

Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Aschaffenburg

Bericht | 2024



**STADT
ASCHAFFENBURG**

Auftraggeberin

Stadt Aschaffenburg

Referat 6 – Bau und Stadtentwicklung

Amt für Stadtplanung und Klimamanagement

SG 612

Dalbergstraße 15

63739 Aschaffenburg

Telefon: 06021 330-0

E-Mail: stadt-aschaffenburg@aschaffenburg.de

Homepage: www.aschaffenburg.de

Ansprechpartner:innen:

Daniel Altemeyer-Bartscher, Amtsleiter

Anja Elsässer, Stabsstelle Stadtentwicklung, stellv. Amtsleitung

Annika Georg, Mitarbeiterin



**Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung**

Gutachterin

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15

20095 Hamburg

Telefon: 040-3346-476-0

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de

Ansprechpartner:innen:

Stefan Lehnert, Geschäftsführer

Johanna Mohnke, Beraterin

Philipp Köhme, Berater

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	VI
1 Hintergrund, Anlass und Vorgehen	1
1.1 Hintergrund und Anlass	2
1.2 Vorgehen	4
2 Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt	7
2.1 Lage und Anbindung	8
2.2 Stadtstruktur und -gliederung.....	9
2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	20
2.4 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	27
2.5 Kernaussagen: Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarktes	40
3 Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage	42
3.1 Bevölkerungsentwicklung	43
3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	51
3.3 Altersstruktur.....	62
3.4 Wohnzufriedenheit, Umzug- und Wohnwünsche.....	69
3.5 Kernaussagen: Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage	78
4 Angebotsstruktur und Preise	80
4.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur.....	81
4.2 Nutzungsstruktur des Wohnungsbestandes.....	84
4.3 Leerstehender und zweckentfremdeter Wohnraum	87
4.4 Wohnungsgrößenstruktur und Wohnflächenkonsum.....	91
4.5 Neubautätigkeit	94
4.6 Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung.....	99

4.7	Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen	103
4.7.1	Mietpreise.....	104
4.7.2	Modellrechnung bezahlbares Mietwohnungssegment	107
4.7.3	Mietwohnraumförderung in Bayern und in Aschaffenburg	113
4.7.4	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Aschaffenburg	130
4.7.5	Kaufpreise.....	133
4.7.6	Wohneigentumsförderung in Bayern und in Aschaffenburg.....	140
4.8	Kernaussagen: Angebotsstruktur und Preise.....	144
5	Wohnungsmarktprognose.....	147
5.1	Bevölkerungsprognose.....	148
5.2	Haushaltsprognose.....	152
5.3	Neubaubedarfsprognose.....	155
5.4	Überlegungen zum Wohnbauflächenbedarf und zum Aktivierungsbedarf.....	157
5.5	Kernaussagen: Wohnungsmarktprognose.....	160
6	Handlungskonzept	162
6.1	Systematik des Handlungskonzeptes	163
6.2	Gemeinsame Sichtweise auf den Wohnungsmarkt – Aussagen, Themen, Bedarfe	165
6.3	Empfehlungen und Maßnahmen.....	170
	Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung.....	170
	Handlungsfeld: Quartiere und Wohnungsbestand.....	190
	Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen.....	201
	Handlungsfeld: Sonstige bzw. Querschnittsthemen	215

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Überblick des Erarbeitungsprozesses zum Wohnungsmarktkonzept.....	5
Abb. 2:	Lage und verkehrliche Anbindung.....	8
Abb. 3:	Flächennutzung der Stadt Aschaffenburg	10
Abb. 4:	Bebauungs- und Infrastruktur Teilraum Innenstadt und Stadtteil Obernauer Kolonie	11
Abb. 5:	Bebauungs- und Infrastruktur Teilraum Aschaffenburg Ost	12
Abb. 6:	Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Österreicher Kolonie.....	13
Abb. 7:	Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Damm	14
Abb. 8:	Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Strietwald.....	15
Abb. 9:	Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Schweinheim	16

Abb. 10: Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Nilkheim	17
Abb. 11: Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Leider	18
Abb. 12: Infrastrukturausstattung und Bebauungsstruktur Obernau	18
Abb. 13: Infrastrukturausstattung und Bebauungsstruktur Gailbach	19
Abb. 14: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2022	21
Abb. 15: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten	22
Abb. 16: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte.....	26
Abb. 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Aschaffenburg 2011 bis 2022	28
Abb. 18: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Aschaffenburg 2011 bis 2022	29
Abb. 19: Ein- und Auspendler:innen Aschaffenburg 2011 bis 2022.....	30
Abb. 20: Wohnungsmarktregion Aschaffenburg.....	32
Abb. 21: Pendlerverflechtungen Aschaffenburg (Saldo).....	33
Abb. 22: Arbeitslosigkeit Aschaffenburg 2011 bis 2022	34
Abb. 23: Kleinräumiger Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften 2022.....	36
Abb. 24: Kaufkraft pro Haushalt 2017 und 2022 im regionalen Vergleich	38
Abb. 25: Einkommensstruktur (Äquivalenzeinkommen).....	39
Abb. 26: Einwohnerentwicklung von Aschaffenburg 2011 bis 2022	43
Abb. 27: Kleinräumige Bevölkerungsverteilung 2022.....	45
Abb. 28: Kleinräumige Einwohnerdichte 2022 (Personen je Hektar)	46
Abb. 29: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2022	47
Abb. 30: Kleinräumiger Anteil von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft 2022.....	49
Abb. 31: Kleinräumiger Anteil von Personen mit Migrationshintergrund 2022	50
Abb. 32: Geburten und Sterbefälle 2011 bis 2022	51
Abb. 33: Außenwanderungen 2011 bis 2022	53
Abb. 34: Außenwanderungen nach Altersgruppen 2011 bis 2022	54
Abb. 35: Kleinräumige Außenwanderungen (Saldo) 2018 bis 2022	56
Abb. 36: Kleinräumige Binnenwanderungen (Saldo) 2018 bis 2022	58
Abb. 37: Altersstruktur an Neubaustandorten in Aschaffenburg 2022.....	60
Abb. 38: Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2022	63
Abb. 39: Kleinräumige Altersstruktur 2022	64
Abb. 40: Kleinräumige Altersstruktur 2022 – Anteil unter 18-Jähriger.....	65
Abb. 41: Kleinräumige Altersstruktur 2022 – Anteil ab 65-Jähriger	66
Abb. 42: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels 2022	67
Abb. 43: Zufriedenheit mit Stadt, Wohnumfeld und Wohnung/Haus	69
Abb. 44: Gründe für Unzufriedenheit.....	71
Abb. 45: Umzugswunsch.....	72
Abb. 46: Umzugsgründe	73
Abb. 47: Aktuelle und gewünschte Wohnfläche von Umzugswilligen.....	76
Abb. 48: Nutzbarkeit der aktuellen Wohnung im Alter.....	77

Abb. 49: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Aschaffenburg 2022	81
Abb. 50: Gebäude mit Wohnnutzung	82
Abb. 51: Bauliche Dichte	83
Abb. 52: Struktur des Wohnungsangebotes Aschaffenburg nach Segmenten	84
Abb. 53: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes	85
Abb. 54: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbestände der Stadtbau	86
Abb. 55: Adressen mit Wohnungsleerstand 2015	88
Abb. 56: Lage der erfassten Angebote im Segment „Kurzzeitmiete“	90
Abb. 57: Wohnungsgrößenstruktur in Quadratmeter	92
Abb. 58: Baufertigstellungen von Wohnungen in Aschaffenburg 2011 bis 2022	95
Abb. 59: Anteil der Eigentums- und Mietwohnungen an den Baufertigstellungen	96
Abb. 60: Kleinräumige Baufertigstellungen im Neubau 2011 bis 2022	97
Abb. 61: Kleinräumige Baufertigstellungen Neubau, Umbau 2011 bis 2022	98
Abb. 62: Beispiel Baulücken Schweinheim	99
Abb. 63: Beispiel geringfügig bebaute Grundstücke Obernau	100
Abb. 64: Beispiel Reserven im Flächennutzungsplan Strietwald und Damm	100
Abb. 65: Kleinräumige Übersicht von Wohnbauflächenpotenzialen	101
Abb. 66: Struktur von Angebots- und Neuvertragsmieten in Euro/m ² nettokalt 2022	105
Abb. 67: Verhältnis von Wohnungsgröße zu Haushaltsgröße	112
Abb. 68: Standortprüfung zur Anwendung des KommWFP	123
Abb. 69: Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand 2009 bis 2022	131
Abb. 70: Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand 2011 bis 2022	132
Abb. 71: Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau 2018 bis 2022	134
Abb. 72: Kleinräumige Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau 2018 bis 2022	135
Abb. 73: Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2018 bis 2022	136
Abb. 74: Kleinräumige Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neukauf 2018 bis 2022	137
Abb. 75: Kleinräumige Kaufpreise für ETW im Wiederverkauf 2018 bis 2022	138
Abb. 76: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Nutzung 2022	140
Abb. 77: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040	150
Abb. 78: Prognose der Altersstruktur 2022 bis 2040	152
Abb. 79: Prognose der Haushalte 2022 bis 2040	153
Abb. 80: Prognose der Haushaltsstruktur 2022 bis 2040	154
Abb. 81: Wohnungsmix: Typologische, segment-, zielgruppenbezogene Überlegungen	188
Abb. 82: Gruppen und Maßnahmen bei Zugangsschwierigkeiten	212

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011 bis 2022 im regionalen Vergleich	28
Tab. 2: Zahl der Arbeitslosen 2011 bis 2022 im regionalen Vergleich	35
Tab. 3: Kleinräumige soziostrukturelle Indikatoren	37
Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022 im regionalen Vergleich.....	44
Tab. 5: Durchschnittliche Wohndauer nach Stadtteil.....	48
Tab. 6: Wanderungen (Saldo) nach Quell- und Zielorten und Altersgruppen 2018 bis 2022...	55
Tab. 7: Kleinräumige Wanderungen (Saldo) nach Altersgruppen 2018 bis 2022	57
Tab. 8: Kleinräumige Binnenwanderungen (Saldo) nach Altersgruppen 2018 bis 2022.....	59
Tab. 9: Neubaubezieher:innen (Saldo) nach Quellort und Altersgruppen 2011 bis 2022.....	61
Tab. 10: Aktuelle und gewünschte Wohnfläche von Umzugswilligen	75
Tab. 11: Kleinräumige Wohnungsgrößen.....	93
Tab. 12: Wohnflächenkonsum	94
Tab. 13: Innenentwicklungspotenziale und FNP-Reserven nach Stadtteilen und Teilräumen	102
Tab. 14: Mietniveau in Euro/m ² nettokalt nach Stadtteilen.....	106
Tab. 15: Wohnkostenbelastung.....	107
Tab. 16: Einkommensstufen und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung (bis 2023)	108
Tab. 17: Bilanzierung Angebot und Nachfrage für untere und mittlere Einkommen.....	111
Tab. 18: Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung.....	113
Tab. 19: Angemessene Wohnfläche nach Haushaltsgröße in der EOF.....	115
Tab. 20: Einkommensstufen in der EOF.....	117
Tab. 21: Einkommensverteilung Einkommensstufen der Wohnraumförderung (bis 2023)	118
Tab. 22: Einkommensverteilung Einkommensstufen der Wohnraumförderung (ab 2023)	119
Tab. 23: Abgrenzung der städtischen Förderung (Stufe IV)	124
Tab. 24: Kleinräumige Kaufpreise für unbebaute Grundstücke 2018 bis 2022	139
Tab. 25: Neubaubedarf 2022 bis 2040.....	157
Tab. 26: Flächenrelevanter Neubaubedarf und Bedarfsdeckungspotenzial 2022 bis 2040.....	158
Tab. 27: Beispielhafte Kalkulation des Ankaufpreises.....	181



1 Hintergrund, Anlass und Vorgehen



1.1 Hintergrund und Anlass

»» Attraktives Oberzentrum in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main

Aschaffenburg mit ihren knapp 74.000 Einwohner:innen ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Unterfranken im Norden des Freistaats Bayern. Das Oberzentrum ist Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main und Mittelpunkt der Region Bayerischer Untermain.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an Autobahn, Bahn und Flugverkehr sowie der räumlichen Nähe zum Verdichtungsraum um Frankfurt ist Aschaffenburg ein dynamischer und vitaler Wirtschaftsstandort. Darüber hinaus hat sich die Stadt als Hochschulstandort etabliert.

»» Hoher Entwicklungsdruck – Angespannte Wohnungsmarktsituation

Zusammen mit der Attraktivität der Stadt und der naturräumlichen Lage ist Aschaffenburg ein in vielerlei Hinsicht hochattraktiver Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen, der seit Jahrzehnten von einem Nachfragewachstum gekennzeichnet ist.

Der hohen und differenzierten Nachfrage hat die Stadt Aschaffenburg eine hohe Neubautätigkeit entgegengesetzt. Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie einer Wohnbedarfsanalyse und Wohnbauflächenprognose avisierten Neubauziele bis 2030 sind erreicht. Im Zuge der wirtschaftlichen Prosperität und der Lage in einem vernetzten, wachstumsstarken Ballungsraum verzeichnet Aschaffenburg weiterhin einen hohen Siedlungs- und Entwicklungsdruck, v. a. in Bezug auf Wohnraum.

Die Mieten und Kaufpreise haben sich trotz hoher Neubautätigkeit dynamisch entwickelt. Vor allem für Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment ist die Situation enger geworden. Eine zentrale Herausforderung für die Zukunft liegt in der zielgerichteten Aktivierung von geeigneten Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau.

»» Wohnungsmarktkonzept als Steuerungsinstrument für die kommenden Jahre

Um ein strategisches Instrument für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes für die nächsten zehn Jahre zu erhalten, hat die Stadt Aschaffenburg durch ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH ein Wohnungsmarktkonzept erarbeiten lassen.

Dieses soll die quantitativen und qualitativen Bedarfe bis 2035 aufzeigen und konkrete Maßnahmen benennen. Aus Wohnungsmarktperspektive ist die zentrale Herausforderung auch zukünftig eine qualitativ und quantitativ adäquate Wohnraumversorgung, sowohl gesamtstädtische als auch teilräumlich, sicherzustellen. Neben dem heutigen Bestand liegt ein Schwerpunkt auf der bedarfsgerechten Aktivierung und Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau.

Segment- und zielgruppenbezogen liegt ein besonderes Augenmerk auf bezahlbarem Mietwohnraum, für den mit einer weiterhin hohen bis steigenden Nachfrage gerechnet wird. Angesichts steigender Baukosten stellt sich die Frage, wie auch zukünftig ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Infolge des demografischen Wandels und im Zusammenspiel mit der Zunahme der Zahl von Senior:innen mit niedrigen Renten, wird der Bedarf an (bezahlbaren) seniorengerechten und generationenübergreifenden Angeboten zunehmen. Zusätzlich ergeben sich veränderte Bedarfe in Bezug auf das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge.

»» Zentrale Fragestellungen

Das vorliegende Wohnungsmarktkonzept dient als Basis für die Positionierung der lokalen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Dafür bedarf es zunächst einer kleinräumigen, qualitativen und quantitativen Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation (Rahmenbedingungen, Angebots-, Nachfrage- und Sozialstrukturen) sowie einer Abschätzung künftiger Wohnraum- und Flächenbedarfe.

Im Ergebnis dient das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Aschaffenburg als strategische wohnungspolitische Handlungsgrundlage für die kommenden Jahre.

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes stehen folgende Fragestellungen im Fokus:

- Welche übergeordneten Trends und Prozesse sind auf den Wohnungsmärkten zu beobachten und welche Auswirkungen haben diese auf den Aschaffener Wohnungsmarkt?
- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt im Umland von Aschaffenburg und welche Funktion nimmt die Stadt im regionalen Kontext ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation in Aschaffenburg teilräumlich und segmentspezifisch dar?
- Welche Abhängigkeiten und Wechselbeziehungen gibt es bezüglich der Wohnraumnachfrage zwischen den Umlandkommunen und den städtischen Teilräumen?
- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig Angebote in Aschaffenburg nach, an wen richtet sich das Neubauangebot?
- Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden nachgefragt?
- Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren in den einzelnen Preissegmenten (unteres, mittleres, oberes Preissegment) in Aschaffenburg entwickelt?
- Wie groß ist das preisgünstige Marktsegment bzw. wie viele Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum in Aschaffenburg nach?
- Welche Funktion kann der Wohnungsbestand (z. B. in Einfamilienhausgebieten) zur Bedarfsdeckung einnehmen?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt 2035 und 2040 aus?
- Welche Typen von Wohnungen werden in Zukunft benötigt?
- Wie hoch sind die Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge? Mit welchem Wohnraumbedarf ist künftig in Aschaffenburg zu rechnen?
- Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. großen und eher kleinen Wohnungen?
- Wo stehen Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung? Welche Baulandentwicklung ist sinnvoll, um dem Bedarf Rechnung zu tragen?

□ Hintergrund, Anlass und Vorgehen

- Mit welchen Instrumenten kann die Stadt steuernd auf den Wohnungsmarkt Einfluss nehmen?
- Wie können der soziale Wohnungsbau gestärkt und die Angebote für Schwellenhaushalte ausgebaut werden?

1.2 Vorgehen

Der Erarbeitungsprozess zum Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Aschaffenburg ist grob in acht Bausteine gegliedert:

»» 1. Wohnungsnachfrage in Aschaffenburg

Im ersten Arbeitsschritt wurden übergeordnete Trends und Prozesse, die räumliche Lage, die Anbindung und Verflechtungen dargestellt. Weiterhin wurden die Stadt- und Siedlungsstruktur sowie infrastrukturelle Gegebenheiten betrachtet.

Einen zentralen Baustein bildeten Sekundärdatenanalysen zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie zu den Nachfragestrukturen auf dem Aschaffener Wohnungsmarkt und im Stadt-Umland-Raum. Melderegistergestützte Vertiefungsanalysen sowie Gespräche mit Wohnungsmarktakeuren waren ebenfalls Bestandteil des Analysespektrums.

Darüber hinaus wurde eine repräsentative Haushaltsbefragung von 5.000 Aschaffener Haushalten durchgeführt, die zusätzliche lage- und zielgruppenspezifischen Themen beleuchtete bzw. vertiefte. An der schriftlichen Befragung nahmen 1.159 Haushalte teil, was einer guten Rücklaufquote von etwa 23,2 % entspricht.

»» 2. Wohnungsbestand in Aschaffenburg

Daran anschließend wurde der Nachfrage das lokale Wohnungsangebot gegenübergestellt. Dies erfolgte anhand von Sekundärdaten der Stadt und des Statistischen Landesamtes für die Stadt Aschaffenburg. Eine Auswertung von Miet- und Kaufpreisinseraten sowie eine Datenabfrage bei der lokalen Wohnungswirtschaft ergänzten die Analysen.

»» 3. Sozialer (geförderter) und preisgünstiger Wohnungsbau

Innerhalb des dritten Moduls erfolgte eine segment- und zielgruppenspezifische Vertiefung zum bezahlbaren Wohnen. Dabei wurden zunächst das geförderte Wohnungsangebot, Fördermöglichkeiten und die Bestände sozialorientierter Vermieter betrachtet.

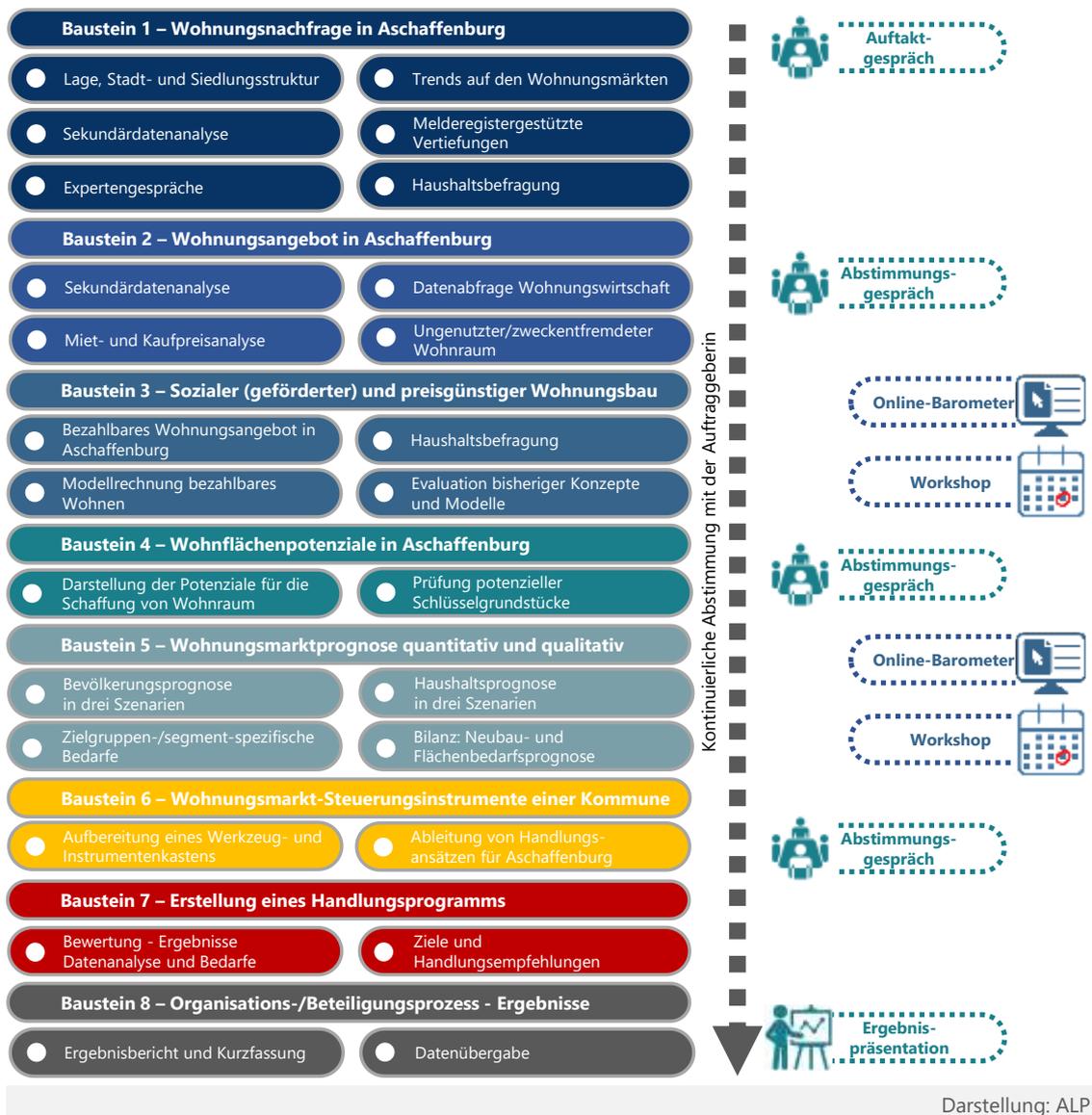
Eine spezifische Auswertung aus der Haushaltsbefragung und eine Vertiefungsanalyse zu Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen sowie sogenannten Schwellenhaushalten lieferten zielgruppenspezifische Hinweise zur Nachfrage und zu angebotsseitigen Defiziten.

Bestandteil ist zudem eine Überprüfung des städtischen Wohnraumförderprogramms für Schwellenhaushalte.

»» 4. Wohnbauflächenpotenziale in Aschaffenburg

Innerhalb des vierten Bausteins werden die vorhandenen und absehbaren Flächenpotenziale für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum dargestellt. Die Basis bildeten das städtische Innenentwicklungskataster sowie der Flächennutzungsplan. Für städtische Grundstücke wird weiterhin geprüft, ob sich diese für das Kommunale Wohnraumförderprogramm (KommWFP) eignen bzw. als Impulsgeber für die Quartiersentwicklung dienen können.

Abb. 1: Überblick des Erarbeitungsprozesses zum Wohnungsmarktkonzept



»» 5. Wohnungsmarktprognose qualitativ und quantitativ

Darauf aufbauend erfolgte die Erstellung einer Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2035 bzw. 2040, die in unterschiedlichen Szenarien erarbeitet wurde. Auf dieser Basis konnten valide künftige Handlungs- und Neubaubedarfe sowohl zielgruppen- als auch segmentbezogen abgeleitet werden.

»» 6. Wohnungsmarktsteuerungsinstrumente einer Kommune

Zunächst losgelöst von der lokalen Bedarfslage wurden die potenziell zur Verfügung stehenden Instrumente zur Steuerung des Wohnungsmarktes steckbriefartig aufbereitet und die Möglichkeiten und Grenzen städtischer Einflussnahme auf die Wohnungsmarktentwicklung skizziert.

»» 7. Erstellung eines Handlungsprogramms

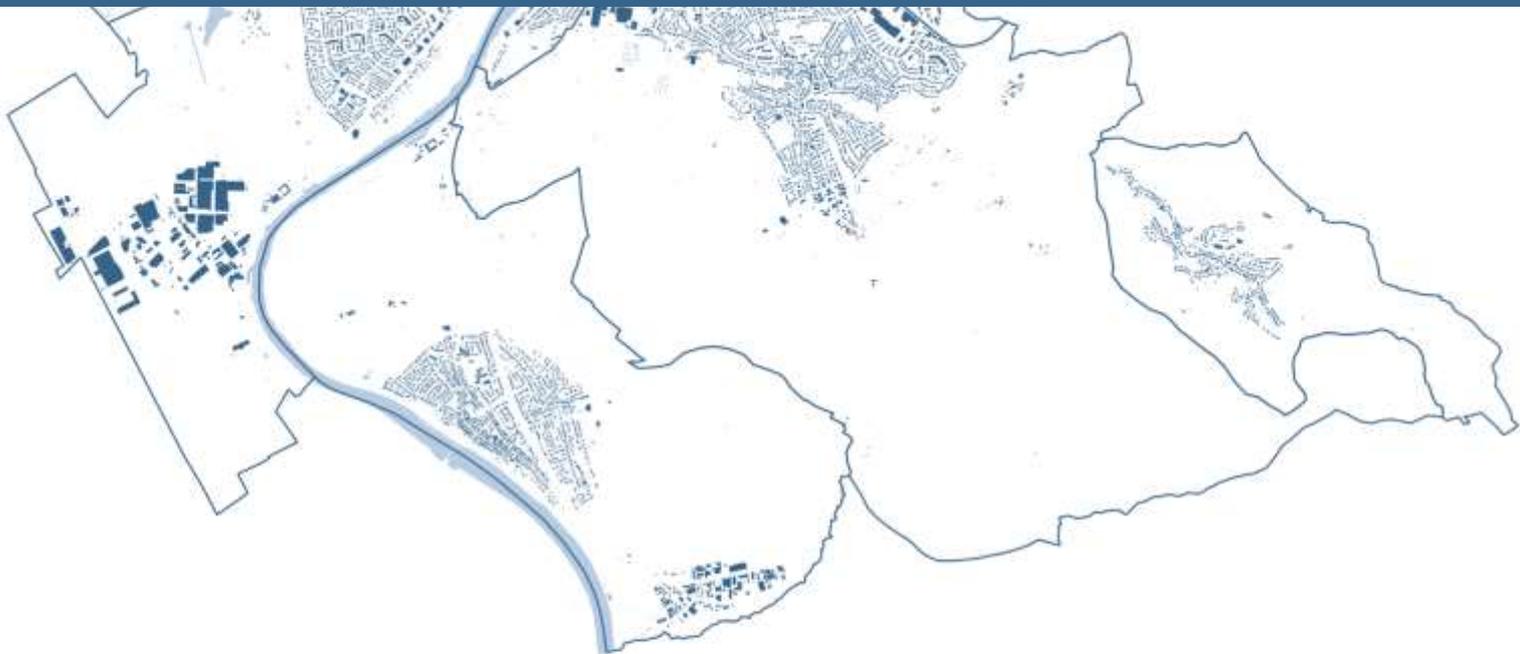
Abschließend erfolgte eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Aschaffenburg sowie der sich aus der Prognose ergebenden künftigen Bedarfe. Als Ergebnis wurden die zentralen wohnungswirtschaftlichen und -politischen Handlungsbedarfe dargestellt. Aufbauend auf Bedarfen wurden Leitziele formuliert und mit konkreten Maßnahmen und Instrumenten unterlegt. Ein Schwerpunkt lag auf einem Umsetzungsvorschlag für eine Baulandstrategie aufbauend auf dem städtischen Grundsatzbeschluss.

»» 8. Beteiligungsprozess und Ergebnisse

Prozessbegleitend erfolgte eine enge Abstimmung mit der Verwaltung. Zudem fand eine umfassende Beteiligung der Politik und der Wohnungsmarktakteure der Stadt im Rahmen zweier Online-Befragungen („Wohnungspolitisches Stimmungsbild“) und von zwei Sitzungen eines Arbeitskreis Wohnen statt. Der Zwischenstand sowie die Ergebnisse des Prozesses zum Wohnungsmarktkonzept wurden in den politischen Gremien vorgestellt. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Bericht dokumentiert.



2 Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt



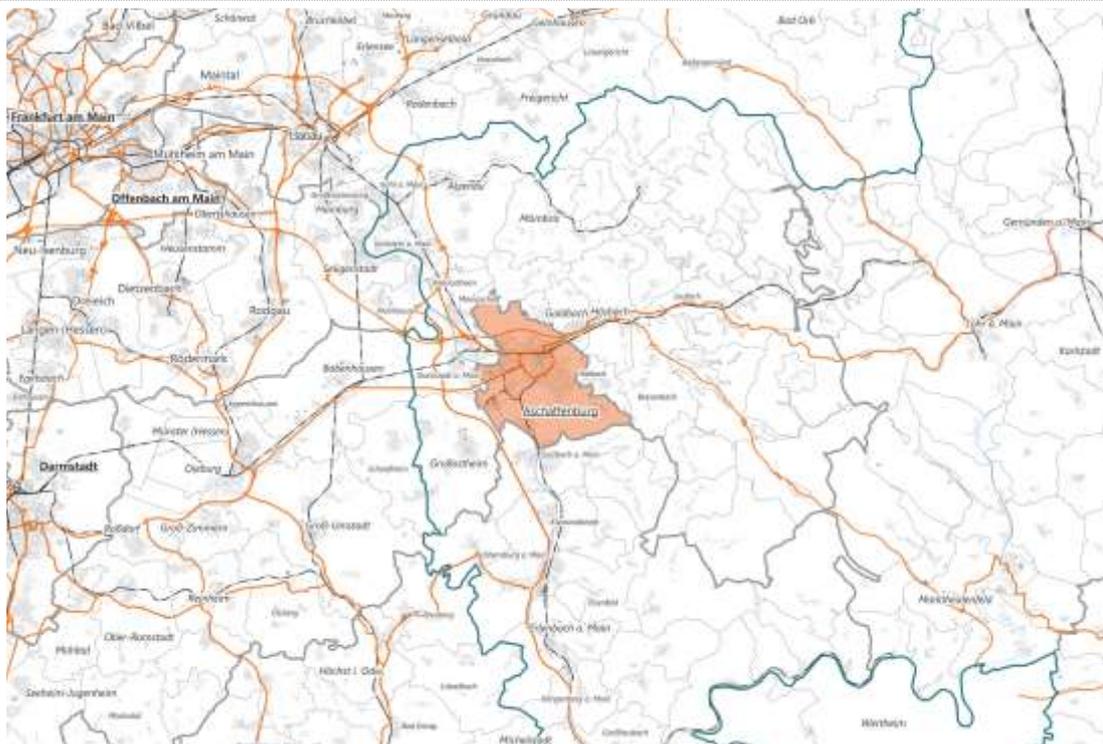
2.1 Lage und Anbindung

»» Lage in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main

Die Stadt Aschaffenburg liegt im Nordwesten des Freistaats Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken. Sie ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit knapp 74.000 Einwohner:innen (Stand 31.12.2022) ist Aschaffenburg die zwölftgrößte Stadt Bayerns und nach Würzburg die zweigrößte Stadt Unterfrankens.

Im landes- und regionalplanerischen System nimmt die Stadt die Funktion eines Oberzentrums ein und übernimmt damit Aufgaben zur Deckung spezifischer Bedarfe für einen weiteren Umlandbereich. Dazu gehören u. a. die Versorgung mit Hochschulen, Fachkliniken und spezifischen Einkaufsmöglichkeiten.

Abb. 2: Lage und verkehrliche Anbindung



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz

Aschaffenburg ist verkehrsgünstig gelegen. Die Bundesautobahn A 3, die das Stadtgebiet quert, führt von der niederländischen Grenze in Nordrhein-Westfalen u. a. über Köln und Frankfurt am Main weiter über Würzburg, Nürnberg und Regensburg bis zur österreichischen Grenze. Sie gehört zu den wichtigsten europäischen Verkehrswegen. Ca. 20 km westlich von Aschaffenburg trifft die A 45 (Dortmund - Aschaffenburg) auf die A 3. Ebenfalls durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen B 26 (Riedstadt - Hallstadt) und die B 8 (Emmerich - Passau). Die B 469 (Mainhausen - Amorbach) führt an der westlichen Stadtgrenze vorbei. Der Flughafen Frankfurt kann in ca. 30 Minuten erreicht werden.

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

Diese regionalen und überregionalen Verkehrswege befinden sich überwiegend im nördlichen und westlichen Teil des Stadtgebietes. Diesbezüglich ist die verkehrliche Anbindung des – dünner besiedelten – südöstlichen Teils weniger stark ausgeprägt.

» Hauptbahnhof Aschaffenburg mit Fernverkehrsanschluss

Aschaffenburg verfügt außerdem über mehrere Bahnhaltepunkte für den schienengebundenen Verkehr; neben dem Hauptbahnhof (Regional- und Fernverkehr) und dem Hafenbahnhof (nur Güterverkehr) bestehen außerdem die Haltepunkte Hochschule, Aschaffenburg-Süd und Obernau (nur regionale Verbindungen).

Der Aschaffener Hauptbahnhof liegt an der wichtigen Schienenverkehrsachse Ruhrgebiet – Frankfurt (Main) – Nürnberg – München/Wien: Frankfurt am Main kann mit der Bahn in ca. 30 Minuten, München in ca. drei Stunden erreicht werden.

» Innerstädtisches und regionales ÖPNV-Angebot

Innerhalb des Stadtgebietes wird der ÖPNV mit einem Busnetz mit insgesamt 15 Linien gewährleistet. Die Stadtbusse sind in die Verkehrsgemeinschaft Bayerischen Untermain (VAB) eingebunden. Der wichtigste innerstädtische Verkehrsknotenpunkt ist der Regionale Omnibusbahnhof (ROB) an der Ludwigstraße.

Laut Regionalplan kommt dem Ausbau des ÖPNV eine besondere Bedeutung zu. Im regionalen Kontext soll dieser auf das Oberzentrum als Arbeitsplatzschwerpunkt ausgerichtet und eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr sein.

2.2 Stadtstruktur und -gliederung

» Zehn Stadtteile

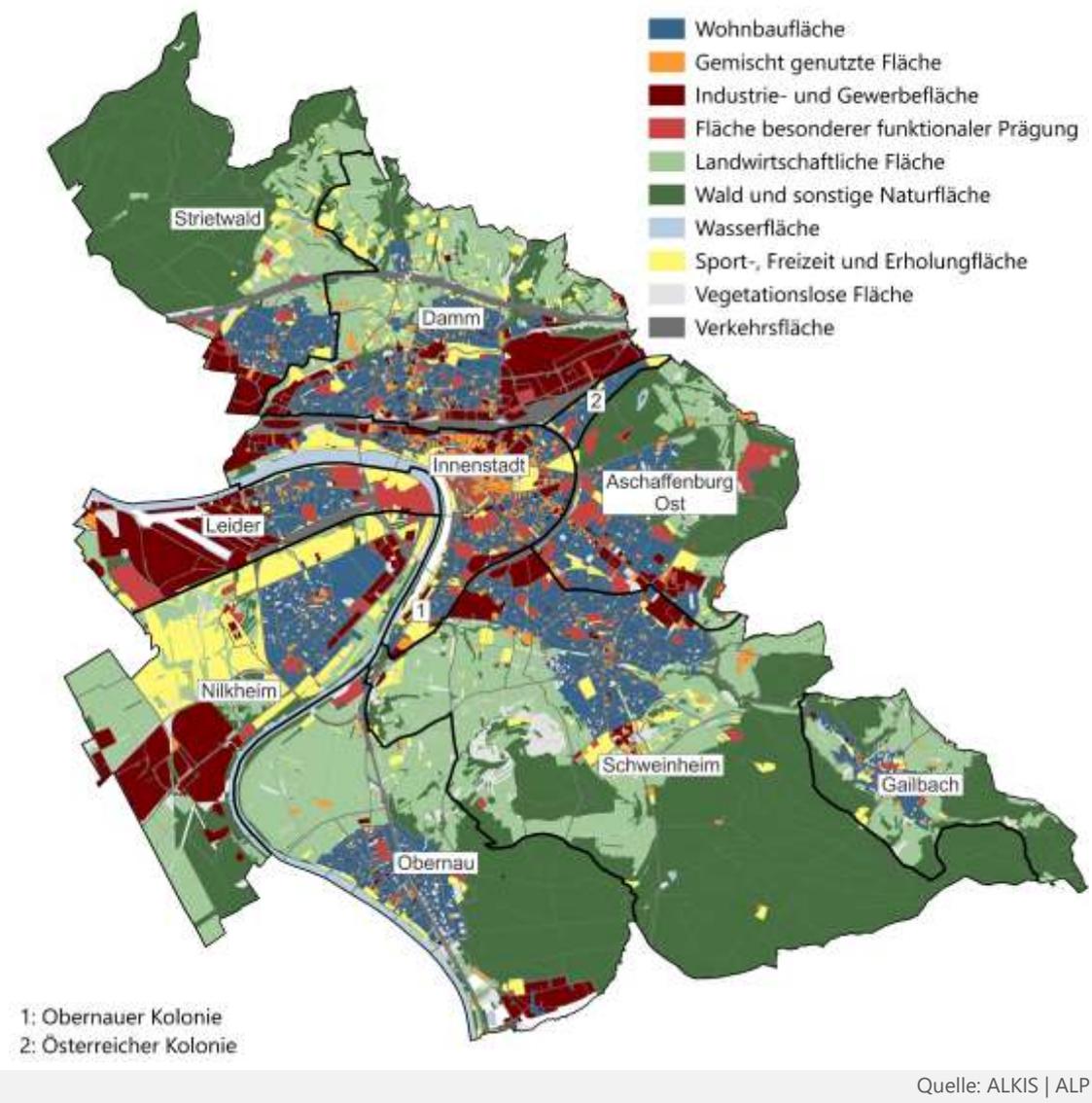
Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von knapp 62,45 km². Mit einer Bevölkerungsdichte von 1.181 Einwohner:innen/km² (Stand 31.12.2022) ist das Stadtgebiet, im Vergleich zu den größeren Städten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main – wie beispielsweise Frankfurt am Main (3.058 Einwohner:innen/km²), Wiesbaden (1.368) und Darmstadt (1.308) dünner besiedelt. Gegenüber den anderen größeren Städten des Regierungsbezirks Unterfranken ist die Bevölkerungsdichte ebenfalls geringer.

Das Stadtgebiet ist in insgesamt zehn Stadtteile gegliedert. Der Stadtteil Stadtmitte wird differenziert nach den Teilräumen Innenstadt und Aschaffenburg Ost betrachtet. Im Folgenden werden kompakt die Charakteristika der einzelnen Stadtteile und Teilräume skizziert.

» Teilraum Innenstadt

In der Innenstadt lebten im Jahr 2022 16.210 Einwohner:innen. Damit ist es der bevölkerungsreichste Stadtteil (22 % aller Einwohner:innen). Keimzelle für die heutige Innenstadt war u. a. eine im Jahr 987/989 errichtete Holzbrücke über den Main. Die Oberstadt formierte sich um die Stiftskirche.

Abb. 3: Flächennutzung der Stadt Aschaffenburg



Die Innenstadt ist dicht bebaut und zeichnet sich durch eine große Nutzungsvielfalt aus, Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe finden oftmals nebeneinander statt. Nach Westen und Süden nimmt die Bebauungsdichte ab, die Bebauung ist stärker durch den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) geprägt.

Große Teile von Aschaffenburg wurden 1944/45 zerstört. Einige historische Baudenkmäler wurden wieder hergestellt – beispielsweise das alte Rathaus im Stile des Neoklassizismus oder das Schloss Johannisburg aus der Renaissance – viele Bauten der Innenstadt entstammen jedoch der Nachkriegszeit und der Zeit bis in die 1970er Jahre.

Die Innenstadt ist nicht nur wichtiger Wohnstandort, sondern auch Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit der Fußgängerzone um die Herstattstraße und der City-Galerie. Im Stadtteil befinden sich zahlreiche bevölkerungsnahen Infrastrukturen, wie Schulen, Bildungseinrichtungen und verschiedene (Fach-)Ärzte. Am Rande der Innenstadt entlang des Dr.-Willi-Reiland-Rings befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte.

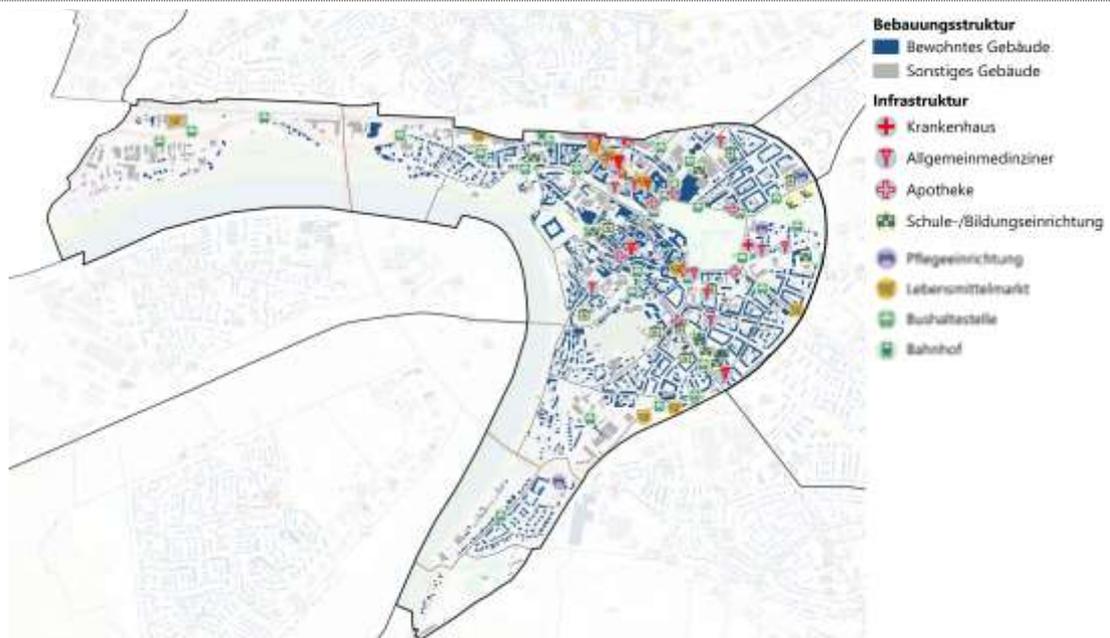
□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

Der westliche Rand der Innenstadt ist gewerblich geprägt. Dort befindet sich das Gewerbegebiet Mörswiesenstraße, in dem sich u. a. der städtische Bauhof, ein Klärwerk und ein Recyclinghof der Stadtwerke befinden sowie mittelständische Unternehmen angesiedelt sind.

»» Stadtteil Obernauer Kolonie

Die Obernauer Kolonie ist mit ca. 800 Einwohner:innen (ca. 1 % der Bevölkerung) der einwohnerschwächste Stadtteil. Die Siedlung schließt sich direkt südlich an den Teilraum Innenstadt an. Der Stadtteil entstand nach dem ersten Weltkrieg aus einem städtebaulichen und wohnungspolitischen Programm heraus, welches naturnahe Lebensweise und sparsame Bauweise verband. Aus dem Vorhaben entstand eine Lehrkolonie. Die Infrastruktur beschränkt sich auf eine Seniorenpflegeeinrichtung.

Abb. 4: Bebauungs- und Infrastruktur Teilraum Innenstadt und Stadtteil Obernauer Kolonie



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Teilraum Aschaffenburg Ost

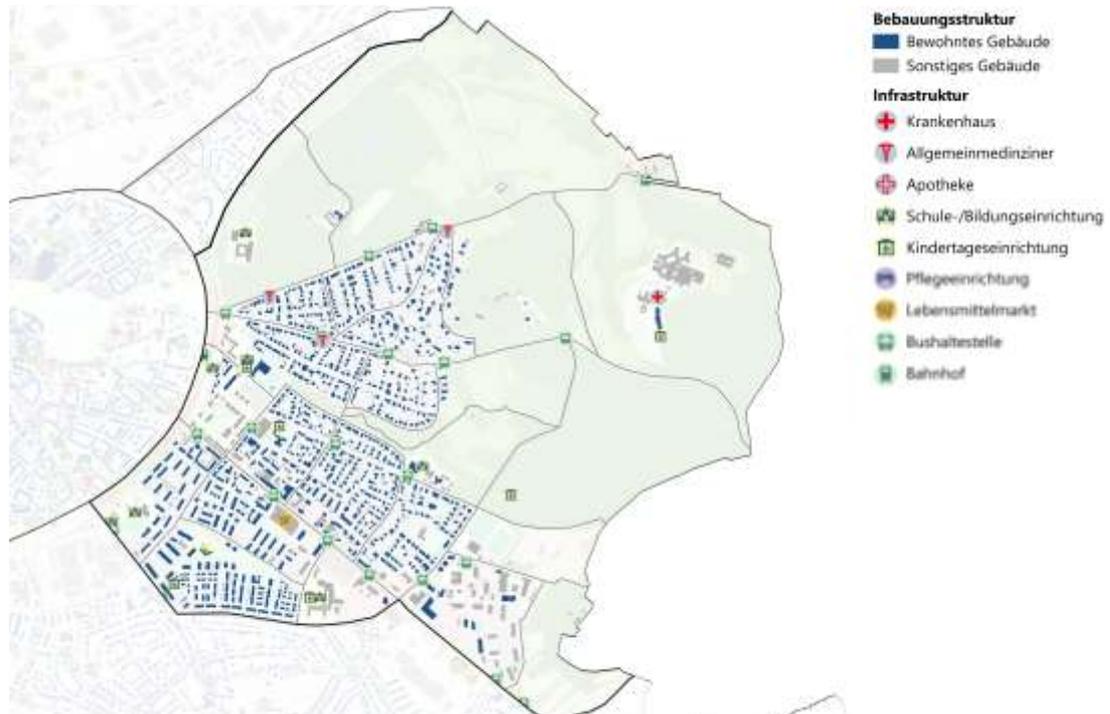
Aschaffenburg Ost befindet sich im östlichen Teil des Stadtteils Stadtmitte. Zur Innenstadt wird der Teilraum durch den Dr.-Willi-Reiland-Ring begrenzt. In Aschaffenburg Ost wohnten Ende 2022 etwa 9.430 Personen (13 % aller Einwohner:innen). Seit 2011 ist der Teilraum stark gewachsen, u. a. aufgrund einer höheren Neubautätigkeit, z. B. zwischen Würzburger Straße und Rhönstraße.

In Aschaffenburg Ost befindet sich der Standort der Hochschule Aschaffenburg, die über einen Anschluss (Aschaffenburg - Wertheim) an das regionale Schienennetz verfügt. An der östlichen Stadtgrenze befindet sich das Klinikum Aschaffenburg-Alzenau. Darüber hinaus ist die medizinische Versorgung durch mehrere niedergelassene Ärzt:innen sichergestellt. Weitere bevölkerungsnahe Infrastrukturen umfassen den Bildungsbereich (Kindertagesstätten, Grundschule, Gymnasium).

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

Der Teilraum ist heterogen strukturiert. Der Norden ist vornehmlich locker bebaut und besticht durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach Süden hin wird die Bebauung dichter. Insbesondere südlich der Würzburger Straße wird das Bild hauptsächlich durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Südwesten des Teilraums befindet sich das Gewerbegebiet Würzburger Straße Nord, eine ehemalige Konversionsfläche.

Abb. 5: Bebauungs- und Infrastruktur Teilraum Aschaffenburg Ost



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Stadtteil Österreicher Kolonie

Der Stadtteil Österreicher Kolonie befindet sich zwischen dem Teilraum Aschaffenburg Ost im Süden und dem Stadtteil Damm im Norden. Das Quartier wurde ab 1919 von einer Baugenossenschaft entwickelt. Die Grundstücke wurden der Genossenschaft von der Stadt Aschaffenburg in Erbpacht überlassen. Innerhalb von zehn Jahren wurden 170 Häuser gebaut und insgesamt 560 Wohneinheiten geschaffen. Die Bebauungsstruktur ist dementsprechend kompakt. Nach Nordosten wird die Bebauung lockerer und ist eher durch Einzelhäuser geprägt.

Namensgebend für den 1.800 Einwohner:innen starken Stadtteil (knapp 3 % aller Einwohner:innen) war das Österreicher Denkmal, welches 1868 errichtet wurde. Es soll an die im Jahr 1866 bei einem Gefecht im Preußisch-Österreichischen Krieg gefallenen österreichischen Soldaten erinnern.

Das Gebiet wurde als reines Wohngebiet geschaffen. Dementsprechend gibt es wenige infrastrukturelle Angebote im Quartier. Aufgrund der Nähe zum Teilraum Innenstadt und zum Stadtteil Damm – beides Stadtbereiche mit einer sehr guten Infrastrukturausstattung – ist die Situation dennoch als gut zu bewerten.

Abb. 6: Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Österreicher Kolonie



»» Stadtteil Damm

Damm ist der flächenmäßig größte und mit 14.490 Einwohner:innen (knapp 20 % der Gesamtbevölkerung) – nach dem Teilraum Innenstadt – der bevölkerungsreichste Stadtbereich Aschaffenburgs. Er befindet sich im Norden des Stadtgebietes und wird vom Fluss Aschaff und der A 3 durchkreuzt.

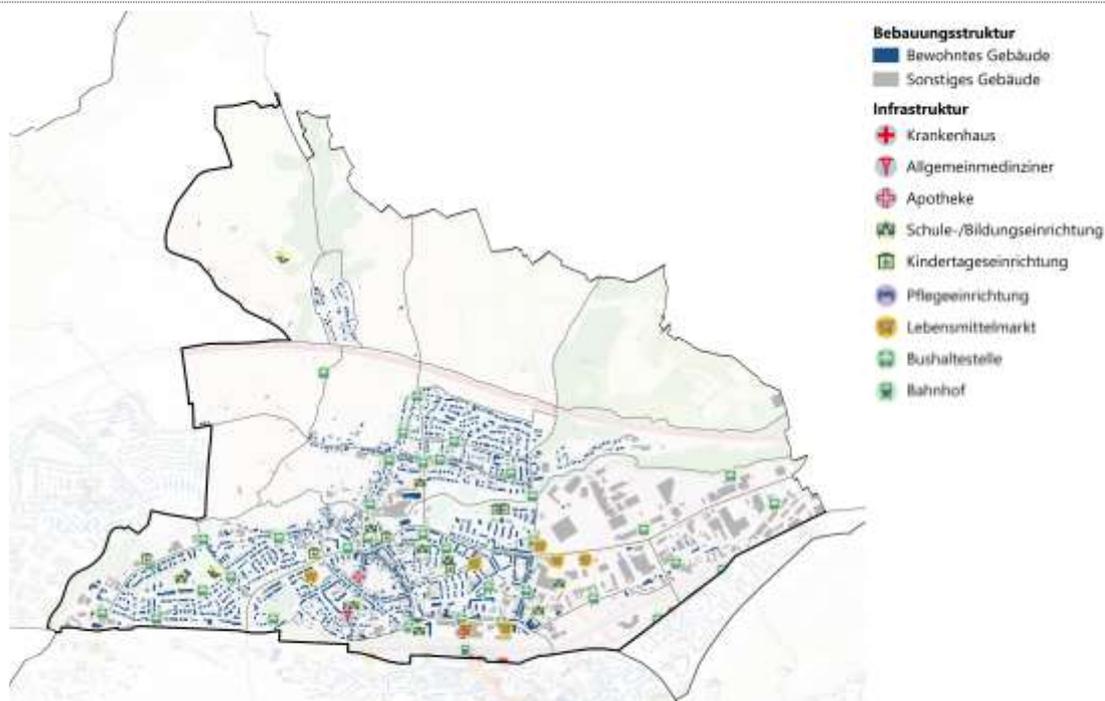
Einst ein eigenständiges Dorf neben dem Stadtgebiet von Aschaffenburg, wurde Damm im Jahr 1901 in die Stadt eingegliedert, um dort neuen Wohnraum zu schaffen und Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen.

Der Stadtteil weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Der südöstliche Bereich Damms ist vornehmlich durch Mehrfamilienhausbebauung der Nachkriegsjahre und gemischte Nutzungen geprägt. Die Bebauungsdichte nimmt nach Westen und Norden ab, wo sich mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser befinden.

Im Osten des Stadtteils liegt das Gewerbe- und Industriegebiet Damm Ost, das größte zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet Aschaffenburgs. Der Standort ist in erster Linie durch einen produzierenden Großbetrieb und Logistiker geprägt. Westlich an das Gewerbegebiet schließen sich mehrere Lebensmittelmärkte an. Darüber hinaus besticht der Stadtteil durch eine gute Ausstattung an Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen.

Nördlich und südlich der Lohmühlstraße befinden sich größere Flächen, die im Flächennutzungsplan für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind.

Abb. 7: Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Damm



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»»» Stadtteil Strietwald

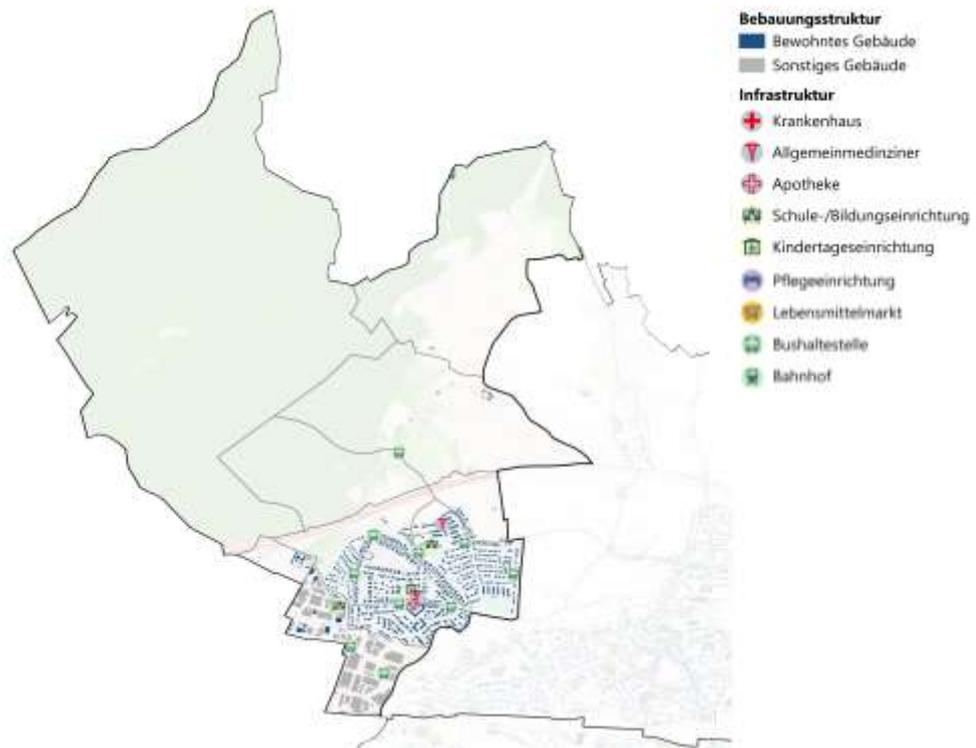
Im Nordwesten der Stadt befindet sich der Stadtteil Strietwald, mit etwa 3.300 Einwohner:innen (gut 4 % der Gesamtbevölkerung). Der Stadtteil war zunächst eine Stadtrandsiedlung, deren Gründung 1933 als Selbstversorgersiedlung erfolgte. Vor diesem Hintergrund ist die Bebauung bis heute durch Ein- und Zweifamilienhaustypologien geprägt. Vereinzelt finden sich Geschosswohnbauten im Stadtteil, so beispielsweise entlang des Fichtenwegs, wo in den letzten Jahren mehrere Mehrfamilienhäuser entstanden sind.

Nördlich der Wohnsiedlung kreuzt die A 3 den Stadtteil und trennt diesem vom namensgebenden Waldgebiet. Ende der 1960er Jahre wurde eine Justizvollzugsanstalt errichtet.

Am westlichen Stadtrand – direkt an der B 8 – liegen die Gewerbegebiete Strietwald und Schwalbenrainweg, in denen überwiegend mittelständische Betriebe angesiedelt sind.

Dem Flächennutzungsplan zufolge befinden sich im Stadtteil Flächenreserven, die künftig für den Wohnungsbau in Frage kommen könnten, so beispielsweise das Sportareal im Bereich Starenweg und Adlerstraße Gebiet sowie die Fläche nördlich des Kiebitzwegs. Ferner schließt sich eine große Fläche östlich an die Habichtstraße an den Siedlungsraum von Strietwald an. Offiziell gehört dieses Areal jedoch zum Stadtteil Damm.

Abb. 8: Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Strietwald



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Stadtteil Schweinheim

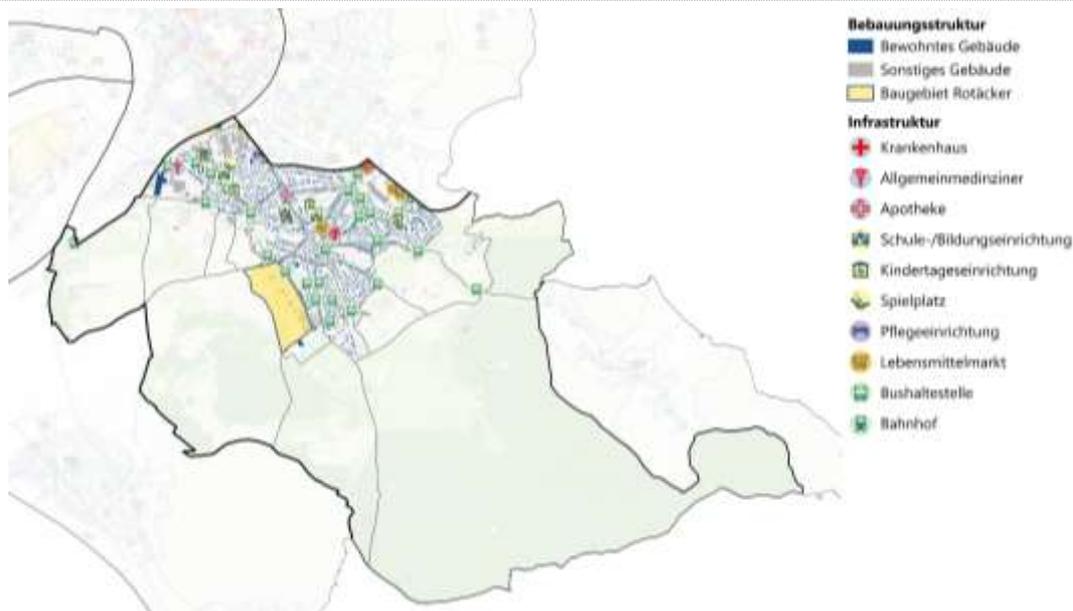
Schweinheim war einst eine eigenständige Gemeinde, die 1939 nach Aschaffenburg eingemeindet wurde. Der Stadtteil liegt am rechtsmainisch und grenzt an den Naturpark Spessart. 2022 lebten hier 12.300 Einwohner:innen (ca. 17 % der Bevölkerung).

Der historische Ortskern Schweinheims wurde 1962 eines der ersten städtebaulichen Sanierungsgebiete in der Bundesrepublik. Infrastrukturen fehlten teilweise gänzlich, Gebäudebestände waren instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurden 2003 abgeschlossen. Der Stadtteil ist bis heute vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt.

Ehemals landwirtschaftlich strukturiert, siedelten sich im Laufe der Zeit zahlreiche Gewerbebetriebe an. Heute hat Schweinheim ein Stadtteilzentrum rund um die Marienstraße, mit Einzelhandels- und Gastronomieangeboten.

Der Stadtteil ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Im Zentrum Schweinheims – um die Bach-, Marien- und Hensbachstraße – gibt es leichte Verdichtungstendenzen, die sich von der sonst eher lockeren Bebauungsstruktur abheben. Ab den 1970er Jahren sind mehrere Wohngebiete erschlossen worden, darunter die Gebiete „Feldchenstraße“, „Herbigsbach/Sodener Straße“, „Dümpelsmühle“, „Rotäckerstraße/Steinweg“ und „Umenhofstraße/Steubenstraße“. Ab den 1990er Jahren wurden am westlichen Ortsrand zwei Wohngebiete entwickelt: „Am Gäßpfad“ und „Rotäckerstraße“. Das Gebiet Gäßpfad ist weitgehend bebaut. Im Gebiet „Rotäckerstraße“ wurde mit der Erschließungsplanung begonnen.

Abb. 9: Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Schweinheim



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Stadtteil Nilkheim

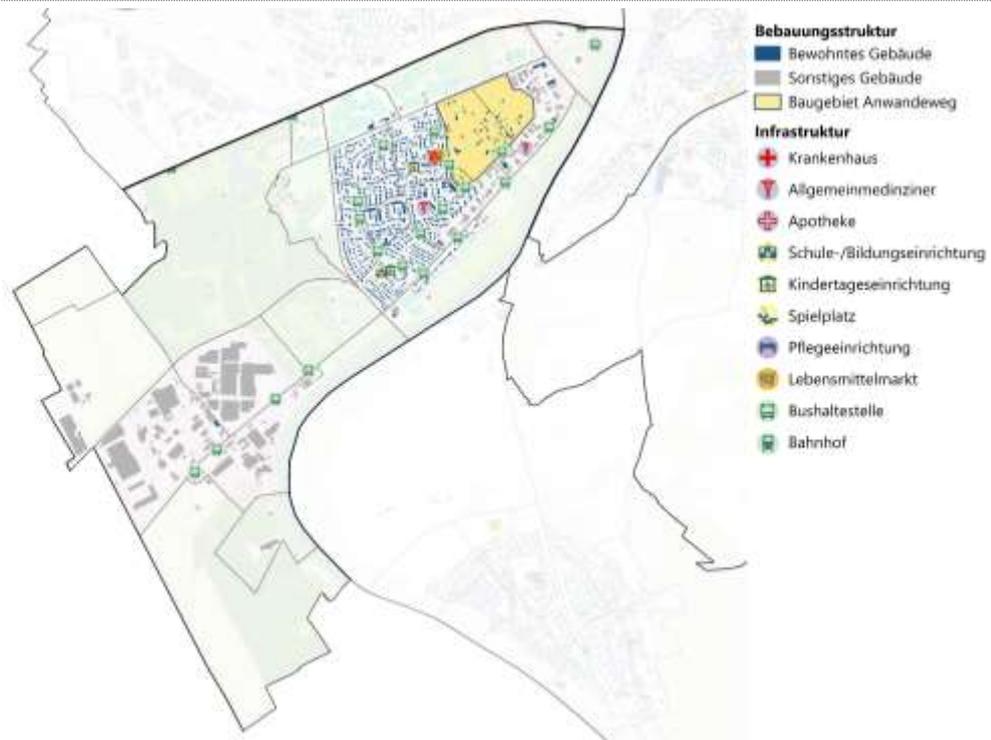
Der Stadtteil Nilkheim mit seinen 5.330 Einwohner:innen (7 % der Aschaffener Bevölkerung) liegt auf der linken Mainseite im Westen der Stadt. Einst eigenständige Gemeinde, wurde der Stadtteil 1855 nach Aschaffenburg eingemeindet. Er wird geprägt von den Parklandschaften des englischen Landschaftsgartens Park Schönbusch und des Nilkheimer Parks.

Der Stadtteil zeichnet sich als Wohnstandort durch überwiegend aufgelockerte Einzelhausbebauung aus. Infrastrukturell gibt es v. a. mehrere Kindertageseinrichtung und eine Grundschule. Das Stadtteilzentrum mit Dienstleistungsangeboten, Ärzten, und Einkaufsmöglichkeiten ist um den Geschwister-Scholl-Platz situiert.

In Nilkheim befindet sich das Baugebiet „Anwandeweg“, das seit 2018 erschlossen wird. Mit einer Fläche von 27 ha ist es die größte Siedlungsentwicklung der letzten Jahre. Das Baugebiet bieten ein Potenzial für rund 1.800 Einwohner:innen.

Darüber hinaus sind in Nilkheim die Gewerbegebiete Nilkheim West und Nilkheim Ost situiert. In Nilkheim West sind schwerpunktmäßig Maschinenbauunternehmen, Automobilzulieferer und Logistiker ansässig.

Abb. 10: Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Nilkheim



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Stadtteil Leider

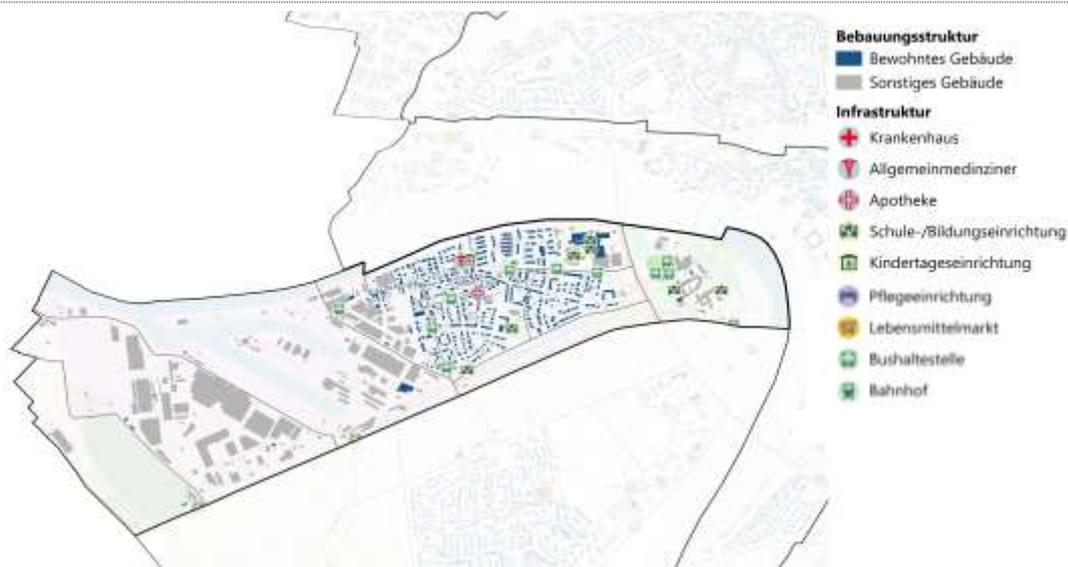
Im Stadtteil Leider – neben Nilkheim der zweite Stadtteil links des Mains – lebten Ende 2022 3.360 Menschen (knapp 5 % aller Einwohner:innen). Der Osten und Norden Leiders sind vom Mainbogen umrahmt, im Süden grenzt der Stadtteil Nilkheim an.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde ein Stadthafen errichtet, der 1921 fertiggestellt wurde. Unter anderem aufgrund des Hafens und der Verkehrsanbindung über Wasser entwickelte sich Leider zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort. Industrieansiedlungen befinden sich vor allem im Bereich Limesstraße, im Stockstädter Weg sowie an der Darmstädter-, Hafenrand- und Werftstraße. Es gibt ein Containerterminal und eine Containerschiff-Linienverbindung zu den Häfen Antwerpen, Rotterdam und Amsterdam sowie eine Containerzugverbindung zu deutschen Nordseehäfen.

In Leider ist zudem das Schulzentrum Aschaffenburgs ansässig, mit Berufsschule, einem Gymnasium sowie der staatlichen Realschule. Darüber hinaus sind zahlreiche Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil situiert, darunter beispielweise eine Eissporthalle sowie ein Hallen- und Freibad. Der Stadtteil ist durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

Abb. 11: Bebauungs- und Infrastruktur Stadtteil Leider

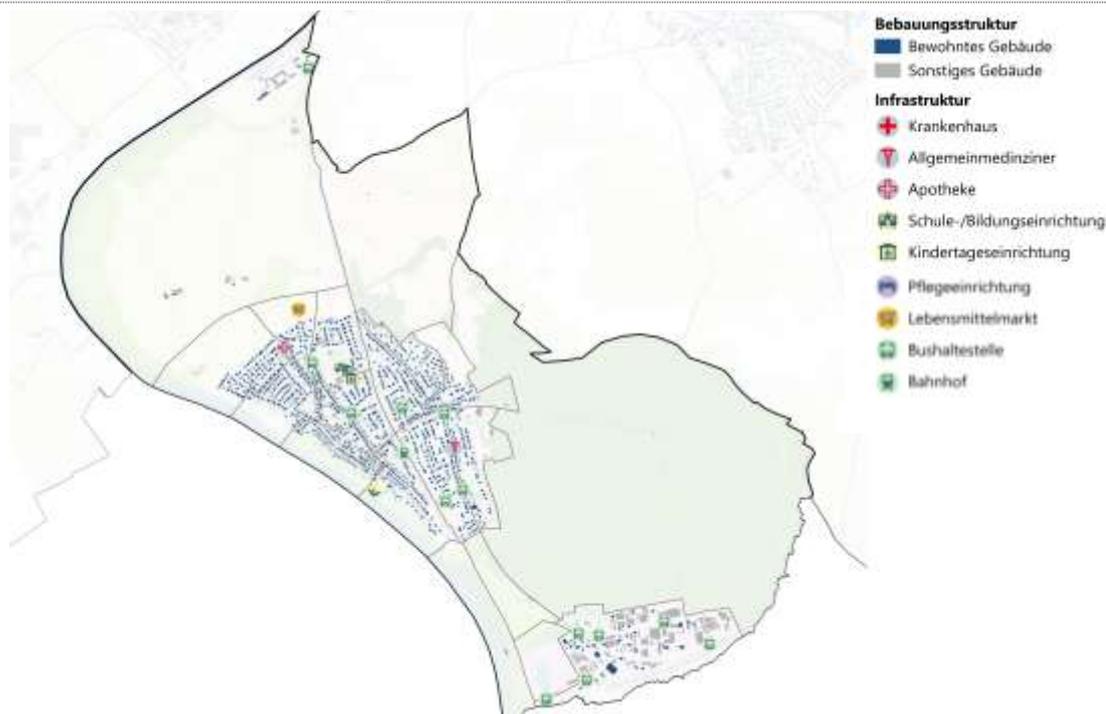


Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Stadtteil Obernau

Obernau – mit ca. 4.950 Einwohner:innen (ca. 7 % aller Einwohner:innen) – liegt im Süden der Stadt, angrenzend an den Main und etwa 5 km von der Innenstadt entfernt. Er ist der jüngste Stadtteil Aschaffenburgs, der erst im Jahr 1978 eingemeindet wurde. Obernau ist dörflich geprägt. Dies spiegelt sich auch in der Bebauungsstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern wider. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand um 225 Wohnungen erhöht, wovon 76 % in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden sind.

Abb. 12: Infrastrukturausstattung und Bebauungsstruktur Obernau



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

Die bevölkerungsnaher Infrastruktur beschränkt sich auf eine Grundschule, zwei Kindertagesstätten und einen Lebensmitteldiscounter, der sich am nördlichen Ortsrand befindet. Darüber hinaus gibt es einen Haltepunkt der Regionalbahnverbindung Aschaffenburg - Miltenberg. Am nördlichen Siedlungsrand von Obernau befindet sich eine der größten Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan für die wohnbauliche Entwicklung.

»» Stadtteil Gailbach

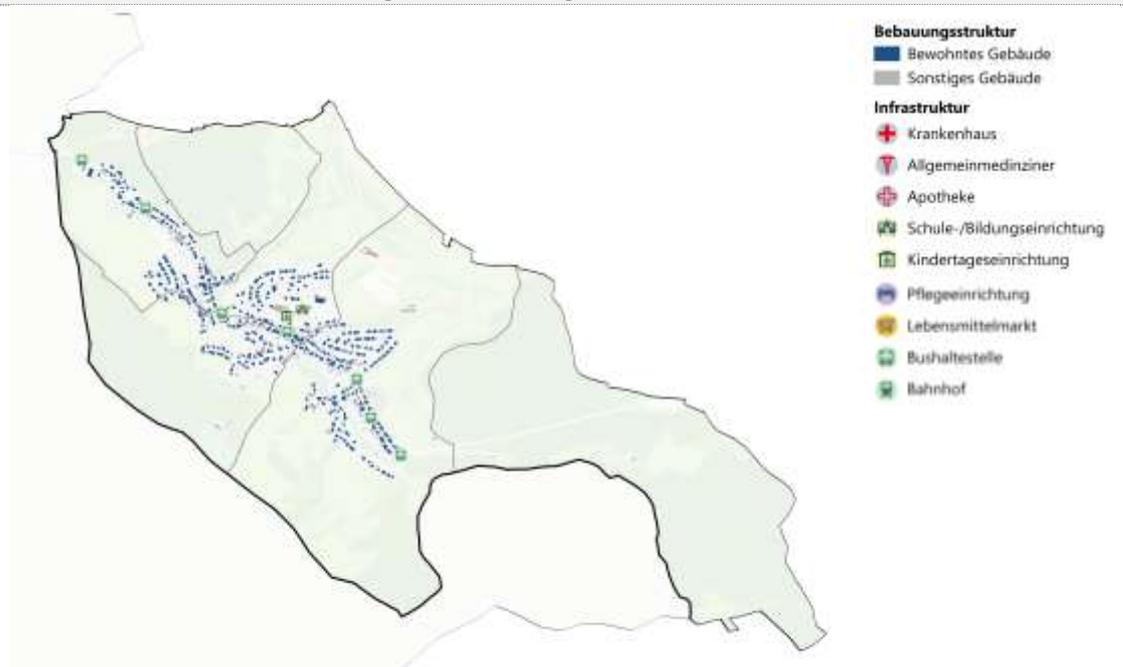
Der Stadtteil Gailbach befindet sich im Osten der Stadt und ist vor allem geprägt durch landschaftlich attraktive Naturräume, umrahmt von den bewaldeten Höhen des Vorspessarts und durchkreuzt vom namensgebenden Gailbach. Ende des Jahres 2022 lebten etwa 1.700 Personen im Stadtteil (gut 2 % aller Einwohner:innen).

Gailbach besticht durch eine dörfliche Struktur, die vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Seit 2011 wurden 50 Wohneinheiten entwickelt, die überwiegend im Ein- und Zweifamilienhaussegment entstanden sind.

Auch in Gailbach befinden sind mehrere kleinteilige FNP-Wohnbauflächenreserven mit einem gewissen Entwicklungspotenzial.

Aufgrund der dörflichen Struktur des Stadtteils gibt es ein begrenztes Angebot an bevölkerungsnaher Infrastruktur, welches sich auf eine Grundschule und eine Kindertagesstätte beschränkt.

Abb. 13: Infrastrukturausstattung und Bebauungsstruktur Gailbach



Quelle: OpenStreetMap | Darstellung: ALP

2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Auf die Wohnungsmärkte von Aschaffenburg wirken Trends und Prozesse, die von kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich jedoch maßgeblich auf die Wohnungsmärkte auswirken. Diese werden im Folgenden beispielhaft dargestellt.

»» Niedrige Zinsen prägten Wohnungsmärkte für ein Jahrzehnt

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist seit der Finanzkrise gesunken und befand sich seither auf niedrigem Niveau (vgl. Abb. 14). Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten. Gleichzeitig haben sich durch die günstigen Zinsen die Bedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, erweitert. Die Nachfrage hat eine erhebliche Preisdynamik (vgl. Kapitel 4.7.5) ausgelöst.

»» Wandel im Zinsumfeld – Nachfrage und Investitionen gehen zurück

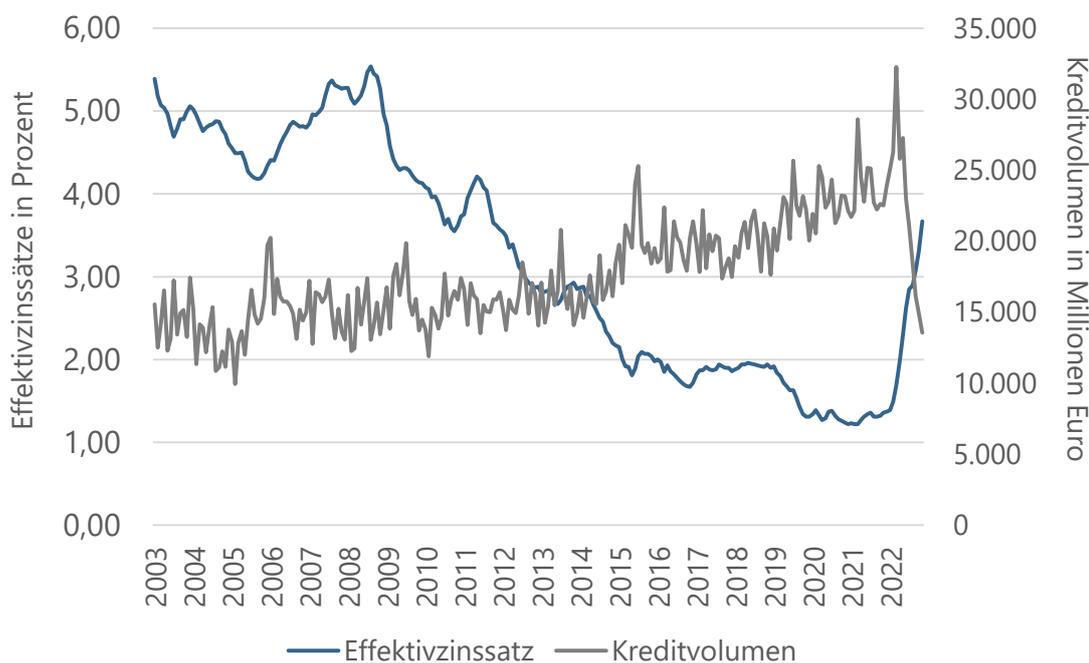
Der seit 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-Jähriger Zinsbindung stiegen von etwa 1,40 % auf 4,40 % im Oktober 2023 – zeigt Effekte. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Vor rund zwei Jahren war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führte nach dem Anstieg zu einer Belastung von ca. 1.870 Euro pro Monat (+880 Euro). In der Folge ging die Neubautätigkeit zurück und das Volumen ausgereicher Kredite sank. Ferner stellt der Zinsanstieg ein Risiko für Haushalte dar, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben. Mit dem Auslaufen der Zinsbindung werden i. d. R. Refinanzierungen benötigen, die teurer und ggf. nicht mehr tragbar sind. Seit Ende 2023 ist das Zinsniveau wieder leicht gesunken (aktuell ca. 3,60 %).

»» Risiken, aber auch Chancen

Die Zahl der Haushalte, die eine eigene Immobilie realisieren können, schrumpft; gleichzeitig befinden sich die Kaufpreise – trotz rückläufiger Tendenz – (noch) auf hohem Niveau. Weiterhin ist zu beobachten, dass Investierende deutlich vorsichtiger sind oder Bauprojekte zurückstellen.

Es gibt jedoch auch Chancen. Das Delta zwischen dem Zinsniveau am Kapitalmarkt und den Bedingungen der Förderbanken war lange relativ gering. Mit dem Anstieg des Zinsniveaus, dem Beibehalten moderater Konditionen und projektabhängiger Zuschüsse im Zuge der Ausrichtung der Landeswohnraumförderung im September 2023 (vgl. Kapitel 4.7.3), wurde der Bau öffentlich geförderter Wohnungen für Investierende attraktiver. Diesbezüglich besteht – bei sonst eher ungünstigeren Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau – das Potenzial, einen höheren Anteil geförderter Wohnungsbaus zu realisieren.

Abb. 14: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2022



Daten: Deutsche Bundesbank | Darstellung: ALP

» Steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.

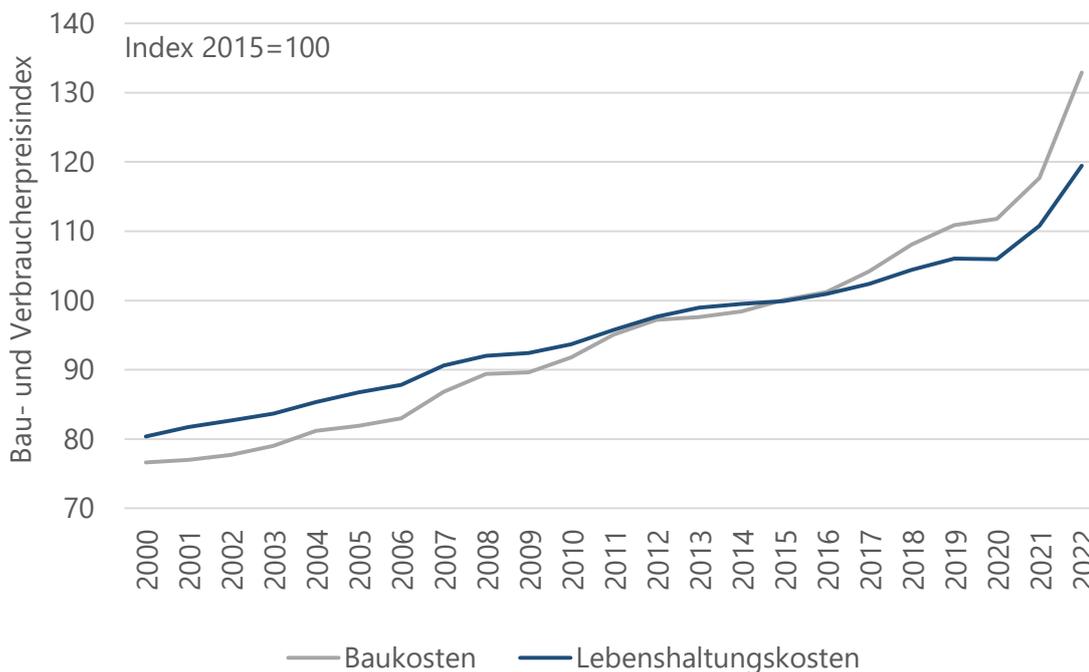
Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die bis zuletzt hohe Baukonjunktur führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 56,3 Punkten (vgl. Abb. 15) und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+39,0 Punkte).

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex bezieht keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau ein. Würde diese berücksichtigt, läge die Teuerung deutlich höher. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – sowie insbesondere in 2022 Materialengpässe auf die Preisentwicklung.

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund hoher und steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

Abb. 15: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Daten: DESTATIS | Darstellung: ALP

Das Wohnen ist ein zentraler Bereich, in dem die Bedingungen der Lebenssituation gestaltet werden. Es geht zunächst um Grundbedürfnisse, die mit dem realen und zugleich symbolischen „Dach über dem Kopf“ angesprochen werden (Schutz, Versorgung, Rückzug, Privatheit). Zugleich ist die Wohnung über diese Grundbedürfnisse hinaus der Ausgangs- und Rückkehrpunkt einer Vielzahl von Aktivitäten: Von der Erwerbstätigkeit und Ausbildung über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bis hin zum sozialen und kulturellen Leben.

»» Ausdifferenzierung der Nachfrage

Bei den Nachfragenden auf den Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung entlang des sozialökonomischen Status, heterogenen Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen (Werthaltungen, Wohnpräferenzen) zu beobachten. Dies trifft auf alle Städte der Bundesrepublik, jedoch in unterschiedlicher Intensität und Ausprägung, zu.

Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot konnte sich an die veränderte Nachfrage nicht anpassen. Es spricht vieles dafür, dass sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden. Dies wirft die drängende Frage auf, wie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik darauf reagieren können.

»» Flexible und multifunktionale Gebäudetypen

Dem subjektiven Wunsch nach Anpassung der Wohnsituation steht ein z. T. dysfunktionaler Wohnungsmarkt entgegen (beispielsweise funktionieren Umzugsketten nicht). Es gilt folglich, bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler zu gestalten.

