

WOHNEN  
IMMOBILIEN  
UMWELT  
G M B H

# Wohnraumbestands- und -bedarfsanalyse für den Landkreis Bad Kissingen

Endbericht

Hamburg, Januar 2024

# Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESTAND UND BEDARF</b>	<b>7</b>
2.1	Wohnungsbedarf	7
2.2	Wohnungsangebot	18
2.3	Wohnungsmarkt	24
2.4	Ergebnisse der Kommunalbefragung	30
<b>3</b>	<b>PROGNOSEN</b>	<b>39</b>
<b>4</b>	<b>KOMMUNALE ALLIANZEN</b>	<b>43</b>
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE</b>	<b>48</b>
5.1	Analysen und Prognosen	48
5.2	Gemeindetypisierung	51
<b>6</b>	<b>HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b>	<b>54</b>
6.1	Handlungsfeld 1: Innenentwicklung	57
6.2	Handlungsfeld 2: Baulandentwicklung und Neubau	60
6.3	Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung	61
6.4	Handlungsfeld 4: Bestandsentwicklung	63
6.5	Handlungsfeld 5: Wohnen im Alter	65
6.6	Handlungsfeld 6: Klimaschutz und Klimaanpassung	67

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Anhang

Kommunalprofile mit „Zeitreisen“ (separater Band)



Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Regionalmanagement  
Bayern

***Auftraggeber:***

Landkreis Bad Kissingen  
Regionalmanagement, Projektmanagement „Land.Leben.Wohnen“  
Dienstgebäude F  
Münchner Str. 5  
97688 Bad Kissingen

[www.landkreis-badkissingen.de](http://www.landkreis-badkissingen.de)

***Bearbeitung:***

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg

<https://fub.iges.com/>

Projekt-Nr.: FUB-00131

Januar 2024

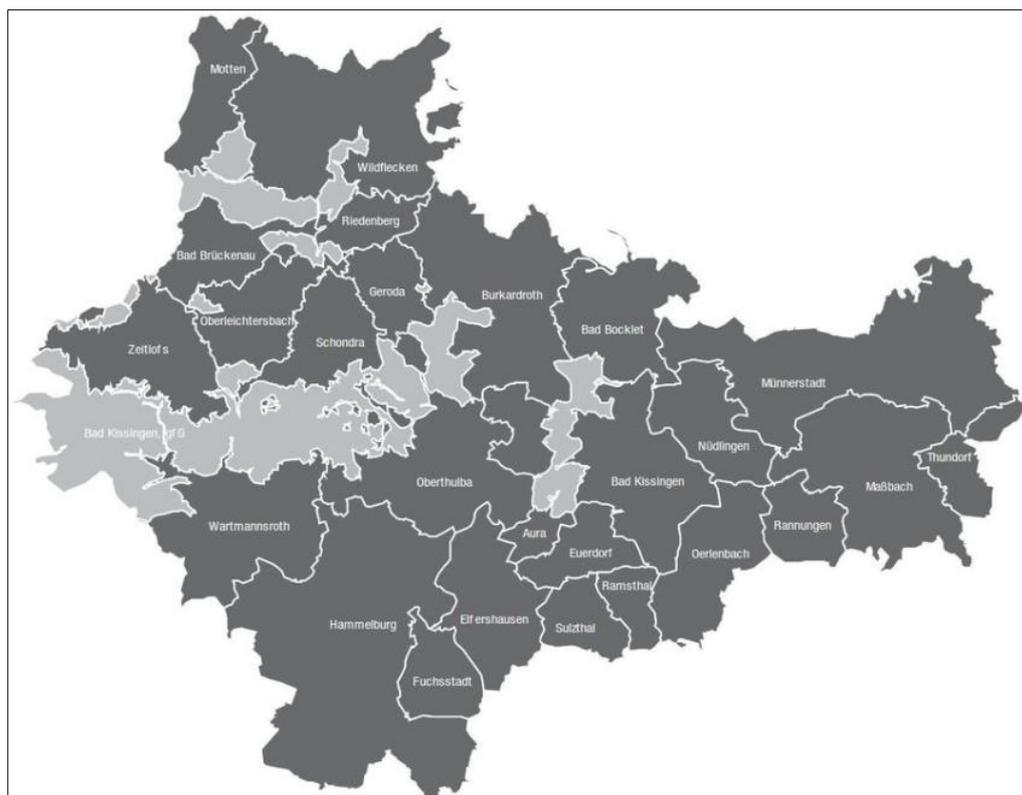
# 1 EINLEITUNG

Die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gewinnt angesichts aktuell vielfach angespannter Wohnungsmärkte immer mehr an Bedeutung. Der Landkreis Bad Kissingen möchte mit der vorliegenden Wohnmarktanalyse für das Gebiet des Landkreises seinen Beitrag zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnungsmarktes im Landkreis leisten.

## *Ausgangslage*

Der Landkreis Bad Kissingen mit seinen aktuell rund 103.000 Einwohnern besitzt eine überwiegend ländliche Siedlungsstruktur. 19 der insgesamt 26 selbstständigen Kommunen sind Landgemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern. Lediglich die große Kreisstadt Bad Kissingen ist eine Mittelstadt mit mehr als 20.000 Einwohnern (Abb. 1).

**Abb. 1 Landkreis Bad Kissingen und seine Kommunen**



Quelle: FUB IGES 2023 (Kartengrundlage: OpenStreetMap)

Angesichts der kleinteiligen Kommunalstruktur haben sich die Städte, Märkte und Gemeinden des Landkreises zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit zu insgesamt sechs kommunalen Allianzen, teilweise auch über die Landkreisgrenzen hinaus, zusammengeschlossen (siehe auch Kapitel 4).

Die kleinteilige Struktur des Landkreises spiegelt sich in der Bevölkerungsentwicklung wider. Während die Bevölkerungszahl des Landkreises im vergangenen Jahrzehnt insgesamt weitgehend gleichgeblieben ist, zeigt ein Blick auf die einzelnen Städte, Märkte und Gemeinden zwischen 2012 und 2021 eine uneinheitliche Entwicklung mit wachsenden und schrumpfenden Kommunen (siehe Abb. 3 und Abb. 4).

In der aktuellen Bevölkerungsvorberechnung des Landes Bayern wird dem Landkreis Bad Kissingen bis zum Jahr 2040 gegenüber 2021 ein Bevölkerungsrückgang von knapp 3 Prozent vorhergesagt, der von einem anhaltenden demografischen Wandel und Alterungsprozess der Bevölkerung begleitet sein wird. Beides wird insgesamt zu spürbaren Veränderungen der Wohnungsnachfrage im Landkreis führen.

### *Ziele der Wohnmarktanalyse*

Mit der vorliegenden Wohnmarktanalyse werden die bislang nur unvollständig und bei verschiedenen Akteuren im Landkreis und in den Kommunen vorhandenen Informationen zum Wohnungsmarkt zusammengefasst und mit zusätzlichen aktuellen Daten zu einem handlungsorientierten Konzept verbunden.

Um die zukünftigen Handlungsfelder und -bedarfe der Wohnungsmarktentwicklung herauszuarbeiten, ist es erforderlich, zunächst analytische Grundlagen zur Beurteilung der Gesamtsituation im Landkreis Bad Kissingen zu schaffen. Bisher gibt es für den Landkreis und seine Gebietskörperschaften keine umfassenden Daten zum aktuellen Wohnungsangebot und Wohnungsbedarf sowie den künftigen Wohnraumbedarfen der nächsten 10 bis 15 Jahre.

Mit der jetzt vom Landkreis Bad Kissingen vorgelegten Wohnmarktanalyse werden diese Grundlagen geschaffen. Die Untersuchung soll dem Landkreis Bad Kissingen und seinen Gebietskörperschaften zugleich das notwendige Handwerkszeug an die Hand geben, auf einen an den Bedarfen ausgerichteten zukünftigen Wohnungsmarkt hinzuwirken und – unter Berücksichtigung des Gebots des Flächensparens – vorhandene Entwicklungspotenziale in den Städten und Gemeinden des Landkreises zu nutzen und insbesondere die Innenorte zu beleben.

Die Erstellung der Wohnmarktanalyse erfolgte in Zusammenarbeit mit den Kommunen und kommunalen Allianzen als den maßgeblichen Planungsgebern der Siedlungsentwicklung und ist eingebettet in das Projekt „Land.Leben.Wohnen“ des Regionalmanagements des Landkreises Bad Kissingen.

Das vorliegende Konzept wurde mit den handelnden Akteuren im Sozialbereich und des Regionalmanagements des Landkreises sowie den Städten, Märkten und Gemeinden inhaltlich abgestimmt, um deren Belange angemessen zu berücksichtigen.

### *Aufbau der Wohnmarktanalyse*

Die Wohnraumbestands- und Bedarfsanalyse für den Landkreis Bad Kissingen umfasst vier übergeordnete Bausteine:

1. Eine Bestandsanalyse der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen hinsichtlich
  - des Wohnungsbedarfs, differenziert nach Zielgruppen,
  - des Wohnungsangebots, differenziert nach Zielgruppen und
  - der Marktsituation bezüglich der Preise für Wohneigentum und der Wohnungsmieten.
2. Eine Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung
3. Eine Zusammenfassung und Bewertung der Analyse- und Prognoseergebnisse
4. Akteursbezogene Handlungsempfehlungen für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarkts im Landkreis Bad Kissingen und dessen Kommunen

### *Datengrundlagen*

Die Analysen und Prognosen erfolgen bezogen auf die Ebenen Landkreis, ausgewählte Kommunale Allianzen und Kommunen des Landkreises Bad Kissingen.

Der Betrachtungszeitraum der Analysen umfasst in der Regel die Jahre 2012 bis 2021. Der Zielhorizont der Prognosen reicht für Kommunen bis zum Jahr 2033 und für den Landkreis insgesamt bis zum Jahr 2040.

Die Handlungsempfehlungen zu künftigen Handlungsschwerpunkten sowie möglichen Strategien und Instrumenten sollen Perspektiven für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen aufzeigen.

Grundlagen der Studie sind:

- Auswertungen umfangreicher Sekundärdaten amtlicher und nichtamtlicher Quellen, wie z.B. dem Bayerischen Landesamt für Statistik, der Bundesagentur für Arbeit, der BayernLabo, dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückspreise und der FUB IGES-Immobilienpreisdatabank,
- eine schriftliche Kommunalbefragung aller Kommunen im Landkreis,
- zwei interkommunale Gesprächsrunden mit Kommunalvertretern und
- Expertengespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Folgenden näher dargestellt.

## 2 BESTAND UND BEDARF

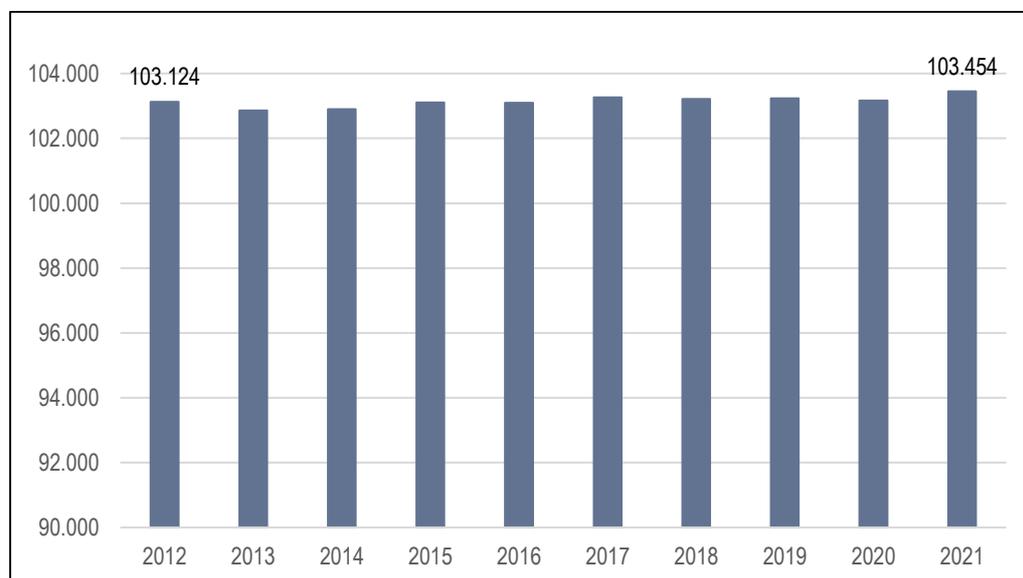
Mit einer Analyse der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots sowie der Marktsituation wird eine empirisch abgesicherte Datengrundlage geschaffen, um fundierte und nachvollziehbare Handlungsempfehlungen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen ableiten zu können.

### 2.1 Wohnungsbedarf

*Bevölkerungszahl des Landkreises liegt seit 2012 konstant bei 103.000 Einwohnern*

Die Bevölkerungszahl im Landkreis Bad Kissingen hat sich im vergangenen Jahrzehnt insgesamt nur geringfügig verändert: Lebten im Landkreis Bad Kissingen 2012 103.124 Einwohner, so waren es 2021 103.454 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,3 % (siehe Abb. 2). Zum Vergleich: Im Freistaat Bayern ist die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 5,3 % gewachsen.

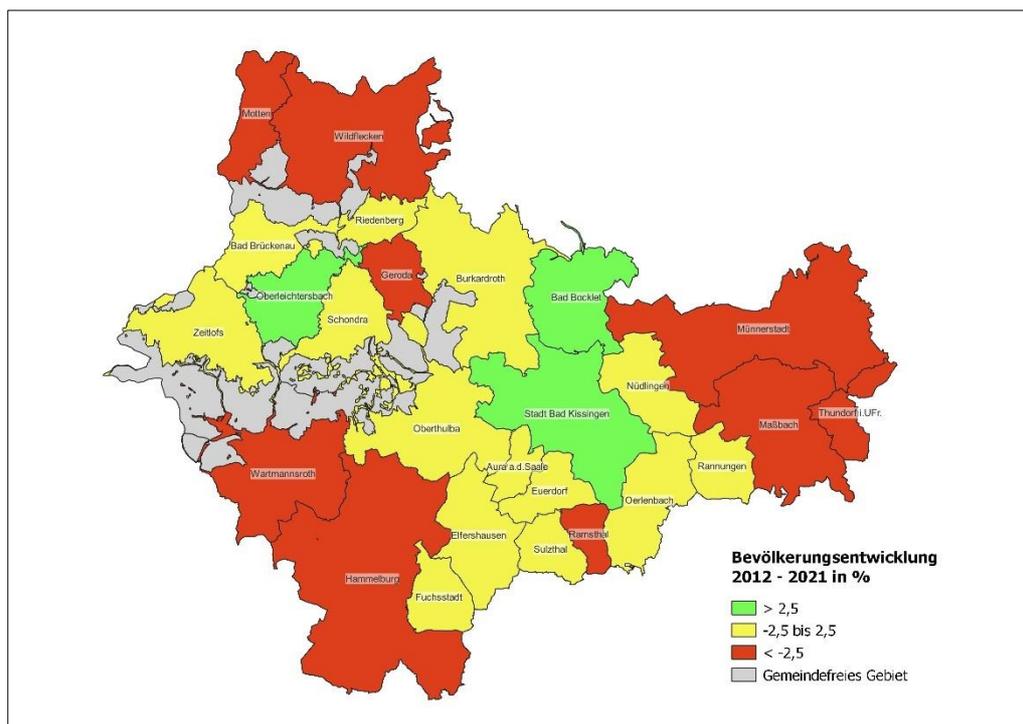
**Abb. 2 Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen 2012-2021**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

Während die Bevölkerungszahl im Landkreis Bad Kissingen zwischen 2012 und 2021 insgesamt stabil geblieben ist, zeigt die kleinräumige Betrachtung auf Ebene der Kommunen eine heterogene Bevölkerungsentwicklung mit wachsenden, weitgehend stabilen und schrumpfenden Kommunen (Abb. 3).

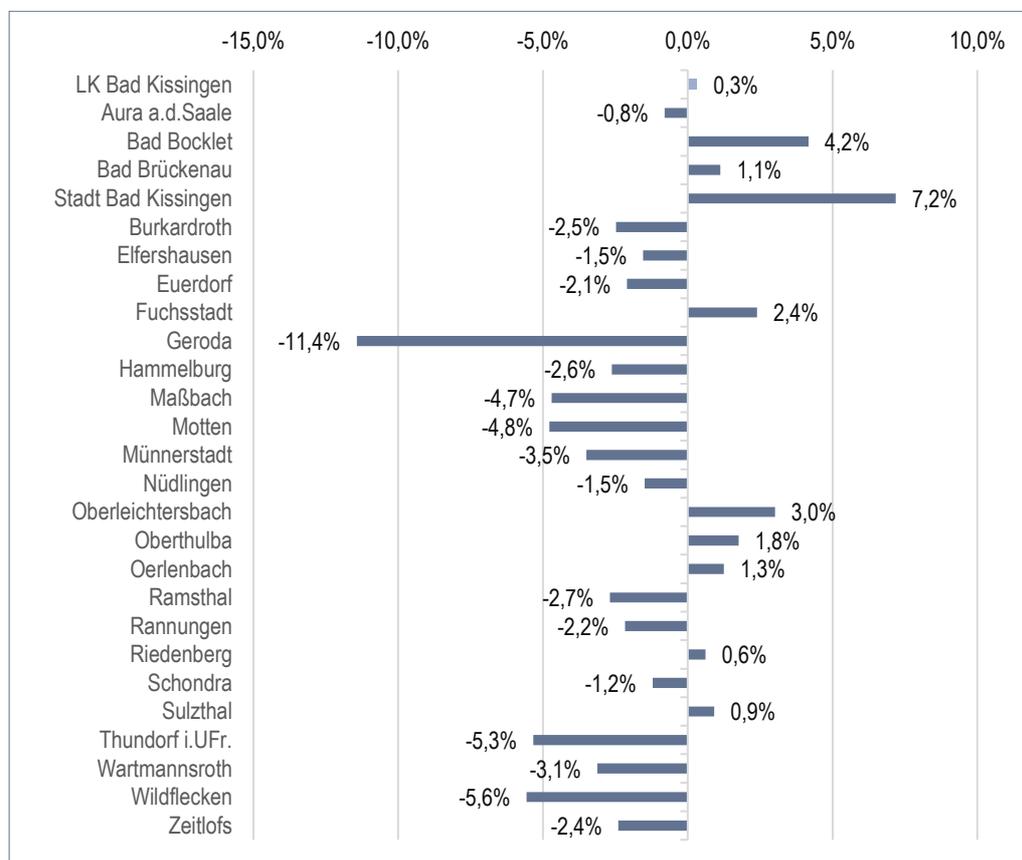
**Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2012-2021 in %**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, eigene Darstellung

Das größte Bevölkerungswachstum verzeichneten dabei zwischen 2012 und 2021 die Stadt Bad Kissingen (7,2 %) und der Markt Bad Bocklet (4,2 %). Umgekehrt fiel der Bevölkerungsrückgang am stärksten im Markt Geroda (-11,4 %) und im Markt Wildflecken (-5,6 %) aus (Abb. 4).

**Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2012-2021 in %**



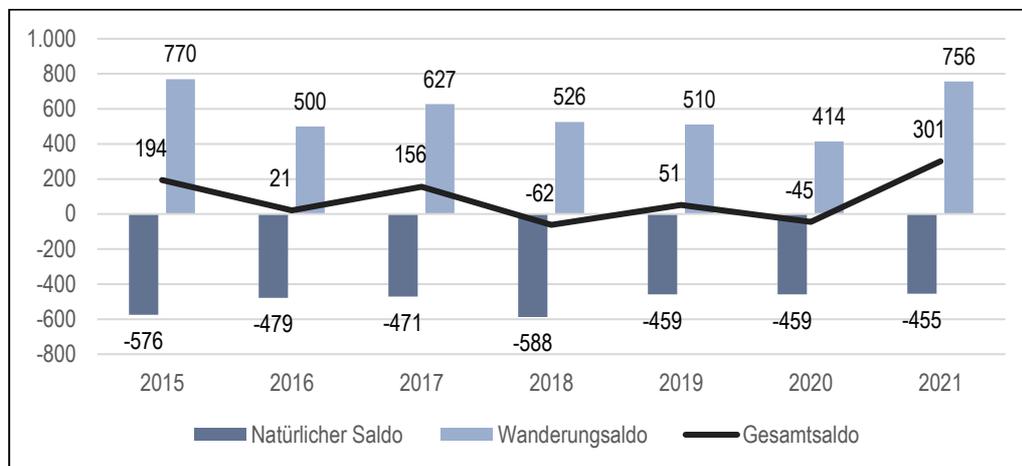
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

**Bevölkerungszahl im Landkreis ist stabil, da sich Geburtendefizit und Wanderungsgewinne weitgehend ausgleichen**

Die Entwicklung der Bevölkerung einer Region oder einer Kommune wird durch zwei Komponenten bestimmt: Durch die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. den Saldo von Geburten und Sterbefällen, sowie durch die Wanderungen, also den Saldo der Zu- und Fortzüge.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist, wie in den meisten Regionen in Deutschland, durch einen anhaltenden Sterbefallüberschuss bzw. ein Geburtendefizit geprägt. Dieses wird durch Wanderungsgewinne ausgeglichen. Im Ergebnis ergibt sich so im Untersuchungszeitraum im Landkreis Bad Kissingen eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung (Abb. 5).

**Abb. 5 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Bad Kissingen 2015-2021**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

*Mit Ausnahme der 18- bis 24-Jährigen Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen, insbesondere bei den 30- bis 49-Jährigen*

Betrachtet man die Wanderungen differenziert nach Altersgruppen, so zogen mit Ausnahme der 18- bis 24-Jährigen, einem Alter, in dem in der Regel eine Ausbildung oder ein Studium begonnen wird, in allen Altersgruppen dauerhaft mehr Menschen in den Landkreis, als fortzogen. Besonders ausgeprägt sind die Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen, d. h. in einem Alter, in das überwiegend die Familiengründung und Bildung von Wohneigentum fällt (Tab. 1)

**Tab. 1 Wanderungssaldo im Landkreis Bad Kissingen nach Altersgruppen 2012-2021**

	Insgesamt	unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 50	50 bis unter 65	65 und älter
2012	-42	41	-218	-33	81	44	43
2013	219	81	-159	37	90	87	83
2014	506	143	-130	-3	261	111	124
2015	770	365	-90	25	309	114	47
2016	500	175	-46	0	194	116	61
2017	627	161	-105	4	325	92	150
2018	526	171	-117	7	219	160	86
2019	510	184	-143	-9	246	139	93
2020	414	143	-187	7	324	44	83
2021	756	165	-48	101	296	171	71

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

### *Altersstruktur der Nachfrager beeinflusst die Wohnungsnachfrage*

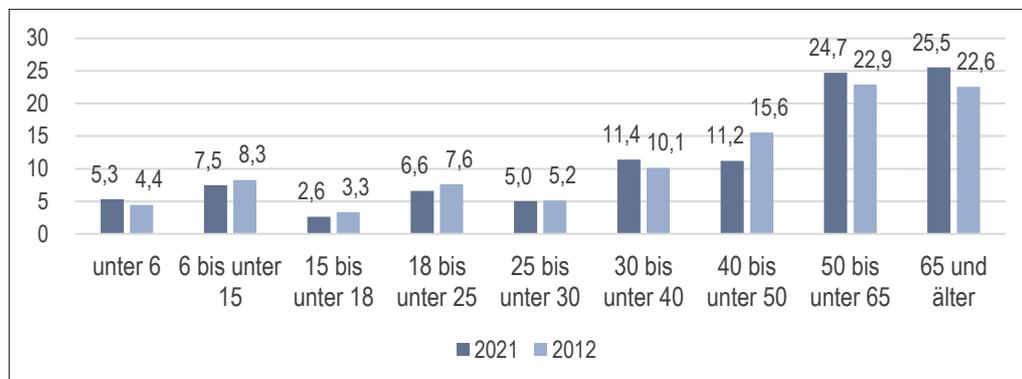
Die Nachfrage nach Wohnraum wird in starkem Maße durch das Alter der Einwohner und die je nach Lebensphase der Einwohner unterschiedlichen Wohnbedarfe bestimmt. Wenn sich die Struktur der Bewohner ändert, so ändern sich im Zeitablauf auch die Ansprüche an die Wohnungen. Unterschieden werden i.d.R. folgende Phasen:

- Startphase: Erstwohnungsnachfrage junger Haushaltsgründer als Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte,
- Familiengründungsphase: Nachfrage nach größeren Wohnungen,
- Expansionsphase: in den nächsten zehn Jahren werden Kinder geboren, die Wohnflächenansprüche steigen, teilweise werden andere Wohnformen nachgefragt und Wohneigentum gebildet,
- Schrumpfungsphase: Kinder ziehen nach 20-25 Jahren aus, ggf. werden wieder kleinere Wohnungen bezogen, die Wohnflächenansprüche bleiben aber weitgehend gleich,
- Nacherleichte Phase: alle Kinder sind ausgezogen, die Eltern leben allein,
- ggf. Betreuungsphase: ältere Menschen übernehmen Betreuung und Pflege ihrer Eltern,
- Übergang ins Rentenalter: verringertes Einkommen, Veränderung der Wohnungsansprüche, steigender Bedarf an barrierefreiem und altengerechtem Wohnen und
- Wohnen im (hohen) Alter im Zwei-Personen-Haushalt oder, nach dem Tod des Lebenspartners, als Single-Haushalt.

