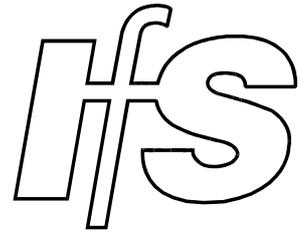


IfS Institut für Stadtforschung und  
Strukturpolitik GmbH



---

In Kooperation mit

**TIMOUROU**  
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

## **Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Eisenach**

**Entwurf**

im Auftrag der Stadt Eisenach

Mai 2020



In Kooperation mit

**TIMOUROU**  
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

## **Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Eisenach**

### **Entwurf**

**Bearbeitung:**

**Jürgen Veser (IfS)**

**Tobias Jacobs (Timourou)**

**Beatrice Diez (Timourou)**

**im Auftrag der Stadt Eisenach**

**Mai 2020**

Kurztitel:

Fortschreibung Wohnungsmarktprognose Eisenach - IfS P60/1

## Inhaltsverzeichnis

1.	Hintergrund, Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....	3
2.	Beschäftigung und Einkommen .....	7
2.1	Arbeitsplatzbesatz, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit .....	7
2.2	Einkommen .....	10
2.3	Zwischenfazit .....	11
3.	Demographische Entwicklung .....	12
3.1	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich .....	12
3.2	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung .....	15
3.3	Zwischenfazit .....	19
4.	Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots.....	20
4.1	Wohnungsbestandsstruktur auf Grundlage des Zensus 2011.....	20
4.2	Bautätigkeit und Entwicklung des Wohnungsbestands.....	23
4.2.1	Veränderung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich.....	23
4.2.2	Fertiggestellte Wohnungen 2008 bis 2018 und Wohnungsbestand 2018 .....	25
4.3	Zwischenfazit .....	27
5.	Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt und beim Leerstand.....	28
5.1	Bilanz der Angebots- und Nachfrageentwicklung.....	28
5.2	Entwicklung des Wohnungsleerstands .....	29
5.3	Bewertung der Wohnungsmarktsituation und der Leerstandsentwicklung .....	29
6.	Entwicklung von Wohnungsmieten und Immobilienpreisen .....	31
6.1	Regionaler Vergleich der Angebotsmieten.....	31
6.2	Angebotspreise von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich.....	33
6.3	Zusammenfassende Bewertung .....	35
7.	Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 .....	37
7.1	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des TLS .....	38
7.1.1	Bisherige und künftige Bevölkerungsentwicklung .....	38
7.1.2	Ergebnisse im regionalen Vergleich .....	39
7.1.3	Komponenten der künftigen Bevölkerungsentwicklung.....	40
7.1.4	Künftige Veränderung der Altersgruppen.....	40
7.2	Einflussfaktoren auf die Anzahl und Struktur von Haushalten.....	43
7.3	Methodischer Ansatz der Haushaltsprognose .....	44

7.4	Ergebnisse der Haushaltsprognose.....	46
7.5	Methodisches Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose.....	49
7.6	Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose.....	53
8.	Handlungsfeld Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.....	56
8.1	Neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	56
8.2	Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern .....	61
9.	Auswirkungen auf Großwohnsiedlungen und Altbau .....	66
9.1	Auswirkungen auf die Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen .....	66
9.2	Auswirkungen auf die Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der kernstädtischen Altbaugebiete.....	69
10.	Kommunale Wohnungspolitik vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsprognose.....	73
10.1	Wohnungsmarkt und Kommunalpolitik .....	73
10.2	Neubau-, Bauland- und Bestandspolitik.....	75
10.3	Weitere Konsequenzen für das künftige Handeln der kommunalen Wohnungspolitik .....	79

## 1. Hintergrund, Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die Stadt Eisenach hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, in Zusammenarbeit mit Tobias Jacobs (Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte) eine Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose zu erarbeiten, die im Jahr 2018 von den beiden Instituten vorgelegt wurde. Im Folgenden werden zunächst die Hintergründe für die Fortschreibung erläutert, um danach auf die Aufgabenstellung und die Vorgehensweise einzugehen.

### Hintergrund

Die von IfS und Timourou erarbeitete und im Januar 2018 fertiggestellte Wohnungsmarktprognose basierte im Wesentlichen auf der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1.rBv) des Thüringer Landesamts für Statistik (TLS). Die Berechnungen des TLS kamen zu dem Ergebnis, dass sich die Bevölkerungszahl von Eisenach (gegenüber dem Basisjahr 2013) bis zum Jahr 2035 leicht auf rund 42.000 Einwohner erhöhen wird. Das TLS hat nunmehr die 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (2.rBv) vorgelegt, die für Eisenach zu dem Ergebnis einer gegenüber der Vorgängerprognose deutlich abweichenden Bevölkerungsentwicklung kommt, nämlich einem Rückgang der Einwohnerzahl von 42.370 im Jahr 2018 auf rund 39.300 (-7,2%) im Jahr 2035 sowie auf 38.500 (-9,1%) im Jahr 2040. Das TLS begründet in einer Pressemitteilung die Abweichung gegenüber der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung damit, dass die Zuwanderung nach Eisenach seinerzeit überschätzt und daher nach unten korrigiert wurde. Gleichwohl weist die vom TLS für Eisenach in seinen Berechnungen angesetzte Zuwanderung die höchste Rate (bezogen auf die Bevölkerung) innerhalb der kreisfreien Städte und Kreise Thüringens auf, sodass die Ergebnisse innerhalb Thüringens nicht auf als pessimistisch zu bezeichnenden Annahmen beruhen.