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

Bisher wird Wohnraum meist nur für eine bestimmte Lebensphase geplant. Die Ansprüche und die Bedürfnisse an diesen sind im Verlauf des Lebens jedoch großen Veränderungen unterworfen.

Es zeigt sich immer wieder, dass auf Bedarfsveränderungen häufig nicht mit einem Umzug reagiert wird; Veränderungen des Wohnstandortes werden meist abgelehnt.

Ein potenzieller Ansatz ist, stärker auf flexible und ggf. auch multifunktionale Gebäudetypen („atmende Gebäude“) zu setzen. Wohnungen/Häuser sollten deshalb möglichst so geplant werden, dass auch zukünftige Szenarien/Lebensphasen berücksichtigt werden, etwa durch zusätzliche Versorgungsleitungen, das Einplanen eines zusätzlichen Eingangs für das Abtrennen einer zweiten Wohneinheit oder durch Vorplanungen für altersgerechte Umbauten und Barrierefreiheit.

Stand heute ist zu konstatieren, dass vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots, steigender Miet- und Kaufpreise und der begrenzten Anpassbarkeit des Wohnraumangebots hinsichtlich qualitativer Merkmale, es einem wachsenden Bevölkerungsanteil nicht gelingt, seine Wohnwünsche zu realisieren.

»» Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten

Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts z. B. zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten in Erwägung zieht, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Randlagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021).

Das bedeutet, dass Aschaffenburg – als Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain – als Wohnstandort an Bedeutung gewinnen könnte. Dieser Prozess speist sich zum einen durch eine „notgedrungene“ Abwanderung von Haushalten, die eher einen zentralen, städtischen Wohnstandort präferieren, aber z. B. in Frankfurt für sie zentrale Bedürfnisse/-wünsche – v. a. die Eigentumsbildung und die Verbesserung des Wohnstandards – nicht befriedigen können. Zum anderen betrifft dies jedoch auch jene Haushalte, die – bestärkt durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradierter Arbeitsformen – das Umland/den ländlichen Raum den innerstädtischen Wohnstandorten vorziehen. Diesbezüglich stellt sich die Frage, in welchem Umfang – vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen – der individuelle Wohnungsbau bedient werden kann bzw. soll.

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Den kurzfristigen Trend der Corona-Pandemie außen vorgelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte prägte, in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen. Gründe sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen.

»» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-) Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort kaum oder nur mit höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.

»» Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Die Ressource Fläche ist ein endliches Gut, weswegen ein sparsamer Umgang mit ihr von hoher Relevanz ist. Täglich werden in Deutschland etwa 55 ha als Siedlungs- und Verkehrsfläche neu ausgewiesen. Die (weitere) Inanspruchnahme von Fläche und Zersiedelung hat ökonomische, soziale und städtebaulichen Auswirkungen. Bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerung bedeutet eine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen wachsende Kosten pro Kopf. Darüber hinaus kann Zersiedelung den sozialen Zusammenhalt schwächen, wenn das Angebot in Neubaugebieten überwiegend einkommensstärkere Haushalte anspricht.

Die räumliche Planung hat die Aufgabe, die Menge der Siedlungsentwicklung zu begrenzen und damit einen Rahmen für Innenentwicklung, Brachflächenrecycling und die Aufwertung bestehender Siedlungsstrukturen zu setzen. Dadurch wird die Lebensqualität in bestehenden Siedlungen erhöht, so dass Menschen dort gerne wohnen.

»» Digitalisierung und „New Work“

Die durch Digitalisierung und Vernetzung hervorgerufenen Veränderungen des Arbeitens (auch „New Work“ oder „Industrie 4.0“ genannt), die durch die Corona-Pandemie noch einmal stark zugenommen haben, werden auch Auswirkungen auf die Bedürfnisse an qualitätvolle städtische Räume haben.

Die aktuell einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert einen Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt damit zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. ausgebaute digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, aktives Nachbarschaftsleben).

Erste Studien zu Auswirkungen der Pandemie auf städtisches Wohnen weisen z. B. darauf hin, dass zunehmend Wert darauf gelegt wird, dass Grün- und Freiflächen leicht vom eigenen Wohnort aus erreicht werden können (McCunn 2020; Adli et al. 2021).

Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, in ihren Berufsfeldern im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab. Eine potenzielle Auswirkung vermehrter Homeoffice-Tätigkeit ist ein höherer Bedarf bzw. der Wunsch nach mehr Raum (z. B. Arbeitszimmer). Dies erweitert die Konkurrenzsituation insbesondere um größere Wohnungen.

»» Serielles Bauen

Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt in den letzten Jahren das serielle Bauen an Bedeutung. Beim seriellen Bauen werden Elemente und Module vorgefertigt. Dies erfolgt durch industrielle Arbeitsmethoden und Fertigungsprozesse. Die Vorteile sind erhebliche Zeit- und Kostenreduktion, beispielsweise durch witterungsunabhängige Herstellung unter produktionsoptimalen Bedingungen sowie digitale Vernetzungs- und Automatisierungsprozesse.

- Das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise liegt bei 20 bis 30 %.
- Zudem können Gebäude durch die Zeiteinsparung früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.

Als Nachteil seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und das Fehlen gestalterischer Vielfalt genannt. Trotz dessen sind im seriellen und modularen Bauen, eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen möglich, welche die heutigen Bausysteme von den Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre unterscheidet.

Allerdings sind auch hier die Potenziale zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum begrenzt, da den derzeitigen Herausforderungen (knappes Bauland, hohe Bodenpreise) kaum durch serielles Bauen zu begegnen ist. Die Optionen der Kommunen sind folglich begrenzt. Von Bedeutung ist daher, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsprozesse durch entsprechende Entwicklungskonzepte zu lenken.

»» Preissteigerungen, Energiewende und Geflüchtete

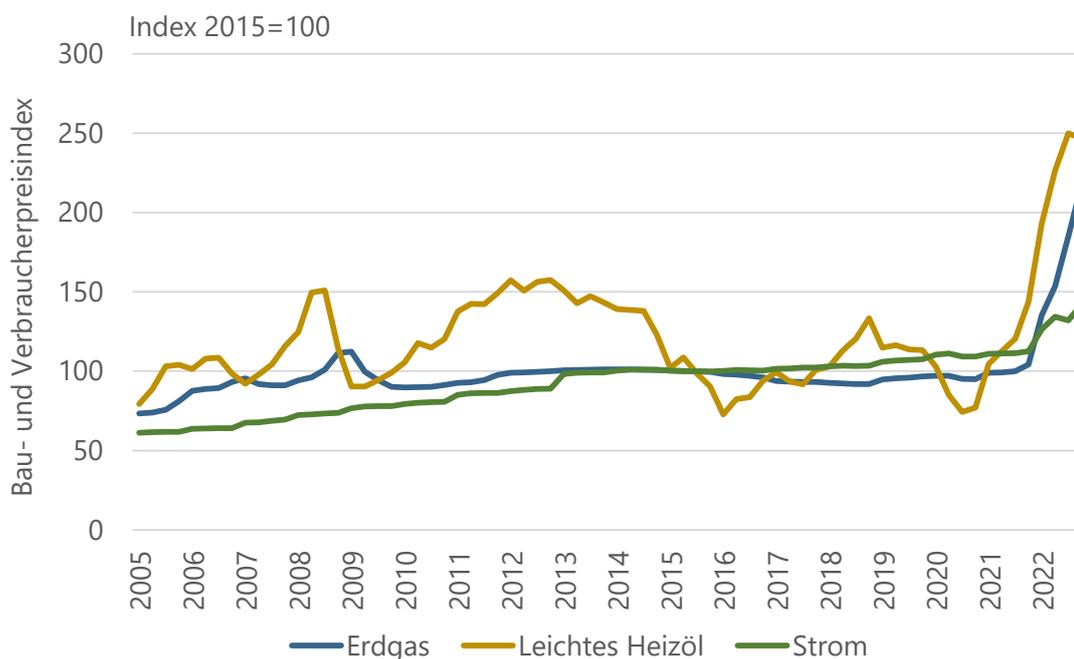
Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen hatten erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auf die einzelnen Haushalte.

Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine aber auch aus anderen Herkunftsregionen sind 2022 wieder deutlich gestiegen. Dies führt zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bezüglich der Erstunterbringung sowie Herausforderungen bei der Anschlussunterbringung und zu zusätzlicher Konkurrenz auf dem regulären Wohnungsmarkt, i. d. R. im preisgünstigen Mietwohnungssegment.

Weiterhin trafen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte. Die Inflation ist deutlich gestiegen und bewegte sich zwischenzeitlich bei rund 10 %. Wesentlich sind die massiv gestiegenen Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung. Diese führten zu erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte bzw. zu Unsicherheiten.

Im Zuge der Befragung gab die Mehrheit der Haushalte bei der Art der Wärmeversorgung an, mit Gas zu Heizen. Dies galt mit 78 % bzw. 77 % gleichermaßen für Mieter:innen wie für Eigentümer:innen. Auf die Frage, ob sie Ängste oder Sorgen aufgrund der Energiesituation haben, antworteten je knapp 40 % der Haushalte mit „ja“ bzw. „nein“ und ein Fünftel mit „weiß nicht“. Veränderungen in Bezug auf das Umzugsverhalten im Zuge der hohen Energiekosten konnten nicht festgestellt werden. 87 % der Haushalte gaben an, dass sich die Umzugsabsichten aufgrund der Energiesituation nicht geändert haben. Bei weiteren 13 % ist eine Veränderung ersichtlich. Davon äußerten ca. 7 % jetzt eher umziehen zu wollen und 5 % stellten den angedachten Umzug eher zurück.

Abb. 16: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte



Daten: DESTATIS | Darstellung: ALP

Mittlerweile liegt die Inflation bei rund 2,9 %. Auch die Energiepreise sind wieder gesunken. Dennoch liegt die Kostenbelastung weiterhin höher als noch Anfang 2022. Preise auf Vorkriegsniveau dürften auf absehbare Zeit nicht erreicht werden. Vor diesem Hintergrund hat die Energiewende – vor allem im Gebäudesektor – einen noch höheren Stellenwert. Die Produktion von erneuerbaren Energien und lokale Lösungen der Energieversorgung sind dabei nur wenige Stichworte. Die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung kann dabei als Grundlage dienen, die lokale Wärmeversorgung auf klimafreundliche Quellen und Versorgungsstrukturen umzustellen.

»» Wohnungsbauffensive der Bundesregierung

Mit der aktuellen Bundesregierung ist der Wohnungsbau wieder stärker in den politischen Fokus gerückt. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (Energie, Zinsniveau und hohe Baukosten) besteht diesbezüglich besonderer Handlungsbedarf, um der Zielsetzung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen, davon 100.000 gefördert, mittelfristig gerecht werden zu können.

Dafür wurden die Rahmenbedingungen geändert, z. B. wurde die lineare Abschreibung für den Wohnungsneubau von zwei auf drei Prozent angehoben und das BauGB novelliert, um die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zu stärken. Der Etat für den sozialen Wohnungsbau wurde 2022 angehoben.

»» Ausweitung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, steigende Kosten und eine Entkopplung der Wohnkosten von Verbraucherpreisen und Lohnkosten führen dazu, dass größere Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen auf dem Wohnungsmarkt gefordert werden. In den letzten Jahren wurde deshalb der Instrumentenkasten für die kommunale Wohnungspolitik ausgeweitet. Ziel ist es, den Kommunen mehr Handlungsspielraum bei der Gestaltung des Wohnungsmarktes einzuräumen und Preissteigerungen, v. a. im Mietensegment zu dämpfen. Der Gesetzgeber hat darauf reagiert, indem zunehmend Instrumente eingeführt werden, die nur in angespannten Wohnungsmärkten angewendet werden können. Dafür wurden Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Baugesetzbuch (BauGB) novelliert.

2.4 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen zentralen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wichtige Daten sind die Beschäftigungsentwicklung, Pendlerströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in Aschaffenburg.

Beschäftigte und Pendler:innen

»» Arbeitsmarkt von Automobilzulieferern- und Hydrostatikindustrie geprägt

Die Stadt Aschaffenburg ist – mit ihrer industriellen Historie – ein wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum der Region Bayerischer Untermain und der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Heute ist die Wirtschaftsstruktur besonders von der Automobilzulieferindustrie (Fahrzeugsicherheit) und Hydrostatikindustrie geprägt. Zu den größten Arbeitgebern zählen z. B. DPD Deutschland, Linde Material Handling und Joyson Safety Systems sowie das Klinikum Aschaffenburg-Alzenau.

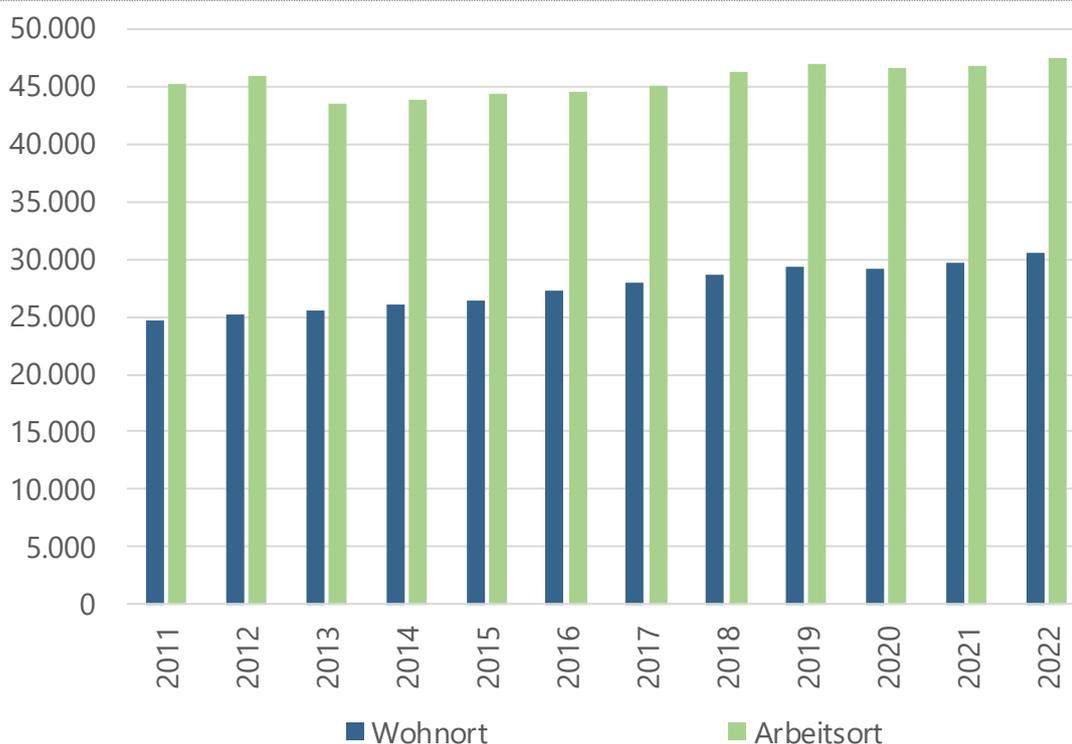
»» Positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Aschaffenburg

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich auch in der Entwicklung der Beschäftigtenzahl Aschaffenburgs wider.

Im Jahr 2022 gibt es in Aschaffenburg 47.560 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Damit weist die Stadt eine hohe Arbeitsplatzzentralität auf. Es gibt deutlich mehr Arbeitsplätze, als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vor Ort wohnen (+56 %). Insofern wird auch die Bevölkerung eines erweiterten Umlandraums mit Arbeitsplätzen versorgt. Im Betrachtungszeitraum der Untersuchung gab es eine Datenrevision bzw. einen Methodikwechsel, weshalb die Jahre 2011 und 2012 nicht mit den nachfolgenden Jahren vergleichbar sind. Zwischen 2013 und 2022 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze um knapp 4.000 bzw. 9,2 %.

Trotz dieser positiven Entwicklung fällt der Anstieg weniger dynamisch aus als in den Vergleichsräumen: Direktes Umland +19,5 %, weiterer Verflechtungsraum +26,2 %, Landkreis Miltenberg +15,6 %, Landkreis Aschaffenburg +14,6 %, Regierungsbezirk Unterfranken +13,1 %, Freistaat Bayern +18,4 %.

Abb. 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Aschaffenburg 2011 bis 2022



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

»» Wachsende Bedeutung des Wohnstandortes

Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Aschaffenburg vor allem als Wohnstandort Beschäftigter an Relevanz gewonnen. Die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort stieg zwischen 2013 und 2022 um 19,3 % bzw. 4.900 auf 30.470 Personen. Im Zuge dessen kann auch ein leichter Anstieg des Anteils sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) von 64,2 % im Jahr 2013 auf 65,7 % im Jahr 2022 verzeichnet werden.

Der verzeichnete Anstieg der Beschäftigten am Wohnort Aschaffenburg liegt deutlich über der Entwicklung der Vergleichsräume. Lediglich in Frankfurt am Main (+28,4 %) verlief die Entwicklung positiver.

Tab. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011 bis 2022 im regionalen Vergleich

Vergleichsräume: 2011 bis 2022 (Wohnort | Arbeitsort)

Aschaffenburg	+23,5 %	+5,2 %	LK Miltenberg	+ 13,9 %	+20,7 %
Umland	+15,1 %	+24,8 %	Unterfranken	+ 16,9 %	+16,9 %
Weiterer Verflechtungsraum	+13,3 %	+31,2 %	Bayern	+ 24,3 %	+24,7 %
LK Aschaffenburg	+14,9 %	+18,9 %	Frankfurt am Main	+ 36,8 %	+24,0 %

Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

» Nur 11 % der Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort sind geringfügig

Von Bedeutung ist darüber hinaus der geringfügig entlohnte Beschäftigungssektor. Am Arbeitsort Aschaffenburg gibt es 2022 10.330 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 5.500 im Haupterwerb. In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sind etwa 10,4 % der Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort geringfügig entlohnt.

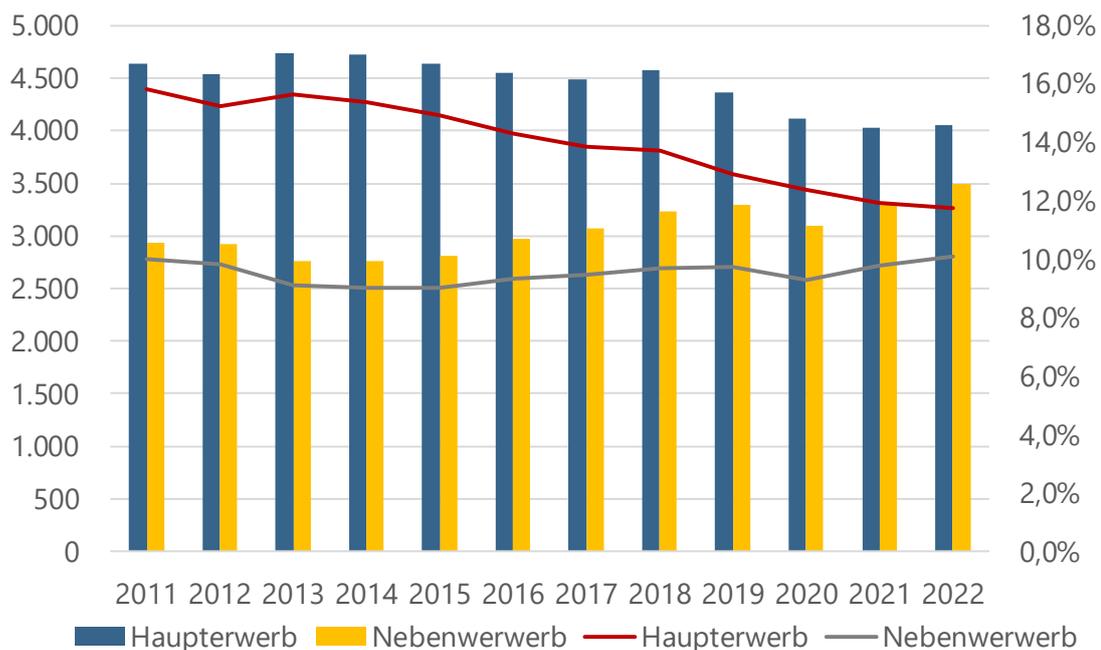
Insgesamt ist die Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort in den vergangenen Jahren gesunken. 2011 waren es noch 1.420 Arbeitsverhältnisse mehr, das entspricht einem Rückgang von 27 %. Im Gegensatz dazu ist die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Nebenerwerb gestiegen, von 4.220 auf 4.830 (+14,5 %).

» Knapp 12 % der Aschaffenburger:innen gehen geringfügiger Beschäftigung nach

Von wohnungspolitischer Bedeutung ist v. a. die Anzahl geringfügig Beschäftigter am Wohnort, die ein Indikator für den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist. Diesbezüglich ist eine positive Entwicklungstendenz erkennbar. Am Wohnort Aschaffenburg gibt es 7.540 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 4.050 im Haupterwerb und 3.490 im Nebenerwerb (2022). In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sind 11,7 % der Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse am Wohnort geringfügig.

Die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse im Haupterwerb nahm seit 2011 ab. Zu diesem Zeitpunkt waren es rund 700 Arbeitsverhältnisse mehr (-27,4 %). Dahingegen ist die Zahl geringfügig Beschäftigter im Nebenerwerb in diesem Zeitraum konstant geblieben. Nach einem Rückgang von 2011 bis 2015, steigt die Zahl seither an. Im Jahr 2022 liegt die Beschäftigtenanzahl bei 3.500, das entspricht einem Anstieg von 1,0 %.

Abb. 18: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Aschaffenburg 2011 bis 2022



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

» Steigendes Pendelaufkommen

Zur Bewertung der Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort nicht isoliert betrachtet werden.

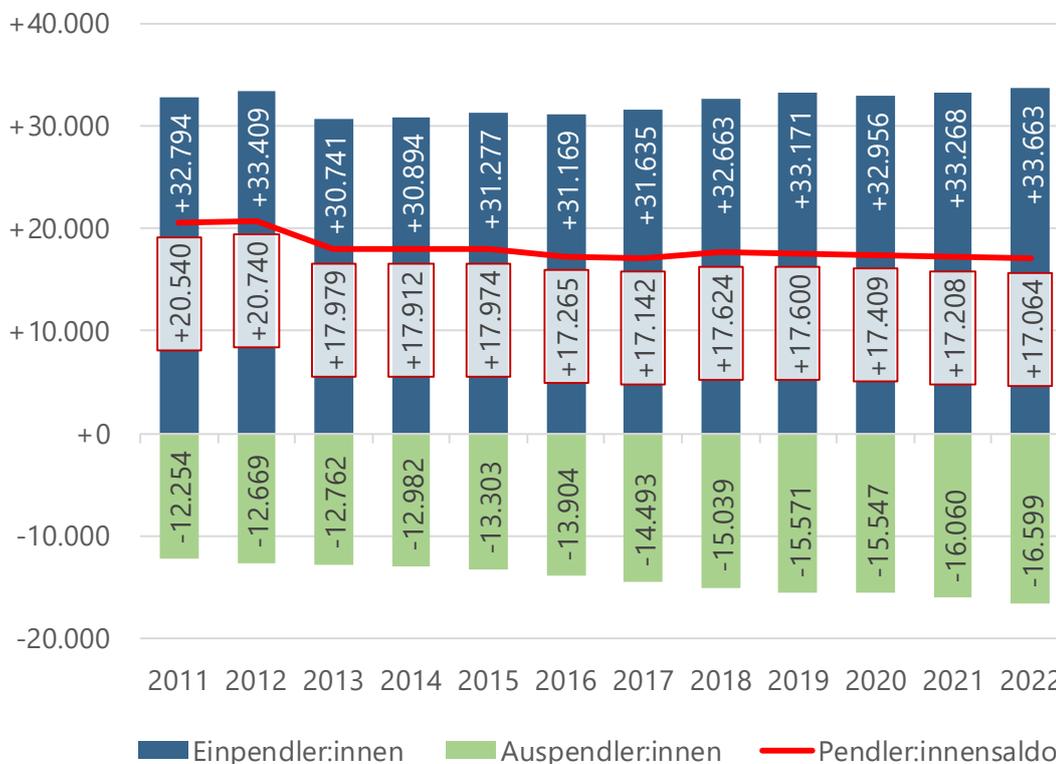
Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen vor Ort, der steigenden Bedeutung der Stadt als Wohnstandort sowie der zunehmenden Entflechtung von Wohn- und Arbeitsstandort, ist eine Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden.

Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Aschaffenburg sind dies etwa 13.880 Personen. Folglich sind etwa 29 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von in Aschaffenburg wohnenden Personen besetzt. Von den Menschen, die sozialversicherungspflichtig sind und Aschaffenburg wohnen, haben wiederum knapp 46 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt.

» Einpendlerzuwachs von 9,5% - Auspendler:innen +35,5 % seit 2011

2022 pendelten ca. 33.700 Personen zur Arbeit nach Aschaffenburg ein. Das sind 2.920 Personen bzw. 9,5 % mehr als im Jahr 2013. Auch die Anzahl der Auspendelnden entwickelte sich dynamisch. 2022 pendelten 16.600 aus Aschaffenburg in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2013 sind dies 3.840 Personen bzw. 30,1 % mehr. Insgesamt nimmt somit die Bedeutung Aschaffenburg als Wohnstandort für andere Arbeitsmärkte eher zu.

Abb. 19: Ein- und Auspendler:innen Aschaffenburg 2011 bis 2022



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

Die Ursachen für das steigende Pendleraufkommen sind vielfältig. So bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität an einem Ort zu wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

»» Hohe Verflechtungsintensität mit dem Umland

Von Interesse ist darüber hinaus die räumliche Dimension der Pendlerbewegungen, v. a. bezogen auf das Umland und den weiteren Verflechtungsbereich. Abbildung 20 illustriert den Teil der Auspendelnden nach Aschaffenburg an den Erwerbstätigen am Wohnort. Deutlich wird dabei, dass z. T. deutlich mehr als 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort nach Aschaffenburg pendeln. Die höchsten Werte sind in Haibach (41,3 %) und Glattbach (40,7 %) zu beobachten. Eine hohe Verflechtungsintensität ist darüber hinaus in den Kommunen mit Autobahnanschluss zu verzeichnen, z. B. in Hösbach und Bessenbach. Mit zunehmender Entfernung zur Stadt nimmt die Verflechtungsintensität ab.

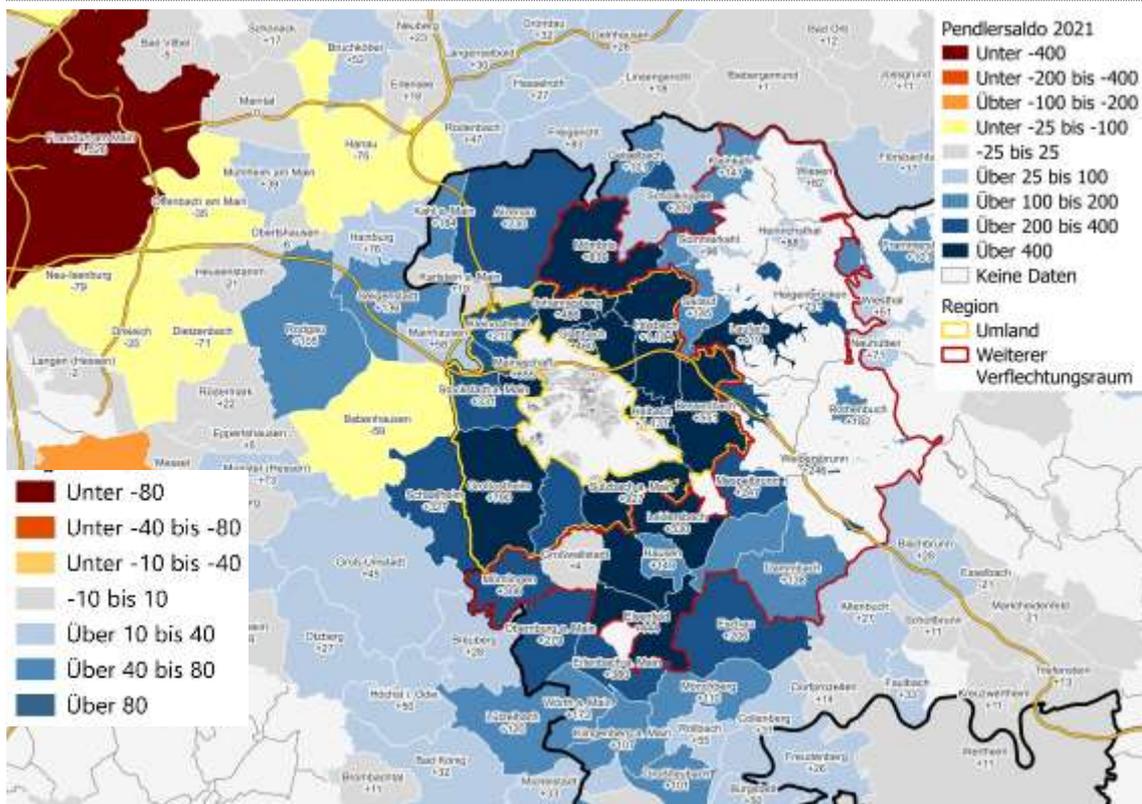
Diese Werte zeigen die engen Verflechtungen der umliegenden Kommunen mit Aschaffenburg und die hohe Bedeutung des Umlands als Wohnstandort für den Arbeitsstandort Aschaffenburg. Die Wanderungsbewegungen (vgl. Kapitel 3.2) unterstreichen dies: Aus Aschaffenburg ziehen mehr Personen in das Umland als umgekehrt. Der Wohnungsmarkt konnte vor allem die Nachfrage junger Familien nicht in vollem Umfang decken. In der Folge ziehen diese Haushalte in die Umlandkommunen, welche in größerem Umfang Baugrundstücke zu günstigeren Konditionen bieten können.

»» Auspendler:innen: Fokus auf dem Umland und der weiteren Metropolregion

Für die etwa 16.600 Auspendler:innen aus Aschaffenburg ist das direkte Umland wichtigste Zielregion. Insgesamt entfallen auf das direkte Umland 30,2 % der Auspendlerbewegungen Aschaffenburgs, insgesamt 4.860 Personen. Eine untergeordnete Rolle spielt der weitere Verflechtungsraum. Auf diesen Raum entfallen lediglich 9,7 % der Auspendler:innen aus Aschaffenburg: Der weitere Verflechtungsraum ist jedoch ein wichtiger Wohnstandort mit einer geringen Arbeitsplatzzentralität.

Auch Frankfurt am Main – als Kern der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main – ist ein bedeutendes Ziel: 2.020 Personen bzw. 12 % der Auspendler aus Aschaffenburg haben dort ihren Arbeitsplatz. Auch weitere Orte in der Metropolregion, z. B. Darmstadt und Hanau, sind wichtige Arbeitsplatzorte für die Aschaffener Bevölkerung. Im hessischen Babenhausen befinden sich Arbeitsplätze von 310 Aschaffener:innen. Diese Zahl geht wahrscheinlich auf das Werk der Continental Automotive GmbH zurück.

Abb. 21: Pendlerverflechtungen Aschaffenburg (Saldo)



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

»»» Chance oder Risiko für Aschaffenburg

Die Pendelbewegungen können Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung haben. Auspendler:innen aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände dies ermöglichen. Dazu gehören v. a. Personen aus Regionen, die in größerer Distanz liegen. Für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug zur Alternative machen. Von hoher Bedeutung ist diesbezüglich die Qualität des Wohnstandortes (z. B. Infrastruktur, Daseinsvorsorge). Es besteht weiterhin ein hohes Potenzial für Zuzüge aus Frankfurt am Main, mit oder ohne Arbeitsplatzbezug.

Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug

»»» Leicht sinkende Arbeitslosenzahlen – coronabedingte Effekte

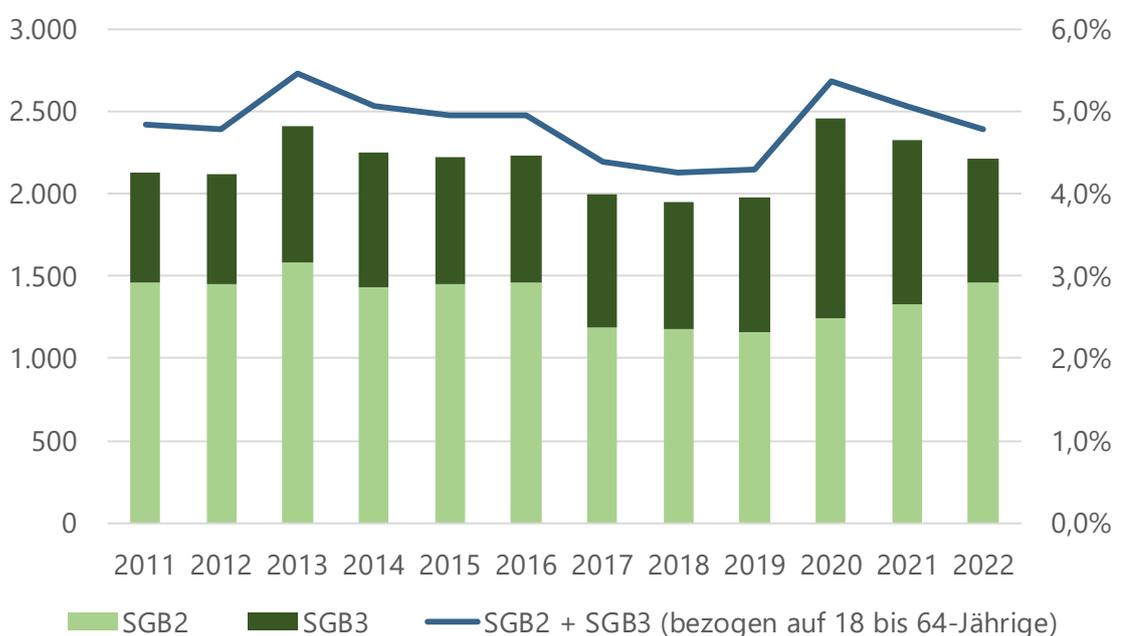
Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben der Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort auch zu einer positiven Entwicklung der Arbeitslosenzahlen geführt.

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

2022 waren im Durchschnitt 2.220 Personen in Aschaffenburg arbeitslos gemeldet. Das entspricht ca. 4,8 % der Einwohner:innen im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige). Zunächst ist bis zum Jahr 2019 die Zahl der Arbeitslosen gesunken. 2020 ist die Zahl sprunghaft angestiegen und seitdem wieder stetig zurückgegangen, befindet sich jedoch noch weiterhin über dem Niveau vor 2020. Dies ist wahrscheinlich auf (ggf. temporäre) Effekte der Corona-Pandemie und der schwachen Konjunktur zurückzuführen. Darauf deutet v. a. der stärkere Zuwachs im Bereich SGB III („Arbeitslosengeld I“) hin.

Absolut ist die Zahl der Arbeitslosen im Vergleich zu 2011 (2.125 Personen) um 95 gestiegen. Jedoch bewegt sich der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im Erwerbsalter zwischen 2011 und 2022 auf stabilem Niveau.

Abb. 22: Arbeitslosigkeit Aschaffenburg 2011 bis 2022



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

»» Annähernde Vollbeschäftigung in den Vergleichsräumen

In den Vergleichsräumen kann ein Niveau festgestellt werden, welches nah an einer Vollbeschäftigung liegt (ca. 3,0 %). Lediglich in Frankfurt am Main wird ein vergleichbar hoher Anteil (5,5 %) an Arbeitslosen wie in Aschaffenburg registriert.

Tab. 2: Zahl der Arbeitslosen 2011 bis 2022 im regionalen Vergleich

Vergleichsräume 2022 (SGB 2 | SGB 3)

Aschaffenburg	3,2%	1,6%	LK Miltenberg	1,4%	1,5%
Umland	1,4%	1,5%	Unterfranken	1,4%	1,4%
Weiterer Verflechtungsraum	1,4%	1,5%	Bayern	1,4%	1,4%
LK Aschaffenburg	1,5%	1,5%	Frankfurt am Main	3,3%	1,5%

Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

»»» Teilräumliche Unterschiede im Stadtgebiet

Auf kleinräumiger Ebene gibt es größere Unterschiede im Stadtgebiet. Vor allem in einzelnen Quartieren der Stadtteile Damm, des Teilraums Innenstadt und der Obernauer Kolonie bewegt sich die Arbeitslosigkeit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In weiten Teilen von Aschaffenburg Ost und Schweinheim liegt die Arbeitslosigkeit etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt. Eine moderatere Situation ist in Strietwald, Leider, Gailbach und Obernau vorzufinden. Hier liegt die Arbeitslosenquote jeweils deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

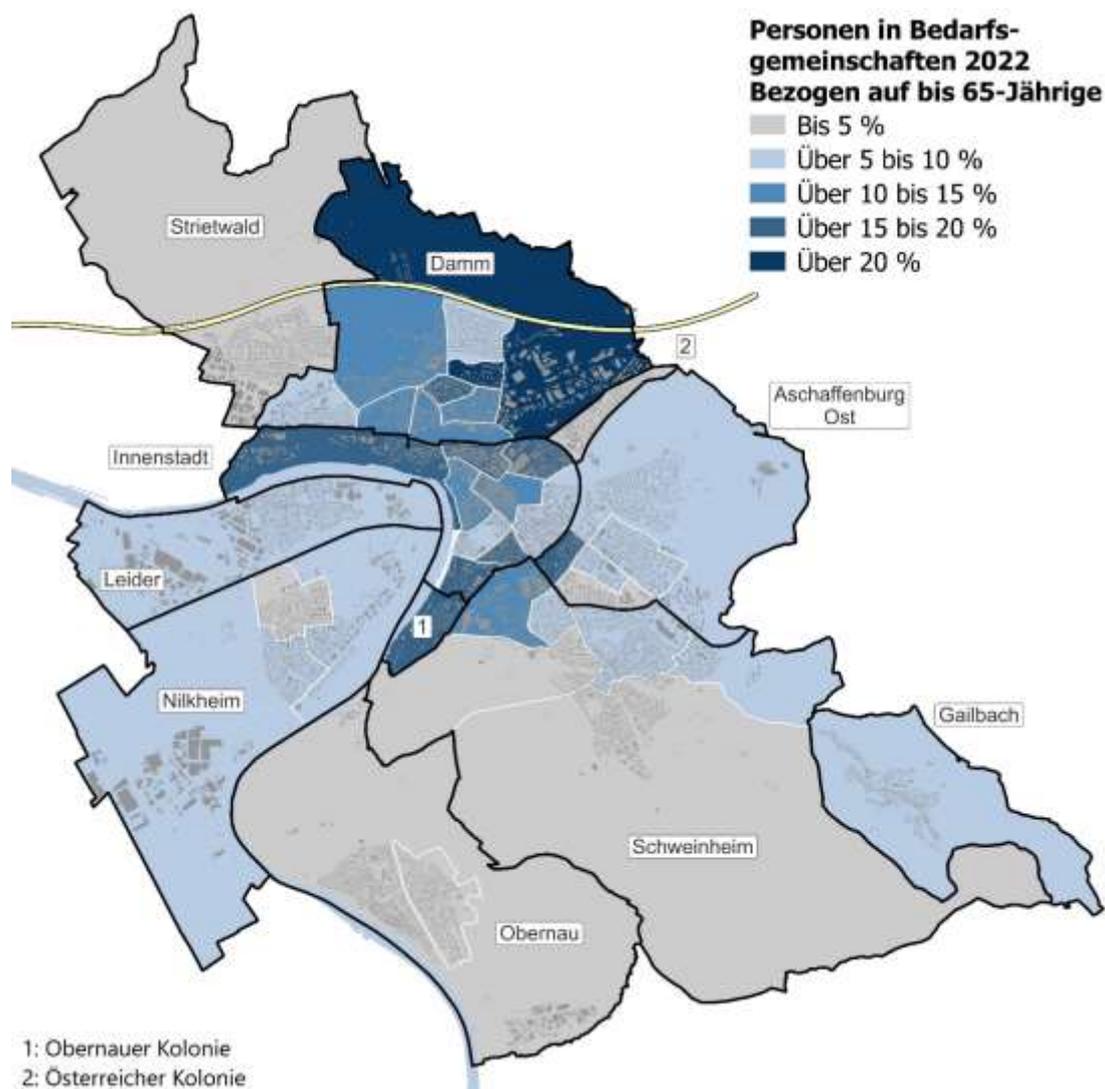
»»» Räumliche Konzentration von Leistungsbeziehenden

In Aschaffenburg gibt es insgesamt 2.620 transferleistungsbeziehende Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht ca. 7,2 % aller Aschaffener Haushalte. In diesen Bedarfsgemeinschaften leben etwa 5.070 Personen, die etwa 9,0 % aller Einwohner:innen bis unter 65 Jahren entsprechen.

Innerhalb des Stadtgebietes ist die soziostrukturelle Situation heterogen. Vor allem in Quartieren der Stadtteile Damm und Obernauer Kolonie sowie des Teilraums Innenstadt bewegt sich der Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften auf einem überdurchschnittlichen Niveau, zum Teil bei deutlich über 20,0 %. In allen anderen Stadtteilen liegt die Quote auf bzw. deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Insofern kann von kleinräumigen Polarisierungs- bzw. Segregationstendenzen innerhalb des Stadtgebietes gesprochen werden.

Unterstrichen werden die diesbezüglichen Handlungsbedarfe durch den Indikator Anteil von Kindern in Bedarfsgemeinschaften. Danach lebten im gesamtstädtischen Durchschnitt rund 15,7 % der Minderjährigen in einer Bedarfsgemeinschaft (insgesamt 1.680 Kinder). In zwei Quartieren des Stadtteils Damm liegt dieser Wert bei 43,8 % bzw. 35,8 %. Auch in der Innenstadt befinden sich drei Quartiere mit einem Anteil von mehr als 30,0 %. In der Mehrzahl der Stadtteile und Teilräume ist eine Quote auf bzw. unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt festzustellen.

Abb. 23: Kleinräumiger Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

» Konzentration von Haushalten mit unteren Einkommen und Leistungsbezug in der Stadtmitte und Damm

Weiterhin liefert die Haushaltsbefragung Anhaltspunkte zu soziostrukturellen Unterschieden innerhalb des Stadtgebiets. Danach beziehen 5,9 % der Aschaffener Haushalte Transferleistungen. Der Anteil der transferleistungsbeziehenden Haushalte ist bei Mieterhaushalten (8,6 %) deutlich höher als bei Eigentümer:innen (1,3 %).

Kleinräumig ergibt sich ebenfalls ein heterogenes Bild: Die leistungsbeziehenden Haushalte konzentrieren sich dabei auf die Stadtmitte (Innenstadt, Aschaffenburg Ost und Österreicher Kolonie) sowie auf den Stadtteil Damm. In diesen Teilbereichen liegt der Anteil mit 8,4 % bzw 7,5 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

Es lässt sich ein Zusammenhang zwischen baulicher Struktur, Transferleistungsbezug und der Höhe des Einkommens erkennen. Der Stadtteil Damm und die Innenstadt sind mehrheitlich von dichter Mehrfamilienhausbebauung geprägt, dort ist auch eine Konzentration von leistungsbeziehenden Haushalten festzustellen. Gleichzeitig liegt das Äquivalenzeinkommen unter dem städtischen Durchschnitt (vgl. Tab. 3). In den Stadtteilen mit einer lockeren, eher von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung (z. B. Schweinheim), liegt der Anteil der Leistungsbezieher:innen teilweise deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, während überdurchschnittliche Einkommen erzielt werden.

Tab. 3: Kleinräumige soziostrukturelle Indikatoren

Stadtteil	Wohnform	ÄQ-Einkommen*	Anteil Leistungsbeziehende	Anteil EOF Stufe I
Stadtmitte (Innenstadt, Aschaffenburg Ost) und Österreicher Kolonie	Mieter	2.188 €	10,8%	30,4%
	Eigentümer	3.121 €	-	5,5%
	Gesamt	2.388 €	8,4%	25,0%
Damm	Mieter	2.079 €	9,8%	33,8%
	Eigentümer	2.748 €	2,0%	13,7%
	Gesamt	2.265 €	7,5%	28,3%
Schweinheim und Obernauer Kolonie	Mieter	2.610 €	3,6%	14,0%
	Eigentümer	2.577 €	-	15,1%
	Gesamt	2.595 €	1,7%	14,0%
Leider und Nilkheim	Mieter	2.169 €	2,6%	23,3%
	Eigentümer	2.983 €	4,8%	8,2%
	Gesamt	2.549 €	3,6%	16,4%
Strietwald, Obernau und Gailbach	Mieter	2.558 €	8,5%	20,0%
	Eigentümer	2.732 €	1,1%	20,5%
	Gesamt	2.660 €	4,0%	20,3%
Gesamt	Mieter	2.254 €	8,6%	27,3%
	Eigentümer	2.844 €	1,3%	12,7%
	Gesamt	2.457 €	5,9%	22,0%

* basiert auf dem Haushaltseinkommen insgesamt inkl. Kindergeld, Wohngeld etc.

Daten: ALP Haushaltsbefragung Aschaffenburg | Darstellung: ALP

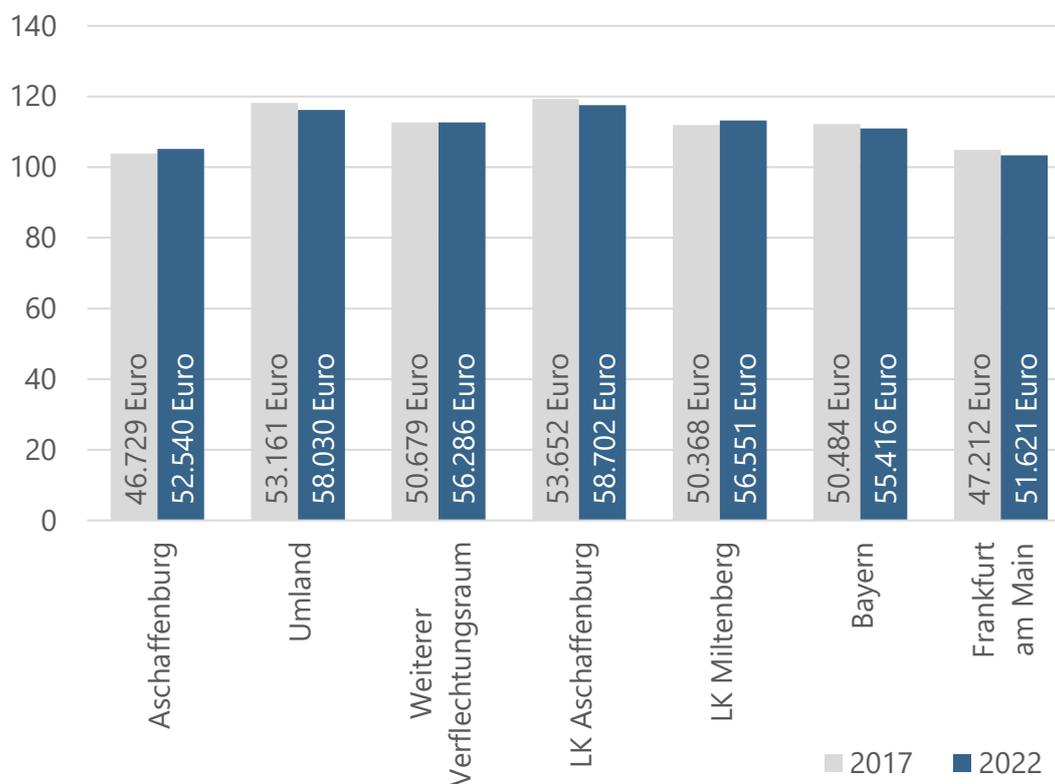
»»» Durchschnittliches Kaufkraftniveau im regionalen Vergleich

Die Kaufkraft¹ und das Haushaltseinkommen stellen weitere wichtige soziostrukturelle Indikatoren dar, die unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt haben.

Die Kaufkraft der Haushalte in Aschaffenburg (105) liegt leicht über dem bundesweiten Schnitt (Index=100) und rund 52.540 Euro pro Jahr niedriger als in den Vergleichsräumen: Im Landkreis Aschaffenburg wird ein Indexwert von 118 erreicht, das entspricht einer Kaufkraft von 58.700 Euro pro Haushalt. Auch im direkten Umland werden ähnlich hohe Werte verzeichnet (116 bzw. 58.030 Euro). Lediglich in Frankfurt am Main ist die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt niedriger (103 bzw. 51.621 Euro) als in Aschaffenburg.

Das Haushaltseinkommen ist zwischen 2017 und 2022 um 12,4 % bzw. um 5.810 Euro gestiegen. Damit hat sich die Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt positiver entwickelt (2017=104). Die Vergleichsräume weisen – abgesehen vom Landkreis Miltenberg – einen niedrigeren absoluten Kaufkraftzuwachs auf. Insgesamt kann somit – trotz der weiterhin bestehenden Disparitäten – von einer Annäherungstendenz gesprochen werden.

Abb. 24: Kaufkraft pro Haushalt 2017 und 2022 im regionalen Vergleich



Daten: GfK | Darstellung: ALP

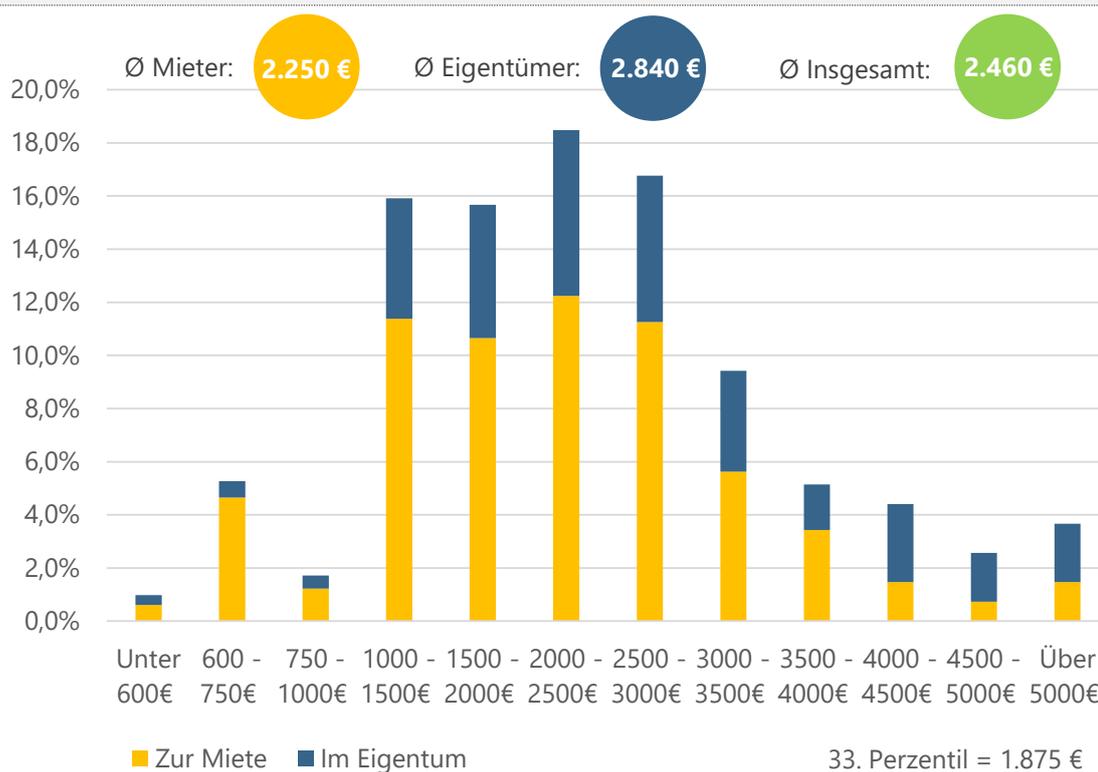
¹ Die Kaufkraft ist die Summe der zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.), von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, aber auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

»» Untere Einkommen von hoher wohnungspolitischer Relevanz

Die Kaufkraft spiegelt die positive wirtschaftliche Situation in Relation zu anderen Kommunen wider. Das darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein hohes Durchschnittseinkommen auch einen bedeutenden Teil einkommensschwacher Haushalte beinhalten kann. Im Zuge der Haushaltsbefragung gaben die Mieterhaushalte an, über ein durchschnittliches Nettoeinkommen von 3.100 Euro pro Monat zu verfügen. Eigentümerhaushalte gaben an, monatlich etwa 4.600 Euro zur Verfügung zu haben. Das untere Drittel der Haushalte verfügt über weniger als 2.550 Euro pro Monat.

Um eine Vergleichbarkeit zwischen Haushaltstypen und Teilräumen zu erreichen, wurde zudem das Äquivalenzeinkommen² genutzt. Dieses liegt bei 2.460 Euro pro Monat für alle Haushalte. Große Unterschiede gibt es zwischen Mietenden (2.250 Euro) und Eigentümer:innen (2.840 Euro) sowie zwischen unterschiedlichen Haushaltstypen. So verfügen gerade kleinere Haushalte (jüngere Singles), Alleinerziehende und Senior:innen über unterdurchschnittliche Einkommen. Analog zu Leistungsbeziehenden (vgl. Tab. 3) gibt es zwischen den Stadtteilen und Teilräumen ein Einkommensgefälle.

Abb. 25: Einkommensstruktur (Äquivalenzeinkommen)



Daten: ALP Haushaltsbefragung Aschaffenburg 2023 | Darstellung: ALP

² Das Äquivalenzeinkommen wird vor allem für die Berechnung von Einkommensverteilung, Einkommensungleichheit und Armut verwendet. Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Einkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet. Dadurch werden die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben vergleichbar, da in größeren Haushalten Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten (z. B. durch gemeinsame Nutzung von Wohnraum oder Haushaltsgeräten).

2.5 Kernaussagen: Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarktes

»» Lage und Stadtstruktur

- Oberzentrum innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main mit guter regionaler und überregionaler Straßen- und Schienenanbindung
- Heterogen strukturierte Stadtteile mit verschiedenen baulichen Dichten und unterschiedlicher Infrastrukturausstattung
- Die verschiedenen Quartiere in der Stadt sollten mit ihren spezifischen Qualitäten gesichert und gestärkt werden. Die große Mehrzahl weist eine hohe städtebauliche Qualität und gute soziale Mischung auf
- Die teilweise lockere Bebauung in vereinzelt Stadtteilen bietet Potenzial für mögliche Nachverdichtungen – z. B. durch Aufstockung, Baulückenbebauung oder Nutzungsänderung

»» Übergeordnete Rahmenbedingungen

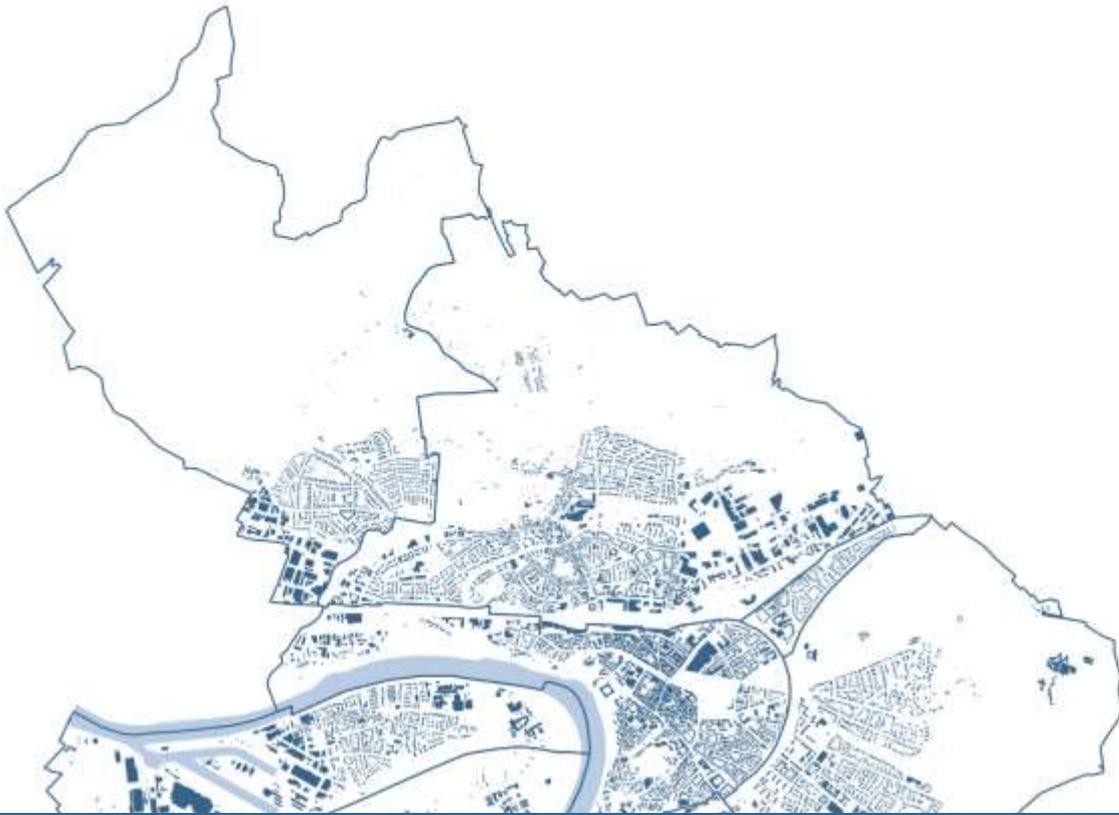
- Aus dem demografischen Wandel, Migration und Flucht, Veränderung von Haushaltsstrukturen, Klimawandel und Energieeffizienz ergeben sich Handlungserfordernisse auf dem Wohnungsmarkt, z. B. in der energetischen Anpassung und den Wohnungsgrundrissen
- Bis Anfang 2022 günstiges Zinsniveau für Wohnungsbaukredite als Treiber einer relativ hohen Nachfrage nach Wohneigentum, v. a. nach Einfamilienhäusern – Wandel des Zinsumfeldes als Risikofaktor für Finanzierungen und die Dämpfung der Nachfrage im Eigentumssegment
- Gleichzeitig auch Chance für die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus: Höhere Attraktivität im neuen Zinsumfeld
- Hohe und steigende Bodenpreise und Baukosten sowie das gestiegene Zinsniveau erschweren die Schaffung und Bewirtschaftung günstigen Wohnraums.
- Die Anforderungen an Wohnraum verändern sich durch New Work und Homeoffice – Es werden mehr Wohnräume nachgefragt und die Wohnfläche pro Kopf kann sich dadurch erhöhen
- Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen, integrierten Wohnstandorten mit einer guten infrastrukturellen Versorgung
- Klimaschutz und die Erreichung der Klimaziele im Gebäude- und Wohnungsbestand sind (im aktuellen Marktumfeld) Herausforderungen, die in erheblichem Umfang Kapital binden und Know-how notwendig machen.
- Klimaneutralität im Gebäudesektor stellt ein Spannungsfeld bzw. einen Zielkonflikt für die lokale Wohnungspolitik dar
- Sicherung künftiger Wärmeversorgung durch kommunale Wärmeplanung

□ Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt

- Die Möglichkeiten „seriellen Sanierens/Bauens“ sollten geprüft werden – Der stärkere Einsatz seriellen Bauens bzw. in Modulbauweise sollte unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Qualität stattfinden
- Neue Nachfragestrukturen und neue/besondere Wohnformen rücken vermehrt in den Fokus (z. B. Mehrgenerationenwohnen, alternatives Wohnen, junges Wohnen, Studentenwohnen, Senior:innen, Pflege etc.). Quantitativ stellen diese jedoch weiterhin eher ein Nischensegment dar

»» Sozioökonomische Rahmenbedingungen

- Positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeits- und Wohnort Aschaffenburg
- Steigendes Pendelaufkommen – deutlicher Zuwachs an Einpendler:innen
- Enge Verflechtungen Aschaffenburgs mit dem Umland – Umland nimmt wichtige Rolle als Wohnstandort ein – die Nachfrage nach Wohnraum, v. a. junger Familien, kann in Aschaffenburg kaum gedeckt werden – Ausweichen in das Umland
- Arbeitslosenquote von 4,8 % - Coroneffekte bis heute ablesbar – seit 2020 wieder sinkende Arbeitslosenzahlen – annähernde Vollbeschäftigung in Verflechtungsraum (2,9 %)
- Räumliche Konzentration einkommensschwacher und transferleistungsbeziehender Haushalte und Bedarfsgemeinschaften in Damm und der Innenstadt – 15,7 % der Kinder wohnen in Bedarfsgemeinschaften
- Bedarf an stärkerer demografischer wie auch soziostruktureller Durchmischung der Quartiere – Vermeidung von (weiteren) Polarisierungs- und Segregationstendenzen



3 Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage



3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für Aschaffenburg erfolgt v. a. anhand von Daten aus dem städtischen Melderegister, die punktuell durch Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergänzt werden.

»» Fortsetzung des Wachstumstrends - +7,9 % seit 2011

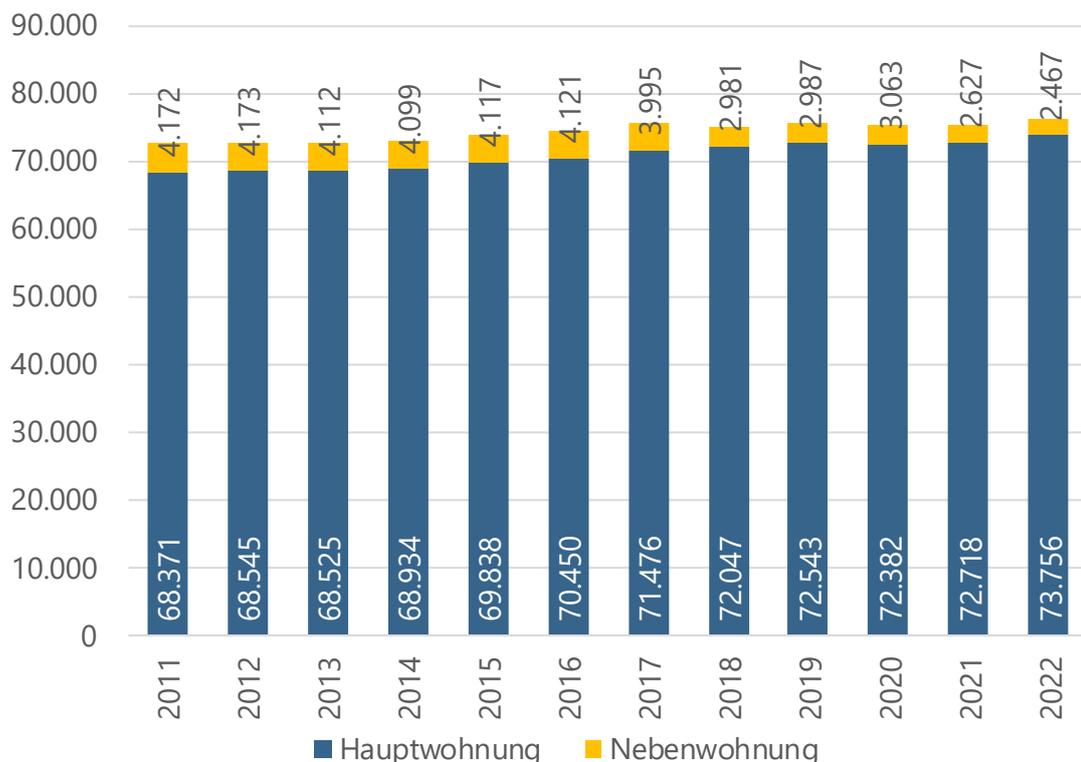
Nach Angaben des städtischen Meldewesens lebten Ende 2022 73.760 Personen in Aschaffenburg. Zudem waren etwa 2.470 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet.

Im Betrachtungszeit setzte sich der – in den vergangenen Jahrzehnten zu beobachtende – Wachstumstrend Aschaffenburgs fort. Zwischen 2011 und 2022 stieg die Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz um ca. 5.400 Personen, das entspricht einem Anstieg von ca. 7,9 %.

In der jüngeren Vergangenheit war die Entwicklung moderater. Zwischen 2018 und 2022 lag der durchschnittliche jährliche Bevölkerungszuwachs bei 240 Personen, zwischen 2011 und 2018 waren es durchschnittlich 460 pro Jahr.

Die Zahl der Nebenwohnsitze ist seit 2011 um 1.710 Personen bzw. 40,8 % gesunken.

Abb. 26: Einwohnerentwicklung von Aschaffenburg 2011 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»»» **Dynamischer Wachstumspol in einer Region mit moderater Einwohnerentwicklung**

Damit ist Aschaffenburg eine besonders wachstumsstarke Kommune in einer Region, die insgesamt eher stagnierende bis leicht steigende Einwohnerzahlen aufweist.

Die Entwicklung im direkten Umland (+2,7 %), im weiteren Verflechtungsbereich (+1,5 %) sowie in den Landkreisen Aschaffenburg (+2,7 %) und Miltenberg (+1,3 %) fiel weniger dynamisch aus als in Aschaffenburg (+7,4 %).

Auch im Vergleich zum Regierungsbezirk Unterfranken (+1,7 %) konnte Aschaffenburg deutlich stärkere Zuwächse erzielen. Aschaffenburg lag damit etwa im bayerischen Durchschnitt. Die Metropole Frankfurt am Main wuchs mit +14,3 % noch dynamischer.

Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022 im regionalen Vergleich

Vergleichsräume 2011 bis 2022					
Aschaffenburg	+7,4 %	+4.974	LK Miltenberg	+1,3 %	+1.713
Umland	+2,7 %	+2.576	Unterfranken	+2,7 %	+35.300
Weiterer Verflechtungsraum	+1,5 %	+1.099	Bayern	+7,4 %	+926.021
LK Aschaffenburg	+2,7 %	+4.607	Frankfurt am Main	+14,3 %	+96.535

Daten: Statistisches Landesamt | Darstellung: ALP

»»» **Bevölkerungsschwerpunkte: Innenstadt und Damm**

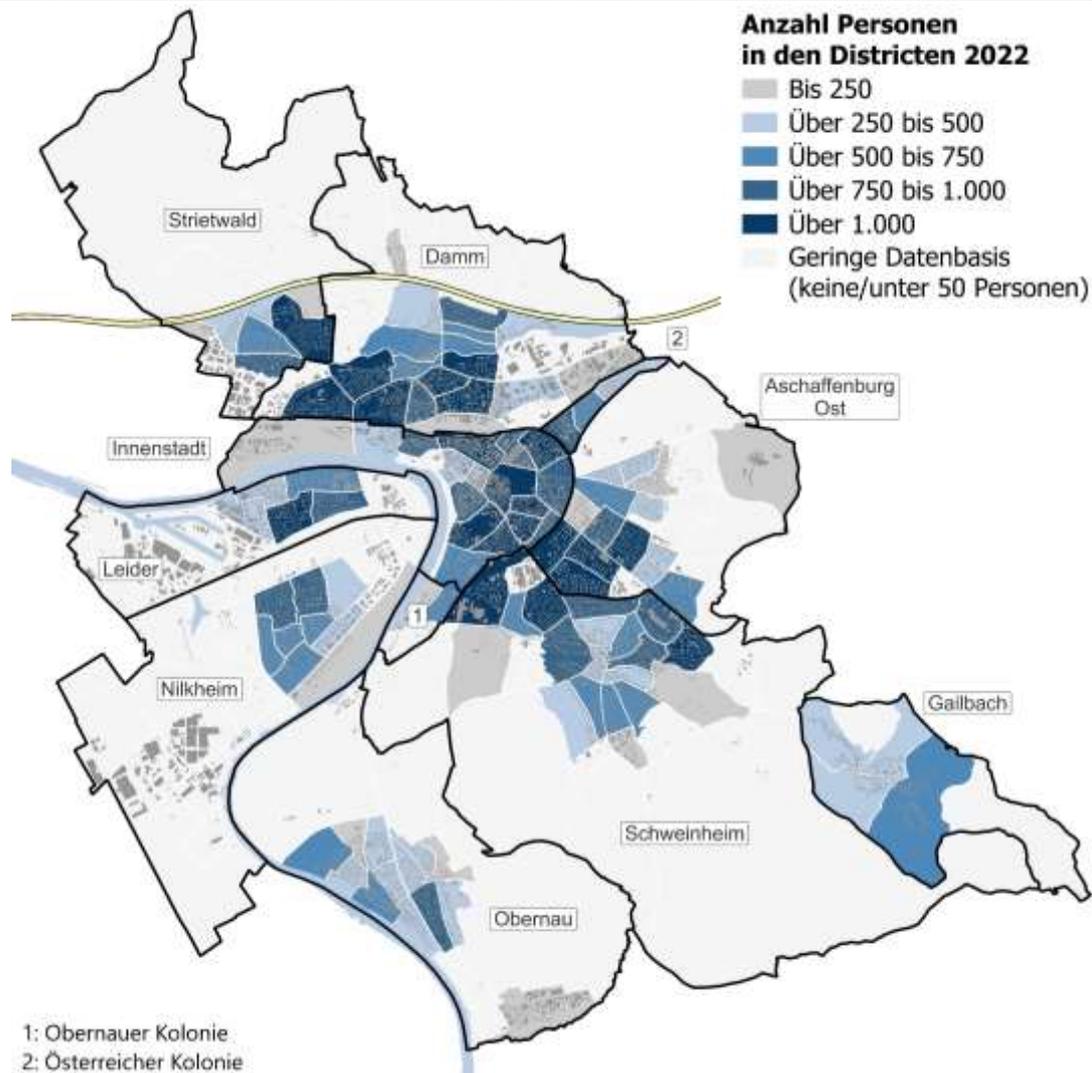
Auf kleinräumiger Ebene – in den Stadtteilen und Teilräumen – ist der Bevölkerungsstand wie auch die -struktur heterogen. Der bevölkerungsreichste Teilraum ist die Innenstadt mit 16.210 Personen (22,0 % aller Einwohner:innen Aschaffenburgs). An zweiter Stelle liegt der Stadtteil Damm mit knapp 14.500 Einwohner:innen (19,6 %), gefolgt von Schweinheim (12.300 Personen | 16,9 %).

»»» **Geringe Bevölkerungsdichte im regionalen Vergleich**

Das Stadtgebiet von Aschaffenburg umfasst 6.245 ha. Bezogen auf 73.760 Einwohner:innen liegt die Bevölkerungsdichte bei 11,81 EW/ha³. Im regionalen Vergleich entspricht dies einem eher geringen Wert. Viele Kernstädte der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, wie Frankfurt am Main (30,58 EW/ha), Wiesbaden (13,68 EW/ha) und Darmstadt (13,08 EW/ha) weisen höhere Einwohnerdichten auf. Auch gegenüber den anderen Zentren in Unterfranken, wie Würzburg (1.459 EW/km²) und Schweinfurt (1.493 EW/km²), ist die Bevölkerungsdichte geringer.

³ Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Die Vergleichbarkeit ist aufgrund fehlender Daten zu Siedlungs- und Wohnbauflächen eingeschränkt. Große Anteile von Waldflächen oder landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet können dazu beitragen, dass die Bevölkerungsdichte im Vergleich sehr gering ausfällt.

Abb. 27: Kleinräumige Bevölkerungsverteilung 2022



Daten Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

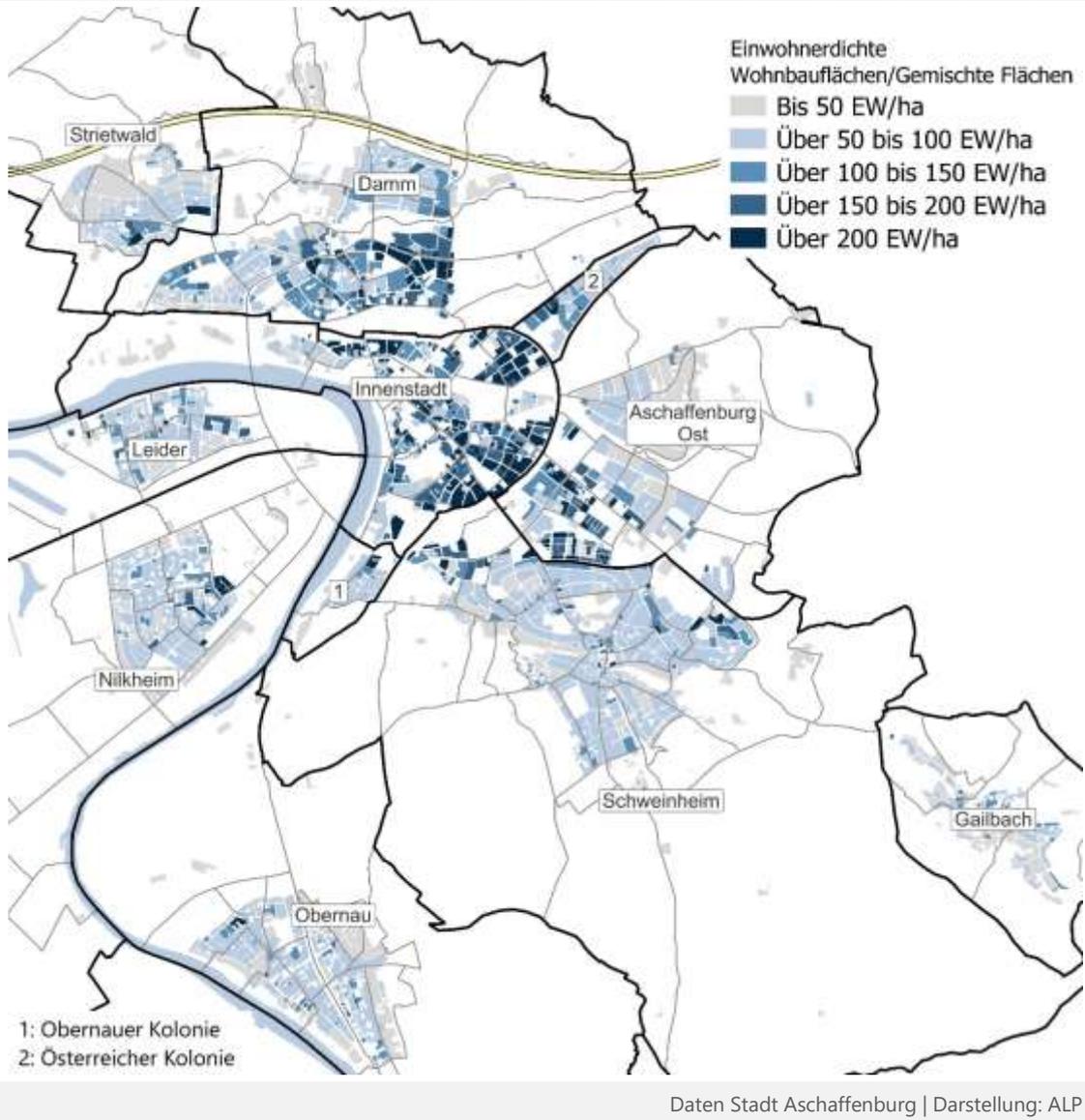
»» Zentrumsnahe Stadtteile mit höheren Einwohnerdichten

Innerhalb des Stadtgebiets und bezogen auf die Bereiche mit wohnbaulicher und gemischter Nutzung, werden anhand der Einwohnerdichte (vgl. Abb. 28) die typologische Prägung (EFH/MFH), die Bebauungsdichte der Quartiere, wie auch z. T. die demografischen Entwicklungsphasen deutlich.

Erkennbar sind die dichteren historisch gewachsenen Bereiche, etwa der die Innenstadt. Auch die innenstadtnahen Bereiche von Aschaffenburg Ost, Damm und der Österreicher Kolonie weisen eine hohe Einwohnerdichte auf. Diese Stadtgebiete sind überwiegend von Geschosswohnbauten geprägt.

Im Vergleich dazu, weisen die periphereren Lagen in Schweinheim, Gailbach, Obernau und Strietwald eine deutlich geringe Dichte auf. Diese Stadtteile sind überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Abb. 28: Kleinräumige Einwohnerdichte 2022 (Personen je Hektar)



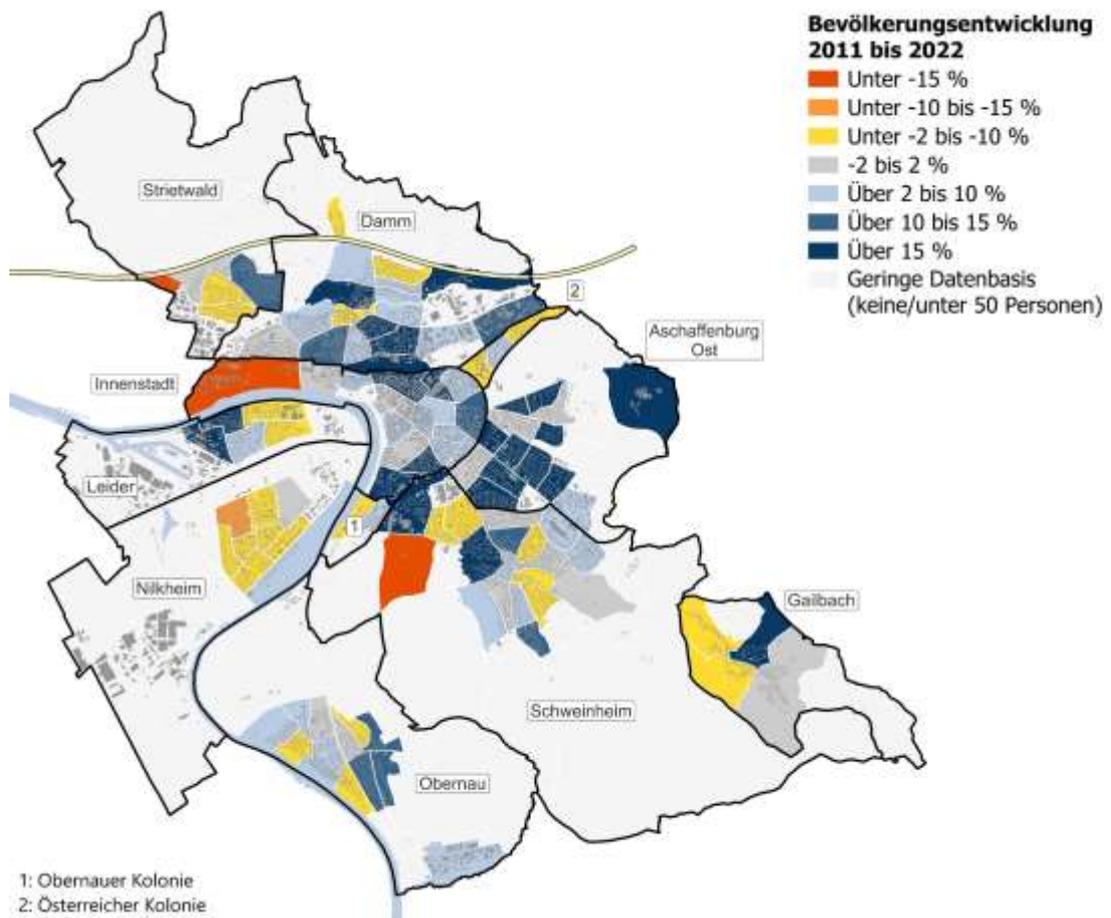
»» Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Quartieren

Das gesamtstädtische Bevölkerungswachstum stellt sich auf kleinräumiger Ebene als ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen, Teilräumen und Quartieren dar. In der Mehrzahl der Quartiere von Aschaffenburg Ost (+28,2 %) sowie von Damm (+11,0 %) und der Innenstadt (+10,7 %) war ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

In den Stadtteilen Obernauer Kolonie (+4,6 %), Obernau (+2,9 %), Schweinheim (+2,7 %), Leider (+1,9 %) und Strietwald (+0,9 %) war die Entwicklung positiv, jedoch nicht so stark, wie in Aschaffenburg insgesamt.

Demgegenüber waren in den Stadtteilen Nikkheim (-4,7 %) und der Österreicher Kolonie (-0,9 %) Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

Abb. 29: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»» Neubau und Altersstruktur zentrale Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Auf die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung wirken vor allem zwei Faktoren:

1. Wohnungsneubau: Bevölkerungszuwächse können sich dort niederschlagen, wo Wohnraum neu geschaffen oder reaktiviert wird. Das starke Wachstum in Aschaffenburg Ost ist auf eine hohe Neubautätigkeit zurückzuführen. Insbesondere im Süden des Teilraums war die Wohnungsneubautätigkeit sowohl Mehr- als auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment hoch. Auch in den weiteren wachstumsstarken Stadtteilen ist die Dynamik auf eine hohe Neubautätigkeit zurückzuführen.

2. Typologische und baualterstrukturelle Prägung: In Stadtbereichen mit einer moderaten bzw. geringen Neubautätigkeit ist die demografische Entwicklung eng mit der baualterstrukturellen und der typologischen Prägung der Quartiere verknüpft.

Beispielsweise kommt es in älteren Einfamilienhausquartieren, die beim Erstbezug von einer relativ homogenen Bewohnerschaft geprägt waren, im Zuge der Alterung und der Verkleinerung der Haushalte, zu einer abnehmenden Bewohnerdichte und einem Bevölkerungsrückgang. Diese Gebiete werden kurz- bis mittelfristig einen Generationenwechsel vollziehen (vgl. Kapitel 3.3). Beispiele für diese Prozesse sind in allen Stadtteilen zu finden.

»»» Durchschnittliche Wohndauer von 14,8 Jahren

Ein weiterer Indikator für die beschriebenen Prozesse, wie auch für die teilräumliche Prägung durch unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente (Miete/Eigentum, EFH/MFH) ist die Wohndauer.

Die durchschnittliche Wohndauer bezogen auf die aktuelle Wohnung beträgt nach Angaben der befragten Haushalte 14,8 Jahre. Mieterhaushalte weisen eine höhere Fluktuation auf und haben eine geringere Wohndauer als Eigentümerhaushalte, die eine stärkere Bindung an die eigene Immobilie haben. Knapp 69 % der Mieterhaushalte leben bis zu zehn Jahre an der aktuellen Adresse, 22 % weniger als zwei Jahre. Bei den Eigentümer:innen wohnen 51 % der Haushalte 20 Jahre oder länger in der aktuellen Immobilie, nur rund 28 % kürzer als zehn Jahre.

Demzufolge fällt die Wohndauer in Stadtteilen mit einem hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern (und einem höheren Mietwohnungsanteil) kürzer aus als in Stadtteilen, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern (und einer höheren Eigentumsquote) geprägt sind. Die durchschnittliche Wohndauer in der Stadtmitte beträgt 11,3 Jahre, wohingegen in Strietwald, Obernau und Gailbach – Stadtteile mit einer ausgeprägten Einfamilienhausstruktur – die Wohndauer im Durchschnitt 19,9 Jahre beträgt.

Tab. 5: Durchschnittliche Wohndauer nach Stadtteil

Stadtteil	Durchschnittliche Wohndauer in Jahren
Stadtmitte (Innenstadt, Aschaffenburg-Ost) und Österreicher Kolonie	11,27
Damm	13,70
Schweinheim und Obernauer Kolonie	16,15
Leider und Nilkheim	19,78
Strietwald, Obernau und Gailbach	19,91
Insgesamt	14,77

Daten: ALP-Haushaltsbefragung 2023 | Darstellung: ALP

»»» Knapp 21 % aller Einwohner:innen mit ausländischer Staatsbürgerschaft

Ein weiterer Indikator zur Identifikation soziostruktureller Unterschiede zwischen Stadtteilen und Teilräumen, ist der Anteil von Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft.

