



**CDU-Fraktion
der Gemeindevertretung
Künzell**

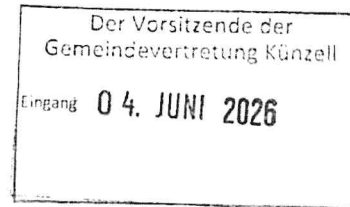


Christof Erb, CDU-Fraktion, Eisenacher Str. 45, 36093 Künzell

Künzell, 02.06.2026

An den

Vorsitzenden der
Gemeindevertretung Künzell
Unterer Ortesweg 23
36093 Künzell



**Anfrage:
Wohnraumsituation in der Gemeinde Künzell**

Sehr geehrter Herr Wastl,

die CDU-Fraktion stellt für die Sitzung der Gemeindevertretung am 18. Juni 2026 folgende Anfrage:

Die Wohnraumsituation stellt viele Kommunen vor zunehmende Herausforderungen. Auch in Künzell besteht weiterhin Bedarf an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Familien, Senioren, junge Menschen und Arbeitnehmer. Gleichzeitig ist es wichtig, einen möglichst guten Überblick über die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes innerhalb der Gemeinde zu erhalten. Eine positive Entwicklung des Wohnungsangebots ist ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung.

Die CDU-Fraktion legt dabei Wert darauf, dass Eigentumsrechte respektiert werden und keine zusätzliche Belastung oder Verpflichtung für private Eigentümer entsteht. Ziel der Anfrage ist vielmehr eine sachliche Einschätzung der aktuellen Wohnraumsituation sowie möglicher Entwicklungspotenziale in der Gemeinde.

Der Gemeindevorstand wird vor diesem Hintergrund gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Wie bewertet der Gemeindevorstand die aktuelle Wohnraumsituation in der Gemeinde Künzell?
2. Liegen der Gemeinde Erkenntnisse über Wohnungsleerstände oder länger ungenutzte Wohneinheiten im Gemeindegebiet vor?
o Wenn ja: Gibt es hierzu grobe Schätzungen oder statistische Erhebungen?
3. Gibt es bestimmte Ortsteile oder Bereiche, in denen vermehrt Leerstände festgestellt werden?

4. Welche Gründe für Leerstand oder Nichtnutzung sind der Verwaltung allgemein bekannt?
(z. B. Sanierungsbedarf, Eigentümerwechsel, Erbangelegenheiten)
5. Welche Maßnahmen oder Projekte verfolgt die Gemeinde derzeit, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen?
6. Gibt es aktuelle oder geplante Wohnbauprojekte bzw. neue Baugebiete innerhalb der Gemeinde?
7. Wie bewertet der Gemeindevorstand die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Künzell?
8. Welche Möglichkeiten sieht die Gemeinde, die Entwicklung von Wohnraum künftig weiter zu unterstützen?
9. Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2023 die Bildung einer Grundstückskommission beschlossen. Diese sollte Möglichkeiten zum Erwerb von Grundstücksflächen sowie potenzielle Entwicklungs- und Wohnbauflächen im Gemeindegebiet identifizieren. Die Bildung der Kommission wurde laut Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.09.2024 bis Sommer 2025 zurückgestellt.
 - a) Wie ist hierzu der aktuelle Sachstand?
 - b) Wurde die Grundstückskommission zwischenzeitlich gebildet bzw. hat sie ihre Arbeit aufgenommen?
 - c) Falls ja, welche Ergebnisse, Empfehlungen oder Flächenpotenziale wurden bislang identifiziert?
 - d) Falls nein, wann ist mit der Einrichtung der Kommission bzw. der Aufnahme ihrer Tätigkeit zu rechnen?

Mit freundlichen Grüßen



Christof Erb, Fraktionsvorsitzender

1. Wie bewertet der Gemeindevorstand die aktuelle Wohnraumsituation in der Gemeinde Künzell?

Es gibt einen funktionierenden Markt. Größere Beschwerden sind uns nicht bekannt.

Tendenziell fehlen in Künzell ganz große und kleine kostengünstige Wohnungen. Im Durchschnitt beantragt ca. 1 Antragsteller pro Woche einen Wohnberechtigungsschein und fragt nach Sozialwohnungen bzw. kleinen bezahlbaren Wohnungen.

2. Liegen der Gemeinde Erkenntnisse über Wohnungsleerstände oder länger ungenutzte Wohneinheiten im Gemeindegebiet vor?

Nein, ehemalige Leerstände wurden teilweise wieder bewohnt. Teilweise stehen einzelne Wohnungen leer, wenn Vermieter nicht bzw. nicht mehr vermieten wollen.

Wenn ja: Gibt es hierzu grobe Schätzungen oder statistische Erhebungen?