Bereits vor der Veröffentlichung der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung war der 2. Thüringer Wohnungsmarktbericht der Landesregierung zu dem Ergebnis eines Bevölkerungsrückgangs für die Stadt Eisenach gekommen, der noch stärker ist (gegenüber 2017 -8% bereits bis 2030) als bei den Berechnungen des TLS. Aus der bisherigen Einwohnerentwicklung Eisenachs ist ein so starker Rückgang, wie ihn der 2. Thüringer Wohnungsmarktbericht impliziert, nicht erkennbar. Zwar waren das Jahr 2018 und das erste Halbjahr 2019 in Eisenach von Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet, jedoch konzentrierten sich diese im Wesentlichen auf zwei Quartale des Jahres 2018, während die Verluste in den übrigen Quartalen 2018 und 2019 eher moderat ausfielen.

Insofern war der Bevölkerungsvorausberechnung des TLS für eine Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose für Eisenach inhaltlich der Vorzug zu geben. Diese stellt zudem neben den Bevölkerungszahlen auch wichtige Daten zu den Komponenten (natürliche Entwicklung, Wanderungen) und Strukturmerkmalen (Alter) der Bevölkerungsentwicklung zur Verfügung, die der Wohnungsmarktbericht des Landes nicht enthält. Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die Aktualität der Bevölkerungsvorausberechnung des TLS.<sup>1</sup>

Insgesamt lagen seit Kurzem viele weitere Daten des TLS (u. a. zur Bevölkerung, Bautätigkeit und zum Wohnungsbestand) auf sehr aktuellem Stand (Jahr 2018) vor, während bei der Vorgängerstudie lediglich Daten des TLS überwiegend zum Stand 2015 verwendet werden konnten. Zudem konnten sehr aktuelle Daten von ImmobilienScout24 zu Mieten und Immobilienpreisen mit Stand 2. Quartal 2019 bezogen werden.

### **Aufgabenstellung und Vorgehensweise**

Aufgabenstellung des Vorhabens war nach den Vorgaben des Auftraggebers, sich bei der Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose auf die zwingend notwendigen Bestandteile zu konzentrieren und diese in einer neuen Studie darzustellen. Die Analysen der Kapitel 2 bis 6 waren notwendig, um die Entwicklungen für die drei Jahre von 2016 bis 2018 nachvollziehen zu können (der Datenstand des TLS hinkte bei der Wohnungsmarktprognose etwas hinter dem Üblichen her und war relativ ungünstig) und ein Verständnis für die aktuellen Wohnungsmarktprozesse herzustellen. Diese stellen zusätzlich eine wichtige Grundlage für die Prognosen in Kapitel 7 dar. Die veränderten Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung haben auch methodische Auswirkungen auf die übrigen Prognoseteile. So war bei der Haushaltsprognose zu prüfen, welche Auswirkungen sich hieraus auf den Haushaltsverkleinerungsprozess ergeben. Zusätzlich war zu prüfen, ob bei der Neubaubedarfsprognose der qualitative Neubaubedarf zusätzlich zu berücksichtigen ist, der sich trotz steigender Leerstände ergibt, weil die Nachfrage nach bestimmten Wohnungen nicht durch den vorhandenen Bestand gedeckt wird. Bei der Wohnungsmarktprognose vom Januar 2018 wurde der qualitative Neubaubedarf durch den quantitativen Neubaubedarf, der aus der Zunahme der Zahl der Haushalte resultierte, mit abgedeckt und war somit nicht gesondert zu berücksichtigen.

Die Fortschreibung des Kapitels 8 (vormals 11) mit dem Handlungsfeld Neubau war notwendig, da sich aus der Neubaubedarfsprognose deutlich abweichende Ergebnisse und

---

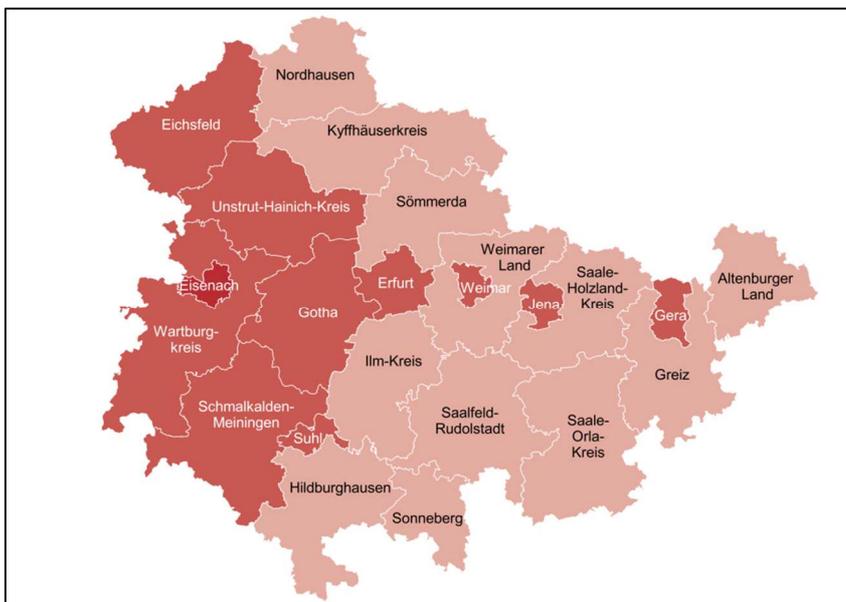
<sup>1</sup> Weitere Prognosen, die sich nicht speziell mit den Thüringer bzw. Eisenacher Verhältnissen auseinandersetzen oder die älteren Datums sind, kamen für eine Fortschreibung nicht in Frage, sodass hier nicht näher darauf eingegangen wird.