### *Demografischer Wandel und Alterungsprozess der Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen*

Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen der vergangenen Jahre zeigen einen demografischen Wandel und Alterungsprozess: Die Anteile der Altersgruppen ab 50 Jahre steigen an, während die Anteile der Kinder und Jugendlichen sowie der jungen Erwachsenen bis unter 25 Jahre und deren Elterngeneration rückläufig sind (Abb. 6).

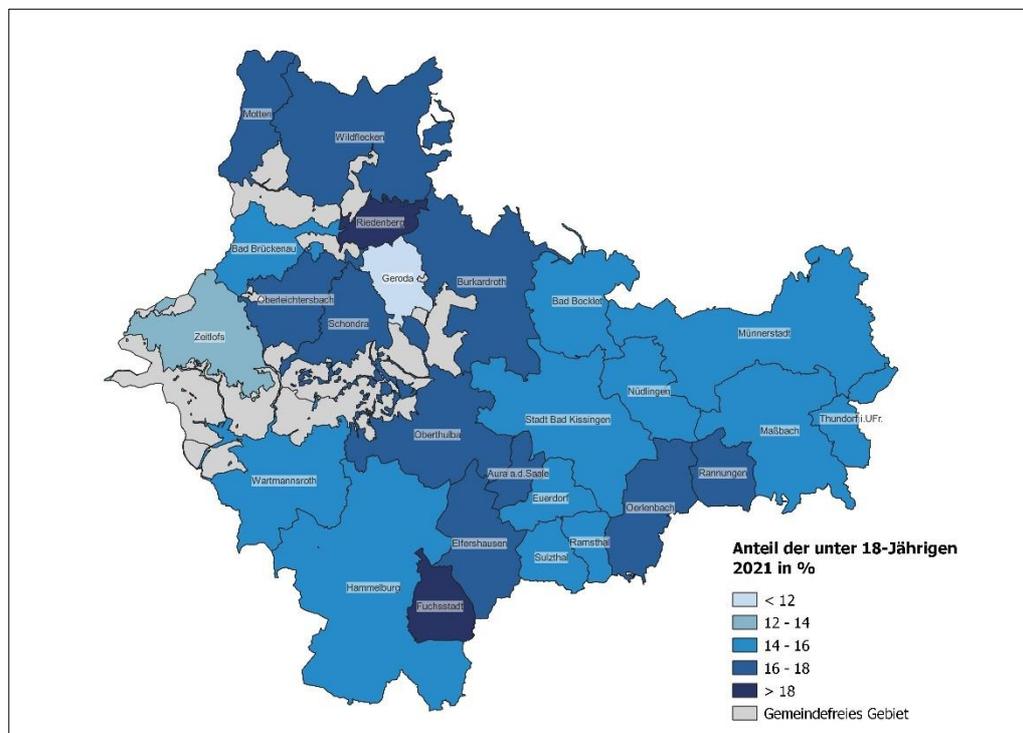
**Abb. 6 Altersgruppen nach Anteil an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Bad Kissingen 2012 und 2021 in %**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

Vergleicht man die Altersstruktur der einzelnen Kommunen im Landkreis Bad Kissingen im Jahr 2021 miteinander, so zeigt sich eine teilweise heterogene Bevölkerungsstruktur. Bezogen auf den Anteil der unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen unterscheiden sich die einzelnen Kommunen zum Teil deutlich. Bei den unter 18-Jährigen weisen Fuchsstadt (18,5 %) und Riedenberg (18,0 %) den höchsten und der Markt Geroda (11,2 %) und die Stadt Bad Kissingen (14,1 %) niedrigsten Anteil auf (Abb. 7).

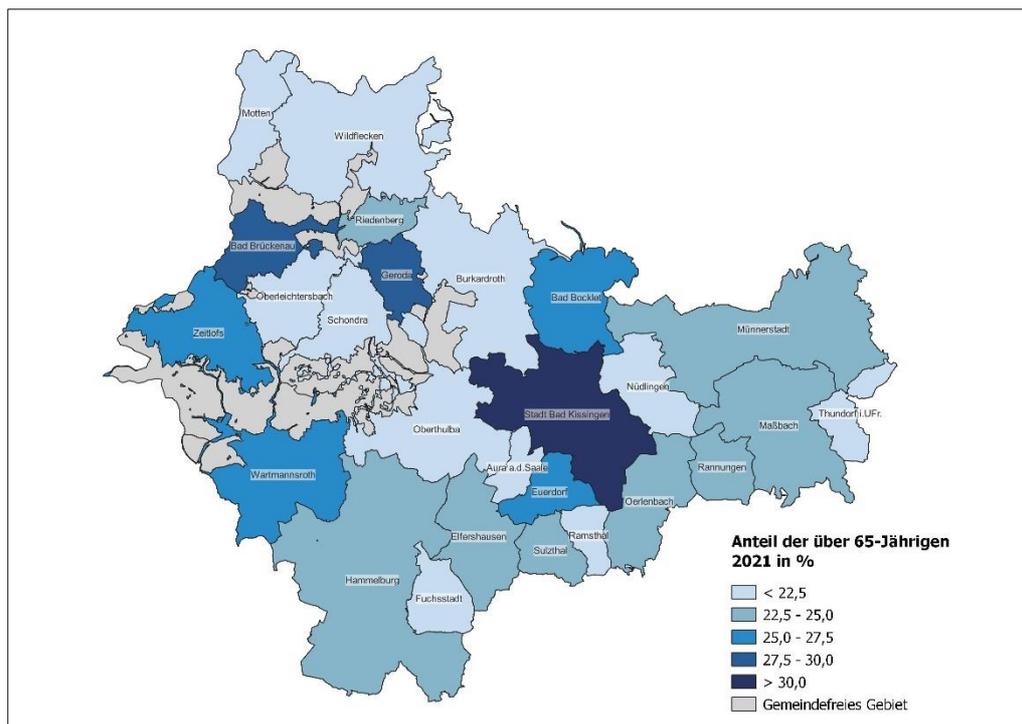
**Abb. 7 Anteil der unter 18-Jährigen im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in %**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, eigene Darstellung

Bei den über 65-Jährigen ist der Anteil in den Städten Bad Kissingen (31,5 %) und Bad Brückenau (29,9 %) am höchsten und im Markt Schondra (19,0 %) und in Thundorf i.UFr. (19,9 %) am niedrigsten (Abb. 8).

**Abb. 8 Anteil der 65-Jährigen und Älteren im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in %**



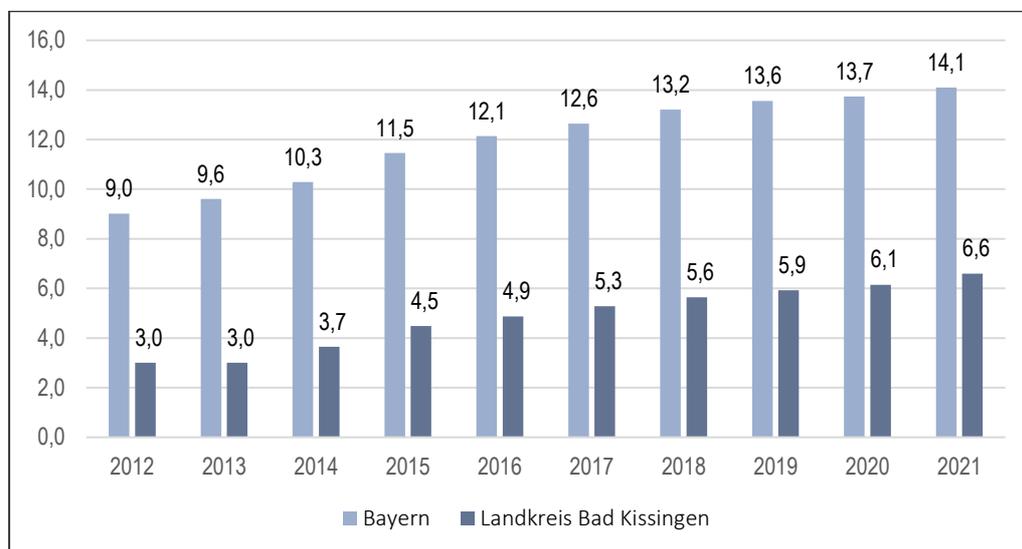
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, eigene Darstellung

**Stark gestiegener Ausländeranteil – allerdings auf einem gegenüber dem Landesdurchschnitt in Bayern sehr niedrigem Niveau**

Im Landkreis Bad Kissingen hat sich der Anteil der ausländischen Bevölkerung<sup>1</sup> zwischen 2012 und 2021 von 3,0 % auf 6,6 % erhöht, wobei in den vergangenen fünf Jahren nur noch ein geringer Zuwachs zu verzeichnen war. Dabei ist der Ausländeranteil im Landkreis Bad Kissingen im Jahr 2021 nur knapp halb so hoch wie in Bayern insgesamt (Abb. 9).

<sup>1</sup> Diese umfasst Einwohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit und (registrierte) Schutzsuchende mit einer Aufenthaltsdauer von mindestens drei Monaten.

**Abb. 9 Anteil der ausländischen Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen und in Bayern 2012-2021 in %**



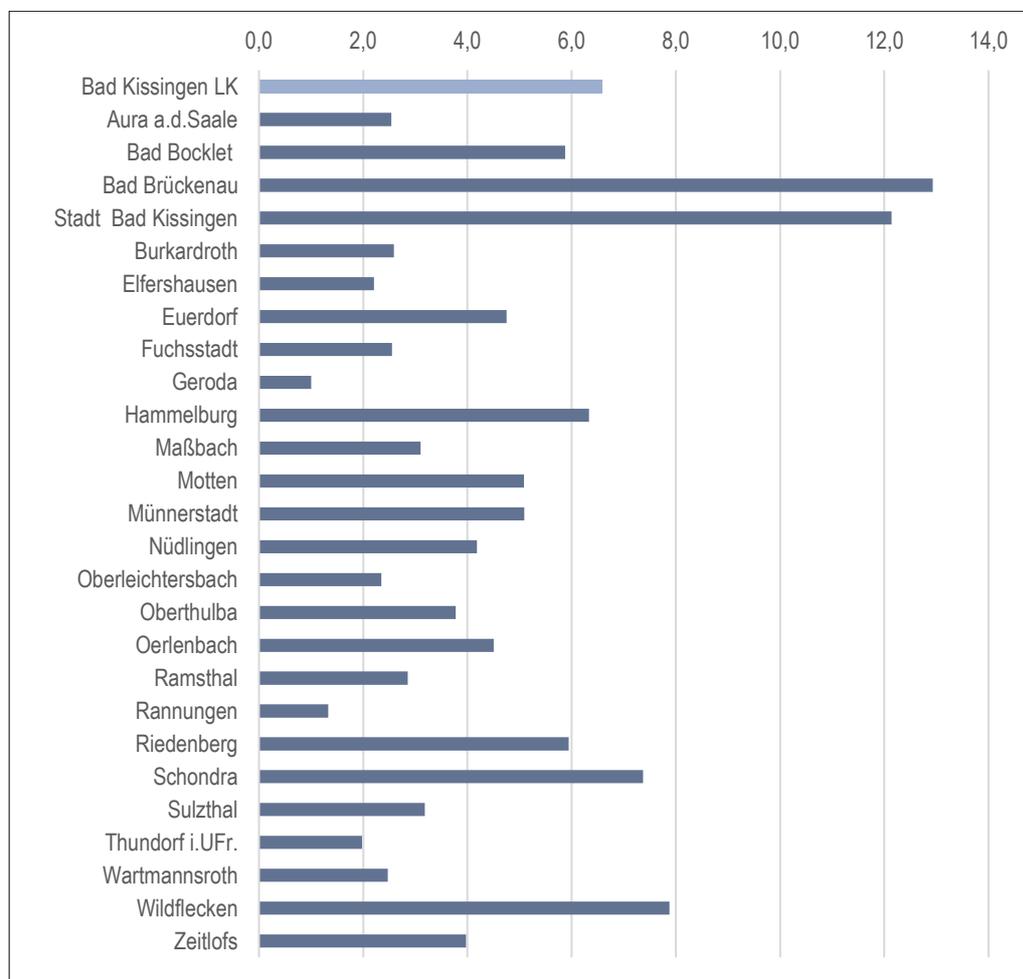
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

**Ausländeranteil variiert in den Kommunen zwischen einem und 13 Prozent**

Innerhalb des Landkreises Bad Kissingen verteilt sich die ausländische Bevölkerung<sup>2</sup> 2021 in den einzelnen Kommunen recht unterschiedlich. Ihr Anteil reicht von 1,0 % in Markt Geroda bis 12,9 % in Bad Brückenau (Abb. 10).

<sup>2</sup> Diese umfasst Einwohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit und (registrierte) Schutzsuchende mit einer Aufenthaltsdauer von mindestens drei Monaten.

**Abb. 10 Anteil der ausländischen Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in %**

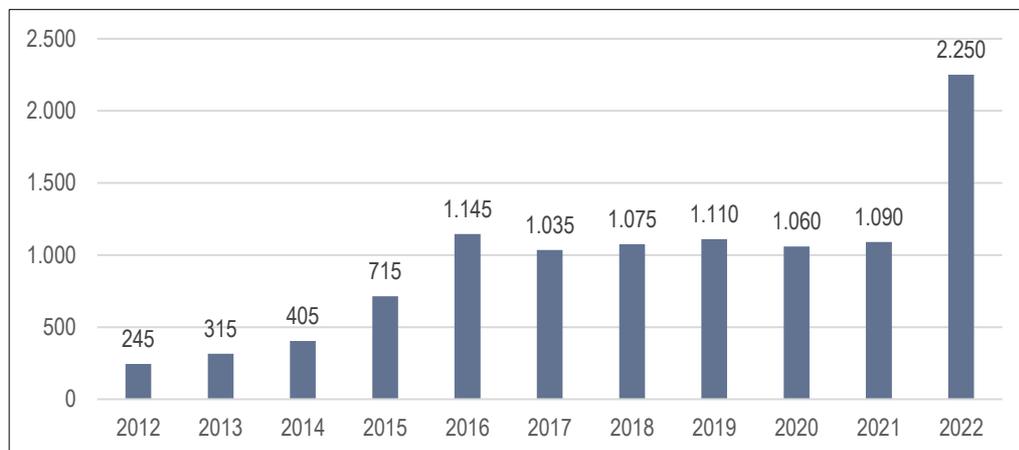


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

*Zwischen 2016 und 2020 befinden sich pro Jahr etwa 1.100 Schutzsuchende im Landkreis Bad Kissingen – aktuell zusätzlich ca. 1.300 Geflüchtete aus der Ukraine*

Neben der ansässigen Bevölkerung beherbergt der Landkreis Kissingen auch Schutzsuchende. Ihre Zahl lag, nach einem deutlichen Anstieg in 2015/2016, in den Jahren 2016 bis 2021 bei etwa 1.100 im Jahr. Aktuell (Stand Januar 2024) halten sich auch etwa 1.250 Geflüchtete aus der Ukraine im Landkreis auf (Abb. 11).

**Abb. 11 Schutzsuchende im Landkreis Bad Kissingen 2012-2022**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023

### **Private Haushalte**

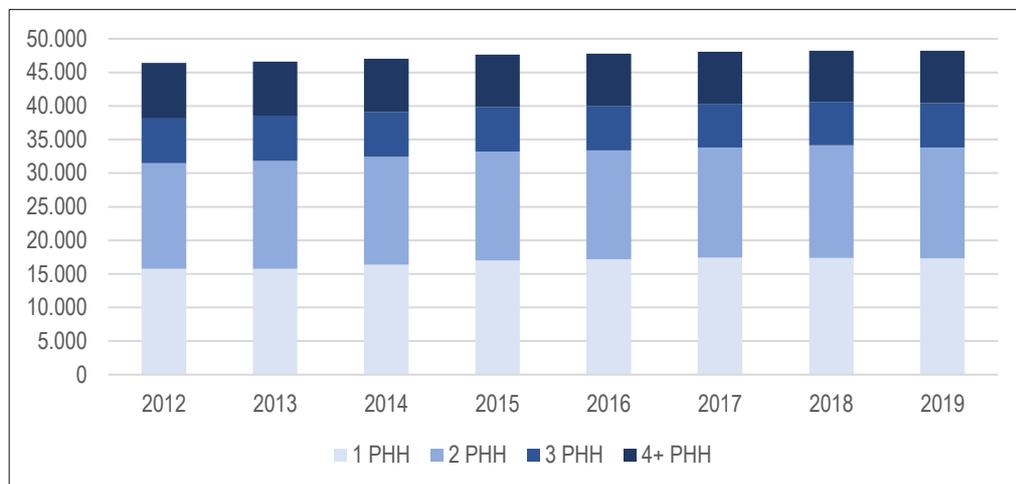
Neben der Entwicklung und Struktur der Bevölkerung bestimmt die Entwicklung und Struktur der privaten Haushalte wesentlich die Wohnungsnachfrage, da Wohnungen letztlich von Haushalten und nicht von einzelnen Personen (ausgenommen Singlehaushalte) nachgefragt werden.

### **Leichter Zuwachs an Haushalten – rund 70 % sind Ein- und Zweipersonenhalte**

Zwischen 2012 und 2019 hat sich die Zahl der Haushalte bei weitgehend gleichbleibender Bevölkerungszahl aufgrund der Zunahme kleinerer Haushalte von 46.400 auf 48.200 erhöht, dies entspricht einer Zunahme von 3,9 %.

In rund 70 % der Haushalte im Landkreis Bad Kissingen lebten 2019 eine (36,0 %) oder zwei (34,2 %) Personen – im Freistaat Bayern lagen die Anteile der Ein- und Zweipersonenhaushalte bei 40,6 bzw. 32,6 %. Gegenüber dem Jahr 2012 ist insbesondere der Anteil der Einpersonenhaushalte gestiegen. Der Anteil aller übrigen Haushaltsgrößen ist dagegen gleichgeblieben oder zurückgegangen (Abb. 12).

**Abb. 12 Private Haushalte im Landkreis Bad Kissingen nach Haushaltsgröße 2012-2019**

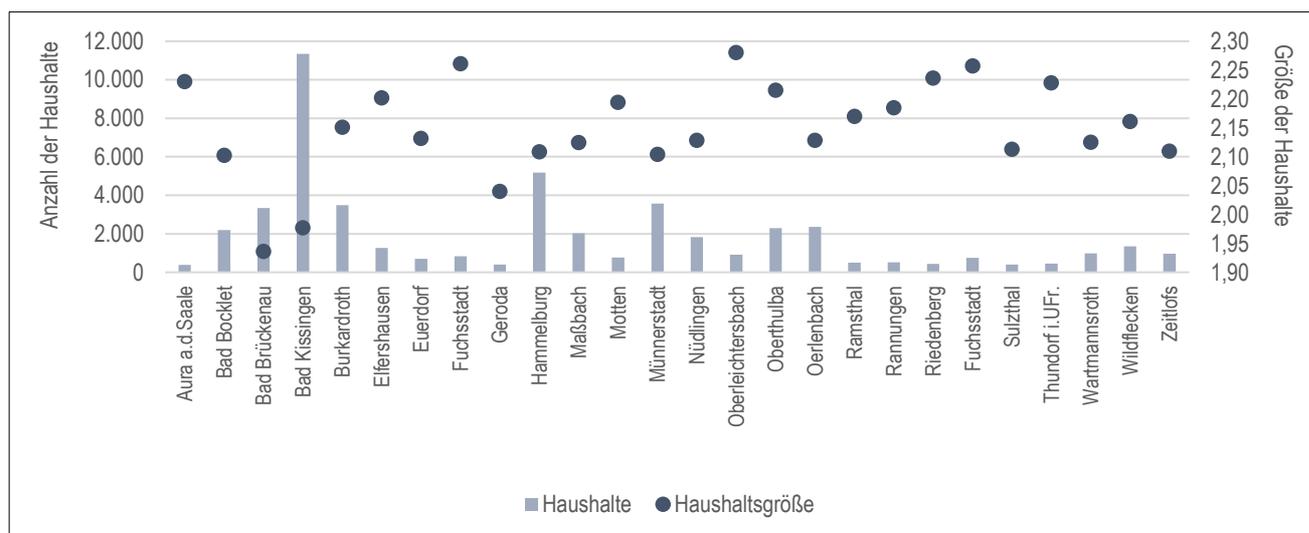


Datenbasis Statistikämter der Länder und des Bundes, Quelle: FUB IGES, eigene Berechnungen 2022

### Unterschiede in der Haushaltsstruktur der Kommunen

Im Jahr 2021 gab es im Landkreis Bad Kissingen insgesamt 49.300 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,09 Personen. Zum Vergleich: In Unterfranken lebten 2021 durchschnittlich 2,08 und im Freistaat Bayern 2,06 Personen in einem Haushalt<sup>3</sup>. Innerhalb des Landkreises zeigen sich Unterschiede in der Haushaltsstruktur der einzelnen Kommunen, so variiert die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,94 Personen in Bad Brückenau bis 2,28 Personen im Markt Oberleichtersbach (Abb. 13).

**Abb. 13 Anzahl und durchschnittliche Größe der Haushalte im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021**



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH 2022

<sup>3</sup> Quelle: GfK GeoMarketing GmbH 2022

## 2.2 Wohnungsangebot

**Der in einer Region oder Kommune vorhandene Wohnungsbestand bestimmt mit seiner Größe und Struktur den Umfang und die Qualität des Angebotes auf dem lokalen Wohnungsmarkt.**

Ob die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann, ist nicht allein davon abhängig, wie viele Wohnungen angeboten werden. Beinahe noch wichtiger ist es, dass ein ausreichendes Angebot in den einzelnen Teilmarktsegmenten, d. h. in unterschiedlicher Wohnungsgröße, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage für unterschiedliche Ansprüche mit differenzierten Preisniveaus, für Mietwohnungssuchende und für Eigentumserwerber vorliegt.

