden in der Regel die Kosten der Maßnahmen auf den Mieter umgelegt. Ziel ist es Wohnungseigentümer in die Lage zu versetzen, energetisch zu sanieren ohne eine Mieterhöhung zu fordern. Anreiz hierfür sind beispielsweise Förderungen des Bayerischen Modernisierungsprogramms, die von der BayernLabo in Form von zinsvergünstigten Darlehen erfolgen und die Kostenbelastungen der sogenannten zweiten Miete von einkommensschwachen Haushalten verringern. Angesichts der Niedrigzinsphase sind vergünstigte Darlehen wirtschaftlich relativ unattraktiv. Es sollte geprüft werden, ob im Rahmen einer kommunalen Förderung die Sanierung von Wohnungen durch Zuschüsse unterstützt werden kann.



### Instrument

#### B-Plan-Befreiungen gegen Bindungen

Dort, wo umfassend modernisiert wird und baurechtliche Genehmigungen (Befreiungen von B-Plänen) erforderlich sind – beispielsweise bei Aufstockungen – sollte die Realisierung von Bindungsverlängerungen im vorhandenen Wohnungsbestand oder die Schaffung neuer Bindungen geprüft bzw. vertraglich gesichert werden.

### **Aufwertungsdruck in zentralen Stadtbereichen**

Die Analyse des Wohnungsmarktes zeigt, dass es eine große Nachfrage nach innerstädtischen Wohnlagen gibt. Die Würzburger Innenstadt (insbesondere Altstadt, Frauenland, Grombühl, Sanderau, Zellerau) ist von steigenden Angebotsmieten gekennzeichnet. Haushalte mit geringeren Einkommen finden dort schwieriger bezahlbaren Wohnraum und sind gezwungen, in andere Stadtgebiete auszuweichen, in denen die Mietbelastung für sie leichter zu tragen ist. In diesen Stadtbezirken besteht die Gefahr, dass die soziale Mischung der Bewohnerschaft gefährdet wird und damit dem Ziel einer sozialverträglichen Wohnungsmarktentwicklung und der sozialen Durchmischung der Quartiere widerspricht.



### **Prüfung zum Erlass sozialer Erhaltungs- verordnungen**

Vor diesem Hintergrund sollte der Erlass einer Erhaltungsordnung geprüft werden. Dabei sollte zunächst im Rahmen einer sekundärstatistischen Voruntersuchung geprüft werden, ob und in welchen Stadtbereichen soziale Veränderungsprozesse mit negativen Folgen zu erwarten sind, die den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 BauGB ff. ermöglichen würden. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung hat die Kommune die Möglichkeit Veränderungen im Bestand, wie Modernisierungsmaßnahmen und Abrisse, unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen und so zum Schutz der Wohnbevölkerung in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Soziale Erhaltungssatzung dementsprechend den Nachweis,

- dass eine schützenswerte Bevölkerung vorhanden ist,
- dass gegenüber dem Status quo Umstrukturierungen zu erwarten sind und
- dass daraus nachteilige städtebauliche Folgen resultieren.



### **Kooperationsvertrag zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft**

Aufgrund des Bindungsauslaufes wird es in den kommenden Jahren schwer möglich sein, den Bestand an gebundenem Wohnraum stabil zu halten. Um die Handlungsfähigkeit der Stadt zu erhalten, sollten im Rahmen der Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft (Neubauziele, öffentlich geförderter Wohnungsneubau) auch Kontingente an belegungsgebundenen Wohnungen diskutiert werden. Diese müssen nicht objektscharf sein, sodass sowohl den Wohnungsunternehmen eine größtmögliche Flexibilität bleibt also auch räumliche Segregationsprozesse vermieden werden.

**Instrument**

**Zusätzliche Vereinbarung für Haushalte mit besonderen Zugangsproblemen**

Besonderer Aufmerksamkeit bedürfen Menschen, die Benachteiligungen erfahren und es deshalb am Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Im Rahmen eines weiteren Punktes des Kooperationsvertrages sollte daher eine weitergehende Vereinbarung für Haushalte mit besonderen Zugangsproblemen getroffen werden. Die lokalen Wohnungsunternehmen nehmen ihre Verantwortung dahingehend wahr. Allerdings fühlen sie sich zum Teil allein gelassen, sofern größere Probleme auftreten. Daher sollte die zusätzliche Vereinbarung die Stadt Würzburg in die Lage versetzen kurzfristig Haushalte ohne eigenständigen Zugang zum Wohnungsmarkt unterzubringen. Im Rahmen der Vereinbarung erklären sich die Unterzeichner bereit, aktiv mitzuwirken und ein variables Kontingent an Wohnungen vorzuhalten. Die Haushalte, die hiermit aufgefangen werden sollen, können grob in vier Gruppen unterteilt werden (vgl. Abb. 65). Deren Unterbringung durch die Bestandhalter wird mit gewissen Leistungen der Stadt Würzburg zur Risikominimierung gekoppelt.

**Abb. 69: Zielgruppen und Maßnahmen bei Zugangsschwierigkeiten**

	<b>Problemlage/Prognose</b>	<b>Maßnahmen/Unterstützung</b>
<b>Gruppe 1</b>	Ohne Probleme, Unverschuldet, Probleme überwunden	Direkte Versorgung/ Vermittlung der Wohnung
<b>Gruppe 2</b>	Mietschulden, Sonstige Probleme, Positive Prognose	Unterstützung: Kautions Direkte Überweisung Übernahme von Schäden
<b>Gruppe 3</b>	Siehe Zielgruppe 2 Keine „Einsicht“, keine selbstständige Bewältigung	Nutzungsrecht (z.B. 1 Jahr) Anmietung durch Träger Betreuung durch Träger Positiv: Stufe 2 Negativ: öffentliche Unterkunft
<b>Gruppe 4</b>	Keine eigene Handlungsmöglichkeit Chronisch Kranke, schwere soziale, wirtschaftliche Probleme	Öffentliche Unterbringung bis adäquate Versorgung möglich ist

## Familiengerechtes Wohnen

### Hintergrund

Über den allgemeinen Wohnungsneubau hinaus, ist es das Ziel der am Handlungskonzept Wohnen beteiligten Akteure, dem familiengerechten Wohnen besondere Aufmerksamkeit beizumessen. Für diese Zielgruppe besteht ein erhöhter Bedarf. Konkret soll eine Ausweitung des Wohnungsangebotes erfolgen, die unterschiedlichen Wohnwünschen und finanziellen Möglichkeiten der Familienhaushalte Rechnung trägt.



### Potenziale im Hubland konsequent nutzen

Die aktuell größten Chancen familiengerechte Wohnungsangebote zu realisieren, bietet das Hubland. Würzburg kann auf diesem Areal nachfragegerechte Wohnungsangebote in einem größeren Umfang schaffen. Mit den geplanten Nahversorgungseinrichtungen, schulischen Angeboten und einem leistungsstarken ÖPNV-Angebot im näheren Wohnumfeld ist eine gute infrastrukturelle Ausstattung gegeben, die für Familien von zentraler Bedeutung und Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung von familiengerechten Wohnstandorten ist. Für die weitere Entwicklung des Hublandes hält die Stadt Würzburg alle Fäden in der Hand und kann gezielt die wohnungspolitischen Zielsetzungen verfolgen.



### Vorhandene Baulücken und Nach- verdichtungspotenzia- le

Die stärkste Nachfrage von Familien bezieht sich auch zukünftig auf klassische freistehende Einfamilienhaus, Reihen- und Doppelhäuser. Die Abschätzung der Flächenpotenziale für Wohnungsbau (vgl. Kapitel 2.5) hat aufgezeigt, dass es auch in bestehenden Quartieren noch erhebliche Potenziale gibt. Diese nutzbar zu machen und dem Markt zuzuführen wird eine zentrale Aufgabe der städtischen Wohnungsmarktpolitik in Bezug auf die Entwicklung familienfreundlicher Wohnungsangebote einnehmen. Zudem kann familiengerechtes Wohnen durch die Aufnahme von familienspezifischen Kriterien im Rahmen der Konzeptvergabe berücksichtigt werden.



### Vergabe von Grund- stücken an Familien

Bei der Erschließung zusätzlicher Flächenpotenziale sollte sichergestellt werden, dass Familienhaushalte bei der Grundstücksvergabe zum Zuge kommen. So ist eine vorrangige Vergabe der Grundstücke an Familien oder Paare in der Familiengründungsphase in Erwägung zu ziehen. Vorteile beim Erwerb sollten dabei insbesondere jene Haushalte haben, die bislang in kleinen Wohnungen leben.

**Angebote auch im mittleren Preissegment**

Zusätzlich sollte gewährleistet werden, dass auch Schwellenhaushalte bzw. das mittlere Preissegment bedient werden. Schwellenhaushalte sind vereinfacht ausgedrückt Haushalte, die sich den Eigentumserwerb geradeso leisten können bzw. Haushalte, die erst durch die öffentliche Förderung des Eigentumserwerbs in die Lage versetzt werden, Eigentum zu bilden. Für diese Gruppe ist das Angebot in Würzburg begrenzt, so dass die Abwanderung ins Umland zum Teil die einzige Möglichkeit darstellt, Eigentum zu erwerben. Sofern es Ziel der Stadt ist, diese Gruppe in der Stadt zu halten, sollten Grundstücke an Bauträger mit der Vorgabe vergeben werden, preiswerte, fördergerechte Objekte zu errichten. Entsprechende Förderprogramme, die den Hauskauf erleichtern, bestehen bereits.



**Flächeneffiziente einfamilienhausähnliche Typologien**

Einfamilienhäuser sind wie bereits angeführt eine stark nachgefragte Wohnform. Seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern das Angebot in Würzburg, was zum Ausweichen von Familien in das Würzburger Umland beiträgt. Da aller Voraussicht nach auch in Zukunft die Nachfrage nicht vollumfänglich gedeckt werden kann und sich vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation die Frage stellt, ob diese (flächenintensive) Wohnform wohnungspolitisch zeitgemäß ist, sollte versucht werden, diese Nachfrage in neue Wohnformen umzulenken. Es herrscht Konsens darüber, dass es nicht darum gehen kann, alle Familien in der Stadt zu halten. Es geht vor allem um diejenigen, die das urbane Leben in ihren Familienalltag integrieren und in einem städtischen Umfeld wohnen möchten. Es sollten also nach Möglichkeit städtebaulich effizientere Gebäudetypologien und urbane einfamilienhausähnliche Wohnformen (Stadt villen, Townhouses, gestapelte Reihenhäuser) realisiert werden, die ein gartenbezogenes Wohnen bei geringer Flächeninanspruchnahme ermöglichen.



**Modellprojekte unterstützen**

Neue Wohnkonzepte für Familien können besonders über Modellprojekte erprobt und gefördert werden. Modellprojekte bieten die Möglichkeit, übertragbare Methoden und Konzepte zu erproben und Erkenntnisse zu gewinnen, vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln und weiter auszubauen. Vorhandene Modellprojekte sollten unterstützt und neue ins Leben gerufen werden, um vielfältige Ansätze unterschiedlicher Wohnformen zu erproben und eine Wohnvielfalt und neue Wohnqualitäten zu erreichen.

**Baugemeinschaften** Eine weitere Möglichkeit besonders für Familien geeigneten Wohnraum zu schaffen stellen Baugemeinschaften dar. Unter einer Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss von bauwilligen Personen zu verstehen, die in der Gemeinschaft Wohnraum zur eigenen Nutzung realisieren wollen. Die Größe der Baugemeinschaft ist nicht festgelegt und variiert je nach Gestalt des Projektes. Bei einer Baugemeinschaft kann es sich um Projekte im individuellen Eigentum handeln, aber auch um Projekte, die von bereits bestehenden Genossenschaften begleitet werden oder um eigens gegründete Kleingenossenschaften. Genossenschaften haben über die Phase der Projektrealisierung hinaus den Vorteil, dass aufgrund des Selbsthilfefprinzips und der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit Spekulationen vermieden und gleichzeitig Mitsprachemöglichkeiten für die Mitglieder bei der Ausgestaltung des Wohnraums auch langfristig gesichert werden. Den Umsetzungsmöglichkeiten ist es gemein, dass durch den Zusammenschluss von Menschen mit ähnlichen Wohnvorstellungen individuelle Wünsche bei der Realisierung von Bauvorhaben stärker berücksichtigt und Kosteneinsparungen erzielt werden können. Allerdings ist die Realisierung von Bauprojekten mit einem hohen Zeitaufwand für die Beteiligten verbunden und auch das Risiko von Zeitverzögerungen und Kostenerhöhungen trägt allein die Gemeinschaft der Bauherren. Daher ist es in der Regel erforderlich, dass Baugemeinschaften durch spezialisierte Agenturen, Architekten oder Planungsbüros begleitet werden.