eine veränderte Ausgangslage für das Handlungsfeld ergeben. Des Weiteren werden in einem neuen Kapitel 9 die Auswirkungen der aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnung auf den Wohnungsbestand – und hier explizit auf die Großwohnsiedlungen und den Altbau – dargestellt.

Ein neues zusammenfassendes und Schlussfolgerungen ziehendes Kapitel wird ans Ende gestellt. In Anlehnung an das vormalige Kapitel 14 wurde es mit dem neuen Titel „Kommunale Wohnungspolitik vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsprognose“ überschrieben. Darin werden die strategischen Zielgrößen für den künftigen Wohnungsneubau und den Rückbau, die Auswirkungen auf die Wohnbauflächenpolitik sowie die Konsequenzen für das künftige Handeln der kommunalen Wohnungspolitik dargestellt.

Bei einigen der Analysen werden wie bei der Vorgängerstudie Entwicklungen und Strukturen in Eisenach mit anderen Gebieten in Thüringen verglichen. Ziel ist, die Stadt Eisenach nicht nur für sich isoliert zu betrachten, sondern in einen räumlichen Kontext zu stellen und daraus wichtige Anhaltspunkte für Einflussfaktoren auf die Wohnungsmarktentwicklung der Stadt zu gewinnen. Für den Vergleich werden ausgewählte kreisfreie Städte und Kreise (Karte 1.1, dunkel abgesetzte Gebiete) sowie das Land Thüringen insgesamt herangezogen.

**Karte 1.1: Verwendete Vergleichsgebiete für Eisenach in Thüringen**



Darstellung: IfS/Timourou

Der Vergleich umfasst im Wesentlichen den Betrachtungszeitraum bis 2018. Aufgrund der Korrekturen durch den Zensus 2011 liegen vergleichbare Datenreihen zur Fortschreibung

der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerung entsprechend erst ab 2011 vor. Ebenso aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde nicht auf städtische Daten, sondern für alle Gebiete auf einheitliche Datengrundlagen zurückgegriffen, insbesondere auf Informationen des Thüringer Landesamts für Statistik (TLS) bzw. der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder oder der Bundesagentur für Arbeit. Der Vergleich innerstädtischer Teilgebiete war nicht Gegenstand der Fortschreibung.