*Wohnungsbestand ist weitgehend parallel zur Entwicklung der Haushalte gewachsen*

Die Zahl der Wohnungen ist im Landkreis Bad Kissingen zwischen 2012 und 2021 von 48.790 auf 50.556 gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,6 %. Damit ist der Wohnungsbestand weitgehend parallel zur Entwicklung der Haushalte gewachsen. Die verschiedenen Bestandssegmente haben sich unterschiedlich stark entwickelt: Während die Zahl der Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern von 2012 bis 2021 um 3,2 % zunahm, betrug der Zuwachs bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 4,2 % (Abb. 14).

**Abb. 14 Wohnungsbestand im Landkreis Bad Kissingen nach Gebäudetyp 2012-2021\***

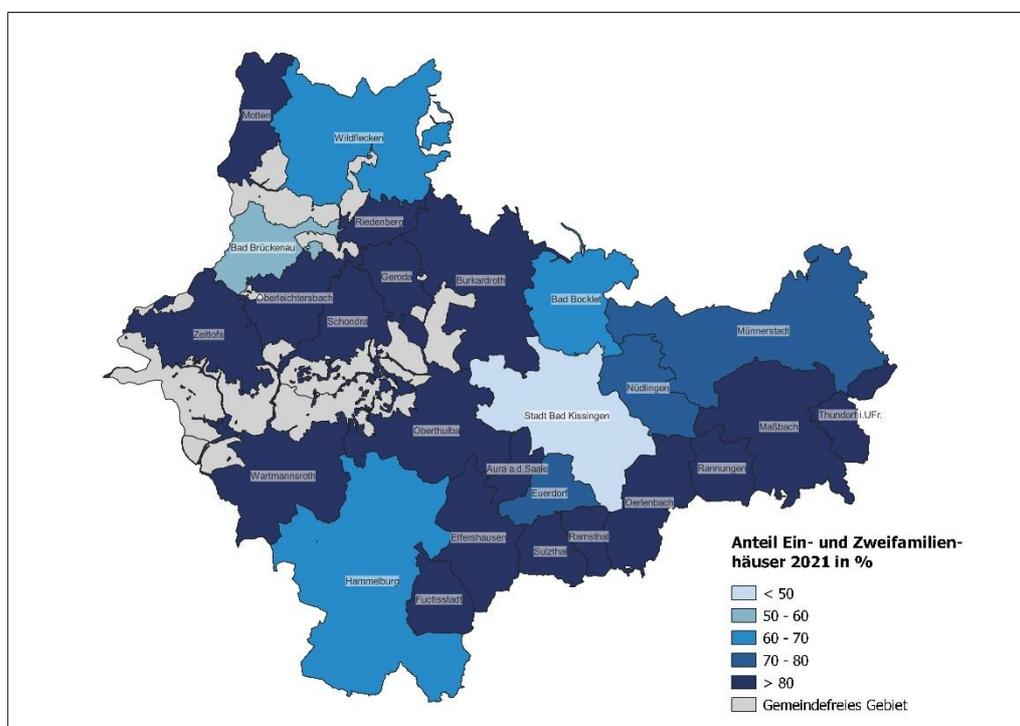


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022  
\*in Wohngebäuden, ohne Wohnheime

**Ländliche Struktur in den meisten Kommunen durch hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt**

Der Landkreis Bad Kissingen ist insgesamt durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt: Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen (69 %) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, bei zum Teil deutlichen Unterschieden in der Wohnungsstruktur in den einzelnen Kommunen. Am niedrigsten ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bad Kissingen (41 %) und Bad Brückenau (51 %), am höchsten im Markt Geroda (96 %) und Thundorf i.UFr. (95 %) (Abb. 15).

**Abb. 15 Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in %**

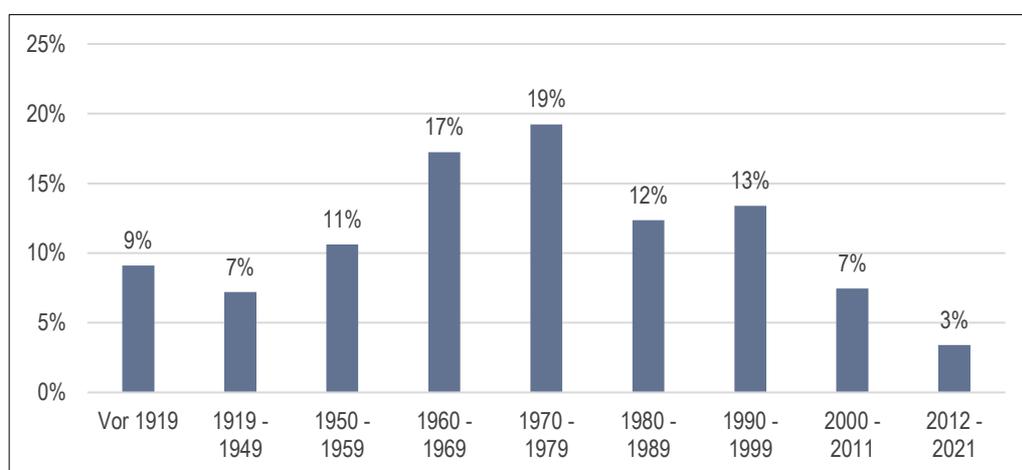


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, eigene Darstellung

### *Knapp die Hälfte aller Wohngebäude wurde in den 1950er bis 1970er Jahren gebaut*

Rund ein Sechstel (16 %) der Wohngebäude im Landkreis Bad Kissingen sind vor 1950 entstanden. 47 % der Wohngebäude wurden in den 1950er bis 1970er Jahren gebaut. Aus den 1980er und 1990er Jahren stammt ein Viertel (25 %) des Wohnungsbestands. Damit sind 88 % der Wohngebäude im Landkreis Bad Kissingen älter als 20 Jahre. Seit dem Jahr 2000 sind ca. 10 % der Wohngebäude entstanden (Abb. 16).

**Abb. 16 Wohngebäude im Landkreis Bad Kissingen nach Baualtersklassen 2021**



Quelle: Zensus 2011, Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, eigene Berechnung

### *Nur sehr geringer Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen*

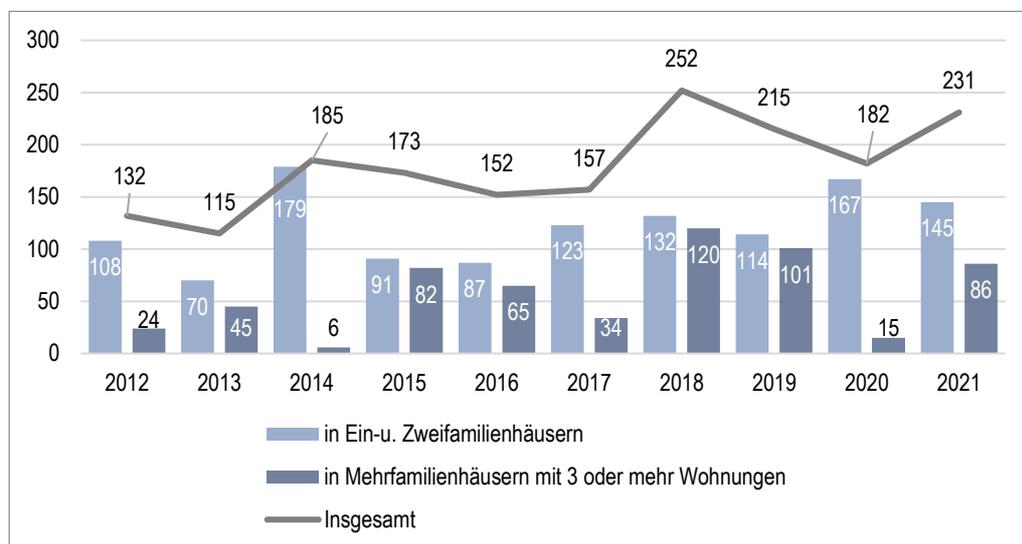
Im Bereich des Mietwohnungsmarktes gibt es im Landkreis Bad Kissingen einen sehr geringen Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen (Sozialwohnungen)<sup>4</sup>. Dieser umfasste im Jahr 2021 164 Wohnungen, dies sind 0,3 % des Gesamtwohnungsbestands im Landkreis.

### *Uneinheitliche Entwicklung der Baufertigstellungszahlen – es dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser*

Die Zahl der Baufertigstellungen hat sich in den vergangenen Jahren uneinheitlich entwickelt: Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang zwischen 2014 und 2017 kam es 2018 zu einem deutlichen Anstieg auf 252 neu fertiggestellte Wohnungen und einem anschließenden Rückgang in den beiden Folgejahren. Im Jahr 2021 war wiederum ein Anstieg auf 231 Baufertigstellungen zu verzeichnen. Knapp zwei Drittel (63 %) aller neuen Wohnungen im Landkreis entstehen dabei aktuell im Eigenheimbereich (Abb. 17).

<sup>4</sup> Gemäß Bayerischem Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) und Bayerischem Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG).

**Abb. 17 Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (nur Neubau) im Landkreis Bad Kissingen 2012-2021**

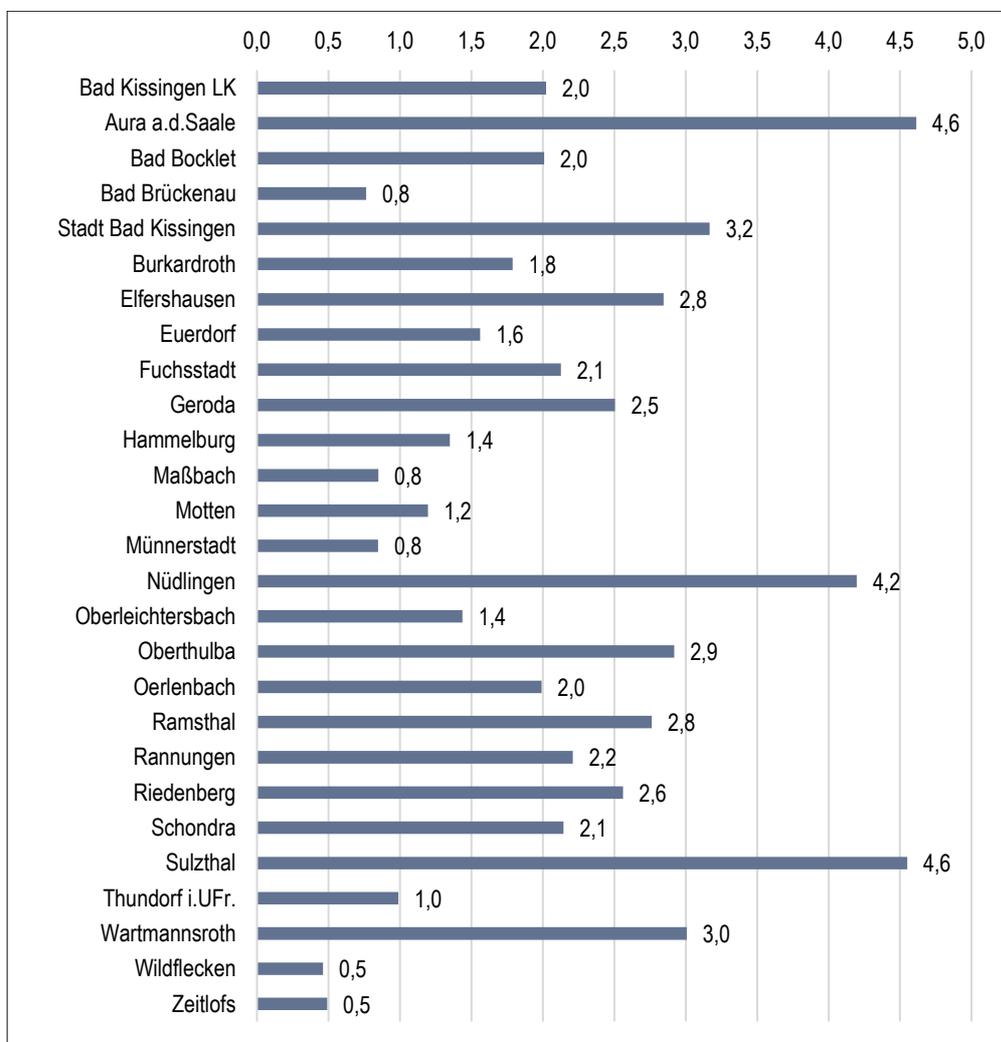


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

### *Deutliche Unterschiede in der Neubauintensität in den Kommunen*

Innerhalb des Landkreises unterscheidet sich aktuell die Intensität der Neubautätigkeit in den Kommunen zum Teil erheblich. Während zwischen 2019 bis 2021 im Durchschnitt pro Jahr, z.B. in Aura an der Saale sowie im Markt Sulzthal je 1.000 Einwohner 4,6 Wohnungen neu errichtet wurden, waren es im Markt Bad Bocklet mit 2,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner weniger als halb so viele. Im Markt Maßbach wurden pro Jahr je 1.000 Einwohner 0,8 Neubauwohnungen und im Markt Wildflecken 0,5 Wohnungen errichtet. (Abb. 18).

**Abb. 18 Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (nur Neubau) im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen im Dreijahresmittel 2019 bis 2021 je 1.000 Einwohner**

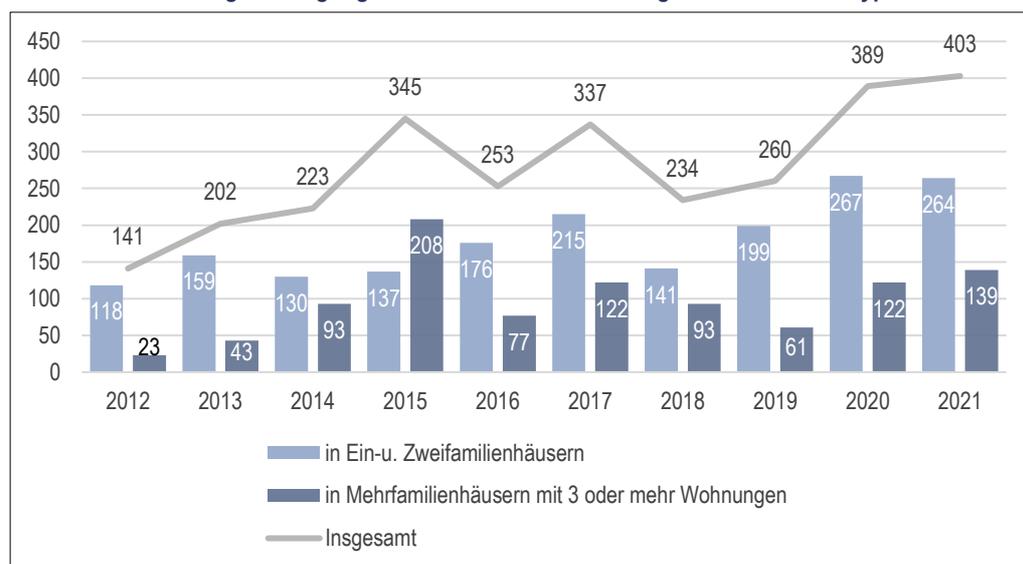


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

### *Baugenehmigungen seit 2018 mit steigender Tendenz, auch hier mit Schwerpunkt auf Ein- und Zweifamilienhäuser*

Die Zahl der dem eigentlichen Baugeschehen vorgelagerten Baugenehmigungen ist von 234 in 2018 auf 403 im Jahr 2021 gestiegen, wobei wiederum zwei Drittel der Baugenehmigungen (66 %) auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen (Abb. 19).

**Abb. 19 Anzahl Baugenehmigungen im Landkreis Bad Kissingen nach Gebäudetyp 2012-2021**

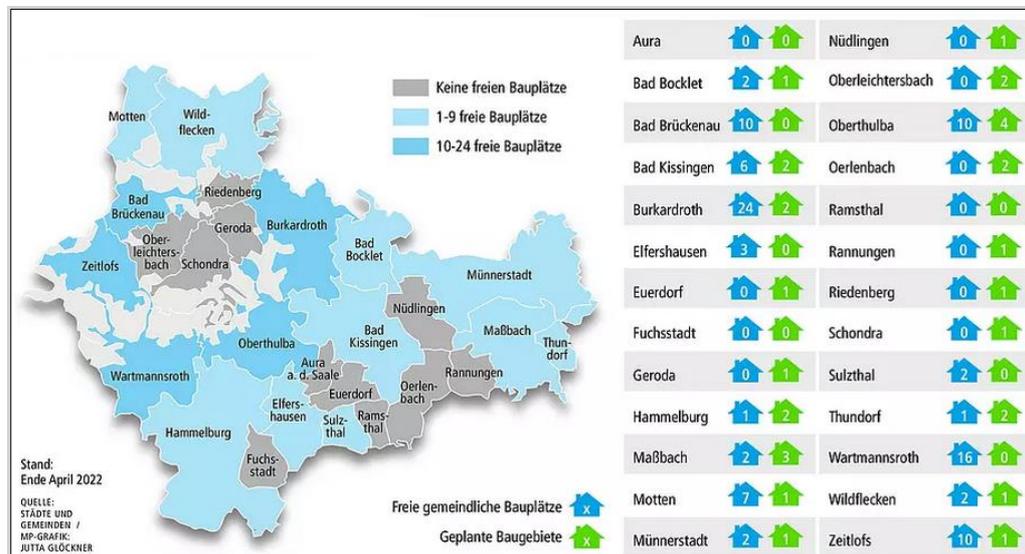


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

### *Kommunen verfügen aktuell vielfach nur über wenige freie gemeindliche Bauplätze*

Wesentliche Voraussetzung für den Wohnungsbau sind verfügbare Bauf Flächen. Eine aktuelle regionale Erhebung zeigt, dass die Kommunen im Landkreis Bad Kissingen aktuell vielfach nur über wenige freie gemeindliche Bauplätze verfügen (Abb. 20). Zur Einschätzung der Baulandverfügbarkeit aus Sicht der Kommunen siehe Kapitel 2.4.

Abb. 20 Gemeindliche Bauplätze im Landkreis Bad Kissingen (Stand: April 2022)



Quelle: Main Post, 29.04.2022

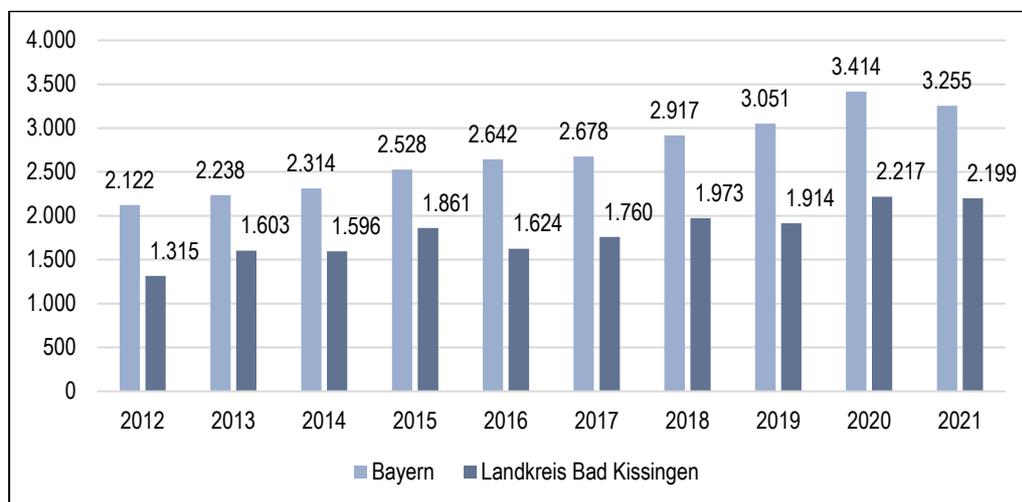
## 2.3 Wohnungsmarkt

Nachdem zuvor die Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite näher beschrieben wurden, wird im Folgenden die aktuelle Wohnungsmarktsituation im Landkreis Bad Kissingen für die unterschiedlichen Teilmärkte dargestellt.

*Gegenüber dem Land unterdurchschnittliches Preisniveau von Einfamilienhäusern bei überdurchschnittlicher Marktdynamik*

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Landkreis Bad Kissingen lagen in den vergangenen zehn Jahren jeweils deutlich unter dem bayerischen Landesdurchschnitt. Anfang 2021 kostete im Landkreis Bad Kissingen ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 2.199 €/m<sup>2</sup> und in Bayern 3.255 €/m<sup>2</sup>. Die Eigenheimpreise haben sich im Landkreis Bad Kissingen zwischen 2012 bis 2021 mit einem Plus von 67 % dynamischer entwickelt als in Bayern (+53 %) ( Abb. 21).

**Abb. 21 Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Neubau im Landkreis Bad Kissingen und in Bayern 2012-2021 in €/m<sup>2</sup>**

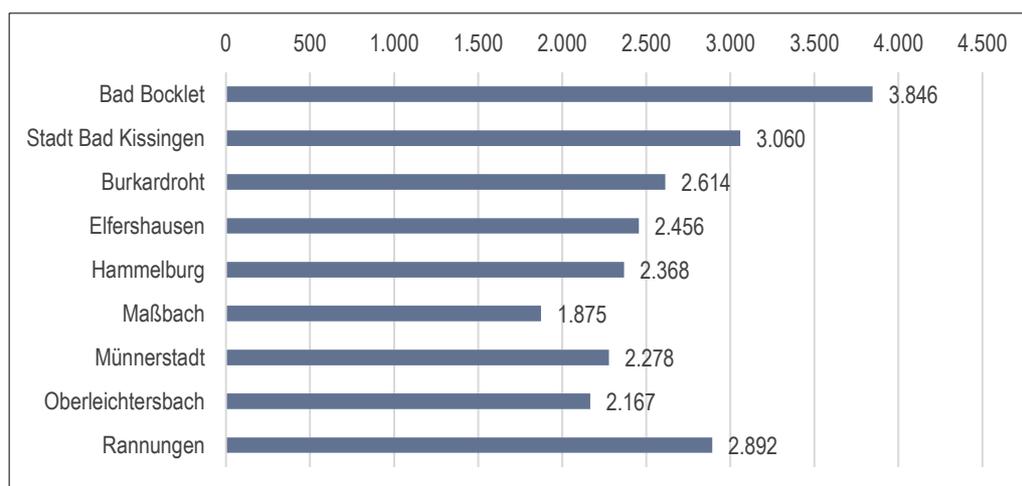


Quelle: FUB IGES Immobilienmarktdatenbank 2022

### Große Preisunterschiede bei Einfamilienhäusern innerhalb des Landkreises

Vergleicht man innerhalb des Landkreises Bad Kissingen die nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landratsamts tatsächlich gezahlten Kaufpreise, so variierten diese im Dreijahresmittel von 2020 bis 2022 für ein Einfamilienhaus (ab Baujahr 2012) zwischen 3.846 €/m<sup>2</sup> im Markt Bad Bocklet und 1.875 €/m<sup>2</sup> im Markt Maßbach (Abb. 22).