Nach Auswertung der derzeit ungenutzten Wasserzähler, kann man bei der Anzahl von nicht genutzten Gebäuden (z.B. Gebäude, die zum Verkauf oder vor dem Abriss stehen) insgesamt im Gemeindegebiet von ca. 50 Gebäuden (ca. 1%) ausgehen.

3. Gibt es bestimmte Ortsteile oder Bereiche, in denen vermehrt Leerstände festgestellt werden?

Die Zahl korreliert größtenteils mit der Zahl der Einwohner.

Dietershausen 3, Dirlos 5, Engelhelms 10, Pilgerzell 7, Künzell-Bachrain 25.

4. Welche Gründe für Leerstand oder Nichtnutzung sind der Verwaltung allgemein bekannt? (z.B. Sanierungsbedarf, Eigentümerwechsel, Erbangelegenheiten)

Gebäudeleerstand begründet sich meist in den vorgenannten Beispielen und Wohnungsleerstand im fehlenden Interesse von Eigentümern zur Vermietung.

5. Welche Maßnahmen oder Projekte verfolgt die Gemeinde derzeit, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen?

Entwicklung diverser Baugebiete – vorrangig Projekt „Am Kirchgrund“.

6. Gibt es aktuelle oder geplante Wohnbauprojekte bzw. neue Baugebiete innerhalb der Gemeinde?

Es sollen derzeit in Dirlos das Seniorenwohnen mit ca. 50 Wohneinheiten und unterhalb des Klinikums in 2 Objekten ca. 30 Wohneinheiten entstehen.

Des Weiteren sind Baugebiete in Vorbereitung und werden zur Erstellung von B-Plänen demnächst in den Sitzungen diskutiert werden.

Im Rahmen der gelockerten gesetzlichen Vorgaben im Baurecht entstehen derzeit einige einzelnen Wohnungen in Bestandsgebäuden durch Ausbau von Dachgeschossen oder Kellern.

7. Wie bewertet der Gemeindevorstand die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Künzell?

Wir nehmen eine starke Nachfrage nach günstigen Baugrundstücken war, die nur realisiert werden können, wenn die Einkaufspreise vom Rohland niedrig sind. Aus diesem Grunde halten wir an der langjährigen Einkaufspolitik zu günstigen Preisen fest, da nur die Gemeinde Baurecht schaffen kann.

8. Welche Möglichkeiten sieht die Gemeinde, die Entwicklung von Wohnraum künftig weiter zu unterstützen?

Wir arbeiten in der verwaltungsinternen Strategiegruppe regelmäßig an der Möglichkeit, Flächen preisgünstig zu erwerben, um neue Bauflächen im Rahmen des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen. Durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes in 2021 sind die Flächen bereits identifiziert und die Verwaltung bemüht sich um eine Umsetzung.

9. Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2023 die Bildung einer Grundstückskommission beschlossen. Diese sollte Möglichkeiten zum Erwerb von Grundstücksflächen sowie potenzielle Entwicklungs- und Wohnbauflächen im Gemeindegebiet identifizieren. Die Bildung der Kommission wurde laut Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.09.2024 bis Sommer 2025 zurückgestellt.

a) Wie ist hierzu der aktuelle Sachstand?

Seit Sommer 2025 konnten 3 Grundstückskäufe erfolgen. Darunter waren 2 große Grundstücksflächen (Kirchgrund, In der Herbig), die in den nächsten Monaten durch Bauleitplanung und Erschließung an den Markt kommen sollen.

b) Wurde die Grundstückskommission zwischenzeitlich gebildet bzw. hat sie ihre Arbeit aufgenommen?

Nein.

c) Falls ja, welche Ergebnisse, Empfehlungen oder Flächenpotenziale wurden bislang identifiziert?

entfällt

d) Falls nein, wann ist mit der Einrichtung der Kommission bzw. der Aufnahme ihrer Tätigkeit zu rechnen?

Wir müssen zunächst die bereits erworbenen Flächen beplanen und entwickeln.

Des Weiteren gibt es immer wieder Stimmen von Grundstückseigentümern, die sich durch regelmäßige Nachfragen unter Druck gesetzt fühlen und deswegen eher zögerlicher werden. Wir müssen geduldig bleiben.

Weitere mögliche Grundstückskäufe befinden sich nach Einschätzung der Verwaltung in der Endphase und werden dann hoffentlich für ausreichend Wohnbaufläche für die nächsten Jahrzehnte sorgen.

Durch die bisherigen Erfolge beim Grundstückskauf ist nach Meinung der Verwaltung die Einrichtung der Kommission zunächst nicht mehr erforderlich bzw. zielführend.

Künzell, 09. Juni 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'Z' followed by a smaller, more complex flourish.

Zentgraf
Bürgermeister