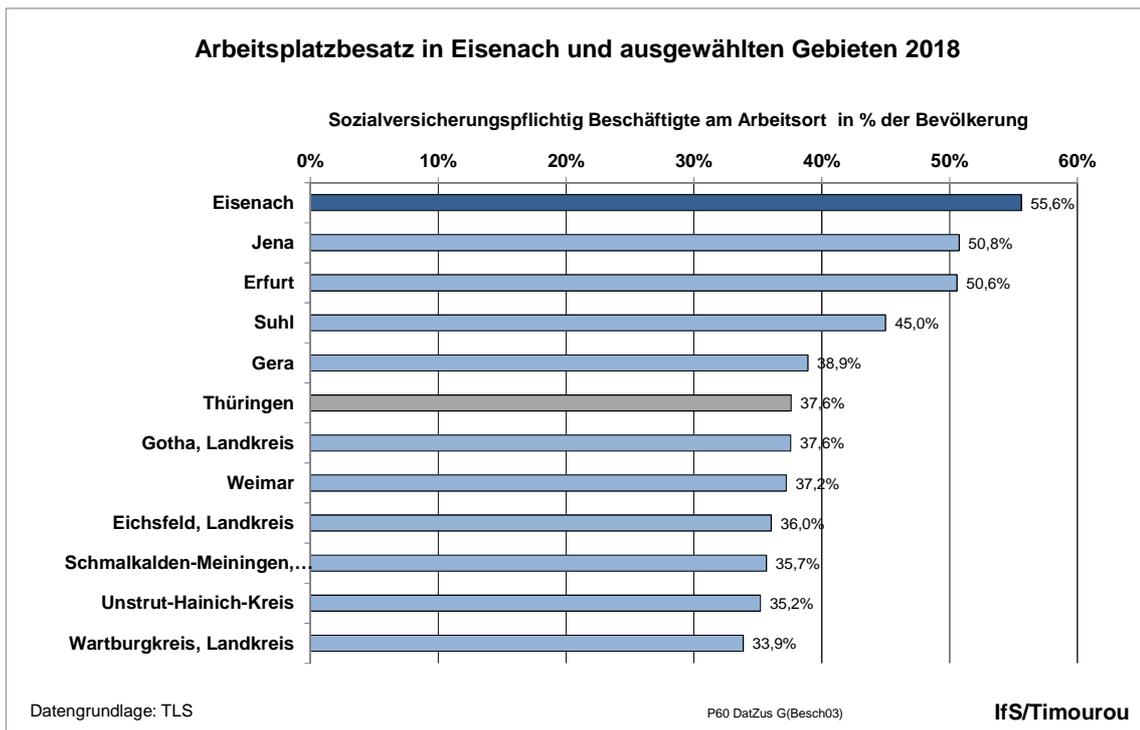
## 2. Beschäftigung und Einkommen

Dieses Kapitel widmet sich den Themen Beschäftigung und Einkommen. Beides sind wichtige Einflussfaktoren für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Dabei werden sowohl Entwicklungen für die Stadt Eisenach dargestellt als auch Vergleiche mit anderen Gebieten (Städten und Landkreisen) im Land Thüringen hergestellt.

### 2.1 Arbeitsplatzbesatz, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Nach Angaben des Thüringer Landesamts für Statistik (im Folgenden kurz als TLS bezeichnet) verzeichnet die Stadt Eisenach den höchsten Besatz mit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen unter den Vergleichsgebieten in Thüringen. Dieser lag 2018 bei 55,6% der Bevölkerung und weit über dem Landeswert von 37,6% (Abbildung 2.1).

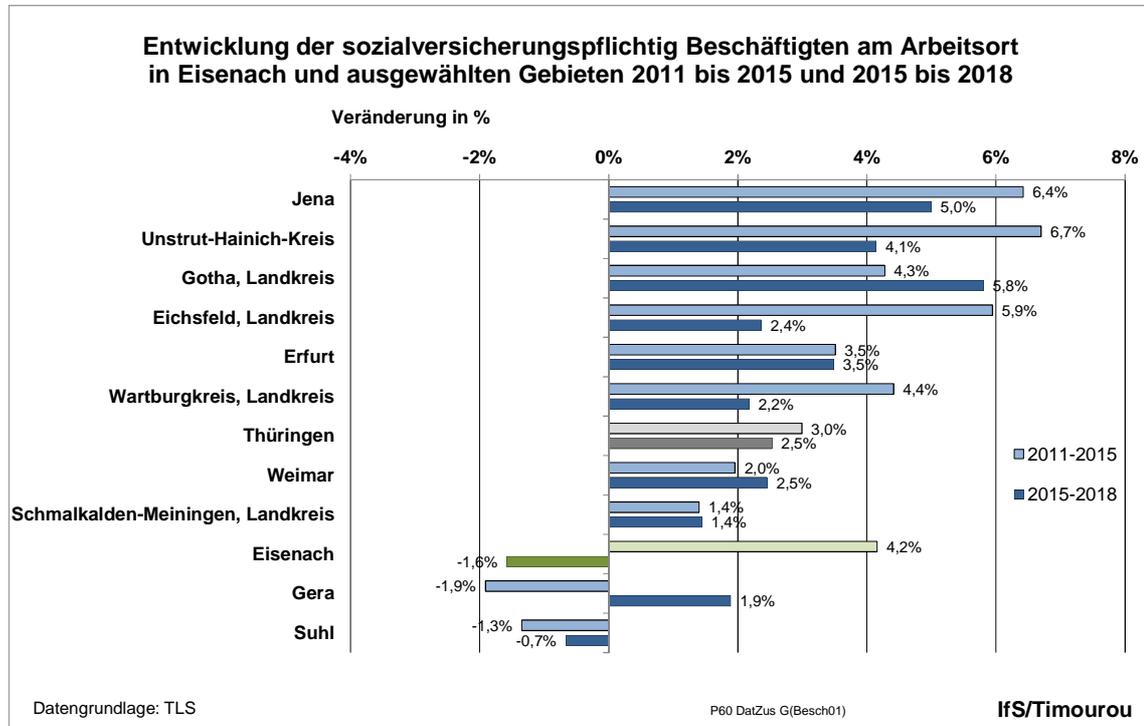
Abbildung 2.1



In Eisenach ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort von 2011 bis 2015 um 4,2% gestiegen, im Zeitraum 2015 bis 2018 hat dagegen ein Rückgang um 1,6% stattgefunden. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist in Eisenach demnach jüngst zurückgegangen. Während der Zuwachs von 2011 bis 2015 in Eisenach höher lag als auf Landesebene (3,0%), war die Entwicklung von

2015 bis 2018 deutlich ungünstiger als im Land bzw. bei den übrigen Vergleichsgebieten (Abbildung 2.2).

Abbildung 2.2



Eisenach ist von einem sehr hohen positiven Pendlersaldo von 28% der Beschäftigten geprägt, der in Zusammenhang mit dem oben dargestellten hohen Arbeitsplatzbesatz steht (Tabelle 2.1).

Jena und Erfurt verzeichnen mit einem Pendlersaldo von 26% bzw. 22% etwas niedrigere Werte als Eisenach. Die übrigen kreisfreien Städte haben zwar auch einen positiven Pendlersaldo, liegen jedoch mit ihren Werten deutlich niedriger als Eisenach. Thüringen insgesamt und alle Landkreise (unter den Vergleichsgebieten) sind von einem negativen Pendlersaldo gekennzeichnet.