**Abb. 22 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen im Dreijahresmittel 2020-2022 in €/m<sup>2</sup> \*5**



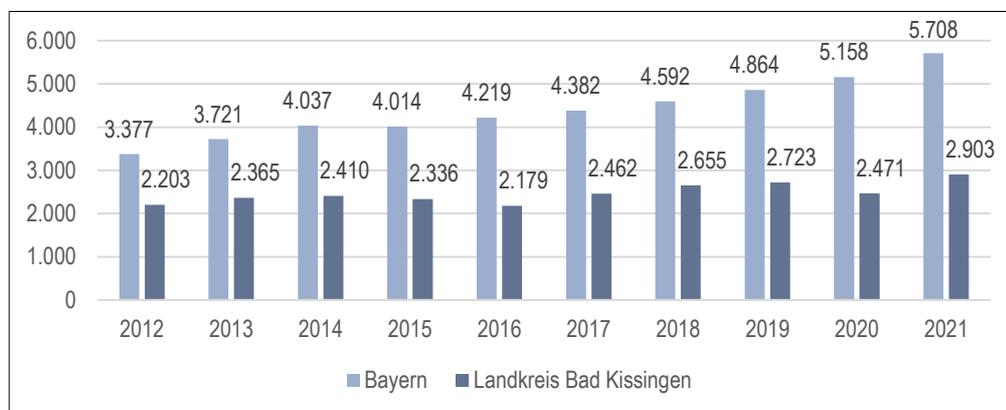
Quelle: Gutachterausschuss Landratsamt Bad Kissingen 2022  
 \*ab Baujahr 2012

<sup>5</sup> Es wurden nur die Kommunen erfasst, für die eine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorlagen.

### Preise für Eigentumswohnungen deutlich unter Landesniveau

Noch stärker als bei den Eigenheimen lagen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Neubau im Landkreis Bad Kissingen deutlich unter dem Landesniveau von Bayern. Kostete eine Eigentumswohnung Neubau im Landkreis Bad Kissingen Anfang 2021 im Durchschnitt 2.903 €/m<sup>2</sup>, musste hierfür in Bayern im Durchschnitt 5.708 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden. Im Unterschied zu Eigenheimen fiel der Preisanstieg zwischen 2011 und 2021 im Landkreis Bad Kissingen mit einem Zuwachs von 32 % nur knapp halb so hoch aus wie in Bayern insgesamt (+69 %) (Abb. 23).

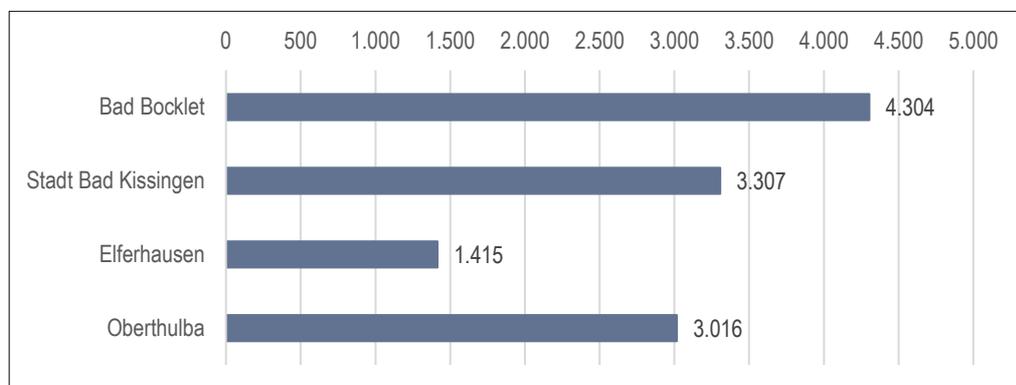
**Abb. 23 Aktuelle durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Neubau im Landkreis Bad Kissingen (2. Quartal 2020 bis 1. Quartal 2021) in €/m<sup>2</sup>**



Quelle: FUB IGES Immobilienmarktdatenbank 2022

Innerhalb des Landkreises Bad Kissingen zeigen sich große Unterschiede hinsichtlich der Preisniveaus in den Kommunen. Werden die tatsächlich gezahlten Kaufpreise betrachtet, so variierte der durchschnittliche Kaufpreis im Dreijahresmittel von 2020 bis 2022 für eine Eigentumswohnung (Baujahr ab 2012) zwischen 1.415 €/m<sup>2</sup> in Markt Eifershausen und 4.304 €/m<sup>2</sup> in Markt Bad Bocklet (Abb. 24).

**Abb. 24 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr ab 2012) im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen im Dreijahresmittel 2020-2022 in €/m<sup>2</sup>**

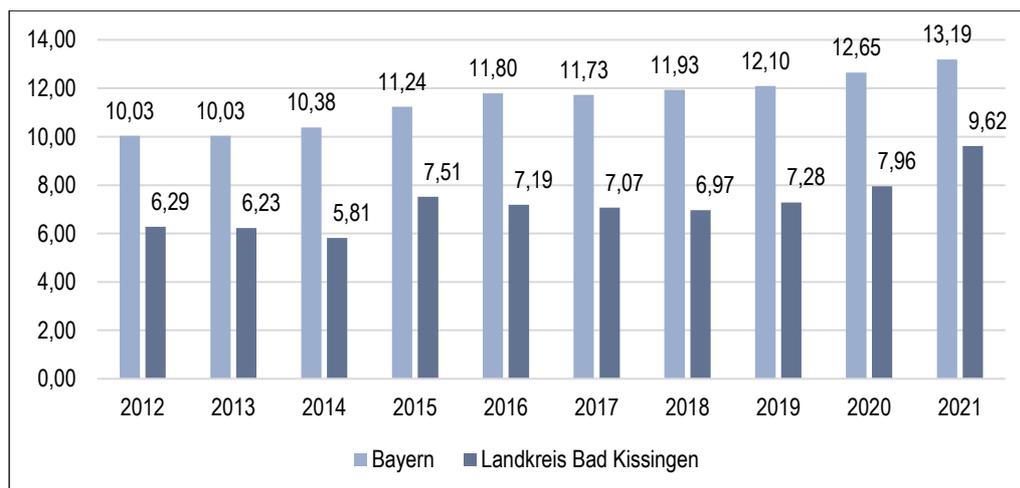


Quelle: Gutachterausschuss Landratsamt Bad Kissingen 2022

*Bei Mieten gegenüber dem Land unterdurchschnittliches Preisniveau und überdurchschnittliche Marktdynamik*

Wie auch beim Wohneigentum liegen die Angebotsmieten für Mietwohnungen im Neubau im Landkreis Bad Kissingen deutlich unter dem Landesniveau. Lag im Landkreis 2021 die Miete für eine Neubauwohnung im Durchschnitt bei 9,62 €/m<sup>2</sup>, musste hierfür in Bayern im Durchschnitt 13,19 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden. Allerdings fiel der Preisanstieg im Neubau zwischen 2012 und 2021 im Landkreis Bad Kissingen mit einem Zuwachs von 53 % deutlich höher aus als in Bayern (+31 %) (Abb. 25).

**Abb. 25 Durchschnittliche Angebotsmieten im Neubau im Landkreis Bad Kissingen und in Bayern 2012-2021 in €/m<sup>2</sup>**

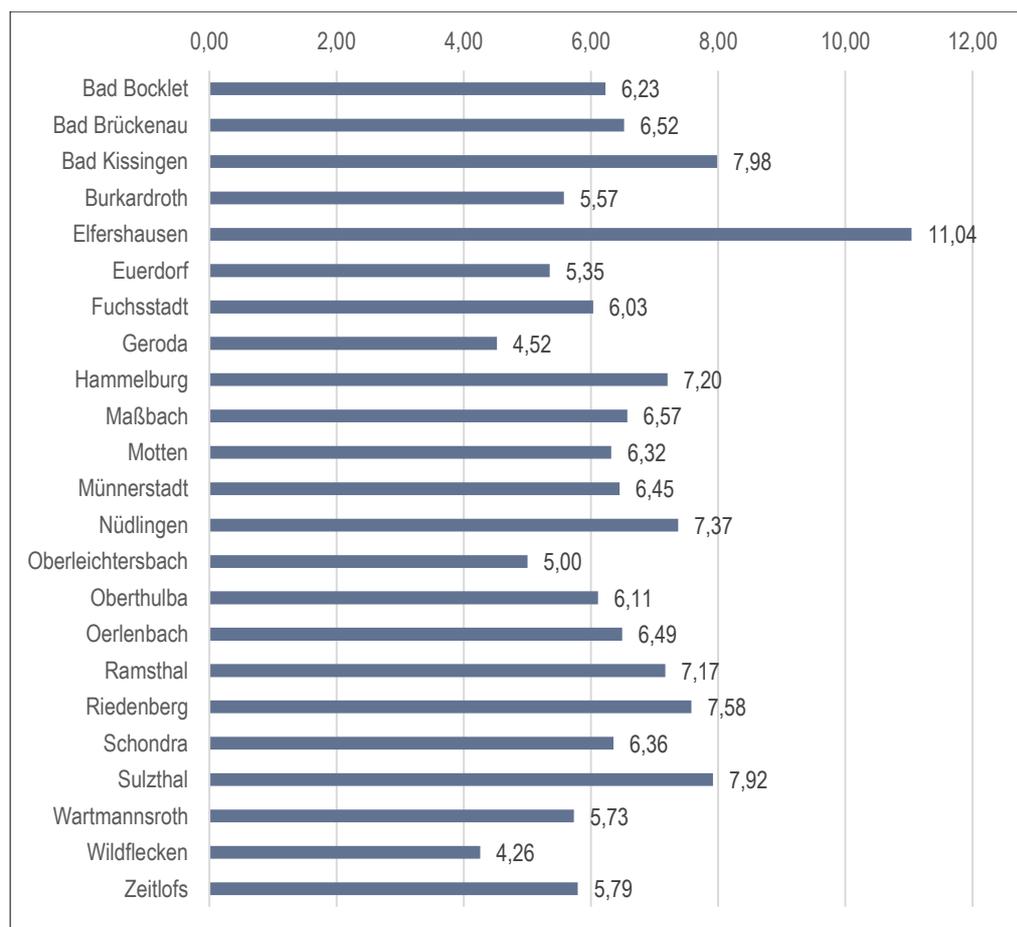


Quelle: FUB IGES Immobilienmarktdatenbank 2022

<sup>6</sup> Es wurden wiederum nur die Kommunen erfasst, für die eine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorlagen.

Innerhalb des Landkreises Bad Kissingen variiert das Mietenniveau in den Kommunen (Neubau und Bestand) von 4,26 €/m<sup>2</sup> im Markt Wildflecken bis 11,04 €/m<sup>2</sup> in Elfershausen (Abb. 26)<sup>7</sup>.

**Abb. 26 Durchschnittliche Angebotsmieten (Neubau und Bestand) im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2. Quartal 2020 bis 1. Quartal 2021 in Euro/m<sup>2</sup> 8**



Quelle: FUB IGES Immobilienmarktdatenbank 2022  
\* für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

<sup>7</sup> Aufgrund der teilweise geringen Fallzahlen im Mietwohnungsneubau in den Kommunen wurden die Angebote im Bestand und Neubau in der Auswertung zusammengefasst. Eine direkte Vergleichbarkeit mit den Angebotsmieten auf Kreis- und Landesebene (Abb. 25) ist damit nicht gegeben.

<sup>8</sup> Es wurden nur die Kommunen erfasst, die überhaupt Mietangebote aufwiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für eine Reihe von Kommunen jeweils nur wenige Mietangebote vorlagen.



## 2.4 Ergebnisse der Kommunalbefragung

Um differenzierte Aussagen zur Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte sowie zur Verfügbarkeit von Bauland machen zu können, wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine schriftliche Befragung aller Kommunen im Landkreis Bad Kissingen durchgeführt. Grundlage hierfür war ein in Abstimmung mit dem Landkreis entwickelter Fragebogen mit insgesamt 20 Fragen, u. a.

- zu den Trends der Wohnungsnachfrage- und Angebotsentwicklung,
- zur aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes und
- zur Baulandverfügbarkeit

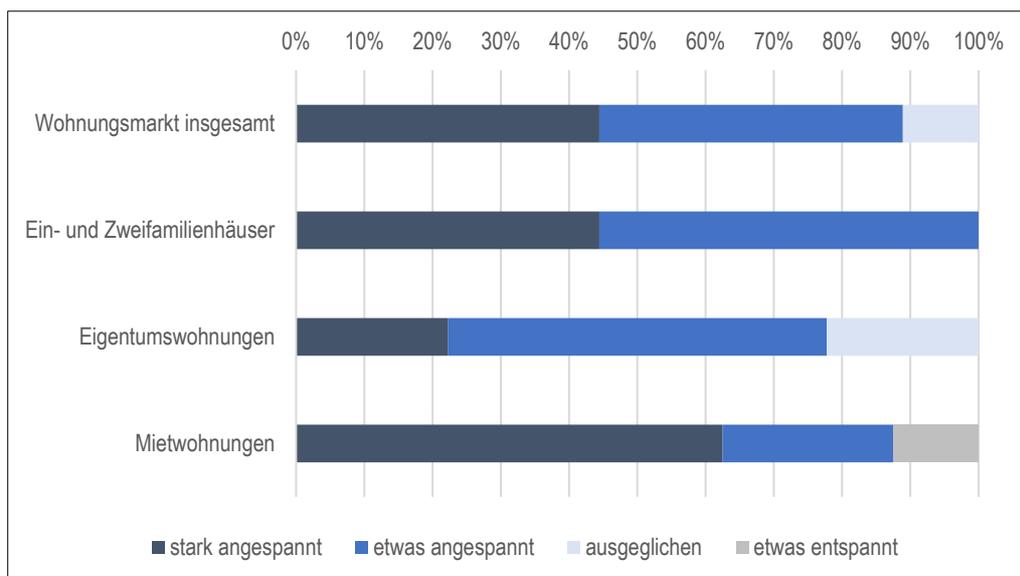
in der jeweiligen Kommune.

Da alle Kommunen an dieser Befragung teilgenommen haben, bieten deren Antworten einen guten Überblick über die aktuelle Wohnungsmarktsituation im Landkreis Bad Kissingen aus der (subjektiven) Sicht der Kommunen.

*Wohnungsmarkt im Landkreis wird mehrheitlich als angespannt bewertet, insbesondere bei Mietwohnungen*

Von den kommunalen Vertreterinnen und Vertretern schätzen über 70 % die derzeitige Situation des Wohnungsmarkts in ihrer Kommune als insgesamt (etwas oder stark) angespannt ein. Die stärkste Anspannung wird dabei auf dem Teilmarkt der Mietwohnungen gesehen (Abb. 28).

**Abb. 28** Wie beurteilen Sie für Ihre Kommune die derzeitige Situation des Wohnungsmarkts?



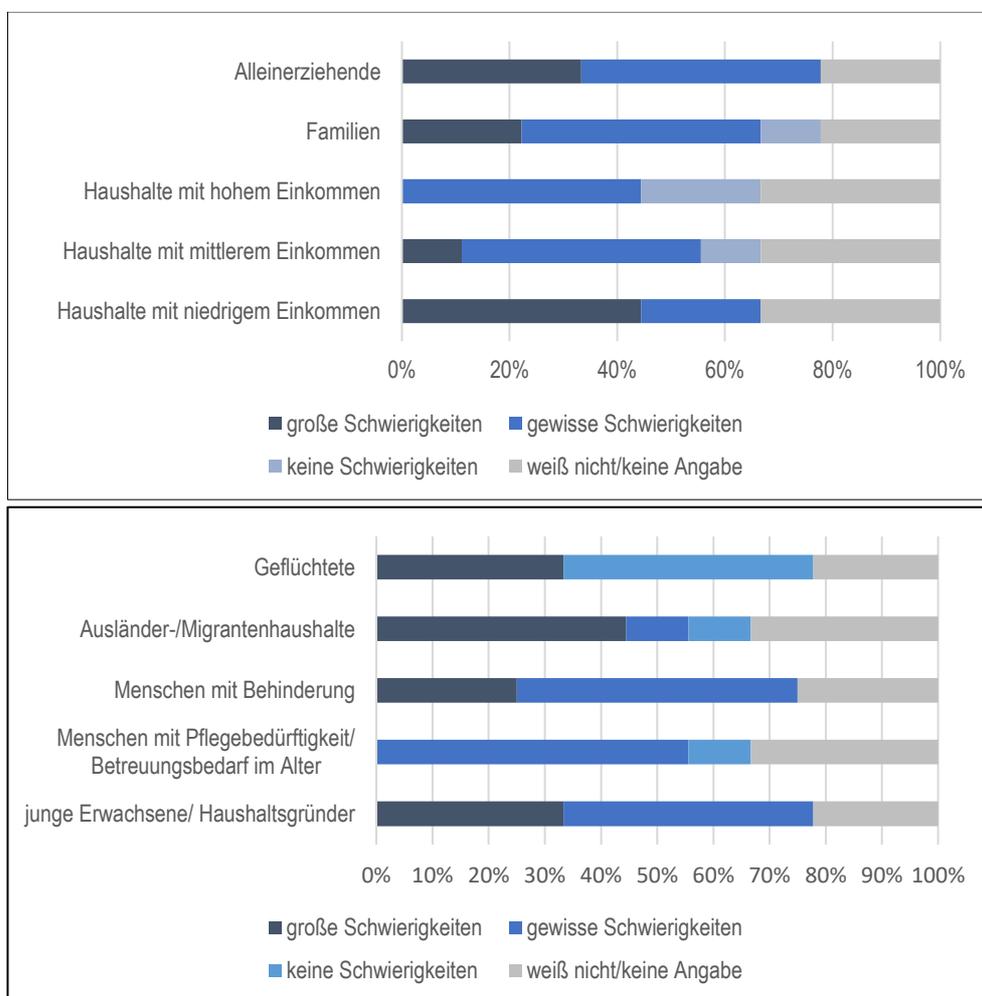
Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022

n= 26

**Haushalte mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehende, junge Erwachsene und Haushalte mit ausländischer Staatsangehörigkeit/Migrationshintergrund haben die größten Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt**

Angesichts dieser Marktanspannung haben aus Sicht der Kommunen zum einen Alleinerziehende, Familien und Haushalte mit niedrigen Einkommen besondere Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Ebenfalls erhöhte Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben Geflüchtete, Ausländer-/Migrantenhaushalte sowie Menschen mit Pflegebedürftigkeit/Betreuungsbedarf im Alter, Menschen mit Behinderung und junge Erwachsene/Haushaltsgründer (Abb. 29).

**Abb. 29 Bei welchen der folgenden Haushaltsgruppen gibt es in Ihrer Kommune Schwierigkeiten bei der Versorgung mit Wohnraum?**

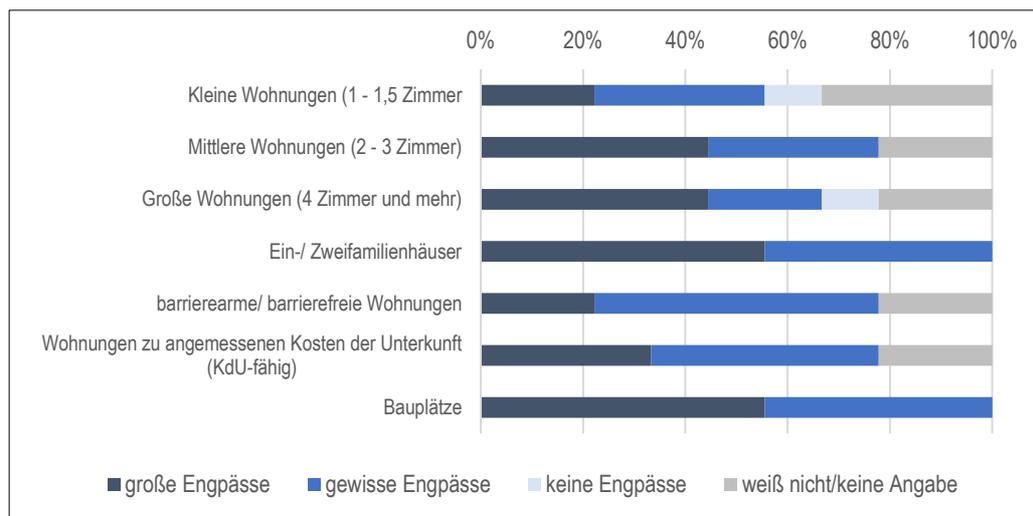


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
 n= 26

**Die größten Angebotsengpässe bestehen bei kleinen Wohnungen**

Hinsichtlich des Wohnungsbestands bestehen aus Sicht der Kommunen die größten Engpässe bei kleinen Wohnungen (1 - 1,5 Zimmer) sowie mittelgroßen Wohnungen (2 - 3 Zimmer) (Abb. 30).

**Abb. 30 Bei welchen Angeboten bestehen in Ihrer Kommune Engpässe?**

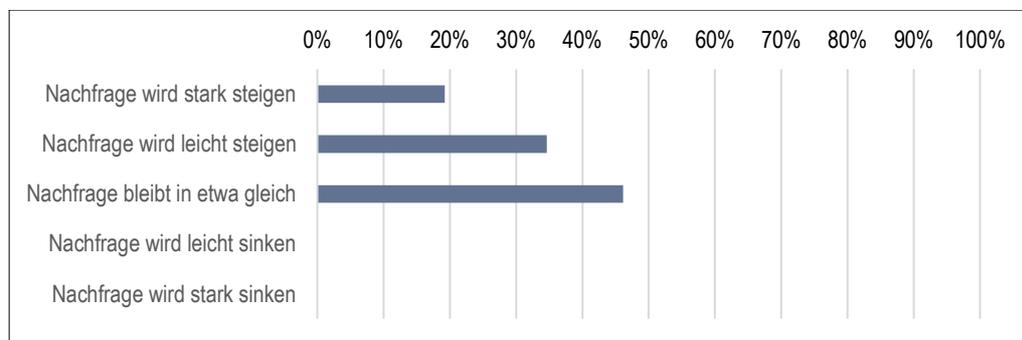


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
 n= 26

**Knappe Mehrheit der Kommunen erwartet in den kommenden 5 Jahren eine steigende Wohnungsnachfrage**

Mit Blick in die Zukunft erwartet etwa knapp die Hälfte der Kommunen in den kommenden fünf Jahren eine gleichbleibende Nachfrage. Die übrigen Kommunen gehen von einem leichten Anstieg der Nachfrage aus. Eine sinkende Nachfrage wird in keiner Kommune erwartet (Abb. 31).

**Abb. 31 Wie bewerten Sie die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden 5 Jahren in Ihrer Kommune?**

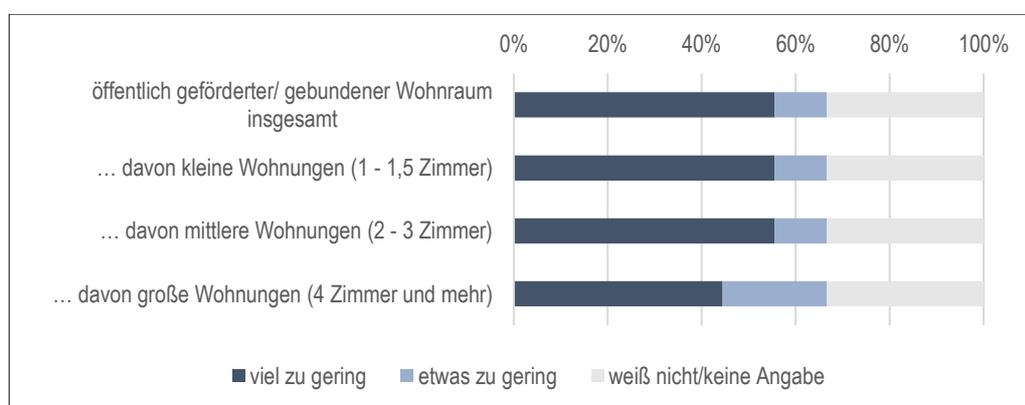


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
 n= 26

**Angebot an öffentlich gefördertem/gebundenem Wohnraum wird von der Hälfte der Kommunen als zu gering eingeschätzt**

Das bestehende Angebot an öffentlich geförderten bzw. gebundenen Wohnungen hält die Hälfte der Kommunen für zu gering. Hinsichtlich der Größe der vorhandenen Wohnungen werden dabei keine signifikanten Unterschiede in Bezug auf den beobachteten Bedarf gesehen (Abb. 32).