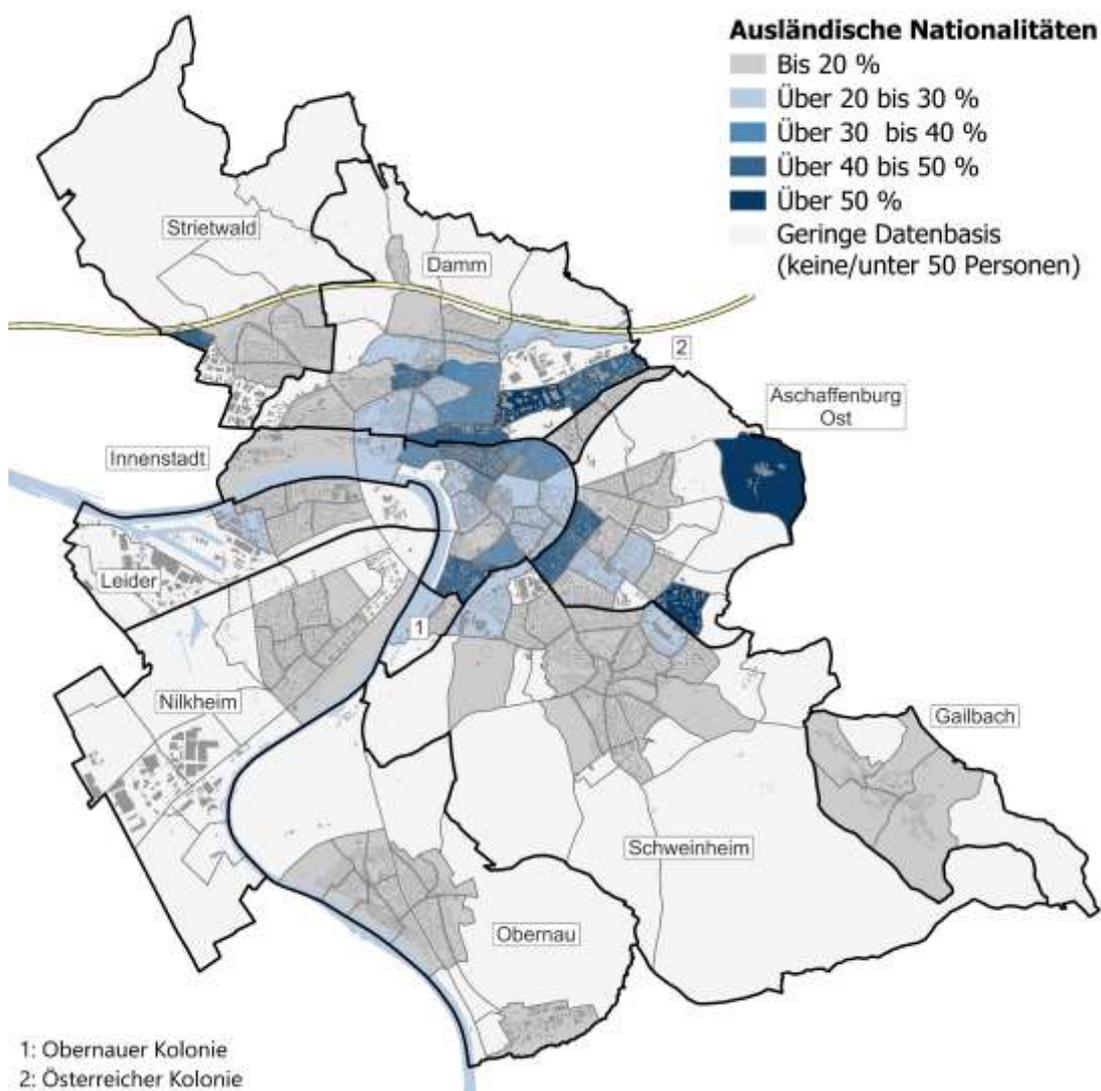
Im Jahr 2022 hatten knapp 21 % aller Aschaffener:innen bzw. 15.270 Personen ausschließlich eine ausländische Staatsbürgerschaft.

□ Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

Innerhalb des Stadtgebietes ist die Verteilung heterogen. Eine stärkere Konzentration lässt sich unter anderen in der Innenstadt, im südlichen Teil Damms und in Teilen von Aschaffenburg Ost erkennen. Hier sind teilweise über 50 % der Einwohner:innen Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Dies dürfte jedoch z. T. auch auf Flüchtlingsunterkünfte zurückzuführen sein.

In den Randgebieten Oberrau, Gailbach und Strietwald liegt der Anteil an Ausländer:innen überwiegend unter 12 %.

Abb. 30: Kleinräumiger Anteil von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

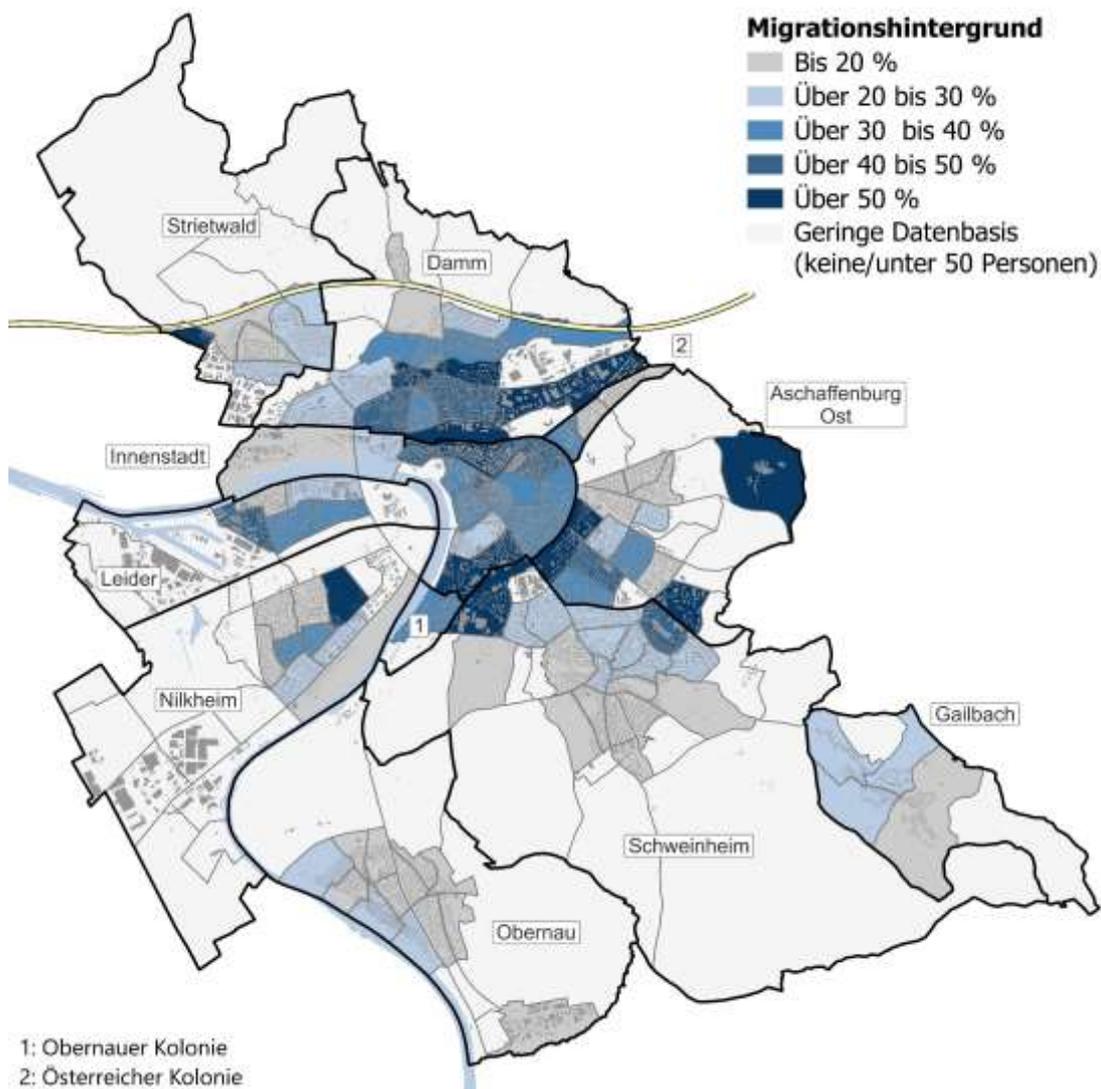
»» Ein Drittel der Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Personen mit Migrationshintergrund. Dabei wurden zusätzlich Einwohner:innen einbezogen, die neben der deutschen auch eine ausländische Staatsbürgerschaft besitzen. Insgesamt betrifft dies 24.330 Personen, was etwa einem Drittel der Stadtbevölkerung entspricht.

□ Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

Kleinräumig ist die Verteilung im Stadtgebiet deutlich homogener als bezogen auf Menschen mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft. Die höchsten Quoten werden in den Quartieren der Innenstadt (41,6 %), in Damm (41,5 %) und in der Obernauer Kolonie festgestellt. Aber auch in Aschaffenburg Ost und in Schweinheim gibt es Teilbereiche, in denen über 50 % der Bewohner:innen einen Migrationshintergrund aufweisen. Demgegenüber ist in den peripheren Lagen ein geringerer Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund zu beobachten.

Abb. 31: Kleinräumiger Anteil von Personen mit Migrationshintergrund 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den Geburten und Sterbefällen sowie den Wanderungsbewegungen zusammen.

Geburten und Sterbefälle

Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (1990: 1,45) und bewegte sich auch in den letzten drei Jahrzehnten auf niedrigem Niveau. 2022 lag die Fertilitätsrate in Bayern bei rund 1,49 Kindern pro Frau (BRD: 1,46 Kinder pro Frau).

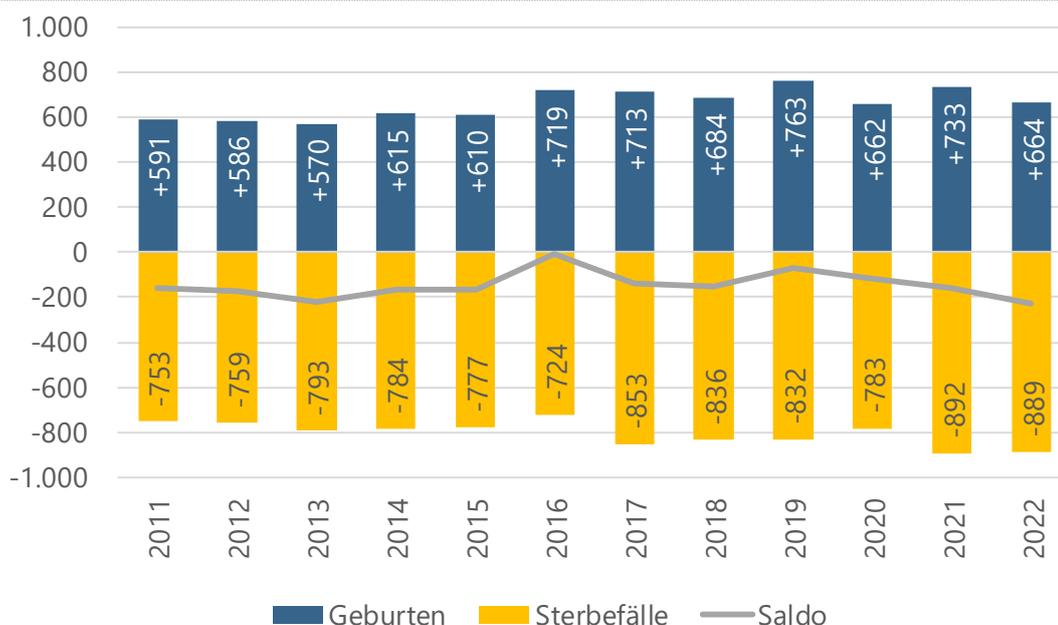
»» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auch in Aschaffenburg

Dem bundesweiten Trend folgend, liegen zwischen 2011 und 2022 die Sterbefälle in Aschaffenburg konstant über der Zahl der Geburten.

Im Durchschnitt wurden zwischen 2011 und 2022 jährlich 660 Kinder geboren. Demgegenüber stehen rund 810 Sterbefälle pro Jahr. Das durchschnittliche jährliche Geburtendefizit liegt somit bei rund 150 Personen.

Insgesamt ist im Betrachtungszeitraum ein Anstieg der Zahl der Geburten erkennbar. 2011 bis 2013 wurden durchschnittlich rund 580 Kinder geboren, 2020 bis 2022 waren es durchschnittlich ca. 690 Kinder. Demgegenüber stieg jedoch auch die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an. Während 2011 bis 2013 durchschnittlich etwa 770 Aschaffener:innen starben, waren es in den letzten drei Jahren ca. 850 Personen.

Abb. 32: Geburten und Sterbefälle 2011 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»» Sinkender Anteil von Aschaffener:innen im Familiengründungsalter

In der Zukunft ist von einer Fortsetzung dieses Prozesses auszugehen. Zum einen werden die hohen Geburtenzahlen der 1950er und 1960er Jahren nicht mehr erreicht. Zum anderen verschiebt sich die Altersstruktur (vgl. Kapitel 3.3). Zwischen 2011 und 2022 sank der Anteil der 18- bis unter 50-Jährigen um 2,9 %-Punkte von 59,6 % auf 56,7 %. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil von über 50-jährigen um 3,3%-Punkte von 40,4 % auf 43,3 %.

Die derzeit vergleichsweise starken Geburtenzahlen sind zu einem bedeutenden Teil auf die relativ starken Jahrgänge der Kinder der Babyboomer-Generation zurückzuführen (Geburtsjahrgänge der 1980er Jahre). Da diese die Familienplanung zu einem großen Teil abgeschlossen haben dürften und die nachfolgenden Jahrgänge wesentlich schwächer besetzt sind, dürfte – ohne einen deutlichen Anstieg der Fertilitätsrate – von einem Rückgang der Geburtenzahlen auszugehen sein.

Wanderungen auf gesamtstädtischer Ebene

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.

»» Wanderungsgewinne 2011 bis 2022: Ø 550 Personen p. a.

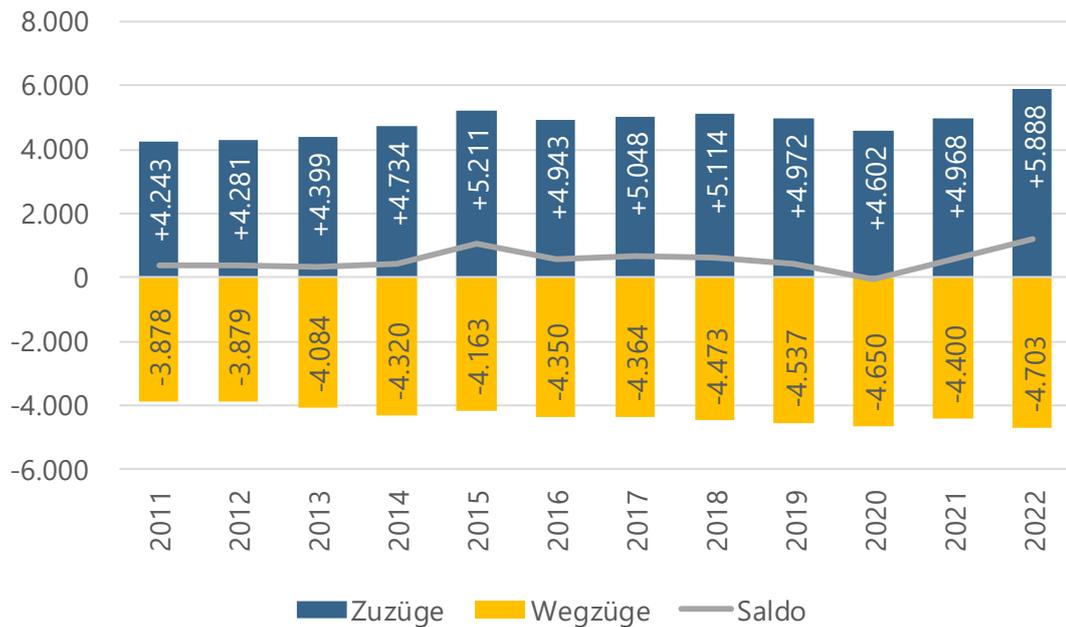
Im Betrachtungszeitraum konnten in Aschaffenburg in elf der letzten zwölf Jahre Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Zwischen 2011 und 2022 zogen im Durchschnitt 4.870 Personen pro Jahr nach Aschaffenburg zu. Gleichzeitig zogen durchschnittlich 4.320 Personen jährlich fort. Damit liegt der Wanderungsgewinn bei durchschnittlich 550 Personen pro Jahr.

In der Zusammenschau mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich, dass das Geburtendefizit durch die Wanderungsgewinne kompensiert wird und so den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre trägt.

Insgesamt ist die Zahl der Zuzüge seit 2011 kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2015 erreichten die Wanderungsgewinne im Zusammenhang mit dem hohen Zuzug von Geflüchteten ihren vorläufigen Höhepunkt. Zwischen 2016 und 2019 stabilisierte sich das Wanderungsgeschehen auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Einzig im Jahr 2020 konnte kein Wanderungsgewinn verzeichnet werden. Diese Entwicklung steht zumindest in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und könnte auf einen – zumindest melderechtlich – geringeren Zuzug, u. a. von Studierenden zurückzuführen sein. 2022 wurden – auch beeinflusst durch den erneuten Anstieg der Zahl von Geflüchteten – u. a. aus der Ukraine – die höchsten Wanderungsgewinne im Betrachtungszeitraum beobachtet.

Abb. 33: Außenwanderungen 2011 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

» Zuzug jüngerer Personen dominiert Wanderungsbewegung

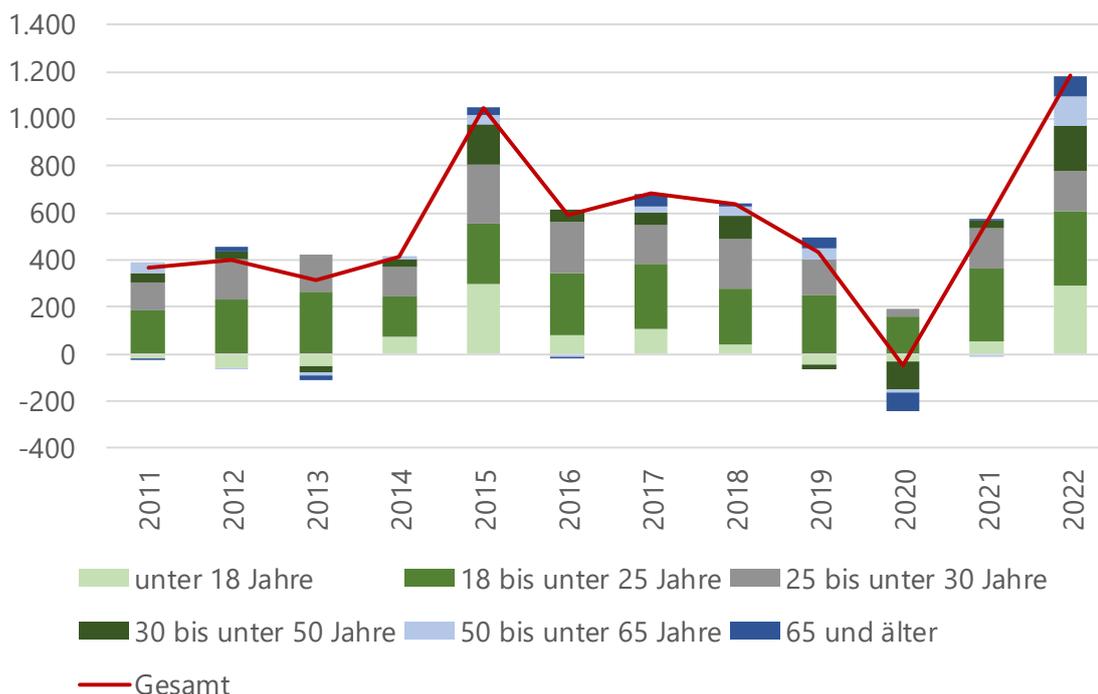
Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach dem Alter gibt Aufschluss über zuziehende und abwandernde Zielgruppen. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes werden Wanderungsgewinne in allen Altersklassen festgestellt, die jedoch eine sehr unterschiedliche Intensität aufweisen.

Es kann festgestellt werden, dass Aschaffenburg vom Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen profitiert: Die größten Volumina der Wanderungsbewegungen entfallen auf die Altersgruppe zwischen 18 bis unter 30 Jahren. Gleichzeitig werden bei diesen Haushalten die höchsten Wanderungsgewinne erzielt. Diese Starterhaushalte bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase ziehen vielfach ausbildungs- und arbeitsplatzbezogen um und tendieren eher in Richtung großer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte. Auf diese beiden Altersgruppen entfallen 73 % der Wanderungsgewinne im Zeitraum 2018 bis 2022.

Darüber hinaus können größere Wanderungsgewinne bei Paar- und Familienhaushalten festgestellt werden. Darauf deuten die positiven Salden bei den 30- bis 50-Jährigen sowie den unter 18-Jährigen hin.

Das Wanderungsvolumen in der Bevölkerungsgruppe der „Best Ager“ fällt deutlich moderater aus. Jedoch wird auch in dieser Gruppe ein deutlicher Wanderungsgewinn erreicht. Mehr Zu- als Fortzüge sind bezogen auf Senior:innen zu verzeichnen, deren Anteil am gesamten Wanderungsgewinn jedoch mit knapp 3 % vergleichsweise gering ist.

Abb. 34: Außenwanderungen nach Altersgruppen 2011 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»» Wanderungsverluste gegenüber dem Umland

Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und Zielort für die Jahre 2018 bis 2022.

Insgesamt verliert Aschaffenburg Einwohner:innen an die direkt angrenzenden Umlandkommunen. Die Fortzüge beziehen sich vor allem auf Familienhaushalte (Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sowie Elterngeneration 30- bis 50-Jährige). Demgegenüber ziehen 18- bis 25-Jährige ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt aus dem Umland nach Aschaffenburg zu. Gleiches gilt für ab 50-Jährige sowie für Senior:innen.

Auch gegenüber dem weiteren Verflechtungsraum und den Landkreisen Miltenberg und Aschaffenburg, verliert die Stadt Familiengründer und -haushalte. Trotz dieser Wegzugstendenzen von Familienhaushalten werden durch Wanderungen über eine größere Distanz in diesen Altersgruppen – wie in allen anderen auch – Wanderungsgewinne erzielt. Besonders hoch sind die Wanderungsgewinne bei jungen Haushalten zwischen 18 und 30 Jahren.

Die höchsten Wanderungsgewinne resultieren aus Zuzügen aus dem Freistaat Bayern. Darüber hinaus haben Zuzüge aus dem Ausland zu einem bedeutenden Teil zum Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre beigetragen. Auch hier handelt es sich überwiegend um jüngere Altersgruppen.

Tab. 6: Wanderungen (Saldo) nach Quell- und Zielorten und Altersgruppen 2018 bis 2022

	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65-75 J.	75 J. u. ä.	Gesamt
Umland	-452	+307	-8	-595	+29	+23	+7	-689
Weiterer Verflechtungsraum	-116	+211	+82	-122	+69	+19	+25	+168
Sonst. LK Aschaffenburg	-19	+110	+46	-15	+13	+10	+0	+145
Miltenberg	-33	+150	+60	-59	+19	+17	-7	+147
Sonst. Bayern	+146	+234	+298	+374	+55	+11	+4	+1.122
Frankfurt am Main	+56	-54	-64	+88	+15	+0	+0	+41
Sonst. Hessen	+118	+96	+179	+257	+102	+22	+21	+795
Sonst. BRD	+38	-52	+100	+90	-60	-5	+52	+163
Ausland/ Unbekannt	+574	+275	+57	+155	-56	-75	-41	+889
Insgesamt	+312	+1.277	+750	+173	+186	+22	+61	+2.781

Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Außenwanderungen)

Die Außenwanderungsgewinne zwischen 2018 und 2022 schlagen sich innerhalb Aschaffenburgs sehr unterschiedlich in den Stadtteilen und Teilräumen nieder.

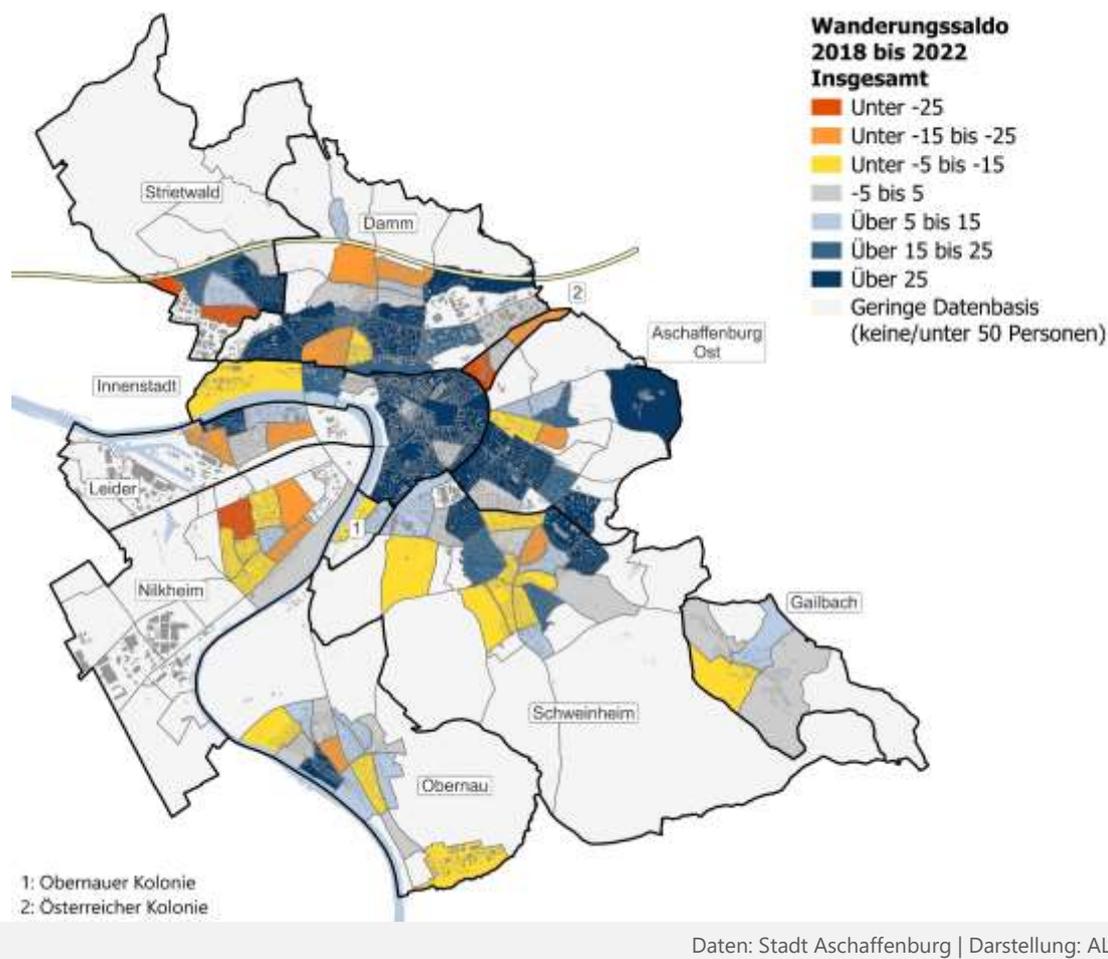
»»» **Innenstadtnahe Lagen profitieren von Außenwanderungen**

Die Wanderungen über die Stadtgrenze resultieren zum größten Teil aus Zu- bzw. Fortzügen in bzw. aus den Teilräumen Innenstadt (ca. 51 % aller Fort- und Zuzüge), Aschaffenburg Ost (ca. 37 %) und dem Stadtteil Damm (ca. 19 %). Die Wanderungsvolumina bezogen auf die weiteren Stadtteile sind deutlich niedriger.

Die Stadtteile mit den höchsten Wanderungsvolumina sind auch diejenigen, die stark von Zuzügen profitieren: Die Teilräume Innenstadt (Wanderungsgewinn 1.250 Personen; Gesamtstadt 2.770 Personen) und Aschaffenburg Ost (760 Personen) sowie die Stadtteile Damm (500 Personen) und Schweinheim (390 Personen) vereinigen nahezu den gesamten Wanderungsgewinn auf sich.

Insgesamt ist zu beobachten, dass von außerhalb Zuziehende eher die urbanen und überwiegend mietwohnungsprägten Lagen bevorzugen. Demgegenüber ist in den äußeren Stadtteilen und ländlicherer Lagen eher ein Außenwanderungsverlust festzustellen.

Abb. 35: Kleinräumige Außenwanderungen (Saldo) 2018 bis 2022



»» Zuzug 18- bis 30-Jähriger in zentrale Lagen

In den innenstadtnahen Lagen schlagen sich vor allem die hohen Wanderungsgewinne der 18- bis 30-Jährigen nieder. Etwa die Hälfte (47 %) der gesamtstädtischen Wanderungsgewinne entfällt auf die Innenstadt, weitere 25 % bzw. 22 % des Zuzugs schlagen sich in Aschaffenburg Ost und in Damm nieder. Die Wanderungsgewinne der anderen Stadtteile sind bezogen auf diese beiden Altersgruppen vergleichsweise gering.

Die größten Zuzüge von Familienhaushalten (mit unter 18-Jährigen) sind ebenfalls in der Innenstadt und Aschaffenburg Ost sowie in Schweinheim festzustellen.

Auch die Zuzüge von Senior:innen in die Stadt schlagen sich überwiegend in den urbanen Lagen nieder, der größte Teil davon in der Innenstadt.

Tab. 7: Kleinräumige Wanderungen (Saldo) nach Altersgruppen 2018 bis 2022

	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65-75 J.	75 J. u. ä.	Gesamt
Aschaffenburg Ost	+102	+380	+118	+68	+37	+21	+38	+764
Damm	+12	+268	+186	+55	+40	+7	-71	+497
Gailbach	+7	-5	+4	+1	+12	-1	-4	+14
Innenstadt	+96	+570	+385	-54	+66	+22	+169	+1.254
Leider	-13	+37	+16	+5	-18	-24	-23	-20
Nilkheim	-23	-45	-9	-14	+2	-3	-18	-110
Obernau	+27	-6	+17	+40	-12	-11	-15	+40
Obernauer Kolonie	-9	+1	+5	-6	-4	+4	+2	-7
Österreicher Kolonie	-8	+18	+10	-43	-13	+1	-12	-47
Schweinheim	+101	+51	+14	+98	+89	+20	+16	+389
Strietwald	+13	+8	+3	+20	-13	-14	-21	-4
Gesamtstadt	+305	+1.277	+749	+170	+186	+22	+61	+2.770

Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Binnenwanderungen)

Während sich die Außenwanderungen auf die zentralen städtischen Lagen konzentrieren, verlaufen die Binnenwanderungen, d. h. die Umzüge innerhalb des Stadtgebietes, eher aus dem Zentrum in Richtung äußerer Lagen.

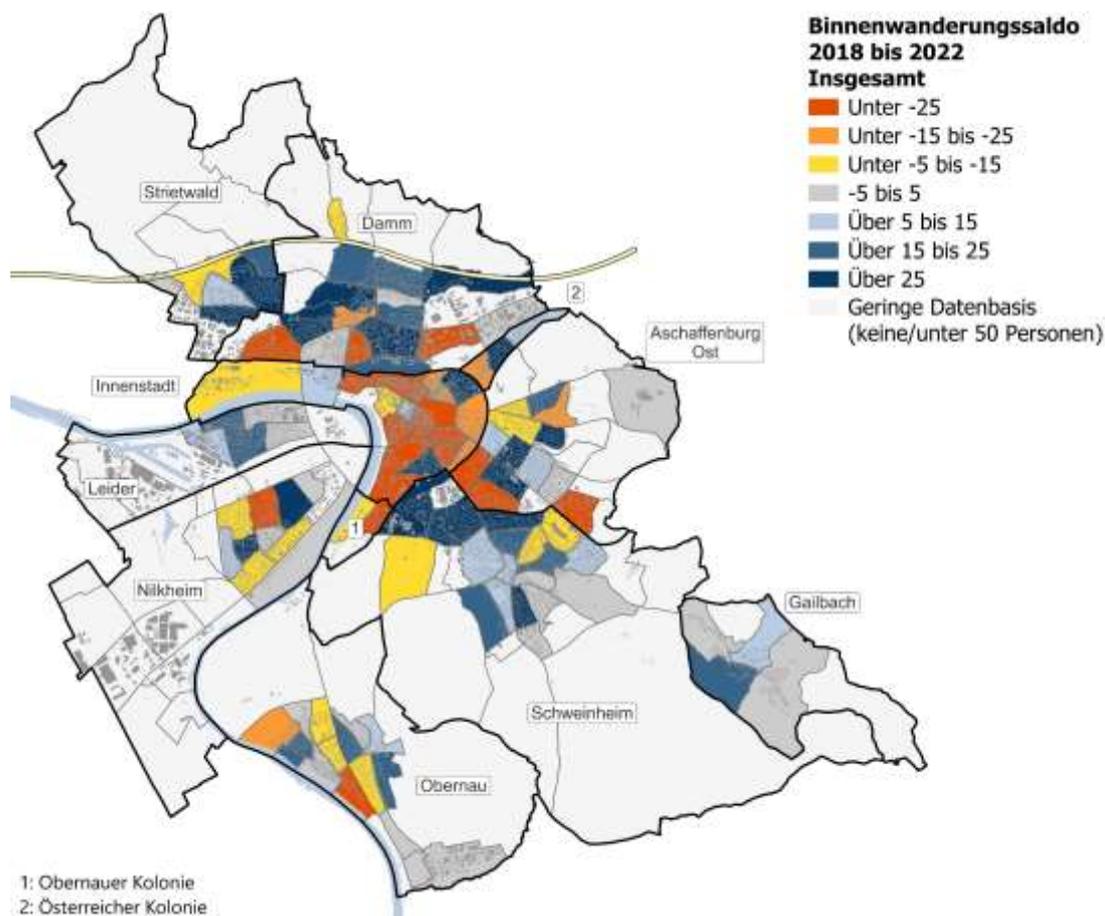
»» Umzüge nach Schweinheim, Strietwald und Damm

Die meisten innerstädtischen Umzüge schlagen sich in den Stadtteilen Damm und Schweinheim sowie in Strietwald nieder. Von Strietwald abgesehen sind dies Stadtteile, in denen in den letzten Jahren eine hohe Neubauaktivität festzustellen ist.

In Strietwald und Schweinheim – beides Stadtteile, die durch eine eher lockere Bebauung geprägt sind – fand der Neubau schwerpunktmäßig im Ein- und Zweifamilienhaussegment statt, was die größeren innerstädtischen Umzugsvolumina auslöst. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Umzüge zu einem bedeutenden Teil durch den Generationenwechsel im Bestand befördert werden.

Auch mit Blick auf die Altersstruktur der Zuziehenden werden diese Prozesse deutlich: Die größte zugezogene Gruppe sind Familienhaushalte – Paare zwischen 30 und 50 Jahren mit minderjährigen Kindern und Jugendlichen.

Abb. 36: Kleinräumige Binnenwanderungen (Saldo) 2018 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

Der heterogen geprägte Stadtteil Damm verzeichnet nach Schweinheim die meisten innerstädtischen Wanderungsgewinne. Zwischen 2018 und 2022 sind insgesamt 210 Personen aus einem anderen Stadtteil in die Innenstadt gezogen. Die Gewinne schlagen sich eher in den jüngeren Altersgruppen nieder; die Alterskohorte der über 65-Jährigen weist ein negatives Wanderungssaldo auf.

»» Innenstadt verliert bei innerstädtischen Umzügen

Im Gegensatz zu den Außenwanderungen ist die Innenstadt der größte „Verlierer“ bei innerstädtischen Umzügen. Insbesondere Familienhaushalte verlassen die Innenstadt zugunsten anderer Stadtteile. Wanderungsgewinne hingegen können bei Starter- (18- bis unter 25-Jährige) und Seniorenhaushalten (über 65-Jährige) verzeichnet werden.

Auch in Aschaffenburg Ost werden hohe innerstädtische Wanderungsverluste deutlich. Lediglich in der Altersgruppe der ab 65-Jährigen werden Gewinne erzielt. Die These ist, dass sich ältere Haushalte, die sich für einen Umzug entscheiden, eher in Richtung integrierter, urbaner Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung tendieren. Darüber hinaus konzentriert sich auch das Angebot an Pflegeeinrichtungen insbesondere in der Innenstadt und in Aschaffenburg Ost.

Tab. 8: Kleinräumige Binnenwanderungen (Saldo) nach Altersgruppen 2018 bis 2022

	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65-75 J.	75 J. u. ä.	Gesamt
Aschaffenburg Ost	-75	-63	-74	-84	-7	+11	+28	-264
Damm	+69	+61	+68	+47	+53	-8	-79	+211
Gailbach	+25	-9	-9	+32	-10	-4	-4	+21
Innenstadt	-149	+79	-22	-365	-57	+22	+104	-388
Leider	+0	+17	+25	+33	-3	-1	-25	+46
Nilkheim	+53	-24	-8	+96	-6	-13	-17	+81
Obernau	+10	-35	-2	+37	-9	-3	-2	-4
Obernauer Kolonie	+1	-11	-12	-17	-13	-3	-6	-61
Österreicher Kolonie	+18	-7	+8	+26	+4	-3	-7	+39
Schweinheim	+23	-6	+26	+127	+30	+0	+23	+223
Strietwald	+25	-2	+0	+68	+18	+2	-15	+96

Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

Wanderungseffekte durch Wohnungsneubau

Ein zentraler Einflussfaktor für die kleinräumige demografische Entwicklung ist der Wohnungsneubau. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die angesprochenen Zielgruppen zu ermitteln, hat ALP eine Zusatzauswertung aus dem Melderegister, bezogen auf Neubauprojekte, durchgeführt. Einbezogen wurden Standorte von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie von Mehrfamilienhäusern (MFH), die seit 2011 errichtet werden. Folgende Muster konnten festgestellt werden:

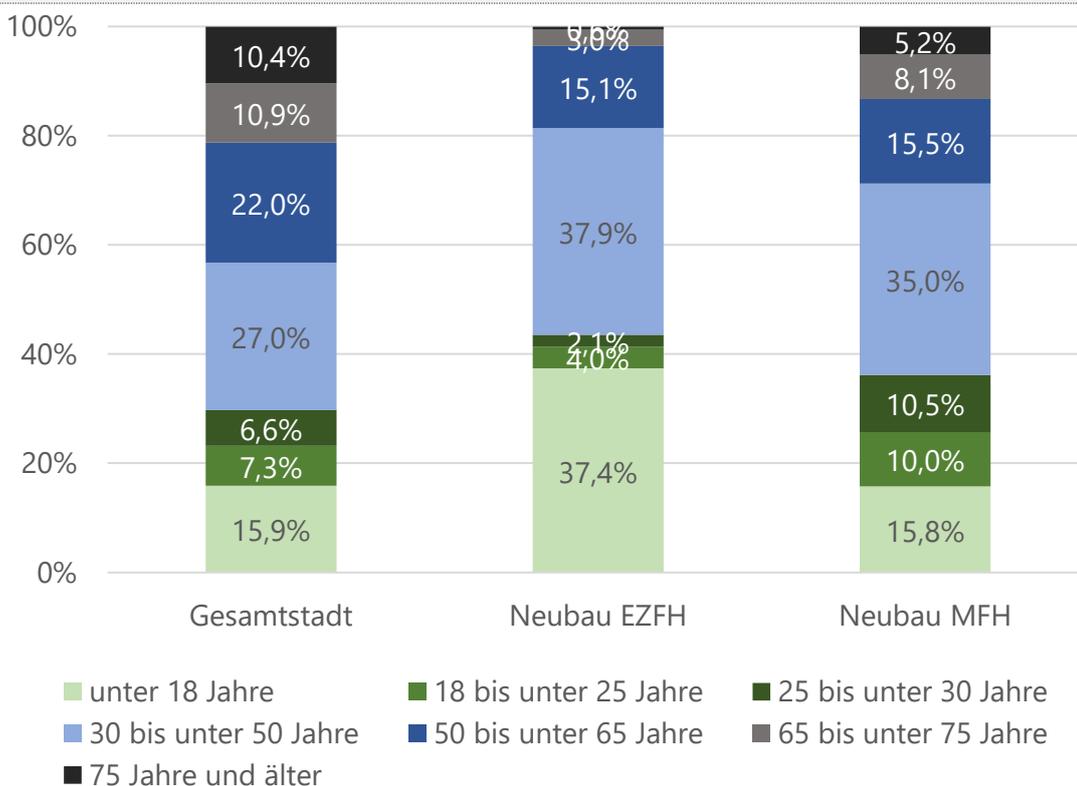
»» 5.770 Personen an Neubauadressen – räumliche Schwerpunkt Aschaffenburg Ost

An den Neubauadressen leben Ende 2022 5.770 Personen. Das entspricht etwa 7,8 % aller Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz in Aschaffenburg. 1.970 Personen leben in neuerrichteten Ein-/Zweifamilienhäusern und 3.800 Personen in Mehrfamilienhäusern.

Die höchste Neubautätigkeit konzentrierte sich auf Aschaffenburg Ost: Auf diesen Stadtteil entfallen 29 % aller Neubaubezieher:innen im Einfamilienhaussegment. Auch in Schweinheim (21,7 %) und Obernau (17,3 %) war die Bautätigkeit im Einfamilienhaussegment dynamisch.

Ferner wurden in Aschaffenburg Ost auch in erheblichem Umfang neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. 30,8 % der Wanderungen im Neubausegment entfielen auf diesen Stadtteil, dahinter folgen Damm (19,4 %) und Schweinheim (18,8 %).

Abb. 37: Altersstruktur an Neubaustandorten in Aschaffenburg 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»» Jüngere Bewohnerschaft an Neubauadressen

Die Bewohnerstruktur an den Neubauadressen unterscheidet sich von der städtischen Altersstruktur: Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Bewohnerschaft jünger ist und das Neubausegment vor allem Familien mit Kindern anspricht. Der Anteil von ab 50-Jährigen an Neubauadressen ist deutlich geringer als in der Gesamtstadt.

Weiterhin gibt es Unterschiede zwischen den Segmenten: Ein- und Zweifamilienhäuser sprechen fast ausschließlich Familien an. Über 37 % der Bewohner:innen sind Minderjährige, weitere 38 % sind Personen zwischen 30 und unter 50 Jahren. Die Anteile in Neubaugebieten liegen damit deutlich höher als in der Gesamtstadt (unter 18-Jährige: 15,9 % | 30 bis 50-Jährige: 27,0 %).

Im Neubau von Mehrfamilienhäusern wird ebenfalls eine jüngere Struktur von Bewohner:innen im Vergleich zur gesamtstädtischen Ebene erreicht. Während Haushalte mit Kindern in etwas geringerem Umfang angesprochen werden, als bei Ein- und Zweifamilienhäusern, sind im Geschosswohnungsbau vor allem junge Erwachsene (18 bis 30 Jahre) sowie Senior:innen (65 Jahre und älter) in größerem Umfang vertreten.

»» Versorgung Einheimischer: EFH 73 %, MFH 49 %

Darüber hinaus erfolgte eine Prüfung, wo die Neubaubezieher:innen vor dem Einzug in die Neubauobjekte gelebt haben (vgl. Tab. 9).

Für das Ein- und Zweifamilienhaussegment kann festgestellt werden, dass der größte Teil der Zuziehenden (ca. 73 %) an diese Adressen bereits vor dem Umzug in Aschaffenburg lebte. Insofern wird mit dem Neubau im individuellen Wohnungsbau ganz überwiegend die ansässige Bevölkerung versorgt. Es ist zumindest in Teilen anzunehmen, dass dadurch ein Fortzug – in das Umland – vermieden werden kann. Ferner werden damit vor allem einheimische Paar- und Familienhaushalte erreicht. 36 % der innerstädtisch Zuziehenden zu Neubauadressen im individuellen Wohnungsbau sind jünger als 18 Jahre und knapp 50 % sind zwischen 30 und 50 Jahre alt. Der Zuzug der anderen Altersgruppen ist insgesamt von geringerer Bedeutung.

Tab. 9: Neubaubezieher:innen (Saldo) nach Quellort und Altersgruppen 2011 bis 2022

	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65-75 J.	75 J. u. ä.	Gesamt
Umland	+52	+91	+76	+128	+122	+55	+28	+552
Weiterer Verflechtungsraum	-3	+51	+52	+32	+35	+12	+7	+186
Sonst. LK Aschaffenburg	-10	+10	+18	+20	+18	+6	+0	+62
Miltenberg	+9	+25	+38	+23	+17	+6	+5	+123
Sonst. Bayern	+4	+34	+46	+80	+5	+6	+7	+182
Frankfurt am Main	+24	-10	-1	+70	+14	+4	+1	+102
Sonst. Hessen	+38	+39	+42	+118	+60	+30	+5	+332
Sonst. BRD	+59	-11	-1	+114	+25	+33	+16	+235
Ausland/ Unbekannt	+47	+209	+22	+71	+9	+0	-3	+355
Umzüge innerhalb Aschaffenburgs	+704	+169	+246	+1.174	+346	+129	+53	+2.821
Insgesamt	+924	+607	+538	+1.830	+651	+281	+119	+4.950

Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

Im Geschosswohnungsbau ist der Anteil einheimischer Zuziehender am gesamten Zuzugsvolumen in den Neubau etwas niedriger, jedoch ist der Anteil mit ca. 49 % auch in diesem Segment hoch.

Die Struktur einheimischer Zuziehender ist insgesamt homogener. Der Anteil unter 18-Jähriger und 30- bis 50-Jähriger ist mit 17 % bzw. 36 % niedriger als bei Einfamilienhäusern. Demgegenüber liegt der Anteil von 18- bis 30-Jährigen mit 22 % und von 50- bis 65-Jährigen (15 %) höher. Auch der Anteil von Senior:innen (ca. 10 %), die in den Neubau ziehen, ist im Mehrfamilienhaussegment höher.

Von den Zuziehenden von außerhalb (51 % des gesamten Zuzugsvolumens) haben 16 % zuvor im Umland bzw. im weiteren Verflechtungsraum von Aschaffenburg gelebt. Weitere 5 % der Zuzüge resultieren aus den sonstigen Kommunen der Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg und ca. 13 % haben vorher in größerer Distanz zur Stadt in Hessen bzw. Bayern gewohnt. Aus den anderen betrachteten Räumen innerhalb Deutschlands (6 %) und dem Ausland (9 %) kommen weitere 15 % der Neubaubezieher:innen im Geschosswohnungsbau.

3.3 Altersstruktur

Geburten, Sterbefälle und altersspezifische Wanderungen tragen zur Veränderung der Alters- und Haushaltstruktur bei. Fast deutschlandweit ist ein sinkender Anteil von Kindern und Jugendlichen und ein steigender Anteil von Senior:innen zu beobachten.

»» Zahl der Kinder und Jugendlichen gestiegen – Anteil stabil

Trotz des Geburtendefizits ist die Zahl der unter 18-Jährigen infolge des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen in den letzten zehn Jahren gestiegen (+850 Personen).

Die Entwicklung der Zahl unter 18-Jähriger ist ein Indikator für die wohnungsmarkt-/infrastrukturbezogene Nachfrage von Familien. Insofern dürfte neben familiengerechtem Wohnraum auch der Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulinfrastruktur in den letzten Jahren gestiegen sein.

Da die anderen Altersgruppen in einem noch stärkeren Umfang gewachsen sind, ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung mit 15,9 % weitgehend stabil geblieben. Zum Vergleich: In Freistaat Bayern lag der Anteil unter 18-Jähriger 2022 mit 16,9 % etwas höher.

»» Zuwachs im Erwerbsalter, jedoch „Babyboomer“ gehen bald in Rente

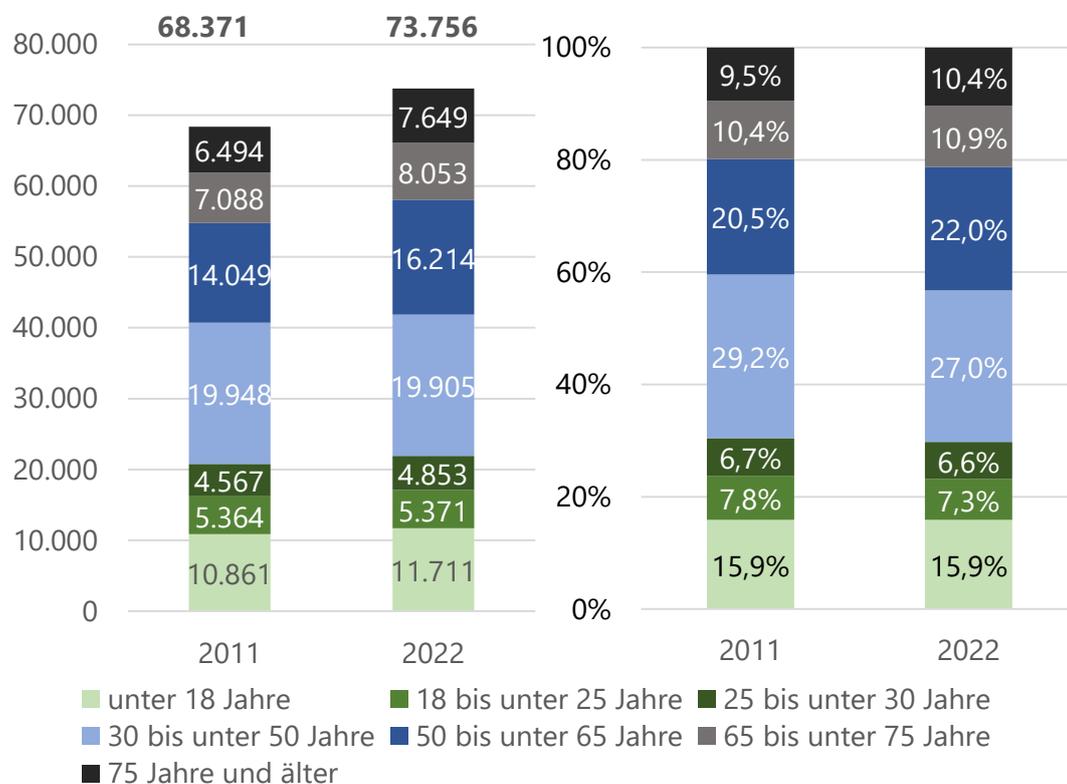
Der Anteil der Einwohner:innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist zwischen 2011 und 2022 von 56,4 % (2011) auf 55,6 % (2022) gesunken. In absoluten Zahlen entspricht dies jedoch einem Zuwachs von 2.400 Einwohner:innen in dieser Bevölkerungsgruppe.

Die Entwicklung ist jedoch uneinheitlich. Die Zahl der 18- bis 25-Jährigen stagnierte weitgehend, während die Zahl der 25- bis 30-Jährigen um 110 Personen wuchs. Die Anzahl der 30- bis 50-Jährigen sank um rund 1.140 Personen, jedoch nicht aufgrund von Fortzügen, sondern einer Verschiebung in die Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren. Diese wuchs im gleichen Zeitraum um 1.350 Personen und entspricht damit mittlerweile 25,2 % der Gesamtbevölkerung.

□ Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

Diese geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre werden in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen. In der Folge steigt die Zahl der Senior:innen erheblich und die Zahl der Personen im Erwerbsalter sinkt ohne einen deutlichen Zuzug.

Abb. 38: Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»» Deutlich mehr Senior:innen

Demgegenüber sind die Anzahl und der Anteil von Senior:innen (ab 65-Jährige) deutlich gestiegen. 2011 lag deren Anteil bei 20,0 %, im Jahr 2022 waren es 21,3 %. Das entspricht insgesamt 2.120 Senior:innen mehr bzw. einem Zuwachs von 16 %. Besonders stark fällt der Anstieg bei den ab 75-Jährigen aus. Deren Anzahl stieg um 1.150 Personen bzw. um knapp 18 %.

»» Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen

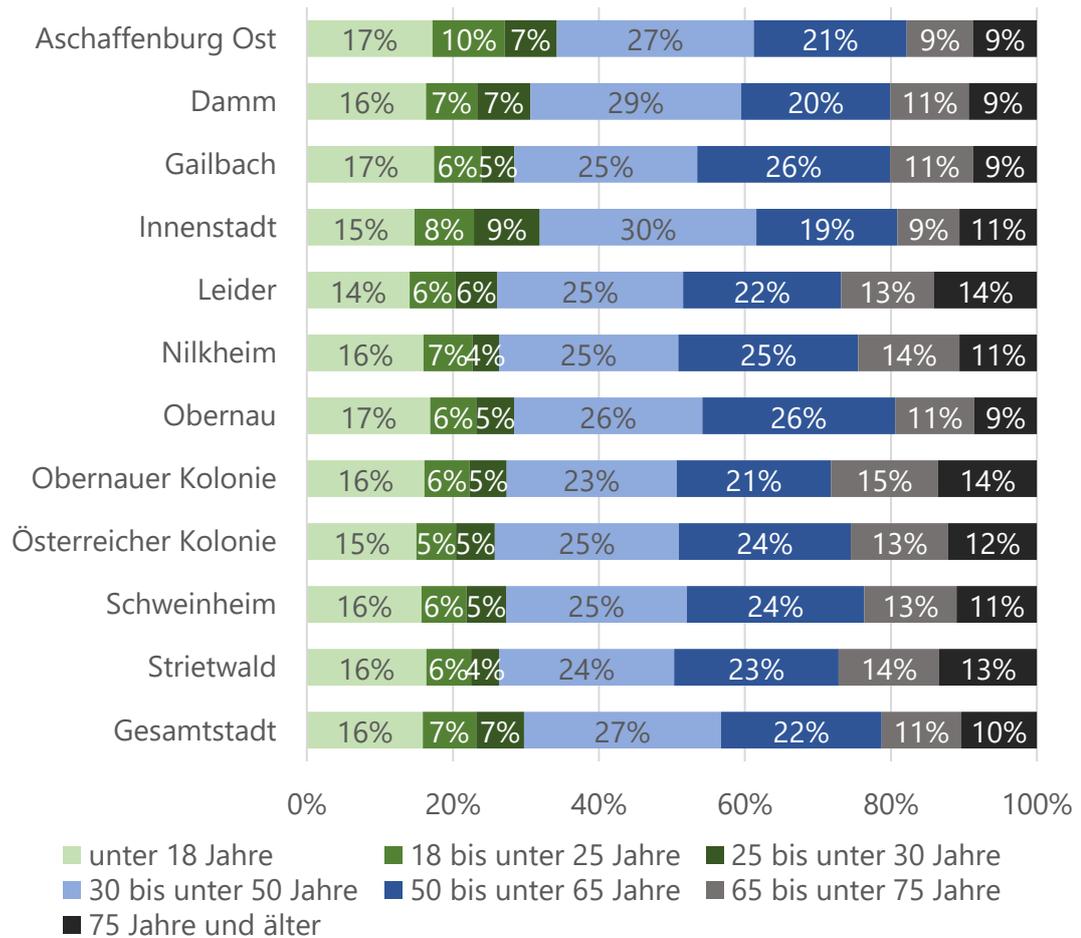
Mit der wachsenden Seniorenzahl werden auch die Herausforderungen beim Wohnen, der Wohnumfeldgestaltung und der Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst einen steigenden Bedarf an kleinen – und durch niedrige Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, den Barrierenabbau im Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, der Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und weitere Angebote notwendig machen.

»» Große altersstrukturelle Unterschiede zwischen den Stadtteilen

Auf Ebene der Stadtteile werden zum Teil größere altersstrukturelle Unterschiede im Stadtgebiet deutlich.

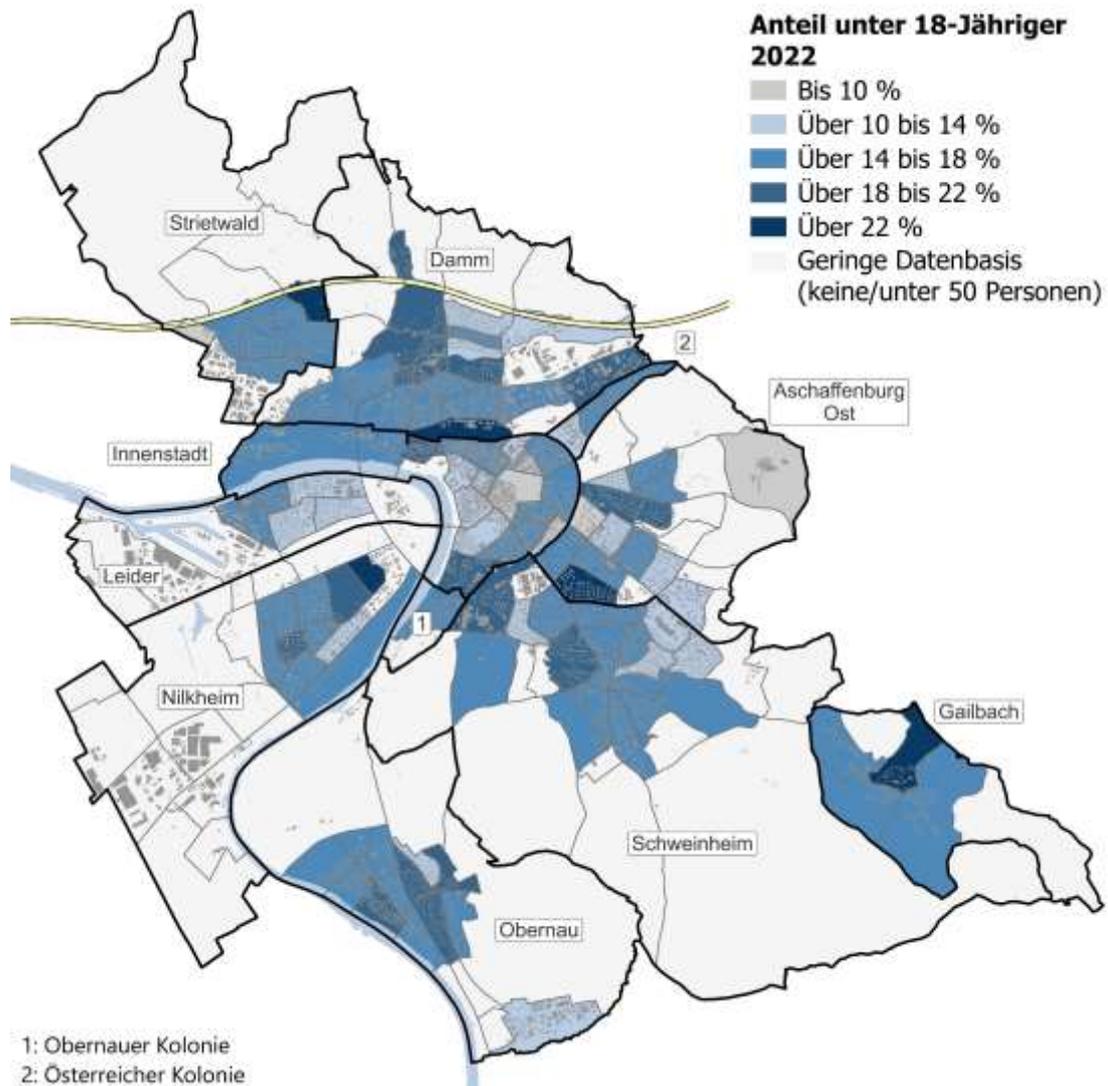
Ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen kann v. a. in Aschaffenburg Ost, Damm, Gailbach und Obernau beobachtet werden. Die geringste Quote weisen Leider und die Innenstadt auf.

Abb. 39: Kleinräumige Altersstruktur 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

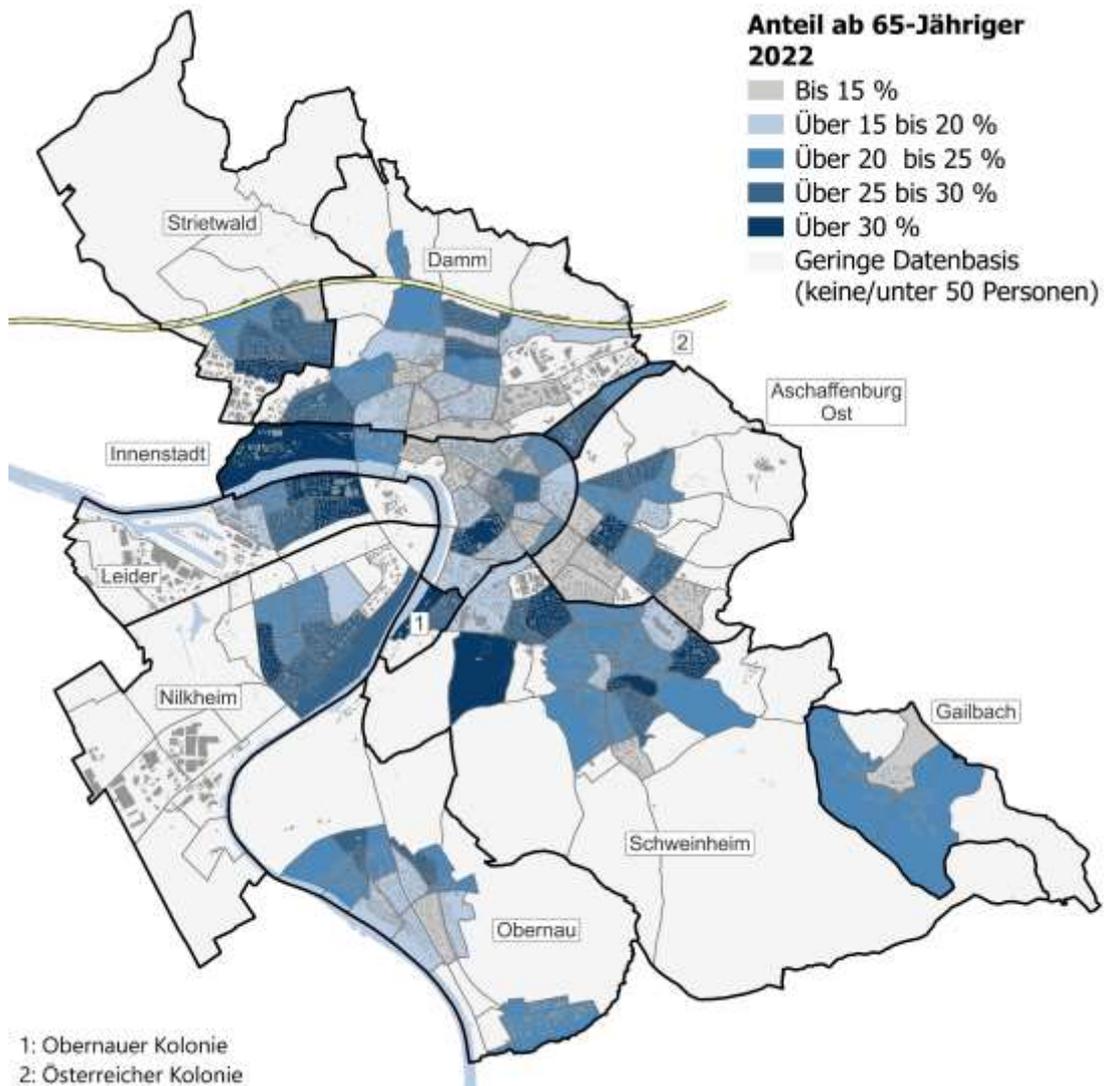
Abb. 40: Kleinräumige Altersstruktur 2022 – Anteil unter 18-Jähriger



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

Innerstädtische, zentrale Teilräume und Stadtteile wie Aschaffenburg Ost und Damm weisen insgesamt eine eher jüngere Bewohnerstruktur auf. In der Innenstadt und Aschaffenburg Ost sind auch die höchsten Anteile von 18- bis 30-Jährigen festzustellen. Zu den Stadtteilen mit einer älteren Bewohnerstruktur und einem hohen Anteil von Senior:innen zählen insbesondere Leider, die Oberrauer Kolonie und Strietwald.

Abb. 41: Kleinräumige Altersstruktur 2022 – Anteil ab 65-Jähriger



Daten:: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»» Kleinräumiger Alterungsprozess

Im Stadtgebiet sind die demografischen Alterungstendenzen unterschiedlich stark ausgeprägt: Alternde Teilräume stehen neben sich verjüngenden.

Eine Verjüngung hat unter anderem in Damm und der Innenstadt stattgefunden – beides von je her Teilräume mit einer eher jüngeren Bevölkerung. Im Gegensatz dazu wurde die Bevölkerung in Gailbach und Nilkheim zwischen 2011 und 2022 durchschnittlich etwas älter.

Auf gesamtstädtischer Ebene ist der Anteil der Kinder gleich geblieben, der Anteil an Senior:innen hingegen ist gestiegen. Ähnliche Tendenzen sind auch in den Stadtteilen Schweinheim, Strietwald und der Österreicher Kolonie festzustellen.

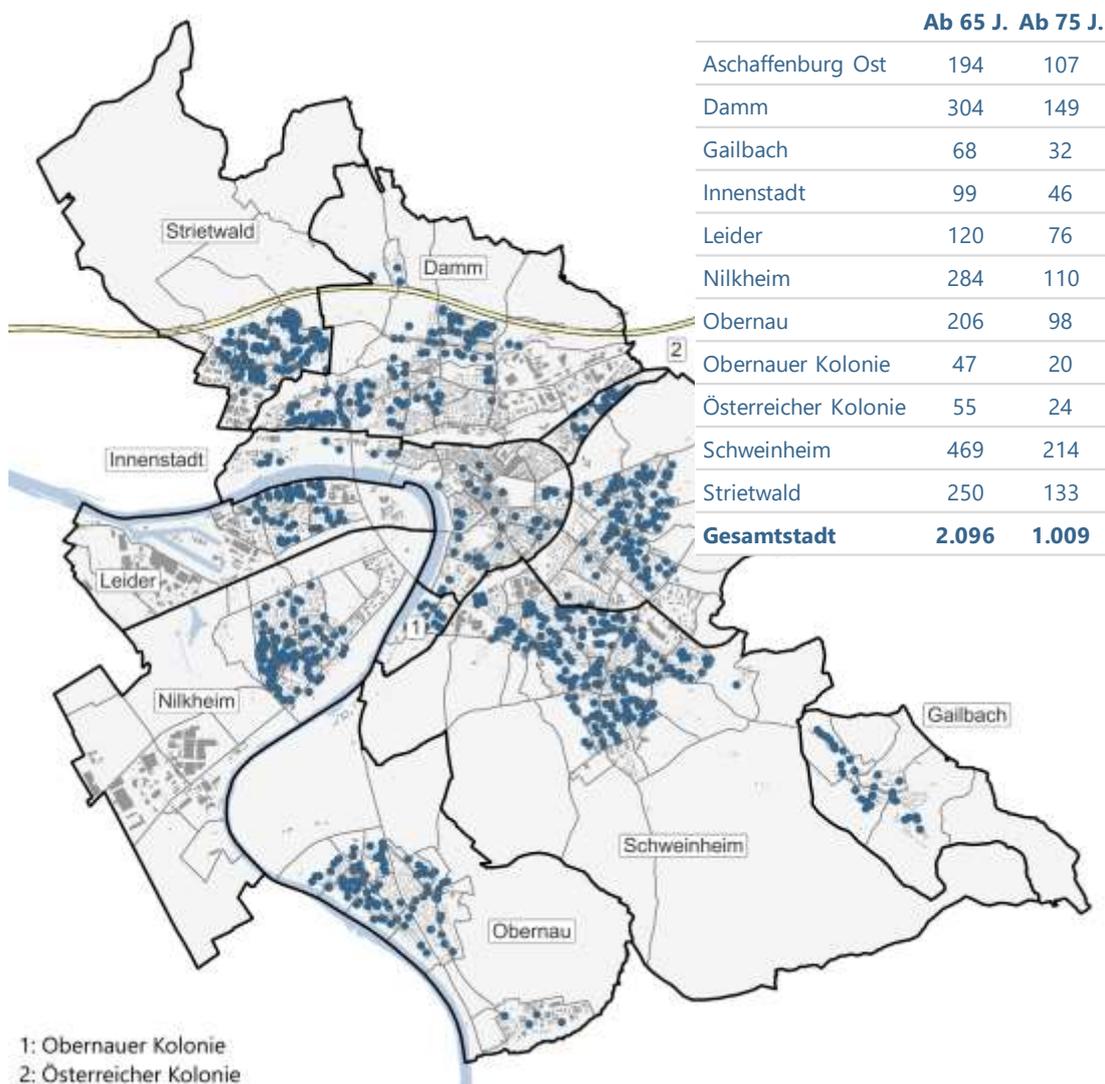
»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior:innen und Hochbetagten kündigt sich in einigen Quartieren ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird.

Die Einwohnerstruktur v. a. einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in den Beständen der 1960er und 1970er Jahre, während Quartiere der 1980er Jahre erst in gut fünf Jahren mit Veränderungen konfrontiert sind.

Um den Umfang des Freisetzungspotenzials abzuschätzen, erfolgte eine Auswertung aus dem Melderegister. Dabei wurden Einfamilienhausstandorte identifiziert, an denen ausschließlich Personen gemeldet sind, die 65 Jahre oder älter sind.

Abb. 42: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels 2022
(Adressen mit ausschließlich ab 75-Jährigen Haushaltsmitgliedern)



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

» Kurz-/mittelfristiges Potenzial: 1.000 WE, langfristig bis zu 2.100 WE

Demnach gibt es ca. 1.000 Adressen, an denen ausschließlich ab 75-Jährige leben. Diese stellen ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar. An weiteren knapp 1.100 Adressen leben Personen, die zwischen 65 und 75 Jahre alt sind. In diesen Lagen dürfte der Generationenwechsel erst längerfristig anstehen.

» Strietwald, Obernauer Kolonie und Nilkheim mit stärkstem Veränderungsprozess

Kleinräumig sind in nahezu allen Stadtteilen und Teilräumen Gebiete mit einer verhältnismäßig älteren Bewohnerstruktur zu erkennen. Das größte kurz- bis mittelfristige Potenzial besteht quantitativ in Schweinheim (ca. 210 WE), Damm (150 WE) und Strietwald (130 WE) sowie in Nilkheim und Aschaffenburg Ost (je ca. 110 WE). Die größten Veränderungen dürften jedoch in Strietwald und Leider zu verzeichnen sein, da hier knapp 15 % bzw. knapp 12 % aller Adressen betroffen sind. Aufgrund der vorherrschenden typologischen Prägung ist die Innenstadt am wenigsten mit größeren altersstrukturellen Veränderungsprozessen konfrontiert.

Um die Standorte mit 65- bis 75-Jährigen (mittel-/langfristig) ergänzt, liegt das größte Potenzial in Schweinheim (470 WE), Damm (300 WE), Nilkheim (280 WE) und Strietwald (250 WE). In den Stadtteilen Strietwald (27 %), Obernauer Kolonie (24 %) und Nilkheim (23 %) ist der Anteil an allen Adressen und damit die erwartete Veränderung am größten. In der Innenstadt (6 %), Gailbach, Damm und Aschaffenburg Ost (je rund 14 %) dürfte der Generationenwechsel weniger spürbare Veränderungen nach sich ziehen.

» Unterstützung des Generationenwechsels – Planerische Begleitung sinnvoll

Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf die Neuerschließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Senior:innen notwendig.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Gebäude – z. B. der Nachkriegszeit – nicht weiter genutzt, sondern abgerissen wird. Dies dürfte z. T. aufgrund eines Sanierungsrückstaus sowie einer Bausubstanz und Gebäudegestaltung der Fall sein, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und die mit vertretbarem finanziellen Aufwand nicht herzustellen sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die z. T. auf großen Grundstücken situierten Gebäude ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial (vgl. Kapitel 4.6) bieten, sofern „Spielräume“ im Bebauungsplan gegeben sind. Dies ist in diesen Baualtersklassen häufig der Fall. Ähnliche Potenziale gibt es in Gebieten, die nach § 34 BauGB bewertet werden. Die Objekte sind auch für Bauträger interessant, die ein Einfamilienhaus z. B. durch ein Mehrfamilienhaus mit vier bis sechs Einheiten ersetzen.

Diese Entwicklung kann, muss jedoch nicht nachteilig sein. Einerseits werden dem Markt die vielfach gewünschten Einfamilienhäuser entzogen, andererseits erfolgt eine Ausweitung des Wohnungsangebots in bestehenden Strukturen, ohne die Neuinanspruchnahme von Fläche. Wesentlich ist, dass die Stadt Aschaffenburg auf diese Entwicklung vorbereitet ist, da diese Prozesse zu einer Überformung des Gebietscharakters führen können.

3.4 Wohnzufriedenheit, Umzug- und Wohnwünsche

Wohnzufriedenheit

» Hohe Wohnzufriedenheit in Aschaffenburg

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Aschaffenburg insgesamt, als auch mit dem direkten Wohnumfeld und dem Stadtteil sowie mit der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus erfragt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die große Mehrheit (95 %) der Befragten sehr zufrieden bzw. zufrieden mit der Stadt Aschaffenburg als Wohnstandort ist. Die Unterschiede zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen sind diesbezüglich gering.

Es lässt sich auch eine hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil bzw. Quartier feststellen. Insgesamt sind 89 % der befragten Haushalte zufrieden bzw. sehr zufrieden.

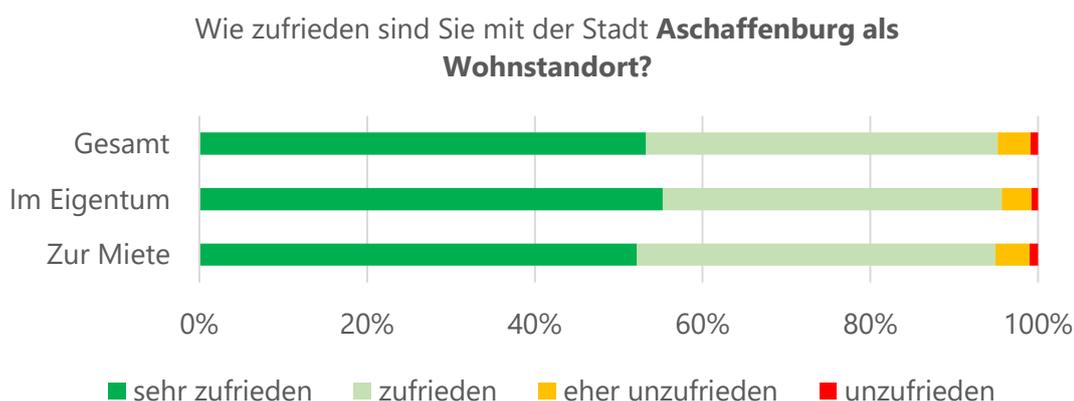
Größere Unterschiede bei der Wohnzufriedenheit bestehen in Bezug auf die Wohnung bzw. das Haus. Hier gaben 88 % der Haushalte an, zufrieden oder sehr zufrieden zu sein. Während 98 % der Eigentümerhaushalte zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrem Haus bzw. der Wohnung sind, sind es im Vergleich nur 82 % der Mietenden. Auch wenn die Differenz zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten mit 16 %-Punkten relativ hoch ausfällt, ist jedoch auch nicht zu vernachlässigen, dass eine Zufriedenheit von über 80 % ein hoher Wert ist.

Teilräumlich sind die Unterschiede bei der Wohnzufriedenheit eher gering. In den Stadtteilen liegt die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Aschaffenburg bei mindestens 92 %.

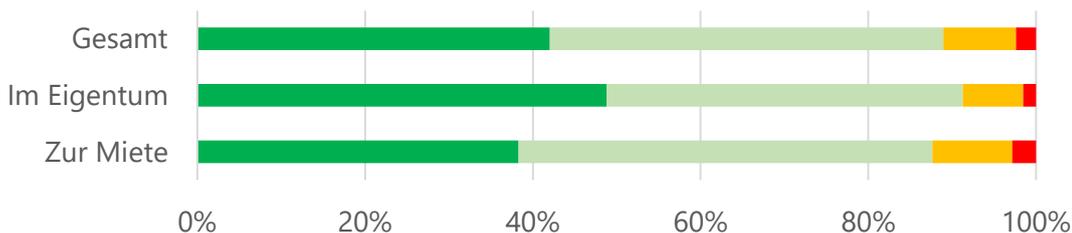
Bei der Bewertung des Wohnumfeldes, des Quartiers und des Stadtteils lag der Anteil eher unzufriedener bzw. unzufriedener Haushalte mit 14 % in der Stadtmitte (inkl. Österreicher Kolonie und Aschaffenburg Ost) und Damm vergleichsweise hoch. In Damm ist der Anteil von sehr zufriedenen Haushalten besonders niedrig.

Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus ist in Schweinheim besonders hoch, dahinter folgen Leider und Nilkheim. Eine höhere Unzufriedenheit ist diesbezüglich vor allem in Stadtmitte und Damm festzustellen.

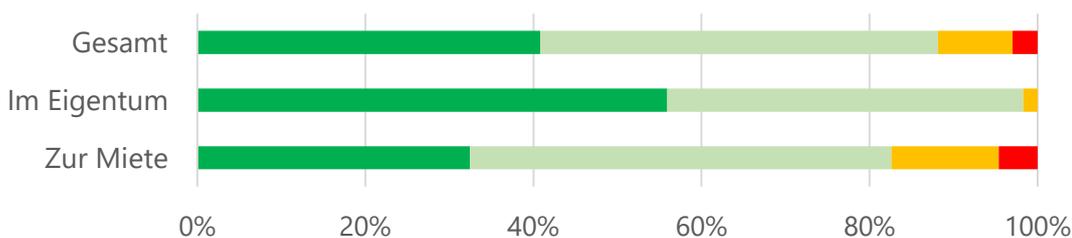
Abb. 43: Zufriedenheit mit Stadt, Wohnumfeld und Wohnung/Haus



Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem **Wohnumfeld/Stadtteil/Quartier?**



Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer **Wohnung/Ihrem Haus?**



■ sehr zufrieden ■ zufrieden ■ eher unzufrieden ■ unzufrieden

Daten: ALP Haushaltsbefragung Aschaffenburg 2023 | Darstellung: ALP

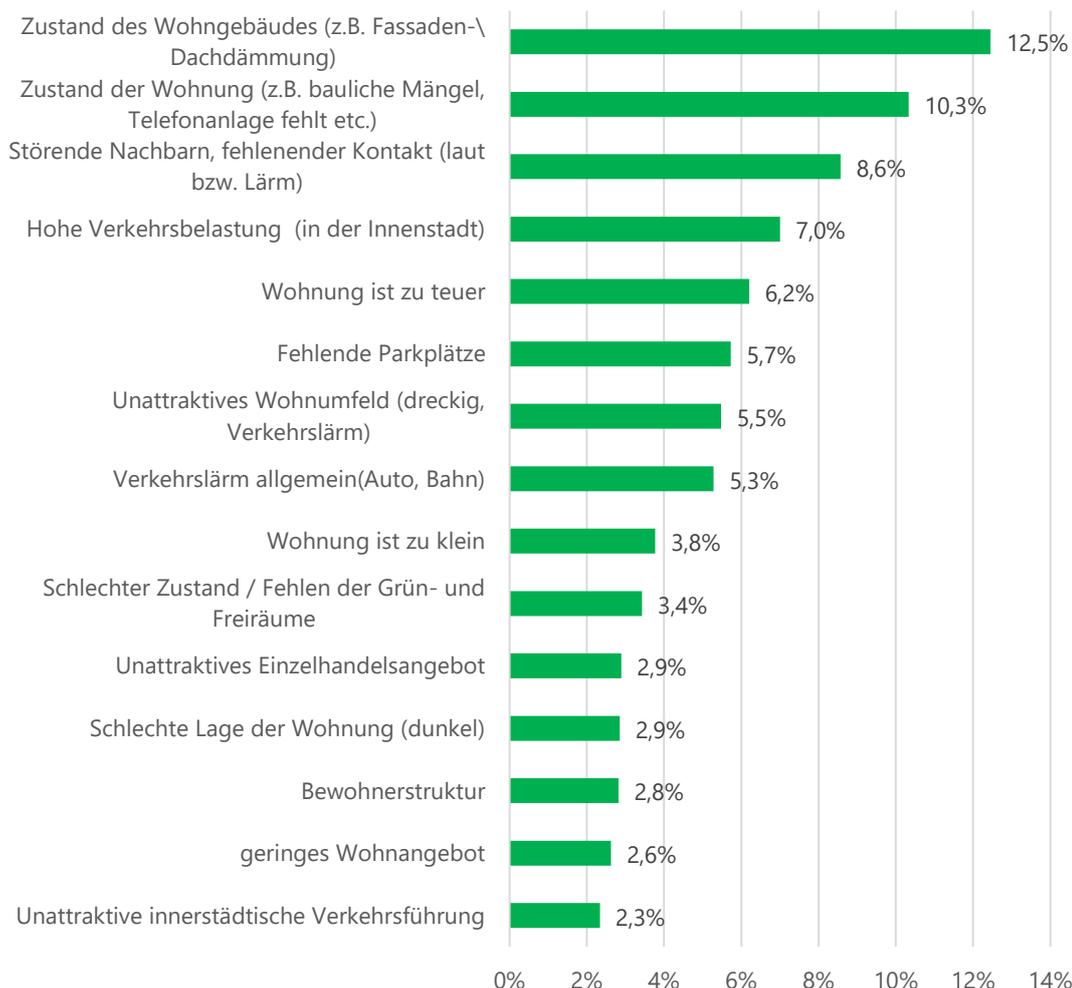
» Gründe für Unzufriedenheit

Die befragten Haushalte, die angaben, eher unzufrieden bzw. unzufrieden zu sein, benannten verschiedene Gründe dafür. Diese lassen sich in drei Kategorien einteilen:

- **Wohnungsbezogene Unzufriedenheit:** Die Hauptfaktoren für die Unzufriedenheit sind der Zustand des Wohngebäudes (12,5 %) und der Wohnung selbst (10,3 %), als auch die Wohnungsgröße (3,8 %). Die Nennungen bezogen sich beispielsweise auf die Gebäudedämmung und bauliche Mängel in der Wohnung.
- **Wohnumfeld:** Hierauf beziehen sich Äußerungen zu fehlenden Parkmöglichkeiten, ein verschmutztes und durch Verkehrslärm unattraktives Wohnumfeld sowie fehlende Grün- und Freiräume.
- **Wohnstandort Aschaffenburg:** Antworten in dieser Kategorie spielen eine untergeordnete Rolle. Einige Nennungen beziehen sich auf ein unattraktives Einzelhandelsangebot.

Auf Ebene der Stadtteile konnten kaum unterschiedliche Aspekte herausgefiltert werden. Über alle Stadtteile hinweg wurde punktuell der Zustand der Wohnung bemängelt. Weitere Punkte sind Einzelaussagen. Lediglich in der Innenstadt, Schweinheim und der Obernauer Kolonie wird das hohe Verkehrsvolumen von mehreren Haushalten genannt.

Abb. 44: Gründe für Unzufriedenheit



Daten: ALP Haushaltsbefragung Aschaffenburg 2023 | Darstellung: ALP

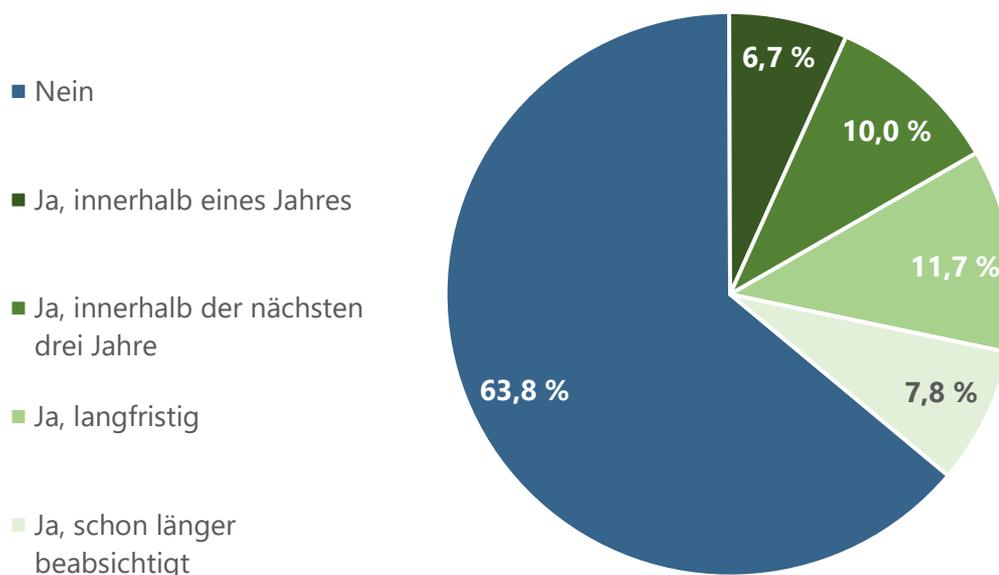
Umzugswünsche

»» Mehr als ein Drittel der Haushalte mit Umzugswünschen

Im Zuge der Haushaltsbefragung wurden aktuelle bzw. zukünftige Umzugsabsichten der in Aschaffenburg wohnenden Haushalte abgefragt. Die Mehrheit der Befragten (63,8 %) plant aktuell bzw. auf absehbare Zeit keinen Umzug. 36,2 % hingegen planen kurz- bis langfristig einen Umzug, ein gegenüber vergleichbaren Städten unauffälliger Wert. Davon wollen 6,7 % innerhalb des nächsten Jahres und 10,0 % mittelfristig innerhalb der nächsten drei Jahre umziehen. Weitere 11,7 % planen langfristig einen Umzug. 7,8 % der befragten Haushalte beabsichtigt bereits seit geraumer Zeit einen Umzug, konnte dies bislang jedoch nicht umsetzen.