**Unterstützung durch die Stadt Würzburg**

Familien und andere Zielgruppen mit ähnlichen Wohnvorstellungen könnten durch die Stadt Würzburg bei der Bildung von Baugemeinschaften unterstützt werden. Die Stadt könnte Interessierte und Gleichgesinnte zusammenführen und eventuell geeignete Grundstücke zur Verfügung stellen. Üblicherweise erfolgt erst eine Anhandgabe der Grundstücke für ein Jahr, bis die Baugemeinschaft mit einem Baubetreuer und einem Architekten ein baureifes Konzept entwickelt hat und dann das Grundstück vor Baubeginn gemeinsam erwerben kann. Die Baugemeinschaften haben somit Einfluss auf die Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnflächen. Die Förderung von Baugemeinschaften ist nicht auf die Zielgruppe der Familien beschränkt. Auch altengerechte oder generationsübergreifende Wohnformen können in diesem Rahmen gefördert werden.

**Barrierearmes/-freies Wohnen**

**Hintergrund**

Wie viele weitere Städte steht Würzburg vor der Herausforderung, den wachsenden Bedarfen einer zunehmend älteren Gesellschaft zu begegnen. Quartiere müssen im Hinblick auf den demografischen Wandel gestärkt, ein langfristiger Verbleib in den eigenen vier Wänden und dem gewohnten Stadtteil und Wohnumfeld ermöglicht werden. Eigentümer und Wohnungsunternehmen müssen ebenso bei der Durchführung notwendiger Anpassungen und Modernisierungen im Wohnungsbestand unterstützt werden wie auch Anreize geschaffen werden müssen, die den Neubau seniorengerechter Wohneinheiten befördern. Auch die Anzahl der Senioren, die auf preisgünstigen barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraum angewiesen ist, steigt weiter an. Um auf den wachsenden Anteil der Senioren zu reagieren, muss ein bedarfsgerechtes Angebot an barrierearmen und barrierefreien Wohnungsangeboten geschaffen werden. Über die Gruppe der Senioren hinaus ist eine Ausweitung des barrierearmen Wohnungsangebotes auch für Familien und insbesondere für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen eine Erleichterung.



**Ziel**

**Zusätzlicher (preisgünstiger) seniorengerechter Wohnraum**

Ein wesentliches Ziel der Stadt Würzburg ist es, ein den aktuellen und zukünftigen Bedarfen entsprechendes zusätzliches Wohnungsangebot für Senioren mit einer zeitgemäßen Ausstattung in integrierten Lagen bereitzustellen und dabei insbesondere den Bedarf an preisgünstigen seniorengerechten Wohnungen zu decken. Dabei werden Lösungen für Würzburgs Wohnungsbestand benötigt, die Wohnraumanpassungen notwendig machen. Ebenso ist es notwendig, den seniorengerechten Wohnungsneubau auszuweiten, der einen angemessenen Anteil preisgünstiger Wohnungen beinhaltet.



**Instrument**

**Geförderte seniorengerechte Wohnungen schaffen**

Ein wichtiges Ziel der Würzburger Wohnungspolitik sollte die Errichtung und der Umbau von speziellem für Senioren geeigneten geförderten Wohnraum sein. Grundsätzlich sichert die Bauordnung ab, dass beim Neubau von Wohnungen mindestens eine Etage barrierefrei gestaltet wird. Damit vergrößert sich im Rahmen der allgemeinen Neubautätigkeit automatisch die Zahl der für Senioren geeigneten Wohnungen in Würzburg. Allerdings steht dieser Wohnraum nicht exklusiv den bedürftigen Haushalten zur Verfügung.

Auf Basis des Flächenmonitorings sollten geeignete Grundstücke identifiziert werden, die sich vom Wohnumfeld her besonders für diese Zielgruppe eignen (entsprechende Kriterien wurden in Kapitel 5.2 benannt). Neben einem strategischen Ankauf geeigneter Flächen und deren Bebauung als Modellprojekte, könnte zudem bei geeigneten größeren Neubauprojekten eine Quote an barrierefreien Wohnungen vorgesehen werden, die Senioren, Familien oder Menschen mit Behinderung exklusiv zur Verfügung stehen



**Förderung kleinerer barrierearmer Zweizimmerwohnungen**

Da von Senioren mehrheitlich Zweizimmerwohnungen nachgefragt werden und in Würzburg ein Mangel an kleinen Wohnungen besteht, sollten insbesondere kleinere barrierearme Zweizimmerwohnungen gefördert werden. Dies kann als Vorgabe im Vergabeverfahren ebenso festgelegt werden wie als Fördervoraussetzung eines kommunalen Wohnraumförderprogramms.

**Wohnangebote in integrierten Lagen**

Von besonderer Bedeutung für das Wohnen im Alter wie auch für Familien und Menschen mit Behinderung ist das Wohnumfeld. Wohnungsangebote sollten daher vorrangig in integrierten und zentralen Lagen sowie in Bestandsquartieren im gesamten Stadtgebiet entstehen, um Senioren die Möglichkeit zu bieten, in ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben und dabei alle Infrastrukturangebote nutzen zu können. Sofern die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, kann auch in Einfamilienhausgebieten barrierearmer Wohnraum in unmittelbarer Umgebung in Erwägung gezogen werden.



**Anpassung des Wohnungsbestands und des Wohnumfelds – Reduzierung von Barrieren**

Um das Angebot zu erweitern, sollten Bestandsanpassungen angestrebt werden. Dazu zählen beispielsweise der Zugang zu den Wohneinheiten, die Umgestaltung von Treppenanlagen, Grundrissänderungen von Wohn- und Schlafräumen, Bädern oder Küchen sowie die Verbreiterung von Türdurchgängen. An-, Aus- und Umbaumöglichkeiten zu barrierearmen Wohneinheiten sind zu identifizieren und zu prüfen. Umbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden werden dadurch erschwert, dass die vorhandene Bausubstanz entsprechende Eingriffe unter Umständen nicht zulässt und/oder diese mit hohen finanziellen Kosten verbunden sind. Bei Umbaumaßnahmen zu barrierearmen Wohnungen sollte eine Priorisierung stattfinden, um die Kosten für die Umgestaltung zu begrenzen und die Wohnungen möglichst preisgünstig zu erhalten. Auch im Wohnumfeld gilt es Barrieren wie z. B. an Bushaltestellen oder auf öffentlichen Wegen und Plätzen zu identifizieren und zu reduzieren.

 **Instrument**

**Informations- und Beratungsangebote für Eigentümer und private Kleinvermieter – Öffentlichkeitsarbeit**

Zur Erweiterung seniorengerechter Lösungen im Bestand ist eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit möglicher Ansatzpunkt. Bei vielen – insbesondere privaten – Wohnungseigentümern besteht oftmals eine Unkenntnis in Bezug auf zeitgemäße bauliche und energetische Standards, das Spektrum möglicher Sanierungsmaßnahmen und baulicher Lösungen sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten der Bestandsanpassung. Hier können die Eigentümer durch unabhängige Informations- und Beratungsangebote gezielt unterstützt werden. Einen Anknüpfungspunkt dafür bietet die Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der Bayerischen Architektenkammer.

 **Instrument**

**Bestehendes Angebot erfassen und transparent darstellen**

Für den leichteren Zugang zu altersgerechten Wohnungsangeboten sollten die vorhandenen Angebote in Würzburg zentral erfasst und transparent für Interessierte dargestellt werden. Dies kann auf einer eigens hierfür erstellten Homepage oder auf der Homepage der Stadt Würzburg erfolgen. Darüber hinaus sollten diese Angebote auch direkt bei der Stadt einsehbar sein und es sollte eine entsprechende Hilfestellung für Senioren geleistet werden, die kein Internet nutzen.

 **Ziel**

**Vielseitige Wohnformen und gemeinschaftliches Wohnen**

Senioren wünschen sich, so lange wie möglich selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Hinzu kommen unterschiedliche Wohnwünsche und unterschiedliche Unterstützungsbedarfe, die individuelle Lösungen erfordern. Aktuell werden zunehmend neue Wohnkonzepte erprobt, die das Leben im Alter erleichtern und aufgrund gemeinschaftlicher Ansätze die Notwendigkeit von Pflegeeinrichtungen verringern. Beispiele hierfür sind Wohn-Pflege-Gemeinschaften, ambulant betreute Wohngruppen, Senioren-Wohngemeinschaften und Service-Wohnkonzepte. Darüber hinaus werden in den letzten Jahren deutschlandweit verstärkt neue Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnhäusern oder gemeinschaftlichen Bauformen nachgefragt.

Ein vielversprechender Ansatz ist das Modell Wohnen für Hilfe, wobei Wohnraum als Gegenleistung zu kleineren Hilfestellungen, wie z. B. Hilfe im Haushalt, bei der Gartenarbeit, bei Einkäufen oder gemeinsamen Aktivitäten bezogen wird. Laut der Befragung der Würzburger Studierenden wären immerhin über ein Viertel bereit ein entsprechendes Angebot anzunehmen. Darüber hinaus werden in den letzten Jahren deutschlandweit verstärkt neue Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnhäusern oder gemeinschaftlichen Bauformen nachgefragt.



**Modellprojekte unterstützen**

Neue Wohnkonzepte können besonders über Modellprojekte erprobt und gefördert werden. Für die Modellprojekte des Programms „Soziales Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurde im Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (BAFzA) eine Koordinierungs- und Servicestelle eingerichtet. Zusätzlich dazu informiert das Serviceportal „Zuhause im Alter“ über laufende Förderprogramme, Praxisbeispiele und liefert Anregungen und Ideen für altersgerechtes Wohnen und gesellschaftliche Teilhabe.

**Kooperationen Wohnungswirtschaft und Pflege**

Darüber hinaus sollten Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Sozial- und Pflegewirtschaft angestrebt werden, von denen beide Seiten profitieren. In Zusammenarbeit können neue Wohn- und Betreuungsformen für eine quartiersnahe Versorgung entstehen. So können z. B. barrierefreie Mietwohnungen mit Integration einer Tagepflegestation im Gebäude entwickelt werden. Die Finanzierung von Trägerwohnungen sollte dabei dauerhaft gesichert sein. Wohnungsunternehmen erreichen durch ihr Engagement im sozialen Bereich ein positives Image, Mieterzufriedenheit und Mieterstabilität. Für die Sozial- und Pflegewirtschaft ergeben sich weitere Kundengruppen und die Möglichkeit, ihr Angebot zu erweitern.



**Selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen im Alter**

Das Handlungskonzept Wohnen zielt drauf ab, eine attraktive Nutzungsmischung in den Quartieren zu schaffen. Wichtig für Senioren sind neben einem Wohnraumangebot, das den Bedürfnissen gerecht wird, ebenso soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung im Wohnumfeld. Des Weiteren sollte ergänzend geprüft werden, ob die Quartiere über ausreichend soziale Angebote verfügen. Begegnungsräume und Freizeitmöglichkeiten sollten für alle Generationen verfügbar gemacht und Angebote für Menschen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf geschaffen werden.

**Anpassung der Wohnung an individuelle Bedürfnisse unterstützen**

Von hoher Bedeutung für das selbstständige und selbstbestimmte Wohnen im Alter ist die Anpassung der Wohnung an individuelle Bedürfnisse. Neben der barrierefreien bzw. -armen Gestaltung durch Stufenlosigkeit, Verbreiterung der Türen und ebenerdige Badezimmer können z. B. Steckdosen auf Hüfthöhe und zusätzliche Handläufe angebracht werden. Hinzu kommt eine bedarfsgerechte Ausstattung mit entsprechendem Mobiliar und eventuell technischen Geräten, die den Alltag von Senioren erleichtern.

**Wohnkonzepte mit separaten Miet- und Betreuungsverträgen**

Eine weitere Möglichkeit des selbstbestimmten Wohnens im Alter bieten Wohnkonzepte, in denen Mietvertrag und Betreuungsvertrag separat voneinander abgeschlossen werden. Dabei können Betreuungspakete mit individuellen Betreuungs- und Serviceleistungen je nach Bedarf zu normalen Mietverträgen zugekauft werden. Durch Kooperationen mit sozialen Trägern können Wohnungsunternehmen, die barrierefreien Mietwohnraum anbieten, diese Service- und wohnbegleitenden Dienstleistungen ergänzend zur Verfügung stellen.



**Aktivierendes und mobilisierendes/motivierendes Wohnumfeld**

Neben der Wohnraumanpassung und einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für ältere Haushalte ist es von Bedeutung, das Wohnumfeld an die sich verändernden Einwohnerstrukturen anzupassen. Zusätzlich zur Barrierefreiheit sollten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in ausreichender Form im Quartier vorhanden sein. Dazu gehören beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig erreicht werden können, sowie die Sicherstellung der ärztlichen Versorgung im direkten Wohnumfeld. Darüber hinaus ist die Schaffung sozialer Angebote im direkten Wohnumfeld essentiell. Diese fördern lebendige Nachbarschaften und unterstützen den generationsübergreifenden Austausch im Quartier. Damit können ein weitgehend selbstbestimmtes Leben unterstützt, soziale Kontakte gepflegt und die Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe erhalten werden.

**Sicherheitsempfinden stärken**

Durch die Gewährleistung eines Wohnumfeldes, in dem sich Senioren selbständig und sicher bewegen können und alle Einrichtungen eigenständig erreichen, wird das subjektive Sicherheitsgefühl der Senioren gestärkt. Ebenso trägt hierzu eine Nachbarschaft bei, in der man sich gegenseitig kennt und achtet. Sicherheit bieten Senioren nicht nur ein barrierefreies Wohnumfeld und eine intakte Nachbarschaft, sondern ebenso technische Ergänzungen. Technische Notrufsysteme und intelligente Beleuchtungssysteme wie z. B. Bewegungsmelder oder beleuchtete Lichtschalter erleichtern den Alltag der Senioren. Dabei sollte insbesondere auf die Wahrung der Privatsphäre geachtet werden.