**Abb. 32 Wie schätzen Sie aktuell das Angebot an öffentlich gefördertem/gebundenem Wohnraum ein?**

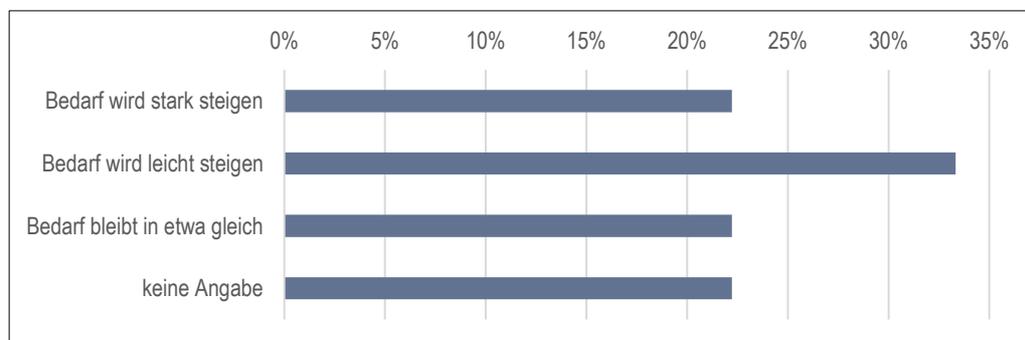


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
n= 26

**Mehr als die Hälfte der Kommunen erwartet in den kommenden 5 Jahren eine steigende Nachfrage nach gefördertem/gebundenem Wohnraum**

Mit Blick auf die nächsten fünf Jahre erwartet gut die Hälfte der Kommunen einen steigenden Bedarf an öffentlich gefördertem/gebundenem Wohnraum. Gut ein Drittel der Kommunen geht von einem in etwa gleichbleibenden Bedarf aus. Ein sinkender Bedarf wird in keiner Kommune erwartet (Abb. 33).

**Abb. 33 Wie schätzen Sie die Entwicklung des Bedarfs an öffentlich gefördertem/gebundenem Wohnraum in den kommenden 5 Jahren in Ihrer Kommune ein?**

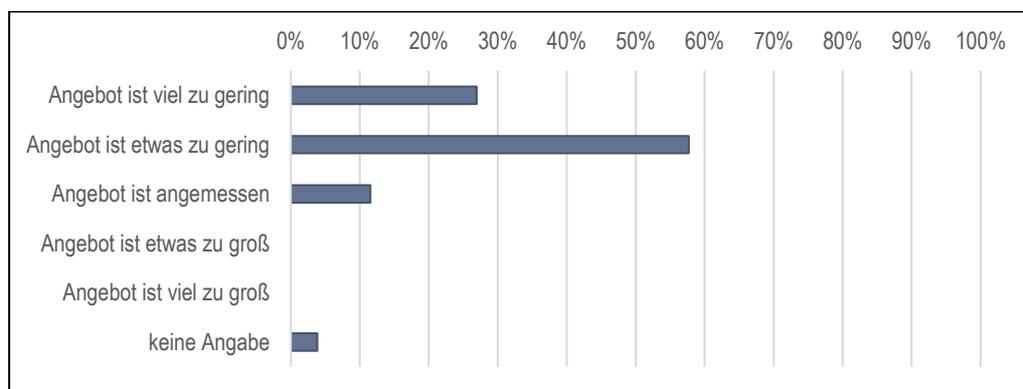


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
n= 26

*Das aktuelle Angebot an altengerechten Wohnungen wird von der großen Mehrheit der Kommunen als zu gering eingeschätzt*

Als ebenfalls zu gering wird das Angebot an altengerechten/barrierefreien Wohnungen eingeschätzt: Knapp 90 % der Kommunen stimmen dieser Aussage zu. Keine Kommune hält das Angebot für zu groß (Abb. 34).

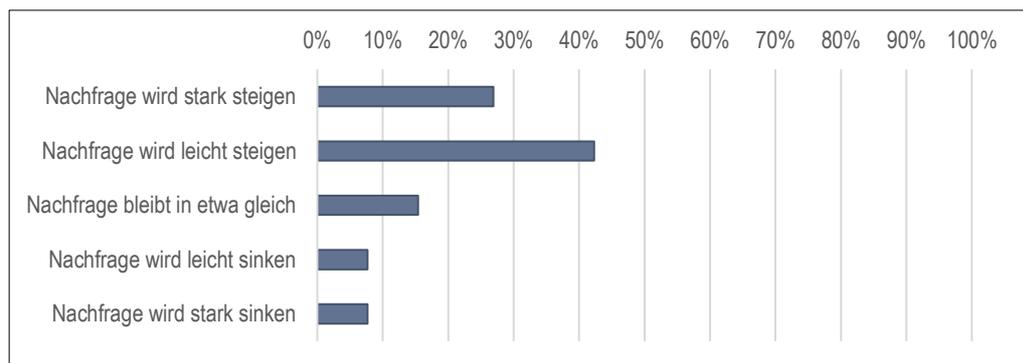
**Abb. 34 Wie schätzen Sie das Angebot an altengerechten Wohnungen (keine Heimplätze) vor dem Hintergrund der Nachfrage älterer Menschen nach solchen Wohnungen in Ihrer Kommune aktuell ein?**



Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
n= 26

Ebenso wird von einer deutlichen Mehrheit der Kommunen in den kommenden fünf Jahren ein steigender Bedarf an altengerechten/barrierefreien Wohnungen erwartet (Abb. 35).

**Abb. 35 Wie schätzen Sie die Entwicklung der Nachfrage älterer Menschen nach altengerechten Wohnungen in den kommenden 5 Jahren in Ihrer Kommune aktuell ein?**

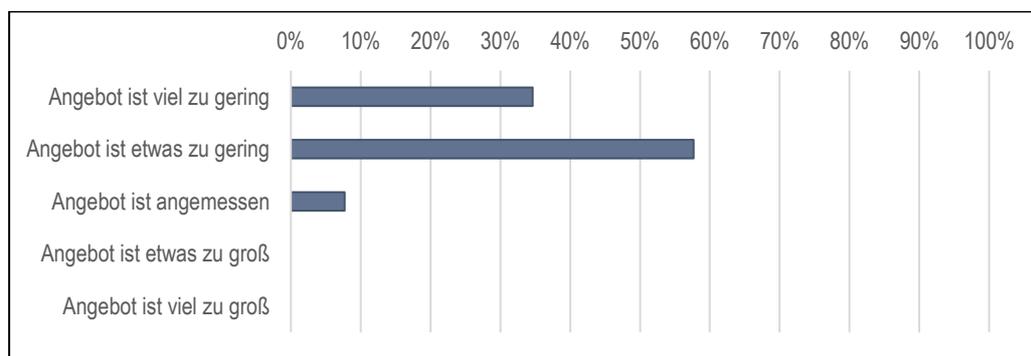


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
n= 26

**Das Wohnungsangebot für jüngere Haushalte und Familienhaushalte wird von der großen Mehrheit als zu gering eingeschätzt**

Mehr als 90 % der Kommunen halten das Wohnungsangebot für jüngere Haushalte (Personen am Anfang ihrer Berufslaufbahn bzw. junge Familien) für zu gering. Keine Kommune hält das Angebot für zu groß (Abb. 36).

**Abb. 36 Wie schätzen Sie das Angebot an Wohnungen für jüngere Haushalte (Bürgerinnen und Bürger am Anfang ihrer Berufslaufbahn bzw. junge Familien) in Ihrer Kommune aktuell ein?**

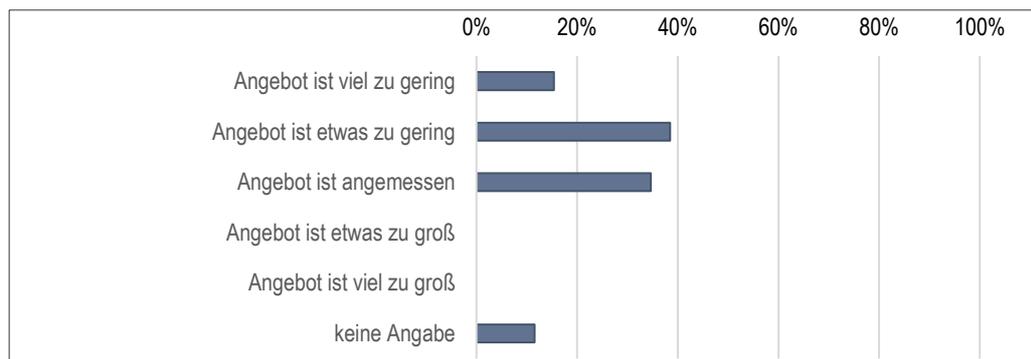


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
n= 26

**Auch das Wohnungsangebot für größere Familien wird mehrheitlich als zu gering eingeschätzt**

Die knappe Mehrheit der Kommunen schätzt aktuell auch das Angebot an Wohnungen für größere Familien als zu gering ein (Abb. 37).

**Abb. 37 Wie schätzen Sie das Angebot an Wohnungen für größere Familien (viele Kinder, mehrere Generationen in einem Haushalt) in Ihrer Kommune aktuell ein?**

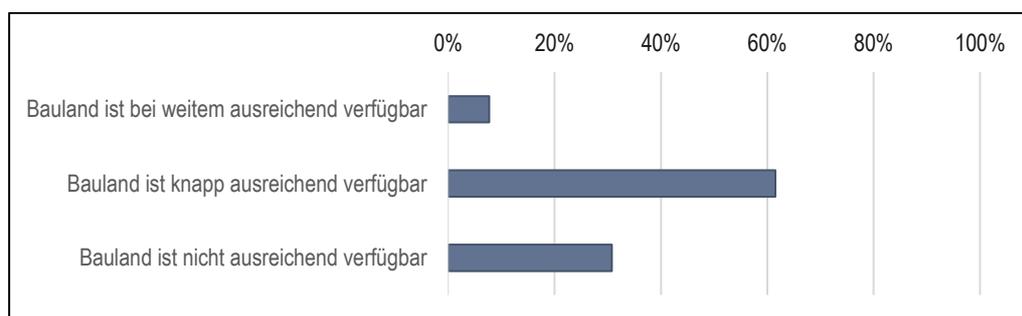


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
n= 26

**Rund zwei Drittel der Kommunen halten in den kommenden 5 Jahren das Bauland für ausreichend**

Mit Blick auf den künftigen Wohnungsbau halten gut zwei Drittel der Kommunen das verfügbare Bauland für ausreichend; knapp ein Drittel der Kommunen teilt diese Ansicht nicht (Abb. 38).

**Abb. 38 Ist in Ihrer Kommune für den Wohnungsbau der kommenden 5 Jahre ausreichend Bauland verfügbar?**

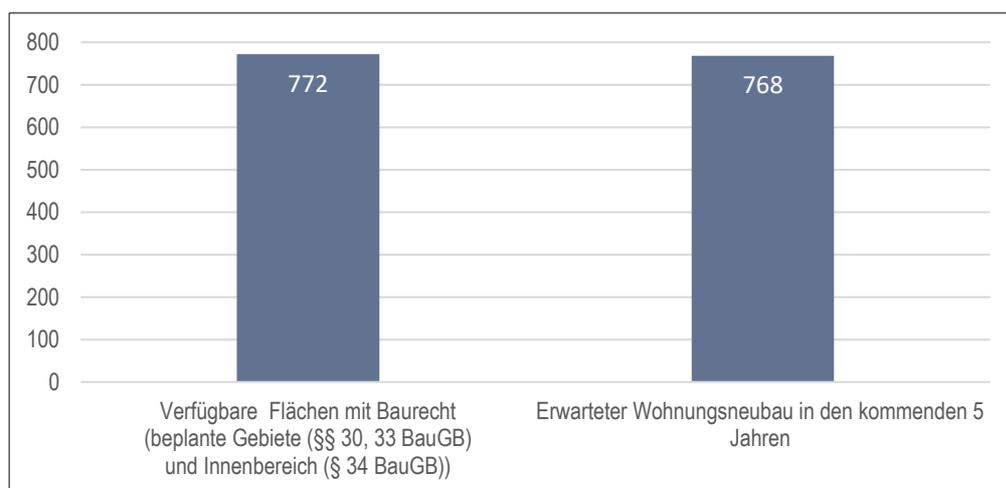


Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
 n= 26

**Verfügbare Wohnbauflächen entsprechen dem in den kommenden 5 Jahren erwarteten Wohnungsneubau**

Nach den verfügbaren Wohnbauflächen (bereits beplante Gebiete nach §§ 30, 33 BauGB) und im Innenbereich nach § 34 BauGB) und dem in den kommenden 5 Jahren erwarteten Wohnungsneubau zeigt sich in der Summe ein ausgeglichenes Verhältnis von jeweils ca. 770 WE (Abb. 39).

**Abb. 39 Verfügbare Wohnbauflächen und erwarteter Wohnungsneubau in den kommenden 5 Jahren in WE**



Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
 n= 26

**Häufigstes Ziel der kommunalen Baupolitik ist eine ausgewogene Entwicklung von Neubau und Bestand**

Nach den Zielen der kommunalen Baupolitik gefragt, wird von den Kommunen mit Abstand am häufigsten das Halten von Bevölkerung durch attraktives Bauland für Ein-/Zweifamilienhäuser genannt. Danach folgt Innenentwicklung vor Außenentwicklung und die Aktivierung von Bestandsimmobilien (Abb. 40).

**Abb. 40 Welche Ziele verfolgen Sie mit der kommunalen Baupolitik? \***



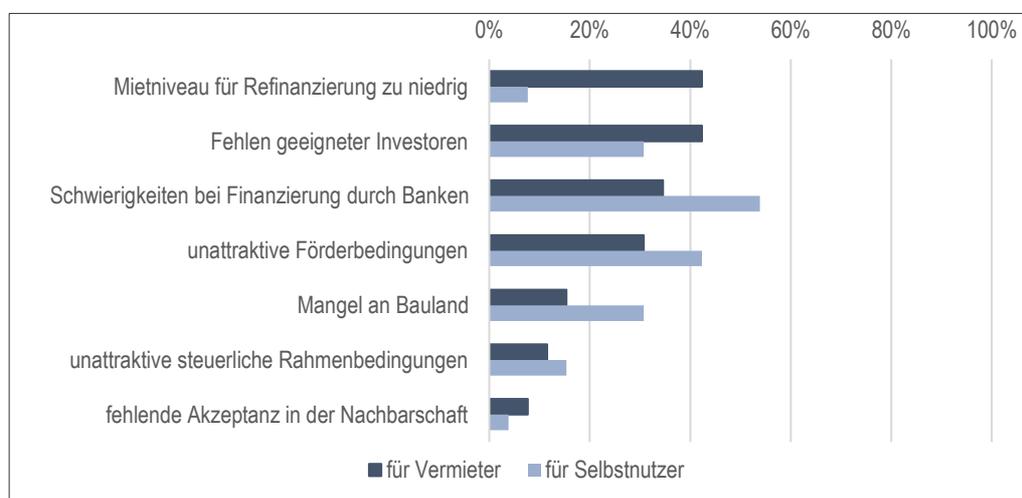
Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022  
n= 26

\*Mehrfachnennungen möglich

**Unterschiedliche Investitionshemmnisse für Vermieter und Selbstnutzer**

Gefragt nach den Gründen, die aus Sicht der Kommunen Investitionen zur Schaffung von Wohnraum hemmen, ergibt sich je nach Akteursgruppe ein unterschiedliches Bild: auf Vermieterseite werden insbesondere ein für die Refinanzierung zu niedriges Mietniveau und das Fehlen geeigneter Investoren als Hemmnisfaktoren gesehen. Für Selbstnutzer werden insbesondere Schwierigkeiten bei der Finanzierung durch Banken und unattraktive Förderbedingungen als Investitionshemmnisse eingeschätzt (Abb. 41).

**Abb. 41 Was sind aus Ihrer Sicht Hemmnisse für Investitionen zur Schaffung von Wohnraum in Ihrer Kommune? \***



Quelle: FUB IGES Kommunalbefragung 2022

n= 26

\*Mehrfachnennungen möglich

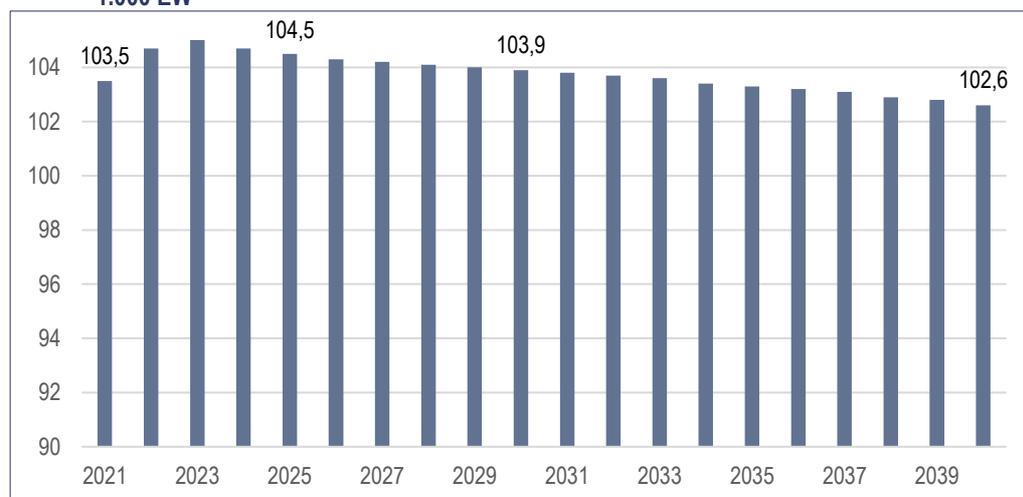
## 3 PROGNOSEN

In den vorangegangenen Analysen wurde die Entwicklung der vergangenen Jahre auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Bad Kissingen und seinen Kommunen dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt wird nun der Blick auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2040 gerichtet.

### *Bevölkerungszahl auch in Zukunft weitgehend stabil – allerdings mit leicht rückläufiger Tendenz*

Laut den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung des Bayerischen Landesamts für Statistik (Basisjahr 2021) wird die Bevölkerungszahl im Landkreis Bad Kissingen bis zum Jahr 2040 weitgehend stabil bleiben, wobei – nach einem anfänglichen Bevölkerungsanstieg – im Laufe des Prognosezeitraums ein geringfügiger Bevölkerungsrückgang von rund 900 Einwohnern gegenüber 2021 prognostiziert wird (Abb. 42).

**Abb. 42 Bevölkerungprognose (Basisjahr 2021) für den Landkreis Bad Kissingen bis 2040 in 1.000 EW**



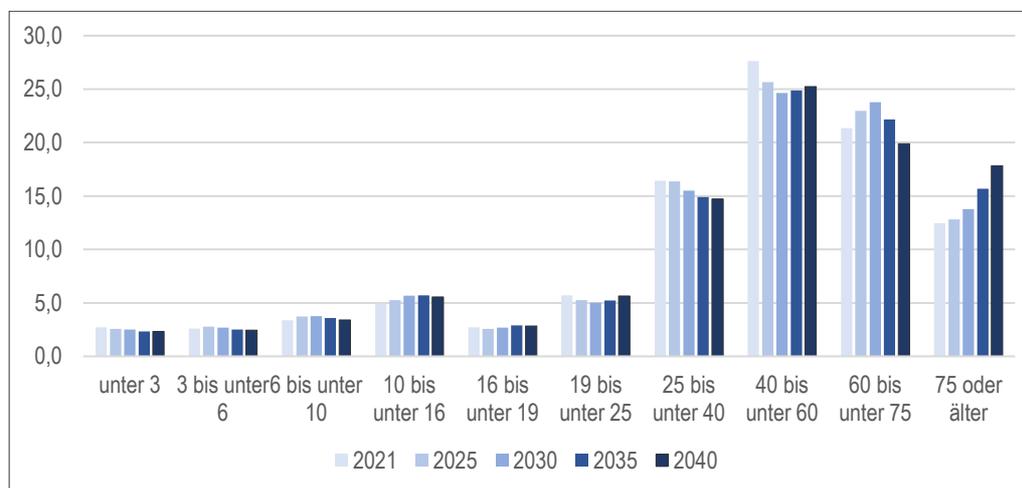
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023

### *...bei zum Teil deutlichen Verschiebungen der Altersstruktur*

Der Bevölkerungsrückgang wird von einem demografischen Wandel mit zum Teil deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung begleitet.

Die größten Veränderungen werden bei der Größe der Altersgruppen ab 40 Jahre prognostiziert: während der Anteil der 40- bis unter 60-Jährigen zwischen 2021 und 2040 von 27,6 % auf 25,2 % sinken wird, wird im gleichen Zeitraum der Anteil der Personen, die 75 Jahre und älter sind, von 12,5 auf 17,8 % steigen (Abb. 43).

**Abb. 43 Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2021) für den Landkreis Bad Kissingen nach Anteil der Altersgruppen bis 2040 in %**



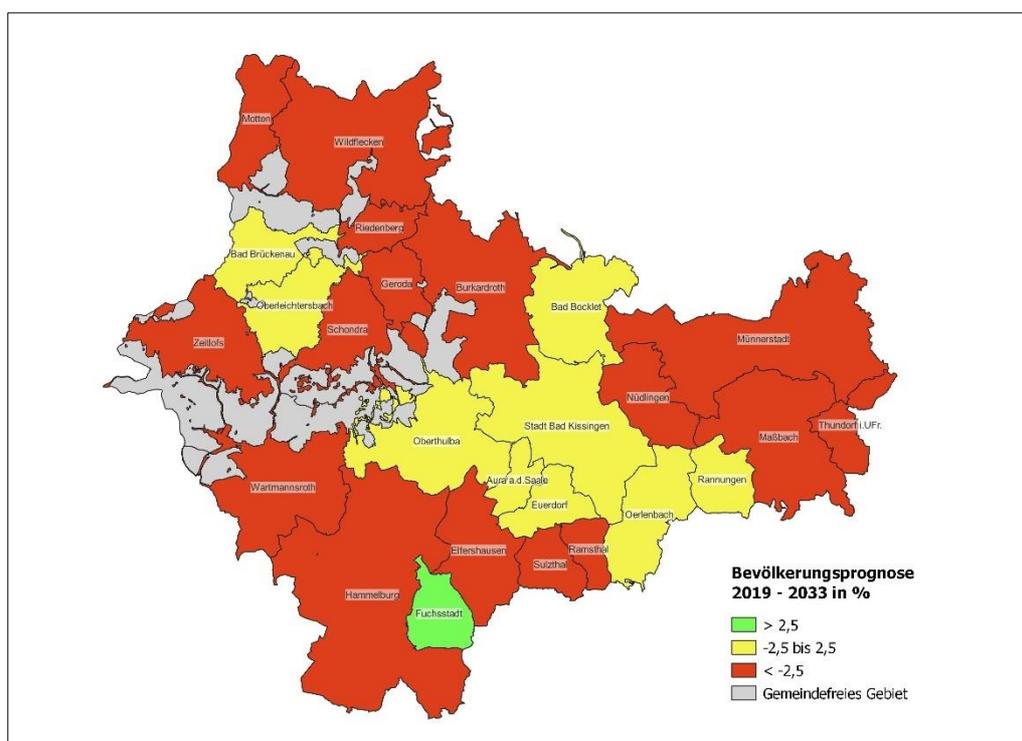
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen wird zwischen 2021 und 2041 von 46,9 auf 48,7 Jahre steigen. Der Jugendquotient, d.h. die Anzahl der 0- bis 19-Jährigen je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren wird in diesem Zeitraum zwar von 30,3 auf 34,3 steigen, gleichzeitig wird aber der Altenquotient, d.h. die Anzahl der 65-Jährigen oder Älteren je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren, von 44,7 auf 61,6 steigen. Der Gesamtquotient, d.h. die Summe von Jugend- und Altenquotient, die als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter interpretiert werden kann, steigt zwischen 2021 und 2041 dadurch von 75,0 auf 95,9.