Von den Umzugswilligen wollen sich 73,6 % räumlich vergrößern; 26,4 % hingegen wollen in eine kleinere Wohnung ziehen.

Abb. 45: Umzugswunsch



Daten: ALP Haushaltsbefragung Aschaffenburg 2023 | Darstellung: ALP

»» Singlehaushalte und Alleinerziehende am häufigsten mit Umzugswunsch

Differenziert nach Haushaltstypen fällt der Umzugswunsch bzw. -bereitschaft sehr unterschiedlich aus. Bei jüngeren Singlehaushalten unter 30 Jahren geben 62 % an, perspektivisch umziehen zu wollen. Auch Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern (56 %), Personen in Wohngemeinschaften (53 %), Paarhaushalte ohne Kinder (50 %) sowie Singlehaushalte zwischen 30 und 65 Jahren (48 %) weisen einen überdurchschnittlich stark ausgeprägten Umzugswunsch auf.

Am geringsten ist die Umzugsbereitschaft bei Senioren-Single- und -Paarhaushalten (12 % bzw. 11 %) sowie Familien mit erwachsenen Kindern (31 %).

»» Über die Hälfte der Haushalte plant in Aschaffenburg zu bleiben

Über die Hälfte der umzugswilligen Haushalte (54,3 %) wollen innerhalb Aschaffenburgs umziehen, davon 41,9 % innerhalb des gleichen Stadtteils, und weitere 12,3 % wollen innerhalb Aschaffenburgs in einen anderen Stadtteil umziehen.

Die weiteren 45,8 % ziehen einen Umzug in eine Kommune außerhalb Aschaffenburgs in Betracht, wovon 17,3 % in eine angrenzende Gemeinde und 7,3 % in die umliegenden Landkreise ziehen möchten. 15,9 % wollen die Region verlassen und 5,2 % zieht es ins Ausland.

In Strietwald, Obernau und Gailbach sowie in Leider und Nilkheim liegt der Anteil der Umzugswilligen, der aus Aschaffenburg wegziehen möchte bei über 50 %. Gleichzeitig möchten auch lediglich 28 % im aktuellen Stadtteil bleiben.

Etwas anders stellt sich die Situation in den Stadtteilen Schweinheim, Damm und Stadtmitte dar. Hier wollen jeweils mehr als die Hälfte in Aschaffenburg wohnen bleiben, zwischen 35 und 40 % auch gern im gleichen Stadtteil.

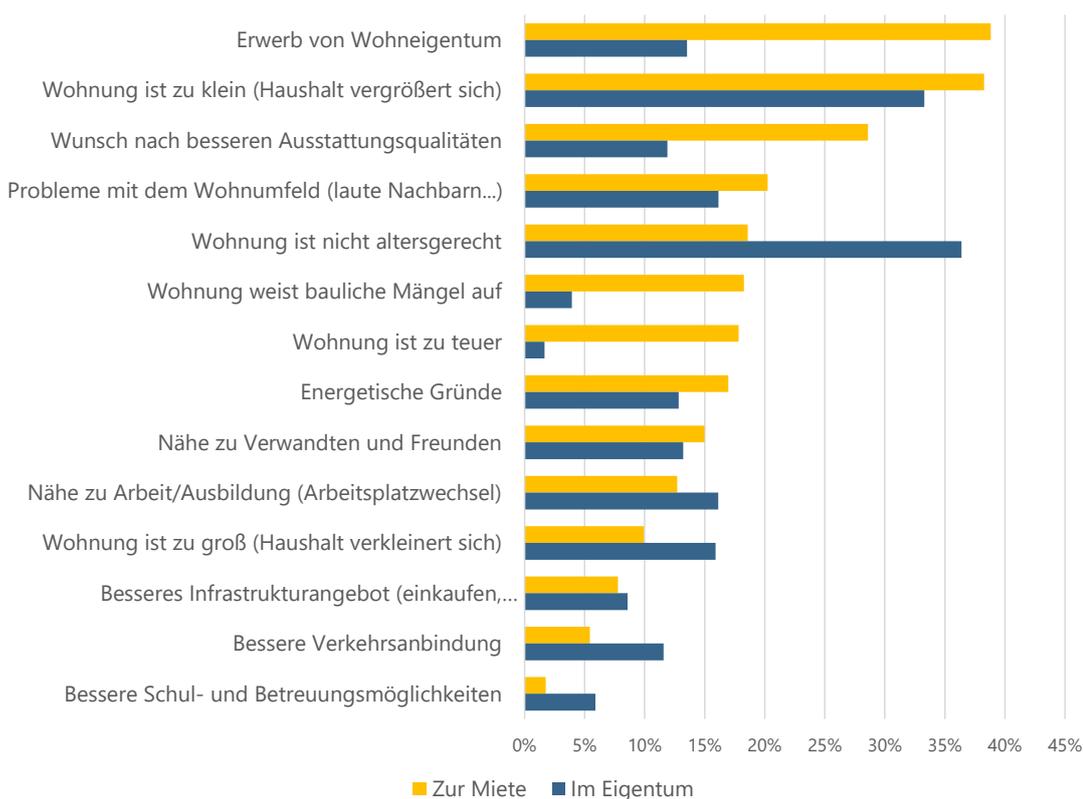
»» Vielfältige Umzugsgründe

Als häufigster Umzugsgrund wird der Wunsch nach Vergrößerung der Wohnfläche genannt. Vor allem bei Familien sowie Singlehaushalten unter 30 Jahren ist dies der wichtigste Umzugsgrund. Zwischen Mietenden und Eigentümer:innen gibt es kaum Unterschiede.

Senioren-Single- und -Paarhaushalte gaben hingegen die fehlende Altersgerechtigkeit der jetzigen Wohnung als ausschlaggebenden Grund an. Hier besteht eine deutliche Diskrepanz zwischen Mieterhaushalten und Eigentümer:innen. Während 18,6 % der Mieter:innen diesen Aspekt als einen Umzugsgrund angeben, sind es bei Eigentümer:innen bereits 36,4 %.

Für Mieterhaushalte ist vielfach der Erwerb von Wohneigentum ausschlaggebend für einen bevorstehenden Umzug. Insgesamt beabsichtigen über die Hälfte der Befragten einen Eigentumserwerb, davon 38,8 % Mieter:innen. Insbesondere Single- und Paarhaushalte unter 65 Jahren geben den Erwerb als Hauptgrund an. Dies trifft auch auf Familien mit minderjährigen Kindern zu.

Abb. 46: Umzugsgründe



Daten: ALP Haushaltsbefragung Aschaffenburg 2023 | Darstellung: ALP

□ Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

»» Hohe Preise verhindern Umzüge

Die Haushalte, die bereits länger einen Umzug beabsichtigen, diesen aber nicht realisieren konnten (7,8 % aller Haushalte), geben dafür im Wesentlichen Gründe an, die mit der angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten zusammenhängen. Der Hauptgrund ist, dass die Angebotsmieten bzw. Kaufpreise auf den Aschaffener Wohnungsmärkten als zu hoch eingestuft werden. Damit einher geht auch ein zu geringes Wohnungsangebot, vor allem im Eigentumssegment.

»» Neue Lebensphase als Hauptgrund von (geplanten) Umzügen

Bei der Auswertung der angegebenen Umzugsgründe und der Haushaltskonstellationen wird deutlich, dass die Mehrheit der geplanten/gewünschten Umzüge mit dem Beginn einer neuen Lebensphase einhergeht. Durch die Veränderung der Lebensumstände – häufig mit der Änderung der Haushaltsgröße verbunden – ändern sich Ansprüche und Bedürfnisse an die Wohnsituation, in der Folge sind die meisten Umzugswilligen bereit, sich – etwa in Bezug auf die Wohnfläche – zu verändern bzw. wünschen sich dies explizit.

Wohnwünsche

»» Mehrzahl der Haushalte möchte sich vergrößern

Für viele Haushalte mit Umzugswunsch bedeutet dies, dass sie sich vergrößern wollen. Dies gilt u. a. für Singlehaushalte, die bereits auf überdurchschnittlich großer Wohnfläche pro Kopf leben. Über eine eher geringe Wohnfläche pro Haushaltsmitglied verfügen Paarhaushalte sowie Familien mit minderjährigen Kindern. Mit einem Umzug beabsichtigen sie diese Situation zu verändern, wobei selbst mit der Wunschwohnfläche in vielen Fällen eine relativ bescheidene Wohnfläche pro Kopf realisiert wird.

»» Senior:innen sind bereit sich zu verkleinern

Demgegenüber beabsichtigen viele Senior:innenhaushalte, die in vielen Fällen sehr großzügig leben, eine Verringerung der Wohnfläche. Durch das Ausziehen der Kinder oder das Versterben des Partners/der Partnerin leben viele Senior:innen in relativ großen Wohnungen bzw. Häusern. Die Senioren-Singlehaushalte gaben durchschnittlich an, künftig auf ca. 71 m² (eine Reduzierung um etwa ein Fünftel) leben zu wollen, was einer Wohnung mit zwei bis drei Zimmern entspricht.

Auch bei Familien mit erwachsenen Kindern wird eine Reduzierung der Wohnfläche nach dem Auszug der Kinder in Erwägung gezogen.

Tab. 10: Aktuelle und gewünschte Wohnfläche von Umzugswilligen

	Wohnfläche aktuell (in m ²)	Wohnfläche Wunsch (in m ²)	Wohnfläche aktuell pro Person (in m ²)	Wohnfläche Wunsch pro Person (in m ²)	Veränderungswunsch (Wohnfläche pro Person)
Singlehaushalt unter 30 Jahren	48,4	116,8	48,4	116,8	141%
Singlehaushalt 30 bis 65 Jahre	69,1	81,8	69,1	81,8	18%
Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahre	80,8	121,3	40,4	60,6	50%
Paarhaushalte mit minder- jährigen Kindern	99,7	135,5	28,1	38,1	36%
Alleinerziehende (mit minderjährigen Kindern)	73,6	89,0	33,3	41,0	23%
Familien mit erwachsenen Kindern	109,9	87,6	44,4	36,0	-19%
Senioren-Singlehaushalt	89,6	71,0	89,6	71,0	-21%
Senioren-Paarhaushalt	107,5	90,8	53,8	45,4	-16%
Sonstige nicht zuordenbare Haushalte	84,3	120,8	51,8	77,6	50%
Gesamt	85,7	112,2	44,5	58,7	32%

Daten: ALP Haushaltsbefragung 2022/2023 | Darstellung: ALP

»» Hoher Wunsch nach Wohneigentum

Die meisten befragten Haushalte, die einen Umzug in Erwägung ziehen, wollen in Zukunft im Wohneigentum leben: Von den Umzugswilligen gaben ca. 66 % an, nach einem Umzug im Eigentum leben zu wollen. Dabei wird das Einfamilienhaus bevorzugt (50 %). Eigentumswohnungen sind mit 16 % diesbezüglich nachrangig.

Von den Haushalten, die Wohneigentum beziehen möchten geben 22 % an, ein Neubauobjekt zu suchen. 17 % sind auf der Suche nach einer bestehenden Immobilie. Die große Mehrzahl hat jedoch keine klare Präferenz bezüglich einer Bestands- oder Neubauwohnung.

Mit dem gewünschten Einfamilienhaus soll in der Regel eine Wohnfläche von mehr als 100 m² realisiert werden. Kleinere Einfamilienhaustypen sind für weniger als 8 % interessant.

Etwa gutes Drittel der Haushalte mit Umzugsabsichten präferiert zukünftig zur Miete zu leben, was sich in der Regel auf Mietwohnung bezieht (77 %). Das Neubausegment ist hier von eher geringer Bedeutung (17 %).

Bezüglich der Wohnungsgröße wünschen sich künftige Mieter:innen in Mehrfamilienhäusern mehrheitlich eine Wohnfläche zwischen 50 und 75 m² (ca. 36 %) bzw. zwischen 75 und 100 m² (34 %). Große Wohnungen mit 100 m² und mehr werden von ca. 20 % der Haushalte gewünscht. Auf kleine Wohnungen mit bis 50 m² Wohnfläche entfallen lediglich 11 % der Angaben.

»» Wohnen im Grünen wichtiges Merkmal

Darüber hinaus wurden die Haushalte nach gewünschten Wohn- und Ausstattungsmerkmalen gefragt.

Einhergehend mit dem Wunsch nach Wohneigentum – der in vielen Fällen auf das Einfamilienhaus abzielt – wurde das Merkmal „Wohnen im Grünen“ am häufigsten genannt. Dieser Aspekt ist Mieter:innen und Eigentümer:innen gleichermaßen wichtig.

Es gibt jedoch auch Unterschiede zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen bei den gewünschten Merkmalen: Während Mieterhaushalte das „Wohnen im Stadtzentrum“ präferieren, spielt das barrierefreie und ökologisch-orientierte Wohnen bei den Eigentümer:innen eine wichtige Rolle.

»» Mieterhaushalte wünschen sich einen Balkon

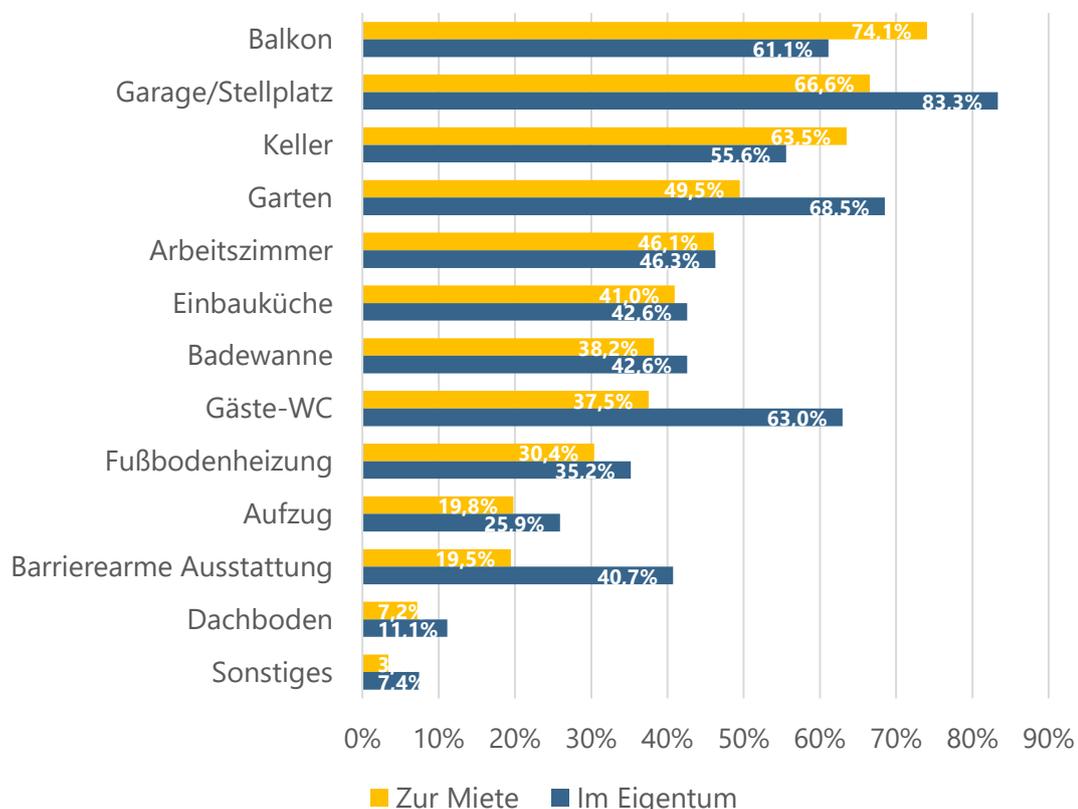
Ferner wurden die gewünschten Ausstattungsmerkmale erfragt:

74 % der Mieterhaushalte gaben an, dass das Vorhandensein eines Balkons wichtig ist. Im Eigentum spielen vor allem ein Stellplatz und ein Garten eine wichtige Rolle.

Weitere Abstellflächen sind den Umzugswilligen in Form eines Kellers wichtig. Das Vorhandensein eines Dachbodens hingegen ist eher von geringer Bedeutung.

Die wachsende Bedeutung von Home-Office wird durch den Wunsch ersichtlich, dass 50 % der Mieter:innen und Eigentümer:innen sich ein Arbeitszimmer wünschen.

Abb. 47: Aktuelle und gewünschte Wohnfläche von Umzugswilligen



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2022/2023 | Darstellung: ALP

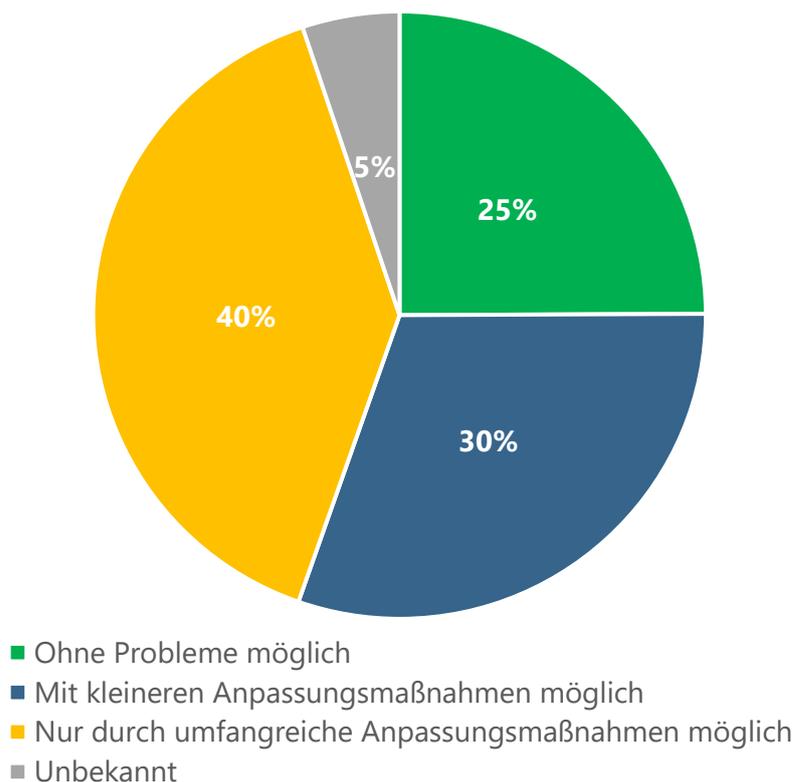
»»» Senior:innen: Verbleib in der eigenen Wohnung unproblematisch

Die meisten Senior:innen möchten perspektivisch nicht umziehen und beabsichtigen in der aktuellen Wohnung zu verbleiben. Wesentlich für den langfristigen Verbleib von Senior:innen ist die altersgerechte Gestaltung der eigenen Wohnung (z. B. Aufzug, Schwellenfreiheit usw.).

Auf die Frage, ob die aktuelle Wohnung bzw. das aktuelle Haus auch für das Wohnen im Alter geeignet sind, gab die große Mehrheit an, dass ein altengerechtes Wohnen im aktuellen Wohnumfeld mit eher geringen Anpassungen möglich ist. 59 % schätzen, dass ein langfristiger Verbleib ohne Probleme bzw. mit kleineren Anpassungen möglich wäre. Ein gutes Drittel der Haushalte sieht umfangreichere Anpassungsbedarfe.

Reduziert auf aktuelle Seniorenhaushalte stellt sich die Situation noch etwas positiver dar. 42 % der Senior:innen sieht den Verbleib in der aktuellen Wohnung als problemlos möglich an, weitere 32 % sehen kleinere Anpassungsbedarfe.

Abb. 48: Nutzbarkeit der aktuellen Wohnung im Alter



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2022/2023 | Darstellung: ALP

3.5 Kernaussagen: Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

»» Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

- Attraktivität des Wohnstandortes, die wirtschaftliche Prosperität der Region und die verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ermöglichen steigende Einwohnerzahlen seit 2011 (+8 % | +5.400 Personen)
- Wachsende und schrumpfende Stadtteile nebeneinander – größter Bevölkerungszuwachs in Aschaffenburg Ost (+28 % | +2.080 Personen) – hoher Nachfragedruck auf integrierte Stadtlagen.
- Einflussfaktoren für das kleinräumige Wachstum sind der Neubau und die Aktivierung von Wohnraum, Schrumpfungstendenzen sind i. d. R. mit der Alterung der Bewohnerschaft verbunden
- Die Zahl der Sterbefälle kann durch die Geburtenanzahl nicht kompensiert werden – Bevölkerungswachstum ergibt sich aus Wanderungsgewinne
- Zuzug jüngerer Altersgruppen dominiert Wanderungsbewegung – Wegzüge von Personen im Familiengründungsalter und von Haushalten mit Kindern in das Umland – Wohnungsnachfrage dieser Haushaltstypen kann in der Stadt oftmals nicht befriedigt werden
- Höhere Wanderungsvolumen in den Jahren 2015, 2016 und 2022 im Zusammenhang mit dem Zuzug Geflüchteter
- Innenstadtnahe Lagen profitieren von Außenwanderungen – hier können spezifische (altersbedingte) Nachfragewünsche erfüllt werden.
- Der Wohnungsneubau spricht insbesondere Familien und jüngere Haushalte an. Zudem hat der Wohnungsneubau eine hohe Versorgungswirkung für einheimische Haushalte

»» Altersstruktur

- Veränderung der Altersstruktur: Anstieg des Anteils und der Anzahl von Senior:innen (+1,4 %-Punkte), leicht sinkender Anteil an Einwohner:innen im Erwerbsalter (-0,8 %)
- Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnraum: Neue Nachfragestrukturen und neue/besondere Wohnformen müssen berücksichtigt werden (z. B. Mehrgenerationenwohnen, alternatives und junges Wohnen, Studentenwohnen, Senior:innen, Servicewohnen inkl. Pflege und barrierearme Wohnungen)
- Steigender Anteil an Senior:innen erfordert Anpassung des Wohnumfeldes und der Infrastruktur – Ausbau wohnortnaher Versorgungsstrukturen, der Pflegeinfrastruktur und barrierearme Umgestaltung des öffentlichen Raumes
- Altersstrukturelle Unterschiede auf kleinräumiger Ebene – kleinräumiger Alterungsprozess vor allem in Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre – Konzentration in Strietwald und Nilkheim (Generationenwechsel)

□ Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

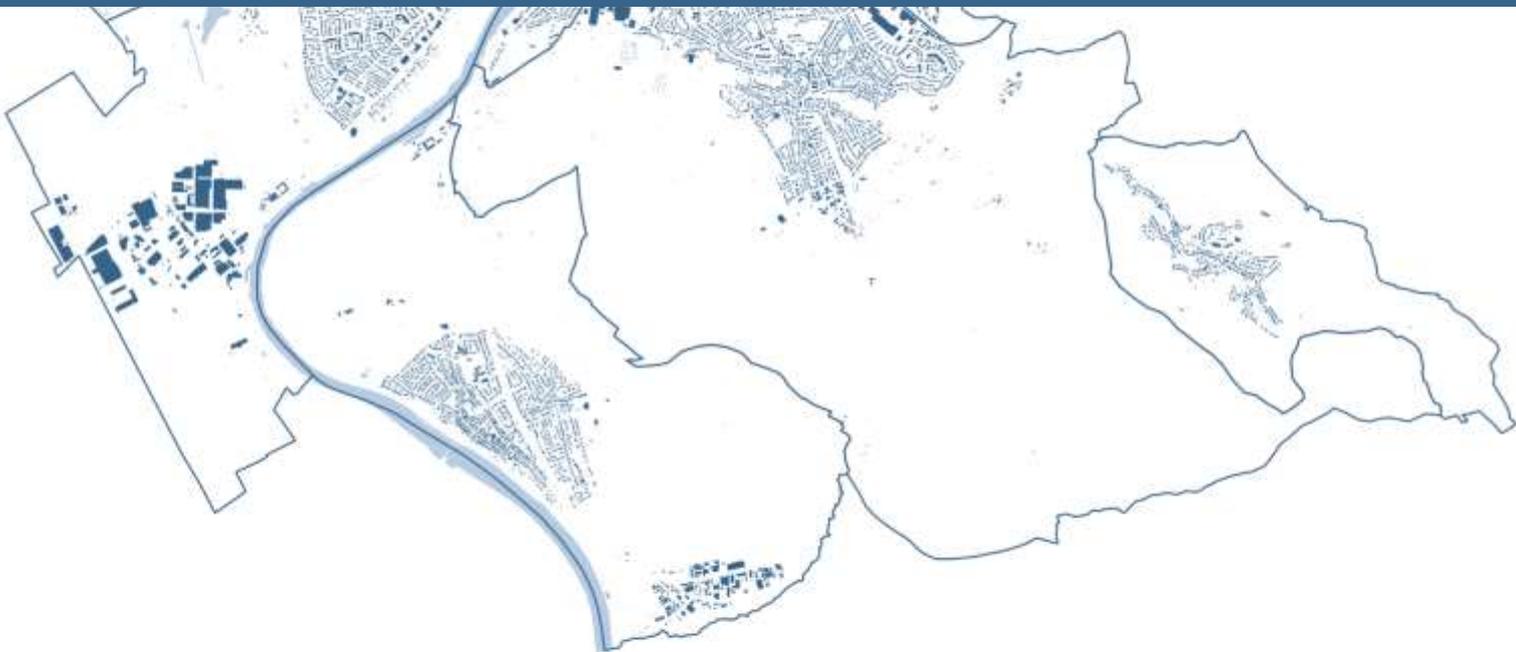
- Die Unterstützung des Generationenwechsels in älteren Einfamilienhausquartieren ist sinnvoll, um junge Familien mit Wohnraum zu versorgen und auf die Ausweisung von Bauplätzen in Teilen verzichten zu können. Gebiete mit potenziellem Generationenwechsel sind auch Stadtgebiete mit Nachverdichtungspotenzial.
- Es wird mehr (bezahlbarer) barrierefreier Wohnraum für das Wohnen im Alter, u. a. mit möglichen Unterstützungsleistungen (Service-Wohnen), kleine/mittelgroße Wohnungen benötigt, auch als Alternative zum Einfamilienhaus

»» Wohnzufriedenheit und -wünsche

- Hohe Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Aschaffenburg
- Umzugswünsche gehen oftmals mit einer neuen Lebensphase einher – Junge Familien wollen sich oftmals vergrößern – Senior:innen wünschen eine altersgerechte bzw. barrierearme Wohnung
- Haushalte, die umziehen müssen/wollen, sehen sich mit steigenden Nettokaltmieten konfrontiert, die einen Umzug auf einem tragbaren Niveau erschweren („Fehlbelegung“, „Lock-in-Effekt“) – Umzugsketten werden verhindert
- Umzugswillige Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen sollte der Erwerb von angemessenem Wohnraum ermöglicht werden
- Gewünschte Wohnmerkmale: Wohnen im Grünen mit guter infrastruktureller Ausstattung
- Weiterentwicklung bestehender Quartiere zu attraktiven, grünen, gut angebundenen und infrastrukturell gut ausgestatteten Nachbarschaften
- Notwendigkeit einer barrierearmen/-freien Gestaltung von Quartieren und des Gebäudebestandes



4 Angebotsstruktur und Preise



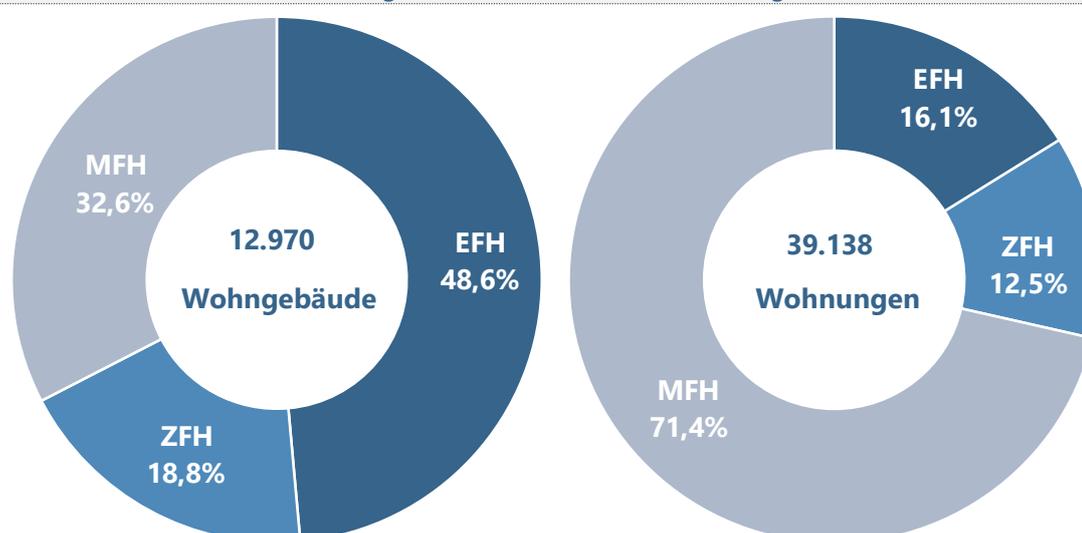
4.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur

»» 13.000 Wohngebäude in Aschaffenburg

Gemäß Bestandsfortschreibung des Bayerischen Landesamtes für Statistik gab es in Aschaffenburg Ende 2022 rund 13.000 Wohngebäude.

Der Bestand in Aschaffenburg ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment (67 %) geprägt. Alle städtischen Stadtteile (vom Teilraum Stadtmitte abgesehen) haben einen eher höheren Anteil von Gebäuden im individuellen Wohnungsbau. Lediglich 33 % des Bestandes entfällt auf Mehrfamilienhäuser. Schwerpunkte bilden die Stadtteile Damm sowie die Teilräume Innenstadt und Aschaffenburg Ost.

Abb. 49: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Aschaffenburg 2022



Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik | Darstellung: ALP

»» Bestand von 39.100 Wohnungen

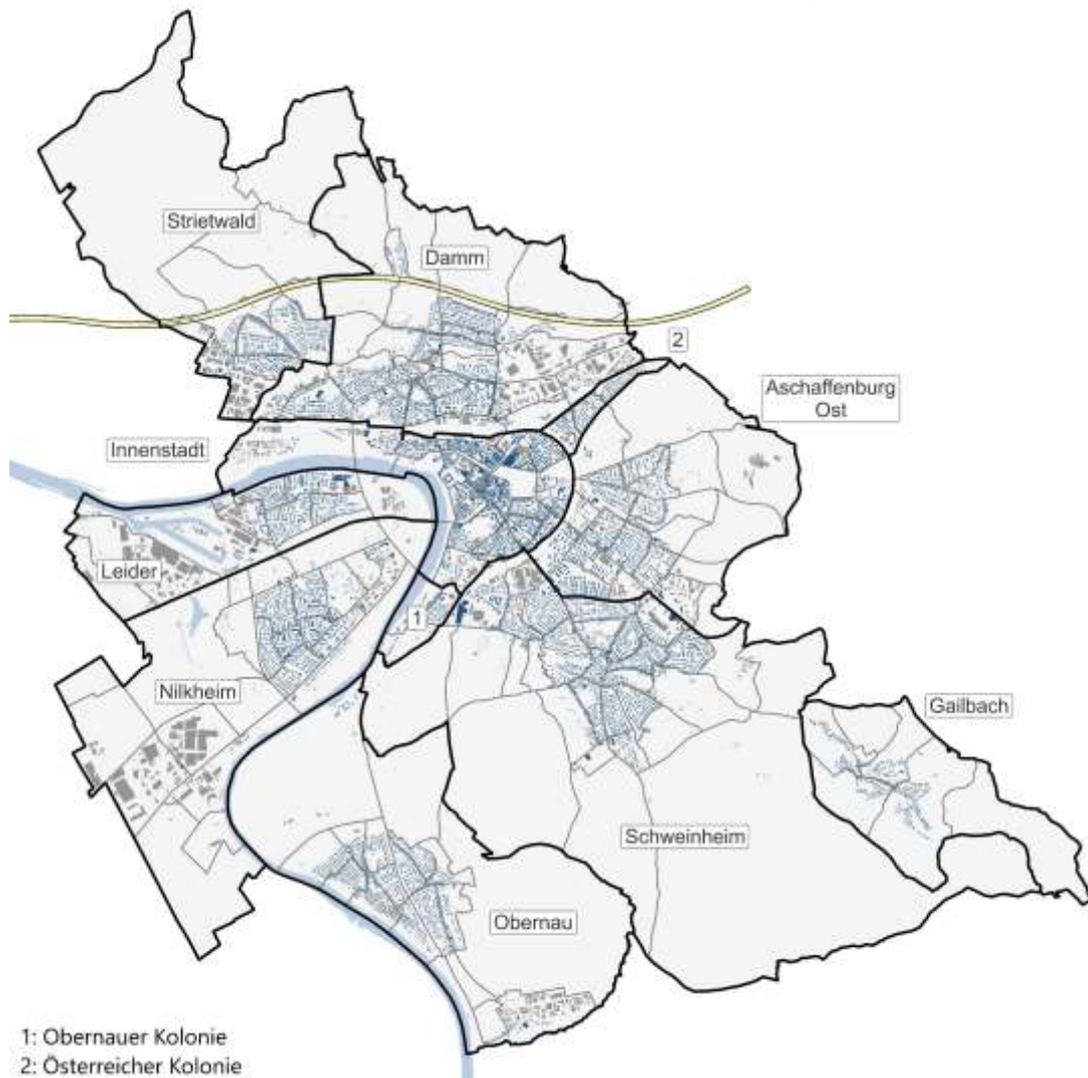
Der Wohnungsbestand umfasst in Aschaffenburg im Jahr 2022 39.140 Wohnungen. Davon entfallen knapp 29 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 71 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen.

Auf kleinräumiger Ebene ist die Verfügbarkeit von Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand begrenzt. Diesbezüglich können die Ergebnisse des Zensus 2022, die im Sommer 2024 erwartet werden, eine Lücke schließen. Für die folgende Darstellung wurden vor allem Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) genutzt (vgl. Abb. 50), die jedoch keine typologische Differenzierung oder Angaben zur Zahl der Wohnungen im Gebäude umfassen.

Danach gibt es rund 13.080 Adressen mit Wohnraum. Räumliche Schwerpunkt bilden die Stadtteile Schweinheim (2.620 Adressen bzw. 20 %) und Damm (2.160, 17 %) sowie die Teilräume Innenstadt (1.760, 13 %) und Aschaffenburg Ost (1.410, 11 %).

Den geringsten Anteil weisen die Stadtteile Gailbach (480, 4 %), Österreicher Kolonie (340, 3 %) und Obernauer Kolonie (200, 2 %) auf.

Abb. 50: Gebäude mit Wohnnutzung



Daten: ALKIS | Darstellung: ALP

Abgeleitet aus den Angaben der befragten Haushalte, sind die Stadtteile Stadtmitte (86 %) – mit den Teilräumen Innenstadt und Aschaffenburg-Ost sowie dem Stadtteil Österreicher Kolonie – sowie Damm (85 %) überdurchschnittlich stark durch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern geprägt. In den Stadtteilen Schweinheim und Obernauer Kolonie sowie Leider und Nilkheim befinden sich mit 62 % mehr als die Hälfte der Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Demgegenüber prägt das Einfamilienhaus die Wohnungsstruktur in den Stadtteilen Strietwald, Obernau und Gailbach (ca. 54 %).

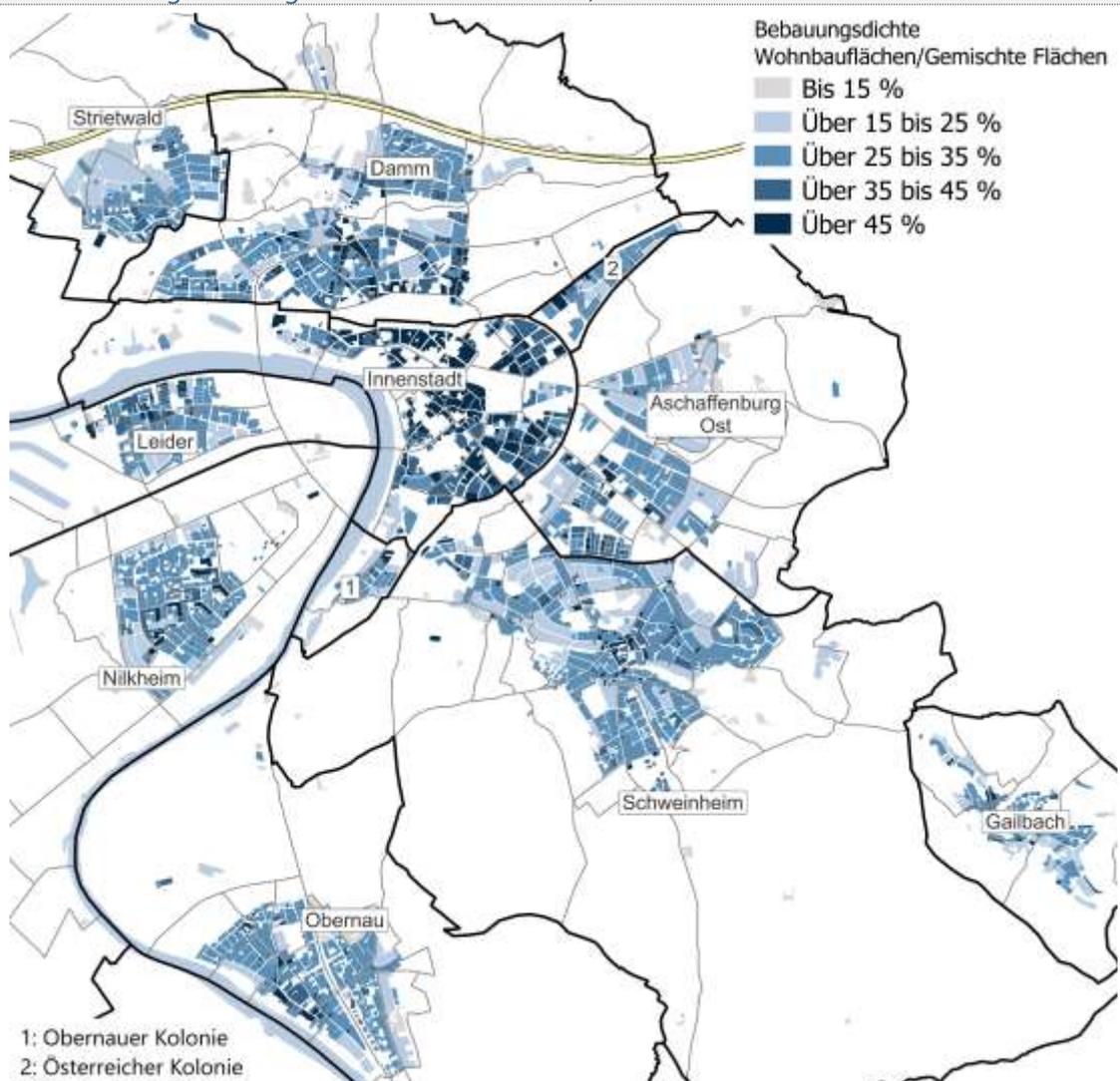
» Heterogenität der baulichen Dichte

Weiterhin konnte auf Basis des ALKIS die bauliche Dichte auf kleinräumiger Ebene abgebildet werden. Dabei wurden die Gebäudegrundflächen in Relation zur Fläche des Flurstücks gesetzt. Im Ergebnis wird der Anteil der überbauten Grundstücksfläche dargestellt, annähernd vergleichbar mit der Grundflächenzahl (GRZ).

Eine überdurchschnittlich hohe bauliche Dichte ist in der Innenstadt und in Damm erkennbar. Auch in den historisch gewachsenen Ortskernen bzw. heutigen Stadtteilzentren der peripheren Stadtteile wird eine überdurchschnittlich hohe Dichte deutlich.

Demgegenüber sind weite Teile des Stadtgebietes, v. a. die von Einfamilienhäusern geprägten Quartiere, die in der Nachkriegszeit (1950er und 1960er Jahre) entstanden, weniger dicht überbaut. Beispiele sind Schweinheim, Nilkheim und Obernau. Auch die dörflichen Gebiete von Gailbach bestehen durch eine aufgelockerte Bebauung.

Abb. 51: Bauliche Dichte (überbaute Grundstücksfläche in wohnbaulich und gemischt-genutzten Stadtbereichen)



Daten: ALKIS | Darstellung: ALP

Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Flächensparsamkeit, der begrenzten Resource Fläche in Verbindung mit den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an den Raum gewinnt das Thema bauliche Dichte und verdichtete Typologien an Bedeutung. Das freistehende Einfamilienhaus auf großen Grundstücken dürfte künftig eher die Ausnahme als die Regel sein. Ein gewisser Wandel ist in der politischen Diskussion als auch in der Neubautätigkeit der letzten Jahre erkennbar. Mit der Flächenpotenzialanalyse (vgl. Kapitel 4.6) erfolgte eine Betrachtung geringfügig überbauter Grundstücke.

4.2 Nutzungsstruktur des Wohnungsbestandes

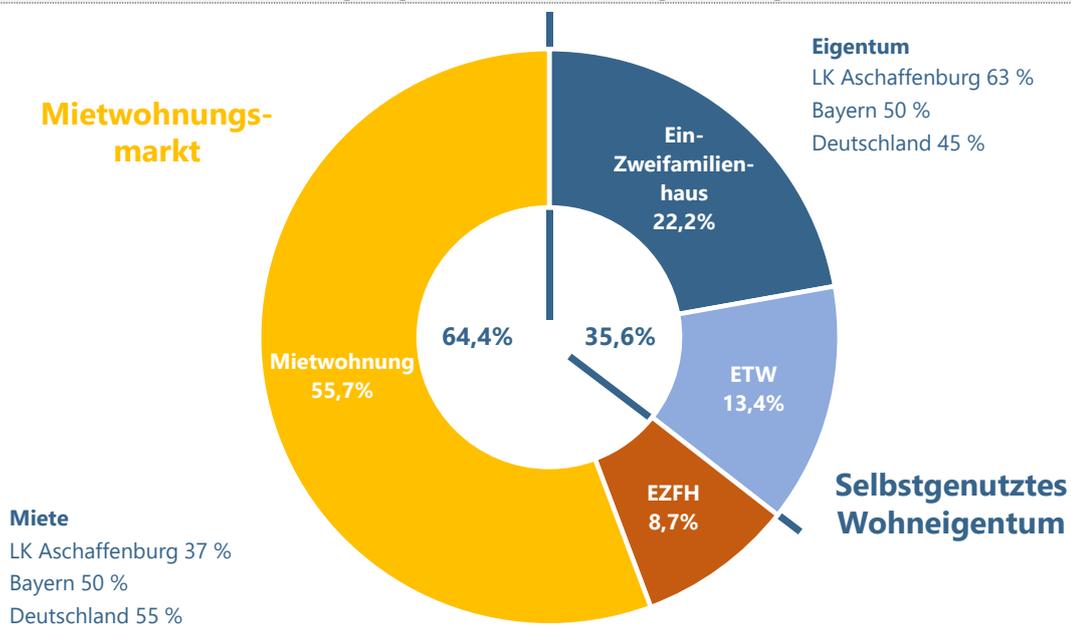
»» Eigentumsquote: Rund 36 %

Der Anteil von selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnungsbestand liegt in Aschaffenburg bei rund 36 %. Im Vergleich zum Freistaat Bayern ist die Wohneigentumsquote deutlich niedriger, was im städtischen Kontext jedoch die Regel ist. Das Eigentumssegment umfasst zu mehr als zwei Dritteln das selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhaus, etwa 30 % entfallen auf Eigentumswohnungen.

Die Wohneigentumsquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Es bestehen Abhängigkeiten beispielsweise von der Ausprägung und der Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes. Letztendlich ist eine unterdurchschnittliche Eigentumsquote – so, wie sie sich in Aschaffenburg in Relation zu den Vergleichsräumen darstellt – nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt.

Die höchste Eigentumsquoten weisen laut Haushaltsbefragung die einfamilienhausgeprägten Stadtteile Strietwald, Obernau und Gailbach (61 %) auf. In Schweinheim und Obernauer Kolonie (51 %) sowie Leider und Nilkheim (49 %) bewegt sich die Eigentumsquote über dem städtischen Niveau. In den Stadtteilen Stadtmitte und Obernauer Kolonie (21 %) sowie Damm (29 %) liegt der Eigentumsanteil wesentlich niedriger.

Abb. 52: Struktur des Wohnungsangebotes Aschaffenburg nach Segmenten



Daten: Zensus | Darstellung ALP

»» Mietwohnungsquote: 64,4 %

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von Interesse. In Aschaffenburg sind ca. 64,4 % des Wohnungsbestandes vermietet. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (ca. 86,4 %). Das vermietete Einfamilienhaus ist als Wohnungsmarktsegment mit 13,6 % am Mietwohnungsbestand bzw. 8,7 % am Gesamtwohnungsmarkt von geringerer Bedeutung.

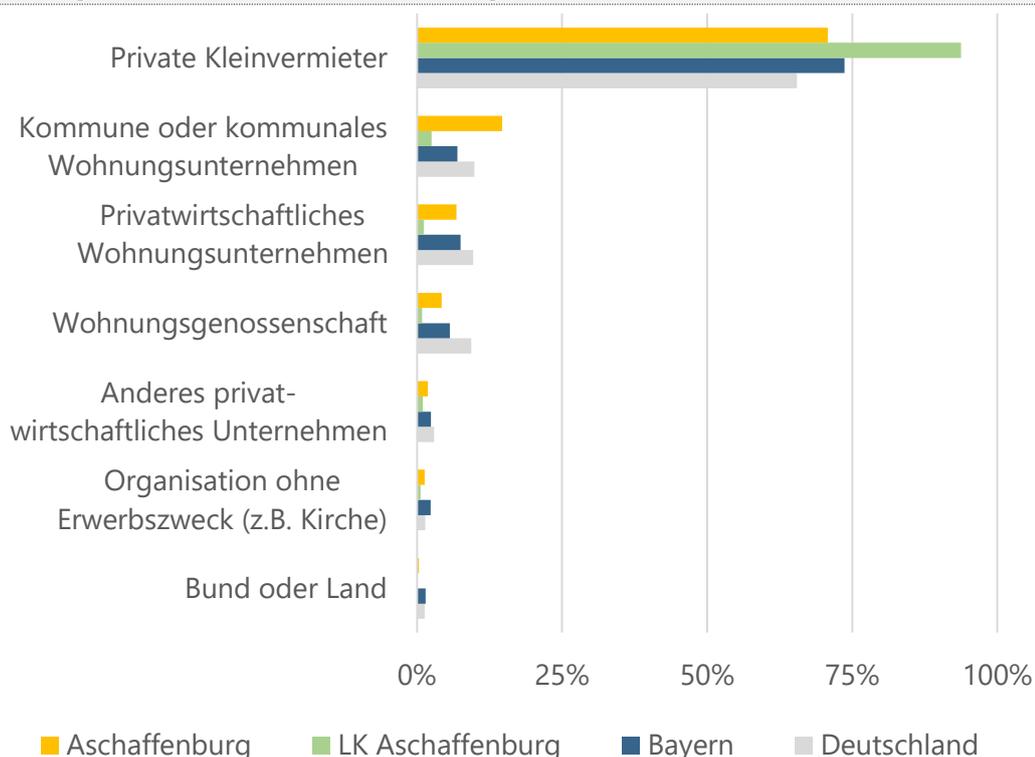
»» Mietwohnraum durch private Vermieter:innen geprägt

Der Mietwohnungsmarkt ist kleinteilig strukturiert. Laut letztem Zensus waren etwa 71 % des Mietwohnungsbestandes im Besitz privater Kleinvermieter:innen (Privatpersonen/Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen). Demgegenüber wurden nur ca. 7 % durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und knapp 2 % von anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen vermietet. Der genossenschaftlich organisierter Mietwohnraum (z. B. Baugenossenschaft der Verkehrsangehörigen eG, Wohnbau Aschaffenburg eG, WohnIdee Aschaffenburg eG, DWG Wohnungsbaugenossenschaft eG) nimmt 7 % des Mietwohnungssegmentes ein, der vielerorts ein Garant für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums ist.

»» Stadtbau als wichtigste Partnerin der Stadt

Laut Zensus gehörten 15 % des Mietwohnungsbestandes dem kommunalen Wohnungsunternehmen. Mit der zunehmenden Marktanspannung und der gewachsenen Anforderung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist die Stadtbau Aschaffenburg GmbH stärker in den Fokus von Politik und Stadtgesellschaft gerückt.

Abb. 53: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes



Daten: Zensus | Darstellung ALP

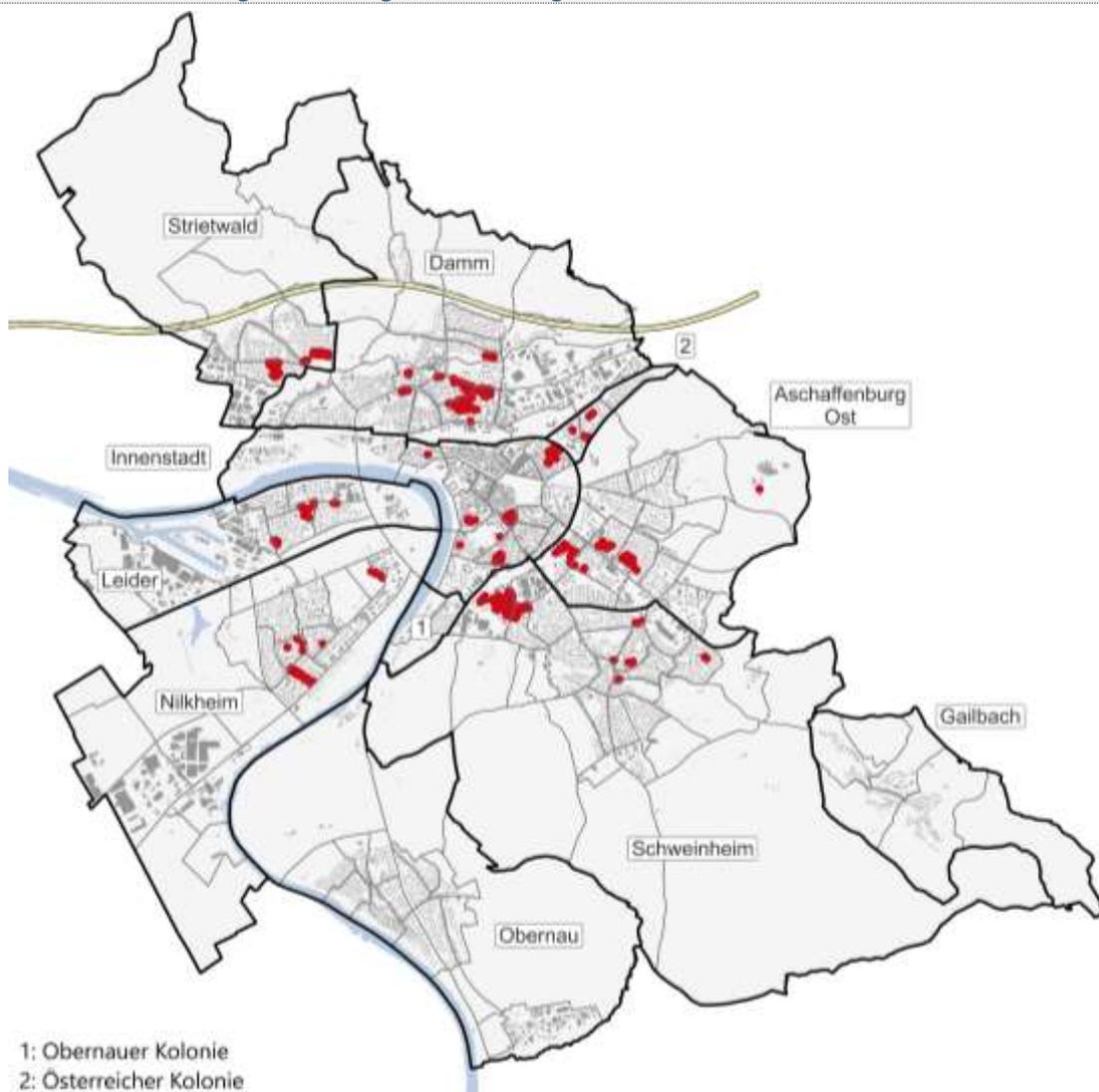
□ Angebotsstruktur und Preise

Die Stadtbau entwickelt öffentlich geförderten sowie frei finanzierten Mietwohnraum. Sie hat das Ziel sicheren, bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnraum in Aschaffenburg anzubieten. D

er Anteil institutioneller Vermieter:innen am Mietwohnungsbestand in Aschaffenburg ist relativ gering. Kommunale Wohnungsunternehmen und etwa auch Genossenschaften verfolgen i. d. R. eine moderate Mietpreispolitik, tragen den größten Teil der Versorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen, engagieren sich überdurchschnittlich stark stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitisch und haben damit eine bedeutende Rolle inne.

Die Stadtbau verfügt über ca. 3.200 Wohnungen, die etwa 8 % aller Wohneinheiten und knapp 13 % des Mietwohnungsbestandes entsprechen. Darüber hinaus sind knapp ein Drittel der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden.

Abb. 54: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbestände der Stadtbau



Daten: Datenabfrage Wohnungswirtschaft | Darstellung ALP

Die Stadtteile mit den meisten Stadtbau-Wohnungen sind Damm (ca. 680 Wohneinheiten, 21 % des Bestandes) – schwerpunktmäßig entlang von Paulusstraße und Schillerstraße – und Schweinheim (670, 21 %) – konzentriert im Bereich nördlich und südlich der Spessartstraße. In den Teilräumen Innenstadt (540) – in den Bereichen Pestalozzistraße, Wembachstraße/Alexandrastraße sowie Fabrikstraße/Breslauer Straße – und in Aschaffenburg Ost (550) – Medicusstraße/Reigersbergstraße sowie Beckerstraße und Röderstraße – befinden sich je 17 % der Wohnungen.

Weiter 9 % des Stadtbau-Bestandes liegen in Strietwald (290), schwerpunktmäßig im Bereich Finkenwegweg/Starenweg und Gaußweg, und 8 % in Nilkheim (240). Letztere konzentrieren sich vor allem am Fichtenweg. Im neuen Quartier Anwandeweg entstehen aktuell gut 120 neue – überwiegend öffentlich geförderte – Wohnungen (Bezugsfertigkeit 2. Quartal 2024). Kleinere Bestände befinden sich ferner in der Laurentiusstraße im Stadtteil Leider (160, 5 %) sowie im Stadtteile Österreicher Kolonie (60,2 %).

4.3 Leerstehender und zweckentfremdeter Wohnraum

»» Indikator Wohnungsleerstand

Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus. Der Wohnungsleerstand stellt jedoch keine statistische Größe dar, die regelmäßig erfasst wird. Das Thema Wohnungsleerstand wurde innerhalb des Wohnungsmarktkonzeptes nicht vertiefend untersucht. Um dennoch Anhaltspunkte zur aktuellen Leerstandssituation zu erhalten, hat sich ALP mit mehreren Ansätzen an den Status quo angenähert.

»» Zensus 2011: Etwa 4,1 % der Wohnungen stehen leer

Laut Zensus 2011 lag die Leerstandsquote in Aschaffenburg bei 4,1 %. Ausgehend von einer Fluktuationsreserve zwischen 2,5 und 3,0 %, die notwendig ist, um Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, bestand zu diesem Zeitpunkt ein leichter Angebotsüberhang.

»» Leerstandsanalyse 2015: 3,2 % unbewohnt

Eine im Jahr 2015 – auf Basis von Begehungen – durchgeführte Leerstandsanalyse kam zu dem Ergebnis, dass zum Stichtag rund 1.130 Wohnungen in Aschaffenburg leer stehen (vgl. Abb. 55). Danach lag die Leerstandsquote bei 3,2 %. Der Schwerpunkt lag im Geschosswohnungsbau (3,8 %), während in Ein- (1,4 %) und Zweifamilienhäusern (2,3 %) ein sehr moderater Leerstand identifiziert wurde.

Räumlich wurde die höchste Leerstandsquote in der Innenstadt (4,4 %) und die geringste in Strietwald (0,2 %) festgestellt.

Parallel erfolgte eine Auswertung der Stromzähler durch die Stadtwerke. Dabei wurden abgemeldete Verbrauchsstellen als auch Einheiten mit Minderverbrauch einbezogen. Im Ergebnis wurden 1.290 leerstehende Wohnungen identifiziert. Diese entsprechen einer Quote von ca. 3,6 %.

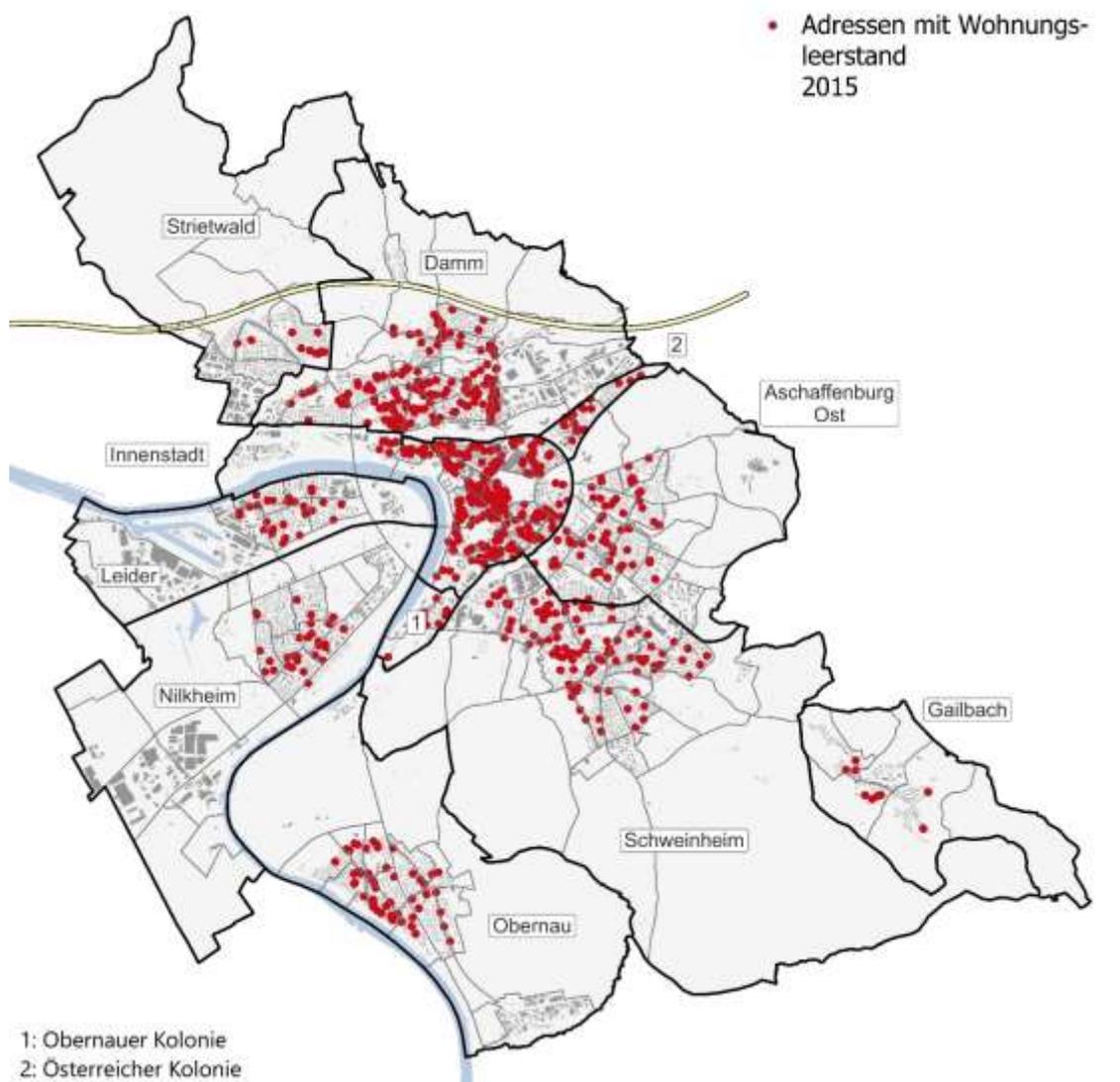
»» Wohnungswirtschaft: 3,0 % Leerstand

Die Abfrage der Wohnungswirtschaft ergab, dass 105 Wohnungen leer stehen, das entspricht 3,0 % des wohnungswirtschaftlichen Bestandes.

Der überwiegende Grund für einen Leerstand sind Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten: Dies trifft auf 74 der 105 leerstehenden Wohnungen zu. Bezogen auf den Gesamtbestand von 3.480 Wohnungen entspricht dies 2,1 %.

Für 0,8 %-Punkte (27 Wohnungen) ist die Leerstandsursache nicht bekannt.

Abb. 55: Adressen mit Wohnungsleerstand 2015



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung ALP

»» Zweckentfremdung von Wohnraum in Aschaffenburg?

Der Wohnungsbestand dient in erster Linie der Versorgung der Dauerwohnbevölkerung. Darüber hinaus gibt es Wohnungen, die für andere Zwecke genutzt werden. Diese „Wohnungsreserven“ stehen dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

□ Angebotsstruktur und Preise

Auf Basis des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) können – als Kommunen mit Wohnraummangel definierte – Städte, zu denen Aschaffenburg gehört, durch eine Satzung bestimmen, dass Wohnraum nicht überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdungsverbot). Die Satzung gilt für bis zu fünf Jahre gesamtstädtisch oder teilräumlich und stellt Nutzungsänderungen im Sinne des Gesetzes unter Genehmigungsvorbehalt. Eine Zweckentfremdung liegt laut Gesetz im Fall folgender fünf Tatbestände vor:

- Wohnraum wird zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen.
- Wohnraum wird baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
- Wohnraum wird für mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt.
- Wohnraum länger als drei Monate leer steht.
- Wohnraum beseitigt wird.

»» 30 Ganze kurzzeitvermietete Wohnungen erfasste Wohnungen

Der Umfang von Zweckentfremdungen sowie die Bedeutung für den lokalen Wohnungsmarkt ist wegen einer eher intransparenten Datenlage nicht ohne weiteres zu erfassen und zu bewerten.

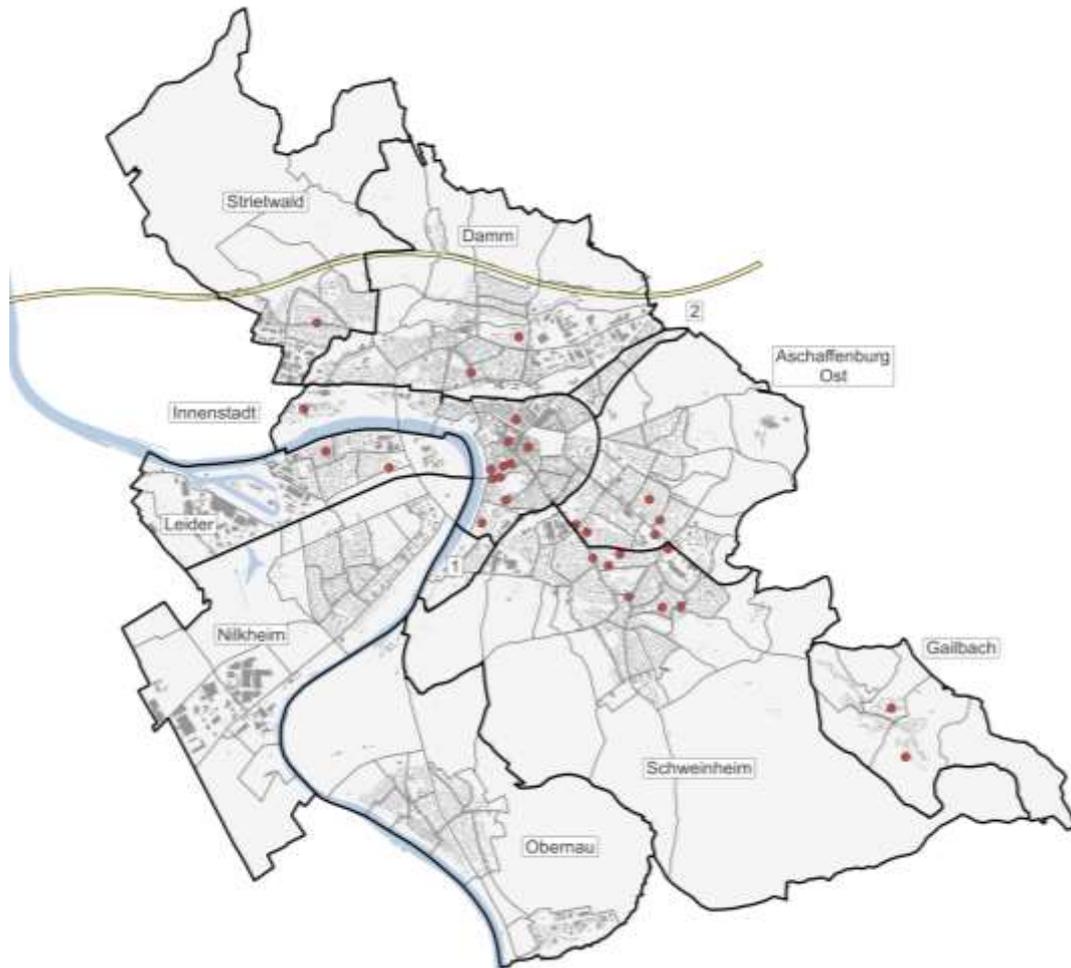
Um einen Eindruck von der Situation in Aschaffenburg zu erhalten, erfolgte zunächst eine Bestandsaufnahme in Form von Inseraten auf den größten Vermietungsportalen für Ferienwohnungen und -häuser. Dieses Vorgehen hat zunächst im Wesentlichen einen explorativen Charakter. Neben der Verortung wurden weitere Merkmale (z. B. Zimmer, ganze Wohnung, Lage) aufgenommen. Der Ausschluss von Dubletten erfolgte durch Inaugenscheinnahme der Fotos und der räumlichen Lage.

Im Ergebnis konnten rund 30 ganze kurzzeitvermietete Unterkünfte erfasst und verortet werden. Das entspricht ca. 0,08 % des gesamten Wohnungsbestandes. Laut Zensus gab es zum Stichtag 40 Freizeit- und Ferienwohnungen in Aschaffenburg (0,10 %).

»» Konzentration der Angebote in der Innenstadt

Die 30 erfassten Angebote konzentrieren sich überwiegend auf die Aschaffener Innenstadt. Zudem entfällt ein größerer Teil der Inserate auf das nördliche Schweinheim und den südlichen Teil von Aschaffenburg Ost. Die eher peripher und ländlich gelegenen Teilräume (z. B. Obernau, Gailbach und Strietwald) spielen eine eher ungeordnete Rolle.

Abb. 56: Lage der erfassten Angebote im Segment „Kurzzeitmiete“



Daten: ALP | Darstellung: ALP

»» Annahmen auf Grundlage der Situation in Würzburg

Die auf den Portalen erfassten Wohnungen bedeuten jedoch nicht automatisch eine Zweckentfremdung. Dies liegt lediglich dann vor, wenn diese für mehr als 56 Tage im Jahr (8 Wochen) für die Fremdenbeherbergung genutzt werden.

Im Rahmen einer Studie zur Zweckentfremdung für die Stadt Würzburg im Jahr 2022 wurde im Rahmen einer Einzelfallprüfung das Vermietungsgeschehen rekonstruiert. Dabei wurde festgestellt, dass 47 % der Wohnungen als gesichert zweckentfremdet bezeichnet werden können. Da aufgrund der intransparenz des Marktes auch eine Untererfassung von Übernachtungen und Unterkünften möglich ist, wurde in weiteren Szenarien der Umfang auf bis zu 63 % geschätzt.

»» Erwartung: 15 bis 20 zweckentfremdete Wohnungen

Bei einer Anwendung dieser Quote auf den erfassten Bestand in Aschaffenburg (30 bis 40 Wohnungen), dürfte die Zahl zweckentfremdeter Wohnungen bei 15 bis 25 Einheiten liegen. Unterstellt man ferner eine Untererfassung (tatsächliche Zahl der ganzen kurzzeitvermieteten Unterkünfte liegt bei 60 WE), läge die Zahl zweckentfremdeter Wohnungen bei 30 bis 40 Einheiten, 0,07 % bis 0,10 % des Wohnungsbestandes.

»» Zweckentfremdungssatzung: Hoher Aufwand und potenziell geringer Nutzen

Vor dem Hintergrund der geringen Bedeutung potenziell zweckentfremdeter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand wird eine vertiefende Betrachtung und der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nicht für sinnvoll erachtet.

Wesentlich zu berücksichtigen ist, dass das Rückgewinnungspotenzial für den regulären Wohnungsmarkt potenziell bei null Wohnungen liegt, wenn der Vermietungsumfang auf den zulässigen Rahmen abgesenkt wird. Eine Wirkung entfaltet die Satzung im Hinblick auf zukünftig beantragte Nutzungsänderungen, da hiermit die Voraussetzungen für eine Versagung des Antrags geschaffen werden.

Ferner zeigen die Erfahrungen aus anderen Städten, dass erhebliche Herausforderungen und Anforderungen im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zu erwarten sind (Satzung in Bamberg mehrfach gerichtlich „gekippt“).

Dazu gehört auch, dass die Verfolgung intensive Recherchen nach sich ziehen, die u. a. mit einem entsprechenden Bedarf an personellen Kapazitäten einhergehen. In diesem Fall sollte zumindest geprüft werden, ob der Ressourceneinsatz an anderer Stelle in ähnlichem Maße zur Behebung des Wohnraummangels beitragen kann.

4.4 Wohnungsgrößenstruktur und Wohnflächenkonsum

»» Prägung des Bestandes durch mittelgroße Wohnungen

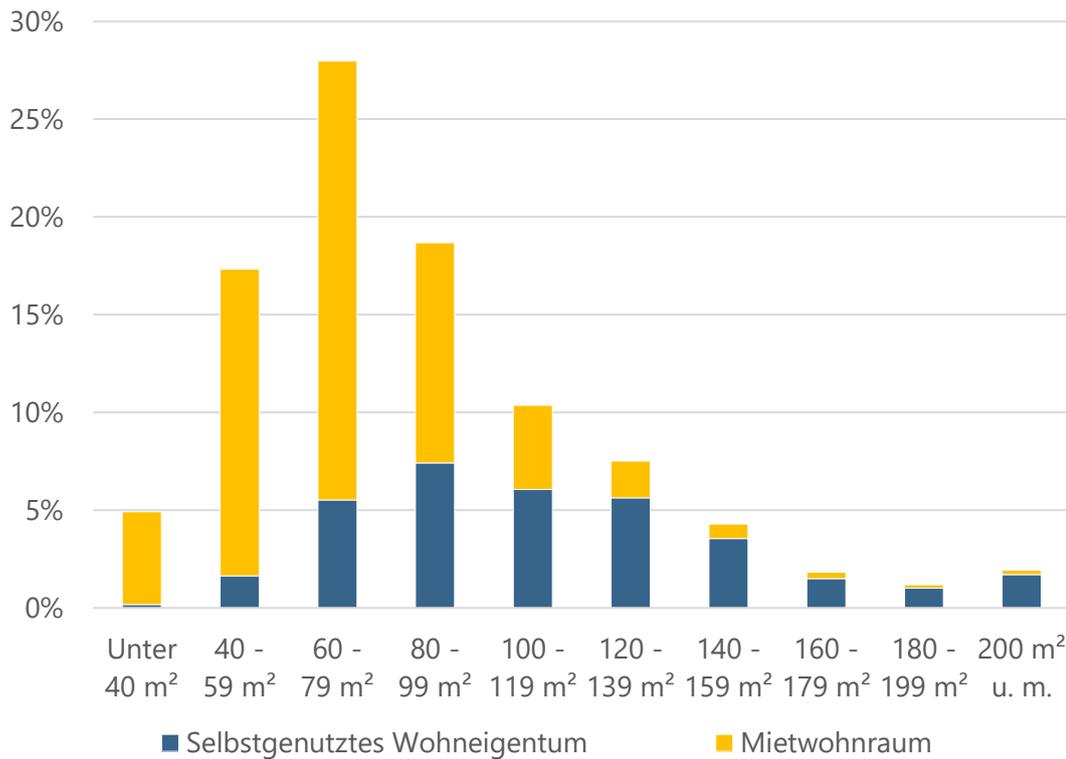
Aufgrund der – bezogen auf den Wohnungsbestand – hohen Bedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes (71 %) wird der Wohnungsbestand in Aschaffenburg überdurchschnittlich stark durch mittelgroße Wohnungen geprägt.

53 % der Wohnungen in Aschaffenburg sind kleiner als 80 m². Der größte Teil der Wohnungen (29 %) sind zwischen 60 und 79 m² groß und wird überwiegend vermietet. Wohnungen mit einer Größe zwischen 40 und 60 m² bzw. von unter 40 m² machen lediglich 18 % bzw. 5 % des Wohnungsbestandes aus. Zum Vergleich: Rund 40 % der Aschaffener Haushalte sind Singlehaushalte.

Vor dem Hintergrund zunehmender Marktanspannung und einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte, nimmt die Bedeutung des kleinen und mittleren Wohnungsgrößen-segments zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Seniorenhaushalten steigt v. a. der Bedarf nach kleinen und mittelgroßen barrierefreien Wohnungen.

Der Anteil von Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu.

Abb. 57: Wohnungsgrößenstruktur in Quadratmeter



Daten: Zensus | Darstellung: ALP

»» Kleine Wohnungen bis 60 m² vor allem in den mehrfamilienhausgeprägten Stadtteilen

Auf kleinräumiger gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil kleiner Wohnungen insbesondere in den von Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteilen Stadtmitte (Innenstadt, Aschaffenburg-Ost) und Österreicher Kolonie sowie in Damm. Insbesondere in Schweinheim und Obernauer Kolonie ist der Anteil besonders gering.

Demgegenüber werden vor allem Strietwald, Obernau und Gailbach durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil großer Wohnungen geprägt.

Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Generationenwechsels ist es sinnvoll, auch in diese Quarte eine größere Vielfalt von Wohnformen und Wohnungsgrößen zu integrieren. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch auch die Eignung des jeweiligen Wohnumfeldes (z. B. Erreichbarkeit, Versorgung).

Tab. 11: Kleinräumige Wohnungsgrößen

Stadtteil	unter 40 m ²	40 bis 60 m ²	60 bis 80 m ²	80 bis 100 m ²	100 m ² und mehr
Stadtmitte (Innenstadt, Aschaffenburg-Ost) und Österreicher Kolonie	5%	19%	28%	23%	24%
Damm	5%	19%	30%	24%	22%
Schweinheim und Obernauer Kolonie	0%	6%	28%	19%	47%
Leider und Nilkheim	4%	10%	24%	19%	45%
Strietwald, Obernau und Gailbach	2%	9%	13%	18%	59%
Gesamt	4%	14%	26%	21%	34%

Daten: ALP Haushaltsbefragung Aschaffenburg 2023 | Darstellung: ALP

»»» Hoher Wohnflächenkonsum

Die durchschnittliche Aschaffener Wohnung ist laut Befragung 94 m² groß. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person beträgt 53,9 m².

Differenziert nach Mietenden und Eigentümer:innen sowie nach Gebäudetypologie gibt es große Differenzen. Bewohner:innen von Mehrfamilienhäusern verfügen über eine durchschnittliche Wohnfläche von 79,2 m² und einen pro-Kopf-Flächenverbrauch von 50,7 m². Mieterhaushalte, die eine Wohnung bewohnen, haben mit durchschnittlich 74,3 m² (47,7 m² pro Person) eine geringere Wohnfläche zur Verfügung, als Haushalte in Eigentumswohnungen (97,8 m²).

In Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Situation ähnlich, insgesamt ist die verfügbare Wohnfläche insgesamt (134,4 m²) bzw. je Person (62,8 m²) höher als im Mehrfamilienhaussegment. Auch hier ist die Wohnfläche von Mieter:innen mit 105 m² und der Flächenverbrauch pro Person (51,1 m²) niedriger, als bei Eigentümer:innen (142,8 m² bzw. 66,1 m²).

Tab. 12: Wohnflächenkonsum

Gebäudetyp	Ø Wfl. in m ²	Miete	Eigentum	Gesamt
Ein- und Zweifamilienhäuser	Pro Wohnung	105,0 (58,6 - 146,1)	142,8 (110,0 - 169,0)	134,4 (95,0 - 160,0)
	Pro Person	51,1 (30,0 - 68,1)	66,1 (40,0 - 82,7)	62,8 (37,5 - 79,7)
Mehrfamilienhäuser	Pro Wohnung	74,3 (55,0 - 91,0)	97,8 (73,0 - 120,0)	79,2 (58,0 - 98,7)
	Pro Person	47,7 (29,0 - 64,0)	62,3 (39,5 - 81,9)	50,7 (30,0 - 68,0)
Gesamt	Pro Wohnung	77,0 (55,0 - 96,0)	123,3 (84,0 - 150,0)	93,5 (60,0 - 120,2)
	Pro Person	48,0 (29,0 - 64,0)	64,5 (40,0 - 83,1)	53,9 (32,3 - 70,0)

Daten: ALP Haushaltsbefragung Aschaffenburg 2023 | Darstellung: ALP

4.5 Neubautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baufertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse zu decken.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem bislang günstigen Zinsniveau beeinflusst.

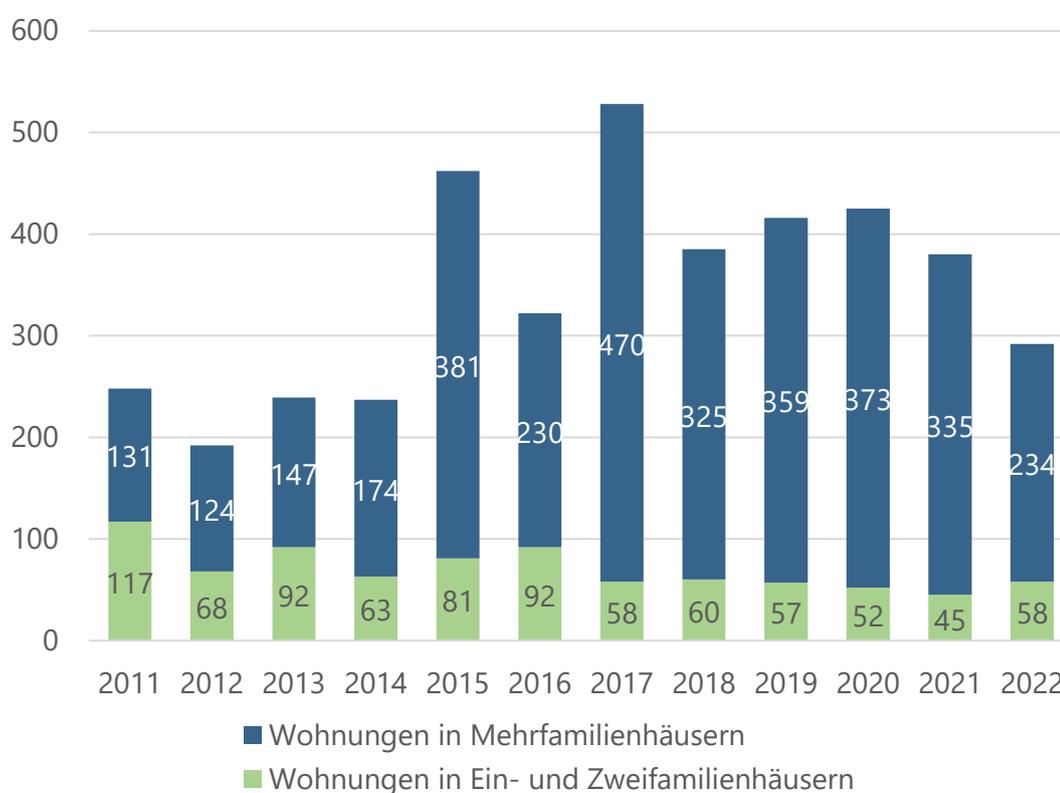
»» 3.550 Wohnungen in neuen Wohngebäuden seit 2011 – Fokus Geschosswohnungsbau

Die Bautätigkeit in Aschaffenburg ist im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2022 unstedt. In der Tendenz ist die Zahl der realisierten Wohnungen im Zeitverlauf jedoch gestiegen. Nach städtischen Daten wurden zwischen 2011 und 2022 3.550 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht durchschnittlich knapp 300 Wohnungen pro Jahr.

Vor allem zwischen 2017 und 2021 kann eine überdurchschnittlich hohe Neubautätigkeit – v. a. bei Mehrfamilienhäusern – verzeichnet werden. In diesen Jahren wurde im Vergleich zu einigen anderen betrachteten Jahren etwa das Dreifache an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt.

Insgesamt lag der Fokus im letzten Jahrzehnt auf verdichteten Typologien und vor allem auf dem Geschosswohnungsbau. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern machten rund 18 % der Neubautätigkeit zwischen 2011 und 2022 aus. Das entspricht etwa 640 Wohnungen. Demgegenüber liegt der Anteil von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern bei 82 %, der 2.900 Wohnungen entspricht. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an der Neubautätigkeit hat im Zeitverlauf deutlich abgenommen. 2011 bis 2013 lag dieser noch bei rund 40 %, 2020 bis 2022 waren es lediglich 11 %. Mindestens augenscheinlich hat die Stadt Aschaffenburg damit einen relativ klaren Fokus auf den Geschosswohnungsbau und eher flächeneffiziente Typologien gelegt.

Abb. 58: Baufertigstellungen von Wohnungen in Aschaffenburg 2011 bis 2022



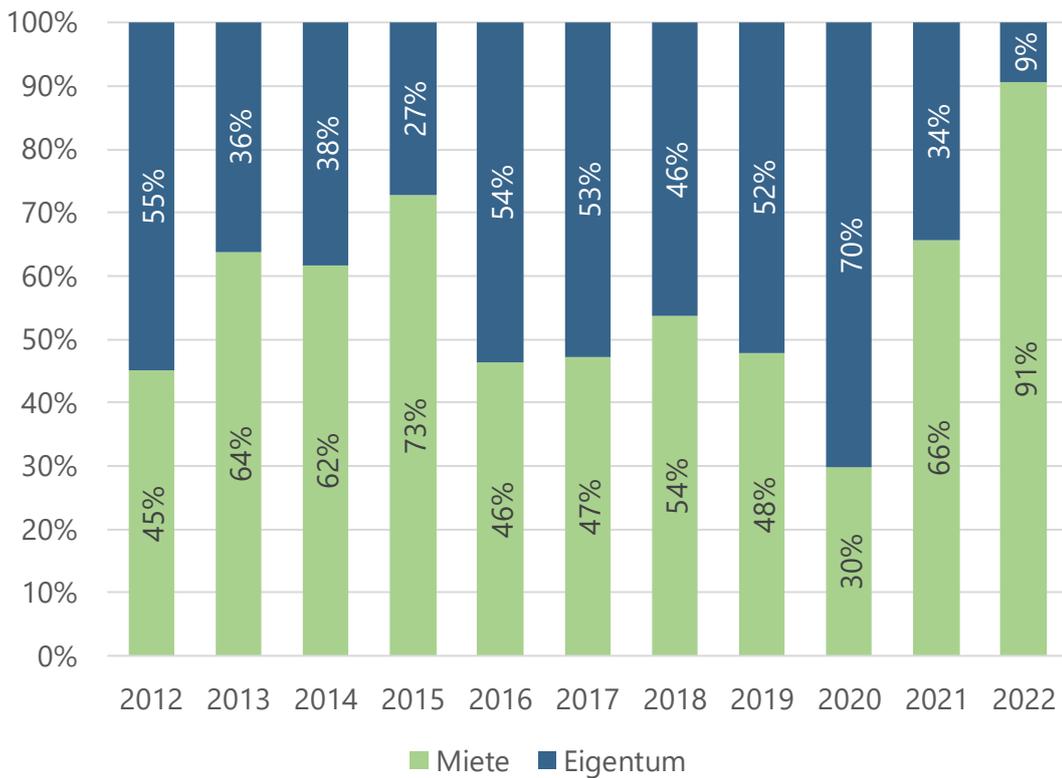
Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»» Mietwohnungssegment dominiert Baufertigstellungen

Darüber hinaus ist ein klarer Schwerpunkt auf dem Mietwohnungsbau erkennbar. Im Betrachtungszeitraum lag der Anteil von zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen bei 58 %. Der Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum lag demgegenüber bei 42 %. In Relation zur beschriebenen Bestandsstruktur (vgl. Kapitel 4.2), dürfte die Eigentumsquote in den letzten Jahren dennoch leicht gestiegen sein.

