

## PROFILE DER ALLIANZEN UND ALLIANZFREIEN GEMEINDEN

In den Allianzprofilen werden die Ergebnisse vorangegangener Analysen, die in der Arbeitssitzung noch einmal in Kürze präsentiert werden, für die einzelnen Allianzen sowie allianzfreien Gemeinden in Text, Tabellen und Grafiken zusammengefasst. Die Entwicklung und das Niveau verschiedener demographischer und angebotsorientierter Indikatoren in einer Allianz kann mit der Entwicklung im Landkreis oder in den anderen Allianzen verglichen werden. Dabei werden sowohl die Entwicklungen in den Allianzen bewertet als auch die Entwicklungen miteinander in Bezug gesetzt. Die Allianzen sind geprägt von den jeweilig vorzufindenden Wohnungsmarkttypen, deren Einteilung sowie zusammenhängende Wohnungsmarktverflechtung ebenfalls in der Arbeitssitzung vorgestellt werden. Je nach Zusammensetzung der Wohnungsmarkttypen innerhalb einer Allianz wird sich auch die zukünftige Entwicklung entsprechend gestalten. Ziel der Profile ist es, strukturierte, anwendungsorientierte Übersichten zu erstellen, die die Spezifika der Struktur, Dynamik und Entwicklung der einzelnen Allianzen darlegen.

Die Profile sind jeweils wie folgt gegliedert:

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

# ALLIANZPROFIL: MAIN-WEIN-GARTEN

## STRUKTUR UND DYNAMIK

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

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

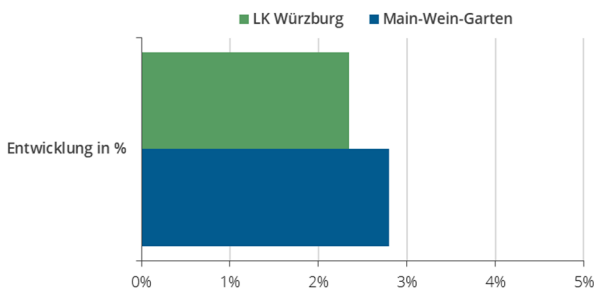


Indikator	Landkreis Würzburg	Entwicklung 2013-2019	Main-Wein-Garten	Entwicklung 2013-2019
Einwohnerzahl 2019 (Hauptwohnsitz)	162.302	→	15.180	→
Zuzugsquote	7%	→	7%	→
Anteil Ausländer 2019	7%	→	6%	→
Zahl der Haushalte 2019	72.887	→	6.937	→
Anteil der 1-/2-Personenhaushalte	65%	→	67%	→
Anteil der 3- und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

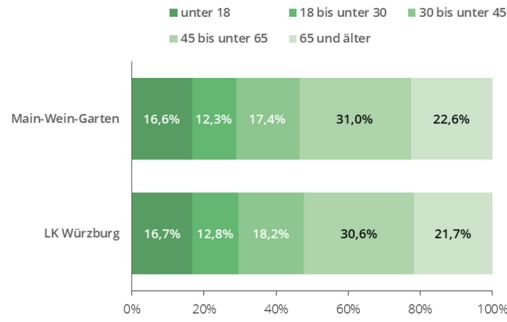
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> überdurchschnittlich	<span style="color: blue;">→</span> starker Anstieg	<span style="color: #ffcdd2;">→</span> schwacher Rückgang	<span style="color: orange;">→</span> stagnierend
<span style="background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> unterdurchschnittlich	<span style="color: blue;">→</span> mittlerer Anstieg	<span style="color: #ffcdd2;">→</span> mittlerer Rückgang	
	<span style="color: blue;">→</span> schwacher Anstieg	<span style="color: #ffcdd2;">→</span> starker Rückgang	

## Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## Altersstruktur 2019



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

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

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

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

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

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