*...und unterschiedlichen Entwicklungstrends in den einzelnen Kommunen*

Die kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung des Bayerischen Landesamts für Statistik (Basisjahr 2019) bis zum Jahr 2033 zeigt innerhalb des Landkreises Bad Kissingen unterschiedliche Entwicklungstrends, mit (wenigen) wachsenden, stabilen und schrumpfenden Kommunen (Abb. 44)<sup>9</sup>. Die Spanne reicht dabei von einem Bevölkerungswachstum von 3,8 % in Fuchsstadt bis zu einem Bevölkerungsrückgang von 13,8 % im Markt Geroda (Abb. 45).

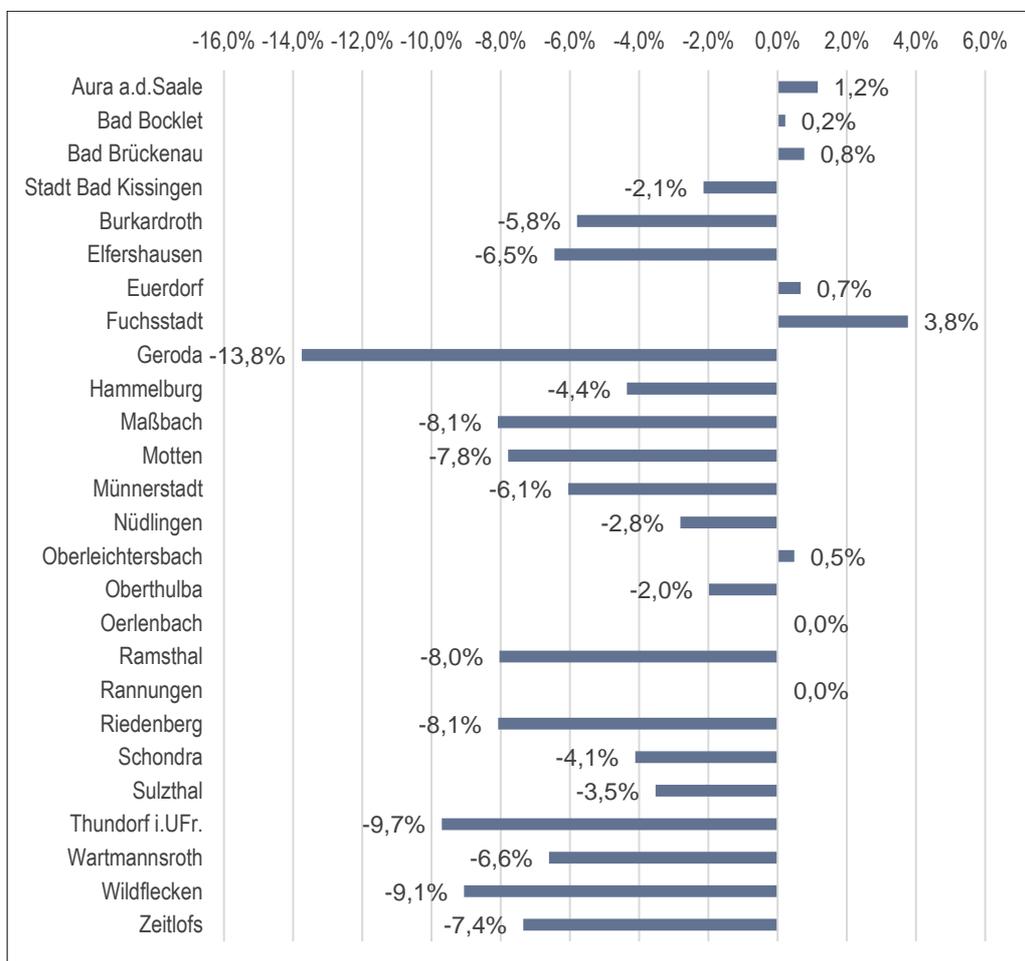
**Abb. 44 Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2019) für den Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen bis 2033 in %**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, eigene Darstellung

<sup>9</sup> Die Bevölkerungsvorausschätzung auf Gemeindeebene wird nur alle drei Jahre aktualisiert und hat einen kürzeren Prognosehorizont als die Bevölkerungsvorausschätzung auf Kreisebene. Aufgrund des weiter zurückliegenden Basisjahres berücksichtigt die kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung nicht die erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland der letzten Jahre und prognostiziert darum auch eine negativere Bevölkerungsentwicklung als die aktuellere Prognose auf Kreisebene.

**Abb. 45 Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2019) für den Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen bis 2033 in %**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

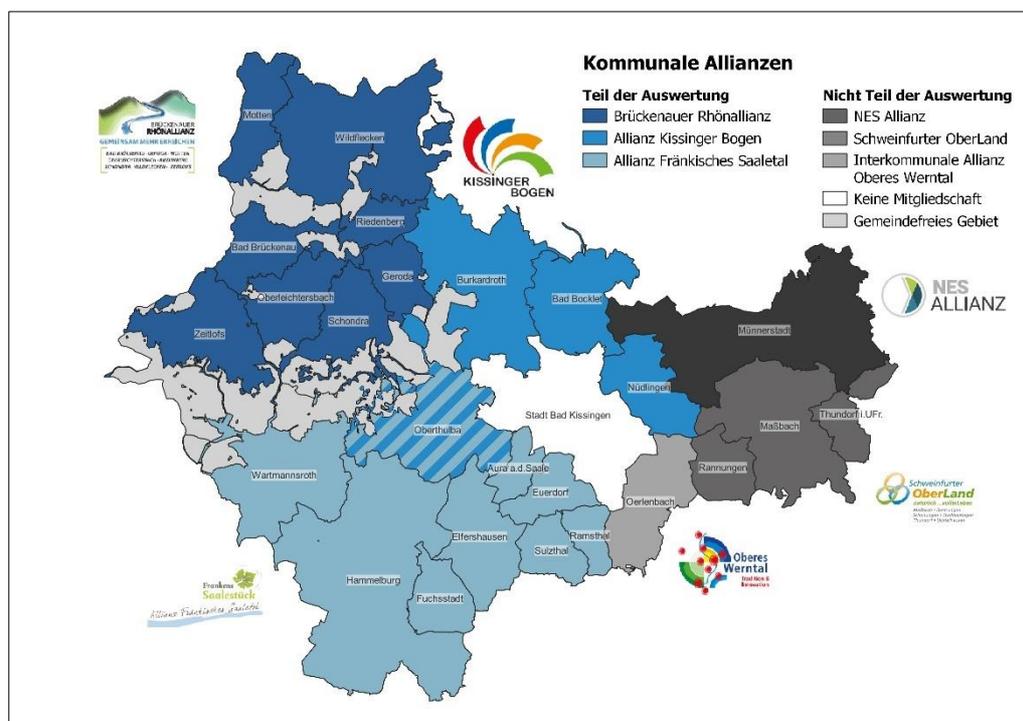
## 4 KOMMUNALE ALLIANZEN

Vor dem Hintergrund der kleinteiligen Kommunalstruktur des Landkreises Bad Kissingen haben sich die Städte, Märkte und Gemeinden zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit zu sechs kommunalen Allianzen zusammengeschlossen, die

- Brückenauer Rhönallianz,
- Allianz Kissinger Bogen,
- Allianz Fränkisches Saaletal,
- NES Allianz,
- Allianz Schweinfurter Oberland und
- Allianz Oberes Werntal.

Von diesen Kommunalen Allianzen wurden die ersten drei in die vorliegende Untersuchung mit einbezogen, da nur diese mit ihren Kommunen vollständig im Landkreis Bad Kissingen liegen. Die weiteren Kommunen haben Allianzen mit Kommunen der benachbarten Landkreise Schweinfurt und Rhön-Grabfeld gebildet (Abb. 46).

**Abb. 46 Zugehörigkeit der Kommunen des Landkreises Bad Kissingen zu Kommunalen Allianzen**



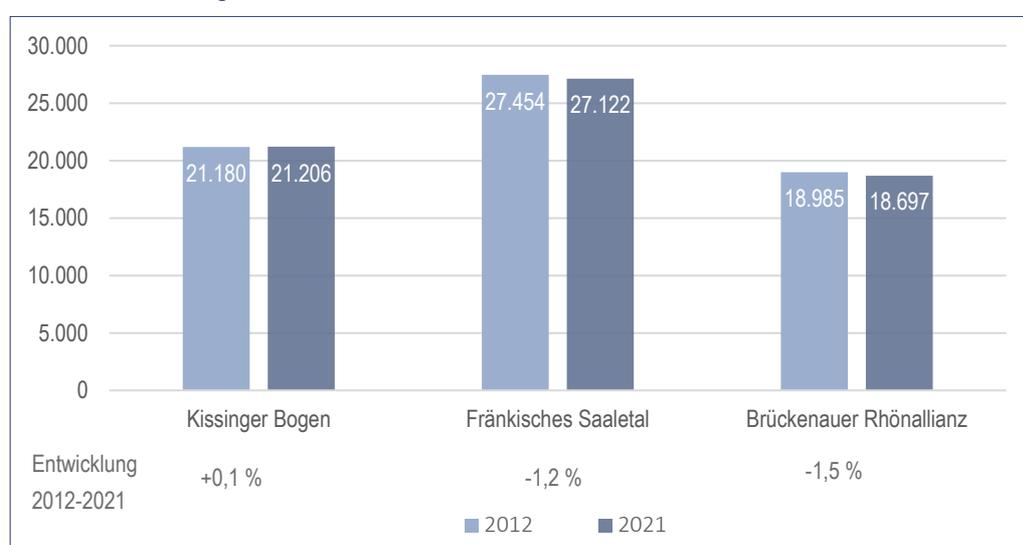
Quelle: Landkreis Bad Kissingen, eigene Darstellung 2022

Die Wohnungsmarktentwicklung der betrachteten drei Kommunalen Allianzen lässt sich wie folgt charakterisieren:

**Weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung in allen betrachteten Kommunalen Allianzen**

Alle drei Kommunalen Allianzen weisen zwischen 2012 und 2021 eine weitgehend stabile oder geringfügig rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf (Abb. 47).

**Abb. 47 Bevölkerungsstand in den Kommunalen Allianzen 2012 und 2021**

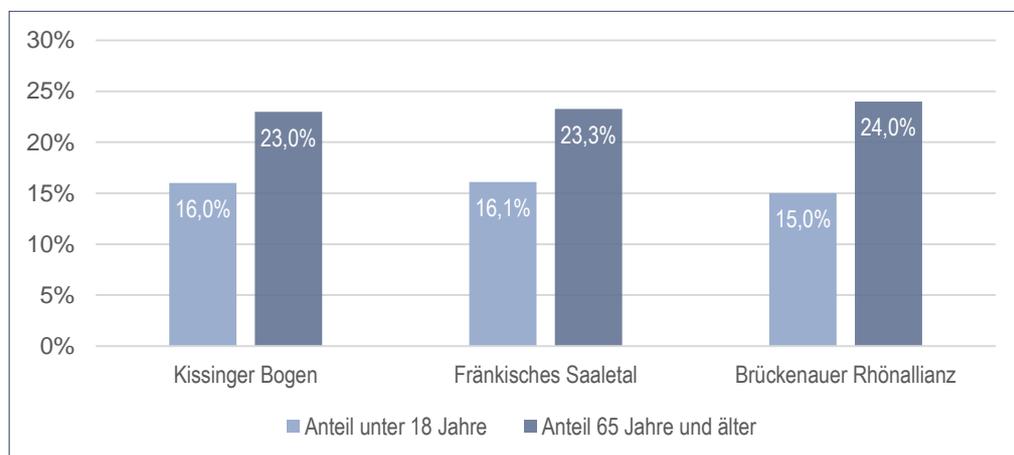


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

**Nur leichte Unterschiede in der Altersstruktur der Bevölkerung**

Hinsichtlich der jeweiligen Anteile der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung bestehen nur leichte Unterschiede in der Altersstruktur der Bevölkerung der drei Kommunalen Allianzen: Während der Anteil der unter 18-Jährigen 2021 jeweils 15 bis 16 % betrug, lag der Anteil der 65-Jährigen und Älteren jeweils zwischen 23 und 24 % der Gesamtbevölkerung (Abb. 48).

**Abb. 48 Altersstruktur der Bevölkerung in den Kommunalen Allianzen nach Anteil der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen und Älteren 2021 in %**

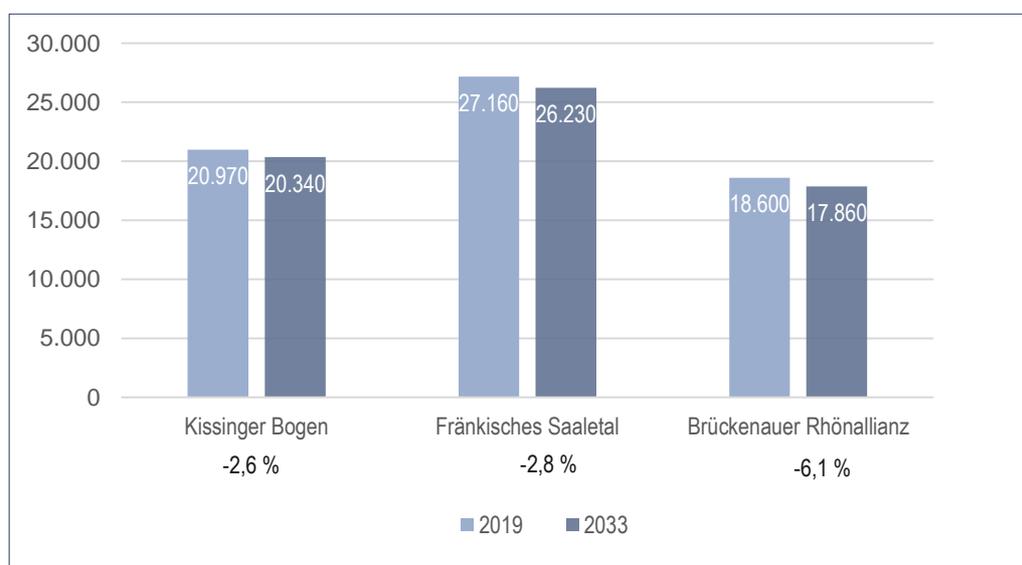


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

### *Rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert*

In der kleinräumigen Bevölkerungsvorausschätzung des Bayerischen Landesamts für Statistik (Basisjahr 2019) werden, bezogen auf die Gebietskulisse der betrachteten Kommunalen Allianzen, bis zum Jahr 2033 Bevölkerungsrückgänge von 2,6 % (Allianz Kissinger Bogen) bis 6,1 % (Brückenauer Rhönallianz) prognostiziert (Abb. 49).

**Abb. 49 Prognostizierte Bevölkerung (Basisjahr 2019) für die Kommunalen Allianzen für 2033 und Veränderung 2019-2033 in %**

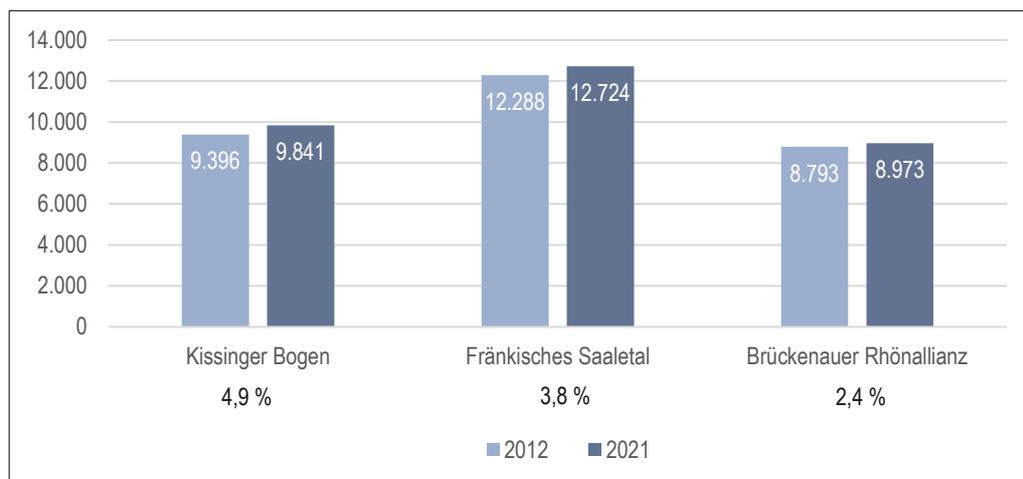


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

**Wohnungsbestand hat sich unterschiedlich dynamisch entwickelt – bei insgesamt hohem Eigenheimanteil**

Die Wohnungsbestände in den drei Kommunalen Allianzen sind zwischen 2012 und 2021 zwischen 2,4 % (Brückenauer Rhönallianz) und 4,9 % (Kissinger Bogen) gewachsen (Abb. 50).

**Abb. 50 Wohnungsbestand in den Kommunalen Allianzen 2012 und 2021 und Veränderung 2012-2021 in %**



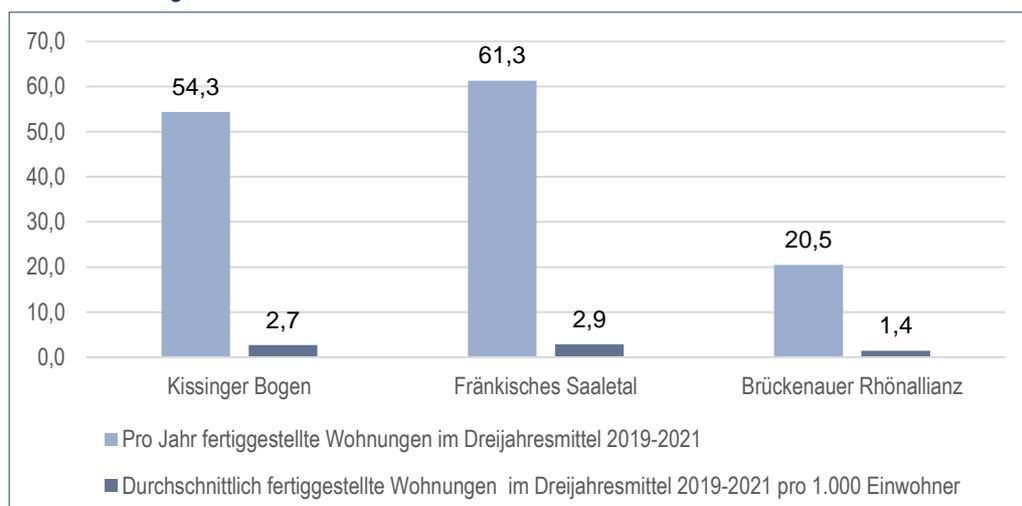
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

Wie der gesamte Landkreis, ist auch der Wohnungsbestand in den drei Kommunalen Allianzen durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Dieser lag 2021 in der Allianz Kissinger Bogen bei 80 %, in der Allianz Fränkisches Saaletal bei 86 % und in der Brückenauer Rhönallianz bei 89 %.

**Bautätigkeit teilweise unterschiedlich ausgeprägt**

Teilweise deutliche Unterschiede zwischen den drei Kommunalen Allianzen zeigen sich allerdings bei der Bautätigkeit: Während in der Allianz Kissinger Bogen und der Allianz Fränkisches Saaletal zwischen 2019 und 2021 im Dreijahresmittel 2,7 bzw. 2,9 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, waren es in der Brückenauer Rhönallianz lediglich 1,4 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner (Abb. 51).

**Abb. 51 Bautätigkeit in den Kommunalen Allianzen 2019-2021**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022

# 5 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

## 5.1 Analysen und Prognosen

Die zentralen Ergebnisse der dargestellten Analysen und Prognosen können wie folgt zusammengefasst werden:

### *Wohnungsnachfrage*

Die Bevölkerungszahl im Landkreis Bad Kissingen hat sich zwischen 2012 und 2021 nur geringfügig um 0,3 % auf rund 103.500 erhöht, während im Freistaat Bayern die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um rund fünf Prozent gewachsen ist. Innerhalb des Landkreises Bad Kissingen zeigt sich allerdings eine heterogene Bevölkerungsentwicklung mit wachsenden, weitgehend stabilen und schrumpfenden Kommunen.

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Bad Kissingen wurde im vergangenen Jahrzehnt durch einen relativ konstanten Sterbefallüberschuss bzw. ein Geburtendefizit geprägt, die durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden konnten. Betrachtet man die Wanderungen differenziert nach Altersgruppen, so zogen mit Ausnahme der 18- bis 24-Jährigen, einem Alter, in dem in der Regel eine Ausbildung oder ein Studium begonnen wird, in allen Altersgruppen dauerhaft mehr Menschen in den Landkreis, als fortzogen. Besonders ausgeprägt sind die Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen, d. h. in einem Alter, in das überwiegend die Familiengründung und Bildung von Wohneigentum fällt.

Im Landkreis Bad Kissingen lässt sich in den vergangenen Jahren ein demografischer Wandel und Alterungsprozess der Bevölkerung beobachten, bei dem die Anteile der Altersgruppen ab 50 Jahre ansteigen, während die Anteile der Kinder und Jugendlichen sowie der jungen Erwachsenen bis unter 25 Jahre und deren Elterngeneration der 30- bis 50-Jährigen rückläufig sind. Vergleicht man die Altersstruktur der einzelnen Kommunen im Landkreis miteinander, so zeigt sich eine teilweise heterogene Bevölkerungsstruktur. Bezogen auf den Anteil der unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen unterscheiden sich die einzelnen Kommunen zum Teil deutlich. Der Ausländeranteil im Landkreis Bad Kissingen ist aktuell mit 6,6 % nur etwa halb so hoch wie in Bayern insgesamt (14,1 %).

Von den aktuell rund 49.300 Haushalten im Landkreis Bad Kissingen sind rund 70 % Ein- und Zweipersonenhalte, wobei seit 2011 insbesondere der Anteil der Einpersonenhaushalte stark zugenommen hat.

### *Wohnungsangebot*

Die Zahl der Wohnungen ist im Landkreis Bad Kissingen zwischen 2012 und 2021 von 48.790 auf knapp 50.556 gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,6 %. Damit ist der Wohnungsbestand weitgehend parallel zur Entwicklung der Haushalte gewachsen, dabei ist die Zahl der Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern um 3,2 % und die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 4,6 % gestiegen.