 **Instrument**

**Aktive Nachbarschaften fördern – gemeinsames Quartiersmanagement**

Besonders generationsübergreifende Wohnungsangebote sorgen für einen engen nachbarschaftlichen Kontakt. Die Stärkung des sozialen Engagements im Quartier sollte mittels der Organisation von Nachbarschaftshilfen oder aktiven Quartiers- und Nachbarschaftsprogrammen gefördert werden. Hierfür könnte ein gemeinsames Quartiersmanagement eingerichtet werden, dass entweder von kommunaler Seite bereitgestellt wird oder in Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern bedient werden kann. Aufgabe des Quartiersmanagements ist die Verbesserung der Lebensbedingungen für ältere Menschen ebenso wie für Familien und Migranten unter Aktivierung der Bewohner sowie die Förderung der Stabilität im Quartier. Das Quartiersmanagement agiert vor Ort, entwickelt und begleitet quartierspezifische Angebote ebenso wie strategische Analysen, welche Handlungsbedarfe im Quartier sichtbar machen.

**Studentisches Wohnen**

**Aktuelle Bauprojekte**

Um die Attraktivität Würzburg als Universitäts-, Hochschul- und Forschungsstandort zu sichern und auszubauen, sollte das studentische Wohnungsangebot erweitert werden. Zur Erweiterung des Angebots an klassischen studentischen Wohnungen befinden sich aktuell einige Projekte in Planung bzw. Umsetzung. Insbesondere am Hubland werden hochschulnah in großem Umfang Wohnungen in Studentenwohnheimen geschaffen. Durch den Bau von weiteren Studentenwohnheimen oder Apartmentanlagen kann der hohe Nachfrage-Druck auf kleine Wohnungen abgemildert werden.

**Keine Monostrukturen schaffen**

Gerade vor dem Hintergrund einer volatilen und mittelfristig rückläufigen Nachfrageentwicklung bei den Studierendenhaushalten ist darauf zu achten, dass keine Monostrukturen geschaffen werden. So sind kleine Studentenapartments mit einer Größe von 20 oder weniger Quadratmeter ausschließlich für eine studentische Nachfrage konzipiert. Eine räumliche Konzentration dieses Wohnungstyps führt zu städtebaulich und ökonomisch kritisch zu bewertenden Strukturen. Einerseits widersprechen Monostrukturen der städtebaulichen Zielsetzung von sozialgemischten Wohnquartieren und andererseits bestehen bei rückläufigen Studierendenzahlen oder bei einer qualitativ veränderten studentischer Wohnungsnachfrage langfristig Leerstandsrisiken.

**Langfristige  
Vermarktbarkeit  
muss sichergestellt  
sein**

Der Neubau von Studentenwohnungen ist vor dem Hintergrund der momentan angespannten Wohnungsmarktlage sicherlich wünschenswert. Wie beschrieben muss bei Neubauprojekten eine langfristige Vermarktbarkeit sichergestellt werden. Grundsätzlich sollten daher zielgruppenübergreifende Konzepte verfolgt werden. Sofern Wohnungen neugebaut werden, sollten die Neubauten Grundrisse vorhalten, die auch andere Zielgruppen ansprechen. Eine ausschließliche Realisierung von sehr kleinen Wohnungen mit Wohnungsgrundrissen von weniger als 20 bis 25 m<sup>2</sup> ist dagegen problematisch, da der Anteil dieses Wohnungstyps am Gesamtmarkt bereits heute vergleichsweise hoch ist. Geeignete Standorte für den Wohnungsneubau sind die „klassischen“ Studentenquartiere in der Altstadt, Sanderau, Frauenland und Grombühl.

**Individuelle Wohn-  
formen gefragt**

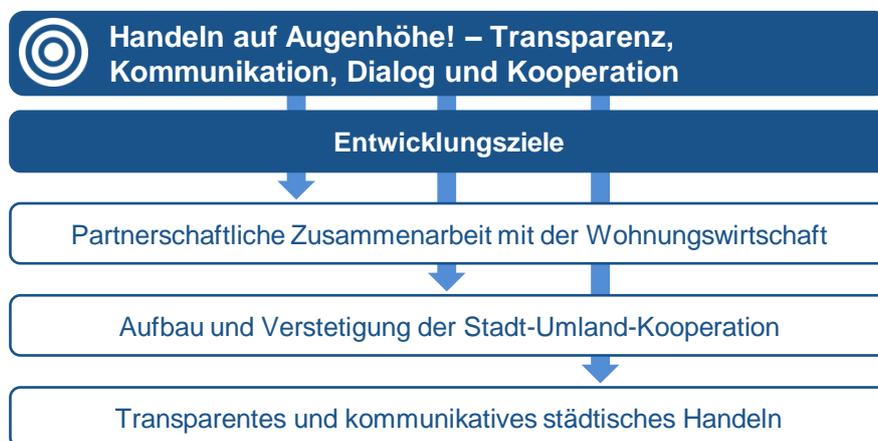
Befragungen unter Studierenden zeigen, dass die klassischen Studentenwohnheime vielfach nur in Ermangelung von Alternativen oder als Überbrückung genutzt werden. Daher sollte versucht werden, dass typische Wohnheimflair zu vermeiden. Dazu können beispielsweise eine kleinteilige Verteilung des Bestandes sowie die Durchmischung mit anderen Zielgruppen beitragen. Weiterhin sollte für eine langfristige Nutzbarkeit auf Flexibilität bei den Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Wohnungen geachtet werden und die individuellen Nachfragewünsche Berücksichtigung finden. Neben einem urbanen, gut angebundenen Standort bevorzugen Studenten vor dem Hintergrund des begrenzten Budgets insbesondere kleine und für Wohngemeinschaften geeignete Wohnformen.



**Studenten an  
dezentralen  
Standorten?**

Zudem kann versucht werden, einen Teil der studentischen Nachfrage in weniger nachgefragte Quartiere umzulenken. In einem Kooperationsprojekt mit Bestandshaltern könnten Wohnungen bereitgestellt werden deren Miete vertretbar hoch ist bzw. deren Miete – getragen durch die Stadt – gekappt wird. Neben einer Entlastung zentraler Bereiche kann dies auch zur Durchmischung weniger gefragter Quartiere beitragen. Ein höherer Anteil von Studierenden, die mittelfristig – aber auch nach dem Abschluss des Studiums – am Standort verbleiben, können zu einer Aufwertung und zu einer Belebung des Wohnstandortes beitragen. So sollte geprüft werden, ob die Studierenden auch nach dem offiziellen Ende des Studiums in der Wohnung verbleiben können. Ein Mieterwechsel würde erst bei einem „freiwilligen“ Auszug erfolgen. So könnte der Übergang vom Studium in das Berufsleben erleichtert werden und ggf. auch eine stärkere Bindung an den Wohnstandort erzeugt werden.

## 6.7 Leitziel IV: Handeln auf Augenhöhe!



Wie bereits eingangs dargestellt, können viele Maßnahmen nicht allein von der Stadt Würzburg umgesetzt werden. Die kommunale Steuerung des Wohnungsmarktes kann langfristig nur erfolgreich sein, sofern sie zusammen mit starken Partnern agiert und eine enge Abstimmung zu den grundsätzlichen Zielen, Strategien und Maßnahmen erfolgt. Zudem sollte auch gegenüber der Öffentlichkeit, den Bürgern und allen Interessierten eine größtmögliche Transparenz geboten werden, um beispielsweise Widerstände gegen Bauvorhaben zu minimieren.

 **Ziel**

**Fortführung des „Lenkungs-kreises Wohnen“**

Vor diesem Hintergrund möchte die Stadt Würzburg den Dialog mit den Wohnungsunternehmen, der im Rahmen des Handlungskonzeptes begonnen wurde, fortsetzen. Daher wird empfohlen, den Lenkungs-kreis Wohnen weiter fortzuführen und als festes Gremium regelmäßig zu einem Informationsaustausch zusammen zu kommen. Denkbar wäre ein Treffen je nach Bedarf zwei bis drei Mal pro Jahr. Bei einem „Forum Wohnungsmarkt“ sollten alle wichtigen wohnungswirtschaftlichen Akteure regelmäßig zusammengebracht werden. Dazu sollten auch weitere wohnungswirtschaftliche Akteure und Vertreter von Interessenverbänden, die im bisherigen Lenkungs-kreis noch nicht involviert waren eingeladen werden. Themenbezogene sind Experten aus anderen Fachbereichen – unter anderem zu den Themen Soziales, Verkehr, Energie und Klimaschutz – hinzuzuziehen. Neben dem Austausch sollten gemeinsame Zielsetzungen angestrebt werden. Beispielsweise könnten gemeinsame Ziele zum Wohnungsneubau, öffentlicher Förderung und der Versorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsproblemen formuliert werden.

Das Forum sollte in jedem Fall dem regelmäßigen Austausch zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft dienen. Auf dieser Basis können gemeinsam Ziele formuliert, Vereinbarungen getroffen und Maßnahmen umgesetzt werden.



### Ziel

#### Transparenz und Kommunikation

Die hohen Ziele der Stadt Würzburg erfordern ein Höchstmaß an Transparenz und Kommunikation mit Wohnungsmarktakteuren und Bürgern der Stadt. Dabei geht es darum, das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt zu verdeutlichen und kommunale Überlegungen, Ziele und Pläne transparent zu vermitteln. Dies dient der Vertrauensbildung und der Planungssicherheit für Investoren und Bürger und kann ein allgemein günstigeres Investitionsklima unterstützen.



### Instrument

#### Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

Neben einer Vereinbarung bzw. Abstimmung mit den Wohnungsmarktakteuren wie beispielsweise des Lenkungskreises Wohnen – dessen Treffen auch zukünftig in regelmäßigen Abständen beibehalten werden sollten – ist es erfolgsgünstig den Wohnungsmarkt kontinuierlich zu beobachten, um so auf verschiedene Entwicklungen entsprechend reagieren zu können. Dazu bietet sich ein Wohnungsmarktmonitoring an. Das Monitoring dient der Analyse der aktuellen Situation auf dem städtischen Wohnungsmarkt und der Antizipation der weiteren Entwicklung. Dabei werden mit Hilfe eines Indikatorensets im Wesentlichen drei Themenblöcke analysiert:

- Nachfrage- und Angebotsentwicklung in der Stadt und ihren Teilräumen
- Preisstrukturen und Preisentwicklung in den Segmenten des Wohnungsmarktes
- Versorgungsqualität für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen
- Flächenpotenziale und deren Entwicklung

Auch die Qualität des Wohnungsbestandes sollte in die Wohnungsmarktbeobachtung aufgenommen werden. Um die Aktualität des Monitorings zu wahren, empfiehlt es sich die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben.

 **Instrument**

**Bürgerforum**

Angesichts des komplexen Prozesses, der vor der Stadt Würzburg liegt, wird neben der Unterstützung durch die Wohnungsmarktakteure auch die Unterstützung durch die Würzburger benötigt, um einige der Ziele, erreichen zu können. Gerade das Thema Innenentwicklung erfordert einen hohen Kommunikationsaufwand gegenüber Eigentümern, Bewohnern und Anwohnern. Innerhalb der jeweiligen Bausteine des Konzeptes wurde bereits darauf hingewiesen, relativ offen mit den Planungen und Zielen zu agieren, um eine größtmögliche Mitwirkungsbereitschaft zu erreichen. Als übergeordnete Informations- und Austauschplattform könnte eine Art Bürgerforum eingerichtet werden, in dem die Einwohner und sonstige Interessierten über aktuelle Planungen informiert werden und ein Austausch ermöglicht wird.

 **Ziel**

**Aufbau und Verstetigung der Stadt-Umland-Kooperation**

Würzburg und die Kommunen der Wohnungsmarktregion um Würzburg sind eng miteinander verzahnt. Aktivitäten haben stets eine Wechselwirkung zur Folge. Im Erarbeitungsprozess zum Handlungskonzept Wohnen wurde eine Kooperation – zumindest aber eine enge Abstimmung – zwischen Würzburg und dem Umland als besonders wichtig empfunden. Im Rahmen der zweiten Zukunftswerkstatt wurden ausgewählte Bürgermeister und Bauamtsleiter aus Kommunen eingeladen um einen Dialogprozess einzuleiten und das gegenseitige Interesse an einer verstärkten Zusammenarbeit in der Region zu prüfen.

 **Instrument**

**Angeschobenen Dialog fortsetzen**

Es wird der Stadt Würzburg empfohlen den eingeleiteten Prozess bereits kurzfristig fortzusetzen. Die Bereitschaft an das erste Treffen anzuknüpfen war bei allen Teilnehmern gegeben. Deshalb sollte zeitnah eine weitere Veranstaltung in ähnlicher Konstellation stattfinden. Diese sollte zum Ziel haben, Schnittmengen und Themenschwerpunkte zu finden, die für eine Vielzahl von Kommunen von Interesse sind. Neben einer regelmäßigen Zusammenkunft in einem großen Plenum können auf dieser Basis räumliche und thematische Arbeitsgruppen gebildet werden, die insbesondere einer informellen Austausch darstellen. Auf dieser Basis können mittelfristig gegebenenfalls konkrete Kooperationsfelder abgegrenzt und erste Kooperationsprojekte angestoßen werden.

