



Kommunale ALLIANZ MAIN-WEIN-GARTEN e.V.

Erlabrunn-Himmelstadt-Leinach-Margetshöchheim-Retzstadt-Thüngersheim-Zell-Zellingen

Sitzung des Lenkungsausschusses am
Freitag, den 10. Dezember 2021 um 10 Uhr
in Himmelstadt

Quelle: Alle Inhalte und Abbildungen – Timourou

Handlungskonzept Wohnen

- Projekt des **Landkreises Würzburg** in Zusammenarbeit mit dem Büro Timourou
- **Ziel:**
Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungspolitik der Kommunen des Landkreis Würzburg.
- **Arbeitsschritte**
 - Analyse des Wohnungsmarktes,
 - Ableitung von Wohnungsmarkttypen /- segmenten,
 - Prognose über zukünftige Wohnungsnachfrage
 - Erstellung von Allianzprofilen
- **Handlungsprogramm mit Zielen, Strategien und Maßnahmen**

Wohnungsmarktentwicklung – ILE Main-Wein-Garten

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

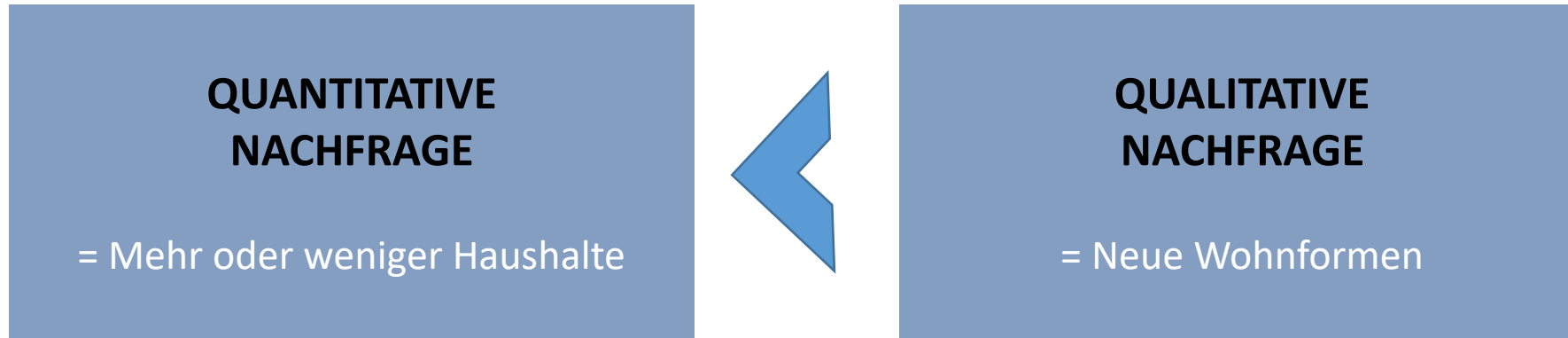
- **Entwicklung Einwohnerzahlen:**
Bay. Landesamt für Statistik prognostiziert stagnierende Einwohnerzahlen bis 2031.
- **Entwicklung Altersstruktur:**
Der Anteil an jungen Erwachsenen und an Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren wird sinken, während der Anteil an 65-Jährigen und älter steigen wird. (entspricht dem LK Durchschnitt)
- Anhaltender **Haushaltsverkleinerungsprozess** – 2019 – 2031 die Zahl der Haushalte wird um ca. +141 steigen

Wohnungsmarktentwicklung – ILE Main-Wein-Garten

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Trotz eines **Einfamilienhausanteils** von 74% (Stand 2019) hat die ILE den zweithöchsten Anteil an **1- und 2-Zimmer-Wohnungen** im LK Wü.
- Der **Median der Angebotsmieten** i.Hv. 8,93 €/qm ist am zweithöchsten im LK Wü. Der Median des LK Wü ist 9,50 €.
- Trotz des hohen Anteils an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sind **Mietwohnungen** trotz Nachfrage eher Mangelware in der ILE MWG.

Welche Wohnungen werden in Zukunft benötigt?



Es werden mehr neue Wohnungen/Wohnformen benötigt als aus Sicht der quantitativen Gründe

→ Ausweitung des Wohnungsangebots/Strategisches Zusatzangebot: Schaffung neuer Wohnformen

**STRATEGISCHES
ZUSATZANGEBOT**
= Mehr oder neue Nachfrager

Welche Wohnungen werden in Zukunft benötigt?

Leitziel Stadt und Landkreis Würzburg

nachfrageorientiert und nachhaltig



Für wen?
Zielgruppen

Senioren

Familien (EFH)

einkommensschwache
Haushalte



langfristig

sparsamer Umgang
mit Flächen

Welche Wohnungen?

HANDLUNGSFELDER

Wohnen in Ein- und
Zweifamilienhaussegment

Wohnen im
Geschosswohnungsbau

Seniorenrechtliches Wohnen

Handlungsfelder für den Landkreis Würzburg:

Wohnen in Ein- und Zweifamilienhaussegment

Ziele:

- Ausreichend Angebot für potenzielle Nachfrage schaffen (Für Eigenbedarf und Zuzügler)
- Ggf. mehr Zuzug generieren
- So wenig Flächeninanspruchnahme wie möglich (Flächenknappheit)

Handlungsansätze:

- **Eigenbedarf** (geringe Neuausweisung, Bauplätze im Ortskern)
- **Flächenausweisung** (Bauflächen abschnittsweise entwickeln, zeitliche Bauverpflichtung)
- **Innenentwicklung** v.a. Umnutzung historischer Bausubstanz (Sensibilisierung & Modellprojekte)
- **Kompaktes Bauen mit neuen Formen** (gemischte Strukturen, Akzeptanz schaffen)