Der Landkreis Bad Kissingen ist insgesamt durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt: Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen (69 %) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, bei zum Teil deutlichen Unterschieden in der Wohnungsstruktur in den einzelnen Kommunen.

Die Zahl der Baufertigstellungen hat sich im Landkreis in den vergangenen Jahren uneinheitlich entwickelt: Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang zwischen 2014 und 2017 kam es 2018 zu einem deutlichen Anstieg auf rund 250 neu fertiggestellte Wohnungen und einem anschließenden Rückgang in den beiden Folgejahren. Im Jahr 2021 war wiederum ein Anstieg auf rund 230 Baufertigstellungen zu verzeichnen. Knapp zwei Drittel aller neuen Wohnungen im Landkreis entstehen dabei aktuell im Eigenheimbereich. Innerhalb des Landkreises unterscheidet sich aktuell die Intensität der Neubautätigkeit in den Kommunen zum Teil erheblich, mit Schwerpunkten im Nahbereich von Bad Kissingen (z.B. Sulzthal, Aura a.d.Saale, Nüdlingen) und in Bad Kissingen selbst.

### *Preise und Mieten*

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Landkreis Bad Kissingen lagen in den vergangenen zehn Jahren jeweils deutlich unter dem bayerischen Landesdurchschnitt. 2021 kostete im Landkreis Bad Kissingen ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 2.199 €/m<sup>2</sup>, in Unterfranken 2.302 €/m<sup>2</sup> und in Bayern 3.255 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser stiegen zwischen 2011 und 2021 im Landkreis Bad Kissingen um 67 %, in Unterfranken um 47 % und in Bayern um 53 %.

Noch stärker als bei den Eigenheimen lagen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Neubau im Landkreis Bad Kissingen unter dem Landesniveau. Kostete eine Eigentumswohnung im Neubau 2021 im Landkreis Bad Kissingen im Durchschnitt 2.903 €/m<sup>2</sup>, musste hierfür in Unterfranken 3.513 €/m<sup>2</sup> und in Bayern 5.708 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden. Ebenso fiel der Preisanstieg zwischen 2011 und 2021 im Landkreis Bad Kissingen mit einem Zuwachs von 32 % deutlich niedriger aus wie in Unterfranken (+50 %) und in Bayern (+69 %).

Wie auch beim Wohneigentum liegen die Angebotsmieten für Mietwohnungen im Neubau im Landkreis Bad Kissingen deutlich unter dem Landesniveau. Lag im Landkreis Bad Kissingen 2021 die Miete für eine Neubauwohnung im Durchschnitt bei 9,62 €/m<sup>2</sup>, musste hierfür in Unterfranken 10,60 €/m<sup>2</sup> und in Bayern 13,19 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden. Allerdings fiel der Preisanstieg zwischen 2012 und 2021 im Landkreis Bad Kissingen mit einem Zuwachs von 53 % höher aus als in Unterfranken (+46 %) und in Bayern (+31 %).

### *Ergebnisse der Kommunalbefragung*

Eine schriftliche Befragung, an der sich alle Kommunen des Landkreises beteiligt haben, zeigt:

- eine allgemeine Anspannung des Wohnmarktes, insbesondere bei Mietwohnungen,
- Schwierigkeiten vieler Haushalte, insbesondere von Haushalten mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehenden, jungen Erwachsenen und ausländischen Haushalte, sich mit Wohnraum zu versorgen,
- besondere Angebotsengpässe bei kleinen Wohnungen sowie für jüngere Haushalte und größere Familienhaushalte
- mehrheitlich die Erwartung einer in den kommenden fünf Jahren steigenden Nachfrage nach Wohnraum,
- ein zu geringes Angebot an öffentlich gefördertem/gebundenem Wohnraum, für den der Bedarf in den kommenden fünf Jahren noch steigen wird,
- ein ebenfalls zu geringes Angebot an altengerechten/barrierefreien Wohnungen bei zukünftig steigender Nachfrage und
- für die Mehrheit der Kommunen in den kommenden fünf Jahren ausreichend verfügbares Bauland.

Als vorrangige Ziele der kommunalen Baupolitik werden von den Kommunen das Halten von Bevölkerung durch attraktives Bauland für Ein-/ Zweifamilienhäuser, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und die Aktivierung von Bestandsimmobilien genannt.

### *Künftige Bevölkerungsentwicklung*

Laut den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung des Bayerischen Landesamts für Statistik (Basisjahr 2021) wird die Bevölkerungszahl im Landkreis Bad Kissingen bis zum Jahr 2040 weitgehend stabil bleiben, wobei – nach einem anfänglichen Bevölkerungsanstieg – im Laufe des Prognosezeitraums ein geringfügiger Bevölkerungsrückgang von rund 900 Einwohnern gegenüber 2021 prognostiziert wird. Der Bevölkerungsrückgang wird von einem demografischen Wandel mit zum Teil deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung begleitet.

Die kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung des Bayerischen Landesamts für Statistik (Basisjahr 2019) bis zum Jahr 2033 zeigt innerhalb des Landkreises Bad Kissingen unterschiedliche Entwicklungstrends, mit (wenigen) wachsenden, stabilen und schrumpfenden Kommunen. Die Spanne reicht dabei von einem Bevölkerungswachstum von 3,8 % in Fuchsstadt bis zu einem Bevölkerungsrückgang von 13,8 % im Markt Geroda.

## 5.2 Gemeindetypisierung

Auf Grundlage der Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausschätzung des Bayerischen Landesamts für Statistik (Basisjahr 2019) bis zum Jahr 2033 können die Städte und Gemeinden des Landkreises Bad Kissingen entsprechend der prognostizierten kurzfristigen (bis 2025) und langfristigen (bis 2033) Entwicklung der Bevölkerungszahlen einem von vier Entwicklungstypen zugeordnet werden. Ziel der Gemeindetypisierung ist es, darauf aufbauend typenweise spezifische Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Entsprechend der jeweilig prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden folgende vier Entwicklungstypen unterschieden:

- Typ 1: Wachstum (kurz- und langfristig wachsend)
- Typ 2: Stabilität (kurz- und langfristig stabil)
- Typ 3: Trendwechsel (Wechsel von kurzfristig stabil/wachsend zu langfristig schrumpfend)
- Typ 4: Konsolidierung (kurz- und langfristig schrumpfend)

Die kurz- und langfristige Bevölkerungsentwicklung wird dabei jeweils wie folgt bewertet:

- wachsend                      > 2,5%
- stabil                              < 2,5 und >-2,5 %
- schrumpfend                    <-2,5 %

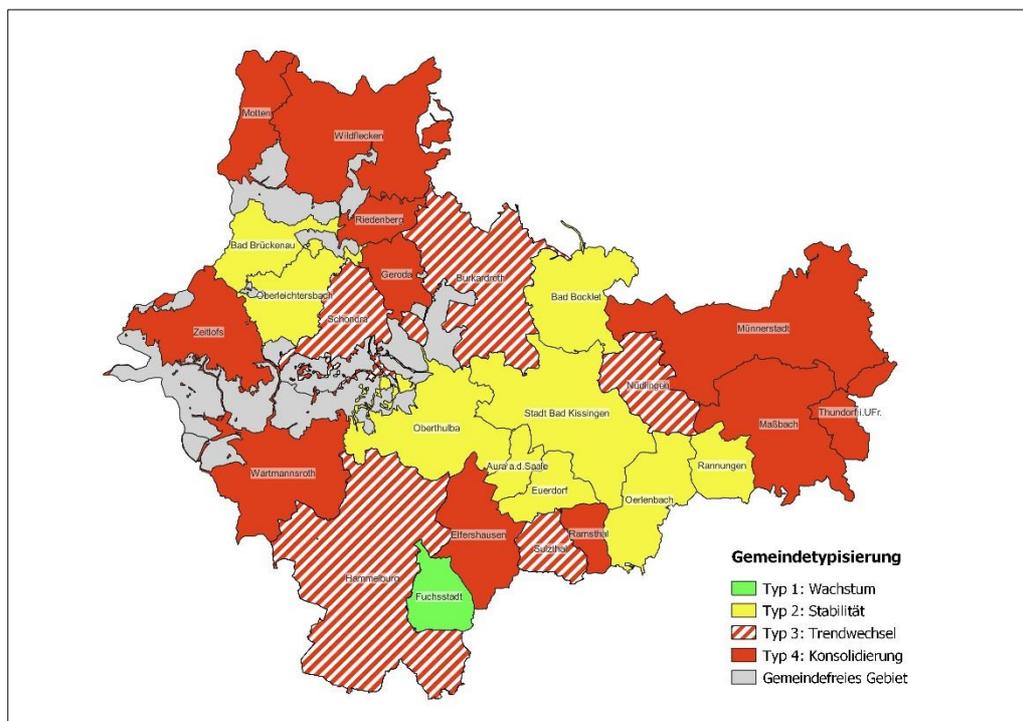
Im Ergebnis erfüllt nur eine Kommune (Fuchsstadt) die Bedingungen des Typs 1 (kurz- und langfristiges Wachstum). Neun Kommunen sind dem Typ 2 (Stabilität), fünf Kommunen dem Typ 3 (Trendwechsel), und 11 Kommunen dem Typ 4 (Konsolidierung) zuzuordnen (siehe Tab. 2 und Abb. 52).

**Tab. 2 Entwicklungstypen der Kommunen im Landkreis Bad Kissingen nach kurz- und langfristiger Bevölkerungsentwicklung bis 2025/2033**

Kommunen	2019-2025	2019-2033	Entwicklungstyp
Aura a.d.Saale	2,3%	1,2%	Typ 2 Stabilität
Bad Bocklet	0,4%	0,2%	Typ 2 Stabilität
Bad Brückenau	1,1%	0,8%	Typ 2 Stabilität
Stadt Bad Kissingen	-1,3%	-2,1%	Typ 2 Stabilität
Burkardroth	-1,8%	-5,8%	Typ 3 Trendwechsel
Elfershausen	-2,9%	-6,5%	Typ 4 Konsolidierung
Euerdorf	1,3%	0,7%	Typ 2 Stabilität
Fuchsstadt	2,7%	3,8%	Typ 1 Wachstum
Geroda	-5,0%	-13,8%	Typ 4 Konsolidierung
Hammelburg	-2,1%	-4,4%	Typ 3 Trendwechsel
Maßbach	-4,2%	-8,1%	Typ 4 Konsolidierung
Motten	-3,6%	-7,8%	Typ 4 Konsolidierung
Münnerstadt	-3,2%	-6,1%	Typ 4 Konsolidierung
Nüdlingen	-1,0%	-2,8%	Typ 3 Trendwechsel
Oberleichtersbach	1,0%	0,5%	Typ 2 Stabilität
Oberthulba	-0,2%	-2,0%	Typ 2 Stabilität
Oerlenbach	0,0%	0,0%	Typ 2 Stabilität
Ramsthal	-5,4%	-8,0%	Typ 4 Konsolidierung
Rannungen	0,0%	0,0%	Typ 2 Stabilität
Riedenberg	-4,0%	-8,1%	Typ 4 Konsolidierung
Schondra	-1,8%	-4,1%	Typ 3 Trendwechsel
Sulzthal	0,0%	-3,5%	Typ 3 Trendwechsel
Thundorf i.UFr.	-4,9%	-9,7%	Typ 4 Konsolidierung
Wartmannsroth	-3,3%	-6,6%	Typ 4 Konsolidierung
Wildflecken	-4,2%	-9,1%	Typ 4 Konsolidierung
Zeitlofs	-2,9%	-7,4%	Typ 4 Konsolidierung

Quelle: FUB IGES 2023; Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsvorausberechnungen-Demographiespiegel 2019-2033, 2021

Abb. 52 Entwicklungstypen der Kommunen im Landkreis Bad Kissingen nach kurz- und langfristiger Bevölkerungsentwicklung bis 2025/2033



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, eigene Berechnungen

## 6 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Auf Grundlage der vorgeschalteten Analysen und Prognosen zur regionalen Wohnungsmarktentwicklung werden im Folgenden die zentralen Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen aufgezeigt und mögliche Strategien und Instrumente für die Umsetzung dargestellt.

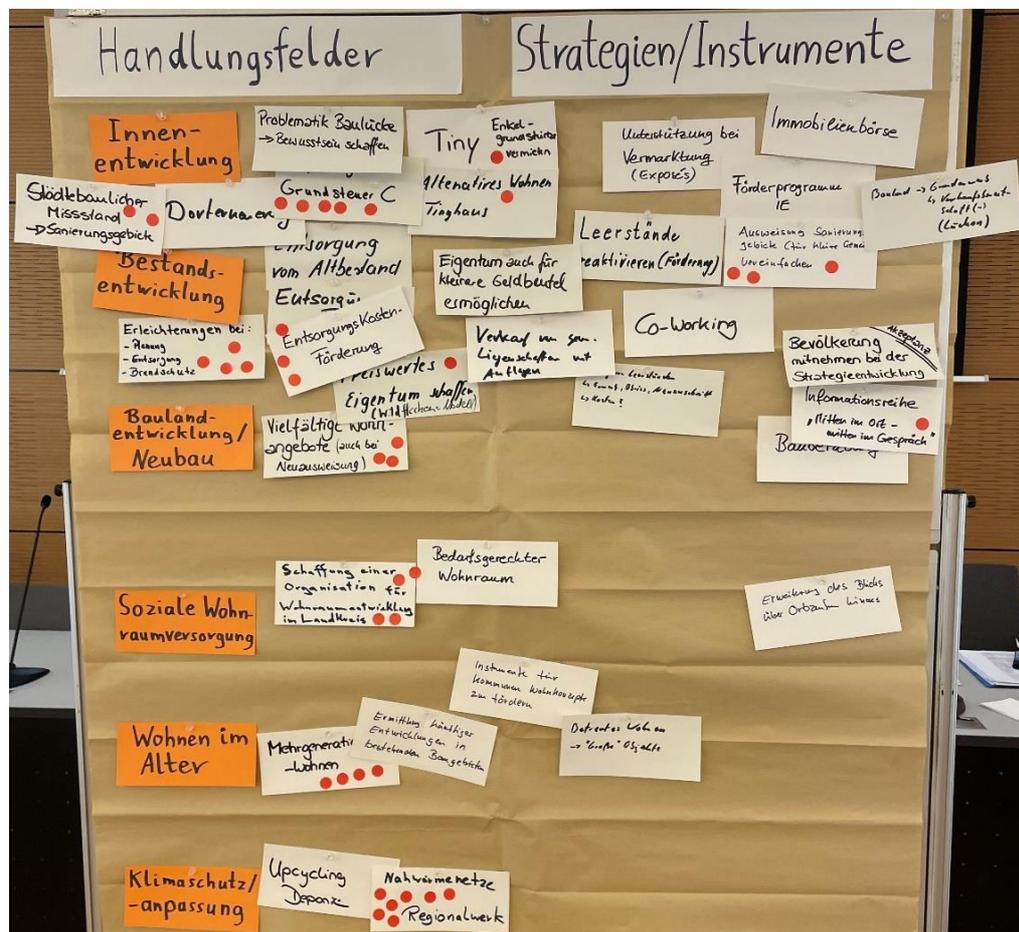
Wesentlich für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung des Landkreises Bad Kissingen wurden die folgenden Handlungsfelder identifiziert:

- Innenentwicklung
- Baulandentwicklung/Neubau
- Soziale Wohnraumversorgung
- Bestandsentwicklung
- Wohnen im Alter
- Klimaschutz/-anpassung

Im Rahmen zweier interkommunalen Gesprächsrunden mit den Vertretern des Landkreises und der Kommunen am 28. Februar 2023 wurden für diese Handlungsfelder mögliche Handlungsansätze und Strategien diskutiert (Abb. 53 und Abb. 54). Die einzelnen Handlungsfelder werden im Folgenden näher dargestellt.

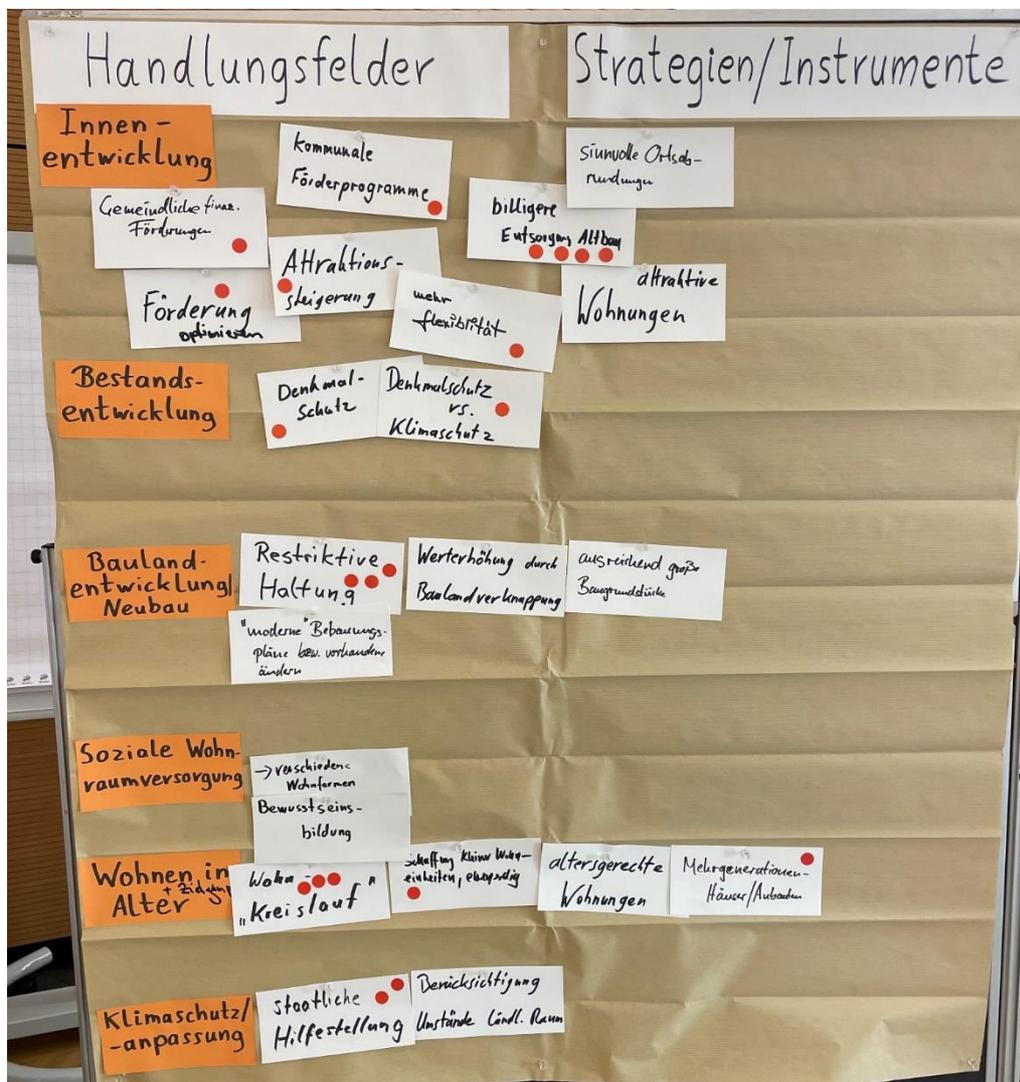
Die Darstellung der Handlungsfelder hat jeweils folgenden Aufbau: Zunächst wird kurz die jeweilige Ausgangslage beschrieben und begründet, warum dieses Handlungsfeld im Rahmen der Wohnungsmarktentwicklung wichtig ist. Anschließend werden Ziele bzw. Strategien formuliert, die im jeweiligen Handlungsfeld verfolgt werden sollten, sowie konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die dazu dienen, die genannten Ziele und Strategien umzusetzen. Hierbei werden die jeweils relevanten Akteure, der voraussichtliche Zeitraum der Umsetzung (kurz-, mittel-, langfristig) und die jeweilige Relevanz der Maßnahmen für die zuvor definierten Entwicklungstypen der Kommunen (Stabilität und Trendwechsel) benannt. Die Reihenfolge der Handlungsfelder beinhaltet keine Priorisierung. Für eine ausgeglichene Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen sollten aus Sicht der Verfasser alle Handlungsfelder gleichrangig bearbeitet werden.

Abb. 53 Handlungsfelder und mögliche Strategien/Instrumente der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen – 1. Interkommunale Gesprächsrunde



Quelle: Interkommunale Gesprächsrunde in Bad Kissingen am 28. Februar 2023; Foto: FUB IGES

Abb. 54 Handlungsfelder und mögliche Strategien/Instrumente der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen – 2. Interkommunale Gesprächsrunde



Quelle: Interkommunale Gesprächsrunde in Bad Kissingen am 28. Februar 2023; Foto: FUB IGES

## 6.1 Handlungsfeld 1: Innenentwicklung

### Ausgangslage

Trotz der prognostizierten unterschiedlichen Entwicklungspfade der Kommunen im Landkreis Bad Kissingen hinsichtlich der künftigen Bevölkerungsentwicklung mit einem Nebeneinander von (wenigen) wachsenden, stabilen und auch schrumpfenden Kommunen, erwarten alle Kommunen in den kommenden fünf Jahren eine weitgehend stabile Wohnungsnachfrage. Die Kommunen stehen dabei vor der Herausforderung, die für den Wohnungsbau erforderlichen Flächen vorrangig im vorhandenen Siedlungsgebiet zu aktivieren, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und den in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung umzusetzen. Erschwert wird diese Aufgabe durch nur noch begrenzt vorhandene und teilweise schwer zu aktivierende Leerstand- und Flächenpotenziale sowie durch kontroverse öffentliche Diskussionen im Zusammenhang von Flächenentwicklungen und Nutzungskonkurrenzen.

Gleichzeitig stehen die Kommunen des Landkreises vor der Herausforderung, den demografischen Wandel der Gesellschaft zu bewältigen, der mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung und einem wachsenden Anteil kleiner Haushalte mit nur einer oder zwei Personen einhergeht, und der z. B. in älteren Neubaugebieten der 1960er und 1970er Jahre im Zuge des Generationsübergangs zu einer Freisetzung von Ein- und Zweifamilienhäusern führt, sofern für die ältere Generation ausreichend Wohnraum zum Wechsel in andere Wohnformen besteht.

### Ziele

Die Ziele der Innenentwicklung sind u.a.:

- die Steigerung der Attraktivität der Kommunen als Wohnstandorte,
- eine stärkere Durchmischung von Wohnen, Leben, Versorgen und Arbeiten im Ortskern,
- die Dorferneuerung und integrierte Stadtentwicklung sowie der Erhalt historischer Bausubstanz und von Ortsbildern,
- die Aktivierung von vorhandenem Wohnraum und Bauflächen und die Verringerung des Flächenneuverbrauchs,
- Leerstandsvermeidung,
- die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Infrastruktur,
- die funktionale Anbindung der Innenorte an die Flächenentwicklung/Neubaugebiete und
- die Entwicklung und Sicherstellung einer klimaschonenden Wärme- und Energieversorgung.