 **Instrument**

**Mindestziel:  
Informations-  
austausch**

Derzeit gibt es zwischen der Stadt Würzburg und den Umlandkommunen bezogen auf den Wohnungsmarkt keine großen Schnittmengen, welche die Formulierung von gemeinsamen Zielen oder gemeinsame Projekte erlauben. Daher sollte es das Ziel der beteiligten Akteure sein, einen regelmäßigen informellen Informationsaustausch beispielsweise auf Ebene der Bauamtsleiter zu initiieren. Auf Basis einer Kooperation in einem anderen Themenfeld wie dem ÖPNV oder der Landschaftsplanung können langfristig gegebenenfalls auch wohnungsmarktspezifische Themen gemeinsam diskutiert werden. Ein aus Sicht der Stadt Würzburg wünschenswertes Themenfeld sind Kompensationsmaßnahmen.

 **Instrument**

**Ansprechpartner  
benennen**

Für die Verstetigung des Prozesses ist es wichtig, dass sich jemand aktiv für die Stadt-Umland-Kooperation engagiert. Dafür wäre es wünschenswert, einen Beauftragten zu benennen, der als Ansprechpartner für die Städte und Gemeinden des Umlandes fungiert. Zu diesem Zweck müssen gegebenenfalls auch entsprechende personelle Ressourcen bereitgestellt werden.

## **7 Stadtbezirksprofile**

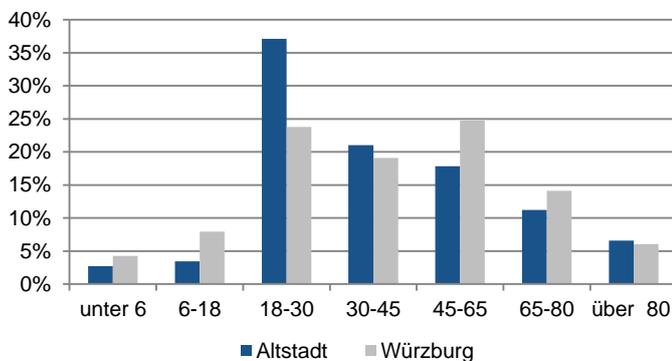


# Altstadt

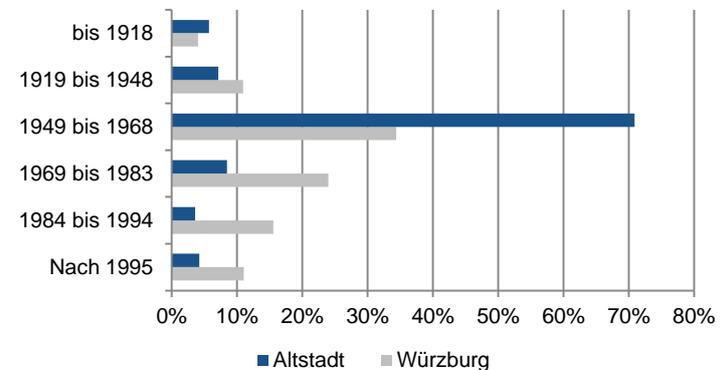
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Altstadt	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	21.001	139.725
Ausländer	9%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	9%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	3%	4%
Bedarfsgemeinschaften	3%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	49%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Altstadt	Würzburg
Anzahl Wohnungen	13.648	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	4%	22%
Eigentumsquote	68%	24%
Mietwohnungsquote	29%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	62,5	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	39,1	39,9

## Altersstruktur 2013

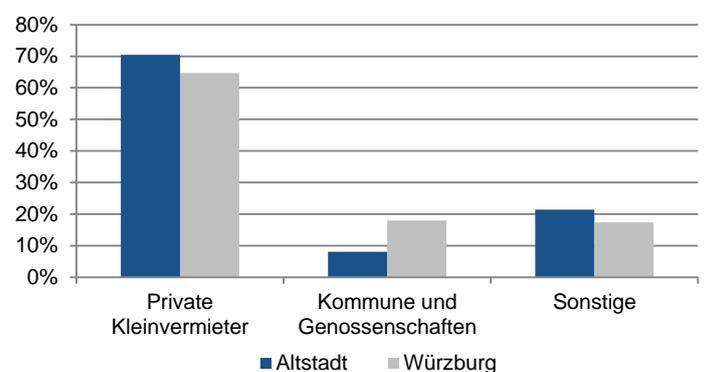


## Gebäudebestand nach Baualterklassen

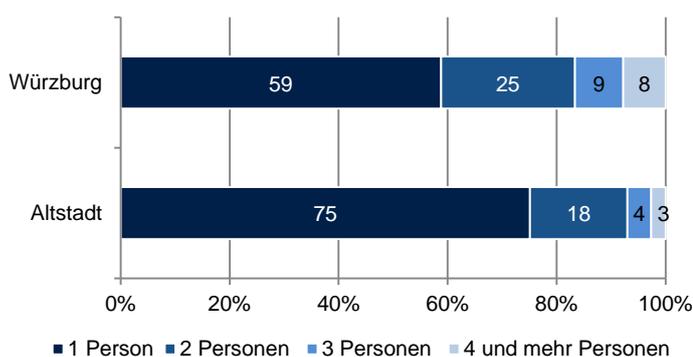


Haushaltsentwicklung		
Haushaltsstruktur	Altstadt	Würzburg
Haushalte insgesamt	15.506	82.868
Einpersonenhaushalte	75%	59%
Mehrpersonenhaushalte	25%	41%
Familien (ohne Alleinerziehende)	4%	9%
Alleinerziehende	1%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	25%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	11%	11%

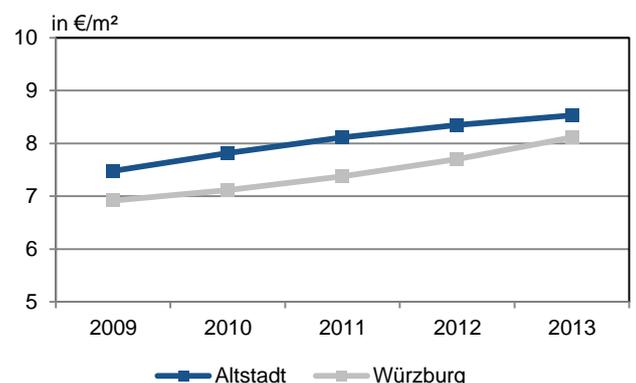
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013

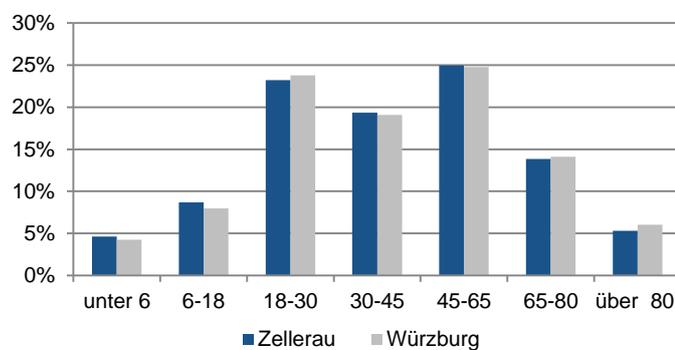


# Zellerau

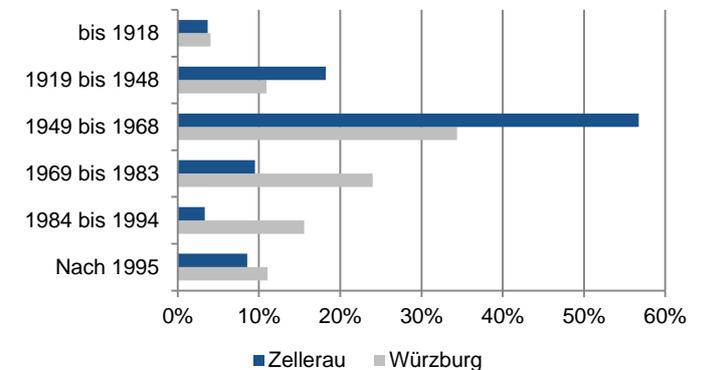
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Zellerau	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	12.456	139.725
Ausländer	13%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	13%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	7%	4%
Bedarfsgemeinschaften	10%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	50%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Zellerau	Würzburg
Anzahl Wohnungen	6.625	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	7%	22%
Eigentumsquote	11%	24%
Mietwohnungsquote	86%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	68,9	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	36,3	39,9

## Altersstruktur 2013



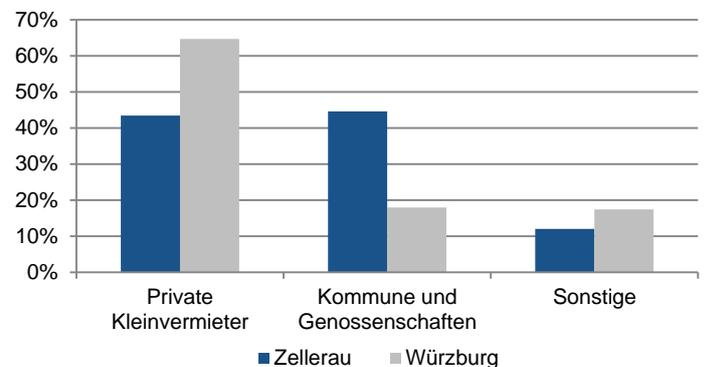
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



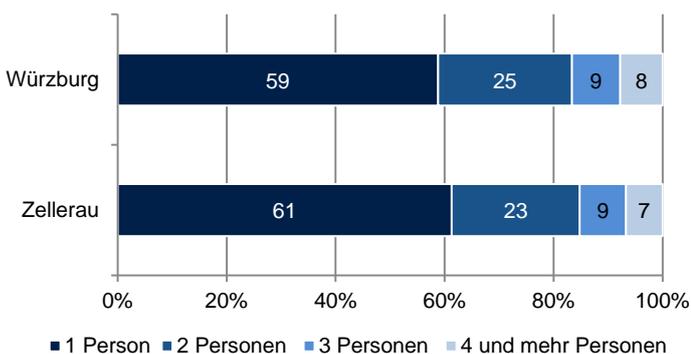
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Zellerau	Würzburg
Haushalte insgesamt	7.586	82.868
Einpersonenhaushalte	61%	59%
Mehrpersonenhaushalte	39%	41%
Familien	8%	9%
Alleinerziehende	5%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	14%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	12%	11%

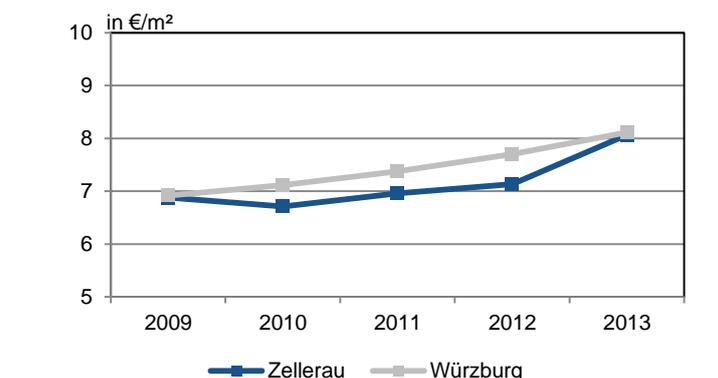
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013



# ■ ■ ■ Dürrbachtal

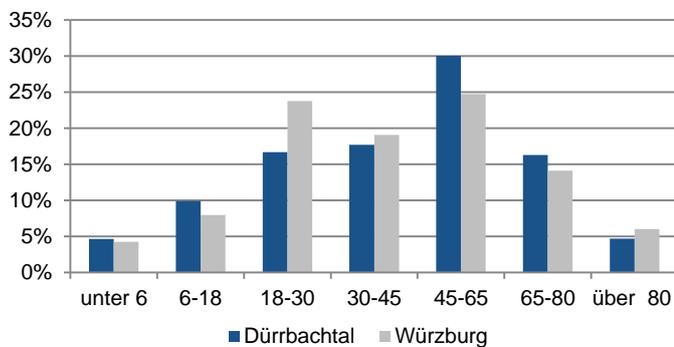
## Bevölkerungsstruktur 2013

Bevölkerungsstruktur	Dürrbachtal	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	6.372	139.725
Ausländer	10%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	7%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	3%	4%
Bedarfsgemeinschaften	4%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	52%	51%

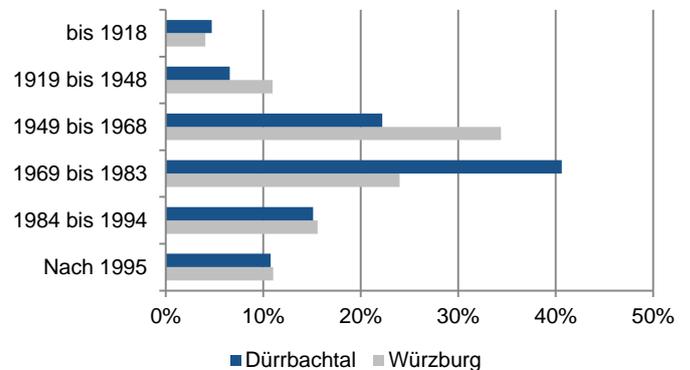
## Wohnungsbestandsstruktur

Wohnungsbestandsstruktur	Dürrbachtal	Würzburg
Anzahl Wohnungen	3.075	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	64%	22%
Eigentumsquote	49%	24%
Mietwohnungsquote	45%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	98,1	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	46,9	39,9