Von 2012 bis 2018 hat die Arbeitslosenquote in Eisenach spürbar von 9,1% auf 6,6% abgenommen, sie liegt nur leicht über dem Landeswert (5,5%). Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Rückgang der Arbeitslosenquote in vielen anderen Gebieten stärker war als in Eisenach, was vor allem am oben dargestellten Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort bzw. der Arbeitsplätze in Eisenach im Zeitraum 2015 bis 2018 liegt (Tabelle 2.2).

Der relativ geringe Rückgang der Arbeitslosenquote von 2015 bis 2018 in Eisenach korrespondiert mit den oben dargestellten gesunkenen Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort bzw. sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Aufgrund des geringen Rückgangs rangiert die Stadt bei der Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich inzwischen nicht mehr im mittleren, sondern im oberen Bereich.

**Tabelle 2.1**

<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort sowie Berufspendler über die jeweiligen Gebietsgrenzen 2018 (Stichtag 30.06.) in Eisenach und ausgewählten Gebieten</b>						
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort		Pendler		Saldo Ein-/Auspendler	
	Anzahl 2018	Veränderung 2015 bis 2018	Einpendler 2018	Auspendler 2018	Anzahl	in % der Beschäftigten
Eisenach	23.561	-1,6%	13.446	6.909	6.537	28%
Jena	56.542	5,0%	26.131	11.284	14.847	26%
Erfurt	108.073	3,5%	47.724	23.763	23.961	22%
Suhl	15.670	-0,7%	8.556	6.077	2.479	16%
Gera	36.640	1,9%	15.592	13.725	1.867	5%
Weimar	24.223	2,5%	12.264	11.488	776	3%
Thüringen	805.987	2,5%	69.558	125.227	-55.669	-7%
Gotha, Landkreis	50.900	5,8%	12.832	18.654	-5.822	-11%
Unstrut-Hainich-Kreis	36.222	4,1%	8.663	14.155	-5.492	-15%
Eichsfeld, Landkreis	36.186	2,4%	9.615	15.638	-6.023	-17%
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	43.636	1,4%	10.922	18.344	-7.422	-17%
Wartburgkreis, Landkreis	41.656	2,2%	13.975	25.673	-11.698	-28%

Datengrundlage: TLS

**Tabelle 2.2**

<b>Arbeitslosenquote in Eisenach und ausgewählten Gebieten 2012 bis 2018 (Jahresdurchschnitt)</b>						
	2012	2015	2018	Veränderung Prozentpunkte		
				2012 bis 2015	2015 bis 2018	2012 bis 2018
Gera	12,1%	10,9%	8,8%	-1,2%	-2,1%	-3,3%
Unstrut-Hainich-Kreis	11,1%	9,8%	7,4%	-1,3%	-2,4%	-3,7%
Eisenach	9,1%	7,9%	6,6%	-1,2%	-1,3%	-2,5%
Weimar	9,4%	8,4%	6,2%	-1,0%	-2,2%	-3,2%
Erfurt	9,6%	8,0%	6,0%	-1,6%	-2,0%	-3,6%
Jena	6,9%	6,9%	5,6%	0,0%	-1,3%	-1,3%
Thüringen	8,5%	7,4%	5,5%	-1,1%	-1,9%	-3,0%
Gotha, Landkreis	8,0%	6,9%	5,0%	-1,1%	-1,9%	-3,0%
Suhl	7,8%	7,0%	4,9%	-0,8%	-2,1%	-2,9%
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	6,9%	5,3%	4,0%	-1,6%	-1,3%	-2,9%
Eichsfeld, Landkreis	6,4%	5,2%	3,9%	-1,2%	-1,3%	-2,5%
Wartburgkreis, Landkreis	6,1%	5,5%	3,8%	-0,6%	-1,7%	-2,3%

Quelle: TLS

## 2.2 Einkommen

In Tabelle 2.3 ist das verfügbare Einkommen der Haushalte pro Kopf<sup>2</sup> auf Grundlage von Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder<sup>3</sup> dargestellt. Eisenach verzeichnet im Zeitraum 2005 bis 2017 eine Steigerung der Einkommen von 2,3% pro Jahr und liegt damit bei den Vergleichsgebieten im mittleren Bereich, jedoch spürbar unter dem Landeswert (3,1% pro Jahr).

**Tabelle 2.3**

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner (pro Jahr in €) in Eisenach und ausgewählten Gebieten 2005 bis 2017						
	2017 (Euro)	2017 (Land =100)	Veränderung (pro Jahr)			
			2005 bis 2010 p.a.	2010 bis 2014 p.a.	2014 bis 2017 p.a.	2005 bis 2017 p.a.
Suhl	21.405	103,7	2,3%	2,5%	3,1%	2,8%
Unstrut-Hainich-Kreis	20.872	101,1	2,4%	2,9%	3,9%	3,3%
Thüringen	20.639	100,0	2,2%	3,0%	3,3%	3,1%
Eichsfeld, Landkreis	19.993	96,9	3,2%	2,7%	3,2%	3,4%
Gera	19.676	95,3	1,9%	1,9%	3,3%	2,5%
Eisenach	19.570	94,8	1,5%	2,8%	2,2%	2,3%
Erfurt	19.265	93,3	2,1%	2,1%	2,5%	2,4%
Weimar	19.095	92,5	2,2%	2,5%	2,4%	2,6%
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	18.980	92,0	2,5%	2,6%	2,8%	2,9%
Jena	18.650	90,4	2,5%	1,8%	2,7%	2,6%
Wartburgkreis, Landkreis	18.643	90,3	2,1%	2,4%	3,1%	2,7%
Gotha, Landkreis	18.539	89,8	2,5%	2,9%	3,4%	3,2%