**Tab. 3 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 1: Innenentwicklung**

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Relevanz für Gemeindetyp			
				1	2	3	4
1.1	Erfassung, Bewertung (Aktivierbarkeit der Flächen, Zeithorizont) und Priorisierung der Flächenpotenziale	Kommunen Allianzen	laufend	hoch	mittel	mittel	niedrig
1.2	Ausbau der bestehenden Flächen- und Leerstandsdatenbank bzw. eines Baulandkatasters mit dem Ziel eines dauerhaften Monitorings	Kommunen Allianzen Landkreis	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel	mittel
1.3	Fortführung der Aktivierung privater Innenentwicklungspotenziale <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktive Eigentümerberatung</li> <li>▪ Öffentliche Bauberatung und -information</li> <li>▪ ggf. Anlaufstelle für Interessierte, z. B. Baugemeinschaften, einrichten</li> </ul>	Kommunen Allianzen Landkreis	laufend	hoch	mittel	mittel	mittel
1.4	Bestandsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbau, Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude</li> <li>▪ Aufbau einer Denkmalbörse</li> </ul>	Kommunen Landkreis Eigentümer/ Investoren	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel	mittel
1.5	Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kommune schafft projektbezogen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsneubau</li> <li>▪ Kommunale Förderprogramme zur Innenentwicklung beibehalten und weiterentwickeln</li> <li>▪ Wohnungsneubau/Nachverdichtung</li> </ul>	Kommunen Investoren	mittel-/ langfristig	hoch	mittel	mittel	niedrig
1.6	Möglichkeiten der Dorferneuerung, Flurbereinigung und integrierten Stadtentwicklung nutzen (z.B. Städtebauförderung, Bayerische Dorfentwicklungsprogramme)	Kommunen Investoren	mittel-/ langfristig	mittel	mittel	mittel	mittel

**Tab. 4 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 1: Innenentwicklung  
(Fortsetzung)**

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungs- zeitraum	Relevanz für Gemeindetyp			
				1	2	3	4
1.7	Instrumente des BauGB, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung von Sanierungsgebieten</li> <li>▪ Gestaltungssatzungen</li> <li>▪ Ausübung von Vorkaufsrechten bei Flächen und Gebäuden im Innenort</li> </ul>	Kommunen	mittel/ langfristig	mittel	mittel	mittel	mittel
1.8	Infrastrukturmaßnahmen, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebote zur Daseinsvorsorge</li> <li>▪ Nahwärmenetze</li> <li>▪ Bereitstellung von Coworking Spaces</li> <li>▪ Ausbau des ÖPNV</li> </ul>	Kommunen Landkreis	mittel/ langfristig	mittel	mittel	mittel	mittel
1.9	Finanzpolitische Instrumente, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festlegung des Gewerbesteuererhebesatzes zur Erhöhung der Standortattraktivität für Wirtschaftsunternehmen</li> </ul>	Kommunen	mittel/ langfristig	mittel	mittel	mittel	mittel

## 6.2 Handlungsfeld 2: Baulandentwicklung und Neubau

### Ausgangslage

Die Städte und Gemeinden im Landkreis Bad Kissingen verfügen über unterschiedlich große Wohnbaulandreserven für den Neubau.

### Ziele

Die Herausforderung der künftigen Bauland- und Neubauentwicklung besteht darin, diese in Verbindung, und nicht in Konkurrenz mit der Innenentwicklung bedarfsgerecht für das Wohnen im Eigentum und zur Miete zu betreiben und gleichzeitig den Flächenneuverbrauch zu beschränken – und dies möglichst interkommunal abgestimmt.

Tab. 5 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 2: Baulandentwicklung/Neubau

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Relevanz für Gemeindetyp			
				1	2	3	4
2.1	Bauleitplanung an künftige Bedarfe anpassen	Kommunen	kurz-/mittelfristig	mittel	mittel	mittel	mittel
2.2	Aktive Liegenschaftspolitik: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Strategischer Ankauf bzw. Zwischenerwerb von Potenzialflächen durch die Kommune prüfen</li> <li>▪ Baulandbeschluss prüfen</li> </ul>	Kommunen	mittel-/langfristig	hoch	mittel	mittel	niedrig
2.3	Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht	Kommunen	mittel-/langfristig	mittel	mittel	mittel	niedrig
2.4	Konzeptvergaben bei kommunalen Flächen	Kommunen	mittel-/langfristig	mittel	mittel	mittel	mittel

## 6.3 Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung

### *Ausgangslage*

Während der Bedarf an preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnungen wächst, gibt es im Landkreis Bad Kissingen aktuell nur rund 160 belegungs- und/oder mietpreisgebundene Mietwohnungen, dies sind weniger als ein Prozent aller Wohnungen.

Der Freistaat Bayern unterstützt die Schaffung von preiswertem Wohnraum zur Miete und im Eigentum durch verschiedene Förderprogramme. Allerdings haben verschiedene Faktoren dazu geführt, dass der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau in den vergangenen Jahren nicht in größerem Umfang realisiert wurde. Hierzu gehörten u. a. die bis vor kurzem noch niedrigen Zinsen für Baudarlehen, die die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel weniger attraktiv erscheinen lassen und die teilweise in der Öffentlichkeit bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Sozialen Wohnungsbau.

### *Ziele*

Aufgabe der Sozialen Wohnraumversorgung ist es, ein ausreichend großes Angebot an preiswertem bzw. bezahlbarem Wohnraum zur Miete und im Eigentum zu schaffen. Im Vordergrund stehen dabei Haushalte, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens Schwierigkeiten haben, sich aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

**Tab. 6 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung**

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Relevanz für Gemeindetyp			
				1	2	3	4
3.1	<p>Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen unterstützen: Festlegung eines Mindestanteils an Sozialwohnungen im Mietwohnungsneubau kann Bestandteil von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulichen Verträgen und Entwicklungsmaßnahmen oder</li> <li>▪ kommunalen Baulandmodellen sein.</li> </ul>	Kommunen	mittel-/langfristig	hoch	hoch	hoch	mittel
3.2	<p>Bildung eines „Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ der lokalen Wohnungsmarktteure zur Unterstützung eines bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangebots</p>	Landkreis, Kommunen, Wohnungswirtschaft	mittel-/langfristig	hoch	mittel	mittel	mittel

## 6.4 Handlungsfeld 4: Bestandsentwicklung

### *Ausgangslage*

Der Wohnungsbestand im Landkreis Bad Kissingen umfasste 2021 insgesamt knapp 51.000 Wohnungen, davon befanden sich mehr als zwei Drittel aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Viele der älteren Wohnungen genügen hinsichtlich ihres Zustands nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen oder entsprechen in Bezug auf Zustand, Ausstattung, Wohnungsgrundriss oder Wohnungsgröße teilweise oder gar nicht mehr der heutigen Nachfrage – auch weil in der Vergangenheit teilweise im Bestand nur geringe Investitionen getätigt wurden.

Der Freistaat Bayern unterstützt Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Bestand über ein „Modernisierungsprogramm zur Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen“ mit zinsgünstigen Kapitalmarktdarlehen (die Förderung ist an Mietpreis- und Belegungsbindungen geknüpft). Im Eigenheimbereich wird die Modernisierung- und Instandsetzung sowie die Verbesserung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit über das WEG-Modernisierungsprogramm gefördert.

### *Ziele*

Aufgabe ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand an die aktuellen energetischen Anforderungen und die Bedarfe der heutigen Nachfrager anzupassen bzw. entsprechend weiterzuentwickeln. Dies gilt insbesondere für die Bestände der 1950er bis 1970er Jahre.

Tab. 7 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 4: Bestandsentwicklung

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Relevanz für Gemeindetyp			
				1	2	3	4
4.1	Bedarfsgerechte Anpassung bzw. Weiterentwicklung des Wohnungsbestands: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handlungsansätze für eine Sanierung und (energetische) Modernisierung sowie Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen</li> <li>▪ Wissenstransfer zur Bestandsentwicklung über die Darstellung von Best-Practice-Beispielen unterstützen</li> <li>▪ Bedarfsgerechte Anpassung bzw. von Modernisierung von Wohngebäuden</li> </ul>	Kommunen, Eigentümer/ Investoren	mittel-/langfristig	hoch	mittel	mittel	mittel
4.2	Umnutzung oder Abriss leerstehender Objekte	Kommunen, Eigentümer/ Investoren	kurz-/ mittelfristig	hoch	mittel	mittel	mittel
4.3	Unterstützung bei der Entsorgung von Altbestand (teilweise über die kommunalen Förderprogramme mit abgedeckt)	Kommunen, Bauwirtschaft	laufend	mittel	mittel	mittel	mittel

## 6.5 Handlungsfeld 5: Wohnen im Alter

### Ausgangslage

In Folge des demografischen Wandels wird sich im Landkreis der Alterungsprozess der Bevölkerung weiter fortsetzen. Laut vorliegender Prognosen wird bis zum Jahr 2040 insbesondere der Anteil der älteren Menschen ab 75 Jahre zunehmen. Damit einher geht ein entsprechend steigender Bedarf nach altengerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die allermeisten Menschen auch im (hohen) Alter möglichst in der vertrauten Wohnung und Umgebung wohnen bleiben möchten. Dem gegenüber steht vielfach ein Wohnungsbestand, der diesen Bedarfen nur zum Teil oder gar nicht entspricht.

Die Kategorie „Alter“ umfasst dabei eine Vielfalt von Lebensformen und Wohnwünschen, denn die „Älteren“ oder „Senioren“ stellen keine homogene Gruppe dar, sondern zeichnen sich durch eine große Bandbreite verschiedener Merkmale z. B. in Bezug auf ihre körperliche und geistige Befindlichkeit sowie ihre sozialen Lebenslagen und persönlichen Lebensstile aus. Für dieses breite Nachfragespektrum sind differenzierte Wohnungsangebote und ein altengerechtes Wohnumfeld zu schaffen.

Der Freistaat Bayern fördert die Modernisierung von altengerechtem Wohnraum im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms, bei dem der Abbau von Barrieren besonders im Fokus steht.

Der Landkreis Bad Kissingen bietet seinen Bürgerinnen und Bürgern eine kostenfreie und zertifizierte Wohnberatung mit dem Schwerpunkt des barrierefreien Bauens und/oder Umbauens an. Dieses Angebot richtet sich nicht nur an Menschen mit einem Pflegegrad sondern auch an junge Familien und Bauherren. Das Projekt DEINHAUS 4.0 Unterfranken<sup>10</sup>, das der Landkreis Bad Kissingen gemeinsam mit dem Zentrum für Telemedizin betreibt, bietet die Möglichkeit, Wohnassistenzsysteme virtuell und in der Praxis in der Musterwohnung der Beratungs- und Erlebniswelt kennenzulernen. Wohnassistenzsysteme unterstützen Menschen in ihrem Zuhause und im Alltag. Sie tragen zu mehr Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit der Betroffenen, sowie zur Unterstützung der Pflege in den eigenen vier Wänden bei.

### Ziele

Die Aufgabe besteht darin, die Städte und Gemeinden und deren Wohnungsbestände „demografiefester“ zu machen. Dies erfordert den bedarfsgerechten Neubau zur Miete und im Eigentum und die altengerechte Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestands. Die Wohnungsangebote können von barrierefreien/-armen Wohnungen, über Formen des Betreuten Wohnens bis hin zu Alten- und Pflegeheimen reichen, die

---

<sup>10</sup> <https://www.deinhaus4punkt0.de>

durch ein entsprechendes Wohnumfeld sowie eine wohnortnahe bzw. gut erreichbare Infrastruktur zu ergänzen sind.

**Tab. 8 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 5: Wohnen im Alter**

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Relevanz für Gemeindetyp			
				1	2	3	4
5.1	<p>Neubau und Modernisierung von altengerechten bzw. barrierefreien Wohnangeboten im Eigentum und zur Miete unterstützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informationen zu bestehenden Förderangeboten/-programmen für den Neubau von barrierefreien Wohnungen zusammenstellen und der Öffentlichkeit bzw. potenziellen Investoren zur Verfügung stellen</li> <li>▪ Weiterführung der Wohnberatung zur Barrierefreiheit</li> <li>▪ Bauträger für barrierefreien Wohnungsbau ansprechen/aktivieren</li> </ul>	Landkreis, Kommunen	mittel-/langfristig	hoch	mittel	mittel	mittel
5.2	<p>Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Gemeinschaftswohnen/Mehrgenerationenwohnen) unterstützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informationen zu bestehenden Förderangeboten/-programmen zusammenstellen und der Öffentlichkeit bzw. potenziellen Investoren zur Verfügung stellen</li> <li>▪ Anlaufstelle für Interessierte einrichten</li> </ul>	Landkreis, Kommunen	mittel-/langfristig	hoch	mittel	mittel	mittel

## 6.6 Handlungsfeld 6: Klimaschutz und Klimaanpassung

### Ausgangslage

Das Weltklima befindet sich im Wandel. Die großen globalen Veränderungen wirken sich dabei spürbar vermehrt auch in Deutschland aus. Durch wiederholt schwere Überschwemmungen, Hitzewellen und heftige Stürme entstanden in Deutschland in den letzten Jahren Schäden in Milliardenhöhe, insbesondere in der Südhälfte Deutschlands. Unterfranken gehört dabei in Bayern zu den trockensten Regionen und "Hot-spots" des Klimawandels.

### Ziele

Die bayerische Landesregierung hat 2014 mit dem Klimaschutzprogramm 2050 die ersten Klimaziele im Freistaat gesetzt. Das übergeordnete Ziel hierbei ist die Klimaneutralität bis spätestens 2050. Im Bayerischen Klimaschutzgesetz von 2020 wird angestrebt, die Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen. Für die öffentliche Verwaltung soll dies bereits bis 2030 gelten. Um diesen Zielen gerecht zu werden, hat der Landkreis Bad Kissingen die Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe beschlossen und beschäftigt seit dem vergangenen Jahr einen eigenen Klimaschutzmanager.

Gebäude spielen beim Schutz des Klimas eine wesentliche Rolle. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat errechnet, dass fast 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs hierzulande auf den Gebäudesektor entfallen. Davon betreffen zwei Drittel private Wohngebäude, also Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.

Klimagerechtes Bauen umfasst zwei Bereiche, den Klimaschutz und die Klimaanpassung:

Der *Klimaschutz* zielt auf die Bekämpfung der Ursachen des Klimawandels durch Verringerung der direkten und indirekten Emissionen von Treibhausgasen, zum Beispiel durch das Einsparen von Strom, den möglichst geringen Verbrauch von Energie für Heizung und Warmwasserbereitung oder die Nutzung von Erneuerbaren Energien.

Die *Klimaanpassung* zielt auf die Verringerung der Verwundbarkeit (Vulnerabilität) und die Stärkung der Widerstandsfähigkeit (Resilienz) von Städten und Gemeinden gegenüber den bereits eingetretenen oder nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels, wie zum Beispiel Hitze und Extremwetterereignisse (Starkregen, Hagel, etc.).

**Tab. 9 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 6: Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nr.	Maßnahme	Akteure	Planungszeitraum	Relevanz für Gemeindetyp			
				1	2	3	4
6.1	Energetische Modernisierung des Wohnungsbestands (siehe auch Handlungsfeld 4: Bestandsentwicklung)	Eigentümer/ Investoren	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel	mittel
6.2	Solar- und Gründachpotenzialkataster für den Landkreis Bad Kissingen (vorhanden) <sup>11</sup>	Landkreis	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel	mittel
6.3	Energieberatung, insbesondere zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden	Landkreis, Kommunen	kurz-/ mittelfristig	mittel	mittel	mittel	mittel
6.4	Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens („Regionalwerk“). zur Umsetzung regionaler Energieprojekte	Landkreis, Kommunen	mittel-/ langfristige	mittel	mittel	mittel	mittel
6.5	Kommunale Wärmeplanung für eine abgestimmte Entwicklung der Energieinfrastrukturen auf kommunaler Ebene <sup>12, 13</sup>	Kommunen	mittel-/ langfristige	hoch	mittel	mittel	mittel

<sup>11</sup> Siehe: <https://solarkataster-kg.de> und <https://www.gruendach-kataster-kg.de>

<sup>12</sup> Seit dem 1. November 2022 ist die Novellierung der „Kommunalrichtlinie“<sup>5</sup> des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) in Kraft, die die freiwillige kommunale Wärmeplanung als neuen Förderschwerpunkt enthält.

<sup>13</sup> Am 1. Januar 2024 ist das Wärmeplanungsgesetz zusammen mit dem Gesetz für erneuerbares Heizen in Kraft getreten.

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Landkreis Bad Kissingen und seine Kommunen	4
Abb. 2 Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen 2012-2021	7
Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2012-2021 in %	8
Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2012-2021 in %	9
Abb. 5 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Bad Kissingen 2015-2021	10
Abb. 6 Altersgruppen nach Anteil an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Bad Kissingen 2012 und 2021 in %	12
Abb. 7 Anteil der unter 18-Jährigen im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in %	12
Abb. 8 Anteil der 65-Jährigen und Älteren im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in %	13
Abb. 9 Anteil der ausländischen Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen und in Bayern 2012-2021 in %	14
Abb. 10 Anteil der ausländischen Bevölkerung im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in %	15
Abb. 11 Schutzsuchende im Landkreis Bad Kissingen 2012-2022	16
Abb. 12 Private Haushalte im Landkreis Bad Kissingen nach Haushaltsgröße 2012-2019	17
Abb. 13 Anzahl und durchschnittliche Größe der Haushalte im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021	17
Abb. 14 Wohnungsbestand im Landkreis Bad Kissingen nach Gebäudetyp 2012-2021*	18
Abb. 15 Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in %	19
Abb. 16 Wohngebäude im Landkreis Bad Kissingen nach Baualtersklassen 2021	20
Abb. 17 Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (nur Neubau) im Landkreis Bad Kissingen 2012-2021	21
Abb. 18 Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (nur Neubau) im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen im Dreijahresmittel 2019 bis 2021 je 1.000 Einwohner	22
Abb. 19 Anzahl Baugenehmigungen im Landkreis Bad Kissingen nach Gebäudetyp 2012-2021	23
Abb. 20 Gemeindliche Bauplätze im Landkreis Bad Kissingen (Stand: April 2022)	24
Abb. 21 Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Neubau im Landkreis Bad Kissingen und in Bayern 2012-2021 in €/m <sup>2</sup>	25
Abb. 22 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen im Dreijahresmittel 2020-2022 in €/m <sup>2</sup> *	25

Abb. 23	Aktuelle durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Neubau im Landkreis Bad Kissingen (2. Quartal 2020 bis 1. Quartal 2021) in €/m <sup>2</sup> _____	26
Abb. 24	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr ab 2012) im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen im Dreijahresmittel 2020-2022 in €/m <sup>2</sup> _____	27
Abb. 25	Durchschnittliche Angebotsmieten im Neubau im Landkreis Bad Kissingen und in Bayern 2012-2021 in €/m <sup>2</sup> _____	27
Abb. 26	Durchschnittliche Angebotsmieten (Neubau und Bestand) im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2. Quartal 2020 bis 1. Quartal 2021 in Euro/m <sup>2</sup> _____	28
Abb. 27	Durchschnittliche Bodenpreise im Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen 2021 in €/m <sup>2</sup> _____	29
Abb. 28	Wie beurteilen Sie für Ihre Kommune die derzeitige Situation des Wohnungsmarkts? _____	30
Abb. 29	Bei welchen der folgenden Haushaltsgruppen gibt es in Ihrer Kommune Schwierigkeiten bei der Versorgung mit Wohnraum? _____	31
Abb. 30	Bei welchen Angeboten bestehen in Ihrer Kommune Engpässe? _____	32
Abb. 31	Wie bewerten Sie die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden 5 Jahren in Ihrer Kommune? _____	32
Abb. 32	Wie schätzen Sie aktuell das Angebot an öffentlich gefördertem/gebundenem Wohnraum ein? _____	33
Abb. 33	Wie schätzen Sie die Entwicklung des Bedarfs an öffentlich gefördertem/gebundenem Wohnraum in den kommenden 5 Jahren in Ihrer Kommune ein? _____	33
Abb. 34	Wie schätzen Sie das Angebot an altengerechten Wohnungen (keine Heimplätze) vor dem Hintergrund der Nachfrage älterer Menschen nach solchen Wohnungen in Ihrer Kommune aktuell ein? _____	34
Abb. 35	Wie schätzen Sie die Entwicklung der Nachfrage älterer Menschen nach altengerechten Wohnungen in den kommenden 5 Jahren in Ihrer Kommune aktuell ein? _____	34
Abb. 36	Wie schätzen Sie das Angebot an Wohnungen für jüngere Haushalte (Bürgerinnen und Bürger am Anfang ihrer Berufslaufbahn bzw. junge Familien) in Ihrer Kommune aktuell ein? _____	35
Abb. 37	Wie schätzen Sie das Angebot an Wohnungen für größere Familien (viele Kinder, mehrere Generationen in einem Haushalt) in Ihrer Kommune aktuell ein? _____	35
Abb. 38	Ist in Ihrer Kommune für den Wohnungsbau der kommenden 5 Jahre ausreichend Bauland verfügbar? _____	36
Abb. 39	Verfügbare Wohnbauflächen und erwarteter Wohnungsneubau in den kommenden 5 Jahren in WE _____	36
Abb. 40	Welche Ziele verfolgen Sie mit der kommunalen Baupolitik? * _____	37
Abb. 41	Was sind aus Ihrer Sicht Hemmnisse für Investitionen zur Schaffung von Wohnraum in Ihrer Kommune? * _____	38
Abb. 42	Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2021) für den Landkreis Bad Kissingen bis 2040 in _____	39

Abb. 43 Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2021) für den Landkreis Bad Kissingen nach Anteil der Altersgruppen bis 2040 in %	40
Abb. 44 Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2019) für den Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen bis 2033 in %	41
Abb. 45 Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2019) für den Landkreis Bad Kissingen nach Kommunen bis 2033 in %	42
Abb. 46 Zugehörigkeit der Kommunen des Landkreises Bad Kissingen zu Kommunalen Allianzen	43
Abb. 47 Bevölkerungsstand in den Kommunalen Allianzen 2012 und 2021	44
Abb. 48 Altersstruktur der Bevölkerung in den Kommunalen Allianzen nach Anteil der unter 18-Jährigen und der 65-Jährigen und Älteren 2021 in %	45
Abb. 49 Prognostizierte Bevölkerung (Basisjahr 2019) für die Kommunalen Allianzen für 2033 und Veränderung 2019-2033 in %	45
Abb. 50 Wohnungsbestand in den Kommunalen Allianzen 2012 und 2021 und Veränderung 2012-2021 in %	46
Abb. 51 Bautätigkeit in den Kommunalen Allianzen 2019-2021	47
Abb. 52 Entwicklungstypen der Kommunen im Landkreis Bad Kissingen nach kurz- und langfristiger Bevölkerungsentwicklung bis 2025/2033	53
Abb. 53 Handlungsfelder und mögliche Strategien/Instrumente der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen – 1. Interkommunale Gesprächsrunde	55
Abb. 54 Handlungsfelder und mögliche Strategien/Instrumente der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bad Kissingen – 2. Interkommunale Gesprächsrunde	56

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Wanderungssaldo im Landkreis Bad Kissingen nach Altersgruppen 2012-2021	10
Tab. 2 Entwicklungstypen der Kommunen im Landkreis Bad Kissingen nach kurz- und langfristiger Bevölkerungsentwicklung bis 2025/2033	52
Tab. 3 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 1: Innenentwicklung	58
Tab. 4 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 1: Innenentwicklung (Fortsetzung)	59
Tab. 5 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 2: Baulandentwicklung/Neubau	60
Tab. 6 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung	62
Tab. 7 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 4: Bestandsentwicklung	64
Tab. 8 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 5: Wohnen im Alter	66
Tab. 9 Mögliche Maßnahmen im Handlungsfeld 6: Klimaschutz und Klimaanpassung	68