## Altersstruktur 2013



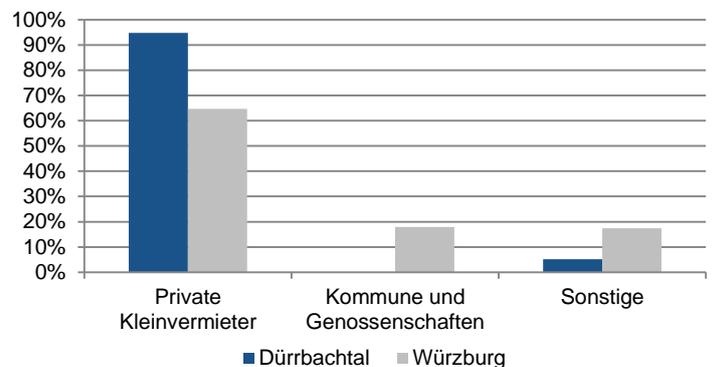
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



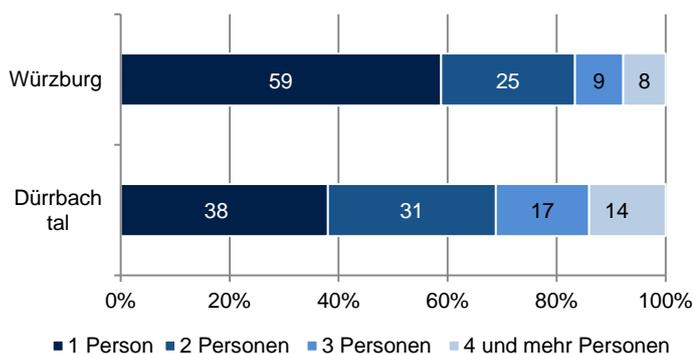
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Dürrbachtal	Würzburg
Haushalte insgesamt	2.981	82.868
Einpersonenhaushalte	38%	59%
Mehrpersonenhaushalte	62%	41%
Familien	15%	9%
Alleinerziehende	3%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	6%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	9%	11%

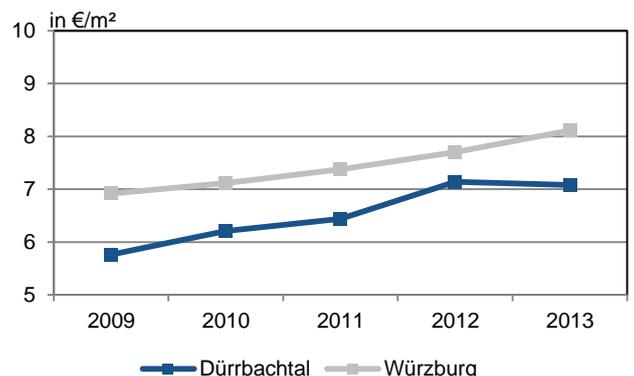
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013



# Grombühl

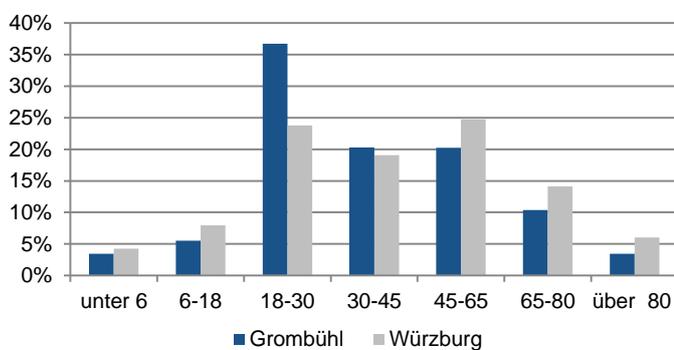
## Bevölkerungsstruktur 2013

Bevölkerungsstruktur	Grombühl	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	10.119	139.725
Ausländer	14%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	11%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	5%	4%
Bedarfsgemeinschaften	7%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	48%	51%

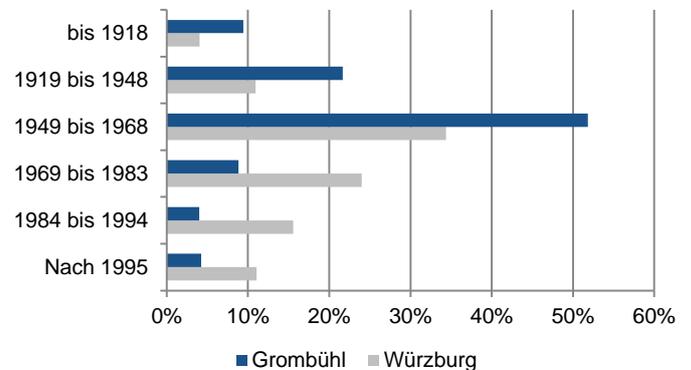
## Wohnungsbestandsstruktur

Wohnungsbestandsstruktur	Grombühl	Würzburg
Anzahl Wohnungen	6.505	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	7%	22%
Eigentumsquote	10%	24%
Mietwohnungsquote	87%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	56,0	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	35,6	39,9

## Altersstruktur 2013



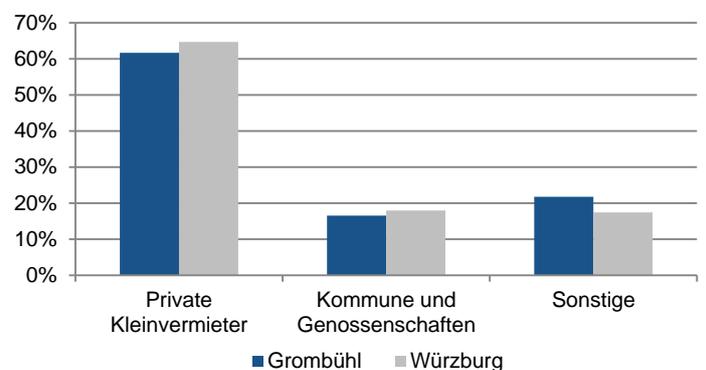
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



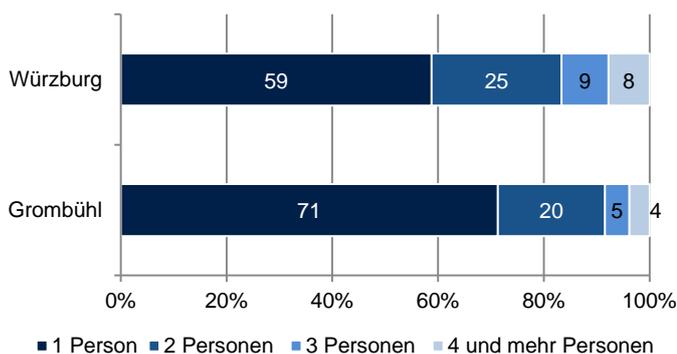
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Grombühl	Würzburg
Haushalte insgesamt	7.080	82.868
Einpersonenhaushalte	71%	59%
Mehrpersonenhaushalte	29%	41%
Familien	5%	9%
Alleinerziehende	3%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	26%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	7%	11%

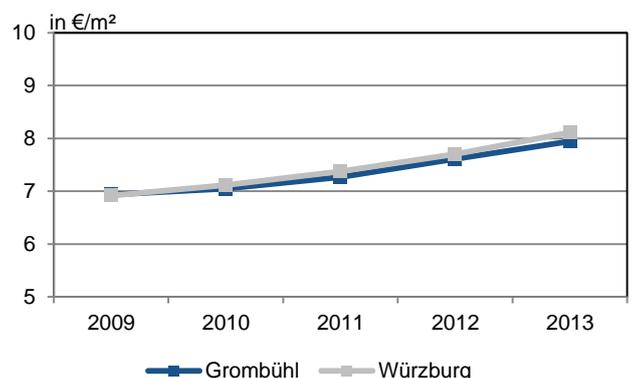
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013



# Lindleinsmühle

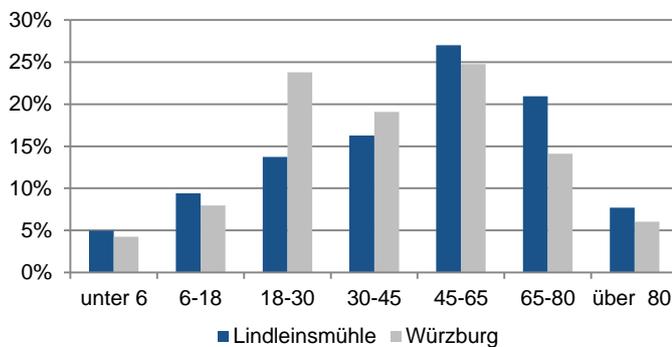
## Bevölkerungsstruktur 2013

Bevölkerungsstruktur	Lindleinsmühle	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	5.132	139.725
Ausländer	14%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	34%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	6%	4%
Bedarfsgemeinschaften	8%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	60%	51%

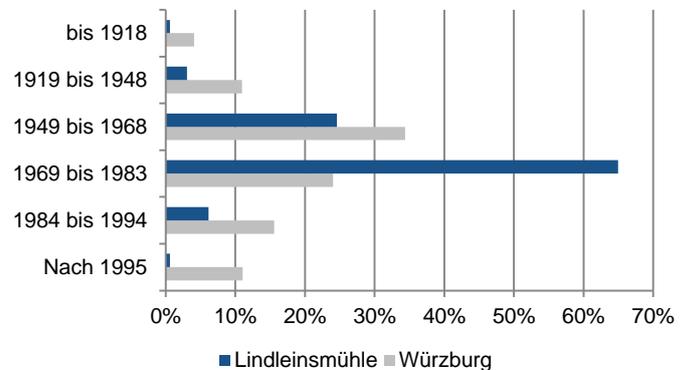
## Wohnungsbestandsstruktur

Wohnungsbestandsstruktur	Lindleinsmühle	Würzburg
Anzahl Wohnungen	2.296	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	17%	22%
Eigentumsquote	30%	24%
Mietwohnungsquote	69%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	84,9	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	37,9	39,9

## Altersstruktur 2013



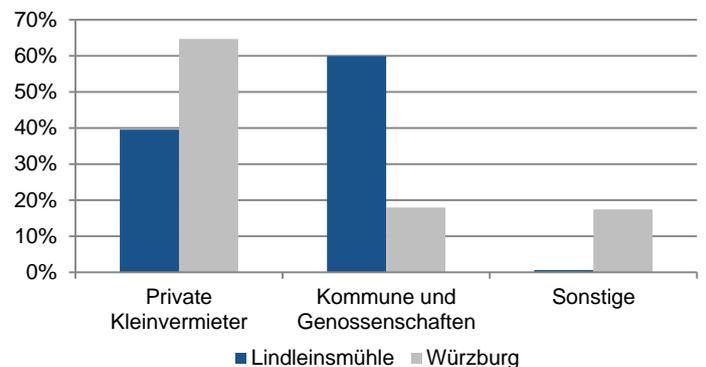
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



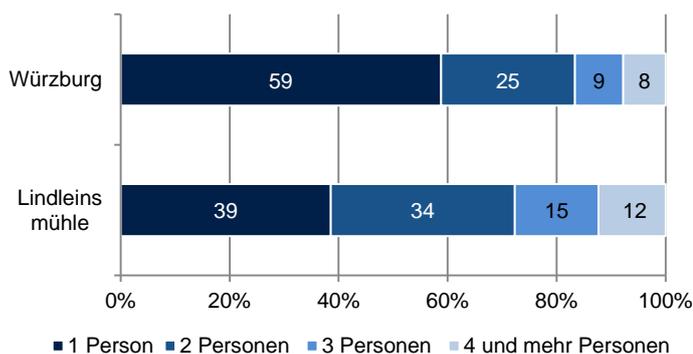
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Lindleinsmühle	Würzburg
Haushalte insgesamt	2.488	82.868
Einpersonenhaushalte	39%	59%
Mehrpersonenhaushalte	61%	41%
Familien	14%	9%
Alleinerziehende	2%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	3%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	18%	11%

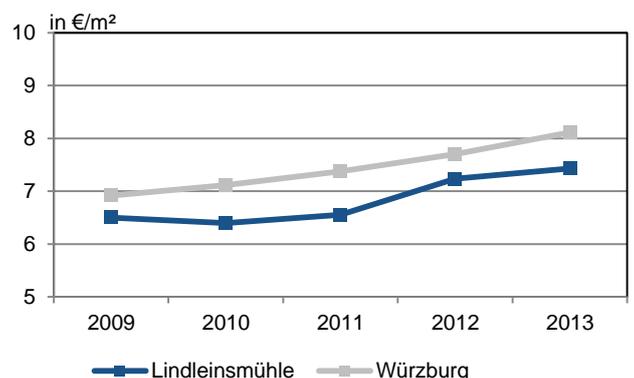
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013