Datengrundlage: TLS, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

Im jüngsten dargestellten Zeitraum von 2014 bis 2017 betrug die Steigerung der Einkommen in Eisenach 2,2% pro Jahr, was unter den Vergleichsgebieten den niedrigsten Wert darstellt. Eisenach verzeichnete in jüngster Zeit zwar weiterhin Einkommenssteigerungen, ist jedoch gegenüber den Vergleichsgebieten und dem Land insgesamt mit der Einkommensentwicklung zurückgefallen. Dies dürfte unter anderem mit dem oben dargestellten Rückgang an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen zusammenhängen.

<sup>2</sup> Definition laut Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder: Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

<sup>3</sup> Datendownload bei Genesis Online regional, <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online>

Mit einem jährlichen Haushaltseinkommen pro Kopf von 19.570 € im Jahr 2017 rangiert Eisenach im mittleren Bereich der Rangliste der Vergleichsgebiete, dabei liegt es spürbar unter dem Landesdurchschnitt von 20.639 € und leicht über den Werten der kreisfreien Städte Erfurt, Weimar und Jena.

### **2.3      Zwischenfazit**

Eisenach stellt im regionalen Vergleich einen bedeutenden Arbeitsplatzstandort mit sehr hohem Einpendleranteil dar, die Beschäftigten- bzw. Arbeitsplatzentwicklung war jedoch jüngst negativ und deutlich ungünstiger als im Land Thüringen und in den meisten Vergleichsgebieten. Der Anteil der Arbeitslosen ist in Eisenach jüngst zwar weiter gesunken, jedoch weniger als auf Landesebene und in den Vergleichsgebieten. Eisenach verzeichnet zwar in jüngster Zeit weiterhin Einkommenszuwächse, diese sind allerdings geringer als auf Landesebene und in den Vergleichsgebieten, was unter anderem mit dem Arbeitsplatzabbau, der sich jüngst in Eisenach vollzogen hat, zusammenhängen dürfte.

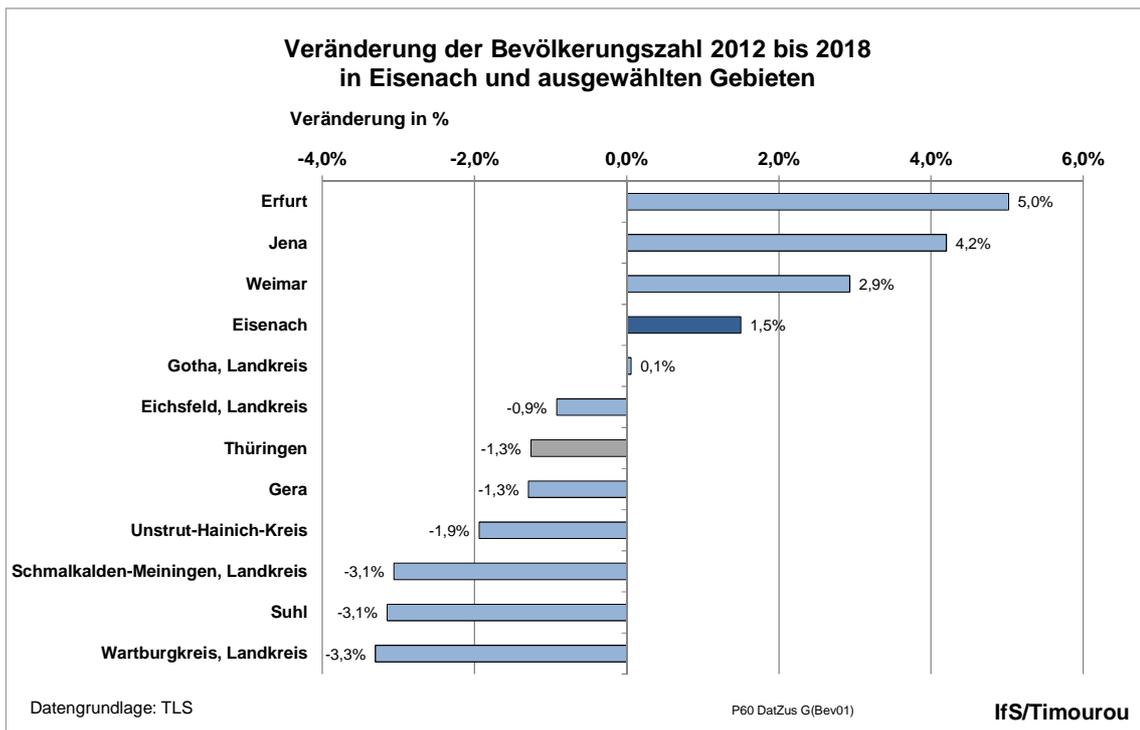
### 3. Demographische Entwicklung

In diesem Kapitel wird zunächst die Bevölkerungsentwicklung Eisenachs im regionalen Vergleich eingeordnet. Anschließend werden die Komponenten dargestellt, die für die Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend sind. Ein weiterer Teil widmet sich der Veränderung der Bevölkerungsstruktur.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