In den Jahren 2016 und 2019 lag der Anteil von Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum jeweils etwa bei 50 %. Seit 2021 ist eine stärkere Neubautätigkeit im Mietwohnungssegment zu beobachten: 2022 waren 91 % der Fertigstellungen Mietwohnungen.

Abb. 59: Anteil der Eigentums- und Mietwohnungen an den Baufertigstellungen



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

»» Räumliche Schwerpunkt der Bautätigkeit in Aschaffenburg Ost und Damm

Ein räumlicher Schwerpunkt des Wohnungsneubaus lag auf Aschaffenburg Ost. Von den 3.550 neuen Wohnungen entstanden 1.260 in diesem Stadtteil, das entspricht 36 % des gesamten Neubaus. Seit 2011 sind 1.060 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert wurden. Im gleichen Zeitraum waren es 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Neubau in Aschaffenburg Ost konzentrierte sich u. a. in folgende Bereiche:

- Kurt-Frenzel-Straße: 138 WE, davon 85 im MFH-Segment
- Medicusstraße: 119 WE, davon 95 im MFH-Segment
- Lautenschlägerstraße: 75 WE, ausschließlich im MFH-Segment

Auch im Stadtteil Damm kann eine hohe Neubautätigkeit im Betrachtungszeitraum verzeichnet werden. Insgesamt wurden 800 Wohnungen fertiggestellt, 740 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (92 %) und 60 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Der Neubau in Damm konzentrierte sich u. a. auf folgende Bereiche:

- Lange Straße, 249 WE, ausschließlich im MFH-Segment
- Schillerstraße; 84 WE, ausschließlich im MFH-Segment
- Tauberstraße, 10 WE im EZFH-Segment

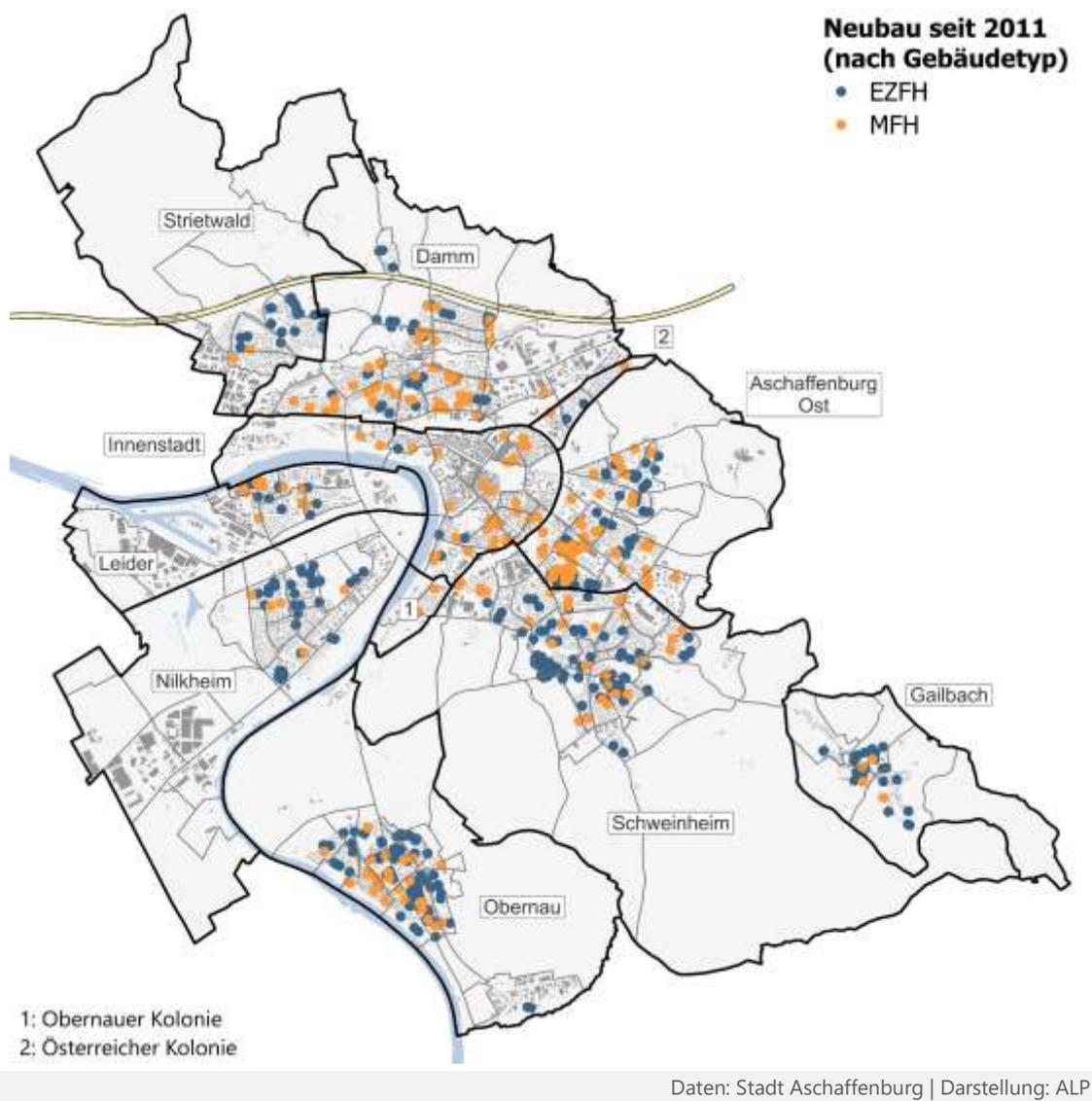
□ Angebotsstruktur und Preise

Ein weiterer Schwerpunkt des Wohnungsbaus befindet sich in der Innenstadt. Hier wurden zwischen 2011 und 2022 500 neue Wohneinheiten geschaffen, davon 494 im Geschosswohnungssegment (99 %). Größere Projekte wurden 2022 in der Bardroffstraße (121 WE, teilweise mietpreisgebunden) und zwischen 2016 und 2017 in der Breslauer Straße (80 WE) realisiert.

In Schweinheim wurden im gleichen Zeitraum 460 Wohnungen realisiert. Mit 28,4 % (132 WE) liegt der Neubau im Ein- und Zweifamilienhaussegment deutlich über den Quoten in Aschaffenburg Ost, Damm und der Innenstadt. Diese Entwicklung entspricht auch der städtebaulichen Struktur in Schweinheim: Diese ist im Vergleich lockerer und von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Damit passt sich die Neubebauung in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Der Neubau in Schweinheim konzentrierte sich u. a. auf folgende Bereiche:

- Mitscherlichweg, 90 WE, ausschließlich im MFH-Segment
- Liebigplatz, 57 WE, ausschließlich im MFH-Segment mietpreisgebunden
- Am Tänzrein, 12 WE im EZFH-Segment

Abb. 60: Kleinräumige Baufertigstellungen im Neubau 2011 bis 2022



□ Angebotsstruktur und Preise

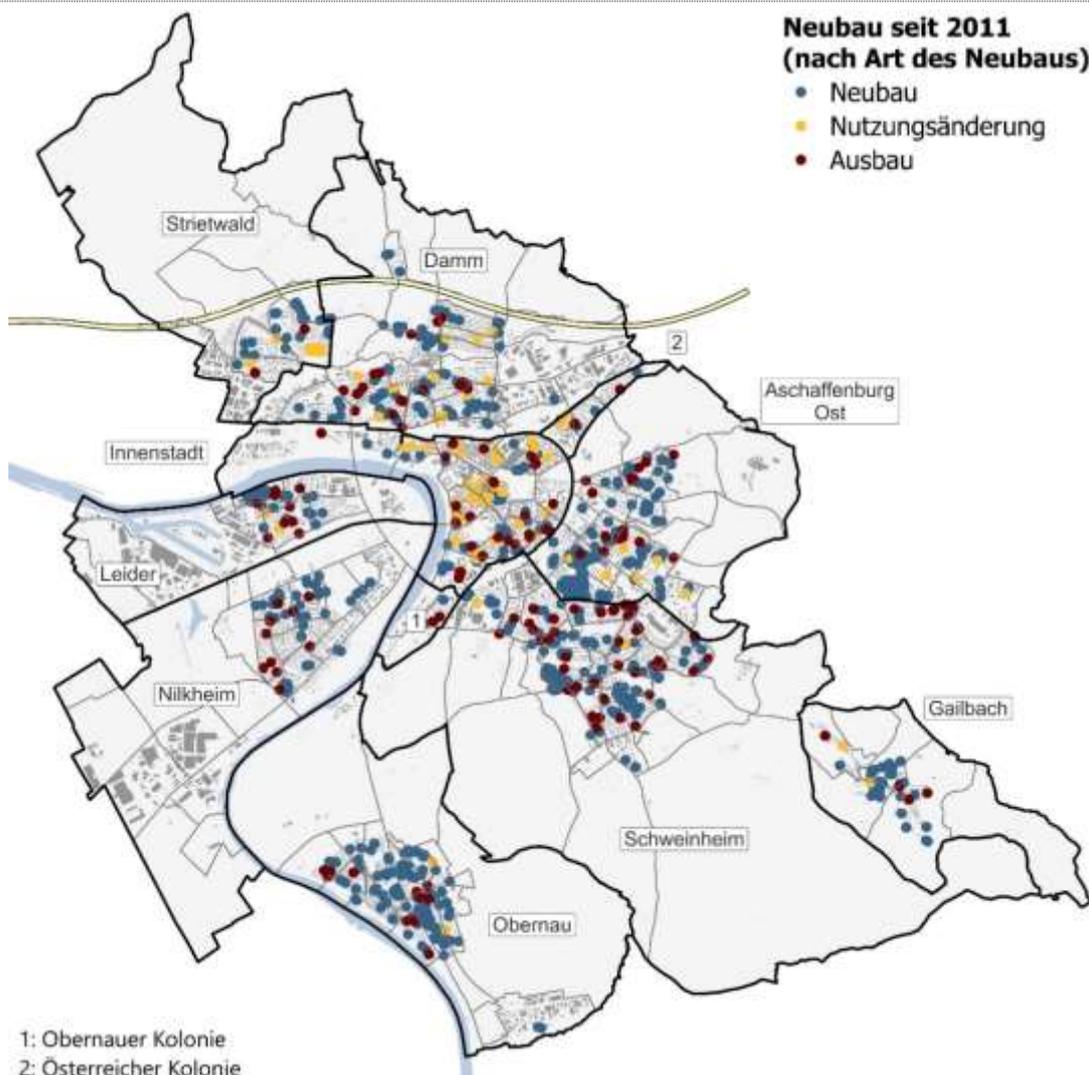
Die Neubauprojekte in Aschaffenburg wurden ganz überwiegend im Rahmen von Nachverdichtungen, z. B. durch Abbruch und Ersatzneubau oder im Rahmen von Baulückenschließungen, sowie durch Gewerbekonversionen realisiert. Die Bauaktivität in der Lautenschlägerstraße (Aschaffenburg Ost) ist ein Beispiel für Militärkonversion „Spessartgärten“.

»» Zusätzlicher Wohnraum durch Nutzungsänderung und Ausbau

Neben dem klassischen Wohnungsneubau wurde weiterer Wohnraum durch den Ausbau im Gebäudebestand (z. B. durch Anbau oder Aufstockung) und durch Nutzungsänderungen (z. B. von Büro in Wohnen) geschaffen. So wurden seit 2011 insgesamt 230 neue Wohneinheiten durch Nutzungsänderungen und weitere 350 durch Ausbau geschaffen. Das entspricht durchschnittlich knapp 50 Wohnungen pro Jahr.

Die meisten Wohnungen im Bestand wurden in den Teilräumen Innenstadt (170 WE) und Aschaffenburg Ost (130 WE) geschaffen. Der hohe Anteil an den Gesamtfertigstellung zeigt die hohe Bedeutung dieser Maßnahmen für die Stadtteile Österreicher Kolonie (58 %) und Strietwald (48 %) sowie für den Teilraum Innenstadt (25 %).

Abb. 61: Kleinräumige Baufertigstellungen Neubau, Umbau, Nutzungsänderung 2011 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

4.6 Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung

Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt ist mindestens die Kenntnis von Wohnbauflächenpotenzialen sowie von Reserven in bestehenden Siedlungsstrukturen von besonderer Bedeutung.

»» Drei Flächenpotenzialtypen

Für die Betrachtung von Flächenreserven für den Wohnungsbau im Siedlungsbestand wurde auf Grundlagendaten des Innenentwicklungskatasters der Stadt Aschaffenburg zurückgegriffen. Darin werden im Wesentlichen zwei – aus Sicht des Wohnungsmarktkonzeptes – relevante Potenzialtypen unterschieden:

1. Baulücken: Unbebaute Flächen (Einzelflurgrundstücke) in Räumen, die nach Art der Nutzung als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind, die sich in der Ortslage befinden (z. B. in rechtskräftigen B-Plänen nach § 30 BauGB bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB).

Abb. 62: Beispiel Baulücken Schweinheim



Daten: Stadt Aschaffenburg; OpenStreetMap | Darstellung: ALP

2. Geringfügig bebaute Grundstücke: Flächen (Einzelflurgrundstücke) in Räumen, die nach Art der Nutzung als Wohnbaufläche oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind und die bezogen auf das Hauptgebäude zu weniger als 15 % bebaut sind.

Abb. 63: Beispiel geringfügig bebaute Grundstücke Obernau

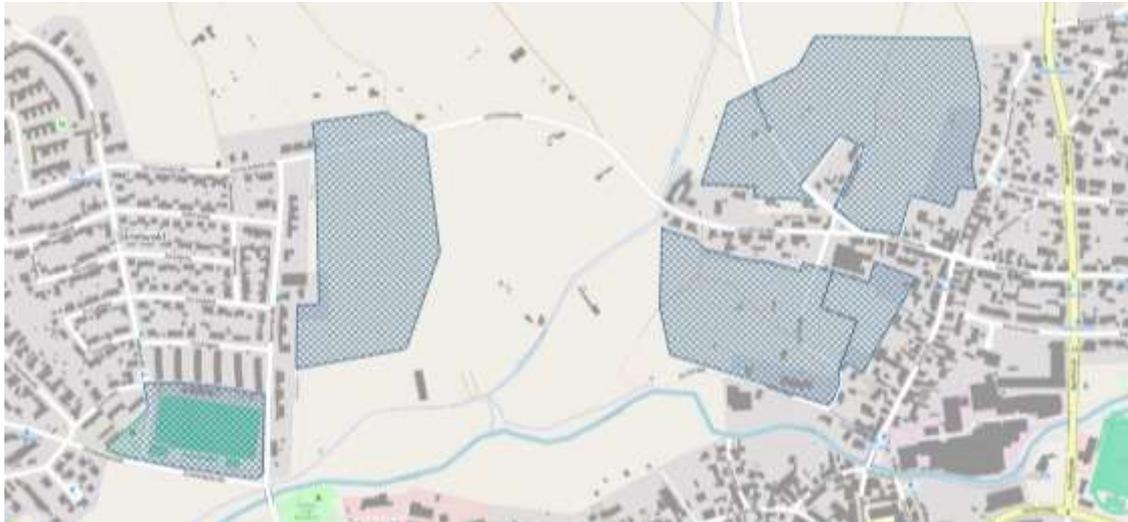


Daten: Stadt Aschaffenburg; OpenStreetMap | Darstellung: ALP

Die beiden Potenzialtypen wurden um eine dritte Kategorie erweitert:

3. Außenreserven: Freie und unbebaute Flächen in Räumen, für die eine bauliche Nutzung im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, die sich außerhalb der Ortslage befinden und noch nicht erschlossen sind.

Abb. 64: Beispiel Reserven im Flächennutzungsplan Strietwald und Damm

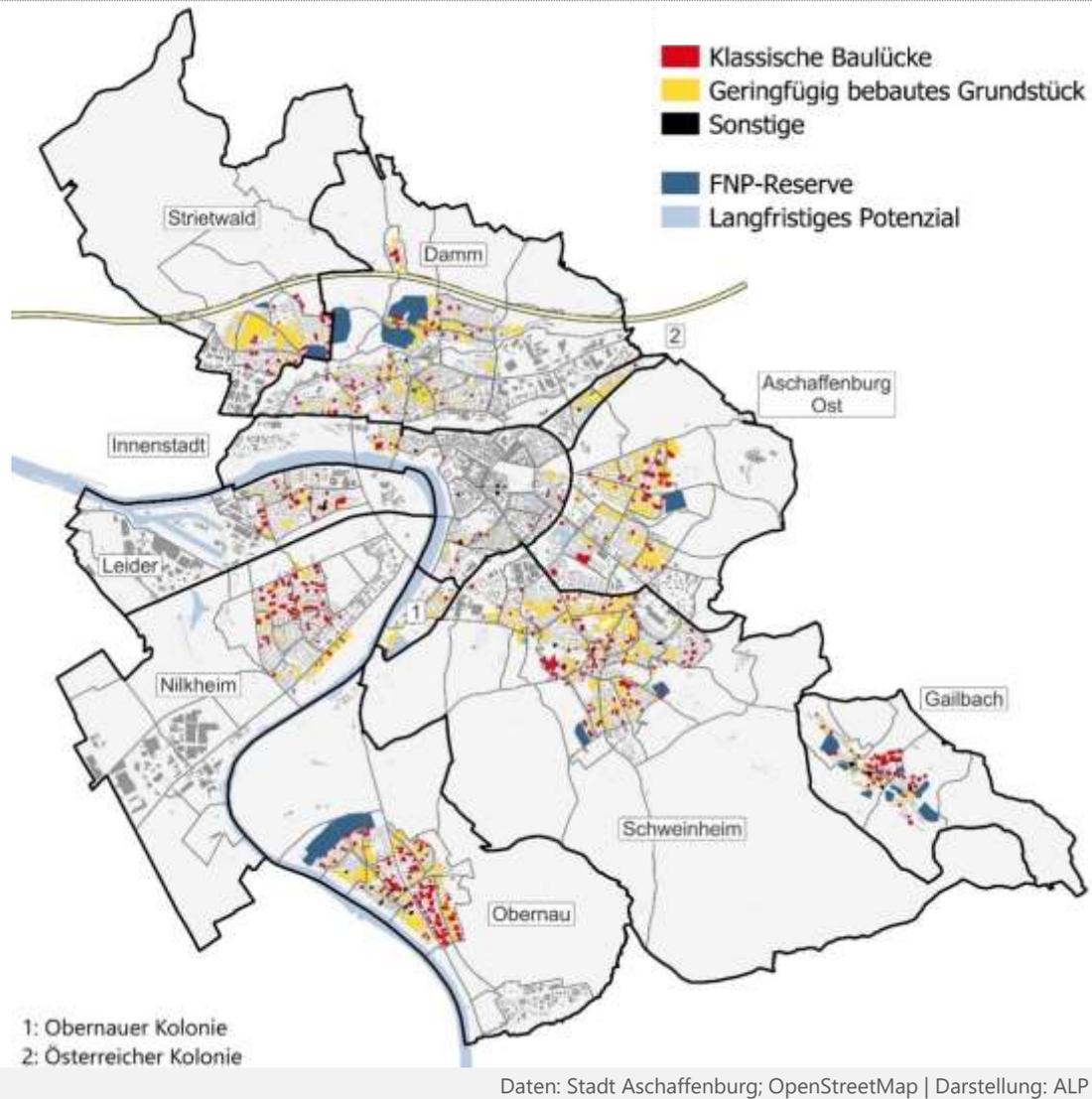


Daten: Stadt Aschaffenburg; OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Baulücken: Theoretisches Potenzial für bis zu 4.270 Wohnungen

Insgesamt gibt es derzeit rund 730 (parzellenscharf abgegrenzte) Baulücken im Stadtgebiet von Aschaffenburg (vgl. Abb. 65 und Tab. 11). Diese umfassen eine Fläche von rund 38,8 Hektar. Unter Einbeziehung eines Dichtewerts von 100 bis 110 Wohneinheiten pro Hektar, ergibt sich ein (theoretisches) Bebauungspotenzial für 3.880 bis 4.270 Wohnungen in Baulücken in Aschaffenburg.

Abb. 65: Kleinräumige Übersicht von Wohnbauflächenpotenzialen



Das Potenzial ist theoretischer Natur, da es sich bei einigen Standorten etwa um „Restflächen“ in einem Einfamilienhausgebiet handelt. In vielen Fällen besteht kein Verkaufs- bzw. Bauungsinteresse, da der Kauf zur Bevorratung (z. B. für die Kinder), als Wertanlage oder zur Freihaltung des Grundstücks (z. B. Erweiterung des Gartens) erfolgte. Dies kann zu einer lückenhaften Bebauung und geringen Effizienz der Flächenentwicklung führen. Eine nachträgliche Aktivierung ist schwierig. Um dies künftig zu vermeiden, könnte ein stärkeres Engagement der Stadt Aschaffenburg bei Entwicklung und Vergabe, inkl. der Absicherung der vollständigen Bebauung (z. B. Baugebot, städtebaulicher Vertrag und Rückübertragungsklausel) sinnvoll sein.

Insgesamt sind in allen Stadtteilen Baulücken zu finden, jedoch in sehr unterschiedlichem Umfang. Die größten Potenziale befinden sich in den Stadtteilen Oberrau (8,3 ha), Schweinheim (6,9 ha), Aschaffenburg Ost (5,2 ha) und Nilkheim (5,1 ha). Im Teilraum Innenstadt (1,1 ha) und den Stadtteilen Oberrauer Kolonie (0,3 ha) und Österreichischer Kolonie sind die Potenziale eher gering.

Tab. 13: Innenentwicklungspotenziale und FNP-Reserven nach Stadtteilen und Teilräumen

	Innenentwicklung						FNP-Reserve		Langfristiges Potenzial		Insgesamt	
	Klassische Baulücke		Geringfügig bebautes Grundstück		Sonstige		Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha
	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha
Aschaffenburg Ost	58	5,2	104	15,2	0	0,0	1	3,6	1	1,7	166	26,3
Damm	77	3,8	123	11,2	2	0,1	5	23,4	15	3,3	231	42,4
Gailbach	78	3,4	22	1,6	5	0,5	10	9,0	1	0,4	116	15,0
Innenstadt	21	1,1	21	2,2	10	0,4	0	0,0	7	2,1	90	7,0
Leider	36	2,2	21	2,3	3	0,2	0	0,0	0	0,0	64	6,0
Nilkheim	86	5,1	62	5,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	148	10,6
Obernau	158	8,3	131	13,0	9	0,4	1	15,3	3	0,6	306	38,8
Obernauer Kolonie	3	0,3	25	1,8	0	0,0	0	0,0	1	2,9	30	5,1
Österreicher Kolonie	1	0,0	55	2,7	2	0,1	0	0,0	2	1,5	60	4,4
Schweinheim	167	6,9	223	19,4	10	0,5	2	3,5	0	0,0	409	30,8
Strietwald	48	2,3	133	11,0	0	0,0	2	3,1	4	2,6	188	18,9
Insgesamt	733	38,8	920	85,8	41	2,3	21	57,9	34	15,1	1.808	205,1

Daten: Stadt Aschaffenburg; ALP | Darstellung: ALP

»» Geringfügig bebaute Grundstücke: 920 Standorte für bis zu 3.150 WE

Darüber hinaus gibt es 920 Flurstücke, die nur geringfügig bebaut sind. Die Gesamtfläche liegt bei 85,8 ha. Bei einer Aktivierung von etwa einem Drittel der z. T. bereits überbauten Grundstücke, gäbe es ein Potenzial von 28,6 ha (2.860 bis 3.150 WE).

Für die Aktivierung der Potenziale sind neben der Veräußerungs- und Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer:innen konkurrierende Ansprüche zu berücksichtigen.

Große Potenziale gibt es v. a. in Schweinheim (19,4 ha), Aschaffenburg Ost (15,2), Obernau (13,0), Damm (11,2) und Strietwald (11,0). In Gailbach (1,6), Innenstadt (2,2), Leider (2,3) sowie Obernauer Kolonie (1,8) und Österreicher Kolonie (2,7) ist das Potenzial geringer.

»» Außenreserven: 21 Standorte

Als dritte Gruppe wurden Außenreserven, d. h. Flächen außerhalb der Ortslage mit ausgewiesener baulicher Nutzung laut FNP, dargestellt und quantifiziert. Diese umfassen insgesamt 21 Standorte mit 57,9 ha. Eine Entwicklung dieser Flächen könnte den Bau von bis zu 6.370 Wohnungen ermöglichen.

Die flächenmäßig bedeutendsten Standorte befinden sich in Damm (23,4 ha), östlich der Habichtstraße sowie nördlich und südlich der Lohmühlstraße. In Oberrau gibt es eine FNP-Reserve im Nordwesten, die 15,3 ha umfasst. In Gailbach gibt es zehn Arrondierungspotenziale mit einer Gesamtfläche von 9,0 ha. In fünf Stadtteilen gibt es keine diesbezüglichen Reserven.

»» Aktuell geringer Anteil städtischer Flächen

Die Stadt Aschaffenburg ist bedeutender Eigentümer von Grund und Boden im Stadtgebiet. Allerdings bezieht sich dies schwerpunktmäßig auf öffentliche Räume, Verkehrsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Von den 205 ha Fläche, die als Potenzial für den Wohnungsbau in Frage kommen, gehören der Stadt Aschaffenburg lediglich ca. 10 ha, weniger als 5 % der Fläche.

Insofern ist aktuell die unmittelbare Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt eingeschränkt. Dies wird auch dadurch erschwert, dass sich die Grundstückspreise auf einem sehr hohen Niveau befinden und die Veräußerungsbereitschaft vieler Eigentümer gering ist. Ferner befindet sich Aschaffenburg in einem Realerbtteilungsgebiet. Im Zuge dessen ist die Struktur der Grundstücke und deren Eigentümer:innen sehr kleinteilig. Dies macht das Erwerben größerer zusammenhängender Flächen zu einem (bislang) sehr aufwendigen Prozess.

4.7 Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen

»» Indikatoren Preisniveau und -entwicklung – Bedeutung des bezahlbaren Segmentes

Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage zählen das Miet- und das Kaufpreisniveau sowie deren Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren.

Die langjährig positive Entwicklung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb sowie die Nachfragezuwächse auf den Wohnungsmärkten haben zu einem z. T. deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt. Vor allem das günstige Zinsniveau machte den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und hat die Nachfrage im Eigentumssegment befeuert. In der Folge sind die Immobilienpreise deutlich gestiegen. In jüngerer Vergangenheit ist – vor dem Hintergrund des Wandels im Zinsumfeld seit Anfang 2022 und hoher Baukosten – ein Nachfragerückgang und mindestens eine Abflachung der Kaufpreisentwicklung zu verzeichnen.

Der Anstieg der Preise war parallel in gedämpfter Form auch für Mietwohnungen zu beobachten. Die Nachfrage blieb im Gegensatz zu den Eigentumssegmenten jedoch auch zuletzt hoch. Im Zuge dessen dürfte sich der Mietwohnungsmarkt weiter angespannt haben. Damit einhergehend sind weiter steigende Mieten und eine wachsende Bedeutung des bezahlbaren bzw. öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegmentes verbunden.

4.7.1 Mietpreise

Grundlage der Analyse des Mietpreisniveaus und dessen Entwicklung in den letzten Jahren bildeten Inserate⁴ und hedonische⁵ Preise von einschlägigen Immobilienportalen. Darüber hinaus wurden die Neuvertrags-⁶ und Bestandsmieten⁷ der institutionellen Bestandhalter:innen ausgewertet. Ferner gibt es in Aschaffenburg einen Mietspiegel, der Transparenz und Orientierung für Mieter:innen und Wohnungssuchende bieten kann.

Als Basis der nachfolgenden Darstellung wurden die Angebotsmieten privater Kleinvermietern:innen und die Neuvertragsmieten der lokalen Wohnungswirtschaft herangezogen. Die beiden Indikatoren ergeben in der Zusammenschau ein Bild über die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt für Haushalte, die auf der Suche nach Wohnraum sind.

»» Moderates Mietniveau der lokalen Wohnungswirtschaft

Die Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft weisen im Jahr 2022 ein Niveau von durchschnittlich 7,36 Euro/m² nettokalt auf. Das bedeutet, ein großer Teil des Mietwohnungsbestandes wird zu moderaten Mieten angeboten bzw. auch vermietet. Gegenüber 2019 ist das Niveau der Neuvertragsmieten um 0,77 Euro/m² bzw. 11,7 % gestiegen. Das Gesamtniveau aller Mietverträge ohne öffentliche Förderung (Bestandsmieten) liegt bei 6,33 Euro/m². Im mietpreis- und belegungsgebundenen Bestand sind es 5,98 Euro/m².

Laut geltendem Mietspiegel 2024 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für institutionelle Vermieter:innen bei 6,99 Euro/m² nettokalt (Mietspiegel Mittelwert insgesamt 8,59 Euro/m²). Das entspricht einem Anstieg gegenüber dem Mietspiegel 2019 von 0,59 Euro/m² bzw. von 9,2 % (Mittelwert +1,58 Euro/m² bzw. +22,5 %).

»» Höheres Mietniveau privater Anbieter:innen

Die Mieten des marktaktiven Mietwohnungsangebots privater Vermieter:innen liegen in Aschaffenburg im gleichen Zeitraum im Vergleich zu den Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft höher. Im Durchschnitt wurde eine Wohnung für 11,74 Euro/m² nettokalt und damit für 4,38 Euro/m² mehr angeboten. Seit 2019 sind die Angebotsmieten um 10,6 % gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 1,13 Euro/m².

Die örtliche Vergleichsmiete liegt – dem Mietspiegel zufolge – für private Vermieter:innen 2024 bei 9,16 Euro/m² und damit 1,93 Euro/m² bzw. 26,6 % höher als noch 2019.

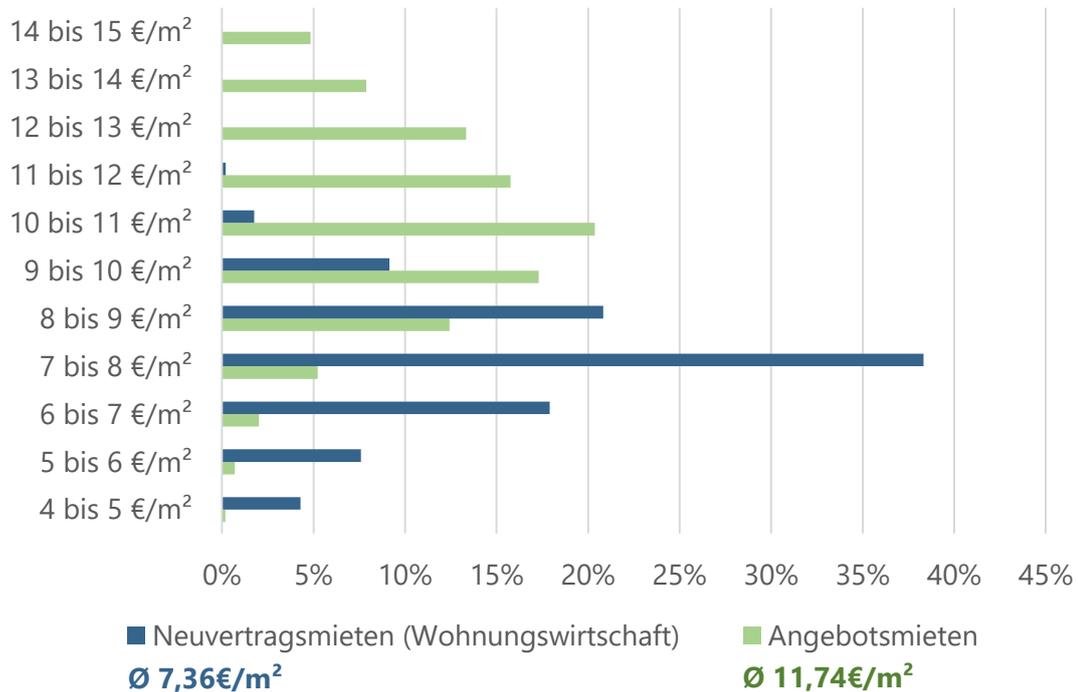
⁴ Angebotsmieten und -preise: Auf den einschlägigen Immobilienportalen inserierte Angebote vor dem Abschluss des Miet- bzw. Kaufvertrages.

⁵ Hedonisches Preismodell: Das hedonische Preismodell bildet durch die Bereinigung von Qualitätsmerkmalen die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften ab. Diese Daten eignen sich besonders für den Vergleich von Preise unterschiedlich strukturierter Wohnungsmärkte.

⁶ Neuvertragsmieten: Mieten abgeschlossener Mietverträge bezogen auf ein Jahr.

⁷ Bestandsmieten: Mietniveau aller bestehenden Mietverträge

Abb. 66: Struktur von Angebots- und Neuvertragsmieten in Euro/m² nettokalt 2022



Daten: ALP, Lokale Wohnungswirtschaft | Darstellung: ALP

» Strukturelle Differenzierung

Neben der absoluten Höhe macht die Struktur der Neuertrags- und Angebotsmieten Unterschiede zwischen den beiden Anbietergruppen deutlich. Auf Seiten der Wohnungswirtschaft wurden 30 % der Wohnungen zu Preisen von bis unter 7,00 Euro/m² nettokalt vermietet. Weitere 59 % der neuen Mietverträge bewegen sich zwischen 7,00 und 9,00 Euro/m². Bei den Angebotsmieten sind es lediglich 4 % (bis unter 7,00 Euro/m²) bzw. 18 % (7,00 bis unter 9,00 Euro/m²) der inserierten Wohnungen. Demgegenüber kosten 49 % der Wohnungen 11,00 Euro/m² und mehr. Die Wohnungswirtschaft hat keine Wohnung im Betrachtungszeitraum auf diesem Niveau neu vermietet.

» Innerstädtisches Wohnen und kleine Wohneinheiten teurer

Weitere Aspekte zur Höhe der Miete sind unter anderem die Lage sowie die Wohnungsgröße. Bezogen auf die Stadtteile gibt es deutliche Unterschiede. Ein höheres Mietniveau ist vor allem in den innerstädtischen Lagen zu verzeichnen. In Richtung der eher peripheren Lagen und Stadtteile sind die Mieten etwas günstiger.

Der Angebotsschwerpunkt im Mietwohnungssegment liegt auf Wohnungen zwischen 60 und 80 m². Größere Wohnungen, insbesondere Wohnungen mit 100m² und mehr, gibt es seltener. Vor diesem Hintergrund sind die höchsten Mieten pro Quadratmeter in diesem Segment sowie bei kleinen Wohnungen festzustellen. Ursächlich ist bei Letzteren ein höherer Erschließungsaufwand bezogen auf die Fläche und die geringere Verfügbarkeit. Zudem werden diese Wohnungen von vielen Zielgruppen wie Senior:innen, Auszubildenden, Studierenden und Transferleistungsempfänger:innen gesucht.

»» Mehr als die Hälfte der Mieterhaushalte mit erhöhter Kostenbelastung

Weiteren Aufschluss über das Mietniveau und dessen Tragfähigkeit für die Bevölkerung liefert die Haushaltsbefragung. Danach bezahlen die Mieterhaushalte aktuell durchschnittlich 8,77 Euro/m² nettokalt. Die um Ausreißer bereinigte Spanne reicht von 6,67 bis 10,83 Euro/m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Haushalte zum Teil bereits sehr lange in ihren Wohnungen leben. So bezahlen Mieterhaushalte mit einer Wohndauer von bis zu zwei Jahren mit 10,44 Euro/m² (Spanne: 8,11 bis 12,29 Euro/m²) eine deutlich höhere Miete, als Haushalte, die bereits zwischen 10 und 20 Jahren in ihrer Wohnung leben (7,36 Euro/m², Spanne: 6,02 bis 8,49 Euro/m²).

Auch in dieser Betrachtung wird in den zentralen Stadtbereichen mit 9,14 Euro/m² das höchste Mietniveau erreicht. Günstigere Mieten weisen vor allem die äußeren Stadtteile Strietwald, Obernau und Gailbach auf (7,67 Euro/m²).

Tab. 14: Mietniveau in Euro/m² nettokalt nach Stadtteilen

Stadtteil	Nettokaltmiete pro m ² (20. und 80. Perzentil)
Stadtmitte (Innenstadt, Aschaffenburg-Ost) und Österreicher Kolonie	9,14 (7,13 - 11,35)
Damm	8,60 (6,63 - 10,65)
Schweinheim und Obernauer Kolonie	8,37 (6,64 - 10,27)
Leider und Nilkheim	8,73 (6,78 - 9,96)
Strietwald, Obernau und Gailbach	7,67 (6,30 - 9,10)
Gesamt	8,77 (6,67 - 10,83)

Daten: ALP-Haushaltsbefragung 2023 | Darstellung: ALP

Eine anschauliche Einordnung der Mieten liefert die Auswertung der Wohnkostenbelastung. Dabei werden die monatlichen Miet- und Finanzierungskosten inklusive der Betriebskosten ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt.

Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte (57 %) weisen eine moderate Wohnkostenbelastung von bis zu 30 % auf. Bei weiteren 19 % der Haushalte liegt die Wohnkostenbelastung bei 30 bis 39 % und bei 24 % der Haushalte sogar bei 40 % und mehr.

Die Differenzierung nach dem Miet- und Eigentumssegment verdeutlicht, dass Mieterhaushalte (Ø 37 %) überdurchschnittlich häufig von einer höheren Wohnkostenbelastung betroffen sind. So müssen etwa 22 % der befragten Mieterhaushalte zwischen 30 und 39 % des Einkommens für die Miete aufwenden, ca. 32 % der Befragten sogar mehr als 40 %. Bei den Eigentümerhaushalten (Ø 20 %) sind es demgegenüber lediglich 13 % bzw. 7 % mit einer erhöhten bzw. hohen Wohnkostenbelastung.

□ Angebotsstruktur und Preise

Haushalte, die überdurchschnittlich häufig von einer hohen Mietkostenbelastung betroffen sind, sind jüngere Singlehaushalte (bis 30 Jahre), Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern und (alleinlebende) Senior:innen.

Tab. 15: Wohnkostenbelastung (Miete/Finanzierungskosten sowie Betriebskosten in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen)

Wohnkostenbelastung	Zur Miete	Im Eigentum	Gesamt
weniger als 20%	13%	58%	28%
20 bis 29%	33%	22%	29%
30 bis 39%	22%	13%	19%
40% und mehr	32%	7%	24%

Daten: ALP-Haushaltsbefragung 2023 | Darstellung: ALP

4.7.2 Modellrechnung bezahlbares Mietwohnungssegment

» Städtische Aufgabe: Versorgung von Niedrigeinkommensbezieher:innen

Wohnungspolitisch ist die Versorgung der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld und originäre kommunale Aufgabe. Aufgrund dessen wird das bezahlbare Mietwohnungssegment im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes mit einem besonderen Fokus betrachtet.

Basis der folgenden Betrachtung ist die Definition, wann eine Wohnung als preisgünstig gelten kann und welche Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

ALP griff dafür auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) des Freistaats Bayern (Einkommensstufen I bis III), geltend bis September 2023, sowie der städtischen Mietwohnraumförderung (Einkommensstufe IV) zurück (vgl. Kapitel 4.7.3). Tabelle 16 gibt dazu einen Überblick.

Während die Einkommensgrenzen (näherungsweise förderrelevantes Einkommen = Bruttoeinkommen abzüglich pauschal 30 % für Steuern und Sozialversicherungen) in den Förderbestimmungen enthalten sind, ergibt sich die Mietobergrenze aus dem Produkt der zumutbaren Miete pro Quadratmeter (nettokalt) und der angemessenen Wohnungsgröße. Beispiel: Die Grenze für eine preisgünstige Wohnung liegt für einem Einpersonenhaushalt in der 1. Einkommensstufe bei ca. 350,00 Euro nettokalt (7,00 Euro/m² nettokalt x 50 m²).

Tab. 16: Einkommensstufen und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung (bis 2023)

	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3		Stufe 4	
	EK-Grenze*	Mietobergrenze**	EK-Grenze*	Mietobergrenze**	EK-Grenze*	Mietobergrenze**	EK-Grenze*	Mietobergrenze**
1 PHH	14.000	7,00	18.300	8,00	22.600	9,00	25.000 €	10,00 €
2 PHH	22.000	7,00	28.250	8,00	34.500	9,00	40.000 €	10,00 €
3 PHH	27.000	7,00	36.250	8,00	45.500	9,00 €	53.000 €	10,00 €
4 PHH	32.000	7,00	44.250	8,00	56.500	9,00 €	66.000 €	10,00 €
5 PHH	37.000	7,00	52.250	8,00	67.500	9,00 €	79.000 €	10,00 €

* Ermitteltes „förderrelevantes“ Einkommen in Euro pro Jahr

** Zumutbare Miete in Euro/m² Wohnfläche nettokalt

Daten: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

» Nachfragestruktur: Haushalte mit Transferleistungsbezug

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt zunächst die Gruppe der Transferleistungsempfänger:innen. Dies sind:

- Empfänger:innen von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II, Bürgergeld)
- Empfänger:innen von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt/ Grundsicherung im Alter/ bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger:innen nach dem AsylbLG.

Vollständige amtliche Daten zur Anzahl und Differenzierung leistungsbeziehender Haushalte liegen nicht vor. Es gibt 2022 insgesamt rund 2.620 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Das entspricht ca. 7,2 % aller Haushalte in Aschaffenburg. Im Rahmen der Haushaltsbefragung lag der Anteil transferleistungsbeziehender Mieterhaushalte bei 8,6 %. Da von gewissen Hemmnissen auszugehen ist, den Transferleistungsbezug anzugeben, dürfte die Zahl insgesamt etwa höher liegen.

» Nachfragestruktur: Berücksichtigung von Niedrigeinkommensbezieher:innen

In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen, deren Einkommen sich jedoch unterhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen bewegen.

Die quantitative Bestimmung dieser Gruppe erfolgt auf Basis der Haushaltsbefragung. Zur Plausibilisierung wurden Einkommensdaten aus den Mikrozensusserhebungen von DESTATIS genutzt. Diese liegen nur auf regionaler Ebene vor. Um die Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abzubilden, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Instandhaltung-, Neben- und Finanzierungskosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

»» 52 % der Haushalte in den Einkommensstufen I bis III – 10 % in Stufe IV

In Aschaffenburg gibt es 2022 ca. 24.400 Mieterhaushalten, die etwa 65 % aller Haushalte entsprechen. Davon verfügen rund 52 % der Haushalte über ein Einkommen, welches im Bereich der Einkommensstufen I bis III der EOF liegt. Der größte Teil davon bezieht sich auf die Einkommensstufe I (47 %), 29 % weisen ein Einkommen auf, welches der Stufe II entspricht und 23 % der Haushaltseinkommen bewegen sich im Bereich der Stufe III. Weitere rund 10 % der Haushalte entfallen auf das städtische Förderprogramm (Einkommensstufe IV).

Deutlich wird daran zunächst, dass die große Mehrheit der Haushalte mit einem Bedarf an Wohnraum in diesem Mietwohnungssegment Haushalte ohne Leistungsbezug sind. Ferner verdeutlichen die Zahlen, dass die soziale Wohnraumförderung des Freistaats Bayern und der Stadt Aschaffenburg breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Transferleistungsbezieher:innen in Betracht kommt.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Engpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage, differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße, durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

In diesem Schritt wird die Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) dem preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Tabelle 17 zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment (Stufen I bis III) für untere und mittlere Einkommen.

Bezogen auf das gesamte Segment (Einkommensstufen I bis III) gibt es rechnerisch ein zunächst hinreichend großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum für die einzelnen Haushalte. Die Betrachtung der Gesamtzahlen ist allein wenig aussagekräftig. So können strukturell erhebliche Unterschiede bestehen. Vielfach steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere oder teurere Wohnungen ausweichen müssen oder ein Umzug unterlassen wird. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die preisgünstigen Wohnungen auch für Haushalte höherer Einkommensgruppen bzw. außerhalb der „Förderfähigkeit“ attraktiv sind und es somit zur Reduzierung von angemessenem Wohnraum für die Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen kommt.

»» Relativ großes Angebot an kleinen Wohnungen, jedoch viele Nachfragende

Bei der differenzierten Betrachtung besteht ein rechnerisches Defizit an bezahlbarem Wohnraum vor allem für Einpersonenhaushalte. In Aschaffenburg gibt es ca. 11.970 Singlehaushalte, die zur Miete wohnen. Davon fragen ca. 6.470 Haushalte (Einkommensstufen I bis III) preisgünstigen Wohnraum nach. Bei einer Fluktuationsquote von knapp 8 %, die der Fluktuation in den Beständen der Wohnungswirtschaft entspricht, fragen pro Jahr gut 500 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach.

Demgegenüber stehen ca. 4.130 Mietwohnungen dieser Größenklasse, wovon 52 % innerhalb der Mietobergrenzen liegen, inkl. des geförderten Bestandes sind es ca. 59 %. Wird hier die gleiche Fluktuationsquote unterstellt, kommen pro Jahr ca. 190 preisgünstige Wohnungen in diesem Segment auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung in diesem Segment kommen somit ca. 2,7 Nachfragende.

Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. In Relation zu vergleichbaren Städten gibt es in Aschaffenburg ein relativ großes Angebot an kleinen Wohnungen. Dennoch ergäbe sich selbst dann, wenn alle Wohnungen bis 40 m² bzw. 50m² zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ein Defizit (500 Haushalte zu 320 Wohnungen). Dies führt dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht ausschließlich in zu hohen Mieten, sondern zudem im zu geringen Umfang kleiner Wohnungen besteht.

Für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte ist die Angebot-Nachfrage-Relation im bezahlbaren Segment günstiger. Bei Wohnungen für Drei- und Vierpersonenhaushalte zwischen 65 und 75m² bzw. zwischen 75 und 90 m² – die zahlenmäßig am häufigsten vorhanden sind – erscheint die Situation insgesamt am entspanntesten. Berücksichtigt man jedoch, dass auch andere Haushalte diese Segmente nachfragen, die nicht in die Einkommensstufen fallen, ist die Situation jedoch insgesamt als eng zu bewerten.

Im Ergebnis ist vor allem ein Bedarf an kleinen Wohnungen bis 50 bzw. bis 65 m² für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie an großen Wohnungen für Haushalte mit fünf Personen und mehr (ab 90 m²) festzustellen.

»» Einkommensstufe IV für „Schwellenhaushalte“

Das städtische Förderprogramm für sogenannte Schwellenhaushalte umfasst lediglich ca. 10 % aller Mieterhaushalte. Die Situation in diesem Segment ist insgesamt weitgehend ausgeglichen. Auf gut 190 nachfragende Haushalte pro Jahr entfallen ca. 210 Wohnungen in der entsprechenden Preisklasse. Vor allem für große Haushalte mit vier Personen und mehr gibt es ein quantitativ ausreichend großes Angebot. Demgegenüber ist analog zur Gesamtstadt ein Defizit bezogen auf kleine Wohnungen mit bis zu 50 m² erkennbar.

Tab. 17: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im unteren und mittleren Einkommensegment (Stufen I bis III)

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Mieterhaushalte	11.970	7.580	2.680	1.660	490
Anzahl Mietwohnungen	4.130	6.040	4.410	5.100	2.230
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	6.470	3.430	1.440	1.090	350
Verhältnis Angebot zu Nachfrage	1 : 2,9	1 : 1,3	1 : 0,6	1 : 0,3	1 : 0,2
Anteil preisgünstige Mietwohnungen (frei finanziert)	52%	63%	51%	53%	42%
Anteil preisgünstige Mietwohnungen (freifinanziert und gefördert)	59%	67%	55%	59%	46%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	188	316	189	234	80
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	503	266	112	85	27
Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a.	1 : 2,7	1 : 0,8	1 : 0,6	1 : 0,4	1 : 0,3
Bilanz p.a.	-315	+49	+77	+149	+53

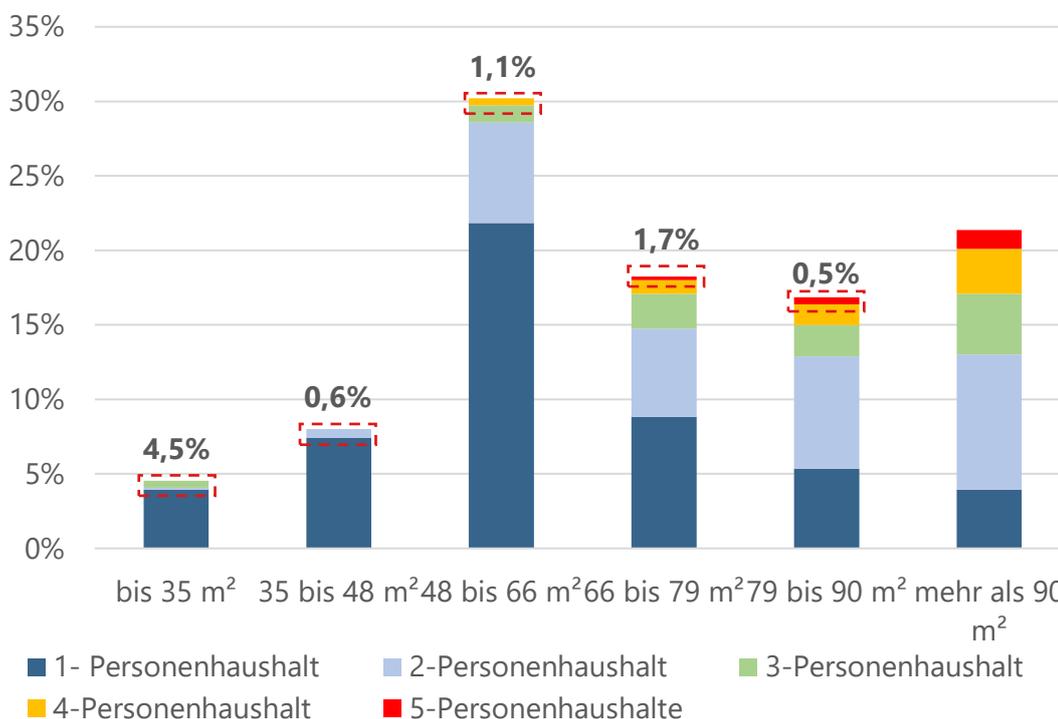
Daten: ALP | Darstellung: ALP

»» Knapp 6 % der Haushalte in eher beengten Wohnverhältnissen

Überdies wurde anhand der Befragung das Verhältnis von aktueller Wohnungsgröße und aktueller Haushaltsgröße geprüft, um Mieterhaushalte zu identifizieren, die in eher beengten Wohnverhältnissen leben. Dazu wurde die angemessene Wohnungsgröße der Wohnraumförderung (Zahl der Räume, Wohnfläche) herangezogen. Weiterhin wurde ein zusätzlicher Abschlag von der unteren Wohnflächengrenze von 12,5 % herangezogen. Dieser ergibt sich aus der angemessenen Größe von bis zu 40 m² für eine Wohnung mit einem Raum und der Mindestwohnungsgröße von 35 m².

Im Ergebnis wurde für insgesamt 5,7 % aller Mieterhaushalte eine eher beengte Wohnsituation festgestellt, die sich aus der Unterschreitung der Wohnflächengrenzen bzw. einer zu geringen Zahl der Räume in Relation zu Zahl der Haushaltsmitglieder ergeben. So gaben beispielsweise etwa 5 % der Einpersonenhaushalte an in einem Raum mit weniger als 35 m² zu wohnen.

Abb. 67: Verhältnis von Wohnungsgröße zu Haushaltsgröße
(12,5 % unterhalb der Wohnflächengrenzen der WFB)



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2023 | Darstellung: ALP

»» Hohe Priorität: Sicherung und Ausbau des bezahlbaren Mietwohnungssegmentes

Das Ergebnis der Bilanzierung im Teilmarkt bezahlbarer Mietwohnraum zeigt eine insgesamt enge Wohnungsmarktsituation und ein strukturelles Defizit vor allem bei kleinen Wohnungen bis 50 m² sowie eine enge Situation für mittelgroße Wohnungen (bis 65 m²) und große Wohnungen (ab 90 m²) auf. Gerade für Haushalte mit niedrigen Einkommen (Stufe I) ist die Situation besonders eng.

Demzufolge sollte die Stadt Aschaffenburg der Sicherung von bestehenden bezahlbaren Wohnungen und der Schaffung von zusätzlichen Angeboten (Einkommensstufen I bis III) gesamtstädtisch und teilräumlich eine hohe Priorität einräumen. Demgegenüber ist die Situation bei den sogenannten „Schwellenhaushalte“ (städtisches Förderprogramm, Stufe IV) deutlich entspannter. Ein zusätzlicher Förderbedarf drängt sich in dieser Betrachtung nicht auf. Eine weitere Vertiefung erfolgt im Rahmen des Kapitels 4.7.3.

Für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt – aufgrund von sozialen, finanziellen oder gesundheitlichen Problemlagen sowie aufgrund von sonstiger Diskriminierung (z. B. Migrant:innen) – ist die Analyse bedingt aussagekräftig. Im Rahmen der Gespräche, der Online-Befragung der Akteure und der Sitzungen des Arbeitskreises Wohnen wurde jedoch deutlich, dass auch für diese spezielle – sehr heterogene – Zielgruppe ein besonderer Handlungsbedarf besteht und geeignete Wohnmöglichkeiten fehlen.

4.7.3 Mietwohnraumförderung in Bayern und in Aschaffenburg

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.

»» Subjektförderung – Finanzielle Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft

Die Unterstützung erfolgt einerseits im Rahmen der Subjektförderung d. h., der finanziellen Unterstützung der einzelnen Person bzw. des Haushalts zur Erhöhung der Wohnkaufkraft. Wesentliche Leistungen in diesem Bereich sind das Wohngeld und die Tragung der Kosten der Unterkunft und Heizung für Leistungsbezieher:innen nach SGB II („Bürgergeld“) und SGB XII („Hilfen zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“).

Für die beiden letzten Gruppen werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe durch die öffentliche Hand getragen, sofern diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 SGB II). Bezogen auf die Stadt Aschaffenburg gilt für einen Einpersonenhaushalt eine Wohnung mit bis zu 50 m² als angemessen, wenn diese eine Nettokaltmiete von 402,00 Euro nicht überschreitet. Das entspricht 8,04 Euro/m² nettokalt bezogen auf 50 m² Wohnfläche bzw. 10,05 Euro/m² nettokalt für eine Wohnung mit 40 m². Mit dieser finanziellen Unterstützung soll die Versorgung der Haushalte im Wesentlichen auf dem freien Wohnungsmarkt ermöglicht werden.

Tab. 18: Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung

	Angemessene Wohnfläche	Nettokaltmiete	Miete inkl. Betriebskosten
1-Personenhaushalt	50 m ²	402 Euro	482 Euro
2-Personenhaushalt	65 m ²	478 Euro	571 Euro
3-Personenhaushalt	75 m ²	570 Euro	679 Euro
4-Personenhaushalt	90 m ²	644 Euro	772 Euro
5-Personenhaushalt	105 m ²	789 Euro	940 Euro

Daten: www.harald-thome.de | Darstellung: ALP

»» Objektförderung – Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Demgegenüber stellt die Objektförderung ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung dar, bei dem sich die Förderung auf das Gebäude bzw. auf die Wohnung bezieht. Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus werden im Gegenzug für eine Förderung i. d. R. Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart, welche die Versorgung von Haushalten im unteren und mittleren Einkommenssegment ermöglichen sollen.

Vor diesem Hintergrund spielt die Wohnraumförderung eine zentrale Rolle für die Versorgung dieser Zielgruppen. Im Folgenden werden die Fördermöglichkeiten des Landes und der Stadt für Mietwohnraum dargestellt und die wichtigsten Programme im Kontext der Stadt Aschaffenburg bewertet. Zu nennen sind folgende Programme:

- 1 Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 2 Besondere Wohnformen im Rahmen der EOF
- 3 Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderung
- 4 Besondere Fördermöglichkeiten - Wohnraum für Menschen mit Behinderung
- 5 Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)
- 6 Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)
- 7 Städtisches (Miet-)Wohnraumförderprogramm
- 8 Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR)
- 9 Förderung von Wohnraum für Studierende

1 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Das Kernelement der Mietwohnraumförderung im Freistaat Bayern ist die einkommensorientierte Förderung (EOF). Diese ist schwerpunktmäßig auf Kommunen mit einem erheblichen Bedarf an bezahlbarem Mietwohnraum ausgerichtet. Gefördert wird im Wesentlichen die Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum durch Neubau, Nutzungsänderung oder durch Gebäudeerweiterung.

Im Gegenzug für die darlehens- und zuschussbasierte Förderung des Wohnraums werden Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet, die für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen – gegliedert in drei Einkommensstufen mit unterschiedlichen Miethöhen – gedacht sind.

Folgende Parameter sind innerhalb des Programms festgelegt:

<u>Fördervoraussetzungen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ Bedeutsamer Bedarf an Mietwohnraum für einkommensschwache Haushalte □ Realisierung von Mietwohnraum (mindestens drei Wohnungen) □ Eigenkapital von mindestens 15 %
<u>Fördergegenstände</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ Schaffung von Wohnraum im Neubau □ Nutzungsänderung an Gebäuden □ Ersterwerb von neugeschaffenem Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung □ Erweiterung (z. B. Aufstockung, Anbau) □ Verlängerung von Belegungs- und Mietpreisbindungen □ Besondere Wohnformen (Senioren-Wohngemeinschaft, Cluster-Wohnen)

□ Angebotsstruktur und Preise

<u>Förderempfänger</u>	<input type="checkbox"/> Eigentümer und Erbbauberechtigte <input type="checkbox"/> (Erst-)Käufer und Erwerber <input type="checkbox"/> Akteursgruppen sind z. B. Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Privatpersonen, Kommunen
<u>Anforderungen an Wohnraum</u>	<input type="checkbox"/> Angemessene Wohnflächen (Beachtung der Mindest- und Höchstflächen für Wohneinheiten, vgl. Tab. 18) <input type="checkbox"/> Üblicher Wohnstandard (z. B. Individualräume, keine Durchgangszimmer) <input type="checkbox"/> Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (Barrierefreie Wohnungen bzw. uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbare Wohnungen)
<u>Angemessene Kosten</u>	<input type="checkbox"/> Bezogen auf die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 Bauwerk – Technische Anlagen) soll ein Betrag von 3.000 Euro/m ² Wohnfläche nicht überschritten werden (Kostenobergrenze KOG).

Tab. 19: Angemessene Wohnfläche nach Haushaltsgröße in der EOF

	Anzahl Zimmer	Höchstwohnfläche*
1-Personenhaushalt	1	40
	2	50
2-Personenhaushalt	2	55
	3	65
3-Personenhaushalt	3	75
4-Personenhaushalt	3	75
	4	90
+ 1 Person	-**	+15

* Mindestwohnungsgröße von 35 m²

** Höhere Anzahl von Zimmern zulässig

Daten: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr | Darstellung: ALP

Art und Höhe der Förderung

Grundförderung – mit einem *Darlehen* und ergänzenden *Zuschüssen* – sowie *Zusatzförderung* mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung

Darlehen:

Objektabhängiger Darlehensanteil:

- Bindungsdauer: 25 Jahre – bis zu 40 % der KOG = 1.200 Euro/m² Wohnfläche
- Bindungsdauer: 40 Jahre – bis zu 50 % der KOG = 1.500 Euro/m² Wohnfläche
- Bindungsdauer: 55 Jahre – bis zu 60 % der KOG = 1.800 Euro/m² Wohnfläche
- Erhöhung bis zu 15 % für die Fläche einer rollstuhlgerechten Wohnung

Belegungsabhängiger Darlehensanteil:

- Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur (wirksam bei Mindestabstand zwischen höchstzulässiger und zumutbarer Miete)

□ Angebotsstruktur und Preise

	<p>Zuschuss: Allgemeiner Zuschuss: □ Bis zu 600 Euro/m² Wohnfläche Ergänzende Zuschüsse: □ Bis zu 300 Euro/m² Wohnfläche im Wohnungsneubau □ Bis zu 450 Euro/m² Wohnfläche bei Gebäudeerweiterung □ Ortskernzuschuss (integrierte Lage) bis zu 100 Euro/m² Wohnfläche □ Nachhaltigkeitszuschuss (3 von 5 Kriterien⁸) bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche □ „Drauf und Dran“ bis zu 150 Euro/m² bezogen auf die erweiterte Wohnfläche (min. 20 % Wohnfläche oder Wohnungen mehr)</p> <p>Zusatzförderung: Unterschiedsbetrag⁹ zwischen Erstvermietungsmiete (ortsübliche Miete im Neubau von Mietwohnungen) und der zumutbaren Miete</p>
<u>Darlehens- konditionen</u>	<p>Objektabhängiger Darlehensanteil: □ Zins: 0,50 % p. a. □ Einmalige Verwaltungskosten: Insgesamt 3,0 % (halbjährlich in Höhe von 0,5 % in den ersten drei Jahren zu zahlen) □ Tilgung: 1 bis 4 %, die ersten 3 Jahre sind tilgungsfrei Belegungsabhängiger Darlehensanteil: □ Zinsen: 2,75 % p. a. □ Tilgung: 1 %, die ersten 15 Jahre sind tilgungsfrei</p>
<u>Kumulier- barkeit</u>	<p>□ Mit Mitteln der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und des Denkmalschutzes für denkmalpflegerischen Mehraufwand kumulierbar, sofern diese Programme keinen Kumulierungsausschluss enthalten. Der Anteil von min. 15 % Eigenkapital bleibt davon unbenommen.</p>
<u>Miethöhe/ Mietpreis- bindung</u>	<p>□ Erstvermietungsmiete als ortsübliche Miete im Mietwohnungsneubau, im Förderbescheid festgelegt (Bewilligungsmiete) □ Zumutbare Miete: 4,00 bis 7,00 Euro/m² Wohnfläche orientiert am örtlichen Mietniveau (wird im Förderbescheid festgelegt) □ Differenz von 1,00 bis 1,50 Euro/m² zwischen Erstvermietungsmiete und zumutbarer Miete als Bedingung für belegungsabhängigen Zuschuss □ Mieterhöhungen sind frühestens nach 5 Jahren, anschließend alle drei Jahre möglich, sofern die Voraussetzungen der §§ 558 und 559 BGB erfüllt sind. Die Höchstgrenze der Erhöhung liegt bei 7,5 %.</p>
<u>Belegungs- bindungen</u>	<p>□ Bindungsdauer beträgt 25, 40 oder 55 Jahre □ Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf □ Aufteilung erfolgt nach den geltenden Einkommensstufen □ Mittelbare Belegung ist möglich</p>

⁸ Kriterien: Soziostrukturelle Maßnahmen, Ganzheitlicher Ressourceneinsatz, Einsatz nachwachsender Rohstoffe, Klimaanpassungsmaßnahmen, Lokale Erzeugung erneuerbarer Energien

⁹ In der Einkommensstufe I gilt der volle Unterschiedsbetrag, bezogen auf die Stufen II und III beträgt dieser mindestens 1,00 Euro/m² Wohnfläche bis zu 1,50 Euro/m² Wohnfläche

Tab. 20: Einkommensstufen in der EOF

	Stufe I		Stufe II		Stufe III	
	EK*	BEK**	EK*	BEK**	EK*	BEK**
1 Person	17.500	25.000	22.900	32.714	28.300	40.429
2 Personen	27.500	39.286	35.350	50.500	43.200	61.714
2 Personen davon 1 Kind	28.800	41.143	37.600	53.714	46.400	66.286
3 Personen	32.500	46.429	43.200	61.714	53.900	77.000
3 Personen davon 1 Kind	33.800	48.286	45.450	64.929	57.100	81.571
4 Personen davon 2 Kinder	40.100	57.286	55.550	79.357	71.000	101.429
5 Personen davon 3 Kinder	46.400	66.286	65.650	93.786	84.900	121.286
Für jede weitere Person	5.000	-	7.850	-	10.700	-
Weitere Kinder: zuzüglich je	1.300	-	2.250	-	3.200	-

* Ermittelt „förderrelevantes“ Einkommen in Euro pro Jahr

** Geschätztes Bruttoeinkommen in Euro pro Jahr

Daten: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr | Darstellung: ALP

»»» Einordnung in den Aschaffener Wohnungsmarkt

In Aschaffenburg wurden in den letzten Jahren mindestens 460 Wohnungen mit EOF-Mitteln realisiert, die ca. 27 % der geförderten Mietwohnungsbestandes in der Stadt darstellen (vgl. Kapitel 4.7.4).

Auf Basis der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, wie viele Haushalte einkommensseitig die Möglichkeit hätten eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Bezüglich der bis Sommer 2023 geltenden Einkommensgrenzen der Stufen I bis III betrifft dies 51,1 % aller Haushalte. Davon entfällt der größte Teil (ca. 43 %) auf die Stufe I mit besonders niedrigen Einkommen. In den Stufen II (31 %) und III (26 %) ist der Anteil am gesamten Nachfragepotenzial niedriger (vgl. Tab. 21).

Differenziert nach Haushalten, die zur Miete bzw. im Eigentum wohnen, zeigt sich, dass ca. 55 % der Mieterhaushalte in die Stufen I bis III fallen. Der Anteil der Haushalte in Stufe I (48 %) ist hier noch höher. Die Unterschiede zwischen den Stufen II (27 %) und III (24 %) sind geringer.

Zielgruppen mit einem besonders hohen Anteil von Haushalten, die in die Einkommensstufen I bis III fallen, sind Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern (88 % dieses Haushaltstyps), alleinlebende Senior:innen (71 %) sowie Senioren-Paarhaushalte (57 %) und Familien mit minderjährigen Kindern (56 %). Niedrige Quoten weisen Single-Haushalte zwischen 30 und 65 Jahren (35 %) und Paarhaushalte unter 65 Jahren (22 %) auf.

□ Angebotsstruktur und Preise

Kleinräumig ist die höchste Quote von Haushalten mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen im Stadtteil Damm (60 %) zu beobachten. Dahinter folgen Stadtmitte (Innenstadt, Aschaffenburg Ost) und Österreicher Kolonie (zusammen 51 %). Im Bereich der Stadtteile Strietwald, Obernau und Gailbach (47 %) sowie Schweinheim und Obernauer Kolonie (45 %) ist der Anteil unterdurchschnittlich.

Tab. 21: Einkommensverteilung nach Einkommensstufen der Wohnraumförderung (bis 2023)

Haushaltsgröße	EOF-Förderstufen			Städtische Förderung (IV)	Kein Förderweg	Gesamt
	I	II	III			
1-Personenhaushalt	22,3%	21,1%	11,4%	10,2%	34,9%	100,0%
2-Personenhaushalt	20,2%	11,2%	12,0%	9,0%	47,5%	100,0%
3-Personenhaushalt	19,4%	12,9%	15,8%	9,4%	42,4%	100,0%
4-Personenhaushalt	24,0%	15,6%	18,8%	17,7%	24,0%	100,0%
5-Personenhaushalt	33,3%	22,2%	18,5%	7,4%	18,5%	100,0%
Gesamt	21,9%	16,1%	13,1%	10,3%	38,6%	100,0%

Daten: ALP-Haushaltsbefragung 2023 | Darstellung: ALP

»» Anpassung der Einkommensgrenzen September 2023

Mit der Aktualisierung der Förderbedingungen der Bayerischen Wohnraumförderung im September 2023 sind auch die Einkommensgrenzen der Stufen I bis III angepasst worden. Beispielsweise wurde die Grenze in der Einkommensstufe I von 14.000 Euro p. a. auf 17.500 Euro p. a. angehoben. Die obere Grenze (Stufe III) für diese Haushaltgröße stieg von 22.600 Euro p. a. auf 28.300 Euro p. a. In der Folge hat sich der Kreis der Haushalte (Basis Haushaltsbefragung Anfang 2023 ohne Berücksichtigung potenziell höherer Einkommen), die unter die Einkommensstufen I bis III fallen, erweitert.

Der Gesamtanteil der Haushalte, deren Einkommen sich innerhalb der Einkommensstufen bewegen, ist auf 67 % gestiegen. Insofern werden mit dem Förderprogramm zwei Drittel der Haushalte und damit auch ein bedeutender Teil von Haushalten mit mittleren Einkommen erreicht. Innerhalb dieser Gruppe liegt der Anteil der Stufe I bei 49 %. In den Stufen II (27 %) und III (24 %) ist der Anteil deutlich geringer.

Abgeleitet werden kann daraus ein Orientierungsrahmen für die künftige Ausrichtung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus:

- Wohnungen für die Einkommensstufe I an allen geförderten Wohnungen eines Projektes sollten den höchsten Anteil einnehmen (ca. 45 bis 50 %). Innerhalb dieser Stufe haben Wohnungen für Ein- (39 %) und Zweipersonenhaushalte (33 %) die höchste Bedeutung. Große Wohnungen für 5 und mehr Personen machen 6 % des potenziellen Wohnungsmixes aus.

□ Angebotsstruktur und Preise

- Der Anteil der Förderstufe II liegt bei 25 bis 30 %. Innerhalb dieser Gruppe ist der Anteil von Einpersonenhaushalten (51 %) besonders hoch. Der Anteil von Wohnungen für zwei Personen liegt bei 23 %. Auf große Wohnungen (90 m² und mehr) für Haushalte mit 5 und mehr Personen entfallen 2 %.
- Die Einkommensstufe III hat einen Anteil von 20 bis 25 %. Auch hier ist der Anteil von Einpersonenhaushalten (49 %) und Zweipersonenhaushalten (29 %) hoch. Auf große Wohnungen entfallen ca. 4 %.

Tab. 22: Einkommensverteilung nach Einkommensstufen der Wohnraumförderung (ab 2023)

Haushaltsgröße	EOF-Förderstufen			Kein Förderweg	Gesamt
	I	II	III		
1-Personenhaushalt	32,3%	22,8%	19,7%	25,2%	100,0%
2-Personenhaushalt	31,4%	12,0%	13,7%	42,9%	100,0%
3-Personenhaushalt	28,3%	19,6%	9,4%	42,8%	100,0%
4-Personenhaushalt	37,9%	20,0%	20,0%	22,1%	100,0%
5-Personenhaushalt	55,6%	11,1%	18,5%	14,8%	100,0%
Gesamt	33,0%	18,0%	16,2%	32,9%	100,0%

Daten: ALP-Haushaltsbefragung 2023 | Darstellung: ALP

2 *Besondere Wohnformen im Rahmen der EOF*

Im Rahmen der EOF werden zudem „Besondere Wohnformen“ d. h., v. a. Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung oder sonstige Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung und Hilfeleistung, mit spezifischen Parametern gefördert.

Um den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Spezifika gerecht zu werden, haben die Bewilligungsstellen größere Spielräume. Die angemessene Wohnfläche beträgt bis zu 50 m² pro Person, wobei auch Gemeinschaftsflächen zu berücksichtigen sind. So können Wohngemeinschaften für ältere Menschen aus einzelnen Apartments oder Zwei-Zimmer-Wohnungen, die alle Funktionen eines selbstbestimmten Wohnens (Wohnen, Schlafen, Kochen und Bad mit WC) enthalten, oder aus einzelnen Wohnschlafräumen mit eigener Nasszelle und zusätzlichen Gemeinschaftsflächen (wie etwa Küche, Wohnräume oder Pflegebad) bestehen.

3 Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderung

Weiterhin sind bauliche Maßnahmen im Bestand – sowohl bezogen auf Mietwohnraum als auch auf selbstgenutztes Wohneigentum – förderfähig, die Menschen mit Behinderung die Nutzung des Wohnraums erleichtern. Förderfähig sind etwa der Einbau von behindertengerechten sanitären Anlagen, von Treppenliften und Aufzügen oder Rampen für Rollstuhlfahrer.

Die Förderung erfolgt für Haushalt mit einem Einkommen bis zur Einkommensstufe III (siehe Tab. 20). Die Maßnahmen werden mit einem leistungsfreien Baudarlehen in Höhe von bis zu 10.000 Euro unterstützt. Dieses ist zins- und tilgungsfrei. Es werden lediglich 1 % als Verwaltungskosten einbehalten. Es ist somit die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der förderfähigen Kosten zwischen 1.000 Euro (Bagatellgrenze) und bis zu 9.900 Euro möglich. Im Gegenzug unterliegt die geförderte Wohnung einer 5-jährigen Belegungsbindung, mit deren Ablauf der Erlass der Darlehensschuld erfolgt.

4 Besondere Fördermöglichkeiten von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Der Festbetrag des objektabhängigen Darlehens in der EOF (siehe oben) kann für rollstuhlgerechte Wohnungen, die den Bedingungen nach DIN 18040-2 entsprechen, um bis zu 15 % erhöht werden. Die zumutbare Miete kann um bis zu 0,40 Euro/m² Wohnfläche gemindert werden.

5 Aufwendungsorientierte Förderung AOF

Die aufwendungsorientierte Förderung (AOF) ist ein Programm der Mietwohnraumförderung des Freistaats Bayern, welches sich vor allem auf Gebiete mit einem niedrigen Mietniveau bezieht. In Abgrenzung zur EOF entspricht die ortsübliche Miete weitgehend der zumutbaren Miete, sodass kein Mietzuschuss erforderlich ist. Im Gegenzug müssen für ein wirtschaftlich tragfähiges Objekt die niedrigeren Mieteinnahmen unmittelbar durch höhere Förderanteile ausgeglichen werden.

Für Aschaffenburg ist dieses Programm der Wohnraumförderung nicht relevant.

6 Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

Das kommunale Wohnraumförderprogramm (KommWFP), mit dessen Hilfe zusätzlicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte (Rahmen EOF) geschaffen werden soll, richtet sich explizit an Städte und Gemeinden als Bauherr:innen/Immobilienkäufer:innen bzw. als spätere Bestandshalter:innen und Vermieter:innen. Die Umsetzung und Verwaltung kann jedoch mit Einbindung eines kommunalen Wohnungsunternehmens erfolgen.

Die Förderung kann bis zu 90 % der Kosten betragen, davon je nach Art des Vorhabens 30 bis 40 % als Zuschuss. Es ist lediglich ein Eigenanteil von 10 % notwendig, der auch durch das Einbringen des Grundstücks gedeckt werden kann.

□ Angebotsstruktur und Preise

<u>Fördervoraussetzungen:</u>	<input type="checkbox"/> Bedeutsamer Bedarf an Mietwohnraum für einkommensschwache Haushalte <input type="checkbox"/> Realisierung/Modernisierung von Mietwohnraum
<u>Fördergegenstände</u>	<input type="checkbox"/> Schaffung von Wohnraum durch Neubau <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung an Gebäuden <input type="checkbox"/> Erweiterung von Gebäuden <input type="checkbox"/> Modernisierung von bestehendem Mietwohnraum <input type="checkbox"/> Erwerb von leerstehenden Gebäuden zur Erweiterung und Modernisierung <input type="checkbox"/> Ersterwerb von noch nicht genutzten Wohngebäuden <input type="checkbox"/> Vorbereitende planerische Maßnahmen (z. B. Wohnraumkonzepte, Fachkonzepte und Wettbewerbe)
<u>Förderempfänger</u>	<input type="checkbox"/> Kommunen; Zur Umsetzung kann jedoch auch ein kommunales Wohnungsunternehmen eingebunden werden
<u>Art und Höhe der Förderung</u>	<p>Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der <i>Anteilsfinanzierung</i>.</p> <input type="checkbox"/> Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Nutzungsänderung an Gebäuden, Erweiterung von Gebäuden – Mindestförderhöhe 100.000 Euro <input type="checkbox"/> Modernisierung von bestehendem Mietwohnraum – Mindestförderhöhe 25.000 Euro <input type="checkbox"/> Erwerb von leerstehenden Gebäuden zur Erweiterung und Modernisierung und Ersterwerb von noch nicht genutzten Wohngebäuden – Mindestförderhöhe 100.000 Euro
	<p><u>Zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen:</u></p> <input type="checkbox"/> in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten
	<p><u>Zuschuss:</u></p> <input type="checkbox"/> in Höhe von 30 % im Neubau <input type="checkbox"/> in Höhe von 40 % bei Bestandsnutzung <input type="checkbox"/> Bezuschussung kann auch ohne Darlehen erfolgen
	<p><u>Kommunaler Eigenanteil:</u></p> <input type="checkbox"/> Min. 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten <input type="checkbox"/> Kann durch den Wert des im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücks erbracht werden
<u>Darlehens-konditionen</u>	<p>Drei Varianten der Darlehensgestaltung (je ein Jahr tilgungsfrei)</p> <p>Variante 1:</p> <input type="checkbox"/> 10-Jährige Laufzeit und 10-Jährige Zinsverbilligung <input type="checkbox"/> Effektiver Zins: 1,56 % (Stand: Dezember 2023) <p>Variante 2:</p> <input type="checkbox"/> 20-Jährige Laufzeit und 20-Jährige Zinsverbilligung <input type="checkbox"/> Effektiver Zins: 2,52 % (Stand: Dezember 2023) <p>Variante 3:</p> <input type="checkbox"/> 30-Jährige Laufzeit und 20- oder 30-Jährige Zinsverbilligung <input type="checkbox"/> Effektiver Zins: 2,78 % bzw. 2,93 % (Stand: Dezember 2023)
<u>Miethöhe</u>	<input type="checkbox"/> Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Haushalte im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II (Bedarfe Unterkunft und Heizung) tragbar ist.
<u>Belegungsbindungen</u>	<input type="checkbox"/> Vermietung an einkommensschwache Haushalte <input type="checkbox"/> Einkommensgrenzen der EOF sind Orientierungsrahmen für die Belegung <input type="checkbox"/> Belegung durch die Kommune <input type="checkbox"/> Angemessene Berücksichtigung anerkannter Flüchtlinge <input type="checkbox"/> Bindungsdauer 25 Jahre

»» Nutzung KommWFP in Aschaffenburg

Das KommWFP stellt eine zusätzliche attraktive Möglichkeit dar, bezahlbaren Wohnraum und Mehrwert für die Stadt Aschaffenburg zu schaffen. Vor diesem Hintergrund sollten die Anwendungsmöglichkeiten (standort- und gebäudebezogen) näher geprüft werden. Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses wurde die Wohnbauflächenpotenzialanalyse (vgl. Kapitel 4.6) zusätzlich mit Flächen im Eigentum der Stadt Aschaffenburg verschnitten. Dabei wurden zwei Standorte identifiziert (vgl. Abb. 68), für die eine wohnbauliche bzw. gemischte Nutzung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist und die eine nennenswerten Größe aufweisen

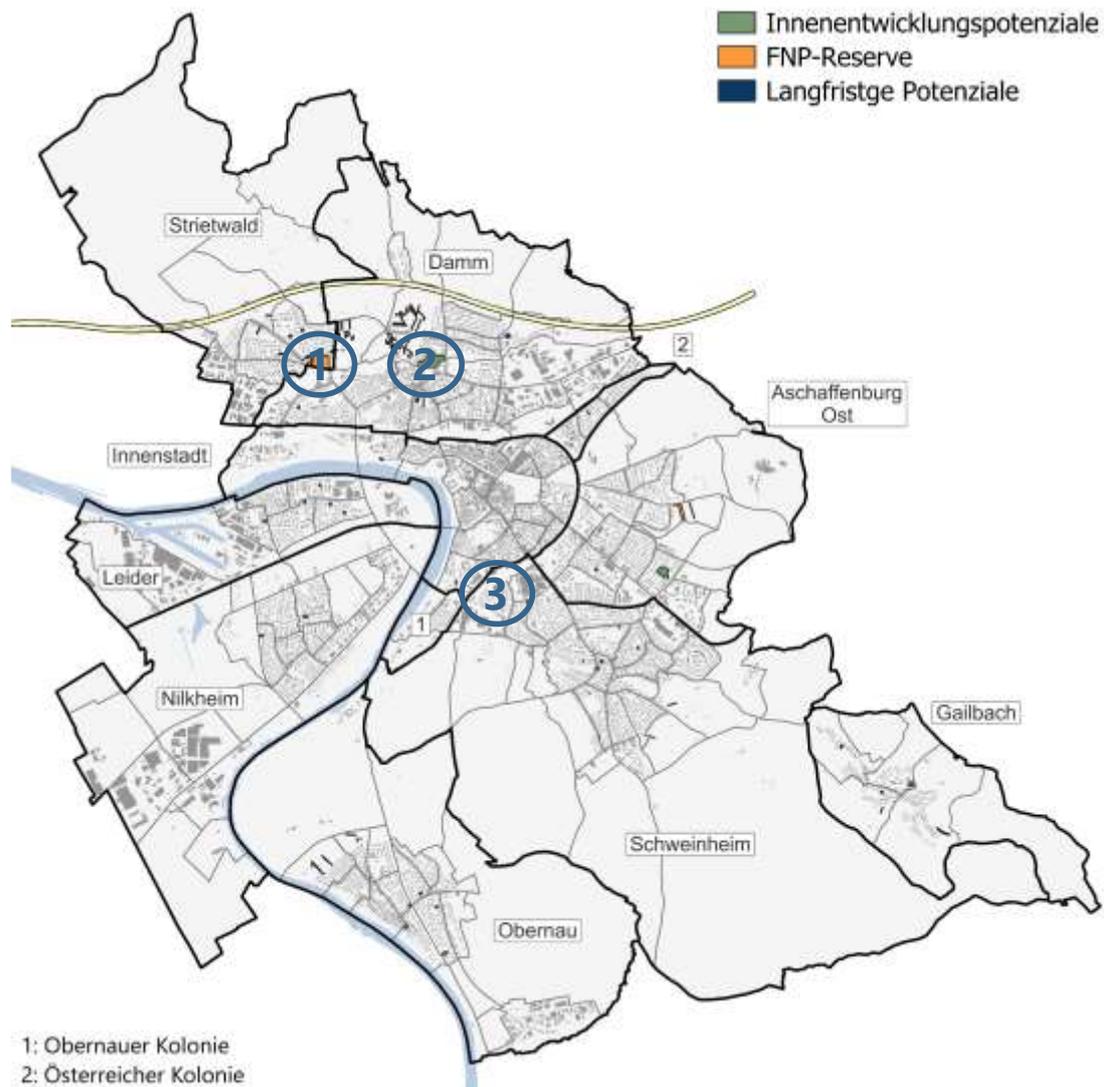
- (1) Auf dem Sportgelände zwischen Strietwaldstraße im Süden, Starenweg im Norden, Habichtstraße im Osten und Adlerstraße im Westen ist prinzipiell eine wohnbauliche Entwicklung möglich. Eine Nutzungsänderung bzw. Verlegung der Anlage ist jedoch nicht absehbar. Vor diesem Hintergrund ist eine Anwendung des Programms für diesen Standort in näherer Zukunft unwahrscheinlich.
- (2) Das Impress-Gelände ist eine Gewerbebrache im Stadtteil Damm nördlich der Aschaff zwischen Dyroffstraße im Osten und Dorfstraße im Westen. Bereits im Jahr 2020 wurde eine vorbereitende Untersuchung (VU) eingeleitet. Seit Herbst 2023 ist das Gelände Bestandteil des Sanierungsgebietes „Nördlich der Aschaff“. Der städtebauliche Masterplan sieht unter anderem die Weiterentwicklung zu einem urbanen gemischten Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau und Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Standort weist somit eine grundsätzliche Eignung auf.