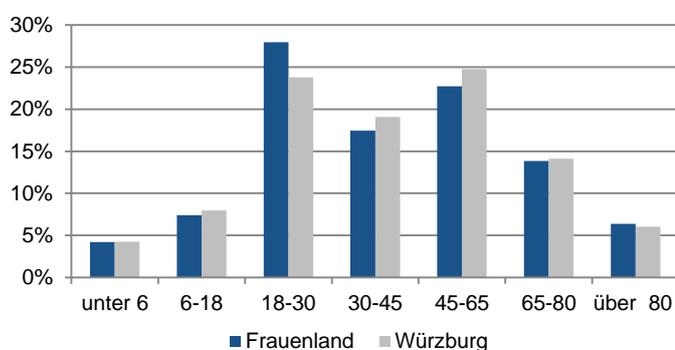


# Frauenland

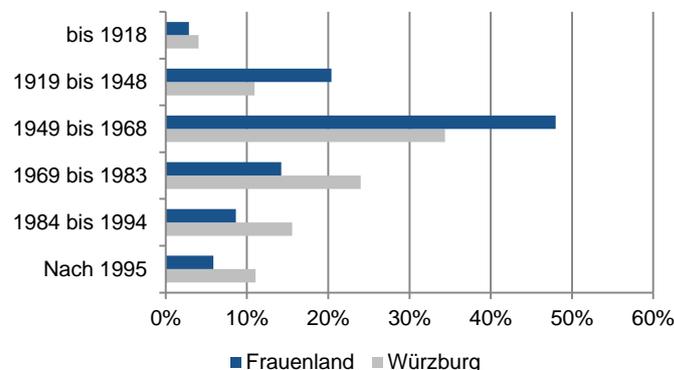
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Frauenland	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	20.315	139.725
Ausländer	9%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	8%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	2%	4%
Bedarfsgemeinschaften	3%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	44%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Frauenland	Würzburg
Anzahl Wohnungen	11.449	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	21%	22%
Eigentumsquote	22%	24%
Mietwohnungsquote	75%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	69,7	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	38,9	39,9

## Altersstruktur 2013



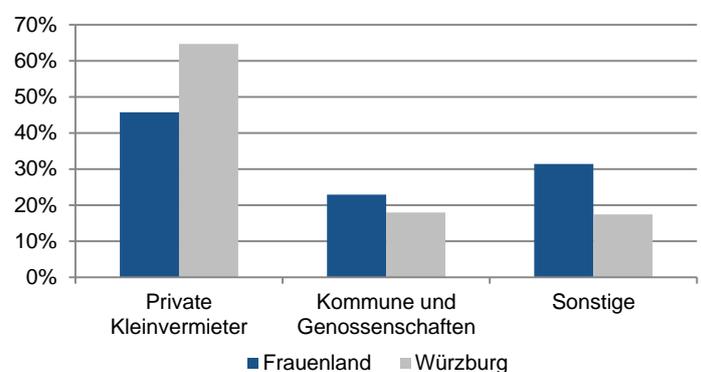
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



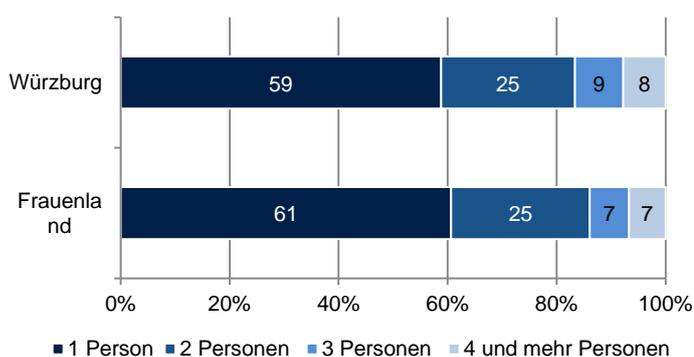
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Frauenland	Würzburg
Haushalte insgesamt	12.486	82.868
Einpersonenhaushalte	61%	59%
Mehrpersonenhaushalte	39%	41%
Familien	7%	9%
Alleinerziehende	2%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	21%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	11%	11%

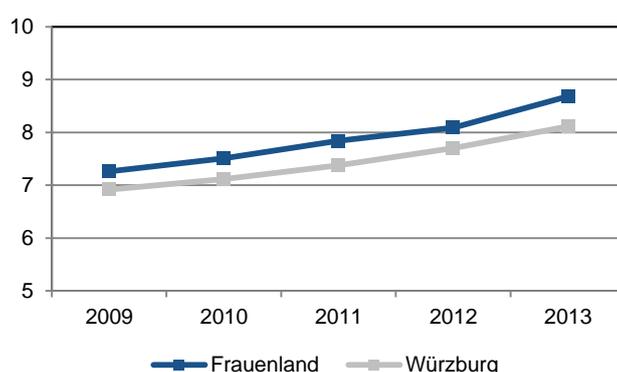
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013

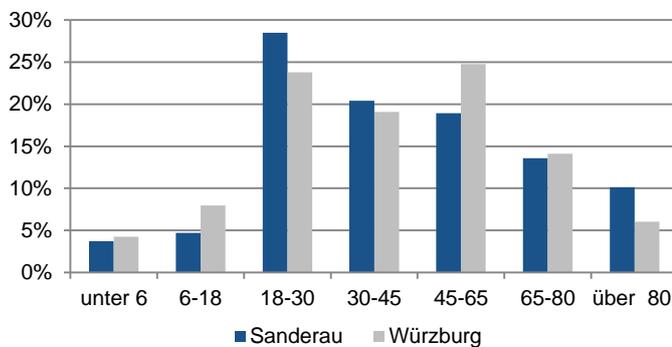


# Sanderau

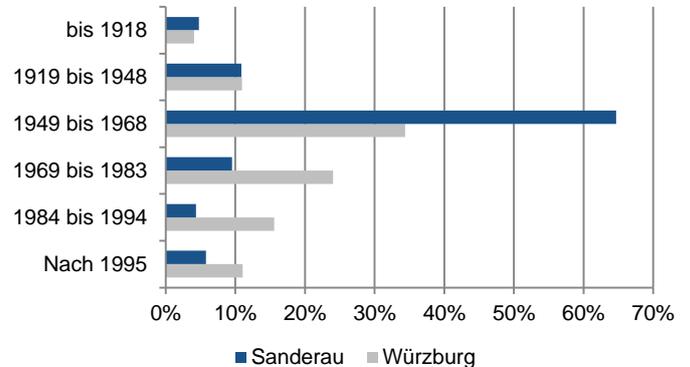
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Sanderau	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	15.399	139.725
Ausländer	6%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	10%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	3%	4%
Bedarfsgemeinschaften	2%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	52%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Sanderau	Würzburg
Anzahl Wohnungen	8.904	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	3%	22%
Eigentumsquote	12%	24%
Mietwohnungsquote	84%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	57,20	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	31,18	39,9

## Altersstruktur 2013



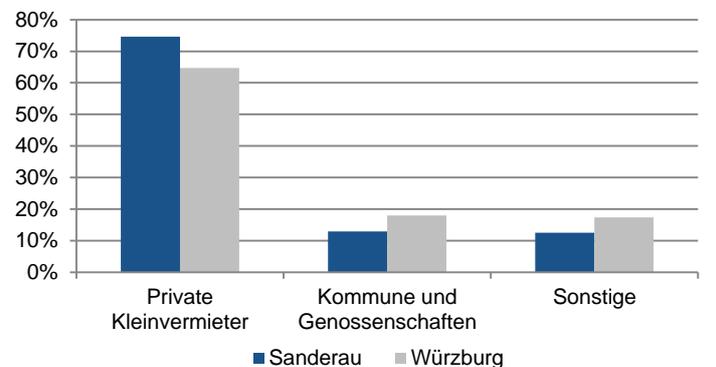
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



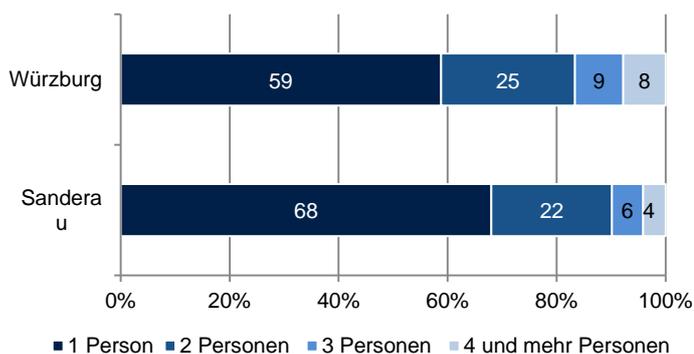
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Sanderau	Würzburg
Haushalte insgesamt	10.446	82.868
Einpersonenhaushalte	68%	59%
Mehrpersonenhaushalte	32%	41%
Familien	6%	9%
Alleinerziehende	2%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	19%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	15%	11%

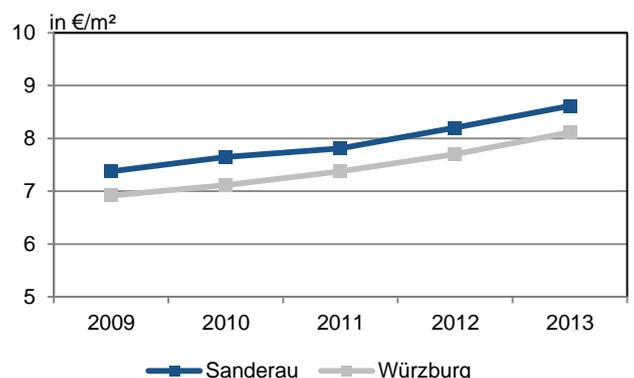
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013

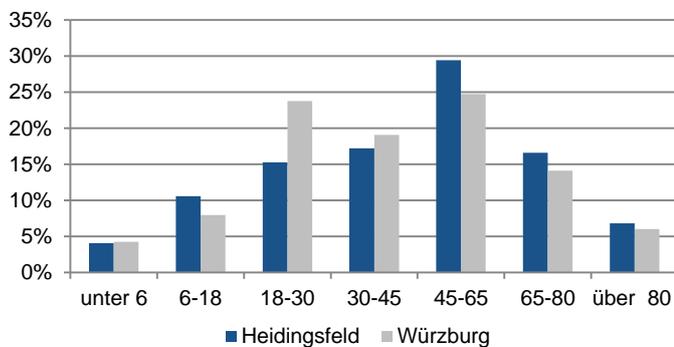


# Heidingsfeld

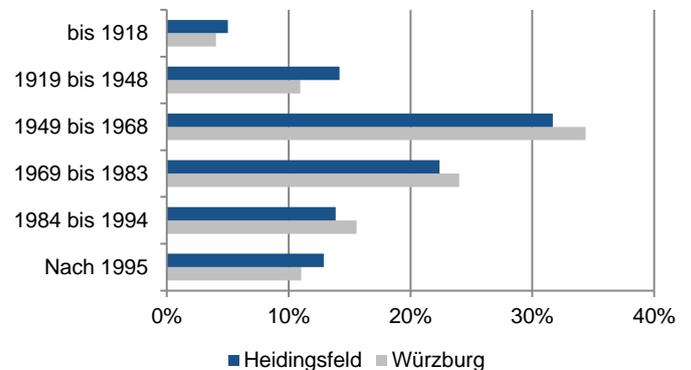
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Heidingsfeld	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	10.947	139.725
Ausländer	7%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	14%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	4%	4%
Bedarfsgemeinschaften	6%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	57%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Heidingsfeld	Würzburg
Anzahl Wohnungen	5.308	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	42%	22%
Eigentumsquote	38%	24%
Mietwohnungsquote	57%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	85,3	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	40,6	39,9

## Altersstruktur 2013



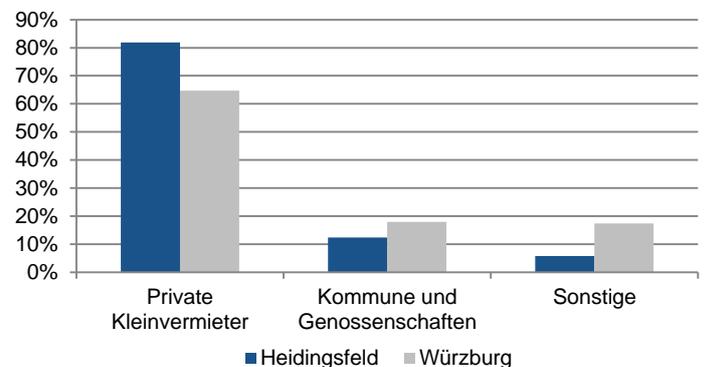
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



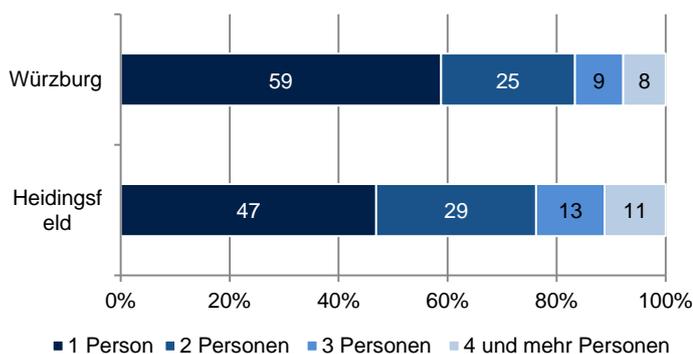
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Heidingsfeld	Würzburg
Haushalte insgesamt	5.702	82.868
Einpersonenhaushalte	47%	59%
Mehrpersonenhaushalte	53%	41%
Familien	12%	9%
Alleinerziehende	5%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	7%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	14%	11%