In Abbildung 3.1 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl von 2012 bis 2018 in Eisenach und in Vergleichsgebieten dargestellt. Eisenach rangiert mit einem Zuwachs von 1,5% im oberen Bereich der Vergleichsgebiete und wird nur noch von Weimar, Jena und Erfurt, die deutlich höhere Zuwächse zwischen 2,9% und 5,0% aufweisen, übertroffen.

Abbildung 3.1



Wie Abbildung 3.2 zeigt, unterscheidet sich die Bevölkerungsentwicklung Eisenachs von der in Erfurt, Jena und Weimar dahingehend, dass diese drei Städte sowohl im Zeitraum 2012 bis 2015 als auch von 2015 bis 2018 deutliche Bevölkerungsgewinne (zwischen 1,4% und 3,3%) verzeichnen, Eisenach hingegen nach einem Zuwachs von 2012 bis 2015 von 1,6% im Zeitraum von 2015 bis 2018 einen Bevölkerungsverlust von 0,1% aufweist.

Auch alle übrigen Vergleichsgebiete und Thüringen insgesamt sind im Zeitraum 2015 bis 2018 von zum Teil sehr hohen Bevölkerungsverlusten (zwischen 0,9% und 5,3%) gekennzeichnet. Insgesamt hat sich demnach in Thüringen und den meisten Vergleichsgebieten die Bevölkerungsentwicklung von einem Zuwachs in Verluste gedreht. Unter den Vergleichsgebieten verzeichnen nur die drei kreisfreien Städte Erfurt, Jena und Weimar von 2015 bis 2018 weiterhin Bevölkerungszuwächse.

Abbildung 3.2

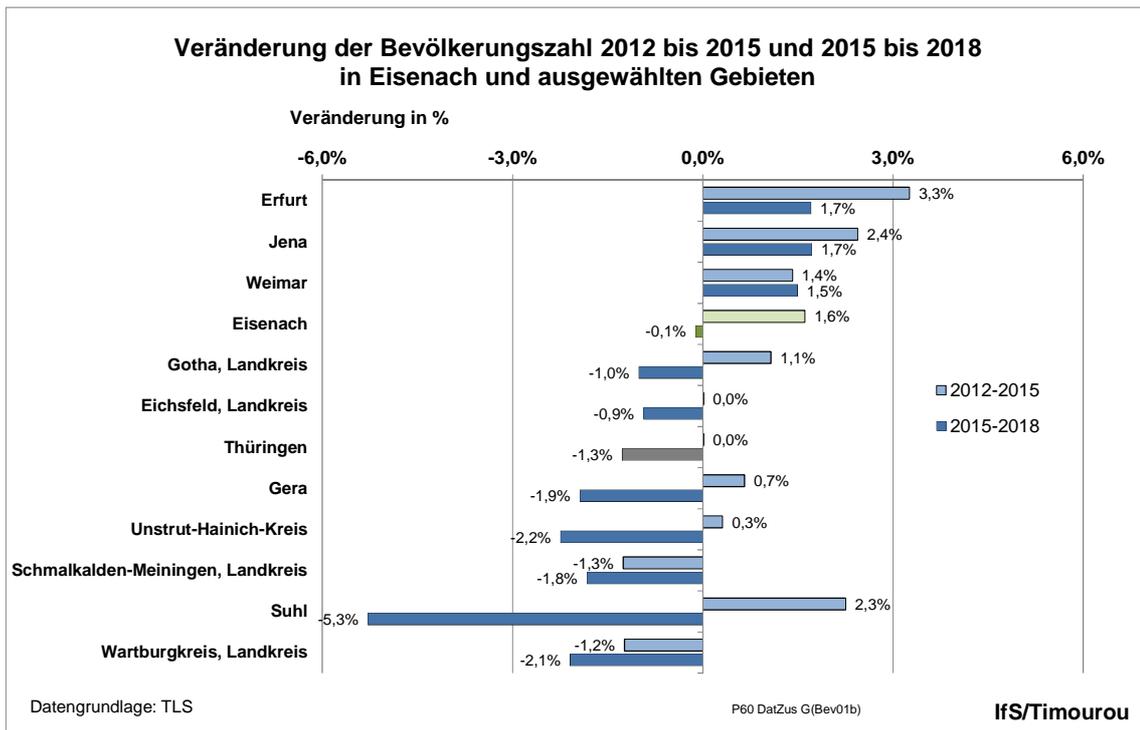
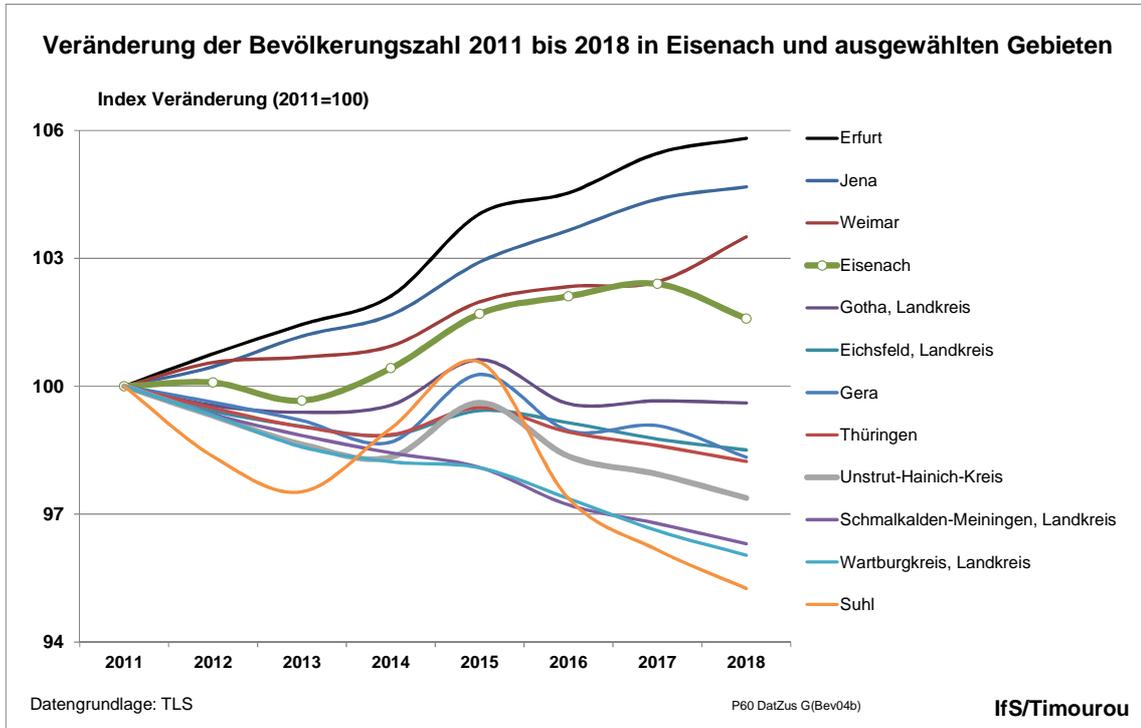