Nicht in die Prüfung einbezogen wurden städtische Flächen, die aktuell gewerblich oder durch Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden. Diesbezüglich sollte durch die Stadt eine vertiefende Prüfung erfolgen.

Ein denkbarer Standort ist das Busdepot der Stadtwerke Aschaffenburg an der Hafner-Alteneck-Straße. Sofern eine angedachte Verlagerung erfolgt, z. B. an den Schlachthofstandort an der Südbahnhofstraße, an der sich nördlich bereits das Hauptgebäude der Stadtwerke befindet, wäre eine wohnbauliche Nachnutzung denkbar.

Darüber hinaus sollte die Stadt Aschaffenburg Gebäude in städtischem Eigentum auf ihre aktuelle Nutzung, den baulichen Zustand und der Nutzungsperspektive hin überprüfen, um Potenzialstandorte für die Umnutzung in Wohnraum oder den Neubau von Wohnungen – zunächst unabhängig vom KommWFP – zu identifizieren.

Abb. 68: Standortprüfung zur Anwendung des KommWFP



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

7 Mietwohnraumförderung der Stadt Aschaffenburg

An die EOF anknüpfend, fördert die Stadt Aschaffenburg die Erstellung bezahlbaren Mietwohnraums als Teilelement des städtischen Wohnraumförderprogramms, welches auch die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums unterstützt (vgl. Kapitel 4.7.6) und im Jahr 2016 beschlossen wurde.

Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine „Parallelförderung“, sondern eine Ergänzung für sogenannte „Schwellenhaushalte“¹⁰, die über der Eigentumsstufe III liegen.

¹⁰ Schwellenhaushalte im Eigentumssegment: Die Bildung von Wohneigentum macht vor dem Hintergrund hoher Immobilien- und Baulandpreise sowie hoher Baukosten ein erhebliches Eigenkapitalvolumen notwendig. Die Wohnraumförderung des Freistaates entfaltet jedoch keine Wirkung für Haushalte, deren Einkommen sich zwar innerhalb der Einkommensgrenzen bewegt, die jedoch nicht das erforderliche Eigenkapital aufbringen können. Gleiches gilt für Haushalte, die zwar ein hinreichend großes Eigenkapital verfügen, jedoch knapp oberhalb der Einkommensgrenzen liegen. Für beide Gruppen werden Schwierigkeiten angenommen, Wohneigentum zu bilden.

□ Angebotsstruktur und Preise

Vor diesem Hintergrund definiert das Städtische Wohnraumförderprogramm eine vierte Einkommensstufe (vgl. Tab. 23). Die zusätzlichen Einkommensgrenzen (Stand: Mai 2018) knüpfen an die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung an (untere Grenze). Sie erweitern somit das Spektrum der Haushalte, die im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt werden können. Ferner werden für einzelne Zielgruppen (z. B. junge Paarhaushalte) zusätzliche Freibeträge berücksichtigt.

Mit der Anpassung der Landeswohnraumförderung im September 2023 übersteigt die Einkommensgrenze der Stufe III (1-Personenhaushalte 28.300 Euro) die gültigen Grenzen der Stufe IV (1-Personenhaushalte 25.000 Euro). Eine Anpassung der städtischen Einkommensgrenzen hat bislang noch nicht stattgefunden.

Tab. 23: Abgrenzung der städtischen Förderung (Stufe IV)

	Untere Grenze		Obere Grenze	
	EK*	BEK**	EK*	BEK**
1 Person	22.600	32.286	25.000	35.714
2 Personen	34.500	49.286	40.000	57.143
2 Personen davon 1 Kind	37.000	52.857	43.000	61.429
3 Personen	43.000	61.429	50.000	71.429
3 Personen davon 1 Kind	45.500	65.000	53.000	75.714
4 Personen davon 2 Kinder	56.500	80.714	66.000	94.286
5 Personen davon 3 Kinder	67.500	96.429	79.000	112.857
Für jede weitere Person	-	-	10.000	-
Weitere Kinder: zuzüglich je	-	-	3.000	-

* Ermittelt „förderrelevantes“ Einkommen in Euro pro Jahr

** Geschätztes Bruttoeinkommen in Euro pro Jahr

Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

Die Städtische Wohnraumförderung umfasst zwei Säulen:

- 1. Förderung durch die Vergabe von städtischen Grundstücken
- 2. Zuschuss für Familien bei der Schaffung von Wohneigentum

Die Förderung erfolgt in insgesamt sechs Programmen. Für die Förderung von Mietwohnraum sind die Programme 1 und 4 relevant, die im Folgenden dargestellt werden:

Schwellenhaushalte im Mietwohnungssegment: Analog wird angenommen, dass diese Haushalte Schwierigkeiten haben, eine den heutigen Standards entsprechende Mietwohnung zu finden.

Im Rahmen des **Programm 1** erfolgt die Vergabe von städtischen Grundstücken zu vergünstigten Bodenpreisen. Im Gegenzug dafür werden Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Einkommensstufen I bis III sowie die städtische Stufe IV vereinbart.

Im Vorfeld werden von der Stadt Aschaffenburg die Grundstücke festgelegt, auf die das Förderprogramm (mindestens 5 Wohneinheiten) angewendet werden soll. Die Flächen werden zu einem festgelegten, vergünstigten Mindest-Bodenwertpreis ausgeschrieben. Dieser liegt etwa 10 % unter dem regulären Bodenwertpreis, der vom Gutachterausschuss bestimmt wird.

Die Auswahl der Bieter:innen erfolgt nach der Konzeptqualität, die wohnungspolitische, soziale und ökologische Kriterien einbezieht.¹¹ Nach Abschluss des Verfahrens wird die Schaffung von Wohnraum für Haushalte nach dem BayWoFG (Stufen I bis III) bzw. für sogenannte Schwellenhaushalte (Stufe IV) kaufvertraglich vereinbart. Die Bindungszeit beträgt für die Stufe IV mindestens 15 Jahre.

Das **Programm 4** bezieht sich daran anknüpfend auf Festlegungen zur Berechtigung zum Bezug einer Wohnung aus Programm 1. Danach können Schwellenhaushalte Wohnraum beziehen, der im Rahmen von Programm 1 für die Einkommensstufe IV vereinbart und errichtet wurde. Der Berechtigungsschein wird von der Stadt ausgestellt. Die Erstvermietungsmiete, die sich am Mietspiegel orientiert und die örtliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf, wird ebenfalls von der Stadt festgelegt.

»» Landeswohnraumförderung erreichte bislang ca. 55 % der Haushalte

Die bis zur Anpassung der bayerischen Wohnraumförderung geltenden Einkommensgrenzen (Stufen I bis III), die Basis für das vorliegenden Gutachten (Datenbasis 2022) sind, ermöglichten es bis zu 51 % der Aschaffener Haushalte eine öffentlich geförderte (mietpreis- und belegungsgebundene) Wohnung zu beziehen. Werden nur Haushalte berücksichtigt, die derzeit zur Miete wohnen, erhöht sich dieser Wert auf über 55 %.

Für das städtische Wohnraumförderprogramm insgesamt (Stufe IV) kommen gut 10 % aller Haushalte und knapp 11 % aller Mieterhaushalte in Frage. Somit wären bis zu 61 % aller Aschaffener Haushalte und knapp 66 % aller Mieterhaushalte potenziell förderfähig. Damit erreicht das städtische Programm einerseits nur eine vergleichsweise kleine Gruppe von Haushalten in der Stadt. Auf der anderen Seite können insgesamt bis zu zwei Drittel aller Haushalte in die Mietwohnraumförderung einbezogen werden.

»» Geringe Erfolge in der Umsetzung und hoher Verwaltungsaufwand

Im Bericht der Stadtverwaltung zu den Wohnraumförderprogrammen (Juni 2021) wurde folgende Zwischenbilanz gezogen:

¹¹ Bewertungskriterien umfassen folgende Bereiche:

1. Anteil geförderten Mietwohnungsbaus und Bindungsfrist
2. Wirtschaftlichkeit des Projektes
3. Soziale Kriterien
4. Energetische und ökologische Kriterien
5. Planungskonzeptionelle Kriterien
6. Preisangebot

□ Angebotsstruktur und Preise

- In den Jahren 2018 bis 2021 entstanden 37 Wohnungen für Schwellenhaushalte (Stufe IV).
- Die Belegungsbindung wurde i. d. R. nur für 10 bis 15 Jahre vereinbart, das städtische Wohnraumförderprogramm sieht eine Bindungsfrist von mindestens 15 Jahren vor. Dies ließ sich in der Praxis jedoch nicht realisieren. Beide Bindungszeiträume liegen hinter der Mindestbindungszeit der EOF (min. 25 Jahre).
- Die Realisierung erfolgte ferner nicht mithilfe von Vergaben städtischer Grundstücke, sondern durch die Abwendung von Vorkaufsrechten und durch B-Plan-Befreiungen.
- Seit Beschluss des städtischen Wohnraumförderprogramms sind keine nennenswerten Grundstücksverkäufe getätigt worden, welche die Anwendung des Programms ermöglicht hätten. Die Flächen im Anwandweg in Nilkheim wurden an die Stadtbau übergeben, die dort 108 der 124 Wohnungen (87 %) im Rahmen der EOF öffentlich gefördert realisiert.
- Insgesamt ist der Aufwand für die Anbahnung der Förderung (Stufe IV) mit den entsprechenden Ausschreibungs- und Vergabeverfahren hoch. Die Zahl der realisierten Wohneinheiten wäre vermutlich auch unter Einbeziehung des Anwandwegs in Summe nicht sehr viel höher.
- Die Belegung der geförderten Wohnungen (EOF und städtisch) erfolgt durch die Wohnraumförderstellen (Sachgebiet Wohnungswesen und Bauordnungsamt). Die geplante Zusammenarbeit mit der Stadtbau war nicht zweckmäßig.
- Die realisierten Abstände zwischen der zumutbaren Miete (8,50 Euro/m²) und der ortüblichen Vergleichsmiete (9,38 Euro/m² laut Mietspiegel) sind gering.
- Die Verträge mit den Grundstückskäufern sehen vor, dass drei Mietinteressenten je Wohnung vorgeschlagen werden, aus denen der Vermieter:innen auswählen können. In der Praxis entstand dadurch jedoch ein immenser Aufwand. So ist u. a. die Suche nach Mieter:innen schwierig, da das Preis-Leistungs-Verhältnis nicht den Ansprüchen der Haushalte dieser Einkommensstufe entsprach. In der Folge wurden diese Wohnungen teilweise auch mit Haushalten mit Einkommen der Stufen I bis III belegt.
- **Fazit:** Im Ergebnis wird angenommen, dass die Schwellenhaushalte andere Bedarfe haben, als mit den Wohnungen des städtischen Mietwohnraumförderprogramms bedient werden können und diesbezüglich höhere Wohnkosten in Kauf genommen werden. Weiterhin ist eine stärkere Orientierung in Richtung Wohneigentumsbildung wahrscheinlich.
- Das städtische Ziel, ein breiteres Angebot öffentlich geförderten Wohnraums durch einen breiteren Akteurskreis zu realisieren, bleibt unabhängig von Ergebnis der Überprüfung gegeben. Auch die zusätzliche Unterstützung von Schwellenhaushalten wird – ggf. mit einer veränderten Schwerpunktsetzung – als weiterhin sinnvoll erachtet.
- Davon unabhängig müssen Aufwand und Nutzen des Förderprogramms in einem sinnvollen Verhältnis stehen. Dies ist bislang nicht der Fall. Diesbezüglich müssen auch vertragliche Regelungen und Vorgaben standardisiert und eindeutig festgelegt werden.

»» Charakterisierung der Schwellenhaushalte in Aschaffenburg

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Gruppe der Schwellenhaushalte (Stufe IV) gesondert betrachtet: Der bedeutendste Haushaltstyp innerhalb der Zielgruppe „Schwellenhaushalte“ sind Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern (ca. 25 %). Singlehaushalte unter 30 Jahren (4 %) und zwischen 30 und 65 Jahren machen (16 %) machen ca. ein Fünftel der potenziellen Nachfrager aus. Der Anteil von Paarhaushalten ohne Kinder liegt bei ca. 13 %. Ein gutes Fünftel der Haushalte sind Senior:innen, davon wohnt je etwa die Hälfte allein bzw. zusammen mit dem Partner.

Ein bedeutender Teil der Haushalte wohnt vergleichsweise großzügig (38 %), auf 100 m² und mehr. Die Mehrzahl lebt in Wohnungen, die zwischen 60 und 80 m² (28 %) bzw. 80 bis 100 m² (21 %) groß sind. Nur etwa 13 % der Haushalte lebt in eher kleinen Wohnungen.

Von den befragten Schwellenhaushalten wohnen derzeit 68 % zur Miete und ca. 31 % im selbstgenutzten Eigentum. Im Vergleich zur Grundgesamtheit (64,5 % zu 35,5 %) ist der Anteil derzeit zur Miete wohnender Haushalte etwas höher.

Die durchschnittliche Miete liegt bei 9,03 Euro/m² (Spanne: 6,90 bis 11,26) und damit mit Mittel etwa 0,50 Euro/m² über der zumutbaren Miete der städtischen Wohnraumförderung. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung beträgt 34 % (20. und 80. Perzentil: 21,4 bis 44,7 %), die damit niedriger ausfällt, als im Durchschnitt der Aschaffener Mieterhaushalte (37 %).

Die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnung bzw. dem aktuellen Haus ist mit 86 % höher als unter den anderen Mieterhaushalten (82 %).

Die Umzugsabsicht ist mit 31 % in geringerem Umfang gegeben, als bezogen auf die Haushalte in Aschaffenburg (36 %). Bezogen auf die Mieterhaushalte als Kernzielgruppe liegt dieser Wert mit 38 % höher. Von den Umzugswilligen möchten rund 32 % auch nach dem Umzug zur Miete wohnen.

»» Quantifizierung der Zielgruppe

Ausgehend von diesen Merkmalen kann eine grobe Quantifizierung der Zielgruppe, die tatsächlich durch das Programm erreicht werden kann erfolgen: Von den rund 36.230 Haushalten in Aschaffenburg sind 64,5 % Mieterhaushalte, von denen wiederum etwa 10,5 % auf die Einkommensstufe IV entfallen. Davon sind etwa 38,3 % perspektivisch umzugswillig, von denen jedoch nur ca. 31,6 % künftig zur Miete wohnen wollen. Dieser vereinfachten Rechnung zufolge richtet sich das Programm an ca. 300 Aschaffener Haushalte. Davon ausgehend, dass die Umzugswünsche innerhalb von zehn Jahren realisiert werden, sind dies etwa 30 Haushalte p. a. Darüber hinaus ist die Heterogenität dieser Gruppe zu berücksichtigen. Die unterschiedlichen Haushaltstypen müssen sich in einem ebenso differenzierten Wohnungsmix (z. B. kleine und große Wohnungen) abbilden. Ferner sind noch vielfältige individuelle (lage- und wohnungsbezogene) Wünsche sowie Befindlichkeiten zu berücksichtigen.

»»» Finanzielle Möglichkeiten der Zielgruppe

Ferner ist die Zielgruppe hinsichtlich der Tragbarkeit von Wohnkosten zu beleuchten. Dafür wurde auf Basis der Haushaltsbefragung den unterschiedlichen Haushaltstypen der Schwellenhaushalte zunächst die angemessene Wohnungsgröße (analog EOF) zugeordnet. Ausgehend vom verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen pro Monat und einer angenommenen maximalen Wohnkostenbelastung von einem Drittel wurde die Höchstgrenze der finanziellen Möglichkeiten zur Anmietung von Wohnraum ermittelt.

Beispiel: Ein Vierpersonenhaushalt mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 5.000 Euro pro Monat könnte bei einer Belastung von einem Drittel rund 1.650 Euro monatlich für das Wohnen tragen. Ausgehend von Betriebskosten von ca. 3,50 Euro/m² ergäbe sich eine tragbare Nettokaltmiete von 14,83 Euro/m² (1.650 Euro / 90m² - 3,50 Euro/m² = 14,33 Euro/m² nettokalt).

Im Durchschnitt aller Haushalte mit Umzugswunsch dieser Zielgruppe liegt die tragbare Warmmiete bei 17,40 Euro/m² (Spanne: 13,2 bis 22,00 Euro/m²). Die durchschnittlich tragbare Nettokaltmiete liegt danach bei 13,90 Euro/m² (9,70 bis 18,50 Euro/m²). Davon ausgehend und unter Einbeziehung der Mietstruktur (Neuvertragsmieten und Angebotsmieten), ist ein hinreichend großes Angebot gegeben. Eng erscheint die Situation lediglich für Einpersonenhaushalte. Ferner könnte den Haushalten die angemessene Wohnungsgröße als zu klein erscheinen.

»»» Neue Einkommensgrenzen der EOF

Darüber hinaus ist die im September 2023 erfolgte Anpassung der Einkommensgrenzen der EOF zu berücksichtigen. Diese sind jetzt wesentlich großzügiger gefasst. Für einen Einpersonenhaushalt der Stufe I stieg die Schwelle von 14.000 Euro auf 17.000 Euro. Bezogen auf die Stufe III betrug der Anstieg 5.700 Euro auf 28.300 Euro.

Damit liegt die Einkommensgrenze der Landeswohnraumförderung der Einkommensstufe III (Einpersonenhaushalt: 28.300 Euro) mittlerweile höher als die städtische Stufe IV (25.000 Euro). Letztere wurden jedoch nach der Anpassung der Landesförderung noch nicht „nachjustiert“. Im Ergebnis umfassen die neuen Stufen I bis III basierend auf der Haushaltsbefragung im Frühjahr 2023 – Einkommenszuwächse bis September nicht berücksichtigt – 67 % aller Haushalte. Die Gruppe der Haushalte, die nicht für eine geförderte Mietwohnung in Frage kommen, liegt bei 33 %. Die Einkommensstufe IV einbezogen waren es vor der Anhebung der Einkommensgrenzen ca. 39 % der Haushalte. Vor diesem Hintergrund ist die Angemessenheit einer darüber hinaus gehenden zusätzlichen Förderung kritisch zu prüfen.

»»» Fazit: Städtisches Förderprogramm neu justieren

Vor dem Hintergrund

- hohen bürokratischen und verwaltungsseitigen Aufwands,
- der eingeschränkten Erreichbarkeit einer kleinen Zielgruppe mit individuellen Wünschen und Bedarfen,
- einem Einkommensniveau, welches eine tragfähige Mietwohnraumversorgung erlaubt,

□ Angebotsstruktur und Preise

- der Einbeziehung von rund zwei Dritteln der Aschaffener Haushalte in die Landeswohnraumförderung und
- dem häufigen Wunsch der Schwellenhaushalte nach der Bildung von Wohneigentum

wird die Fortsetzung des Mietwohnraumförderprogramms in der aktuellen Form als nicht vorteilhaft erachtet.

Die bislang angedachte Praxis vergünstigt Bauland gegen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu „tauschen“ könnte jedoch weiter fortgeführt werden. So könnte die vergünstigte Grundstücksvergabe dazu dienen, den Anteil von EOF-Wohnungen am jeweiligen Gesamtprojekt weiter zu erhöhen oder gar (standortbezogen) die vollständige Realisierung mit EOF-Mitteln zu ermöglichen. Für beide Fälle muss projektbezogen die Gesamrentabilität der Vorhaben ermittelt werden.

8 Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR)

Neben dem Wohnungsneubau bietet die Landeswohnraumförderung mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm (BayModR) eine gute Möglichkeit Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand zu schaffen bzw. Mietenstrukturen bei der Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes auf tragbarem Niveau zu halten.

<u>Fördervoraussetzungen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ Gebäude, die mindestens 15 Jahre alt sind und mindestens drei Mietwohnungen bzw. acht Pflegeplätze umfassen.
<u>Fördergegenstände</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern □ Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von stationären Pflegeeinrichtungen (§§ 71 und 72 SGB XI)
<u>Förderempfänger</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ Eigentümer und Bestandhalter von Mietwohnraum □ Akteursgruppen sind z. B. Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Privatpersonen
<u>Angemessene Kosten</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ Vergleichbare Neubaukosten
<u>Art und Höhe der Förderung</u>	<p>Förderung mit einem <i>Darlehen</i> und ergänzenden <i>Zuschüssen</i></p> <p><u>Darlehen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> □ Zinsverbilligtes Darlehen in Höhe von bis zu 100 % der förderfähigen Kosten □ Die Kosten sind bis zu 60 % förderfähig (in Einzelfällen bis zu 75 %) <p><u>Zuschuss:</u></p> <p>Basis-Zuschuss:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Bis zu 300 Euro/m² Wohnfläche ergänzend zum Darlehen <p>Nachhaltigkeitszuschuss:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche (3 von 5 Kriterien)
<u>Darlehens-konditionen</u>	<p>Zinsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Bindungsdauer: 10 Jahre 1,78 % effektiver Jahreszins (Stand: Dezember 2023) □ Bindungsdauer: 15 Jahre 1,93 % effektiver Jahreszins □ Bindungsdauer: 20 Jahre 2,08 % effektiver Jahreszins <p>Tilgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Zwei tilgungsfreie Jahre, Tilgung ab Jahr drei 1,50 %

□ Angebotsstruktur und Preise

<u>Miethöhe/ Mietpreis- bindung</u>	<input type="checkbox"/> Miete muss sozialverträglich sein, genaue Höhe unbestimmt
	<input type="checkbox"/> Mieterhöhungen sind möglich, sofern die Voraussetzungen der §§ 558 und 559 BGB erfüllt sind
<u>Belegungs- bindungen</u>	<input type="checkbox"/> Bindungsdauer beträgt 10, 15 oder 20 Jahre
	<input type="checkbox"/> Bis Einkommensstufe III

9 Förderung von Wohnraum für Studierende

Die Landeswohnraumförderung bietet zudem eine gute Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum speziell für Studierende zu schaffen:

<u>Fördervoraus- setzungen:</u>	<input type="checkbox"/> Schaffung von Wohnraum für Studierende
<u>Fördergegen- stände</u>	<input type="checkbox"/> Neubau, Ersterwerb und Erweiterung <input type="checkbox"/> Erwerb und Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden <input type="checkbox"/> Änderung von Studentenwohnraum, der älter als 25 Jahre ist und mit hohem Aufwand verbunden ist
<u>Förder- empfänger</u>	<input type="checkbox"/> Eigentümer und Erbbauberechtigte <input type="checkbox"/> (Erst-)Käufer und Erwerber
<u>Angemessene Kosten</u>	<input type="checkbox"/> Vergleichbare Neubaukosten
<u>Art und Höhe der Förderung</u>	Förderung mit einem leistungsfreien <i>Darlehen</i> <input type="checkbox"/> Bis zu 45.000 Euro je Wohnplatz bei 25-jähriger Belegungsbindung <input type="checkbox"/> Bis zu 75.000 Euro je Wohnplatz bei 40-jähriger Belegungsbindung
<u>Darlehens- konditionen</u>	Zinsen: <input type="checkbox"/> Zinsfrei Tilgung: <input type="checkbox"/> Tilgungsfrei, bei bestimmungsgemäßer Belegung wird jährlicher Kapitalerlass gewährt <input type="checkbox"/> Es erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch
<u>Miethöhe/ Mietpreis- bindung</u>	<input type="checkbox"/> Unmöbliert höchstens 260 Euro pro Monat je Wohnplatz, in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf bis zu 280 Euro pro Monat je Wohnplatz <input type="checkbox"/> Mieterhöhungsmöglichkeiten alle 3 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex
<u>Belegungs- bindungen</u>	<input type="checkbox"/> Bindungsdauer beträgt 25 oder 40 Jahre <input type="checkbox"/> Bedürftige Studierende staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen <input type="checkbox"/> Bis zu 20 % der Plätze können mit Auszubildenden belegt werden <input type="checkbox"/> Angemessene Berücksichtigung ausländischer Studierender

4.7.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Aschaffenburg

Neben der Subjektförderung und der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft durch Mindestsicherungsleistungen stellt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand das zentrale Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment sowie für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt dar.

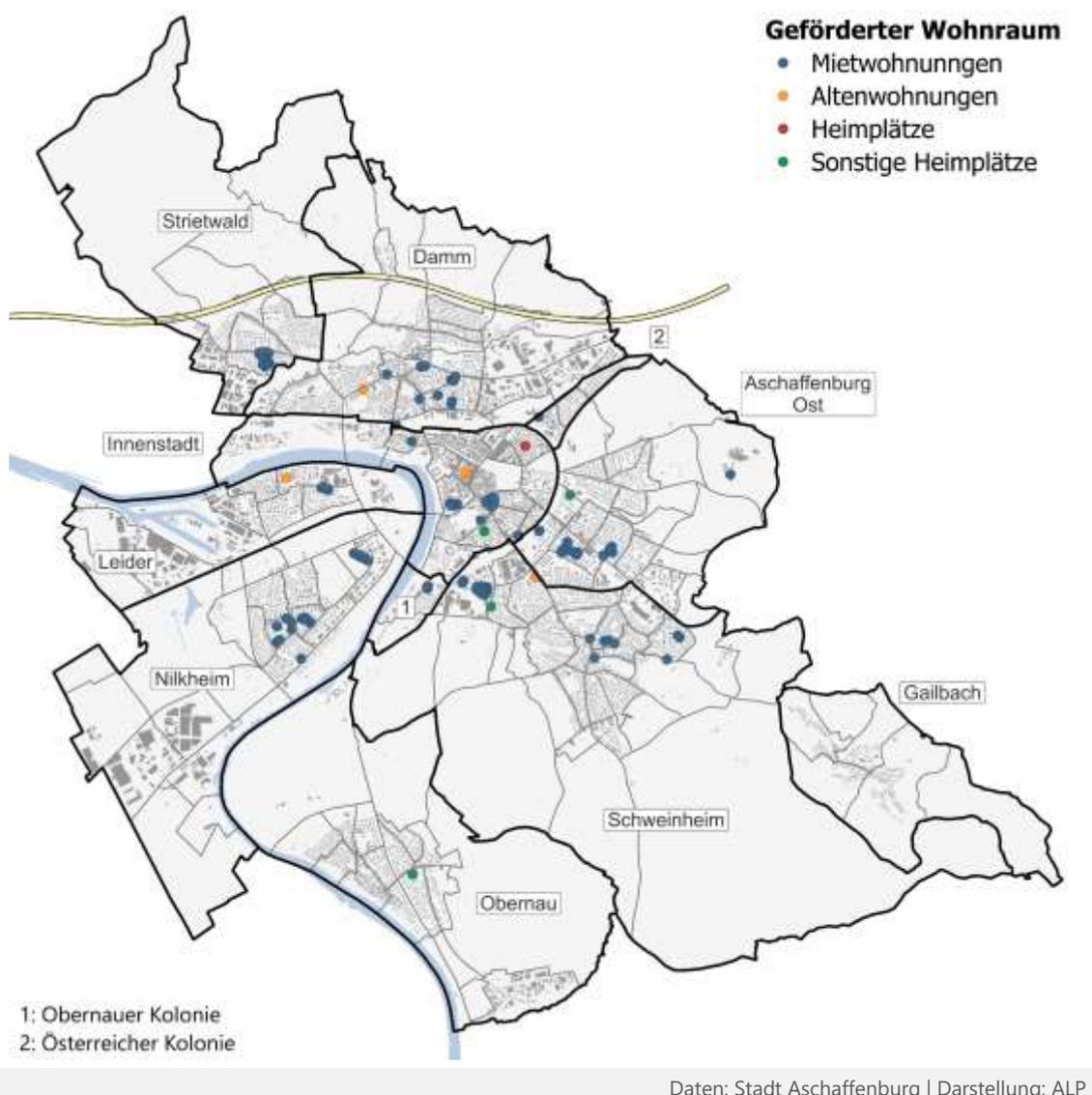
Bei öffentlich geförderten Wohnungen besteht eine Belegungs- und Mietpreisbindung. Geförderte Wohnungen bieten eine gewisse räumliche Steuerungsmöglichkeit und sichern eine Belegung mit Haushalten im Rahmen definierter Einkommensgrenzen (vgl. Kapitel 4.7.3).

»» Knapp 7 % des Mietwohnungsbestandes öffentlich gefördert

Ende des Jahres 2022 gab es insgesamt 1.707 öffentlich geförderte (mietpreis- und belegungsgebundene) Wohnungen in Aschaffenburg. Diese entsprechen etwa 4,4 % des Wohnungsbestandes in Aschaffenburg und ca. 6,8 % des Mietwohnungsbestandes in der Stadt. Auf gesamtstädtischer Ebene gibt es rund eine geförderte Mietwohnung je 43,2 Einwohner:innen. Darüber hinaus gibt es 730 Heim- und Pflegeplätze, die mit öffentlicher Förderung entstanden sind.

Aufgrund der Datenlage konnte nur für ca. 1.500 öffentlich geförderte Mietwohnungen eine kleinräumige Darstellung erfolgen. Die Verteilung ist insgesamt heterogen.

Abb. 69: Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand 2009 bis 2022



□ Angebotsstruktur und Preise

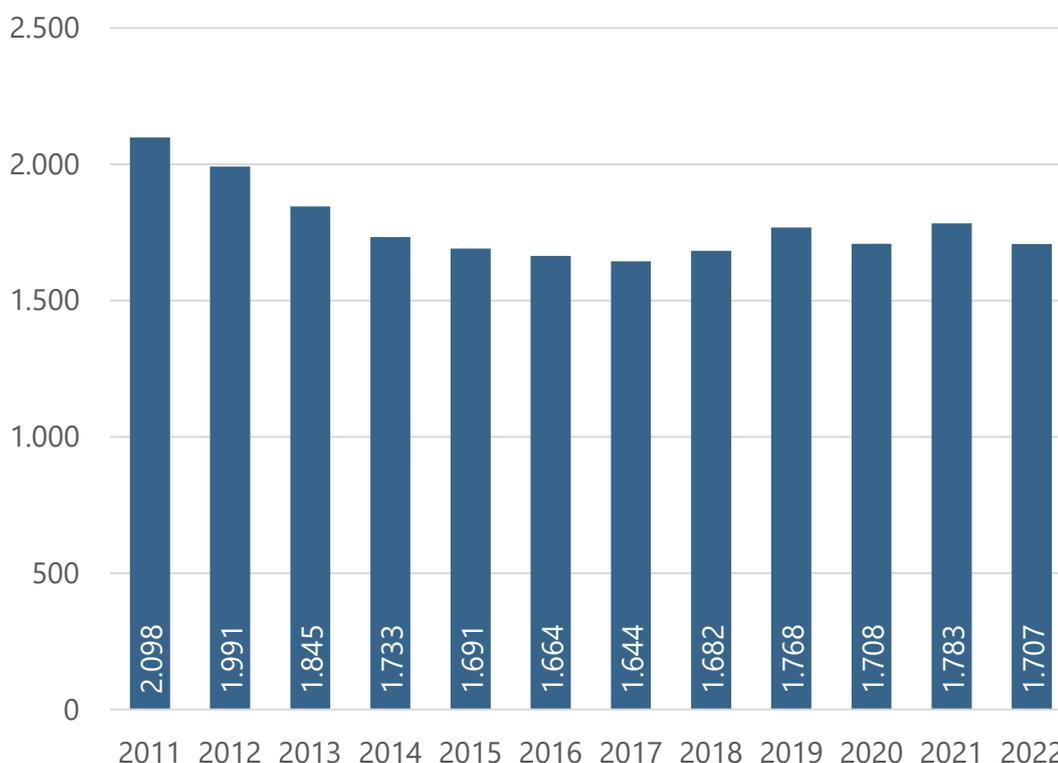
Die meisten Wohnungen befanden sich 2022 im Teilraum Aschaffenburg Ost (ca. 290 Wohneinheiten) sowie in den Stadtteilen Schweinheim (280), Nilkheim (220), dem Teilraum Innenstadt (190), Strietwald (180) und Damm (160). Lediglich in den Stadtteilen Gailbach und Obernau gibt es aktuell keine geförderten Mietwohnungen. In Relation zur Zahl der Einwohner:innen ist eine überdurchschnittlich hohe Quote in den Stadtteilen Strietwald (18,3 Einwohner:innen je Wohnung), Nilkheim (24,1) und im Teilraum Aschaffenburg Ost (32,2) festzustellen. Im Stadtteil Schweinheim liegt das Verhältnis etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt. In den Stadtteilen Leider (73,1) und im Teilraum Innenstadt (85,3) sowie in Damm (89,4) ist das Verhältnis der Einwohnerzahl zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand besonders ungünstig.

Die geförderten Pflege- und Heimplätze befinden sich ganz überwiegend in der Aschaffener Innenstadt, in Aschaffenburg Ost sowie in Schweinheim.

»» Abschmelzprozess bei gefördertem Wohnraum – seit 2011 390 WE weniger

In den vergangenen Jahren ist deutschlandweit aufgrund auslaufender Belegungsbindungen ein Abschmelzprozess bei gefördertem Wohnraum charakteristisch. Da die hohen Fertigstellungsraten des sozialen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre nicht mehr erreicht werden, geht die Zahl gebundener Wohnungen sukzessive zurück. Dieser Prozess ist mit leichten Schwankungen auch für Aschaffenburg festzustellen. Innerhalb des Betrachtungszeitraums 2011 bis 2022 reduzierte sich der Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen um gut 390 Einheiten bzw. um 18,6 % (vgl. Abb. 70).

Abb. 70: Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand 2011 bis 2022



Daten: Stadt Aschaffenburg | Darstellung: ALP

□ Angebotsstruktur und Preise

In jüngerer Vergangenheit konnte die Zahl der Wohnungen durch zusätzliche Projekte stabilisiert werden, so dass heute etwa das Niveau des Jahres 2015 erreicht wurde. Bei einem parallelen Bevölkerungs- und Nachfragewachstum ist in Relation zur Zahl der Einwohner:innen und Haushalte weiterhin eine ungünstige Entwicklung gegeben.

Größere geförderte Vorhaben der jüngeren Vergangenheit sind etwa im Siemensweg/Mitscherlichweg in Schweinheim, auf dem ehemaligen Militärgelände in der Lautenschlägerstraße in Schweinheim sowie in der Schopenhauerstraße im Neubaugebiet Anwandeweg in Nilkheim entstanden.

»» Perspektive: Weiterer Bindungsauslauf – Zielsetzungen definieren

Da die Fristen für den Bindungsauslauf nicht flächendeckend bekannt sind, können für die mittel- und langfristige Perspektive des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes und den diesbezüglichen Handlungsbedarf nur bedingt eine Aussage getroffen werden. Gesichert ist, dass bis zum Jahr 2026 mindestens 180 Wohnungen aus der Bindung fallen werden.

Um die Bindungsausläufe der letzten zehn Jahre und der näheren Zukunft zu kompensieren, müssten in den kommenden Jahren ca. 570 Wohnungen entstehen. Mit einer Perspektive bis zum Jahr 2030 entspräche dies etwa 25 % des durchschnittlichen Neubauvolumens im Geschosswohnungsbau zwischen 2011 und 2022. Bezogen auf die ermittelten Neubaubedarfe in der Basisvariante der Wohnungsmarktprognose (vgl. Kapitel 5.3) wären es bis 2030 ca. 27 % der Neubautätigkeit.

Darüber hinaus wird empfohlen, dass die städtische Verwaltung und Politik Ziele für die Entwicklung und den Ausbau dieses Segmentes, das dazu geeignet ist, einen großen Teil der Aschaffener Haushalte zu erreichen, zu definieren. So könnte ein langfristiges Ziel sein, den Bestand auf einen Anteil von 8,0 % bis 10,0 % des Wohnungsbestandes auszubauen (aktuell ca. 4,7 %). Bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2022 entspricht dies rund 3.100 bis 3.900 öffentlich geförderten Wohnungen. Inklusives des absehbaren Bindungsauslaufs bestünde in diesem Fall ein Ausbaubedarf von rund 1.580 bis 2.370 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 (105 bis 131 WE p. a.). Das entspräche zwischen 37 % und 46 % des durchschnittlichen Neubaus im Mehrfamilienhaussegment zwischen 2011 und 2022 bzw. zwischen 33 % und 49 % des prognostizierten Neubaubedarfs (Basisvariante bis 2040).

4.7.5 Kaufpreise

»» Entkopplung Wohnkosten von Verbraucherpreisen und Löhnen

Das günstige Zinsniveau hat über viele Jahre die Nachfrage nach Wohneigentum befördert und zu einer sehr dynamischen Kaufpreisentwicklung beigetragen. Die Preisentwicklung bewegt deutlich oberhalb der Entwicklung von Verbraucherpreisen und Einkommen. Mit dem Anstieg der Zinsen hat die Nachfrage insgesamt nachgelassen. Im langjährigen Mittel sind die Finanzierungskosten jedoch nach wie vor günstig.

Kaufpreisniveau und -entwicklung werden anhand der Daten des städtischen Gutachterausschusses abgebildet, die für die Jahre 2018 bis 2022 vorliegen. Dabei wird zwischen dem individuellen Wohnungsbau (freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern) sowie Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken differenziert. Zu berücksichtigen ist insgesamt die zum Teil eher geringe Anzahl von Kauffällen.

Individueller Wohnungsbau

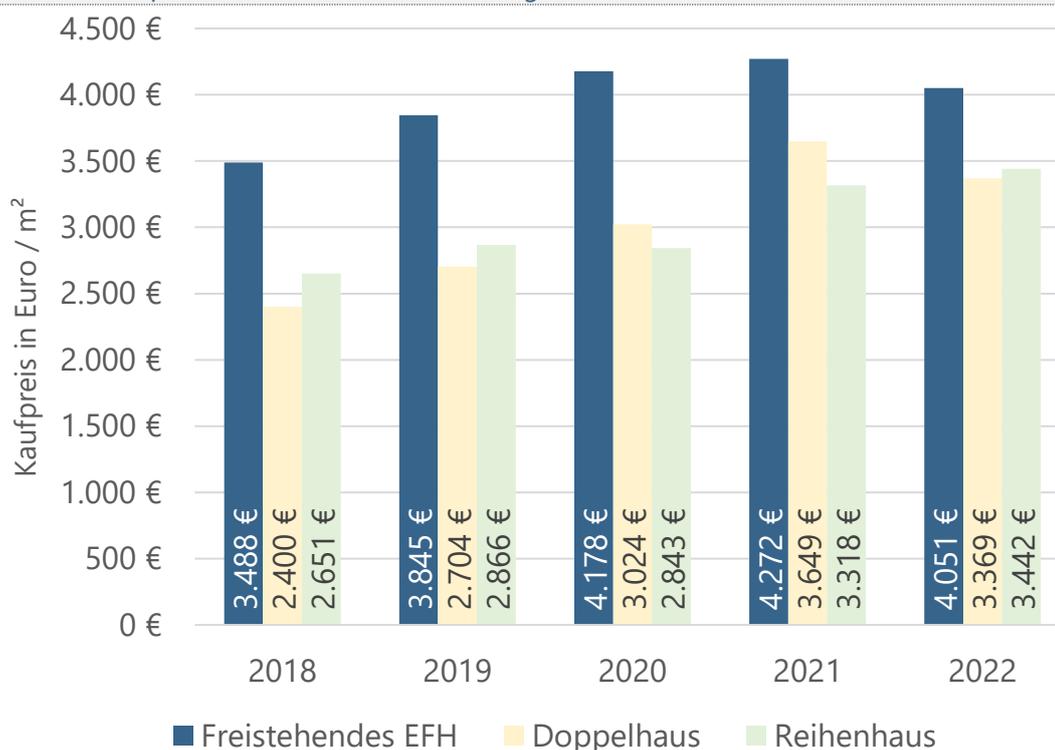
» Hohe Kaufpreisdynamik seit 2018 – Wandel im Zinsumfeld dämpft die Entwicklung

Für freistehende Einfamilienhäuser lag das Kaufpreisniveau im Jahr 2018 bei 3.490 Euro/m² Wohnfläche. Die Kaufpreise sind kontinuierlich gestiegen und haben im Jahr 2021 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.270 Euro/m² einen vorläufigen Höhepunkt erreicht. Das entspricht einem Zuwachs von gut 22 % in nur drei Jahren. Mit dem gestiegenen Zinsniveau seit Anfang 2022 sind die Preise leicht zurückgegangen, bewegen sich jedoch mit 4.050 Euro/m² weiter auf hohem Niveau.

Das Kaufpreisniveau für Doppelhaushälften ist moderater als bei freistehenden Einfamilienhäusern, die Dynamik seit 2018 jedoch stärker. Während 2018 durchschnittlich 2.400 Euro/m² realisiert wurden, waren es 2021 bereits 3.649 Euro/m² (+52 %). Auch in diesem Segment ist für 2022 ein leichter Rückgang der Kaufpreise zu beobachten.

Die Kaufpreise für Reihenhäuser bewegen sich auf einem vergleichbaren Niveau wie Doppelhaushälften. Zwischen 2018 und 2021 ist ein Zuwachs der Kaufpreise von rund 25 % zu verzeichnen. Ein Rückgang der Kaufpreise ist hier 2022 nicht zu beobachten. Die Zahl der Fälle war jedoch niedriger als in den Vorjahren. Im Durchschnitt wurden 3.440 Euro/m² realisiert.

Abb. 71: Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau 2018 bis 2022 (in Euro/m² Wohnfläche)



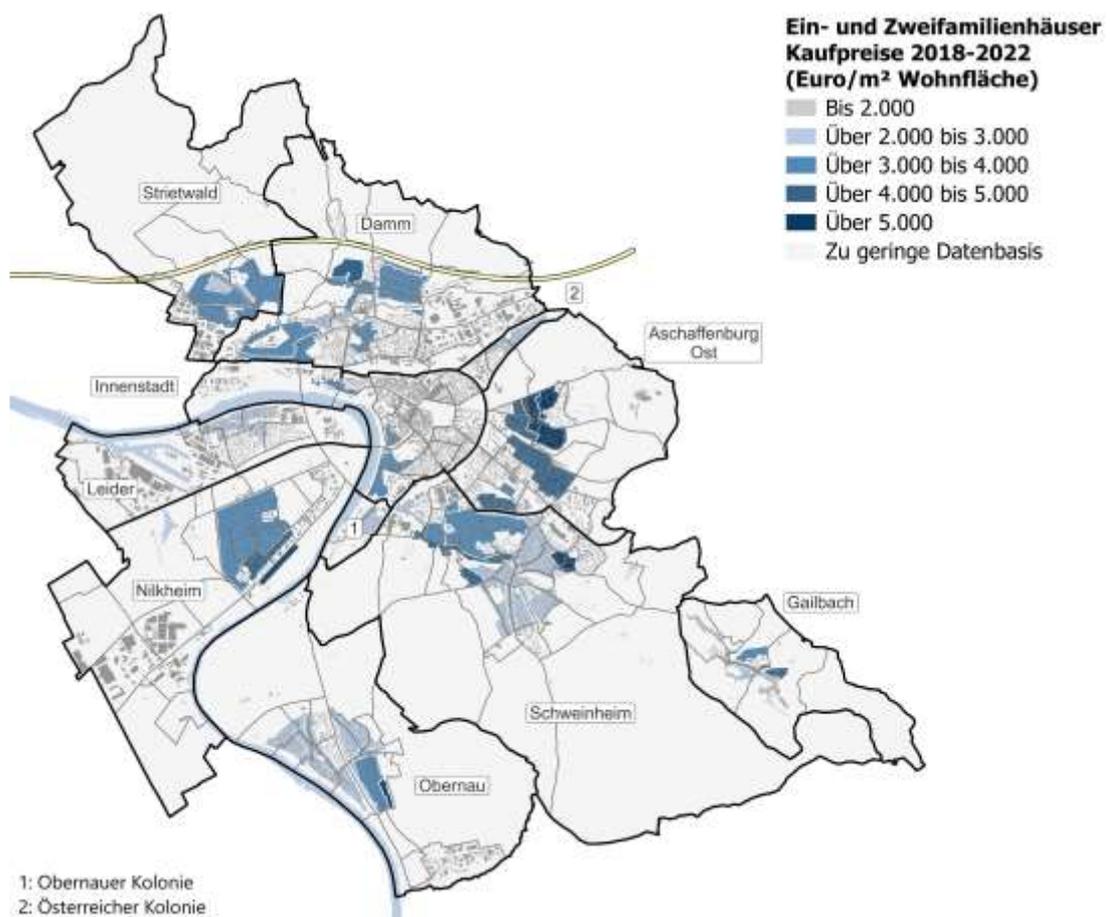
Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte | Darstellung: ALP

» Hohes Kaufpreisniveau in Aschaffenburg Ost

Auf kleinräumlicher Ebene gibt es zum Teil erhebliche Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen. Die Kauffälle konzentrieren sich vor allem auf die äußeren Lagen der Stadt. Die zentralen Bereiche Aschaffenburgs werden durch den Geschosswohnungsbau und damit Miet- und Eigentumswohnungen geprägt.

Die höchsten Kaufpreise für freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden in Aschaffenburg Ost und Nikkeim erzielt. In den Stadtteilen Österreicher Kolonie und Leider ist das Kaufpreisniveau insgesamt deutlich moderater.

Abb. 72: Kleinräumige Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau 2018 bis 2022 (in Euro/m² Wohnfläche)



Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte | Darstellung: ALP

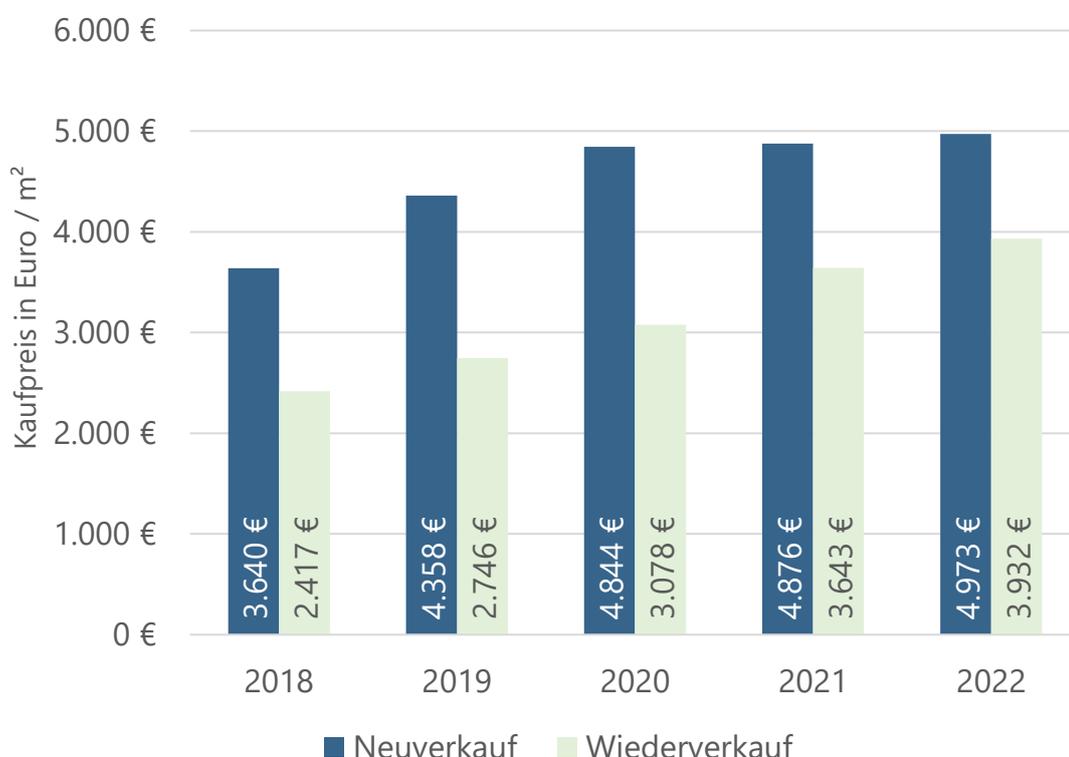
Eigentumswohnungen

»» Höhere Preisdynamik als für Einfamilienhäuser

Das Segment Eigentumswohnungen gliedert sich in den Neuverkauf (Neubau) und den Wiederverkauf (Bestandsimmobilie). Auch in diesem Segment sind zwischen 2018 und 2022 deutliche Preissteigerungen zu beobachten. Anders als im individuellen Wohnungsbau war im Jahr 2022 (noch) kein Rückgang der Preise zu verzeichnen.

2018 wurde für einen Neuverkauf ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.640 Euro/m² Wohnfläche erzielt. Dieser stieg bis 2022 um 36,6 % auf 4.973 Euro/m².

Abb. 73: Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2018 bis 2022 (in Euro/m² Wohnfläche)

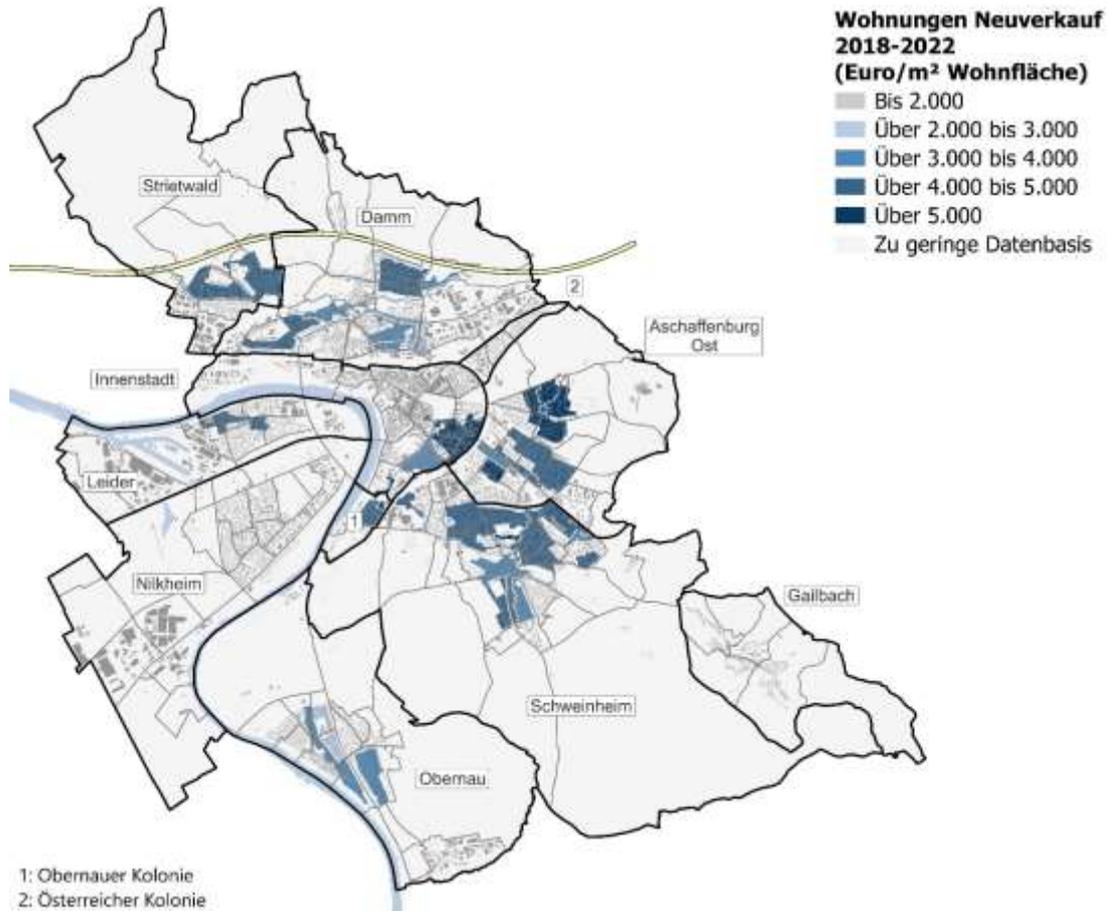


Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte | Darstellung: ALP

»» Hohe Neubaupreise für Eigentumswohnungen in Aschaffenburg Ost und Strietwald

Analog zu den Kaufpreisen im individuellen Wohnungsbau werden auch für Eigentumswohnungen im Neubau die höchsten Preise in Aschaffenburg Ost erzielt. Hier wurden zwischen 2018 und 2022 durchschnittlich 4.970 Euro/m² im Neubausegment bezahlt. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Strietwald mit einem Durchschnittspreis von 4.820 Euro/m² und die Innenstadt mit 4.470 Euro/m². Günstiger wurden neu errichtete Eigentumswohnungen vor allem in Damm (3.650 Euro/m²) und Obernau (3.040 Euro) veräußert.

Abb. 74: Kleinräumige Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neuverkauf 2018 bis 2022
(in Euro/m² Wohnfläche)



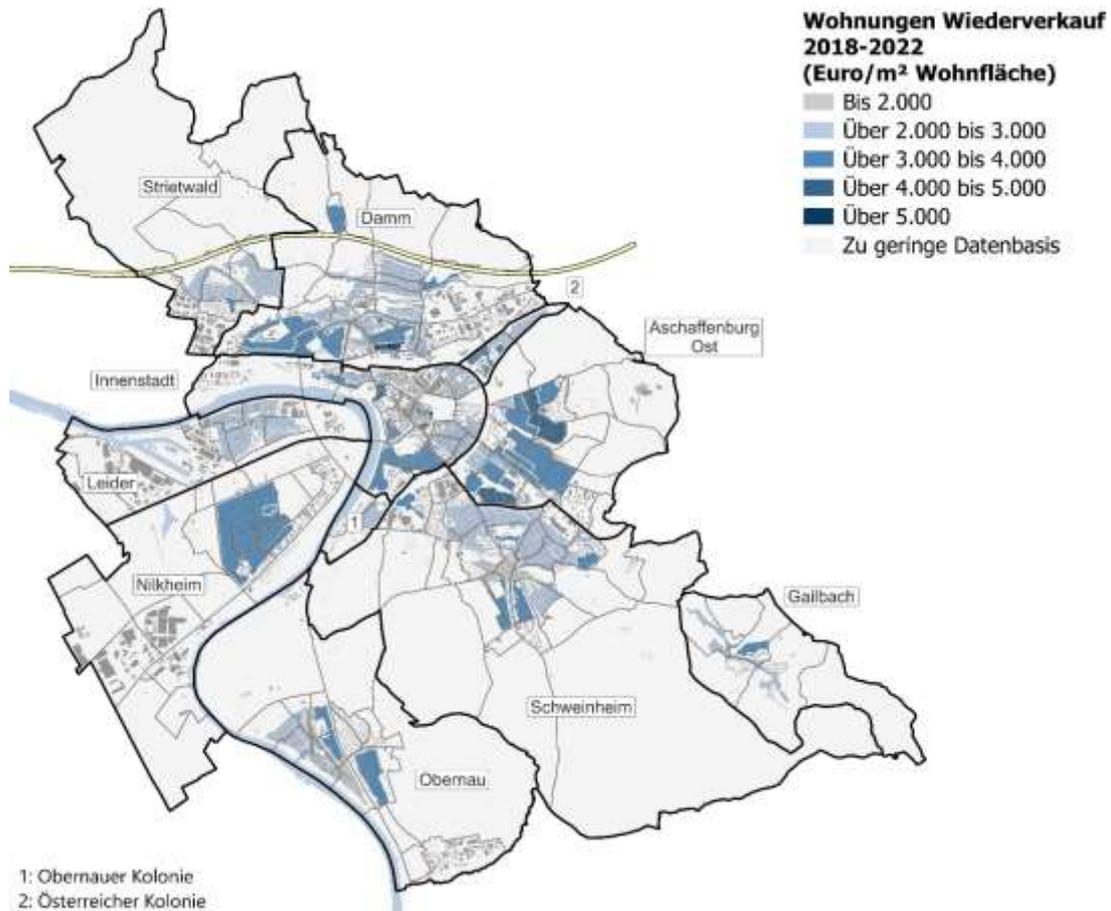
Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte | Darstellung: ALP

»» Deutliche Preiszuwächse für Bestandswohnungen

Im Wiederverkauf sind die Kaufpreise wesentlich moderater als im Neubausegment. 2022 wurden knapp 100 Wohnungen für durchschnittlich 3.930 Euro/m² veräußert. Gegenüber 2018 (2.420 Euro/m²) entspricht diesem ein Anstieg von 63 %.

Auch für bestehende Wohnungen waren die höchsten Preise in Aschaffenburg Ost festzustellen. Mit deutlichem Abstand folgen die Stadtteile Österreicher Kolonie und Nilkheim. Vergleichsweise günstiger sind Eigentumswohnungen in Leider und Gailbach.

Abb. 75: Kleinräumige Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf 2018 bis 2022 (in Euro/m² Wohnfläche)



Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte | Darstellung: ALP

Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

»» 2022: Unbebaute Grundstück 62 % teurer als 2018

Zwischen 2018 und 2022 wurden in Aschaffenburg 184 unbebaute Grundstücke, für die planerisch eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist, veräußert. Eine Konzentration ist in Nilkheim (66 Fälle) im Zusammenhang mit der Entwicklung des Anwanderwegs sowie in Schweinheim (40 Fälle) und Damm (23 Fälle) zu verzeichnen. Geringe Aktivitäten waren in Leider und dem Stadtteil Österreicher Kolonie (1 Fall bzw. 2 Fälle) festzustellen.

Im städtischen Durchschnitt wurden unbebaute Grundstücke 2022 für 1.050 Euro/m² veräußert. Das sind 400 Euro/m² bzw. 62 % mehr als noch 2018.

Tab. 24: Kleinräumige Kaufpreise für unbebaute Grundstücke 2018 bis 2022
 (in Euro/m² Wohnfläche)

	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022
Aschaffenburg Ost	1.120	982	1.139	1.123	2.743	1.141
Damm	318	409	155	555	710	405
Gailbach	294	289		239		280
Innenstadt	674		568		1.290	723
Leider				476		476
Nilkheim	621	618	767	825	899	745
Obernau		348	360	583	652	467
Österreicher Kolonie		547	590			569
Schweinheim	431	607	668	801	740	616
Strietwald	509			731	1.158	767
Gesamt	651	662	705	820	1.053	741

Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte | Darstellung: ALP

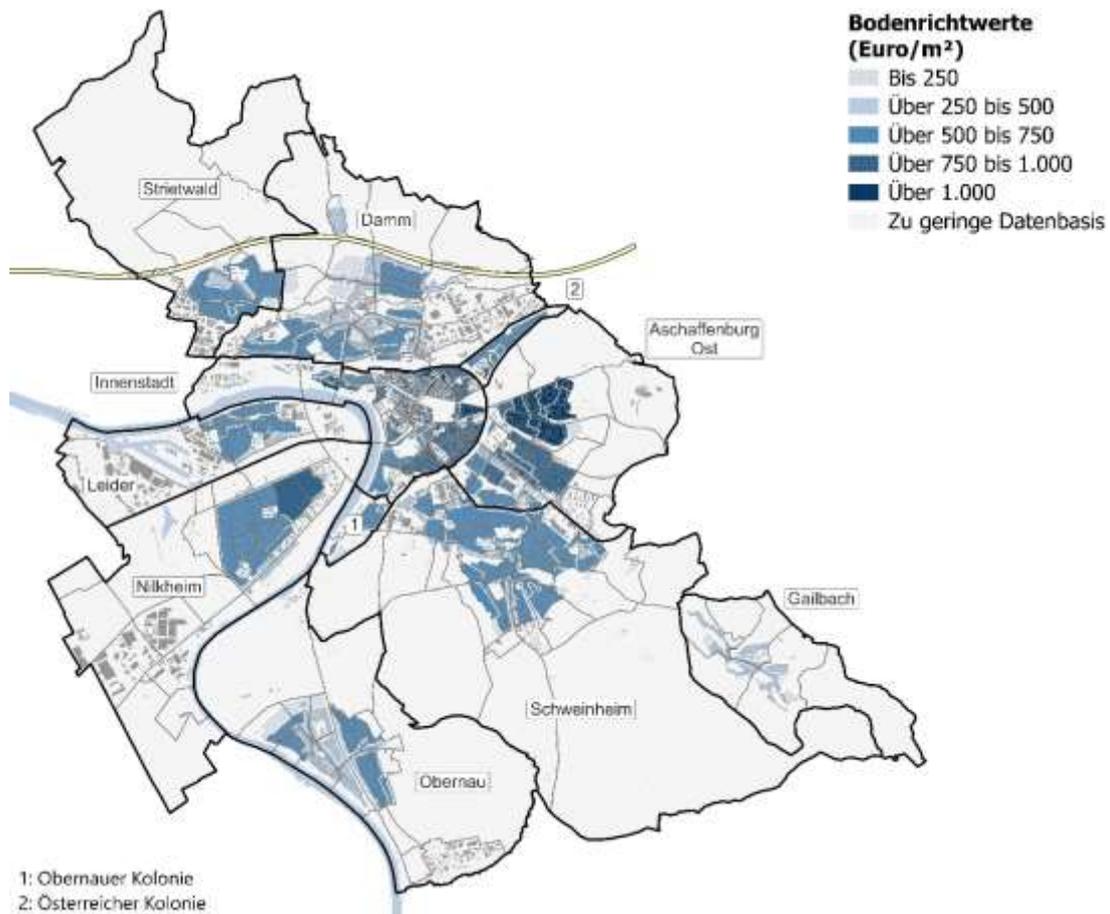
»» Hohe Bodenpreise in den zentralen Stadtbereichen

Das höchste Niveau an Kaufpreisen und damit auch beim Bodenrichtwert ist in Aschaffenburg Ost zu verzeichnen. Im Jahr 2022 bezieht sich der Kauf jedoch auf lediglich einen Fall. Ein überdurchschnittlich hohes Kaufpreisniveau weisen darüber hinaus die Innenstadt und Strietwald auf.

»» Stabile Bodenrichtwerte zwischen 2022 und 2024

Die neuen, zum Stichtag 01.01.2024 ermittelten, Bodenrichtwerte sind im Zweijahresvergleich (zum 01.01.2022) weitgehend unverändert geblieben. Lediglich bezogen auf landwirtschaftliche Flächen sowie auf das Neubaugebiet westlich Rotäckerstraße ist eine Veränderung festzustellen. Parallel ist auch die Zahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke tendenziell zurückgegangen. Ursächlich für diese Entwicklungen dürften die aktuellen Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt im Zusammenhang mit dem Zinsniveau für Wohnungsbaukredite sowie die hohen Baukosten sein. Dies sind Trends, die aktuell bundesweit zu beobachten sind.

Abb. 76: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Nutzung 2022
(in Euro/m² Wohnfläche)



Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte | Darstellung: ALP

4.7.6 Wohneigentumsförderung in Bayern und in Aschaffenburg

»» Förderprogramm für die Wohneigentumsbildung und -modernisierung

Der Freistaat Bayern wie auch die Stadt Aschaffenburg bieten unterschiedliche Förderprogramme an, um Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Die bedeutendsten Programme werden im Folgenden kompakt dargestellt:

- 1 Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum
- 2...Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramms
- 3 Bayerisches Modernisierungsprogramm von Gemeinschaftseigentum der WEG (BayModWEG)
- 4 Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung
- 5 Städtisches Wohnraumförderungsprogramm

Die Konditionen der Programme werden im Folgenden kompakt dargestellt:

1 Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum

<u>Fördervoraussetzungen:</u>	<input type="checkbox"/> Schaffung von Eigenwohnraum
<u>Fördergegenstände</u>	Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum durch <input type="checkbox"/> Neubau und Änderung von Gebäuden <input type="checkbox"/> Erst- und Zweiterwerb <input type="checkbox"/> Erweiterung (z. B. Aufstockung, Anbau)
<u>Förderempfänger</u>	<input type="checkbox"/> Eigentümer und Erbbauberechtigte <input type="checkbox"/> Käufer und Erwerber
<u>Förderfähige Kosten</u>	<input type="checkbox"/> Förderfähige Kosten (§§ 5 bis 8 II. BV)
<u>Art und Höhe der Förderung</u>	Förderung mit einem <i>Darlehen</i> und ergänzenden <i>Zuschüssen</i> <u>Darlehen:</u> <input type="checkbox"/> Neubau und Ersterwerb: max. 30 % der förderfähigen Kosten <input type="checkbox"/> Zweiterwerb: max. 40 % der förderfähigen Kosten <u>Zuschuss:</u> <input type="checkbox"/> Kinderzuschuss: 7.500 Euro je Kind <input type="checkbox"/> Bestandszuschuss für Zweiterwerb oder Ersatzneubau: 10 % der förderfähigen Kosten bis maximal 50.000 Euro
<u>Darlehens-konditionen</u>	<input type="checkbox"/> Während 15-Jähriger Belegungsbindung Zins: 0,50 % p. a. <input type="checkbox"/> Ab Jahr 16 Anpassung an Kapitalmarktzins (weitere Absenkung möglich) <input type="checkbox"/> Tilgung: 1,0 % (Zweiterwerb: 2,0 %)
<u>Antrags-berechtigte</u>	<input type="checkbox"/> Bis Einkommensstufe III

2 Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

<u>Fördervoraussetzungen:</u>	<input type="checkbox"/> Schaffung von Eigenwohnraum
<u>Fördergegenstände</u>	Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum durch <input type="checkbox"/> Neubau und Änderung von Gebäuden <input type="checkbox"/> Erst- und Zweiterwerb <input type="checkbox"/> Erweiterung (z. B. Aufstockung, Anbau)
<u>Förderempfänger</u>	<input type="checkbox"/> Eigentümer und Erbbauberechtigte <input type="checkbox"/> Käufer und Erwerber
<u>Art und Höhe der Förderung</u>	Förderung mit einem <i>Darlehen</i> <input type="checkbox"/> Zinsverbilligtes Darlehen <input type="checkbox"/> Bis zu einem Drittel der Gesamtkosten
<u>Darlehens-konditionen</u>	<input type="checkbox"/> Zinsverbilligung für 10 oder 15 Jahre <input type="checkbox"/> Zins: 0,43 % (10 Jahre) bis 0,93 % (15 Jahre), anschließend Anpassung auf Kapitalmarkt-zins <input type="checkbox"/> Tilgung: 2,0 % <input type="checkbox"/> 30-Jährige Zinsverbilligung mit Volltilgung
<u>Antrags-berechtigte</u>	<input type="checkbox"/> Bis Einkommensstufe III

3 Bayerisches Modernisierungsprogramm von Gemeinschaftseigentum der WEG (BayModWEG)

<u>Fördervoraussetzungen:</u>	<input type="checkbox"/> Gemeinschaftseigentum / Wohneigentümergeinschaft <input type="checkbox"/> Gebäude ist mindestens 15 Jahre alt u. umfasst mindestens drei Wohnungen
<u>Fördergegenstände</u>	<input type="checkbox"/> Modernisierung und Instandsetzung <input type="checkbox"/> Energieeffizientes Sanieren <input type="checkbox"/> Nichtenergetische Maßnahmen
<u>Förderempfänger</u>	<input type="checkbox"/> Eigentümer / Wohneigentümergeinschaft
<u>Art und Höhe der Förderung</u>	Darlehen <input type="checkbox"/> Zinsvergünstigtes Darlehen (Verbandskredit) <input type="checkbox"/> Keine dingliche Sicherung und Bonitätsprüfung
<u>Darlehensbedingungen</u>	Zinsen: <input type="checkbox"/> Zinsbindung 10 Jahre <input type="checkbox"/> 10 Jahre Zinsverbilligung bei energieeffizienter Sanierung <input type="checkbox"/> Zinssatzhöhe unbekannt Tilgung: <input type="checkbox"/> Nicht bestimmt

4...Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung

vgl. Kapitel 4.7.3

5 Städtisches Wohnraumförderprogramm – selbstgenutztes Wohneigentum

Die städtische Wohnraumförderung bietet unterschiedliche Unterstützungsmöglichkeiten für die Bildung von Wohneigentum:

Klassische Grundstücksvergabe nach sozialen Kriterien: Bei Programm 2 handelt es sich um ein Vergabeverfahren städtischer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Flächen werden öffentlich ausgeschrieben und Interessenten haben die Möglichkeit sich darauf zu bewerben.

Explizit sollen dabei auch die „Schwellenhaushalte“ berücksichtigt werden. Haushalte der Einkommensstufen I bis III haben die Möglichkeit sich zu beteiligen, wenn sie durch die Bayerische Wohnraumförderung zur Schaffung von Eigenwohnraum gefördert werden (vgl. Nummer 1). Kriterien für die Vergabe eines städtischen Bauplatzes sind:

- Nachweislicher Bezug zur Stadt Aschaffenburg (z. B. Wohn- bzw. Arbeitsort)
- Mindestens 5 Jahre Selbstnutzung
- Nachweis der gesicherten Finanzierung
- Kein bestehender Grundbesitz
- Vorrang für Familien
- Vorrang für Menschen mit Behinderung
- Vorrang für Haushalte der Einkommensstufe IV bei gesicherter Finanzierung

»»» Nachjustieren der Eigentumsförderung notwendig

Mit der Anpassung der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung ist die vorrangige Vergabe an Schwellenhaushalte aktuell obsolet. Insgesamt ist die Förderung der Wohneigentumsbildung für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen weiterhin sinnvoll. Analog zur städtischen Mietwohnraumförderung wird jedoch keine spezifische Zusatzförderung für Schwellenhaushalte empfohlen, die über die Einkommensstufen I bis III hinausgeht. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke könnten Kontingente für die unterschiedlichen Zielgruppen (EOF I bis III, Haushalte mit höheren Einkommen) vorgesehen werden. Auch eine Staffelung der Preise für das (vergünstigte) Bauland könnte Berücksichtigung finden.

Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften (Programm 3):

Ferner ist eine spezifische Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften vorgesehen: Baugemeinschaft meint jede Form des gemeinsamen Bauens (Bauherrengruppen, Genossenschaften und Wohnungseigentümergeinschaften) für die Schaffung von selbstgenutztem Eigentum.

Da Baugemeinschaften infolge ihrer speziellen Konstellation häufig Probleme haben, geeignete Grundstücke zu erwerben, werden im städtischen Wohnraumförderprogramm Flächen für diese reserviert und ausgeschrieben.

Die Vergabe erfolgt in einem Auswahlverfahren der Bewerber:innen eines rechtlichen Zusammenschlusses (WEG, eG, GbR, GmbH, e.V. etc.) auf ein spezifisches Grundstück. Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Auswahl anhand eines Kriterienkatalogs nach wohnungspolitischen, sozialen und ökologischen Kriterien.

In der Projektphase erfolgt eine Begleitung und Moderation durch einen Architekten oder Betreuer. Die Vergabe erfolgt zu einem Festpreis, der vom Gutachterausschuss ermittelt wird. Insofern handelt es sich um einen Qualitätswettbewerb.

Programm 5 i. V. M Programm 1. Vergabe von Grundstücken:

Das Programm 1 (vgl. Kapitel 4.7.3) sieht die Vergabe von städtischen Grundstücken zum vergünstigten Bodenwert an Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen (Stufen I bis IV) zum Erwerb von Wohnraum vor. Mit Programm 5 erhalten Haushalte der Einkommensstufen I bis III, die im Rahmen der Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum vom Land gefördert werden, sowie Schwellenhaushalte die Berechtigung Wohneigentum zu erwerben, welches in Programm 1 erstellt wurde.

Der Bauträger verpflichtet sich an diese Haushalte Wohnraum zu einem vergünstigten Preis abzugeben. Die 10 %ige Vergünstigung wird anteilig auf die Eigentumswohnungen umgelegt. Eine Überprüfung erfolgt anhand der Kaufverträge. Beim Bau sind die Bestimmungen der Landeswohnraumförderung als Mindeststandards zu berücksichtigen. Der Käufer verpflichtet sich die Wohnung für 15 Jahren selbst zu nutzen. Bei vorzeitiger Veräußerung oder Vermietung ist der Preisnachlass zurückzuzahlen, außer es wird an einen anderen berechtigten Haushalt oder die Stadt Aschaffenburg verkauft.

Programm 6: Richtlinie zur Förderung des Wohnungsbau für Familien mit Kindern

Seit Jahren wird in Aschaffenburg ein Bauzuschuss für Haushalte mit Kindern gewährt. Dieser gilt ab dem ersten Kind (2.500 Euro) bis zur Einkommensstufe III für Haushalte, die ein Darlehen erhalten bzw. nach dem Zinsverbilligungsprogramm vom Land gefördert werden. Haushalte der Stufe IV, die Wohnraum nach Programm 1 beziehen, erhalten einen Zuschuss von 1.500 Euro. Bei Familien mit behinderten Kindern erhöht sich der Zuschuss in beiden Wegen auf 4.000 Euro. Dieser Zuschuss ist nicht an ein staatliches Darlehen gebunden.

4.8 Kernaussagen: Angebotsstruktur und Preise

»» Gebäude- und Wohnungsbestand, Neubautätigkeit

- Knapp 40.000 Wohnungen in Aschaffenburg, davon 71 % in Mehrfamilienhäusern
- Hohe Mietwohnungsquote von 64 % - kleinteilige Struktur des Mietwohnungsmarktes – Wohnungen überwiegend im Besitz privater Kleinvermieter:innen (71 %) – Aktivierung privater Vermieter:innen in der Umgestaltung des Wohnungsmarktes nimmt eine wichtige Rolle ein
- 8,1 % des Wohnungsbestandes sind in Hand der Stadtbau – Wichtigste Partnerin der Stadt auf dem Wohnungsmarkt – Nimmt wichtige Rolle in der Bereitstellung von preisgünstigem und gefördertem Wohnraum ein
- Aschaffenburg ist ein mietwohnungsgeprägter Markt. Es ist sinnvoll die Eigentumsquote, als Teil der Altersvorsorge, zu stärken – Umzugswilligen Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen sollte der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht werden
- Leerstand von rund 4 %, überwiegend auf Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zurückzuführen
- Wohnungsbestand durch mittelgroße Wohnungen geprägt (60 bis 80 m²) – Viele Wohngebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren – Herausforderungen in der praktischen Umsetzung der Energiewende im Geschosswohnungsbau
- Geringe Zahl von zweckentfremdeten Wohnungen – zurzeit geringe wohnungspolitische Relevanz
- Neubau von 3.550 neue Wohnungen seit 2011 – Fokus im Geschosswohnungsbau (2.900 WE | 82 % aller Baufertigstellungen seit 2011) – Mietwohnungen (58 %) dominieren Baufertigstellungen – Räumliche Konzentration der Neubautätigkeit in Aschaffenburg Ost und Damm
- Für die Zukunft sollten hohe bzw. höhere Dichten (GRZ/GFZ) geprüft werden und der hohe Anteil des Geschosswohnungsbau am Neubau und in der Bestandsentwicklung mindestens beibehalten bzw. gesteigert werden.
- Notwendigkeit einer barrierefreien Gestaltung von Quartieren und Gebäudebestand – Verpflichtung zur Errichtung barrierearmer/-freier Wohnungen sollte stärker kontrolliert werden

»» Wohnbauliche Entwicklungspotenziale

- Aschaffenburg verfügt nur über wenige Grundstücke, die sich für den Wohnungsbau eignen. Zur Verbesserung der Handlungs- und Steuerungsfähigkeit sollte die Stadt eine möglichst aktive Rolle auf dem Bodenmarkt einnehmen (z. B. Bodenbevorratung, Vorkaufsrechte ausüben)
- Für die bedarfsorientierte und zielgerichtete Aktivierung und Entwicklung von Wohnbauflächen bedarf es einer städtischen Strategie.
- Theoretisches Potenzial von 4.270 Wohnungen in Baulücken – Die geringe Aktivierungsfähigkeit von Baulücken stellt ein Hemmnis dar
- 920 Standorte mit geringfügiger Bebauung – Potenzial von bis zu 3.150 WE – Aktivierung hängt von konkurrierenden Ansprüchen und Eigentümerinteressen ab
- Die Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Flächen (Innenentwicklung) stellt ein ungenutztes Potenzial für den Wohnungsmarkt und die Entwicklung von Bestandsquartieren dar.
- Neben der Verfügbarkeit ist die Bezahlbarkeit von Grundstücken eine wesentliche Hürde
- Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Quartieren – Nachverdichtungspotenziale im Bestand durch Aufstockung und Umwandlung vorantreiben
- 21 Außenreserve-Standorte – Potenzial für bis zu 6.370 Wohnungen
- Priorisierung von verdichteten Bauweisen/flächensparendem Bauen (z. B. Maisonetten, gestapelte Reihenhäuser) – Bau flächenintensiver Typologien (z. B. freistehende Einfamilienhäuser) sollten vermieden/reduziert werden
- In neuen Baugebieten muss eine zeitnahe vollständige Bebauung abgesichert werden. Die private Bevorratung („Enkelgrundstücke“) und Spekulation muss vermieden werden

»» Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen

- Aufgrund der hohen Nachfrage und der engen Wohnungsmarktsituation ist in Aschaffenburg eine dynamische Mietentwicklung zu verzeichnen. Vor allem im Neubau (ohne Förderung), bei Wiedervermietung und nach Modernisierung sind häufig hohe und steigende Mieten zu beobachten.
- Moderates Mietniveau der lokalen Wohnungswirtschaft – Mieten privater Vermieter:innen liegen deutlich über denen der Wohnungswirtschaft
- Teilweise hohe Wohnkostenbelastung bei Mieterhaushalten – 37 % der Mieterhaushalte mit Wohnkostenbelastung von über 30 % des Einkommens – Neben der Miete sind die Betriebskosten sowie die Aufwendungen für Energie ein stark wachsender Bestandteil der Wohnkosten.
- Fast zwei Drittel der Mieterhaushalte haben Anspruch auf Wohnraumförderung

□ Angebotsstruktur und Preise

- Städtisches Förderprogramm umfasst 10 % aller Mieterhaushalte – ausgeglichene Situation
- Angespannte Wohnungsmarktsituation erschwert angemessene Versorgung einkommensschwacher Haushalte – Nachfrageüberhang an bezahlbaren sowie öffentlich geförderten Wohnungen - Insbesondere für Ein-Personen-Haushalte – 2,7 Nachfragende auf eine Wohnung
- Die Stadtbau und Genossenschaften sind wichtige Akteure um das Mietniveau zu dämpfen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen – Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist jedoch auch Aufgabe privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, Bauherren und Investoren – Nutzung des Instrumentenkasten zur Steuerung des Wohnungsmarktes
- Hohe Bodenpreise, Baukosten und das bisher niedrige Zinsniveau erschweren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – Zinsumfeldes birgt Chancen
- Verteilung des geförderten und bezahlbaren Wohnraums über das gesamte Stadtgebiet – Vermeidung von Segregation und Sicherung der Stärkung der sozistruktuellen Durchmischung
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Neubau – Bezahlbarkeit im Bestand sichern
- Öffentlich geförderter Wohnraum kommt nicht exklusiv bedürftigen Zielgruppen zu – Anreize schaffen, um Fehlbelegungen zu minimieren
- Verbesserungspotenzial bei der Versorgung von Wohnungslosen und sozialen Gruppen, die von Diskriminierung betroffen sind (z. B. Migranten, Obdachlose, ehemalige Strafgefangene, psychisch Kranke, Suchtkranke, z. T. Menschen mit Beeinträchtigungen)



5 Wohnungsmarktprognose



»» Wohnungsmarktprognose bis 2040

Für die Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von Neubaubedarfen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt Aschaffenburg belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Neubaubedarfe bis 2040 ermittelt.

5.1 Bevölkerungsprognose

»» Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

Basis der Bevölkerungsprognose ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung relativ gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, eine nach Alter differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehungen zwischen Aschaffenburg, den Kommunen der Region und den überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der Bevölkerungsprognose sind Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens. Der Stand der Ausgangsbevölkerung ist der 31.12.2022.

»» Prognose in drei Varianten

Um prognostischen Unsicherheiten und unterschiedlichen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Entwicklungspfaden Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose für Aschaffenburg in drei Varianten erstellt. Es wird ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der einerseits die zu beobachtende Entwicklung der Rahmenbedingungen sowie deren Fortsetzung in den kommenden Jahren berücksichtigt.

Andererseits erlauben die Varianten alternative Entwicklungspfade zu skizzieren. Zu den Einflussfaktoren, die Wachstumspotenzial in den nächsten Jahren implizieren, zählt etwa die Beschäftigungsentwicklung. Darüber hinaus bieten Veränderungen der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, geringere Bindung an den Arbeitsort) – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen – Potenziale für den Wohnstandort. Weiterhin wirken externe Effekte, wie die Bahnanbindung und die angespannte Marktlage auf den Wohnungsmärkten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und die hohen Stadt-Umland-Wanderungen.

»» Annahmen

Basis-Variante – Folgende Annahmen wurden zu Grunde gelegt:

- *Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- *Mortalität*: ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist künftig von geringeren Steigungen auszugehen.

□ Wohnungsmarktprognose

- *Wanderungen:* Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie aus dem Ausland konstant bleibt. Die Wanderungsmuster sind vergleichbar mit den Jahren 2011 bis 2021. Die Jahre 2015 und 2022 sind aufgrund des Einflusses der Flüchtlingszuzüge nicht berücksichtigt worden.

Obere Variante: Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basis-Variante unterstellt die Obere Variante eine höhere Wanderdynamik, die vergleichbar mit der Entwicklung der letzten sechs Jahre ist und damit einer Fortsetzung der langfristigen dynamischen Entwicklung entsprechen.

Untere Variante: Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Wandervolumens gegenüber den letzten Jahren.

Die Basis-Variante ist im Rückblick auf die letzten Jahre aus gutachterlicher Sicht die aktuell wahrscheinlichste. Vor dem Hintergrund langer Planungshorizonte in der Flächen- und Wohnungsbauentwicklung sowie des hohen regionalen Nachfrage- und Entwicklungsdrucks, sollte die Stadt Aschaffenburg eine Entwicklung bis zur Oberen Variante konzeptionell berücksichtigen. Die folgende Skizzierung wird deshalb auf die Basis-Variante und die Obere Variante abgestellt.

Hinweis Flüchtlingszuzug: In der Prognose werden keine Annahmen zu zusätzlichen Bedarfen infolge größerer Zuzugszahlen Geflüchteter wie in den Jahren 2015/2016 und 2022 berücksichtigt.