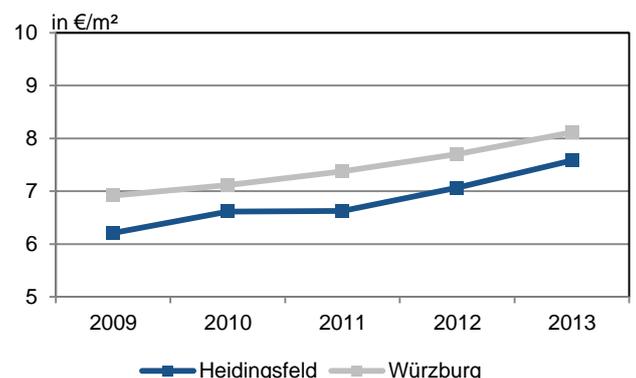
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013

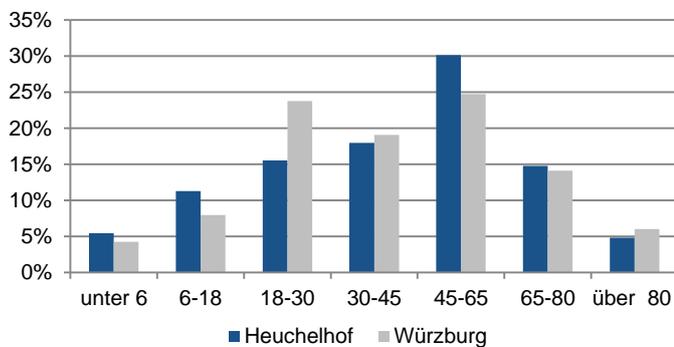


# Heuchelhof

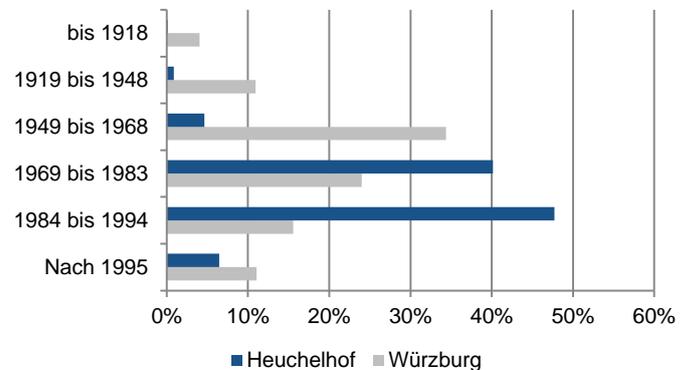
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Heuchelhof	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	10.296	139.725
Ausländer	11%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	48%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	6%	4%
Bedarfsgemeinschaften	11%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	57%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Heuchelhof	Würzburg
Anzahl Wohnungen	4.634	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	30%	22%
Eigentumsquote	31%	24%
Mietwohnungsquote	66%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	85,6	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	38,3	39,9

## Altersstruktur 2013



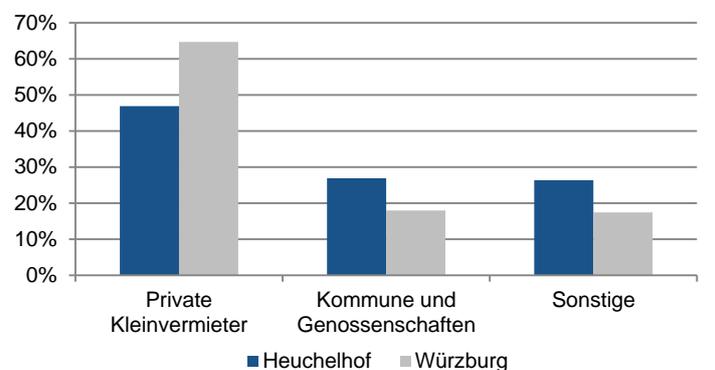
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



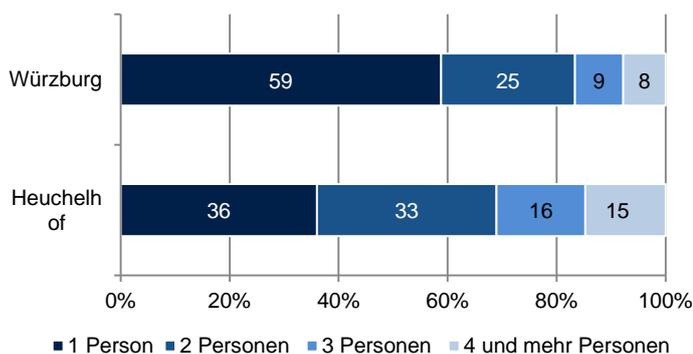
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Heuchelhof	Würzburg
Haushalte insgesamt	4.794	82.868
Einpersonenhaushalte	36%	59%
Mehrpersonenhaushalte	64%	41%
Familien	16%	9%
Alleinerziehende	6%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	5%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	12%	11%

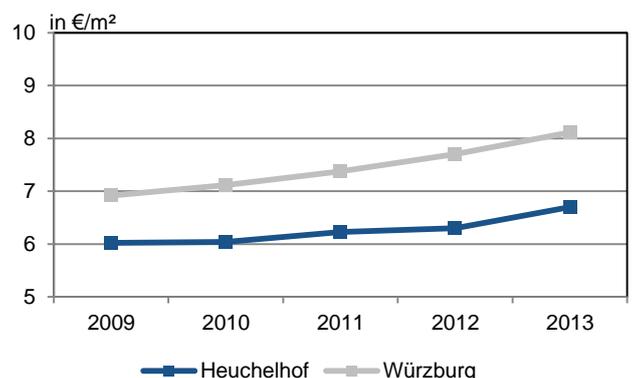
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013

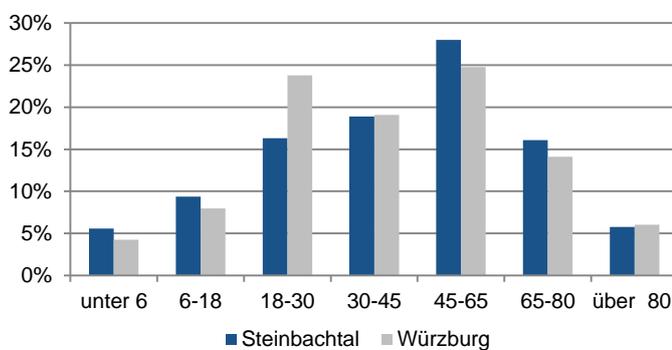


# Steinbachtal

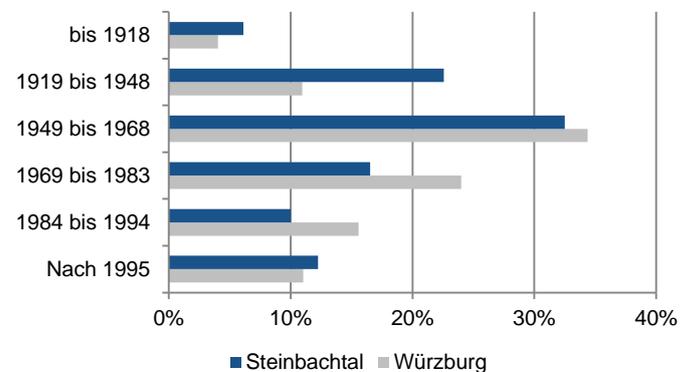
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Steinbachtal	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	5.129	139.725
Ausländer	5%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	9%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	2%	4%
Bedarfsgemeinschaften	2%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	43%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Steinbachtal	Würzburg
Anzahl Wohnungen	8.288	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	53%	22%
Eigentumsquote	43%	24%
Mietwohnungsquote	49%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	108,6	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	51,9	39,9

## Altersstruktur 2013



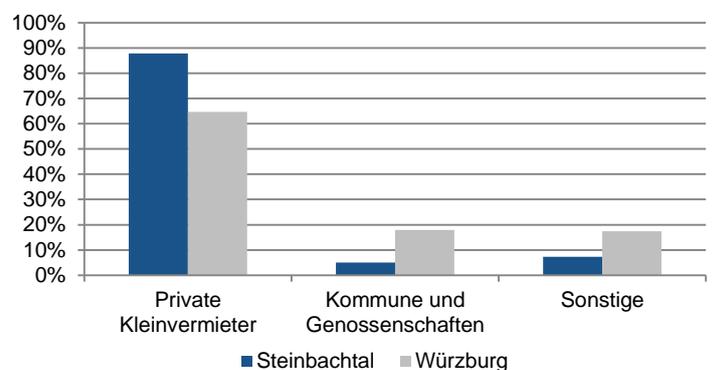
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



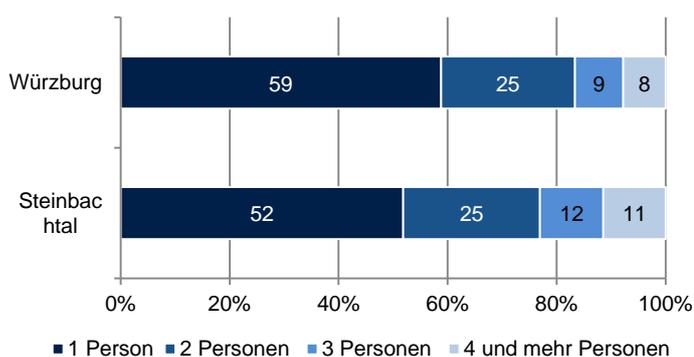
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Steinbachtal	Würzburg
Haushalte insgesamt	2.751	82.868
Einpersonenhaushalte	52%	59%
Mehrpersonenhaushalte	48%	41%
Familien	13%	9%
Alleinerziehende	3%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	11%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	10%	11%

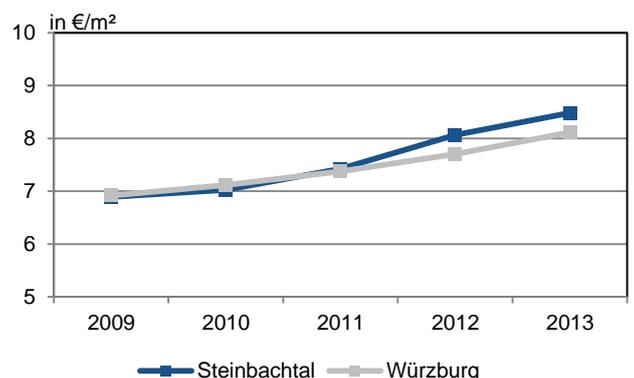
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013



# Versbach

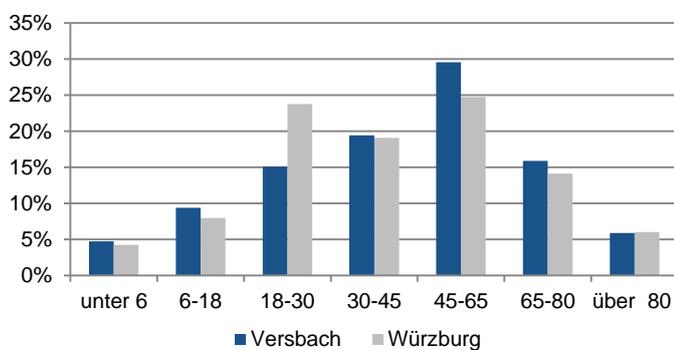
## Bevölkerungsstruktur 2013

Bevölkerungsstruktur	Versbach	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	7.144	139.725
Ausländer	4%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	12%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	3%	4%
Bedarfsgemeinschaften	3%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	60%	51%

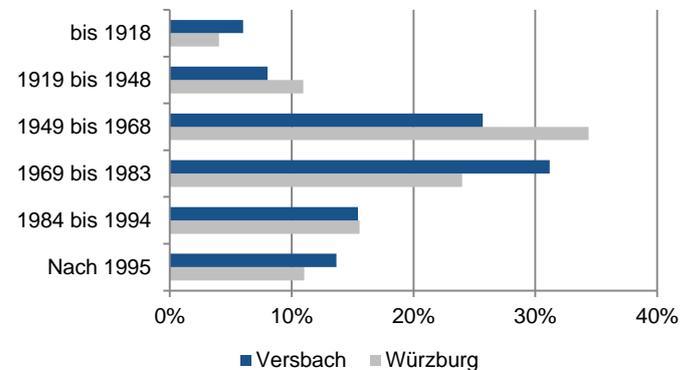
## Wohnungsbestandsstruktur

Wohnungsbestandsstruktur	Versbach	Würzburg
Anzahl Wohnungen	3.702	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	48%	22%
Eigentumsquote	44%	24%
Mietwohnungsquote	50%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	89,1	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	45,5	39,9