Handlungsfelder für den Landkreis Würzburg:

Wohnen im Geschosswohnungsbau

Ziele:

- Fortzüge junger Erwachsener verringern
- Sicherung preiswerten Wohnraums
- Vielfältiges / qualitatives Wohnungsangebot schaffen
- Leere Bestandsimmobilien reaktivieren und umnutzen

Handlungsansätze:

- **Quantitative Nachfrage** (Sicherung preiswertes Wohnen für junge Erwachsene und Senioren)
- **Qualitative Nachfrage** (Neue Wohnformen schaffen, besondere Ausstattung für Senioren)
- **Angebotsstrategie** (Umwandlung hist. Bausubstanz in modernes Wohnen, Gemeinschaftl. und Private Freiräume)

Handlungsfelder für den Landkreis Würzburg:

Seniorengerechtes Wohnen

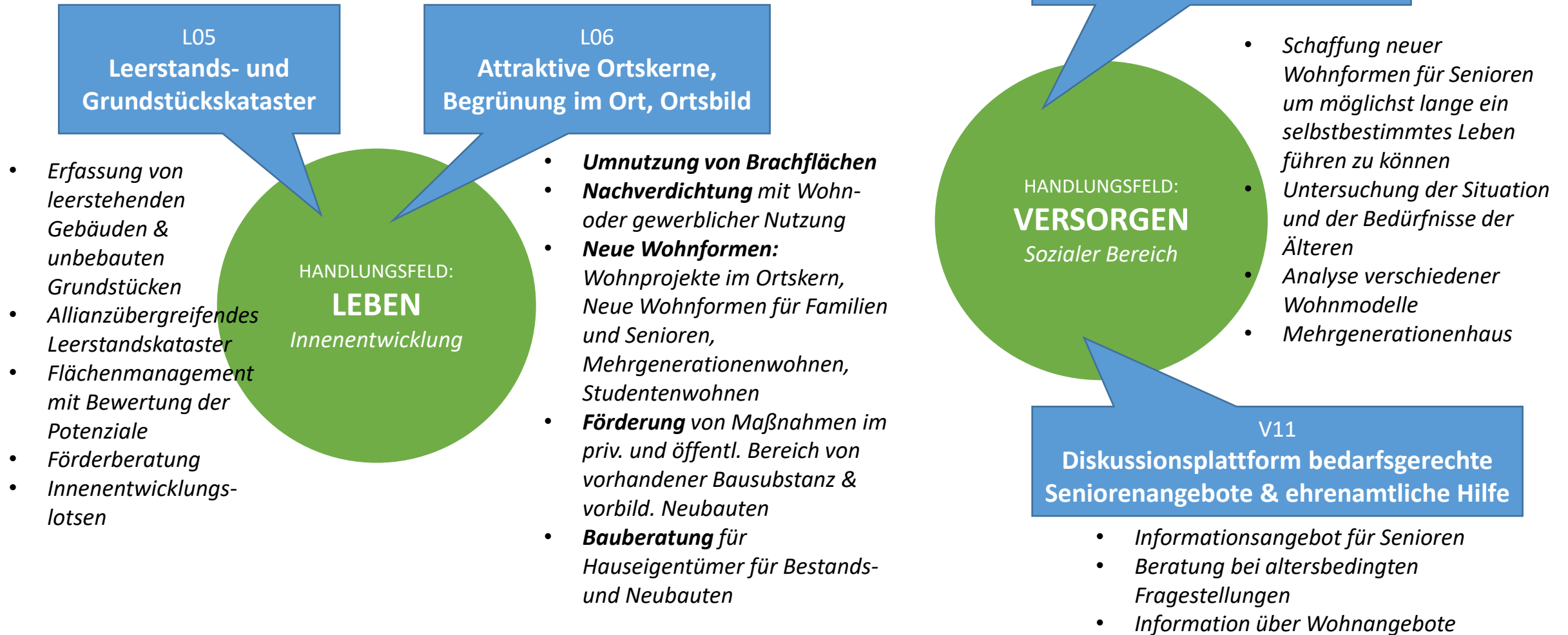
Ziele:

- Senioren ein langes, selbstbestimmtes Leben ermöglichen
- Vermeidung eines erzwungenen Wegzugs aus gewohntem Umfeld
- Vielfalt an Wohnformen für Senioren fördern
- Leere Bestandsimmobilien reaktivieren und umnutzen

Handlungsansätze:

- **Altersgerechte Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld** (funktionale Gestaltung, Beratung)
- **Klassische Seniorenimmobilie** (barrierefreier Neubau)
- **Preiswerte altersgerechte Mietwohnungen**
- **Quartiershaus** (inkl. Räume für ambulante Dienstl. U. Gemeinschaftsräume)
- **Mehrgenerationenwohnprojekt**
- **Auf Generationswechsel vorbereiten + frei werdende Immobilien in Planung mitdenken**

Rolle der ILE Main-Wein-Garten e.V.



Rolle des Landkreis Würzburg

- **Muster / Beratung für Steuerinstrumente**
z.B. städtebaulicher Vertrag, Konzeptvergabe
- **Öffentlichkeitsarbeit und Wissensvermittlung**
- **Plattform / Format für den Austausch der Kommunen**
z.B. Innenentwicklungsprojekte, kompaktes Wohnen
- **Wohn- und Pflegeberatung**
z.B. seniorengerechte Anpassung
- **Modellprojekte**
z.B. modernes Wohnen in „alter Hofstelle“
- **Austausch- und Vermittlungsfunktion mit der Stadt Würzburg (Genossenschaften)**
- **Gründung einer kreisweiten Wohnungsbaugesellschaft?**