Hinweis „Verzicht auf Wohnungsneubau“: Den nachfolgend dargestellten Prognosen liegt die Prämisse zugrunde, dass ein dieser Entwicklung entsprechender Wohnungsbau stattfindet. Sofern kein zusätzlicher Wohnraum hinzukommen würde, ist mit folgenden Entwicklungen zu rechnen:

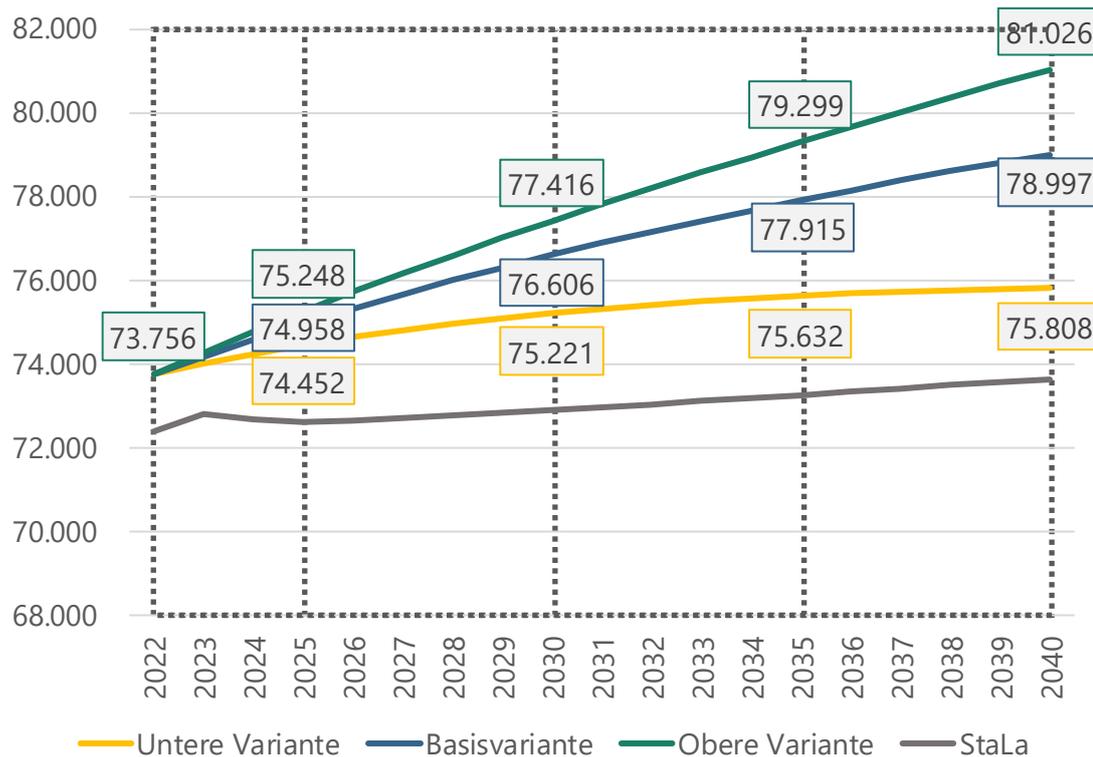
- 1.) Die Deckung der Wohnraumbedarfe der ansässigen Bevölkerung wird erschwert. Dies gilt qualitativ (Bedarf an Wohnraum für Ältere oder an Einfamilienhäusern kann im Bestand nicht gedeckt werden) als auch quantitativ (Haushaltsverkleinerungen bei Älteren und Haushaltsgründern tragen zu einem wachsenden Bedarf an Wohnraum bei, auch wenn die Einwohnerzahlen lediglich stabil sind). Stärkere Fortzüge in umliegende Kommunen sind wahrscheinlich.
- 2.) Darüber hinaus besteht ohne Neubau kein Potenzial zusätzliche Einwohner:innen durch Zuzug hinzu zu gewinnen. Der Nachfragedruck auf das vorhandene Wohnungsangebot nimmt zu.
- 3.) Für Haushalte mit unteren Einkommen dürfte sich die Situation (weiter) anspannen.
- 4.) Es ist von einer stabilen bis leicht rückläufigen in Wellen verlaufenden Bevölkerungsentwicklung mit stärkeren Alterungstendenzen auszugehen.
- 5.) Bei einer dynamischen Arbeitsplatzentwicklung vor Ort ist mit stärkeren Pendlerbewegungen und höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

» Fortsetzung dynamischer Bevölkerungsentwicklung erwartet

Die von ALP errechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einem moderaten bis dynamischen Anstieg der Zahl der Einwohner:innen bis 2030 bzw. bis 2040 aus. Voraussetzung – in der Basis-Variante und der Oberen Variante – ist eine positive Arbeitsmarktentwicklung in Verbindung mit Zuzug und die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums. Nach 2030 dürften variantenübergreifend demografische Effekte stärker wirksam werden. In der Folge ist mit einer Dämpfung der Entwicklung zu rechnen. Die Entwicklung dürfte jedoch weiterhin dynamisch bleiben.

2022 leben 73.760 Personen mit Hauptwohnsitz in Aschaffenburg (vgl. Kapitel 3.1). In der Basis-Variante wird bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs (+2.850 Einwohner:innen bzw. +3,9%) erwartet. Der Zuwachs liegt im Mittel bei 360 Personen p. a. Zum Vergleich: 2011 bis 2022 gewann Aschaffenburg durchschnittlich 490 Personen p. a. hinzu. Nach 2030 wird die Entwicklung etwas gedämpft. Im Zeitraum 2030 bis 2040 liegt der Zuwachs bei 2.390 Personen bzw. 3,1% (+240 Personen p. a.). Der Zuwachs im gesamten Prognosezeitraum (2022 bis 2040) liegt bei 5.240 Einwohner:innen bzw. 7,1%.

Abb. 77: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040



Daten: Statistisches Landesamt; ALP | Darstellung: ALP

In der Oberen Variante, die von höherem Zuzug ausgeht, wurde ein stärkerer Anstieg der Einwohnerzahl bis 2030 ermittelt. Der Zuwachs bis 2030 liegt bei rund 3.660 Personen bzw. 5,0% (+460 Personen p. a.). Langfristig schlägt sich der demografische Wandel auch in diesem Szenario stärker nieder, weshalb die Kurve abflacht; bis 2040 wären gegenüber 2030 etwa 4,7% bzw. 3.610 Einwohner:innen mehr zu verzeichnen.

Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Zuzugs. Auch in dieser Variante würde die Zahl der Einwohner:innen bis 2030 steigen, jedoch in deutlich geringem Umfang. Danach würde sich die Einwohnerzahl um 1.470 Personen bzw. 2,0 % bis 2030 erhöhen (+180 Personen p. a.). Bis 2040 könnten demnach weitere 590 Personen in Aschaffenburg leben, 0,8 % mehr, als noch 2030.

Als Referenz enthält Abbildung 77 die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes mit dem Basisjahr 2022. Neben einer niedrigeren Ausgangsbevölkerung, die auf der Fortschreibung der Einwohnerzahlen aus dem Zensus 2011 beruht, wird deutlich, dass die Bevölkerungsvorausberechnung von einem deutlich geringeren Bevölkerungszuwachs ausgeht. Demnach würde die Einwohnerzahl bis 2030 gegenüber 2022 um 510 Personen (+0,7 %) steigen. Zwischen 2030 und 2040 wird von einem Zuwachs von 730 Personen bzw. um 1,0 % ausgegangen.

Erläuterung: Vorausberechnungen, etwa für die Kommunen eines Bundeslandes, basieren i. d. R. auf pauschalen Annahmen und Stützzeiträumen. Das bedeutet, kurzfristige ggf. temporäre Stagnationsphasen der Bevölkerungsentwicklung wie auch dynamische Prozesse werden fortgeschrieben. Lokale Spezifika und Sondereffekte können nur bedingt berücksichtigt werden.

»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner:innen wird sich bis 2030 und darüber hinaus auch die Bevölkerungsstruktur in Aschaffenburg weiter verändern. Tendenziell werden jüngere Bevölkerungsgruppen im Zuge des demografischen Wandels einen geringeren Anteil an der Gesamtbevölkerung einnehmen und ältere Personengruppen relativ anwachsen.

»» Kinder und Jugendliche – Anteil an der Bevölkerung relativ stabil

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Bevölkerung wird bis 2040 in der Basisvariante sowie der Oberen Variante weitgehend stabil bleiben. In der Basisvariante verringert sich der Anteil um 0,5 %-Punkte (+470 Personen) in der Oberen Variante um 0,2 %-Punkte, was einem Zuwachs von 1.010 Personen entspricht.

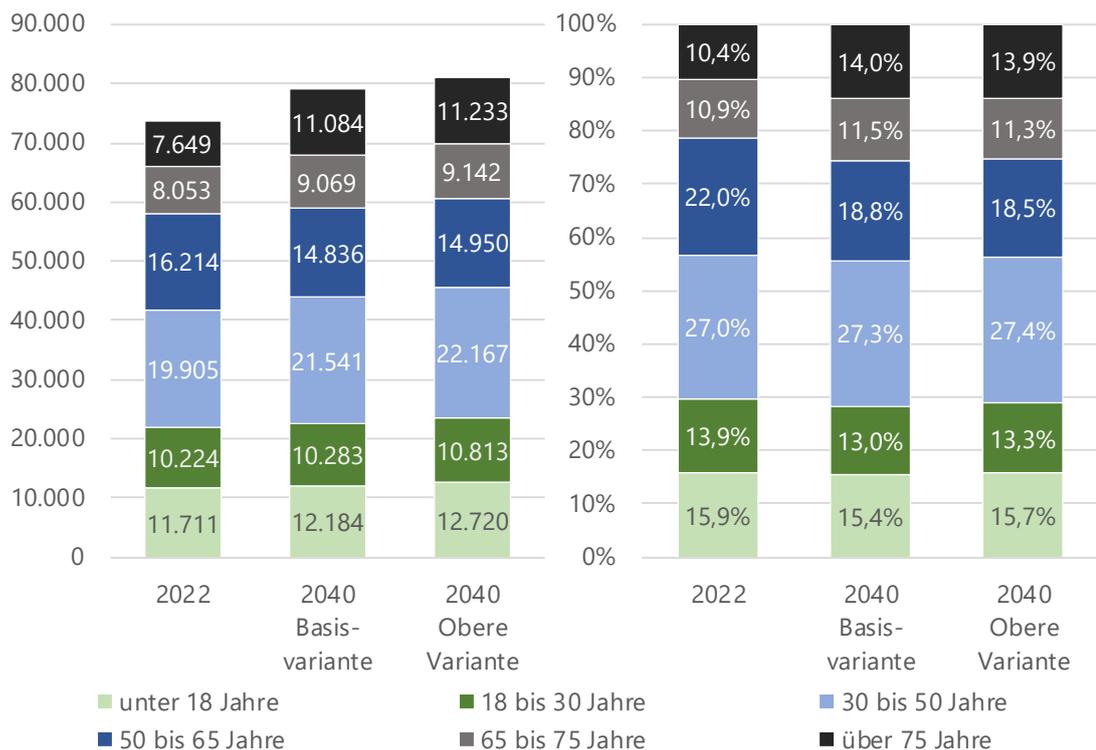
»» Anteil der Personen im Erwerbsalter sinkt

Für den Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird langfristig eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Der Anteil im Jahr 2022 liegt bei 62,8 % (46.340 Personen). Die Basisvariante prognostiziert einen Rückgang um 3,8 %-Punkte (+320 Personen) und die Obere Variante um 5,5 %-Punkte (+1.590 Personen). Ursächlich ist insbesondere der Übertritt der zahlenmäßig starken Generation der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter und das in Relation dazu unterdurchschnittliche Wachstum der Altersgruppen im Erwerbsalter.

»» Deutlicher Zuwachs bei Senior:innen und Hochaltrigen

Infolge dessen wird die Anzahl wie auch der Anteil von Senior:innen spürbar zunehmen. Aktuell sind 21,3 % (15.700 Einwohner:innen) der Aschaffener Senior:innen (65 Jahre und älter). Bis 2040 steigt ihr Anteil in der Basisvariante auf 25,5 % und in der Obere Variante auf 25,1 %. Das sind rund 4.450 bzw. 4.670 Personen mehr als 2022. Besondere Herausforderungen sind im Zuge des deutlichen Zuwachses der Zahl der Hochaltrigen (75 Jahre und älter) zu erwarten.

Abb. 78: Prognose der Altersstruktur 2022 bis 2040



Daten: Statistisches Landesamt; ALP | Darstellung: ALP

5.2 Haushaltsprognose

»» 2022: Rund 36.230 Haushalte in Aschaffenburg

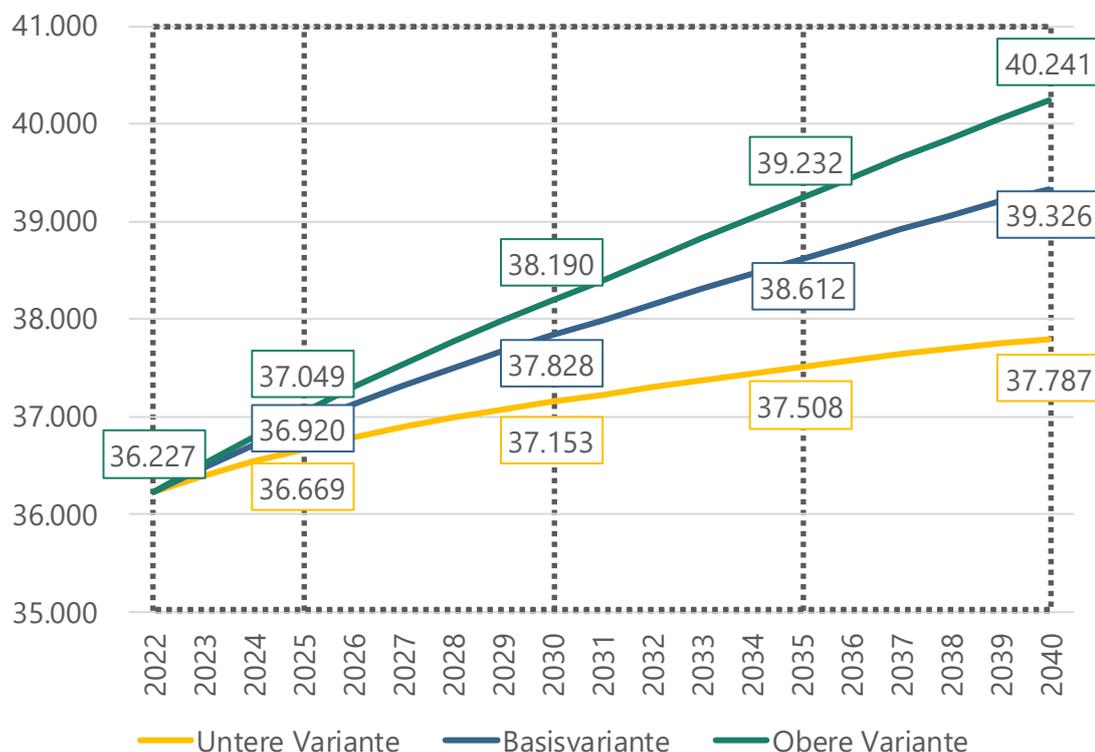
Die Haushaltsprognose, welche die quantitative Entwicklung der Nachfrage abbildet, berücksichtigt die rund 73.760 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz, die der Bevölkerungsprognose zugrunde liegen. Ferner beanspruchen Einwohner:innen mit Nebenwohnsitz Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wurden die rund 2.470 Personen mit Nebenwohnsitz in Aschaffenburg in die Haushaltsbildung integriert. Davon ausgehend, gibt es im Jahr 2022 etwa 36.230 Haushalte in Aschaffenburg. Bezogen auf die Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 2,1 Personen pro Haushalt.

»» Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2040: +5,1 % bis +8,3 %

ALP geht in der Basisvariante von einer steigenden Nachfrageentwicklung bis 2030 (+1.600 Haushalte bzw. +4,4 %) aus. Analog zur Bevölkerungsentwicklung flacht die Nachfrage nach 2030 leicht ab. Der Zuwachs zwischen 2030 und 2040 liegt bei rund 1.500 Haushalten bzw. bei 4,0 %. In der Oberen Variante ist mit einem stärkeren Haushalts- und Nachfragezuwachs bis 2030 zu rechnen (+1.930 Haushalte bzw. +5,4 %). Nach 2030 ist die Dynamik geringer, der Anstieg (2030 bis 2040) liegt bei 2.050 Haushalten (+5,4 %).

Beiden Szenarien ist gemein, dass die relative Entwicklung der Haushalte positiver als die Bevölkerungsentwicklung ausfällt. Ursächlich sind der demografische Wandel und der damit verbundene Trend zu kleineren Haushalten. Die Singularisierung ist nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen, sondern insbesondere bei Senior:innen zu beobachten, die v. a. in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben.

Abb. 79: Prognose der Haushalte 2022 bis 2040



Daten: ALP | Darstellung: ALP

»» Veränderung der Haushaltsstruktur

Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis 2040 verändern. Der Trend geht, wie beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird hingegen eher abnehmen.

»» Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wächst

Ausdruck des Singularisierungstrends ist vor allem eine Zunahme des Anteil der Einpersonenhaushalte, der sich in der Basisvariante von heute 40,0 % auf 41,1% bis 2040 erhöht. Das entspricht absolut einem Zuwachs von rund 1.670 Einpersonenhaushalten bis 2040. Die Zahl von Zweipersonenhaushalten steigt ebenfalls deutlich (+ 1.030 Haushalte), der Anteil an allen Haushalten bleibt jedoch weitgehend stabil (2022: 34,1 %; 2040: 34,0 %). In der Oberen Variante sind die strukturellen Veränderungen in etwa vergleichbar. Der Zuwachs an Ein- und Zweipersonenhaushalten fällt jedoch zahlenmäßig höher aus (+2.020 bzw. +1.280 Haushalte).

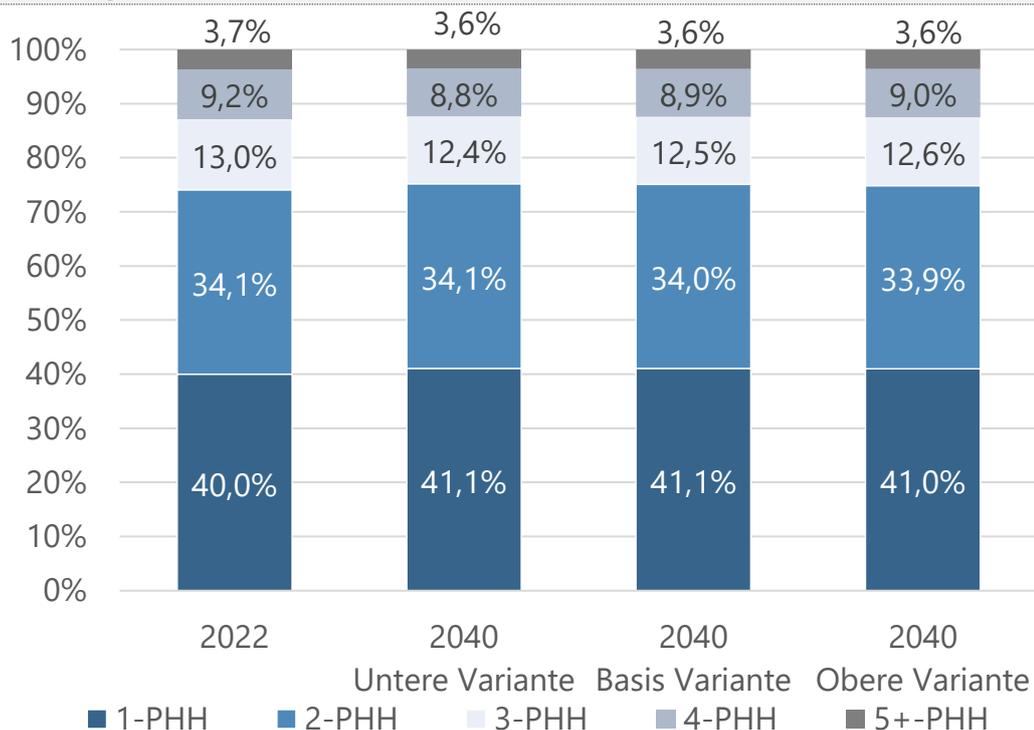
»» Wachsender Wohnflächenkonsum

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, z. B. durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben.

»» Weniger große Haushalte / Weniger Familienhaushalte

Anders als bei kleinen Haushalten geht der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen tendenziell zurück. Dieser sinkt von 25,9 % auf 24,9 % im Jahr 2040 in der Basisvariante bzw. auf 25,1 % in der Oberen Variante. Sowohl in den Basisvariante (+410 Haushalte) als auch in der Oberen Variante (+720 Haushalte) entspricht die strukturelle Veränderung noch einem Zuwachs von Mehrpersonenhaushalten.

Abb. 80: Prognose der Haushaltsstruktur 2022 bis 2040



Daten: ALP | Darstellung: ALP

»» Erheblicher Zuwachs bei Seniorhaushalten

Seniorenhaushalte sind die Zielgruppe, für die mit dem größten Zuwachs zu rechnen ist. Aktuell sind 23,0 % der Haushalte in Aschaffenburg Haushalte, in denen ausschließlich Senior:innen leben. Sie sind bereits heute eine der größten Zielgruppen des Wohnungsmarktes. Anteil wie auch Anzahl der Seniorhaushalte werden ansteigen. 2040 werden Senior:innen ca. 27,0 % (Basisvariante) aller Haushalte bilden. Gegenüber 2022 entspricht das 2.280 zusätzlichen Senior:innenhaushalten bzw. 27,7 % mehr.

»» Wachsender Handlungsbedarf

Mit dem Zuwachs in dieser Zielgruppe ergeben sich erhebliche Herausforderungen: Ausweitung spezifischer Angebote (z. B. Service-Wohnen, betreutes Wohnen), Bestandsanpassung, Gestaltung des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt ein steigender Bedarf an barrierearmen/-freien und kleineren Wohnungen erwartet. Zudem dürfte die Zahl der Senior:innenhaushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, zunehmen. Ferner verändern sich die Anforderungen an die Daseinsvorsorge (z. B. Mobilität, medizinische/pflegerische Versorgung, komplementäre Angebotsstrukturen).

5.3 Neubaubedarfsprognose

»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird, unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

1. Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
2. Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung des Abgangs
3. Angebotsüberhänge im Basisjahr.

»» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von 2 bis 4 %. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Bestandes. ALP schätzt, dass der aktuelle – im Wesentlichen fluktuationsbedingte – Leerstand bei 4,0 % bzw. rund 1.550 Wohneinheiten liegt (vgl. Kapitel 4.3). Im Rahmen der Prognose wurde für die Stadt Aschaffenburg eine Fluktuationsreserve von 3,0 % angesetzt.

»» Fortschreibung Wohnungsbestand – Berücksichtigung Abgang

Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand von Basisjahr bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung von Wohnungsneubau. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

»» Basisjahr 2022 – Quantitativ weitgehend ausgeglichene Situation

Die Nachfrage ist in den letzten Jahren gestiegen. Die Zahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz stieg seit 2011 um 3.880 Personen. Im Vergleich dazu konnten hohe Fertigstellungszahlen verzeichnet werden. Seit Ende 2011 wurden 3.880 Wohnungen fertiggestellt worden. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage dürfte sich aus Nachfragerperspektive tendenziell verbessert haben. Der Gesamtmarkt kann aktuell als quantitativ weitgehend ausgeglichen beschrieben werden.

»» Ersatzbedarf: 840 WE bis 2030; 1.880 WE bis 2040

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. So werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.

Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist z. T. auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel.

Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für die Stadt Aschaffenburg variantenunabhängig von einem Wohnungsabgang von bis zu 840 Wohnungen und bis 2040 von bis zu 1.880 Wohnungen auszugehen.

»» Zusatzbedarf: 930 bis 1.520 Wohneinheiten bis 2040

Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basisvariante liegt der Zusatzbedarf bei 1.670 Wohnungen bis 2030. Bis 2040 erhöht sich dieser auf 3.240 Wohneinheiten. Infolge eines stärkeren Nachfragezuwachses in der Oberen Variante ist hier ein höherer Zusatzbedarf (+2.040 WE bis 2030 und 4.190 WE bis 2040) gegeben.

»» Gesamtbedarf: Bis zu 2.450 Wohnungen bis 2040

Unter Berücksichtigung aller Bedarfskomponenten gibt es einen Neubaubedarf in der Basisvariante für bis zu 2.140 Wohnungen bis 2030. Das entspricht 270 Einheiten pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2012 und 2022 wurden in Aschaffenburg durchschnittlich 350 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Bis 2040 erhöht sich der Gesamtbedarf auf 4.800 Wohnungen bzw. 270 Wohnungen pro Jahr. In der Oberen Variante beläuft sich der Gesamtbedarf auf 2.500 Wohnungen bis 2030 (310 WE p. a.) und 5.740 Wohnungen bis 2040 (320 WE p. a.).

Tab. 25: Neubaubedarf 2022 bis 2040

	Untere Variante		Basisvariante		Obere Variante	
	2030	2040	2030	2040	2030	2040
Neubaubedarf gesamt	1.410	3.140	2.140	4.800	2.500	5.740
Nachholbedarf/ Angebotsüberhang 2022	-1.550	-1.550	-1.550	-1.550	-1.550	-1.550
Fluktuationsreserve (3,0%)	1.160	1.180	1.180	1.230	1.190	1.250
Ersatzbedarf	840	1.880	840	1.880	820	1.850
Zusatzbedarf	970	1.640	1.670	3.240	2.040	4.190

Daten: ALP | Darstellung: ALP

5.4 Überlegungen zum Wohnbauflächenbedarf und zum Aktivierungsbedarf

»» Wohnbauflächen- und Neufächenaktivierungsbedarf

Aus Sicht des Wohnungsmarktkonzeptes ist v. a. relevant, wie viel Fläche für den Wohnungsbau bis 2040 benötigt wird. Die Überlegungen zum Bedarf an Wohnbaufläche werden auf Grundlage der Prognose des Neubaubedarfes (vgl. Kapitel 5.3) angestellt.

»» Neubaubedarfsprognose: Flächenrelevanter Neubaubedarf bis 2040: 32,3 bis 45,2 ha

Zunächst ist anzunehmen, dass nicht der gesamte ermittelte Neubaubedarf zu einer Flächeninanspruchnahme führt. Dies gilt vor allem für Teile des Ersatzbedarfes. Beispielsweise finden Ersatzneubauten älterer Gebäude in höherer Dichte statt. Das heißt der Abgang lässt sich auf bestehenden Flächen sogar überkompensieren. In anderen Fällen ist ein Ersatz am gleichen Ort nicht möglich. Insgesamt wird angenommen, dass für rund ein Drittel des Ersatzbedarfes zusätzliche Flächen genutzt werden müssen.

□ Wohnungsmarktprognose

Daraus ergibt sich in der Basisvariante ein flächenrelevanter Neubaubedarf für 1.580 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Ausgehend von einer durchschnittlichen baulichen Dichte von 100 bis 110 Wohneinheiten pro ha, entspricht dies einem Flächenbedarf von 14,4 bis 15,8 ha. Bis zum Jahr 2040 erhöht sich der flächenrelevante Bedarf auf 3.550 Wohnungen bzw. 32,3 bis 35,5 ha.

In der Oberen Variante liegt der Flächenbedarf bei 17,8 bis 19,6 ha bis zum Jahr 2030 und bei insgesamt 41,1 bis 45,2 ha bis 2040.

Tab. 26: Flächenrelevanter Neubaubedarf und Bedarfsdeckungspotenzial 2022 bis 2040

	Annahme	2030	2040
Neubaubedarf	Basisvariante und Obere Variante	2.140 - 2.500 WE	4.800 - 5.740 WE
Flächenrelevanter Neubaubedarf	Zusatzbedarf, Fluktuationsreserve, ein Drittel des Ersatzbedarfs	1.580 - 1.960 WE	3.550 - 4.520 WE
Planung/Realisierung bis 2025	Wohnbaustandorte aktuell (2020)	ca. 890 WE	ca. 890 WE
<u>Aktivierungspotenzial</u> <u>Innenentwicklung</u>			
Klassische Baulücken (733 Flächen mit 38,8 ha)	<u>10 bis 15 % aktivierbar:</u> 3,88 bis 5,82 ha	172 - 284 WE*	388 - 640 WE*
Geringfügig bebaute Fläche (920 Flächen mit 85,8 ha)	<u>10 % der Flächen je zur Hälfte aktivierbar:</u> bis 4,29 ha	190 - 210 WE*	429 - 472 WE*
Bestandsentwicklung (Ausbau, Nutzungsänderung)	<u>Annahme</u> <u>35 bis 45 WE pro Jahr</u>	280 - 360 WE	630 - 810 WE
Bedarfsdeckungs- potenzial	-	1.532 - 1.744 WE (80 - 100 %)	2.337 - 2.812 WE (52 - 79 %)
Zusätzlicher Aktivierungsbedarf	-	0 - 388 WE (0,00 - 3,88 ha)	738 - 2.183 WE (7,38 - 21,83 ha)

* Annahme: Dichte 100 bis 110 WE je Ha

Daten: ALP | Darstellung: ALP

Aufbauend auf den ermittelten Varianten zum Wohnungsneubau und zum Wohnbauflächenbedarf in Verbindung mit den betrachteten Wohnbauflächenpotenzialen werden sich Verwaltung und Politik der Stadt Aschaffenburg damit auseinandersetzen (müssen), wo die dargestellten Bedarfe innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden können bzw. sollen.

In die Überlegungen können zunächst aktuell in Planung bzw. Realisierung befindliche Vorhaben einbezogen. Nach Angaben der Stadt Aschaffenburg können mit diesen Projekten ca. 890 Wohnungen realisiert werden.

»» Baulücken und geringfügig bebaute Flächen

Ferner können weitere Potenziale mit bestehendem Baurecht herangezogen werden. Wie in Kapitel 4.6 dargestellt, bieten Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke ein erhebliches, jedoch auch theoretisches, Potenzial für die Bedarfsdeckung. Es muss berücksichtigt werden, dass die aktiven Zugriffsmöglichkeiten auf die Grundstücke – i. d. R. privater Eigentümer:innen – begrenzt sind.

Vielfach besteht kein Interesse an einer Bebauung aufgrund von Spekulation auf einen Wertzuwachs, um das Grundstück freizuhalten oder es ist eine Bevorratung zugunsten von Familienangehörigen beabsichtigt. Aufgrund dessen dürfte das Aktivierungs- und Bedarfsdeckungspotenzial von Baulücken insgesamt begrenzt sein. Ein Abgleich des Innenentwicklungskatasters auf den Jahren 2009 und 2020 ergab, dass rund 15 % der Standorte einer baulichen Nutzung zugeführt werden konnten. Für die bestehenden Baulücken wurde unterstellt, dass bis 2040 10 bis 15 % (bis 2030 zeitanteilig) der vorhandenen Baulücken aktiviert werden können. Bezogen auf geringfügig bebaute Grundstücke wurde – aufgrund des höheren erwarteten Aufwands – eine Quote vom 10 % unterstellt.

»» Potenziale im Gebäudebestand

Darüber hinaus gibt es „Reserven“ im Gebäudebestand Aschaffenburgs. Beispielsweise kann durch die Aufstockung und die Umnutzung – von bislang gewerblich genutzten – Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne Flächen in Anspruch zu nehmen. Eine Quantifizierung ist ohne umfangreiche – mindestens städtebauliche Prüfungen – nicht möglich. Im Betrachtungszeitraum des Wohnungsmarktkonzeptes (2011 bis 2022) wurden jährlich durchschnittlich 48 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. In der Bilanzierung (vgl. Tab. 26) wurden 35 bis 45 Wohnungen pro Jahr angenommen.

»» Hohes Bedarfsdeckungspotenzial bis 2030 – Hoher Aktivierungsbedarf bis 2040

Im Ergebnis bestünde auf Basis der einbezogenen Wohnbaupotenzialtypen ein hohes Bedarfsdeckungspotenzial bis zum Jahr 2030. Ursächlich sind vor allem die hohen Erwartungen an zeitnahe Baufertigstellung aus in Planung/Realisierung befindlichen Projekten. Davon ausgehend bestünde ein zusätzliche Aktivierungsbedarf von Flächen für den Wohnungsbau von ca. 3,9 ha. Bis zum Jahr 2040 erhöht sich dieser Bedarf in der Oberen Variante auf bis zu 21,8 ha.

»» Auseinandersetzung mit zusätzlichen Wohnbauflächen notwendig

Ein Teil des ermittelten Neubau- und Flächenbedarfes wird in Baulücken, Innenpotenzialen und im Gebäudebestand gedeckt werden können.

Spätestens bis 2030 wird jedoch auch die Aktivierung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig. Dafür kommen zunächst insbesondere Reserven auf dem Flächennutzungsplan in Frage. Prioritäre Räume sind aus gutachterlicher Sicht die Standorte östlich der Habichtstraße im Stadtteil Strietwald sowie der nordwestlich an den Stadtteil Obernau angrenzende Bereich. Die Abschätzung der Entwicklungsfähigkeit dieser wenigen Einzelstandorte über den Prognosezeitraum ist kaum möglich. Neben komplexen Eigentümerkonstellationen und -interessen sind dabei u. a. auch Entwicklungen zugunsten anderer Nutzungen relevant.

Es besteht in jedem Fall ein Bedarf zur konzeptionellen und ggf. planerischen Aktivierung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund vieler unbekannter Einflussgrößen sowie aufgrund der Langfristigkeit der Prozesse und der ggf. zwischengeschalteten Einführung eines neuen Baulandmodells mit mehreren Alternativstandorten, ist eine kurzfristige mindestens konzeptionelle Auseinandersetzung der Verwaltung und der Politik mit zusätzlichen Räumen für den Wohnungsbau im Stadtgebiet erforderlich.

5.5 Kernaussagen: Wohnungsmarktprognose

»» Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- Aschaffenburg ist eine wachsende Stadt – Fortsetzung der dynamischen Bevölkerungsentwicklung bis 2030 bzw. bis 2040 erwartet – unter Voraussetzung einer dynamischen Arbeitsmarktentwicklung, anhaltendem Zuzug und Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum – Rahmenbedingungen für weiteres Wachstum schaffen
- Basisvariante: +2.850 Einwohner:innen (+3,9 %) bis 2030 – Obere Variante: +3.660 Personen (+5,0 %) bis 2030 – Entwicklung zwischen 2030 und 2040 schwächt sich in beiden Varianten ab
- Steigende Zahl von Kinder und Jugendlichen bis 2040 in beiden Varianten – Anteil der Personen im Erwerbsalter (18 bis 65 Jahre) sinkt – Übertritt der Babyboomer in das Rentenalter
- Anstieg der Zahl der Senior:innen – Basisvariante: Anstieg um 4,2 %-Punkte (+4.450 Personen) – Obere Variante: +3,8 %-Punkte (+4.670 Personen) – Deutliche Zuwächse bei ab 75-Jährigen zu erwarten (+3,6 %-Punkte bzw. 3,5 %-Punkte)
- 2022: 36.230 Haushalte – Durchschnittliche Größe von 2,1 Personen/Haushalt
- Basisvariante: +1.600 Haushalte (4,4 %) bis 2030 – Obere Variante: +1.930 Haushalte bzw. 5,4 % bis 2030 – Dynamischere Entwicklung als Bevölkerungszuwachs
- Steigende Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalte (Basisvariante: +2.700; Obere Variante: +3.300) – Anstieg des Wohnflächenkonsums

□ Wohnungsmarktprognose

- Weniger Familienhaushalte bzw. Haushalte mit drei und mehr Personen – Zuwachs bei Seniorenhaushalten (Basisvariante: +2.280 Haushalte)
- Verschiebung der Alters- und Haushaltsstruktur beeinflusst Bereitstellung von Infrastruktur und die Gestaltung des Wohnumfeldes

»» Neubaubedarfsprognose

- Bevölkerungszuwachs und Singularisierung führen zu einem Mehrbedarf an Wohnraum – Prognose: +2.140 Wohnungen bis 2030 (Basisvariante) - +2.500 bis 2030 (Obere Variante)
- Wohnungsneubau sollte veränderte Rahmenbedingungen und Bedarfe widerspiegeln – Bau von barrierearmen/altersgerechten Wohnungen und Grundrissen – Anpassung des Infrastrukturangebotes – Bedarfe von Familienhaushalten nicht vernachlässigen

»» Überlegungen zum Wohnbauflächenbedarf

- Neubaubedarf führt nicht zwangsläufig zur Flächeninanspruchnahme – Ersatzneubau möglichst in höherer Dichte schaffen
- Flächenrelevanter Neubaubedarf: 32,3 bis 35,5 ha (Basisvariante) und 41,1 bis 45,2 (Obere Variante) bis 2040
- Neubaubedarf kann auch in Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke teilweise befriedigt werden – Annahme: 15 % der Standorte können in eine wohnbauliche Nutzung überführt werden
- Bedarfsorientierte und zielgerichtete Aktivierung und Entwicklung von Wohnbauflächen bedarf einer städtischen Strategie und einer aktiven Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt (z. B. Baulandstrategie, Bodenbevorratung, Zwischenerwerb) – konsequentes, langfristiges Handeln notwendig



6 Handlungskonzept



6.1 Systematik des Handlungskonzeptes

»» Grundlage 1: Analysen und Prognosen

Wesentliche Grundlagen für die Erarbeitung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Handlungsempfehlungen für die Stadt Aschaffenburg bilden zunächst die Analysen der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der Angebots- und Nachfragestrukturen (vgl. Kapitel 2 bis 4) auf dem Wohnungsmarkt sowie die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2040 (vgl. Kapitel 5).

»» Grundlage 2: Werkzeugkasten

Ferner wurden von ALP – zunächst unabhängig von der spezifischen Situation in Aschaffenburg – die kommunalen, wohnungsmarktbezogenen Handlungsmöglichkeiten aufbereitet. Dies dient zunächst dazu, Transparenz in Bezug auf potenzielle Instrumente zur Steuerung der Wohnraumversorgung auf kommunaler Ebene herzustellen. Diese wurden in Form von Steckbriefen aufbereitet.

»» Grundlage 3: Beteiligung von Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktakteuren

Neben einer kontinuierlichen Abstimmung mit der Verwaltung fand eine Beteiligung der Kommunalpolitik und der Verwaltung Aschaffenburgs im Rahmen eines wohnungspolitischen Stimmungsbilds (Online-Befragung) statt. Die Fragen bezogen sich auf prioritäre Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente, auf die Einschätzung der künftigen Bedeutung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Themenfelder sowie die Zustimmungsfähigkeit zu einzelnen Maßnahmen und Instrumenten in Form von Thesen. Von den 48 angeschriebenen Personen beteiligten sich 14. Vor diesem Hintergrund und einer damit verbundenen Schiefelage, wurden die Ergebnisse nicht in den weiteren Prozess eingespeist.

Darüber hinaus fanden im Prozessverlauf zwei Sitzungen einer Arbeitsgruppe Wohnen statt. Diese setzte sich aus Vertreter:innen der Stadtpolitik, der Stadtverwaltung, der lokalen Wohnungswirtschaft und weiteren Wohnungsmarktakteuren (z. B. Caritas, Mieterverein, Haus & Grund, Sparkasse) zusammen.

Im Zentrum der ersten Sitzung im Juni 2023 stand zum einen das Zusammentragen einer gemeinsamen Sichtweise auf den Aschaffener Wohnungsmarkt. Dabei wurden Aussagen, Themen und Bedarfe erfasst, diskutiert und zu insgesamt fünf Themenfeldern (Neubau, Flächenentwicklung, Quartiere und Wohnungsbestand, bezahlbares Wohnen, Sonstiges/Querschnittsthemen) gruppiert.

Zum anderen wurden in der zweiten Phase des Workshops Ansätze für spezifische Leitlinien für die Stadtpolitik und das Verwaltungshandeln formuliert. Beide Ergebnisbestandteile sind maßgeblich in das folgende Handlungskonzept eingeflossen.

Die Ergebnisse des ersten Workshops wurden den Teilnehmenden im Nachgang der Veranstaltung in einer Online-Abfrage zur Bewertung (von „Stimme völlig zu“ bis Stimme überhaupt nicht zu“) sowie zur Ergänzung von Themen, Leitlinien und Maßnahmen vorgelegt.

□ Handlungskonzept

Der zweite Termin im November 2023 hatte das Ziel, aufbauend auf den formulierten Themen, Bedarfen und Leitlinien, in vier thematischen Teilgruppen, zunächst Handlungsschwerpunkte zu setzen. Daran anknüpfend wurden diese festgelegten Schwerpunkte mit konkreten Maßnahmen, inklusive der nächsten Schritte für eine Umsetzung unterlegt.

»» Ableitung von Handlungsfeldern

Die aus Analyse, Prognose und Beteiligungsprozess abgeleiteten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen und Handlungsbedarfe für Aschaffenburg, wie auch die formulierten Leitlinien beziehen sich – wie oben beschrieben – auf fünf Themenfelder. Aufgrund der engen Verknüpfungen wurden die Themen Neubau und Flächenentwicklung zusammengefasst, so dass insgesamt vier Handlungsfelder zum Wohnungsmarktkonzept für Aschaffenburg definiert wurden.

»» Leitlinien, Empfehlungen und Maßnahmen

Zu jedem Handlungsfeld wurden in Zusammenarbeit mit Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren Ziele bzw. Leitlinien formuliert, die als Richtschnur für das künftige Handeln dienen.

Daran anknüpfend wurden Handlungsansätze und Maßnahmen bzw. Instrumente für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln formuliert. Dies sind bedarfsorientiert mit weiterführenden Informationen im „Werkzeugkasten“ verknüpft.

Die Vorschläge und Handlungsmöglichkeiten, die ggf. von der aktuellen Beschlusslage abweichen, diese konkretisieren oder erweitern, sind als gutachterliche Empfehlung – vorbehaltlich eines anschließenden politischen Willensbildungsprozesses – zu verstehen und stellen insofern „Prüfaufträge“ für Verwaltung und Politik dar.

6.2 Gemeinsame Sichtweise auf den Wohnungsmarkt – Aussagen, Themen, Bedarfe



Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Für Aschaffenburg werden weiter steigende Einwohnerzahlen und eine wachsende Wohnungsnachfrage erwartet. Ein substanzieller Wohnungsneubau ist zur quantitativen Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Deckung künftiger Bedarfe dringend notwendig.

Ferner ist der (Ersatz-)Neubau notwendig, um das bestehende Angebot qualitativ zu ergänzen und um auf neue Nachfragestrukturen zu reagieren (veränderte Haushaltsstrukturen, neue Wohnformen und Lebensentwürfe, generationengerechte Angebote).

Homogene Quartiere sollten vermieden werden! Es bedarf vielfältiger alters-/soziostrukturell gemischter Quartiere: Mix aus Miet-/Eigentumswohnungen, Typologien und Wohnungsgrößen für alle Einkommens-, Alters- und Zielgruppen, u. a. um nachhaltig lokale Infrastruktur zu nutzen und auszulasten.

Aschaffenburg verfügt nur über wenige Grundstücke, die sich für den Wohnungsbau eignen. Die schlechte Verfügbarkeit und die geringe Aktivierungsfähigkeit geeigneter Flächen stellen wesentliche Hemmnisse für den Wohnungsbau dar.

Es zeigt sich, dass ohne aktive städtische Steuerung eine zielgerichtete und effiziente Entwicklung sowie Vergabe der begrenzten Ressource Fläche nur bedingt funktioniert.

Zur Verbesserung der Handlungs- und Steuerungsfähigkeit sollte die Stadt eine möglichst aktive Rolle auf dem Bodenmarkt einnehmen (Bodenbevorratung, Vorkaufsrechte ausüben).

Für die bedarfsorientierte und zielgerichtete Aktivierung und Entwicklung von Wohnbauflächen bedarf es einer städtischen Strategie.

Der Zwischenerwerb und die Bevorratung von Flächen müssen finanziert werden.

Die Durchsetzung der wohnungspolitischen Ziele auf dem Grundstücksmarkt/der Flächenentwicklung macht ein langfristiges und konsequentes Handeln sowie ein langes Durchhaltevermögen notwendig.

In neuen Baugebieten muss eine zeitnahe vollständige Bebauung abgesichert werden. Die private Bevorratung („Enkelgrundstücke“) und Spekulation muss vermieden werden.

Die Vergabe von Grundstücken muss möglichst effizient und zielgerichtet erfolgen (z. B. Vergabe von Bauplätzen nach sozialen Kriterien, Vergabe nach Konzeptqualität, zielgruppenspezifische Vergabe).

Hohe und steigende Bodenpreise, Bau- und Baunebenkosten sowie das gestiegene Zinsniveau erschweren die Schaffung und Bewirtschaftung von (günstigem) Wohnraum.

Neben der Verfügbarkeit ist die Bezahlbarkeit von Grundstücken eine wesentliche Hürde.

Investition in den Neubau und den Wohnungsbestand müssen sich rechnen (z. T. Zielkonflikt).

□ Handlungskonzept

Der stärkere Einsatz seriellen Bauens bzw. in Modulbauweise sollte unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Qualität stattfinden.

Zur Schonung der Ressource „Fläche“, zur Vermeidung von Versiegelung und für eine höhere Flächeneffizienz muss höher/dichter gebaut werden.

Im Wohnungsneubau und bei der Bestandsentwicklung sollte ein höherer Anteil im Geschosswohnungsbau und eine höhere bauliche Dichte (höhere GRZ/GFZ, Geschossigkeit) realisiert werden.

Wohnungsneubau in höherer Dichte und Nachverdichtung sind sensible Themen. Eine frühzeitige Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung (u. a. mit Anwohner:innen) sind wichtige Erfolgsfaktoren.

Der Bau flächenintensiver Typologien (z. B. freistehende Einfamilienhäuser) sollten vermieden/reduziert werden. Es sollte eher auf dichtere Typologien und andere Wohnformen (Maisonetten, gestapelte Reihenhäuser etc.) gesetzt werden.

Neue Nachfragestrukturen und neue/besondere Wohnformen müssen berücksichtigt werden (z. B. Mehrgenerationenwohnen, alternatives Wohnen, junges Wohnen, Studentenwohnen, Senioren, Pflege etc.)

Es wird mehr (bezahlbarer) barrierefreier Wohnraum für das Wohnen im Alter benötigt, u. a. mit möglichen Unterstützungsleistungen (Service-Wohnen) sowie kleine/mittelgroße Wohnungen.



Handlungsfeld: Quartiere und Wohnungsbestand

Die Weiterentwicklung, Anpassung und Ergänzung bestehender Quartiere und Gebäude stellen eine zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung und die Wohnungsmarktteure dar. Aus dem demografischen Wandel, Migration und Flucht, Veränderung von Haushaltsstruktur, Klimawandel und Energieeffizienz ergeben sich Anpassungserfordernisse im Gebäudebestand.

Klimaschutz und die Erreichung der Klimaziele im Gebäude- und Wohnungsbestand sind (im aktuellen Marktumfeld) Herausforderungen, die in erheblichem Umfang Kapital binden und Know-how notwendig machen.

Es gibt große Herausforderungen in der praktischen Umsetzung der Energiewende im Geschosswohnungsbau. Die künftige Wärmeversorgung muss gesichert werden.

Bestehende Quartiere sollten auf Nachverdichtungsmöglichkeiten überprüft werden. Dazu gehört auch die Nachverdichtung im Bestand, z. B. durch Aufstockung oder die Ergänzung von Wohnen an geeigneten Gewerbestandorten oder – dort wo dies nicht zu Lasten des Gewerbestandortes geht – die Umwandlung von Gewerbe in Wohnen.

Im Rahmen einer behutsamen Ergänzung der baulichen Strukturen sind qualitativ hochwertige architektonische und städtebauliche Lösungen wichtig.

Die Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Flächen (Innenentwicklung) stellt ein ungenutztes Potenzial für den Wohnungsmarkt und die Entwicklung von Bestandsquartieren dar. Eigentümer:innen von Baulücken/untergenutzten Flächen sollten zu einer Bebauung verpflichtet werden .

Es besteht ein Zielkonflikt zwischen den Investitionen für die Erreichung der Klimaziele (energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) und des Erhalts der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Zum Teil gibt es ferner einen Zielkonflikt zwischen kurzfristigen und langfristigen Denkweisen im Rahmen wohnungswirtschaftlicher Kalkulation.

Es sollen genehmigungsrechtliche Ausnahmegesetze zur Förderung der Bestandsentwicklung ausgelegt werden (Sanierung/Ausbau/...).

Die Möglichkeiten „seriellen Sanierens“ sollten geprüft werden.

Es gilt die vielen verschiedenen Quartiere in der Stadt mit ihren spezifischen Qualitäten zu sichern und zu stärken. Die große Mehrzahl weist eine hohe bauliche Qualität und gute soziale Mischung auf.

Es bestehen jedoch zum Teil räumliche Konzentrationen einkommensschwacher Haushalte in Aschaffenburg. Es sollte auf eine bessere demografische, wie auch soziostrukturelle Durchmischung der Quartiere hingearbeitet werden.

Die Unterstützung des Generationenwechsels in älteren Einfamilienhausquartieren ist sinnvoll, um junge Familien mit Wohnraum zu versorgen und auf die Ausweisung von Bauplätzen in Teilen verzichten zu können.

Es besteht die Notwendigkeit einer barrierefreien Gestaltung von Quartieren und Gebäudebestand.



Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Aufgrund der hohen Nachfrage und der engen Wohnungsmarktsituation ist in Aschaffenburg eine dynamische Mietenentwicklung zu verzeichnen. Vor allem im Neubau (ohne Förderung), bei Wiedervermietung und nach Modernisierung sind häufig hohe und steigende Mieten zu beobachten.

Haushalte, die umziehen müssen/wollen, sehen sich mit steigenden Nettokaltmieten konfrontiert, die einen Umzug auf einem tragbaren Niveau erschweren („Fehlbelegung“, „Lock-in-Effekt“).

Es gibt ein „Marktversagen“ für Unterstützungsbedürftige und Haushalte mit unterem Einkommen. Die „Überwindung“ macht aktive städtische Steuerung nötig. Zielgruppen und Segmente mit besonderem Augenmerk sind Haushalte, die auf bezahlbarem Wohnraum angewiesen sind im Allgemeinen sowie Familien und Senior:innen im Besonderen.

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation ist die angemessene Versorgung einkommensschwacher Haushalte erschwert. Es besteht ein Nachfrageüberhang an bezahlbaren/öffentlich geförderten Wohnungen.

Neben der Miete sind die Betriebskosten sowie die Aufwendungen für Energie ein stark wachsender Bestandteil der Wohnkosten.

Hohe Bodenpreise, Baukosten und das Zinsniveau erschweren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Wohnraumförderung setzt derzeit nicht ausreichend Anreize für geförderten Mietwohnungsneubau.

Es wird mehr öffentlich geförderter Wohnungsbau bzw. mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum benötigt.

Der geförderte Wohnungsbau sollte sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen, um die soziostrukturelle Durchmischung zu sichern. Es bestehen jedoch auch bereits räumliche Konzentrationen einkommensschwacher Haushalte in Aschaffenburg. Diesbezüglich sollte auf eine bessere demografische, wie auch soziostrukturelle Durchmischung der Quartiere hingearbeitet werden.

Die Stadtbau ist ein wichtiger Akteur auf dem Aschaffener Mietwohnungsmarkt, ein wichtiges Korrektiv und bedeutender Akteur im bezahlbaren/geförderten Wohnungsmarktsegment.

Die Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist nicht nur die Aufgabe von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, sondern auch die der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, Bauherren und Investoren.

Nicht nur im Neubau sollte bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern auch die Bezahlbarkeit bei bestehenden Wohnungen gesichert werden.

Öffentlich geförderter Wohnraum kommt nicht exklusiv bedürftigen Zielgruppen zu. Aufgrund der Verbesserung der finanziellen Situation, der Veränderung der Haushaltsgröße oder der Lebenslage kommt es bei einem Teil des Bestandes zu einer „Fehlbelegung“ im Zeitverlauf.

Aschaffenburg ist ein mietwohnungsgeprägter Markt. Es ist sinnvoll die Eigentumsquote – auch als Teil der Altersvorsorge – zu stärken. Auch umzugswilligen Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen sollte der Erwerb von angemessenem Wohnraum ermöglicht werden.

Es gibt Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zu adäquatem Wohnraum. Gemeint sind Haushalte, die aufgrund von Diskriminierung, sozialer oder finanzieller Probleme (z. B. Migranten, Obdachlose, ehemalige Strafgefangene, psychisch Kranke, Suchtkranke, z. T. Menschen mit Beeinträchtigungen) nur schwer Wohnraum finden.

Gentrifizierung und Maginalisierung einzelner Bevölkerungsteile muss vorgebeugt bzw. verhindert werden. Der Stadt fehlen Möglichkeiten Wohnraum gezielt an bedürftige Haushalte zu vergeben. Es besteht Verbesserungsbedarf bei der Versorgung Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalten.

Es bedarf größerer Anstrengungen zur Integration von Migranten und Geflüchteten in die Gesellschaft und den Wohnungsmarkt.

Der Markt der Kleinvermieter:innen sollte stärker aktiviert werden. Diesbezüglich bedarf es einer Sensibilisierung der Eigentümer:innen, es könnten Unterstützungsangebote gemacht werden, um Hemmnisse abzubauen.



Handlungsfeld: Sonstige bzw. Querschnittsthemen

Der eingeleitete Dialog zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarktakeuren sollte verstetigt und intensiviert werden.

Den Herausforderungen im Wohnungsbau und der Wohnraumversorgung zu begegnen, stellt eine gemeinsame Aufgabe des Bundes, des Landes sowie der Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarktakeure auf lokaler Ebene dar.

Der Wohnungsmarkt und die aktuell angespannte Situation befinden sich zunehmend im Fokus einer kritischen Öffentlichkeit. Vor diesem Hintergrund ist ein transparentes, kooperatives und lösungsorientiertes Handeln von besonderer Bedeutung.

Gute Kommunikation und kooperatives Handeln gewinnen weiter an Bedeutung für eine erfolgreiche Initiierung und Umsetzung von Veränderungsprozessen. Wichtig ist deshalb eine gute Dialog- und Beteiligungskultur.

6.3 Empfehlungen und Maßnahmen



Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Leitlinien/Ziele:



Aschaffenburg ist eine wachsende Stadt. Zur Weiterentwicklung und Entlastung des Wohnungsmarktes wollen wir die Rahmenbedingungen für einen bedarfsgerechten Wohnungsneubau (Basisvariante 3.500, Obere Variante 5.700 Wohneinheiten bis 2040) schaffen.



Wir bekennen uns zu flächenschonendem Bauen. Die bauliche Dichte und den Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Wohnungsneubau wollen wir unter Berücksichtigung eines attraktiven und lebenswerten Wohnumfeldes erhöhen.



Den zukünftigen Flächenbedarf wollen wir durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und durch eine bedarfsorientierte Entwicklung in den Außenbereichen decken.



Wir schaffen Baurecht für neue Vorhaben dann, wenn die Stadt Aschaffenburg zuvor Verfügungsberechtigte der Flächen geworden ist.



Wir nehmen eine zentrale Rolle auf dem Bodenmarkt ein. Neben dem kurzfristigen (Zwischen-)Erwerb von Flächen, betreiben wir eine aktive (langfristige) Bevorratung mit Flächen für den Wohnungsbau.



Wir wollen vorrangig kompakte und verdichtete Einfamilienhausähnliche Typologien schaffen und den Geschosswohnungsbau forcieren.



Wir sichern unsere wohnungspolitischen Ziele bei der Grundstücksvergabe. Städtische Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau werden nach sozialen Kriterien vergeben. Im Geschosswohnungsbau werden Grundstücke nach der Konzeptqualität vergeben.



Wir wollen besondere Wohnformen (z. B. Baugemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für Senioren, Studentenwohnen) unterstützen und bei der Vergabe von Grundstücken berücksichtigen.

Empfehlungen und Maßnahmen:



WuF 1:

Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für den Bau von 5.700 Wohnungen schaffen

Das dynamische Nachfragewachstum der letzten zehn Jahre und das Potenzial, dass sich dieses fortsetzt, macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig.

Vor dem Hintergrund des hohen regionalen Nachfrage- und Entwicklungsdrucks sollte sich die Stadt Aschaffenburg – orientiert an der Oberen Variante der Prognose – das Ziel setzen, die konzeptionellen und planerischen Rahmenbedingungen für den Neubau von 5.700 Wohnungen bis zum Jahr 2040 zu schaffen. Der flächenrelevante Bedarf liegt bei 41,1 bis 45,2 ha.

Zur Deckung der Bedarfe werden erhebliche Anstrengungen erforderlich sein, die unter anderem folgende Themenkomplexe betreffen:

- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen in Bestandsquartieren (vgl. Handlungsfeld 2: Quartiere und Bestandsentwicklung),
- Bedarfsgerechte Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von Flächen, für die bislang noch keine verbindliche Bauleitplanung existiert (FNP-Reserven),
- Identifikation zusätzlicher Potenzialräume für die Wohnraumentwicklung außerhalb der Ortslagen.

Die vorgelagerten Prozesse – politische Willensbildung, Entwicklung und Beschluss von Strategien und Konzepten, Priorisierung von Standorten und Projekten – als auch die vorbereitenden Schritte – potenzieller Ankauf, Schaffung von Baurecht sowie die zielgerichtete Entwicklung – bedürfen langer Vorlaufzeiten und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen.

Gleichwohl bedarf es eines Bekenntnisses zu einer weiter wachsenden Stadt mit entsprechenden wohnbaulichen und infrastrukturellen Herausforderungen.



WuF 2:

Verbindlichkeit zu städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen herstellen

Die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung einer Strategie ist das Formulieren möglichst konkreter wohnungspolitischer Ziele und Grundsätze. Innerhalb des Gutachtens und im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden vielfältige Vorschläge diesbezüglich gemacht. Diese innerhalb des Wohnungsmarktkonzeptes als Leitlinien formulierten „Selbstverpflichtungen“ sind z. T. noch zu wenig konkret und bedürfen einer näheren Fassung.

Ferner sollten die wohnungspolitischen Leitlinien (auch Grundsätze oder Zielstellungen) aus gutachterlicher Sicht eine möglichst hohe Verbindlichkeit erhalten. Die Inhalte können sowohl „globalen“ Charakter haben, als auch konkrete (standortbezogene) Zielsetzungen bei größeren Vorhaben umfassen. Das Ziel ist eine Art „Grundsatzbeschluss“, der einen „Fahrplan“ für Politik, Verwaltung und Investoren vorgibt. Er fördert

□ Handlungskonzept

Transparenz, einheitliches Handeln und die Vermeidung von Fall-zu-Fall-Entscheidungen. Dies bildet die Basis, um Maßnahmen, mit den im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung stehenden Instrumenten, formell abzusichern und die Umsetzung zu gewährleisten.

Umgekehrt birgt eine geringe Verbindlichkeit von Leitlinien, mit einem Charakter als politischem Diskussions- und Orientierungsrahmen, das Risiko, dass viele Aspekte wohnbaulicher Vorhaben einzelfallbezogen diskutiert werden (müssen). Insbesondere bezüglich einer potenziellen Baulandstrategie und einer aktiven Rolle der Stadt Aschaffenburg auf dem Bodenmarkt wirkt dies kontraproduktiv.



Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien



WuF 3: Kommunalen Werkzeugkasten nutzen

Auf Grundlage der gesteckten Ziele und formulierten Prioritäten sollte die Stadt Aschaffenburg den „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen. Dazu gehören die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ebenso wie städtebauliche Verträge oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte, (z. B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB) ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen. Unter anderem dazu wurde ein Werkzeugkasten mit kommunalen Handlungsmöglichkeiten zusammengestellt. Dieser wird innerhalb des Handlungskonzeptes verlinkt.



Exkurs: Spezifische Gebietskulissen für die Nutzung wohnungspolitischer Instrumente

Von diesen wohnungspolitischen Instrumenten gelten einzelne Regelungen lediglich für eine – auf Grundlage einer Landesverordnung – festgelegten Gebietskulisse bzw. sie sind nur für einen begrenzten Zeitraum anwendbar. Bezogen auf die Stadt Aschaffenburg betrifft dies folgende Instrumente und Regelungen:

- Mieterschutzverordnung (MiSchuV): Basierend auf § 556d BGB wurde im Freistaat Bayern eine Verordnung zur Festlegung des Geltungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften erlassen. Diese stellt die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten dar. Der Geltungsbereich ist darüber hinaus deckungsgleich mit den Gebieten, welche die Grundlage für Instrumente aus dem Baulandmobilisierungsgesetz basierend auf § 201a BauGB sind. Zu der seit Dezember 2021 bis Ende 2025 geltenden Kulisse gehört auch Aschaffenburg. Folgende Instrumente sind auf dieser Basis relevant:

□ Handlungskonzept

- Abgesenkte Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB): Vermieter:innen können die Miete im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete (basierend auf dem Mietspiegel) innerhalb von drei Jahren um maximal 15 % (statt um 20 %) erhöhen.
- Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 1 BGB): Die Grenze für eine zulässige Miethöhe bei Abschluss eines Mietvertrages ist auf bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (laut geltendem Mietspiegel) begrenzt.
- Verlängerte Kündigungssperrfrist (§ 577a BGB): Erwerber:innen von vermietetem Wohnraum können dem Mieter erst nach Ablauf von zehn Jahren nach Veräußerung aufgrund von Eigenbedarf oder Verwertung kündigen.
- Baulandmobilisierungsgesetz (Verordnung nach § 201a BauGB): Die deckungsgleiche Gebietskulisse – zu der auch Aschaffenburg gehört – ermöglicht nach Verordnung nach dem GBestV-Bau (geltend vom September 2022 bis Dezember 2026) im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes den Einsatz folgender Instrumente:
 - Erweitertes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB
 - Erleichterte Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen der Bebauungspläne nach § 31 Abs. 3 BauGB
 - Erweitertes Baugebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Baulandmobilisierungsgesetz (Verordnung nach § 250 BauGB): Ferner wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz § 250 BauGB eingeführt. Dieser ermöglicht es, auf Basis einer Landesverordnung Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien mit mehr als zehn Wohnungen) in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Das Umwandlungsverbot ist – mit Gültigkeit für Aschaffenburg – im Juni 2023 in Kraft getreten und gilt bis Dezember 2025.
- Qualifizierter Mietspiegel: Durch Beschluss des Stadtrates ist der Qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aschaffenburg am 13.05.2024 in Kraft getreten. Diese liefert Aussagen über das allgemeine Mietniveau innerhalb der Stadt und stellt eine Orientierungshilfe für Vermieter:innen und Mieter:innen bei der Festlegung und Anpassung des Mietpreises dar.



WuF 4:

Künftiges Flächenmanagement: Kompetenzen schaffen und Ressourcen bereitstellen

Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit und einer potenziell höheren Effizienz haben sich die Teilnehmer der begleitenden Arbeitsgruppe Wohnen für eine aktive Rolle der Stadt Aschaffenburg auf dem Bodenmarkt ausgesprochen und die Leitlinie formuliert, „Wir schaffen Baurecht für neue Vorhaben dann, wenn die Stadt Aschaffenburg zuvor Verfügungsberechtigte der Flächen geworden ist.“ Damit spricht man sich – zunächst nachgelagert – dafür aus, ein strategisches Instrument für eine bedarfsgerechte Angebotsentwicklung zu stärken. Im städtischen Strategiepapier zur Baulandentwicklung in Aschaffenburg ist ein sinngemäßer Grundsatz enthalten: „Entwicklung neuer Baugebiete nur dann, wenn die Stadt über alle Grundstücke verfügen kann“.

Vorrangig geht es jedoch darum, ein neues Grundverständnis zur städtischen Rolle auf dem Wohnungsmarkt und über die Wohnungspolitik zu schaffen. Parallel dazu kommt dem städtischen Flächenmanagement (Stadtkämmerei, Sachgebiet Liegenschaften) eine größere strategische, stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Rolle zu. Damit geht auch einher, hinreichend große personelle Ressourcen vorzusehen und auf strategischer Ebene möglichst eng vernetzt mit den anderen stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch relevanten Stellen zu arbeiten.

Bei einem städtischen Flächenmanagement sind zwei Ausprägungen zu berücksichtigen: Einerseits der kurz- bis mittelfristige (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken für eine gezielte Quartiers- oder Flächenentwicklung. Er ist geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken und den kommunalen Einfluss auf das Baugeschehen zu vergrößern. Als Instrumente in diesem Bereich kommen beispielsweise Vorkaufsrechte oder Entwicklungsmaßnahmen in Frage.

Zum anderen versucht die strategische Bodenbevorratung als langfristiges Instrument den städtischen Einfluss auszuweiten. Das bedeutet, die Stadt Aschaffenburg kann frühzeitig Ausgleichs- oder Freiflächen sichern bzw. den Ankauf von Flächen betreiben, die nach städtischen Überlegungen zukünftig Wohnbauland werden könnten.



WuF 5:

(Revolvierender) Baulandfonds – Finanzierung sichern

Mit der Stärkung der kommunalen Bodenpolitik geht – mindestens temporär, ggf. zeitlich unbestimmt – die Bindung von Kapital erheblichen Umfangs einher (z. B. bei einer langfristigen Bodenbevorratung).

Aus diesem Grund ist eine flächen- und baulandspezifische Handlungsgrundlage (Potenzialerfassung, Prioritätensetzung, strategische Herangehensweise) wesentlich, um die städtischen Ziele effektiv zu verfolgen. Aufgrund der notwendigen Ressourcen ist eine breite politische Basis wichtig.

Für die Finanzierung des Baulandankaufs sind entsprechende finanzielle Mittel bereitzustellen. Denkbar ist es, in Tranchen liquide Mittel im Haushalt vorzusehen, die zum Ankauf zur Verfügung gestellt werden. In diesem Falls sind die Prioritäten beim Ankauf von Grundstücken auf der Zeitachse zu prüfen (zeitgerechtes Vorhandensein finanzieller Mittel).

Darüber hinaus ist zweckgebundenes (ggf. kreditfinanziertes) Sondervermögen denkbar. Mittelfristig ist es – unabhängig von der Mittelherkunft – sinnvoll, den Erwerb von potenziellem Wohnbauland ggf. auch Ausgleichs-/Tauschflächen in einem revolvingierenden Fonds zu sichern. Das bedeutet, Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken fließen in den Fonds zurück. Sofern damit Überschüsse erzielt werden, ist auch ein Teilrückfluss in Richtung Haushalt denkbar.



Werkzeugkasten:

(Revolvierender) Baulandfonds



WuF 6:

Transparenz zu Potenzialen für den Wohnungsbau erhalten und ausbauen – Setzung von Prioritäten

Als Grundlage für das zielgerichtete Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Kenntnis von Potenzialstandorten wesentlich. Dazu gilt es, potenzielle Wohnbaustandorte im Innen- und Außenbereich zu eruieren. Dazu gehören zunächst Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, FNP-Reserven und Konversionsstandorte im Siedlungsbestand. Die Basis bilden das Innenentwicklungskataster und die dargestellten Wohnbauflächenpotenziale (vgl. Kapitel 4.6). Darüber hinaus könnten mögliche Potenzialräume (vgl. WuF 7), für die eine Entwicklung angestrebt wird, in das Monitoring einbezogen werden.

Die möglichen Entwicklungsflächen sollten auf Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit geprüft werden. Die Ergebnisse können zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vorzunehmen oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden.

Zentral ist, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. In der Folge können – für Standorte von besonderem wohnungspolitischem, städtebaulichem Interesse – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring bildet eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb).

Für Baulücken in bestehenden Siedlungsstrukturen sollte eine gezielte Ansprache der Eigentümer:innen erfolgen, um bereits erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen. Die nachträglichen und konkreten Handlungsoptionen für diese Flächen sind begrenzt. Es kommen jedoch etwa Baugebote oder standortabhängig Bebauungspläne der Innenentwicklung in Frage.

Werkzeugkasten:


- u. a. Innenentwicklungspotenzialanalyse
- Städtebauliches Entwicklungskonzept der Innenentwicklung
- Vorkaufssatzungen
- Bebauungsplan der Innenentwicklung


**WuF 7: Restriktions- und Potenzialraumanalyse:
Zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau diskutieren**

Über die bekannten Flächenreserven hinaus ist es sinnvoll, verwaltungs- und politikintern eine Überprüfung des Stadtgebietes hinsichtlich zusätzlicher wohnbaulicher Potenziale durchzuführen. Dafür bietet sich eine GIS-basierte Restriktions- und Potenzialraumanalyse an. Diese Analyse wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächen-nutzungsplans bereits im Detail durchgeführt, so dass nicht klar ist, ob neue Erkenntnisse gewonnen werden können. Folgende Schritte könnten erfolgen:

- Suchraum definieren: Basis ist zunächst die Festlegung des Suchraums. Um nicht frühzeitig potenziell interessante Flächen auszuschließen, könnte zunächst das gesamte Stadtgebiet von Aschaffenburg außerhalb der definierten Ortslagen als Suchraum festgelegt werden.
- Restriktions-/Raumwiderstandsanalyse: Daran anschließend erfolgt eine räumliche Analyse bezüglich vorliegender Restriktionen bzw. Raumwiderständen, die eine wohnbauliche Nutzung aus planungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen nahezu unmöglich machen oder nicht sinnvoll erscheinen lassen.

In die Betrachtung können Prüfparameter zu diversen Schutzgütern mit unterschiedlichen Restriktionsgraden einbezogen werden: Wasser (Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete), Tiere und Pflanzen (Biotope, FFH-Gebiete, Vogelschutz- und Naturschutzgebiete) Boden und Topografie (schützenswerte Böden, Handlagen) sowie Landschaft (Wald, Grün-/Siedlungszäsuren) und Mensch (technische und verkehrliche Infrastrukturen).

- Überlagerung und Identifikation von Potenzialräumen: Die Analysen zu Restriktionen und Raumwiderständen werden anschließend überlagert. Das Ergebnis ist eine Darstellung von Räumen in denen Wohnungsbau (nahezu) ausgeschlossen ist. Das „Negativ“ ist eine – auf Basis der genutzten Indikatoren – Darstellung der Räume, in denen mit geringeren Restriktionen zu rechnen ist.

Da eine Entwicklung neuer Bauflächen im unmittelbaren Umfeld bestehender Siedlungsbereiche stattfinden sollte, können zur Eingrenzung der Potenzialräume Radien um die bestehenden Siedlungskörper gezogen werden. Diese bilden einen nicht scharf gezogenen Korridor, innerhalb dessen sich die zukünftige Entwicklung konzentrieren kann. Die potenziellen Wohnbauflächen sollten innerhalb dieser Radien liegen und an den bestehenden Siedlungskörper angrenzen. Dies dient dazu, die Zersiedelung der Ortschaften und unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden, an bestehende Erschließungen anknüpfen zu können und eine

□ Handlungskonzept

größtmögliche räumliche Nähe zu bestehenden Infrastrukturen zu ermöglichen. Ausnahmen können Bereiche sein, die mit benachbarten Kommunen einen „gemeinsamen Siedlungsraum“ bilden könnten, was im Kontext des – im Arbeitskreis Wohnen – vorgeschlagenen interkommunalen Wohngebiets relevant sein kann.

- Vertiefende Betrachtung der Potenzialräume: Sofern hinreichend viele Flächen identifiziert wurden, bietet es sich an, diese in Form von Profilen vertiefend zu betrachten. Diese könnten beispielsweise folgende Merkmale enthalten:
 - Charakteristik (Lage, Größe, Nutzung, baurechtliche Situation)
 - Perspektive (Nutzung, Anzahl WE, Restriktionsgrad, Priorität)
 - Lage und Erschließung
 - Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen
 - Restriktionen und Nutzungskonflikte
 - Umsetzbarkeit

»» Wuf 8: Einbettung in eine Baulandstrategie

Hintergrund:

Häufig erschweren komplexe Eigentümerkonstellationen sowie unterschiedliche Vorstellungen, die Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von Flächen. In Teilen können Entwicklungen den Charakter einer reinen Angebotsplanung bekommen. Sofern zusätzlich die tatsächliche Bebauung nicht (vertraglich) gesichert ist und bei den Eigentümer:innen keine Verkaufs- bzw. Bebauungsabsicht besteht, sondern eine Bevorratung bzw. Wertanlage beabsichtigt ist, führt das zu einer lückenhaften Bebauung.

Vor dem Hintergrund einer effizienten Nutzung von Fläche und Infrastruktur sowie einer höheren Aktivierungsquote sind restriktive Verfahren notwendig. Das bedeutet z. B., Baurecht für neue Vorhaben wird nur geschaffen, wenn die Stadt über die Flächen verfügen kann. Dies ist seit April 2019 Beschlusslage. Die Vorteile einer vollständigen Entwicklung als Zwischenerwerbermodell durch die Stadt liegen auf der Hand:

- Reduzierte Verfahrensdauer/zeitnahe Entwicklung
- Planerische Optimierungsmöglichkeiten
- Vermeidung von Baulücken/Restflächen durch Baugebot
- Auswahl der Kaufenden nach städtischen Kriterien (EFH)
- Vergabe nach Konzeptqualität (MFH)
- Dämpfung der Kosten

Um die mit der Leitlinie verbundene Zielstellung einer möglichst hohen Steuerungsfähigkeit gerecht zu werden, ist nicht zwingend Eigentum relevant. Grundsätzlich dürfte zwischen zwei Verfahrensvarianten unterschieden werden können. Dies ist einerseits eine Kooperationsvariante, die im Wesentlichen greift, wenn es bei der Entwicklung eines Baugebiets nur einen Partner gibt. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur in Aschaffenburg dürfte jedoch vor allem eine Zwischenerwerbsvariante relevant sein.

□ Handlungskonzept

Ziel des Modells ist es, soweit wie möglich auf langwierige Verhandlungen und aufwendige Umlegungsverfahren zu verzichten. Baurecht wird dann geschaffen, wenn die Stadt Aschaffenburg Zugriff auf alle Grundstücke eines Gebietes hat.

Beide potenziellen Varianten sollten jedoch eingebettet in eine Gesamtstrategie genutzt werden.

Erfolgsfaktoren für Zwischenerwerbsvariante:

Grundprinzip ist, Plangebiete erhalten erst dann Planungsrecht, wenn die Stadt zuvor Eigentümer aller darin liegender Grundstücke geworden ist. Dies ist zugleich die größte Herausforderung. Die Erfahrungen mit Zwischenerwerbsmodellen anderer Kommunen machen vor allem die folgenden Faktoren für eine erfolgreiche Umsetzung deutlich:

- Verlässlichkeit: Das wichtigste Prinzip muss es sein, dass die Stadt Aschaffenburg als verlässliche Instanz auf dem Grundstücksmarkt gesehen wird. Als gemeinwohlorientierte Institution gibt es diesbezüglich einen gewissen Vertrauensvorschuss. Dieses Vertrauen muss sie jedoch auch durch ihr Handeln über mehrere Jahre, ggf. Jahrzehnte bestätigen und ausbauen, um den Zwischenerwerb erfolgreich umzusetzen. Die Verlässlichkeit spiegelt sich u. a. in folgenden Aspekten wider:
 - Keine Ausnahmen: Selbst wenn im Einzelfall die Umsetzung eines Vorhabens durch eine Abweichung vom Zwischenerwerb beschleunigt oder überhaupt erst ermöglicht werden würde, darf es keine Ausnahme von der Anwendung geben. Nur so können Spekulationen mit den Grundstücken innerhalb eines Plangebiets und die private Abschöpfung von planungsbedingten Bodenwertsteigerungen verhindert werden. Gelingt es einzelnen Eigentümern diese Preissteigerung „mitzunehmen“, wird dies Auswirkungen auf die Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern im gesamten Stadtgebiet haben.
 - Verlässliche Ankaufspreise: Für den Ankaufsprozess von Grundstücken ist es essenziell, dass Grundstückseigentümer:innen, die ihr Grundstück schnell verkaufen nicht schlechter gestellt werden als Eigentümer:innen, die abwarten. Aus einer abwartenden Haltung darf kein Vorteil entstehen. Andersherum darf ein schneller Verkauf dem Grundstückseigentümer:innen nicht zum Nachteil werden. Das bedeutet, wenn im Ankaufszeitraum für ein Plangebiet die Ankaufspreise angehoben werden, die ehemaligen Eigentümer:innen entsprechend entschädigt werden müssen, die ihre Grundstücke bereits verkauft haben.
 - Faire Verkaufspreise: Mit dem Verkauf der Grundstücke sollte die Stadt keine Gewinne erwirtschaften. Ehemalige Grundstückseigentümer:innen werden es in vielen Fällen ablehnen, dass die Stadt ihre Grundstücke (zu deren Verkauf sie verpflichtet waren) mit Gewinn weiterverkauft. Dies gilt auch dann, wenn die Gewinne für den öffentlichen Haushalt und damit für die Allgemeinheit eingesetzt würden. Die Mitwirkungsbereitschaft wäre voraussichtlich eingeschränkt. Die Verkaufspreise sollten also die (transparent abgebildeten) Entwicklungskosten abdecken und ggf. einen kleinen Puffer enthalten, jedoch keinen Gewinn für die Stadt einkalkulieren.

□ Handlungskonzept

- Prioritäten: Die wohnungspolitischen Ziele der Baulandstrategie sollte bei deren Anwendung im Mittelpunkt stehen. Wenn die Schaffung bezahlbaren Wohnraums das oberste Ziel der Baulandstrategie ist, muss sich dies auch in den Vergabekriterien der städtischen Grundstücke widerspiegeln. Andere, zwar ggf. auch politisch gewollte Aspekte, müssen dann dahinter anstehen und können nur dann umgesetzt werden, wenn dies neben der Quotierung geförderten Wohnungsbaus noch wirtschaftlich darstellbar ist.
- Anreize: Auch wenn die Ankaufspreise der Stadt voraussichtlich niedriger sein werden, als die bisherigen Marktpreise (v. a. unter Berücksichtigung möglicher planungsbedingten Bodenwertsteigerungen), sollten den Grundstückseigentümer:innen Anreize geboten werden, um ihre Grundstücke möglichst zeitnah an die Stadt zu verkaufen und so die Entwicklung eines Plangebiets zu beschleunigen. Diese Anreize können beispielsweise Kaufoptionen für entwickeltes Bauland (v. a. Einfamilienhausgrundstücke), Eigentumswohnungen (bei reinen Mehrfamilienhausgebieten) oder andere kommunale Grundstücke (z. B. Ackerland oder Wald im Außenbereich) sein. Darüber hinaus kann den ersten Verkäufern ein sogenannter „Beschleunigungszuschlag“ (Prämie für einen frühzeitigen Verkauf an die Stadt) als Verkaufsanreiz angeboten werden.
- Folgewirkungen: Die Einführung eines verpflichtenden kommunalen Zwischenerwerbs ist ein einschneidender Eingriff in den Grundstücksmarkt, der zahlreiche Folgewirkungen, auch auf den nachgelagerten Wohnungsmarkt hat. Nicht alle von diesen Folgewirkungen sind beabsichtigt und müssen ggf. ihrerseits wieder reguliert werden. Hierzu zählen v.a. folgende mögliche Effekte.
- Vorrats- und Spekulationskäufe: In einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem in Aschaffenburg, sind Baugrundstücke eine knappe Ressource. Wird sie dann vergleichsweise günstig angeboten, könnten Käufer geneigt sein, ein Grundstück zu erwerben, ohne es (zeitnah) bebauen zu wollen. Sei es, weil sie es z. B. für Familienangehörige behalten wollen oder weil sie planen, es zu einem höheren Preis an andere Interessenten weiterzuverkaufen (Spekulation). Der Weiterverkauf von unbebauten Grundstücken muss also reglementiert werden (z. B. durch eine Bauverpflichtung).
- Scheinkäufe: Stellt die Stadt in einem teuren Wohnungsmarkt vergleichsweise günstige Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau zur Verfügung, könnten Personen Baugrundstücke günstig von der Stadt erwerben, diese bebauen und anschließend die Immobilie mit hohem Gewinn weiterverkaufen (und somit die Bauverpflichtung umgehen). Der Weiterverkauf von bebauten Grundstücken muss also zumindest für einen bestimmten Zeitraum reglementiert werden (z. B. durch Selbstnutzungsklauseln).
- Unangemessene Bautränergewinne: Noch schwieriger stellt sich die Situation im Mehrfamilienhausbau dar. In einem regional eng verflochtenen Wohnungsmarkt können sich die Bauherren an den regionalen Marktpreisen für neu errichtete Miet- und Eigentumswohnungen orientieren, auch wenn andernorts deutlich mehr für ein vergleichbares Grundstück gezahlt werden müsste. Die Gewinne für den Bauträger wären entsprechend höher und der durch den Zwi-

schenerwerb vergleichsweise günstige Grundstückspreis würde nicht an den Endnutzer der Wohnung weitergegeben. Als mögliche Lösung dieses Problems könnten Vergabeverfahren eingesetzt werden, die einen von dem potenziellen Käufer garantierten (und möglichst niedrigen) Vermarktungspreis als Bewertungskriterium berücksichtigen.

Entwurf Zwischenerwerbsmodell für die Stadt Aschaffenburg:

Vorbereitung:

Im Vorfeld der Anwendung des Zwischenerwerbsmodells sollten folgende Arbeiten durchgeführt werden:

- ☑ Als Basis für das Baulandmodell der Stadt Aschaffenburg sollten zunächst die (räumlichen) Geltungsbereiche festgelegt werden bzw. die Entwicklungsgebiete priorisiert werden. Dabei dürfte es sich im Wesentlichen um Gebiete handeln, die mindestens einen Hektar groß, im Wesentlichen am Siedlungsrand situiert oder Reserven im FNP sind.

Aus aktueller Perspektive kommen insbesondere die Standorte in Damm (östlich der Habichtstraße sowie nördlich und südlich der Lohmühlstraße) sowie der nordwestlich an den Siedlungsraum des Stadtteils Obernau angrenzende Bereich in Frage kommen.

Geprüft werden sollte ferner, ob die Anwendung nur für „Entwicklungsgebiete“ gilt oder ob auch Flächen für eine langfristige Bevorratung und Flächen, die für einen Tausch in Frage kommen, einbezogen werden. Ebenfalls in die Prüfung sollten Standorte einbezogen werden, die bislang nicht im FNP für eine wohnbauliche Entwicklung festgelegt sind (siehe oben).

- ☑ Vor Beginn des Zwischenerwerbs stellt die Stadt einen städtebaulichen Rahmenplan für das Plangebiet auf. Aus diesem können zentrale städtebauliche Kennzahlen abgeleitet werden, die für die Ermittlung des Ankaufs- und Verkaufspreises erforderlich sind:
 - ☑ Grundstücksflächenanteile der geplanten Nutzungen: Verkehrsflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, Netto-Bauland nach Art der baulichen Nutzung (bei Mischgebieten oder Urbanen Gebieten, der Anteil an Wohnfläche am Netto-Bauland)
 - ☑ Maß der baulichen Nutzung: Bebauungsdichte und geplante Geschossfläche für Wohnnutzungen
- ☑ Für die festgelegten Gebiete werden Vorkaufsrechtssatzungen erlassen (§ 25 Abs. 1 Punkt 2 BauGB für eine geordnete städtebauliche Entwicklung).

Grundstücksankauf:

Für die Akzeptanz des Zwischenerwerbs und für die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer:innen wird es mitentscheidend sein, dass die Stadt Aschaffenburg die Preisbildung transparent macht. Hierfür ist es erforderlich, dass die Stadt bereits frühzeitig die mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten abschätzt und die gesamte Maßnahme durchkalkuliert.

- ☑ Der Ankaufspreis wird residual aus dem Verkaufspreis ermittelt. Das heißt von dem Verkaufspreis (z. B. Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland) werden alle nicht durch den Grundstücksankauf entstehenden Kosten abgezogen, übrig bleibt der Ankaufspreis. Hierzu zählen Planungskosten, Erschließungskosten, Flächenabtretungen, Infrastrukturfolgekosten und ggf. eine Wartezeitverzinsung. Es gilt ein Ankaufspreis für das gesamte Plangebiet. Tabelle 27 stellt diese Berechnung beispielhaft dar. Als Ergebnis steht der Ankaufspreis, der den Eigentümer:innen angeboten werden kann.

Tab. 27: Beispielhafte Kalkulation des Ankaufspreises

	Fläche / Anzahl	Kosten	Summe
Entwicklungsgebiet insgesamt	40.000 m²		
davon Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen	18.000 m ²		
davon Wohnbauland	22.000 m ²		
davon individueller Wohnungsbau	6.000 m ²	500 Euro/m ²	3.000.000 Euro
davon Geschosswohnungsbau	16.000 m ²	650 Euro/m ²	10.400.000 Euro
Verkaufspreis insgesamt	-	-	13.400.000 Euro
abzüglich Planungskosten	22.000 m ²	15 Euro/m ²	330.000 Euro
abzüglich Erschließungskosten	22.000 m ²	90 Euro/m ²	1.980.000 Euro
abzüglich Infrastrukturkosten			
davon Kindertagesstätte	50 Plätze	Je Platz 28.000 Euro	1.400.000 Euro
davon Grundschule	50 Plätze	Je Platz 22.000 Euro	1.100.000 Euro
Zwischensumme Kosten			4.810.000 Euro
Zzgl. Kostenpuffer (3%)			144.300 Euro
Kosten gesamt			4.954.300 Euro
Ankaufspreis insgesamt			8.445.700 Euro
Ankaufspreis pro m² Grundstücksfläche	40.000 m²		211,14 Euro

Daten: ALP | Darstellung: ALP

□ Handlungskonzept

- ☑ Mit den Grundstückseigentümer:innen werden zunächst Kaufoptionen vereinbart. Liegen der Stadt Kaufoptionen für alle Grundstücke eines Gebiets vor, werden diese eingelöst und die Grundstücke gehen in den Besitz der Stadt über.
- ☑ Entwicklungsgebiete mit hoher Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer werden vorrangig entwickelt (z. B. auch Entwicklung in Abschnitten).
- ☑ Die ersten Verkäufer können als Anreiz einen sogenannten „Beschleunigungszuschlag“ erhalten. Ferner sollte berücksichtigt werden, dass – sollte sich der Ankaufspreis innerhalb des Ankaufszeitraums erhöhen, wird die Differenz zu den zuvor vereinbarten Bodenpreisen ausgeglichen – alle Grundstücksverkäufer:innen unabhängig von dem Zeitpunkt des Verkaufs gleichgestellt werden.
- ☑ In der Verhandlung mit den Grundstücksverkäufer:innen kann die Stadt Aschaffenburg Rück-Kaufoptionen für Grundstücke des entwickelten Baulands oder einzelner Wohnungen im Geschosswohnungsbau anbieten, orientiert an der Größe der eingebrachten Grundstücke.
- ☑ Sofern gebietsübergreifend eine geringe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gegeben ist, muss auch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Betracht gezogen werden.