## Altersstruktur 2013



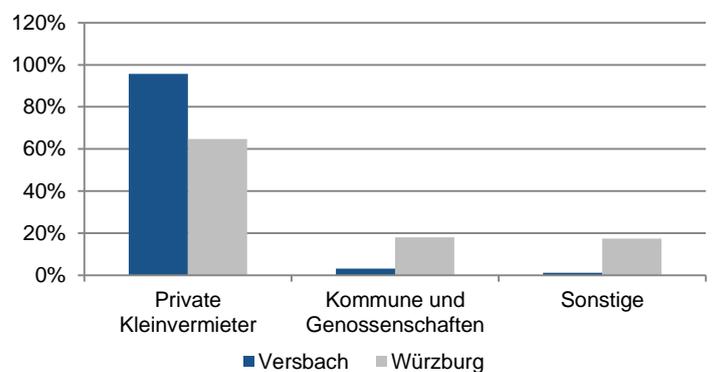
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



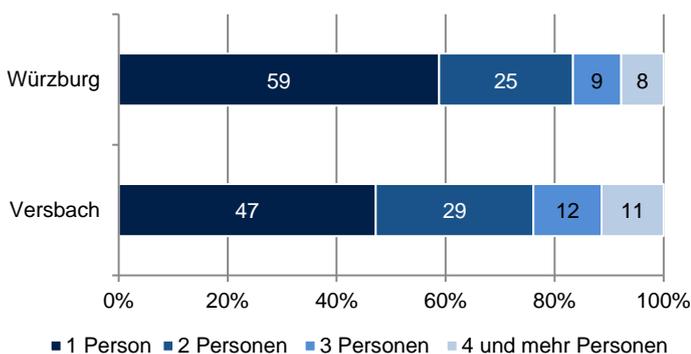
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Versbach	Würzburg
Haushalte insgesamt	3.726	82.868
Einpersonenhaushalte	47%	59%
Mehrpersonenhaushalte	53%	41%
Familien	13%	9%
Alleinerziehende	3%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	6%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	11%	11%

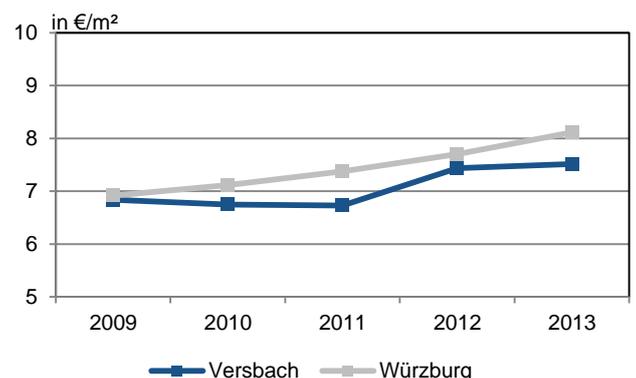
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013

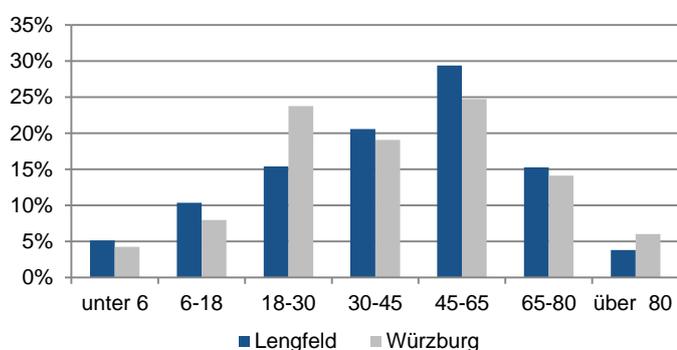


# Lengfeld

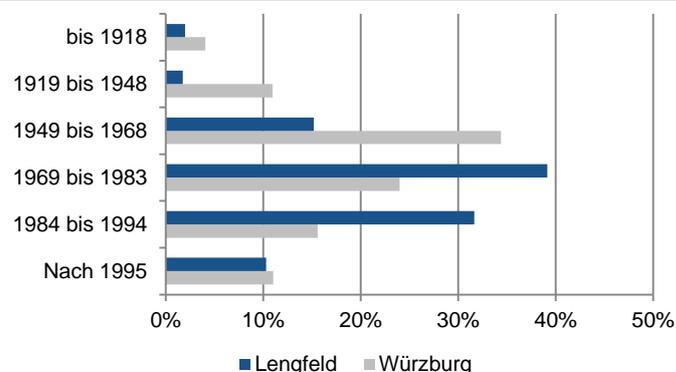
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Lengfeld	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	11.268	139.725
Ausländer	8%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	19%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	4%	4%
Bedarfsgemeinschaften	4%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	54%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Lengfeld	Würzburg
Anzahl Wohnungen	5.238	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	41%	22%
Eigentumsquote	44%	24%
Mietwohnungsquote	53%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	89,4	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	41,4	39,9

## Altersstruktur 2013

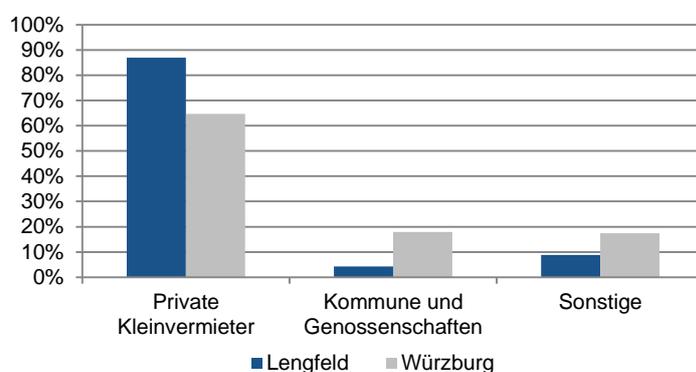


## Gebäudebestand nach Baualterklassen

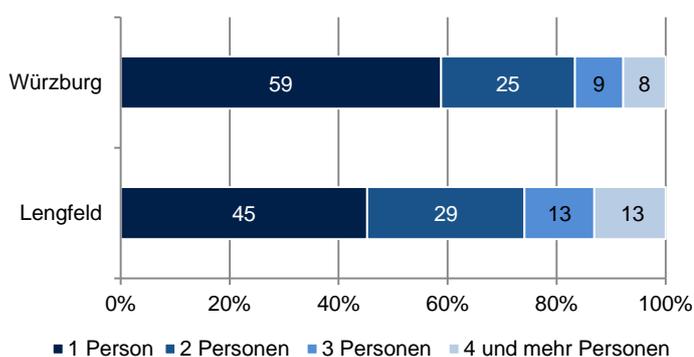


Haushaltsentwicklung		
Haushaltsstruktur	Lengfeld	Würzburg
Haushalte insgesamt	5.679	82.868
Einpersonenhaushalte	45%	59%
Mehrpersonenhaushalte	55%	41%
Familien	14%	9%
Alleinerziehende	3%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	7%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	9%	11%

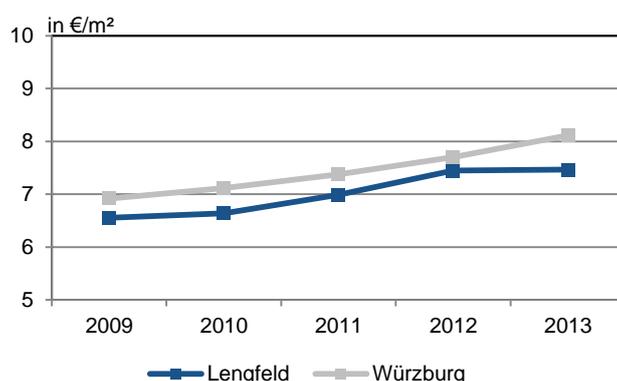
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013

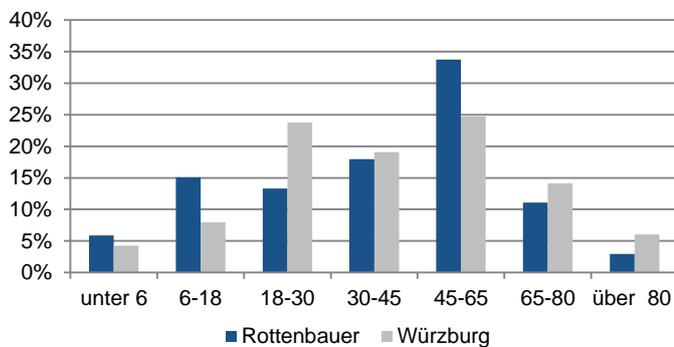


# Rottenbauer

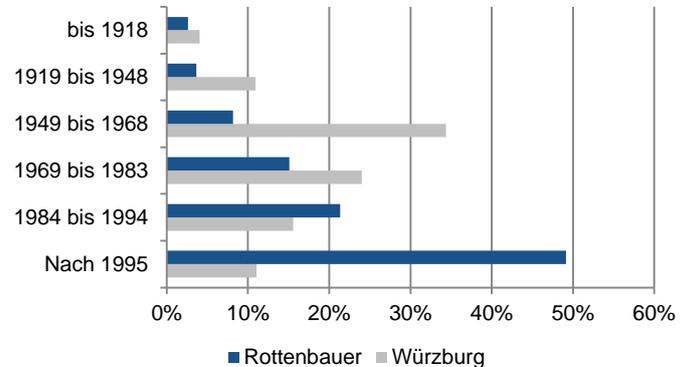
Bevölkerungsstruktur 2013		
Bevölkerungsstruktur	Rottenbauer	Würzburg
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	4.147	139.725
Ausländer	4%	9%
Personen mit Migrationshintergrund	24%	15%
Transferleistungsempfänger (SGB II/III)	2%	4%
Bedarfsgemeinschaften	1%	5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	59%	51%

Wohnungsbestandsstruktur		
Wohnungsbestandsstruktur	Rottenbauer	Würzburg
Anzahl Wohnungen	1.474	75.443
Anteil der WE in EFH/ZFH	84%	22%
Eigentumsquote	68%	24%
Mietwohnungsquote	29%	72%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	117,8	75,2
Wohnfläche je nach Einwohner (in m <sup>2</sup> )	41,4	39,9

## Altersstruktur 2013



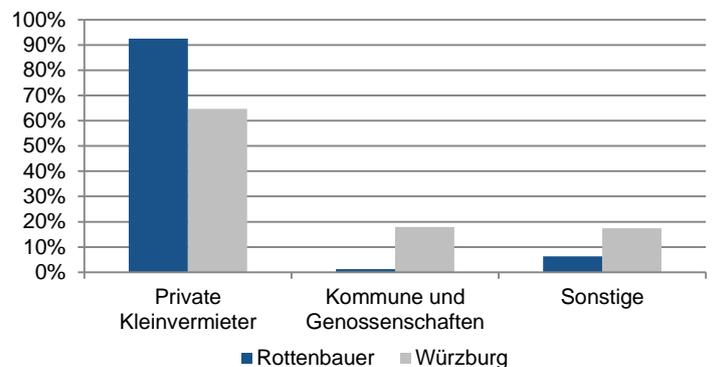
## Gebäudebestand nach Baualterklassen



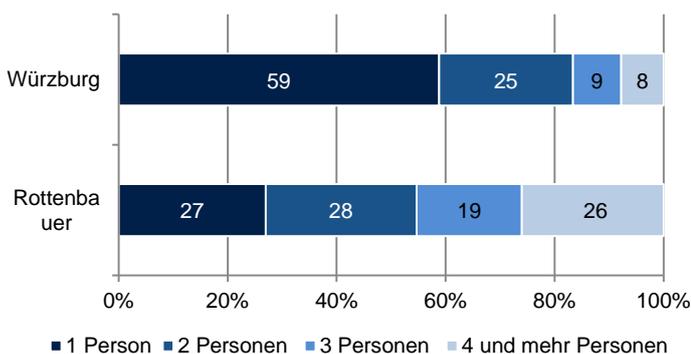
## Haushaltsentwicklung

Haushaltsstruktur	Rottenbauer	Würzburg
Haushalte insgesamt	1.643	82.868
Einpersonenhaushalte	27%	59%
Mehrpersonenhaushalte	73%	41%
Familien	26%	9%
Alleinerziehende	4%	3%
1-Personenhaushalte 18 bis 25 Jahre	4%	16%
1-Personenhaushalte ab 65 Jahren	7%	11%

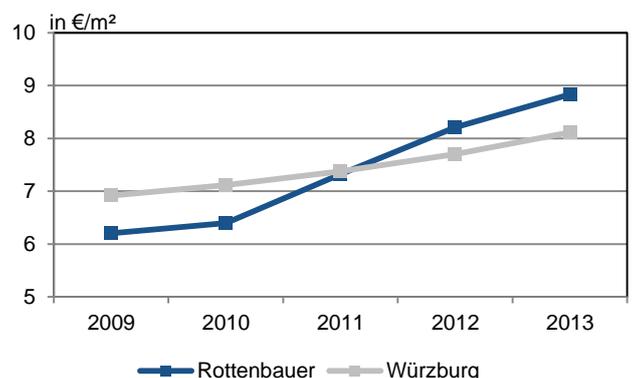
## Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestandes



## Haushaltsstruktur 2013



## Mietpreisentwicklung 2009 bis 2013



## **GEWOS**

**Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH**

Telefon +49(0)40 – 69712-0  
Fax +49(0)40 – 69712-220  
E-Mail [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Homepage [www.gewos.de](http://www.gewos.de)