Grundstücksvergabe:

- ☑ Quotierung: Innerhalb eines Plangebiets wird wahrscheinlich – je nach politischer Beschlusslage – auch ein Anteil von gefördertem Wohnungsbau entsprechend den aktuell gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen im Freistaat Bayern umgesetzt werden.
 - ☑ Die Quote sollte sich auf den Anteil der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung im gesamten Plangebiet und alle geplanten Wohnformen (individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) beziehen.
 - ☑ Konzentriert sich der Anteil geförderten Wohnungsbaus in einem Gebiet auf einzelne Baugrundstücke (z. B. in Gebieten mit Anteilen an Einfamilienhausbau), so ist bei deren Verkauf durch die Stadt der Grundstückspreis zu reduzieren, um die geringere Rentierlichkeit teilweise auszugleichen. Für die verbleibenden Baugrundstücke ohne Anteil geförderten Wohnungsbaus wird in diesem Fall der Verkaufspreis über den Bodenrichtwert hinaus um diesen Betrag erhöht.
 - ☑ Ferner könnte vorgesehen werden, einen Anteil der Flächen für eine Entwicklung durch die Stadtbau vorzusehen. Dies ist abhängig von der Leistungsfähigkeit und der politisch definierten Rolle der Stadtbau auf dem Aschaffener Wohnungsmarkt.

□ Handlungskonzept

- Konzeptvergabe: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau werden – wie bereits heute gängige Praxis in Aschaffenburg – nach Qualität eines vom Käufer vorzulegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepts in einem Wettbewerbsverfahren vergeben. Neben einer Quote geförderten Wohnungsbaus können dabei die städtebauliche/architektonische Qualität, die ökologischen Lösungen und garantierte Vermarktungspreise für den freifinanzierten Wohnungsbau bewertet werden. Die Bewertungskriterien und deren Gewichtung werden im Einzelfall festgelegt. Werden Grundstücke für Einfamilienhäuser an Investoren vergeben sind zuvor ähnliche Vergabekriterien seitens der Stadt zu formulieren.
- Vergabe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau: Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau können (wie bislang) in einem Punktesystem nach sozialen Kriterien vergeben werden. Die im städtischen Wohnraumförderprogramm aufgeführten Kriterien (vgl. Kapitel 4.7.6) werden als geeignet erachtet. Lediglich von einer spezifischen Vergabe für Schwellenhaushalte kann abgesehen werden, da diese bereits mit den neuen Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung erreicht werden. Ferner kann eine vergünstigte Vergabe sowie eine Kontingentierung für Haushalte der Einkommensstufen I bis III erfolgen.
- Baugemeinschaften: Neben der Vergabe von Grundstücken für den Geschoss- und Einfamilienhausbau stellt die Stadt Aschaffenburg auch eine jeweils festgelegte/reservierte Zahl von Grundstücken für gemeinschaftliche Wohn- und Eigentumsformen (Baugemeinschaften) zur Verfügung. Das bislang genutzte Verfahren dürfte mit dem vorliegenden Modell auch künftig vereinbar sein.
- Exkurs Vergabe im Erbbaurecht: Unter anderem auch im Rahmen des Arbeitskreises Wohnen wurde die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht andiskutiert. Durch die Aufteilung der Besitzverhältnisse von Boden und Gebäude entstehen auf die gesamte Immobilie betrachtet prinzipiell zunächst wirtschaftliche Nachteile (z.B. eingeschränkte Beleihbarkeit durch Banken, zusätzliche Transaktionskosten). Außerdem ist die Festlegung von marktgerechten Erbbauzinsen eine Herausforderung. Es ist also in jedem Fall zu beachten, welche konkreten Ziele die Stadt mit der Erbbaurechtsvergabe verfolgen möchte und ob dieser Wertverlust dadurch gerechtfertigt ist. Beispielsweise können über Erbbaurechtsverträge Mieten langfristiger gebunden werden, als dies über die Wohnungsbauförderung möglich ist. Auch bei städtebaulichen Schlüsselimmobilien kann es für die Stadt erstrebenswert sein, langfristig im Eigentum der Flächen zu bleiben, um bei einem Nutzungswechsel über die Zukunft des Grundstücks mitbestimmen zu können. Generell ist auch die Vergabe von Erbbaurechten als Konzeptvergabe möglich und der Erbbauzins kann als Bewertungskriterium mit einfließen. So könnte auch dem Problem einer marktgerechten Festlegung begegnet werden.
- Weitere Bedingungen für den Kauf von Grundstücken:
 - Der Stadt Aschaffenburg wird ein Wiederkaufsrecht für den Fall eingeräumt, dass ein Grundstückskäufer innerhalb eines zu bestimmenden Zeitraums die planerisch vorgegebene bauliche Nutzung des Grundstücks nicht umsetzt (Bauverpflichtung).

□ Handlungskonzept

- ☑ Der Stadt Aschaffenburg wird ein Wiederkaufsrecht eingeräumt für den Fall, dass ein Grundstückskäufer sein Grundstück unbebaut weiterverkauft.
- ☑ Der Käufer eines Grundstücks für den Eigenheimbau verpflichtet sich, dieses für eine festgelegte Mindestzeit (z. B. 5 Jahre, eher 10 Jahre) selbst zu nutzen. Dies ist in den Grundstückskaufverträgen über Vertragsstrafen abzusichern. Ähnliche Klauseln sind jedoch bereits gelebte Praxis.

Kooperationsmodell:

Eine kooperative Baulandentwicklung kann in Aschaffenburg – abweichend vom Zwischenerwerbsmodell – dann zur Anwendung kommen, wenn die Stadt bei der Flächenentwicklung einen einzelnen Partner zur Durchführung von Planung und Realisierung hat. Dies dürfte insbesondere bei Vorhaben der Innenentwicklung der Fall sein. In diesen Fällen werden die Ziele und Prinzipien der Baulandstrategie in städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) vereinbart.

Gesetzliche Voraussetzung der Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen ist deren kausaler Zusammenhang mit der Baulandentwicklung und die wirtschaftliche Angemessenheit der Summe der vereinbarten Leistungen.

Die Kausalität der Vereinbarungen städtebaulicher Verträge betrifft vor allem Vereinbarungen zur Herstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die Kausalität der Forderungen nach einem Anteil geförderten Wohnungsbaus ist über § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesetzlich verankert. Für andere Leistungen, wie beispielsweise der Bau oder die Kostenbeteiligung für Kindertageseinrichtungen und Grundschulen, muss nachgewiesen werden, dass sich der Bedarf nach zusätzlichen Plätzen direkt aus der Entwicklung eines Neubauvorhabens ableitet. Vereinbart werden kann außerdem nur die Herstellung neuer Platzkapazitäten. Der laufende Betrieb von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann nicht über Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Vertrag finanziert werden. Auch die Sanierung bestehender Einrichtungen kann nicht über Kostenbeteiligungen aus einem städtebaulichen Vertrag gedeckt werden. Eine Erweiterung bestehender Einrichtungen ist hingegen möglich. Es müssen in jedem Fall neue Plätze entstehen, deren Bedarf durch das Neubauvorhaben kausal ausgelöst wurde.

Die zweite wesentliche Einschränkung der Vertragsfreiheit bei der Vereinbarung städtebaulicher Verträge ist die Wahrung der Angemessenheit. Die Summe der in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen entsprechend § 11 Abs. 2 BauGB „[...] den gesamten Umständen nach angemessen sein“. Diesbezüglich sind entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzustellen, etwa zum Umfang geförderten Wohnungsbaus. Es ist dabei auch zu beachten, dass auch weitere Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen (insbesondere Bau oder Kostenbeteiligung sozialer Infrastruktureinrichtungen) Kosten verursachen und der Angemessenheit unterliegen.

Städtebauliche Verträge sind auch in Aschaffenburg gängige Praxis. Mit der Einbindung in die Baulandstrategie können dabei jedoch auch für diese Verfahren klare Regeln gelten, die in ihrer Wirkung mit denen des Zwischenerwerbsmodells vergleichbar sind. Folgende Hinweise können dabei einbezogen werden:

□ Handlungskonzept

- Unterzeichnung einer Zustimmungserklärung: Vor dem offiziellen Start eines Planverfahrens in der Kooperationsvariante sollte die Unterzeichnung einer Zustimmungserklärung stehen. Ein wichtiges Ziel der Zustimmungserklärung ist es, den Vorhabenträger über den anstehenden Prozess der Baulandentwicklung und den damit verbundenen Verpflichtungen zu informieren. Darüber hinaus soll diese Erklärung im Geiste eines Auftakts zu einer kooperativen Baulandentwicklung unterzeichnet werden. Eine rechtliche Verbindlichkeit v. a. mit Blick auf die zu diesem Zeitpunkt noch nicht genau zu definierenden Leistungen aus dem Kooperationsmodell besteht nicht. Insofern sollte eine Zustimmungserklärung so ausgestaltet sein, dass sie auf der einen Seite klar transportiert, welche Ziele die Stadt Aschaffenburg verfolgt und welche Regeln bei der Baulandentwicklung gelten. Auf der anderen Seite sollte nicht der Eindruck entstehen, dass sich der Vorhabenträger hier auf etwas einlässt, was ihm zu einem späteren Zeitpunkt zum Nachteil gereichen könnte. Eine Erfahrung im Umgang mit Modellen dieser Art ist, dass je eingespielter das Verfahren, desto unkomplizierter verläuft die Unterzeichnung der Zustimmungserklärung. Wichtig ist es, dass keine Ausnahmefälle gemacht werden, so dass allen Beteiligten klar ist, dass ohne eine unterzeichnete Zustimmungserklärung keine weiteren Planungsschritte vorgenommen werden.
- Prüfung der Angemessenheit: Ziel der Baulandstrategie ist es, neben der Vereinbarung einer Quote geförderten Wohnungsbaus, auch andere mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten der öffentlichen Hand auf den davon profitierenden Grundstückseigentümer:innen zu übertragen. Durch die Aufsummierung verschiedenster Leistungen kann es sein, dass bei einer gerichtlichen Überprüfung des geschlossenen Vertrags festgestellt wird, dass die Angemessenheit nicht mehr gewahrt ist und die getroffenen Vereinbarungen nichtig sind. Insofern sollte die Stadt Aschaffenburg sicherstellen, dass die Summe der vereinbarten Leistungen angemessen ist. Sofern noch nicht vorhanden, sollten entsprechende Modelle/Werkzeuge beschafft werden. Sollten Vorhabenträger bezüglich der Umsetzung der städtischen Forderungen eine unverhältnismäßig hohe Kostenbelastung beanstanden, so zeigt sich die Stadt unter Offenlage der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation des Vorhabenträger gesprächsbereit, im Einzelfall eine angemessene Lösung zu finden.

Wird bestehendes Bauplanungsrecht überplant, werden Eigentümer:innen, die diese Planung nicht ausgelöst haben und nur auf Betreiben der Stadt aus städtebaulichen Gründen hinzugezogen wurden, nicht an den Baufolgekosten beteiligt. Erhalten sie einen Planungsmehrwert und dieser überschreitet eine Bagatellgrenze (z. B. ab der fünften zusätzlichen Wohneinheit) je Grundstück, so sind sie über einen Zusammenschluss zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zur Mitwirkung zu bewegen. Generell wird der Baulandbeschluss nur angewendet, wenn durch das Planverfahren nachweislich ein Planungsmehrwert entsteht. Kriterien zur Bemessung sind die Veränderung der Bruttogeschossfläche sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

□ Handlungskonzept

Bei mehreren Eigentümer:innen ist ein Zusammenschluss zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) nach § 705 Bürgerliches Gesetzbuch erforderlich, damit die Stadt einen zentralen Ansprechpartner hat. In begründeten Ausnahmefällen kann dies durch Bevollmächtigung eines Planungsbegünstigten geschehen. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden.

- Sicherung der vereinbarten Leistungen:** Eine Möglichkeit zur Sicherung der Leistungen aus dem Kooperationsmodell ist der Einsatz von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Diese kommen im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen in vielen Städten zum Einsatz. Der Vorteil für die Kommune liegt dabei auf der Hand: Auch ohne städtebaulichen Vertrag kann die Kommune die Mietpreis- und Belegungsbindung sichern und gibt dem Vorhabenträger damit einen starken Anreiz, die Wohnungsbauförderung in Anspruch zu nehmen. Erfolgt die Förderung, übernimmt das Land die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus. Die Dienstbarkeiten können als Unterlassungsdienstbarkeiten ausgestaltet werden. Dies bedeutet, dass die Vermietung einer Wohnung untersagt werden kann, bis ein Mieter aus dem begünstigten Personenkreis einzieht. Die Dienstbarkeiten sind im Grundbuch im Rang über finanziellen Belastungen, wie etwa Hypotheken einzutragen. Erfolgt eine Förderung, wird der öffentlich geförderte Wohnungsbau durch die gesetzlichen Regelungen des Freistaats Bayern gesichert.

Die Höhe der Vertragsstrafe folgt bestenfalls der Logik der Angemessenheitsgrenze und orientiert sich an den Mehreinnahmen ungebundenen gegenüber preisgebundenem Wohnraum. Die so ermittelte Summe ist an einzelne Verfahrensschritte zu koppeln, etwa an die Bauantragstellung und die Baufertigstellung. Im geförderten Wohnungsbau könnte zusätzlich die Antragsstellung zur Wohnungsbauförderung strafbewehrt sein.

Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien
- Amtliche Umlegung
- Zwischenerwerbsmodelle
- Vorkaufsrechte
- Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität
- Grundstücksvergabe individueller Wohnungsbau nach Punktesystem
- Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

»» **WuF 9: Vielfältige Quartiere schaffen**

Mehr als die Quantität an Wohnraum, ist die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere von Bedeutung. Heißt, es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder)Wohnformen für verschiedene Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein wichtiger wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und seniorengerechten Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit des Angebots.

»» **WuF 10: Verdichtetes Bauen forcieren: Festlegung von Mindestdichtewerten, Neubau freistehender Einfamilienhäuser begrenzen**

Die Nachfrage nach Wohnraum ist segmentübergreifend hoch. In den letzten Jahren war zu beobachten, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zunimmt. Es ist zu beobachten, dass die Anzahl der Haushalte, die sich in Richtung integrierter Lagen und Geschosswohnungen orientieren zunimmt. Aktuell kann die Situation segmentübergreifend als eng bewertet werden. Es sollte das Ziel der Stadt Aschaffenburg sein, den Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hoch zu halten.

Aber auch der Wunsch der Haushalte nach einem (freistehenden) Einfamilienhaus ist nach wie vor hoch. Die Sensibilität bei Verwaltung und Politik für das Thema Flächeneffizienz im individuellen Wohnungsbau ist hoch. Die Ressource Fläche ist begrenzt und der Neubau freistehender Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit 600 m² und mehr, in Abhängigkeit von den städtebaulichen Rahmenbedingungen, nicht nachhaltig und zielführend. Die gegebene Nachfrage sollte auf kleinen Grundstücken (z. B. Townhouses/ verdichtete Reihenhäuser auf Grundstücken ab 150 m²) und mit verdichteten einfamilienhausähnlichen Typologien („gestapelte Reihenhäuser“, Townhouses und Maisonetten) bedient werden.

Der Flächenbedarf für neue Baugebiete sollte durch Festlegung einer angemessenen, auf die Struktur des Quartiers/des Stadtteils und das Landschafts- und Stadtbild abgestimmten baulichen Dichte so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus ist es möglich, höhere Dichten durch die Festlegung von Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) festzulegen.

Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Konkretisierung der Leitlinien empfohlen, die konkrete, ggf. auch ambitionierte, messbare Größen enthält, z. B. Dichtewerte, (Mindest-)Anteile von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Typologien.

Abb. 81: Wohnungsmix: Typologische, segment- und zielgruppenbezogene Überlegungen



Miete/ Eigentum:	Miete: ≈ die Hälfte		Eigentum ≈ die Hälfte	
		Öffentlich gefördert		Freifinanziert (Marktmiete)
Struktur Mietwohnungs- Angebote:	Einkommens- stufe I	Einkommens- stufe II	Einkommens- stufe III	≈ 30 bis 35 %
	30 bis 35 %	15 bis 20 %	15 bis 20 %	
	Kleine/mittelgroße Wohnungen (bis 65 m ²) 60 bis 65 %			

Daten: ALP | Darstellung: ALP

Werkzeugkasten:



- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien
- Urbane Gebiete

Übersicht Empfehlungen und Maßnahmen:

Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung	
WuF 1:	Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für den Bau von bis zu 4.800 Wohnungen schaffen
WuF 2:	Verbindlichkeit zu städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen herstellen
WuF 3:	Kommunalen Werkzeugkasten nutzen
WuF 4:	Künftiges Flächenmanagement: Kompetenzen schaffen und Ressourcen bereitstellen
WuF 5:	(Revolvierender) Baulandfonds – Finanzierung sichern
WuF 6:	Transparenz zu Potenzialen für den Wohnungsbau erhalten und ausbauen – Setzung von Prioritäten
WuF 7:	Restriktions- und Potenzialraumanalyse: Zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau diskutieren
WuF 8:	Einbettung in eine Baulandstrategie
WuF 8.1:	Zwischenerwerbsmodell: Räumliche Geltungsbereiche und Ermittlung städtebaulicher Kennwerte
WuF 8.2:	Ankaufspreis und -modus festlegen
WuF 8.3:	Vergabeverfahren und weitere Regelungen fixieren
WuF 8.4:	Kooperationsmodell (Angemessenheit prüfen, mit städtebaulichen Verträgen absichern)
WuF 9:	Vielfältige Quartiere schaffen
WuF 10:	Verdichtetes Bauen forcieren: Festlegung von Mindestdichtewerten, Neubau freistehender Einfamilienhäuser begrenzen



Handlungsfeld: Quartiere und Wohnungsbestand

Leitlinien/Ziele:



Wir wollen den Klimaschutz/die Klimaziele im Gebäudebestand fördern/erreichen. Lokale Wissensvermittlung (bspw. durch Energieberatung, Zuschussprogramme, Quartiersmanager) soll ausgebaut werden.



Wir wollen nachhaltige Lebensräume im Bestand ausbauen und erhalten – ein lebenswertes Wohnumfeld (bspw. durch Freiräume) muss neben Raum zur Nachverdichtung bestehen bleiben.



Durch Nachverdichtung im Gebäudebestand wollen wir Ressourcen schonen und bestehende Quartiere qualitativ weiterentwickeln.

Empfehlungen und Maßnahmen:



QuW 1: Steuerungsmöglichkeiten/ Werkzeugkasten nutzen

Zur Weiterentwicklung der städtischen Teilräume gilt es die Quartiere, das Wohnumfeld und den Wohnungsbestand weiterzuentwickeln. Dabei nimmt die Innenentwicklung und die Nachverdichtung eine wichtige Rolle ein.

Im Bereich der Innenentwicklung sollte auf das Prinzip der dreifachen Innenentwicklung zurückgegriffen werden. Das Leitbild der dreifachen Innenentwicklung erweitert das bestehende Bild der doppelten Innenentwicklung – Nachverdichtung im Innenbereich und gleichzeitig Erhalt von innerstädtischen Freiflächen. Die dreifache Innenentwicklung integriert zusätzlich den Aspekt der Mobilität. Mobilität und (Um-)Gestaltung des Straßenraums sind entscheidend für die Flächennutzung und haben Einfluss auf Klimaschutz und -anpassung, auf die Bereitstellung von Erholungsflächen, die Förderung von Stadtnatur, die Luftqualität sowie Lärmbelastung (UBA 2023).

Für eine zielgerichtete Innenentwicklung stellt die verbindliche Bauleitplanung und das Baugesetzbuch zahlreiche Handlungsmöglichkeiten dar.

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Bereich der Quartiers- und Bestandsentwicklung ist der Klimaschutz. Angesichts neuer Gesetzgebung ist eine Anpassung des Gebäudebestandes von hoher Relevanz. In diesem Zusammenhang stehen vielfach weiche Faktoren wie Beratungs- und Förderangebote im Vordergrund.



QuW 2: Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren

Innen- vor Außenentwicklung ist nicht nur eine Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 BauGB), sondern auch vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels und einer Reduktion weiterer Flächeninanspruchnahme eine Notwendigkeit. Ferner ist die Stadt Aschaffenburg mit bislang eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten bei Flächen im Außenbereich konfrontiert, was der Innenentwicklung eine noch höhere Bedeutung zukommen lässt.

Im Rahmen des Arbeitskreises Wohnen wurde den Themen Innenentwicklung und Nachverdichtung eine hohe Bedeutung beigemessen. Diese Diskussion fokussierte sich jedoch schwerpunktmäßig auf die Aktivierung von Baulücken. Insgesamt sollte das Verständnis von Innenentwicklung jedoch weiter gefasst werden. Zunächst gehören dazu klassische Potenziale:

- Bebauung von Baulücken: z. B. Restgrundstücke in Einfamilienhausgebieten, Baulücken innerhalb bestehender Zeilen oder Baublöcke.
- Die intensivere Nutzung von bereits bebauten Grundstücken: Die Aufstockung von Gebäuden, Anbauten, zusätzliche Baukörper auf nur locker bebauten Grundstücken, Abriss- oder Teilabriss von weniger dichter Altsubstanz und verdichteter Neubau (z. B. auch in Innenhöfen oder Blockinnenbereichen oder zur Nachverdichtung in locker bebauten Zeilen der 1950er und 1960er Jahre).
- Vielfältigste Formen der Umnutzung und der Brachflächenreaktivierung: Diese reichen von Einzelobjekten und deren Umbau (alte Einzelhandelsimmobilien, Industrie- und Bürobauten) über Neubauvorhaben auf ehemaligen kleinen Garagenhöfen, aufgegebenen Gärtnereien oder Gewerbebetrieben bis zu großen ehemaligen Industrie-, Militär-, Hafen- oder Bahnanlagen.

Um eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren, müssen zunächst die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden. Ein Instrument, welches mit dem Baulandmobilisierungsgesetz (§ 176a BauGB) hinzugekommenen ist, ist das „Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“. Dabei liegt der Fokus vor allem auf der Mobilisierung kleinteiliger Bauflächen ohne jedoch zusätzliche rechtliche Grundlagen zur Grundstücksmobilisierung zu schaffen. Es ist somit primär geeignet, bereits aus dem Markt heraus entstandene Investitionsabsichten zu unterstützen. Sie weisen kaum den Weg zu einer vorausschauenden, aktiven Stadtentwicklung, die darauf zielt, dort Investitionen anzuregen, wo die Mehrwerte oder Potenziale einer aktiven Stadtverwandlung zu heben sind. Grundlegend zum Verständnis dieser Innenentwicklungsaufgabe ist es, dass bereits im vorgefundenen Status quo eine Attraktivität vorliegt, die ausgehend von vorhandenen städtebaulichen Nachverdichtungspotenzialen Investitionsabsichten mobilisiert.

Die Aufgaben der Innenentwicklung sollte es jedoch sein, Investitionsprozesse einerseits unterstützend zu begleiten und andererseits räumlich so zu lenken, dass die städtebaulichen Strukturen nicht überfordert und stattdessen idealerweise qualitativ gestärkt werden. Dafür muss ein Innenentwicklungskonzept teilräumlich angelegt sein und nicht nur Nachverdichtungspotenziale erfassen, sondern auch dafür sorgen, dass

□ Handlungskonzept

alle Facetten einer urbanen Lebensqualität als Ergebnis der Nachverdichtung gestärkt werden. Insofern ist das Innenentwicklungskonzept nicht nur die Basis einer baulichen Nachverdichtung, sondern auch die Grundlage zur Weiterentwicklung der Grün- und Freirauminfrastruktur, der öffentlichen Räume, der Mobilität, des quartiersbezogenen Klimaschutzes, der Versorgungs- und Freizeitangebote, der sozialen Infrastruktur usw.

Ferner kann die Innenentwicklung auch so verstanden werden, dass über Nachverdichtungsaspekte hinaus auch Quartiere einbezogen werden, die ggf. keine augenscheinlichen Nachverdichtungspotenziale haben, die jedoch eine mäßig urbane Qualität mit hohem Entwicklungspotenzial aufweisen, das sich zugleich aus einer Verdichtung sowie aus einem umfassenden städtebaulich-qualitativen „Upgrading“ ergibt.

Diese (umfassende) Neuordnung ist zwar einerseits eine Chance aus unansehnlichen und von Funktionsdefiziten geprägten Stadtbereichen, zeitgemäße Quartiere mit hohen urbanen Qualitäten zu formen. Voraussetzung ist jedoch vielfach eine umfassende städtebauliche Neuordnung, die meistens auch mit einer ebenso weitgehenden Grundstücksneuordnung verbunden sein wird. Herausforderungen bestehen im Management des dahin führenden Investitions-, Umnutzungs- und Neuordnungsprozesses. Dabei sind voraussichtlich auch andere und formellere Instrumentarien (z. B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) zielführender.

In der ersten Phase zur Stärkung der Innenentwicklung sind folgende Schritte sinnvoll:

- ☑ Politischer Beschluss: Zunächst sollte eine grundsätzliche verwaltungsseitige und politische Befassung erfolgen und grundsätzliche Entscheidungen zum Umfang und zum Umgang mit dem Thema gefasst werden.
- ☑ Screening: Als nächster Schritt könnte eine räumliche Eingrenzung erfolgen. Aus gutachterlicher Perspektive ist eine Bündelung von Ressourcen sinnvoll. Das bedeutet, es müssen nicht alle Quartiere gleichermaßen in den Blick genommen werden. Stattdessen sollten frühzeitig räumliche Schwerpunktsetzungen vorgenommen werden.

Dazu bietet sich zunächst ein „Screening“ des Stadtgebietes an, um Quartiere und Gebiete zu identifizieren, die besonders vielversprechend sind. Dazu gehören Gebiete mit einem hohen Anteil von Baulücken sowie untergenutzten und geringfügig bebauten Flächen. Ferner können Gebiete mit einem bevorstehenden Generationenwechsel besonders in den Fokus genommen werden, da im Zuge des erwarteten Eigentümerwechsels größere Veränderungen wahrscheinlicher sind. Auf Basis der Flächenpotenzialbetrachtung (vgl. Kapitel 4.6) und der Potenziale des Generationenwechsels (vgl. Kapitel 3.3) kommen voraussichtlich Bereiche der Stadtteile Strietwald, Obernau, Schweinheim und des Teilraums Aschaffenburg in Betracht. In Frage kommen ferner v. a. auch Teilräume mit Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld und einer eher homogenen Struktur.

- ☑ Festlegung von quartiersbezogenen Prioritäten und von Zielen zur Innenentwicklung: Darauf aufbauend können quartiers- bzw. gebietsbezogene Prioritäten gesetzt und spezifische Innenentwicklungsziele formuliert werden.

Werkzeugkasten:



- Städtebauliches Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung
- Flächenpotenzialanalysen, Innenentwicklungspotenzialanalyse



QuW 3: Städtebauliche Konzepte – „Modellquartiere“

Zur Umsetzung der definierten Ziele aus dem Innenentwicklungskonzept und einer dichteren Bebauung im Innenbereich, gilt es nach erfolgtem Screening, die Nachverdichtung zu gestalten und umzusetzen.

Für ein einheitliches, aber dennoch quartiersangepasstes Vorgehen, empfiehlt es sich zunächst ein oder mehrere Pilotprojekte („Modellquartieren“) durchzuführen. Die Modellquartiere dienen zum einen dazu, sich an die Thematik heranzutasten und gleichzeitig auch Strategien zu erproben, die auf andere Teilräume in der Stadt übertragbar sind. Dabei dürfte folgende Arbeitsschritte anstehen:

- Quartiersbezogene Bestandsaufnahme: Wesentlich für die Umsetzung ist zunächst, dass alle Bestandsnutzungen erfasst und gedanklich einbezogen werden. Dazu gehören auch die städtebaulichen und gebäudebezogenen Strukturen (z. B. Baulücken, Gebäudezustand).
- Prüfung der baurechtlichen Situation: Gleichzeitig müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und ggf. B-Pläne für entsprechende Vorhaben aufgestellt/angepasst werden. Diese Maßnahmen erfordern einen nicht unerheblichen Personaleinsatz.
- Städtebauliches Konzept/Zielbild erarbeiten: Anschließend gilt es quartiersbezogene Konzepte und Machbarkeitsstudien zu erstellen, die eine Vision der künftigen Entwicklung darstellen und das Kataster zu einem Innenentwicklungskonzept erweitert.
- Maßnahmen umsetzen: Daran anknüpfend können die konkreten Maßnahmen erarbeitet und Umsetzungsinstrumente gewählt werden.
- Transparenz und Öffentlichkeitsarbeit: Innenentwicklung ist ein sensibles Thema. Vor diesem Hintergrund sind von vornherein ein transparentes Vorgehen und eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit mitzudenken und umzusetzen.

Werkzeugkasten:



- Städtebauliches Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung
- Flächenpotenzialanalysen, Innenentwicklungspotenzialanalyse
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung



QuW 4: Festlegung quartiers-/stadtteilbezogener Dichteziele

Auch im Bereich der Innen- und Bestandsentwicklung – analog zum Neubau und der Flächenentwicklung – ist es sinnvoll, Ziele für quartiersbezogene Dichtewerte zu formulieren, um Flächen möglichst effizient auszulasten.

Bei einer weiteren Bebauung bzw. bei der Prüfung und Aktualisierung von Bestandsbebauungsplänen sollten Mindestdichtewerte definiert werden, die ortsbildangepasstes Bauen in höherer Dichte ermöglichen.



Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien



QuW 5: Zusätzliche Bebauung im Innenbereich ermöglichen

Oftmals stellt sich eine Nachverdichtung aufgrund baurechtlicher Bestimmungen problematisch dar (z. B. Nachweis von Stellplätzen). Hier gilt es einzelfallbezogen zu prüfen, welche Lösungsmöglichkeiten es gibt.

Dazu eignet sich unter anderem die Aufstellung von B-Plänen nach § 13a BauGB sowie Befreiung von B-Plan-Festsetzungen.



Werkzeugkasten:

- Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13 a BauGB)
- Sektorale Bebauungspläne
- Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen



QuW 6: Weiterentwicklung des Angebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebotes nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.


QuW 7: Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte

Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann zur Innenentwicklung auch der Ersatzneubau gehören. Dabei sind zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Zum anderen entsprechen einige 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 Neubaukostenniveau, kann aber nur schwer Neubaustandards herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem, wenn eine Sanierung von Bestandsgebäuden im Innenbereich keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte der Neubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Neubau in bestehenden Strukturen ist eine Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen.

Werkzeugkasten:


- Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13 a BauGB)
- Sektorale Bebauungspläne
- Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen


QuW 8: Attraktive Quartiere und Wohnumfelder

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer:innen. Die Stadt selbst hat bei der Modernisierungstätigkeit nur geringen Einfluss. Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden. Darüber hinaus kann die Stadt Aschaffenburg die Rahmenbedingungen für eine aktive Innenentwicklung verbessern und gezielte Entwicklungsimpulse setzen.

Bei der Gestaltung des Wohnumfeldes gilt es auch die Belange verschiedener Zielgruppen zu berücksichtigen. Dazu zählt neben einer familienfreundlichen Umgebung, auch auf die Belange der Senior:innen einzugehen. Die Zielgruppe der Senior:innen ist eine wachsende. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass neben altersgerechten Wohnalternativen eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur aufgebaut wird. Wichtige Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder Kümmerer:innen sein. Die Aufgabe könnte die Vernetzung und Stärkung innerhalb der Nachbarschaften und die Unterstützung von älteren Menschen beinhalten.

Werkzeugkasten:

- Städtebauliche Rahmenpläne
- Quartiersmanagement
- Quartiersentwicklungskonzepte



QuW 9:

Generationenwechsel unterstützen und Ausbau des seniorengerechten Angebots

Die Zahl der Senior:innen steigt sukzessive. In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich ein Generationenwechsel (vgl. Kapitel 3.3). Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine komfortable (ggf. höherwertige) barrierefreie Wohnung. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken und teilweise auf die Entwicklung neuer Flächen zu verzichten. Unabhängig davon besteht für Senior:innen insgesamt ein erheblicher Bedarf an adäquatem Wohnraum. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.

Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels und für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten auch Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden. Gefragt sind ferner gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten, innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein wichtiger Faktor für Senior:innen. Bedarf besteht in Aschaffenburg weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senior:innen richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und neben einem Hausnotruf auch optionale bedarfsorientierte Service-Leistungen (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe) anbieten.

Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Ältere, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden.

Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden. Neben altersgerechten Wohnalternativen ist eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur wichtig.

Werkzeugkasten:

- Quartiersmanagement
- Wohnungstauschbörse und Beratungsleistungen
- Sektoraler Bebauungsplan
- Städtebauliche Verträge
- Förderung genossenschaftlicher/alternativer Wohnformen



QuW 10: Kommunale Wärmeplanung

Ziel einer kommunalen Wärmeplanung ist es, den vor Ort besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und zukunftsgerichteten Wärmeversorgung zu ermitteln. Sie weist die Schritte und Möglichkeiten auf, wie die Wärmeversorgung auf lokaler Ebene auf erneuerbaren Energien umgestellt werden kann. In Aschaffenburg schließt das zum einen den Ausbau des Fernwärmenetzes und die Prüfung von Nahwärmenetzen ein. Als Grundlage dient das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept für die Region Bayerischer Untermain. Des Weiteren können auch energetische Quartierskonzepte Aufschluss über energetische Maßnahmen geben.

Werkzeugkasten:

- (Integriertes) Energetisches Quartierskonzept



QuW 11: Anwendung „Experimenteller Wohnungsbau“ im Bestand

Der Experimentelle Wohnungsbau des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr fördert zukunftsfähige Wohnmodelle. Im Fokus stehen Bauvorhaben im bezahlbaren Wohnungssegment, Wohnkonzepte die besonders die Bedürfnisse von Familien und Kindern berücksichtigen, die Selbstbestimmung von Hochaltrigen ermöglichen sowie einen effizienten Umgang mit Energie vorweisen. Aktuell sind neue Konzepte zur Kostenreduzierung und Energieeinsparungen, der Umgang mit dem Klimawandel und Aufwertungsstrategien von Bestandsquartieren im Fokus.

Im Sommer 2023 wurde im Rahmen des Programms der neue „Gebäudetyp-e“ rechtlich umgesetzt. Das Bauen unter dem Schlagwort „Gebäudetyp-e“ zielt darauf ab, die Vielzahl an Normen und Regelwerken auf den Prüfstand zu stellen, um mit normreduzierten und abweichenden Lösungen einfachere und damit kostengünstigere und ressourcenschonendere Gebäude errichten zu können.

Im Rahmen von Pilotprojekten können Kommunen von gesetzlichen Vorschriften und technischen Baubestimmungen abweichen. Dazu zählen beispielsweise die Verwendung von alternativen Baustoffen, ein geringerer Stellplatzschlüssel oder ein reduzierter Schallschutz. Pilotprojekte werden wissenschaftlich begleitet. Darüber hinaus wurde Art. 63 BayBO in eine Ermessensvorschrift umgewandelt, sodass Abweichungen nun regelmäßig zugelassen werden können.

Für die Stadt Aschaffenburg wird empfohlen, den „Gebäudetyp-e“ bei der Bestandsentwicklung und der Nachverdichtung zu nutzen. Dazu ist eine Aufklärung der Bauherren notwendig. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob sich ein Modellquartier (vgl. QuW 3) als Pilotprojekt des Programms „Experimenteller Wohnungsbau“ eignet.



QuW 12: Beratungsstelle und -angebote zur Bestandsmodernisierung

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes ist eine der größten Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Ein Großteil des Aschaffener Wohnungsbestandes stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren und entspricht vielfach nicht heutigen energetischen Standards. Die Umsetzung von Maßnahmen liegt zum größten Teil in der Verantwortung der Eigentümer:innen. Die Stadt Aschaffenburg selbst hat bezüglich der Modernisierung nur bedingt Einfluss.

Für kleinere Vermieter:innen und Eigentümer:innen sollte von der Stadt ein Ansatz verfolgt werden, der die Angebote von Informationsgesprächen und Beratungsleistungen verknüpft und ausbaut. Dies gilt für die Bestandsaufnahme – hinsichtlich energetischer Aspekte als auch der barrierearmen Gestaltung, die Beratung zu geeigneten Maßnahmen bis hin zu Fördermöglichkeiten des Freistaates Bayerns und des Bundes.

Die Stadt Aschaffenburg verfügt im Amt für Stadtplanung und Klimamanagement über eine Stelle für Energetische Beratungen. Darüber hinaus werden von der Bayerischen Architektenkammer auch kostenfreie Erstberatungen angeboten. Diese Möglichkeiten sollten ausgeschöpft und stärker öffentlich gemacht werden, um Eigentümer:innen gezielt bei der Sanierung/Modernisierung zu unterstützen.

Werkzeugkasten:



- Beratung von Eigentümer:innen und Vermieter:innen
- (Integrierte) Energetische Quartierskonzepte



QuW 13: Seriell Sanieren

Zur Erreichung der Klimaziele ist der Gebäudebestand ein zentraler Hebel. Langwierige Planungen, hohe Investitionskosten und fehlende Fachkräfte führen jedoch zu einer zu niedrigen Sanierungsquote. Eine Möglichkeit die Sanierungsquote zu erhöhen, ist das Prinzip der „Seriellen Sanierung“. Als serielle Sanierungen werden energetische Gebäudesanierungen bezeichnet, die mit Hilfe von modular gefertigten Elementen

□ Handlungskonzept

durchgeführt werden. Das können Dämmelemente für Fassaden und Dach, aber auch Wärmepumpenmodule sein. Im Vergleich zu herkömmlichen Materialien können diese mit deutlich reduziertem zeitlichem Aufwand montiert werden.

Das serielle Sanieren lohnt sich insbesondere für Wohnungsbaugesellschaften. Die KfW fördert serielle Sanierungen im Rahmen der Förderprodukte „Wohngebäude – Kredit“ (261), „Kommunen – Kredit“ (264) und „Kommunen – Zuschuss“ (464), wenn die Effizienzhausstufe 40 oder 55 erreicht wird.

Übersicht Empfehlungen und Maßnahmen:

Handlungsfeld Quartiere und Wohnungsbestand	
QuW 1:	Steuerungsmöglichkeiten/Werkzeugkasten nutzen
QuW 2:	Nachverdichtung und Innenentwicklung forcieren
QuW 3:	Städtebauliche Konzepte – „Modellquartiere“
QuW 4:	Festlegung quartiers-/stadtteilbezogener Dichteziele
QuW 5:	Zusätzliche Bebauung im Innenbereich ermöglichen
QuW 6:	Weiterentwicklung des Angebotes und Diversifizierung
QuW 7:	Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte
QuW 8:	Attraktive Quartiere und Wohnumfelder
QuW 9:	Generationenwechsel unterstützen und Ausbau des seniorengerechten Angebots
QuW 10:	Kommunale Wärmeplanung
QuW 11:	Anwendung „Experimenteller Wohnungsbau“ im Bestand
QuW 12:	Beratungsstelle und -angebote zur Bestandsmodernisierung
QuW 13:	Seriell Sanieren



Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinien/Ziele:



Wir wollen eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Einwohner:innen gewährleisten und vor allem für einkommensschwache und unterstützungsbedürftige Haushalte sichern.



Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Dafür nimmt der öffentlich geförderte Wohnungsneubau eine zentrale Rolle ein. Wenn die Stadt Aschaffenburg durch die Schaffung oder Änderung von Baurecht Wohnungsbau ermöglicht, soll ein substanzieller Anteil von gefördertem Wohnraum entstehen.



Wir wollen die Rahmenbedingungen für die Förderung der Wohnungswirtschaft (privat, öffentlich, gemeinwohlorientiert) und der Nutzer (Wohnungsuchende) verbessern.

Empfehlungen und Maßnahmen:



BW 1:

Angebotsausweitung im geförderten Segment

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere sind Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben qualitativen Anforderungen ist v. a. die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor vieler Wohnungssuchender. Um die Wohnraumversorgung im unteren und mittleren Einkommenssegment zu sichern, kommt dem bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungsbau eine besondere Bedeutung zu.

Verankert im Baugesetzbuch, ergänzt im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes und durch bundesrechtliche Mieterschutzvorschriften stehen (z. T. temporär) verschiedene Instrumente zur Verfügung, um die Mietendynamik zu begrenzen, die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder die soziostrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Dazu gehören beispielsweise:

- Genehmigungsvorbehalt bei Wohneigentumsbildung (§ 250 BauGB)
- Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze (MiSchuV)
- (Soziale) Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB)

Aus gutachterlicher Sicht sind diese Instrumente auch für Aschaffenburg anwendbar, sollten jedoch ausschließlich eine flankierende Rolle einnehmen, da sie kaum dazu geeignet sind, dem Kernproblem zu begegnen.

□ Handlungskonzept

Bereits heute können Teile der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht gedeckt werden. Aufgrund der bestehenden strukturellen Defizite bedarf es einer Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums im Neubau. Zukünftig sollte noch stärker als bislang v. a. beim Neubau eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen realisiert werden.

Im gleichen Kontext ist die Politik und Verwaltung auch gefordert, ihre Sichtweise auf die Rolle sozialorientierter Bestandshalter (v. a. der Stadtbau und Genossenschaften) in Aschaffenburg zu definieren. Ergebnisabhängig sind in der Folge auch entsprechende Ressourcen zu mobilisieren.

Beide parallelen Ansätze (Ausweitung des öffentlich geförderten Bestandes im Allgemeinen und Erhöhung der Zahl kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbestände im Besonderen) sollten durch Maßnahmen ergänzt werden, um Gebäude und Wohnungen zeitgemäß weiterzuentwickeln und Mieten im Bestand auf einem tragbaren Niveau zu halten (z. B. im Rahmen der Modernisierungsförderung).

Werkzeugkasten:

- Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kommunales Wohnungsunternehmen
- Abgesenkte Kappungsgrenze und Mietpreisbremse
- Genehmigungsvorbehalt bei Wohneigentumsbildung (§ 250 BauGB)
- Qualifizierte Mietspiegel
- (Soziale) Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB)



BW 2:

Vordringliche Handlungsbedarfe - Wohnungsmix

Im bezahlbaren Segment ist die Situation in allen Größenklassen eng. Das „Mismatch“ von Angebot und Nachfrage ist bei den eher kleineren Wohnungen (bis 60 m²/bis 65 m²) für Ein- und Zweipersonenhaushalte besonders groß. Der Anteil am künftigen Wohnungsmix in diesem Segment sollte ca. 60 bis 65 % betragen.

Aufgrund der (noch zu) geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorenrechtliche Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell die Zahl von Senior:innen mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfangenden im Alter ansteigen. Im Neubau sollte v. a. in den integrierten Lagen darauf geachtet werden, dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen für Senior:innen in Frage kommt.

Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen (bis 90 m² bzw. 105 m²). Der Anteil am geförderten Wohnungsbau sollte sich bei 20 bis 25 % bewegen. Für große Familienhaushalte können zudem geförderte Einfamilienhausformen zur Miete (z. B. Reihenhäuser) angedacht werden.



BW 3:

Ziele für geförderten Wohnungsbau formulieren

Die Stadt Aschaffenburg verfügt mit ca. 4,4 % des Wohnungsbestandes über einen in Relation zur Zahl der Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment (ca. zwei Drittel aller Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der EOF) kleinen Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Auch im Vergleich zu größeren Städten im Freistaat (z. B. München 5,9 %, Nürnberg 6,0 %, Regensburg 5,8 %, Würzburg 4,7 %) sowie zu – bezogen auf die Einwohnerzahl – ähnlich großen Kommunen (Bamberg 3,9 %, Bayreuth 5,2 %, Kempten (Allgäu) 5,2 %) stellt sich der Anteil geförderter Wohnungen im Aschaffenburg als eher niedriger dar.

Der konkrete Bedarf in diesem Segment lässt sich seriös kaum abschätzen. So werden einerseits auch Transferleistungsbeziehende auf dem freien Wohnungsmarkt versorgt. Andererseits können mittel- und langfristig auch Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bewohnen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen („Fehlbelegung“). Ferner ist es eine wohnungspolitische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum und dem geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird.

Vor dem Hintergrund der angespannten Marktsituation und der zu erwartenden künftigen Entwicklung kann das Ziel aus gutachterlich Sicht nur lauten, die Zahl bezahlbarer (öffentlich geförderter) Wohnungen substantziell zu erhöhen. Es wird empfohlen, einen politischen Diskurs zu diesem Thema zu führen und konkrete Ziele zu formulieren. Diese können beispielsweise lauten:

- Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand soll mittel- und langfristig ca. 15 % des Mietwohnungsbestandes einnehmen.
- Der geförderte Neubau soll einen substantziellen Anteil an der Neubautätigkeit in Mehrfamilienhäusern einnehmen (z. B. 50 %).

In diesem Zusammenhang sollte auch definiert werden, in welchen Fällen geförderter Wohnungsbau zu berücksichtigen ist (z. B. wenn durch städtische Bauleitplanung oder Genehmigungsverfahren Baurecht geschaffen oder erweitert wird). Darüber hinaus ist die Bezugsgröße relevant. Diesbezüglich wird empfohlen nicht die Zahl der Wohnungen, sondern die Wohnfläche heranzuziehen. Weiterhin sollten konkrete Kenngrößen zur Messbarkeit der potenziellen Zielerreichung verankert werden. Dazu gehört auch die Herstellung einer guten Datenlage in Bezug auf das aktuellen geförderte Wohnraumangebot.

Werkzeugkasten:



- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien
- Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Wohnraumförderung des Freistaats Bayern

»» **BW 4: Teilräumliche Prioritäten setzen – Fokus auf integrierten Lagen**

Bezüglich der Ausrichtung des geförderten Wohnungsbaus haben sich die Akteure mehrheitlich für räumliche Schwerpunktsetzungen ausgesprochen, dem zwei Aspekte zugrunde liegen:

Einerseits sollte Wohnraum für unterstützungs- und ggf. integrationsbedürftige Haushalte im Allgemeinen und für Senior:innen im Besonderen an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung (z. B. Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem seniorengerechten Wohnumfeld entstehen. Diesbezüglich erscheinen nicht alle Stadtteile und Quartiere Aschaffenburgs gleichermaßen gut geeignet.

Andererseits trägt geförderter Wohnraum in besonders gefragten Stadtbereichen zu einer Diversifizierung des Angebots und zur sozialen Durchmischung bei. In Stadtteilen oder Quartieren, die bereits heute eine eher schwächere Sozialstruktur aufweisen, kann dies kontraproduktiv wirken und eher zu einer Verfestigung homogener Bewohnerstrukturen führen.

Vor diesem Hintergrund sollte aus gutachterlicher Sicht geprüft werden, einzelne städtische Bereiche vom Neubau geförderter Wohnungen auszunehmen bzw. räumliche Prioritäten zu setzen.

 »» **BW 5: Zwischenerwerbsmodell – Städtische Ziele bei städtischen Grundstücken sichern – Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment**

Im Wohnungsneubau gibt es unterschiedliche Anknüpfungspunkte für die Realisierung geförderten Wohnraums. Diese sind in erster Linie von den Eigentumsverhältnissen abhängig. Flächen, die sich in der Hand der Stadt Aschaffenburg befinden, bieten in besonderem Maße die Möglichkeit, die wohnungspolitischen Ziele zu verwirklichen (vgl. Handlungsfeld 1: Bodenbevorratung und Zwischenerwerbsmodell).

Vor diesem Hintergrund sollten die Vergabeverfahren so gestaltet werden, dass Investoren berücksichtigt werden, deren Konzept am stärksten dazu beiträgt, die städtischen Ziele zu erreichen. Die Vergabe städtischer Grundstücke sollte demnach (zunächst) höchstpreisunabhängig nach der Qualität des Konzeptes erfolgen. Berücksichtigt werden können standortabhängig ein höherer Anteil bezahlbarer Wohnungen, ein Anteil barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen oder spezielle Zielgruppen.

Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien
- Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Zwischenerwerbsmodelle
- Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität
- Grundstücksvergabe im Erbbaurecht


BW 6:
Kooperationsmodell – Beteiligung Planungsbegünstigter

Bei Neubauprojekten – vor allem privater Akteure – werden die wohnbaulichen Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht durch die Stadt Aschaffenburg ist in der Regel eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf das Ziel, einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte auch angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung wohnungspolitischer Ziele beteiligt werden (vgl. Handlungsfeld 1 Kooperationsmodell).

Sowohl bei städtischen als auch bei privaten Flächen kommen als Umsetzungsinstrument städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) infrage. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planrecht, das die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien beispielsweise ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten“ vereinbart werden (finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten durch Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung). Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung auch spezifische Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) festgesetzt werden. Allerdings werden damit im Wesentlichen nur die (städte-)baulichen, wohnraumbezogenen Voraussetzungen geschaffen.

Eine Sonderform ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden.

Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei sind die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.

Werkzeugkasten:

- Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Baugebot
- Wohnraumförderung des Freistaats Bayern

» » **BW 7: Mittelbare Belegung prüfen**

Weiterhin könnte mit einer Quote geförderter Wohnungen im Neubau auch eine gewisse räumliche Flexibilisierung verbunden sein. Das bedeutet, dass Mietpreis- und Belegungsbindungen auch auf andere Wohnungsbestände oder andere Projekte übertragen werden können, sofern dies stabilen Sozialstrukturen dient und die Ersatzwohnungen gleichwertig sind („mittelbare Belegung“). Die EOF lässt eine mittelbare Belegung ausdrücklich zu. Idealerweise findet der Bindungsaustausch 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, sofern sie über hinreichend viele Ersatzwohnungen verfügen. Üblicherweise erfolgt dieser Bindungsaustausch nicht 1:1, sondern im Verhältnis 1:2 bzw. 1:3.

Werkzeugkasten:

- Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Städtebaulicher Vertrag, vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Zwischenerwerbsmodell
- Wohnraumförderung des Freistaats Bayern

 » » **BW 8: Steuerung der Wohnraumbellegung prüfen**
Aktuelle Belegungspraxis für öffentlich geförderten Wohnraum:

Für öffentlich geförderte Wohnungen besteht für einen festgelegten Zeitraum eine Mietpreis- sowie eine Belegungsbindung. In der aktuellen Praxis erhalten Haushalte im unteren und mittleren Einkommensbereich nach einer entsprechenden Prüfung durch die zuständige städtische Stelle und der Erfüllung der notwendigen Kriterien (v. a. hinsichtlich des Einkommens) einen Wohnberechtigungsschein. Dieser dient zur Vorlage bei einem entsprechenden Vermieter und ermöglicht den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung. Die Steuerung der Belegung der geförderten Wohnungen obliegt unmittelbar den Wohnungsunternehmen.

Die Mehrzahl der geförderten Wohnungen (gut 60 % mit steigender Tendenz) befinden sich in der Hand der kommunalen Stadtbau Aschaffenburg GmbH. Diese vergibt bzw. belegt die Wohnungen nach einem eigenen Kriterienkatalog, der unter anderem ausgewogene Sozialstrukturen und stabile Nachbarschaften innerhalb der Wohngebiete einbezieht. Weiterhin werden im Rahmen des Vergabeverfahrens soziale Notlagen bei der Belegung von Wohnungen berücksichtigt. Diese Praxis hat die Bildung neuer „sozialer Brennpunkte“ vermieden und zur Reduzierung einseitiger Belegungsstrukturen beigetragen. Nach Angaben der Stadt und der Stadtbau hat sich die Verfahrensweise in der Vergangenheit bewährt. Darüber hinaus verfügt die Stadtbau über die erforderlichen Kenntnisse der Objekte und Mieterstrukturen vor Ort.

Option zur Begründung von Benennungsrechten für geförderte Wohnungen:

Basierend auf Art. 5 BayWoBindG besteht in Verbindung mit § 3 Abs. 1 DVWoR die Möglichkeit, dass per Rechtsverordnung durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt werden, in denen freiwerdende oder bezugsfertige öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Benennungsrecht belegt werden können. Das bedeutet, der Vermieter darf diese Wohnungen nur an einen von der zuständigen städtischen Stelle benannten Haushalt vergeben. Dafür müssen mindestens fünf berechnete wohnungssuchende Haushalte benannt werden.

Bei der Benennung ist ein Kriterienkatalog hinsichtlich der sozialen Dringlichkeit anzuwenden. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass möglichst nur Wohnungssuchende benannt werden, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt (Strukturkomponente).

Die letzte Erhebung für die Festlegung der Gebietskulisse fand im Jahr 2019 statt. Die Verordnung ist im August 2021 in Kraft getreten. Die nächste turnusmäßige Überprüfung (alle fünf Jahre) durch das Staatsministerium ist im Jahr 2024, spätestens 2025 zu erwarten. Im Jahr 2019 hat sich der Stadtrat Aschaffenburg dazu entschieden, der Verordnung nicht beizutreten.

Abwägung zur Beteiligung an der Gebietskulisse der Verordnung:

Folgende Überlegungen können bezüglich einer potenziellen zukünftigen Beteiligung an diesem Instrument angestellt werden:

- Bei öffentlich geförderten Wohnungen im Allgemeinen und der kommunalen Stadtbau im Besonderen wird erwartet, dass durch das Benennungsrecht – aufgrund fehlender Kenntnisse zur aktuellen Belegung im Gebäude bzw. im Umfeld sowie der derzeitigen nachbarschaftlichen Situation – keine verbesserte Steuerung bzw. zielgerichtete Belegung der Wohnungen gegenüber dem Status quo erfolgt.
- Aktuell wie auch mit dem Benennungsrecht ist für die Stadtbau nicht von einer selektiven Auswahl der Mieter:innen auszugehen. Umgekehrt hätte die Stadtbau kein spezifisches (haushaltsbezogenes) Belegungsrecht mehr und wäre in ihren Bemühungen um ausgewogene soziale Strukturen in den Quartieren zumindest beeinträchtigt.
- In der bisherigen Praxis stellt sich – nach Angaben der beteiligten Akteure – die Versorgung ganzer Gruppen von Haushalten nicht als Problem dar. Schwierig ist tendenziell die Unterbringung einzelner „problematischer“ Mieter:innen. Sofern Versorgungsprobleme ganze Gruppen betreffen würden, wäre ein Benennungsrecht vorteilhaft zu bewerten.
- Versorgungsschwierigkeiten dürften sich schwerpunktmäßig auf Haushalte der EOF-Einkommensstufe I beziehen. Davon ausgehend, ist für einen Teil des geförderten Wohnraum für Haushalte innerhalb der Einkommensstufen II und III, die eher dem mittleren Einkommenssegment zuzuordnen sind, dieses Instrument als weniger zielführend zu bewerten.

□ Handlungskonzept

- Für rund 60 % des geförderten Wohnungsbestandes ist in der Zusammenarbeit mit der Stadt Aschaffenburg eine zielgerichtete und ausgewogene Belegungssteuerung gegeben. Hier gibt es aktuell keinen Handlungsbedarf.
- Aus Sicht der Stadt Aschaffenburg könnte die potenzielle Einführung von Benennungsrechten ein Anlass sein, um mit den privaten Akteuren im öffentlich geförderten Wohnungssegment zu einer Vereinbarung hinsichtlich der Belegung der geförderten Wohnungen zu kommen.
- Eine selektive Vermietung an berechnete Haushalte – von privaten Akteuren – ist nicht komplett auszuschließen. Ob ein Benennungsrecht diesbezüglich einen Mehrwert bietet, ist zumindest fraglich. Um dies zu unterbinden wären Besetzungsrechte erforderlich.
- Benennungsrechte dürften nicht stärker als bisher zu ausgewogenen Sozialstrukturen beitragen.
- Aus Perspektive der wohnungssuchenden Haushalte dürften die Möglichkeiten für eine gewisse Auswahl des künftigen Wohnstandortes eingeschränkt werden.
- Aus Perspektive der Stadt Aschaffenburg ist mit der Einführung der Benennungsrechte eine Stelle (ggf. auch zusätzliche Personalstelle) einzurichten, die sich mit den Kriterien für die Benennung der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein sowie der stadträumlichen und wohnungsbezogenen Belegung befasst. Bezogen auf die rund 1.700 geförderten Wohnungen und einer angenommenen Fluktuation von 8 % entspricht dies 136 Wohnungen pro Jahr. Gegenüber dem Status quo dürfte dies zu einem höheren Aufwand führen.

Als Ergebnis der Einführung von Benennungsrechten für öffentlich geförderte Wohnungen wird mindestens für die Mehrzahl der Wohnungen nicht von einer wesentlichen Verbesserung der Versorgungssituation und der Belegungssteuerung ausgegangen. Bezüglich des Anteils privater Vermieter:innen ist ein Mehrwert nicht gänzlich auszuschließen, gleichwohl ist auch mit einem Benennungsrecht eine selektive Auswahl der künftigen Mieter:innen möglich. In Relation zum erwarteten (geringen) Mehrwert, z. T. ggf. sogar einer Verschlechterung der Steuerungsfähigkeit, wird ein relativ hoher Aufwand für die zielgerichtete Ausübung der Benennungsrechte in der Stadtverwaltung erwartet. Insofern wird derzeit keine Notwendigkeit zur Beteiligung an der Gebietskulisse mit erhöhtem Wohnraumbedarf gesehen.

»» BW 9: B-Plan-Befreiungen im Bestand

Bindungen im Gebäude- und Wohnungsbestand können darüber hinaus realisiert werden, wo umfassend modernisiert wird und baurechtliche Genehmigungen (z. B. Befreiungen von B-Plänen) erforderlich sind, beispielsweise bei Aufstockungen. In diesen Fällen sollte die Realisierung von Bindungsverlängerungen im vorhandenen Wohnungsbestand oder die Schaffung neuer Bindungen – im Rahmen einer entsprechenden Angemessenheit (vgl. Handlungsfeld 1) geprüft bzw. vertraglich gesichert werden. Dies wurde für die Schaffung von Bindungen für Schwellenhaushalte (Einkommensstufe IV) bereits praktiziert. Zu berücksichtigen ist, dass dies zum Beispiel bei der Bereitschaft aufzustocken und zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu schaffen kontraproduktiv wirken und damit die Ziele in Handlungsfeld 2 in Teilen konterkarieren kann.


 Werkzeugkasten:

- Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans

»» BW 10: Definition der künftigen Rolle der Stadtbau

In den Gesprächen im Prozess und im Arbeitskreis Wohnen wurde eine hohe Wertschätzung für die kommunale Stadtbau Aschaffenburg GmbH deutlich.

Damit einher gehen zum Teil jedoch auch weitreichende Wünsche und Forderungen, etwa zu einer deutlichen Aufstockung des Wohnungsbestandes sowie einer höheren Neubau- und Sanierungstätigkeit des kommunalen Unternehmens. Diese sind – sofern politischer Konsens – nicht unberechtigt. In der aktuellen Struktur und unter den gegebenen Rahmenbedingungen wird die Stadtbau dies jedoch nicht leisten können.

Vor diesem Hintergrund sollte die Stadtpolitik bei einem politischen Willensbildungsprozess, der auch für weitere Aspekte des vorliegenden Konzeptes notwendig ist, auch die künftige Rolle der Stadtbau auf dem lokalen Wohnungsmarkt und für die Wohnungspolitik der Stadt Aschaffenburg diskutieren und ein klares Profil definieren. Daran anknüpfend wird zu prüfen sein, welche ggf. zusätzlichen Ressourcen zu mobilisieren sind, um der politisch gesteckten Rolle gerecht werden zu können.


 Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien
- Kommunales Wohnungsunternehmen
- Ankauf von Wohnungsbeständen

»» **BW 11: Städtisches Mietwohnraumförderprogramm beenden**

Seit 2016 besteht das Aschaffener Wohnraumförderprogramm, welches den Fokus auf Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen legt. Eine spezifische Zielgruppe – sowohl in der Eigentums- als auch Mietwohnraumförderung – sind darin die sogenannten „Schwellenhaushalte“.

Die von der Stadt gezogene Zwischenbilanz zum Förderprogramm für Schwellenhaushalte zeigte, dass einerseits die Ergebnisse in keinem Verhältnis zum Aufwand stehen und dass die Zielgruppe mit dem Wohnraum kaum erreicht werden konnte.

Ferner zeigen die Auswertungen, dass die Zielgruppe insgesamt vergleichsweise klein ist und die Anforderungen an Wohnraum sehr heterogen sind. Weiterhin wünscht die Mehrzahl der Haushalte bei einem Umzug eher die Bildung von Wohneigentum.

Mit der Aktualisierung der Wohnraumförderbedingungen im Freistaat Bayern im Herbst 2023 wurden zudem die Einkommensgrenzen über den Rahmen der städtischen Einkommensstufe IV hinaus erweitert. Heute werden damit bis zu zwei Dritteln der Aschaffener Haushalte erreicht. Vor diesem Hintergrund wird der Stadt empfohlen, das spezifische Mietwohnraumförderprogramm für „Schwellenhaushalte“ ersatzlos zu beenden, da diese Haushalte in den Einkommensstufen der Landeswohnraumförderung enthalten sind.

»» **BW 12: Förderung der Wohneigentumsbildung für untere und mittlere Einkommen Haushalte**

Die Förderung der Wohneigentumsbildung für Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment bleibt davon unberührt. Eine Ausnahme bildet der Wegfall der Einkommensstufe IV für sogenannte Schwellenhaushalte. Diese sind nach den aktuellen Förderbedingungen bereits in den neuen Einkommensstufen I bis III enthalten.

Zukünftig könnten bei der vergünstigten städtischen Grundstücksvergabe für Bauplätze und Eigentumswohnungen für Haushalte dieser Zielgruppen (Einkommensstufen I bis III) spezielle Kontingente mit einer preislichen Staffelung vorgesehen werden.

Werkzeugkasten:

- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien
- Zwischenerwerbsmodelle
- Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität
- Grundstücksvergabe im Erbbaurecht
- Grundstücksvergabe individueller Wohnungsbau nach Punktesystem



BW 13:

Bindungen im Bestand verlängern und neu schaffen (Modernisierungsförderung)

Größe Teil des Aschaffenburg Gebäudebestandes werden in den kommenden Jahren einer qualitativen und energetischen Modernisierung bedürfen.

Bei tatsächlichen Modernisierungsmaßnahmen werden die Kosten teilweise auf die Mieter umgelegt (Modernisierungsumlage bis zu 8 % der für die Wohnung angefallenen Kosten, Kappungsgrenze bei i. d. R. 3 Euro/m²).

Vor diesem Hintergrund sollte es das Ziel der Stadt sein, dass der Gebäudebestand nachhaltig und zukunftsfähig weiterentwickelt wird, parallel jedoch auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums gesichert wird. Anreize hierfür bietet beispielsweise das Bayerischen Modernisierungsprogramm (BayModR), welches durch Zuschüsse und zinsvergünstigte Darlehen unterstützt. Parallel werden Mietpreisbindungen begründet. Die Stadt Aschaffenburg sollte – soweit möglich – darauf hinwirken, dass Vermieter:innen dieses Programm in Anspruch zu nehmen.



Werkzeugkasten:

- Wohnraumförderung des Freistaats Bayern



BW 14:

Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft

Für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt, etwa aufgrund unterschiedlicher Problemlagen oder wegen Diskriminierung sowie für von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte bedarf es spezifischer Maßnahmen, um die Wohnraumversorgungssituation zu verbessern. Dafür werden hier und im Folgenden drei Handlungsansätze vorgeschlagen (vgl. BW 13 bis BW 15).

Ein Ansatz wären Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft (explizit über die Stadtbau hinausgehend), um Kontingente für eine Belegung durch die Stadt oder mit der Wohnraumversorgung befasste Organisationen zu ermöglichen.

Diese müssen nicht objektscharf sein, sodass sowohl den Wohnungsunternehmen eine größtmögliche Flexibilität bleibt also auch räumliche Segregationsprozesse vermieden werden. Eine Kombination mit städtischen Aufwertungsmaßnahmen oder Zusagen zur Minimierung der Risiken des Vermieters (vgl. BW 14) sind ebenfalls denkbar.



Werkzeugkasten:

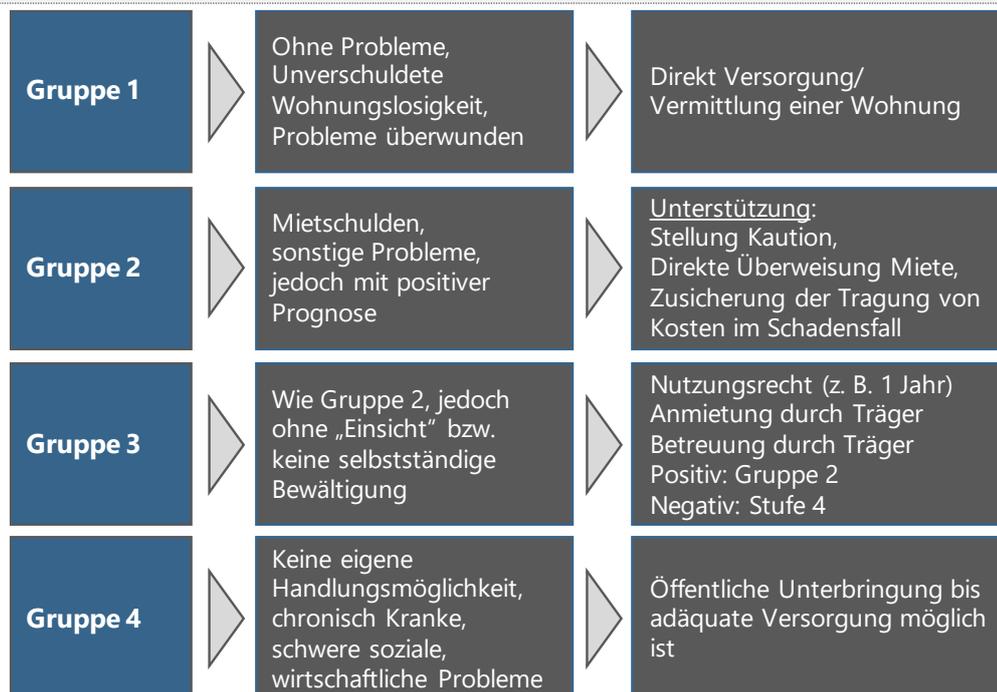
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft

»» **BW 15: Aktivierung privater (Klein-)Vermieter:innen – Risiken minimieren**

Ferner sollte auch versucht werden, private (Klein)Vermieter:innen für die Vermietung an Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten zu gewinnen. In der Regel ist eine Ablehnung bestimmter Haushalte mit Befürchtungen verbunden, dass keine Zahlung der Miete erfolgt, Schäden an der Wohnung oder Beeinträchtigungen für die sonstige Mieterschaft im Gebäude entstehen.

Eine Reduzierung der Vorbehalte könnte beispielsweise dadurch gelingen, dass den Vermieter:innen die Verwaltung der Wohnung „abgenommen“ und/oder die Vermietung an bestimmte Zielgruppen mit Maßnahmen zur Risikominimierung gekoppelt werden. Abbildung 82 stellt dies beispielhaft für Haushalte dar, die von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht sind. Insbesondere die für die Gruppen 2 und 3 genutzten Vorgehensweisen können jedoch auch hier Anwendung finden und so die Risiken für Vermieter:innen reduzieren. Ein ähnlich gelagertes Vorhaben (Angebot eines Leerstandsmanagements) wurde in der Vergangenheit nicht angenommen. Diesbezüglich wäre eine rückblickende Prüfung der damaligen Kommunikationswege und der Optimierungspotenziale sinnvoll.

Abb. 82: Gruppen und Maßnahmen bei Zugangsschwierigkeiten



Darstellung: ALP

»» **BW 16: „Housing-First-Projekt“ initiieren**

Ein mittlerweile auch in Deutschland verbreiteter Ansatz ist Housing-First, der sich v. a. an Wohnungslose bzw. obdachlose Personen richtet. Das Konzept soll Wohnungslosigkeit unmittelbar – ohne Bedingungen erfüllen zu müssen – beenden und bietet flexible wohnbegleitende Hilfen. Die Integration in regulären Wohnraum rückt an erste Stelle ohne – wie häufig in der Praxis – erst die „Wohnfähigkeit“ beweisen zu müssen.

Der Aufstieg in ein normales Mietverhältnis scheitert oft an zu wenigen Wohnungen auf dem Markt und so droht die erneute Wohnungslosigkeit („Drehtür-Effekt“). Housing-First sieht von Anfang an ein unbefristetes Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten vor. Begleitende Hilfen werden angeboten, sind jedoch nicht verpflichtend.

Das erste Housing-First-Projekt in Bayern wurde 2022 in Nürnberg gestartet. Dafür konnte man im ersten Jahr auf 15 Wohnungen von Privatpersonen und Wohnungsbau-Gesellschaften zurückgreifen. Das Projekt wird gefördert aus dem Aktionsplan Wohnungslosenhilfe des Bayerischen Sozialministeriums, des Regierungsbezirks Mittelfranken, der Stadt und durch Spenden. Die Rahmenbedingungen von Housing-First sind hier direkte Mietzahlungen des Arbeitslosengeldes oder der Grundsicherung an die Vermieter:innen sowie der Abschluss einer Haftpflichtversicherung.

In Nordrhein-Westfalen gab es einen Housing-First-Fonds des Paritätischen Landesverbandes, der vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales gefördert wurde. Der Ansatz war, mit einer Spende Träger der Wohnungslosenhilfe in die Lage zu versetzen Wohnraum zu erwerben. In der Regel betrug diese 20 % des erforderlichen Kaufpreises als Eigenkapitalanteil sowie der für die Tragung der Kaufnebenkosten.

In vergleichbarer Form wird dieses Vorgehen im Rahmen der städtischen Gefährdeten-hilfe bzw. Hilfe bei Obdachlosigkeit in Zusammenarbeit mit der Stadtbau seit einigen Jahren erfolgreich praktiziert.

Übersicht Empfehlungen und Maßnahmen:

Handlungsfeld Bezahlbares Wohnen	
BW 1:	Angebotsausweitung im geförderten Segment
BW 2:	Vordringliche Handlungsbedarfe - Wohnungsmix
BW 3:	Ziele für geförderten Wohnungsbau formulieren
BW 4:	Teilräumliche Prioritäten setzen – Fokus auf integrierten Lagen
BW 5:	Zwischenerwerbsmodell – Städtische Ziele bei städtischen Grundstücken sichern – Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment
BW 6:	Kooperationsmodell – Beteiligung Planungsbegünstigter
BW 7:	Mittelbare Belegung prüfen
BW 8:	Steuerung der Wohnraumbelegung prüfen
BW 9:	B-Plan-Befreiungen im Bestand
BW 10:	Definition der künftigen Rolle der Stadtbau
BW 11:	Städtisches Mietwohnraumförderprogramm beenden
BW 12:	Förderung der Wohneigentumsbildung für untere und mittlere Einkommen Haushalte
BW 13:	Bindungen im Bestand verlängern und neu schaffen (Modernisierungsförderung)
BW 14:	Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft
BW 15:	Aktivierung privater (Klein-)Vermieter:innen – Risiken minimieren
BW 16:	„Housing-First-Projekt“ initiieren



Handlungsfeld: Sonstige bzw. Querschnittsthemen

Leitlinien/Ziele:



Wir streben die Fortsetzung einer kooperativen, dialog- und lösungsorientierten Wohnungsmarktentwicklung unter Einbeziehung aller wohnungspolitischen Akteure an (z. B. Arbeitskreis, Bündnis, Vereinbarung).



Wir wollen die Öffentlichkeitsarbeit und die Bürgerbeteiligung für das Thema Wohnen stärken.

Empfehlungen und Maßnahmen:



QT 1:

Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz kontinuierlich erhalten

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktkonzept werden zwei Ziele verfolgt: Einerseits wurden die aktuelle Wohnungsmarktsituation, wie auch künftige Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen werden Ziele, Leitlinien und Handlungsansätze formuliert. Das Konzept wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung, -politik und lokalen Wohnungsmarktakteuren erarbeitet.

Zur regelmäßigen Überprüfung der abgeleiteten Leitlinien und Ziele ist es empfehlenswert, die hergestellte Transparenz zu erhalten. Dazu zählt eine regelmäßige Beobachtung des Wohnungsmarktes und eine Bestandsaufnahme im Rahmen eines Wohnungsmarktmonitoring, Potenzialanalysen und Aufbereitung eines Baulandkatasters. Der angehängte Werkzeugkasten stellt mögliche Instrumente dar, den eingeschlagenen Weg weiterzuführen.

Dafür ist es sinnvoll, ein Wohnungsmarktmonitoring einzuführen. Dieses dient der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten regelmäßig fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen. Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie (z. B. Einwohner:innen, Altersstruktur, Wanderungen), Sozialstruktur (z. B. Leistungsbeziehende, Arbeitslose) und die Angebotsstruktur (z. B. Baufertigstellungen, mietpreis-/belegungsgebundene Wohnungen sowie Miet- und Kaufpreise) in Frage. Die vorliegende Analyse, bietet Anknüpfungsmöglichkeiten und Daten, die durch die Stadt Aschaffenburg genutzt werden können.

Ferner erscheinen im Sommer 2024 die Ergebnisse des Zensus 2022. Die kleinräumigen Daten, die durch das Sachgebiet Steuerungsunterstützung, Sozialplanung und Statistik bestellt wurden, können Erkenntnisse zur Veränderung der Wohnungsbestandsstrukturen, zum Wohnungsleerstand, energetischen Aspekten sowie zu Haushalts- und Sozialstrukturen liefern, die in dieser Form nur etwa alle zehn Jahre vorliegen.

Werkzeugkasten:



- Wohnungspolitische Grundsätze und Leitlinien
- Wohnungsmarktmonitoring/ Wohnungsmarktbericht
- Innenentwicklungspotenzialanalyse



QT 2:

Regelmäßigen Dialog mit Wohnungsmarktakeuren etablieren

Eine enge Abstimmung und ein enger Austausch mit den wichtigsten Wohnungsmarktakeuren können eine gute Basis für ein koordiniertes und zielgerichtetes Handeln in der Stadt Aschaffenburg bilden. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, den Dialog mit Akteuren, der im Erarbeitungsprozess angestoßen wurde, zu intensivieren und zu verstetigen. Die Treffen eines informellen Gremiums könnten beispielsweise einmal im Jahr – bedarfsorientiert auch häufiger – stattfinden. Hierbei kann ein Austausch über aktuelle Entwicklungen und Trends sowie über ggf. notwendige Anpassungen bzw. Nachsteuerungen bei Maßnahmen stattfinden.



Werkzeugkasten:

- Runder Tisch Wohnen



QT 3:

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Das Wohnungsmarktkonzept befasst sich mit eine Vielzahl von Themen, die spätestens in der Umsetzungsphase im Fokus der Öffentlichkeit stehen und Haushalte, Vermieter:innen und Eigentümer:innen ganz unmittelbar tangieren.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen parallel zur politischen Willensbildung auch themenbezogene Überlegungen für eine kooperative und lösungsorientierte Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung anzustellen. Gute Kommunikation und kooperatives Handeln gewinnen weiter an Bedeutung für eine erfolgreiche Initiierung und Umsetzung von Veränderungsprozessen. Wichtig ist deshalb eine gute Dialog- und Beteiligungskultur.



Werkzeugkasten:

- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung



QT 4:

Koordinierung des Wohnungsmarktes

Neben der Schaffung bzw. dem Erhalt von Transparenz und dem steten Austausch, spielt die Koordinierung eine wichtige Rolle bei der strategischen Ausrichtung des Wohnungsmarktes. Eine zielgerichtete Steuerung unterstützt die wohnungspolitischen Ziele umzusetzen und ggf. weitere zu entwickeln. Die Einrichtung einer Koordinierungsstelle ist dabei als zentraler Ankerpunkt empfehlenswert.



Werkzeugkasten:

- Koordinierungsstelle Strategische Wohnungspolitik

Übersicht Empfehlungen und Maßnahmen:

Handlungsfeld Sonstige bzw. Querschnittsthemen	
QT 1:	Wohnungsmarktmonitoring – Transparenz kontinuierlich erhalten
QT 2:	Regelmäßigen Dialog mit Wohnungsmarktakeuren etablieren
QT 3:	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
QT 4:	Koordinierung des Wohnungsmarktes

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de

ANLAGE 1 Hinweise zum Wohnungsmarktkonzept mit Stand vom 20.06.2024

**ergänzend zum Fachlichen Vermerk für die Bewilligung
„Antrag auf Bewilligung nach Nr. 2.4 KommWFP vom 01.02.2022“ durch die Stadt
Aschaffenburg, Dalbergstr.15, 63739 Aschaffenburg für die Erstellung eines
„Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Aschaffenburg“**

Anlass:

Im Rahmen der Antragsprüfung wurden die Aspekte des staatlich geförderten Wohnungsbaus im ca. 225-seitige Fachgutachten hinsichtlich der Stimmigkeit durchgesehen.

Folgende Abschnitte wurden dahingehend betrachtet:

Seiten 113 - 119: Systematik der Wohnraumförderung

Seiten 120 – 123: AOF und KommWFP

Seite 128: Neue Einkommensgrenzen der EOF

Seite 206: Mittelbare Belegung

Seiten 129: Bayerisches Modernisierungsprogramm

Seite 130: Förderung von Wohnraum für Studierende

Seite 142: Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

Hinweise:

- Seite 113: „Objektförderung – Öffentlich geförderter Wohnungsbau“

Fachlich nicht ganz korrekt, da insbesondere die EOF-Förderung aus Objekt- und Subjektförderung (=Zusatzförderung) besteht.

- Seite 114: „Fördervoraussetzungen:“

Die dort aufgeführten Punkte bilden einen Teil der wichtigsten Fördervoraussetzungen ab, beinhalten aber nicht alle Fördervoraussetzungen.

- Seite 115:

Es wird nicht erläutert, dass sich die Kostenobergrenze jährlich ändert und der angegebene Wert, die Kostenobergrenze von 2023 darstellt. Ebenso verhält es sich mit den Werten des objektabhängigen Darlehens.

- Seite 116: „Ergänzende Zuschüsse“

Es wird nicht deutlich dargelegt, dass die ergänzenden Zuschüsse von Neubau und Gebäudeerweiterung sich aus dem Ortskernzuschuss, Nachhaltigkeitszuschuss und dem „drauf und dran“ Zuschuss zusammensetzen.

- Seite 116: „Darlehensbedingungen“

Es fehlt der Hinweis, dass insbesondere die Zinsen des belegungsabhängigen Darlehensanteils, jährlich von der BayernLabo neu festgesetzt werden können.

- Seite 116: „Kumulierbarkeit“

BEG und Denkmalschutz sind nur Beispiele. Generell ist die Förderung relativ uneingeschränkt kumulierbar.

- Seite 121: „Fördervoraussetzungen“

Die Fördervoraussetzungen wurden verkürzt dargestellt.

- Seite 121: „Förderempfänger“

Verkürzte Darstellung; es fehlen bspw.: Zweckverbände, Landkreise für eigene Bedienstete

- Seite 121: „Art und Höhe der Förderung“

Erhöhte Fördermöglichkeiten bei Mietwohnraum für Personen der Daseinsfürsorge, werden nicht aufgezeigt.

- Seite 122, 123: Nutzung KommWFP in AB

Im textlichen Teil auf Seite 122 werden zwei Potentialflächen erwähnt; in der Karte auf Seite 123 sind hingegen drei markiert. Der Umfang der vorliegenden Potentialanalyse scheint ausbaufähig. Die in den letzten drei Absätzen auf Seite 122, erwähnten weiteren Immobilien, werden nicht näher betrachtet.

- Seite 128: „Neue Einkommensgrenzen der EOF“

Es wird beschrieben, dass die Einkommensgrenze der EK-I auf 17.000 € ansteigt. Der korrekte Wert von 17.500 € wurde bereits auf Seite 118 genannt.

- Seite 133: „Da die Fristen für den Bindungsauslauf nicht flächendeckend bekannt sind (...)“

Die Stadt Aschaffenburg als zuständige Stelle im Sinne des §1 Abs. 3 DVWoR, kann nicht über die o.g. Fristen vollumfänglich informieren, da der Auslauf der Bindungen von Wohnungen, welche ehemals im 1. Förderungsweg gefördert wurden, nur durch die Bayerischen Landesbodenkreditanstalt im Einzelfall genau bestimmt werden kann. Dies ist abhängig von dem festgelegten Zins und der sich daraus ergebenden Laufzeit der öffentlichen Baudarlehen.

- Seite 206: „Mittelbare Belegung prüfen“

Die Möglichkeit der „Mittelbaren Belegung“ im Zuge der EOF-Förderung wird aktuell bei der Regierung von Unterfranken nicht praktiziert.

- Seite 206: „Üblicherweise erfolgt dieser Bindungstausch nicht 1:1, sondern im Verhältnis 1:2 bzw. 1:3.“

Es besteht kein festes „Tauschverhältnis“. Es bestehen ministeriell festgestellte Regeln, die sich im Wesentlichen auf den Wohnwertunterschied beziehen.

- Seiten 129: Bayerisches Modernisierungsprogramm – Förderempfänger

Zuwendungsempfänger sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden und stationären Pflegeeinrichtungen.

- Seiten 129: Bayerisches Modernisierungsprogramm – Darlehenskonditionen

Die Darlehenskonditionen bzw. Zinsen sind tagesaktuell abrufbar.

- Seite 130: Förderung von Wohnraum für Studierende

Zuständig ist das Referat 31 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB). Bewilligungsstelle ist das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) DVWoR). Zuständige Stellen nach § 1 Abs. 3 DVWoR sind Gemeinden, denen alle Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen sind, im Übrigen die Kreisverwaltungsbehörden.

- Seite 142: Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung - Hinweis auf Kapitel 4.7.3;

Es wäre einfacher den Beitrag zur Förderung „Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung“ zu finden, wenn eine Seitenzahl ergänzt würde.

Bewilligungsstelle bei Mietwohnraum sind die Regierungen. Bei Eigenwohnraum fungieren die Kreisverwaltungsbehörden sowie die Kreisfreien Städte als Bewilligungsstelle.

Zusätzlicher Hinweis zum Werkzeugkasten:

- Seite 11:

Die Fördermittel werden durch den Freistaat Bayern zur Verfügung gestellt.

Zuständig für die Vergabe der Fördermittel sind die Bewilligungsstellen,

die Verwaltung und Auszahlung erfolgt durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Sonstige Hinweise:

- Ergänzend verweisen wir auf die „Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR 2024), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 25. Januar 2024, Az. 31-4740.10-2, welche am 15. Februar 2024 in Kraft getreten ist und mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft gesetzt wird.
Wir würden uns freuen, wenn die Grundsätze dieses Förderprogrammes noch in das Wohnungsmarktkonzept aufgenommen werden könnten.
- Bitte beachten Sie, dass die Angaben zu den einzelnen Förderprogrammen nur einen stichpunktartigen Ausschnitt abbilden. Details sind der jeweiligen Förderrichtlinie zu entnehmen.
Wir schlagen vor, die jeweilige Förderrichtlinie zu benennen, welche den Ausführungen im Wohnungsmarktkonzept zugrunde lag.
- Weiterhin wäre ein allgemeiner Hinweis sinnvoll, der besagt, dass bei Interesse an einem der Förderprogramme, immer die aktuellen Förderregularien gültig und anzuwenden sind. Hintergrund ist, dass die Förderrichtlinien stetig angepasst und aktualisiert werden, sodass die Aussagen im Wohnungsmarktkonzept überholt sein könnten.

Würzburg - Reg. v. Ufr. Sg.35

aufgestellt am 06.08.2024, Weckert

C.W.

(u.a. beziehend auf den Aktenvermerk vom 31.07.2024; AZ: 4740.02-12-2-38)