Abbildung 3.3 zeigt die Entwicklungen in Eisenach und den Vergleichsgebieten für die Einzeljahre 2011 bis 2018 (Index 2011 = 100). Es wird deutlich, dass hinter der Gesamtentwicklung 2011 bis 2018 sehr unterschiedliche Entwicklungen in den Einzeljahren stehen. Eisenach war zunächst von einer sich wenig verändernden Bevölkerungszahl geprägt, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015 kam es dann zu einem spürbaren Anstieg der Bevölkerungszahl, der vor allem auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen ist. Der Anstieg setzte sich deutlich abgeschwächt bis 2017 fort, um dann im Jahr 2018 in einen deutlichen Bevölkerungsrückgang zu münden. Dieser Rückgang hat dazu geführt, dass die Bevölkerungszahl Eisenachs im Jahr 2018 nur relativ gering (1,6%) über der von 2011 liegt.

Erfurt, Jena und Weimar weisen dagegen einen durchgängigen Anstieg der Bevölkerungszahl auf, der anders als in Eisenach auch im Jahr 2018 anhielt. In den übrigen Vergleichsgebieten hat bereits zu Anfang des Betrachtungszeitraums ein Bevölkerungsrück-

gang stattgefunden, der im Jahr 2015 aufgrund der Flüchtlingszuwanderung nur kurzzeitig durch einen spürbaren Bevölkerungszuwachs unterbrochen wurde und sich (ausgehend von dem höheren Niveau) unmittelbar anschließend fortgesetzt hat.

Abbildung 3.3



Hinter der nicht sehr starken Veränderung der Bevölkerungszahl von 2011 bis 2018 in Eisenach (von 1,6%) verbergen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen bei einzelnen Altersgruppen der Bevölkerung. Kennzeichnend ist vor allem ein deutlicher Zuwachs Älterer von 75 bis unter 85 Jahren sowie ab 85 Jahren. Die Zahl jüngerer Älterer von 65 bis unter 75 Jahren ist dagegen spürbar zurückgegangen, ebenso bei den Jüngeren die der Altersgruppe von 18 bis unter 25 Jahren. Die starken altersspezifischen Verschiebungen mit einem starken Rückgang bei der Altersgruppe von 18 bis 25 Jahren und einem starken Anstieg bei der Altersgruppe ab 75 Jahren ist jedoch kein spezifisches Phänomen der Stadt Eisenach, sondern betrifft als typisch ostdeutsches Phänomen (Geburtenrückgang nach der Einheit) mit gewissen Nuancen alle Vergleichsgebiete und Thüringen insgesamt (Tabelle 3.1).

**Tabelle 3.1**

Veränderung der Bevölkerungszahl insgesamt und nach Altersgruppen 2011 bis 2018									
	gesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren							
		unter 6	6-18	18-25	25-40	40-65	65-75	75-85	85 u. mehr
Erfurt	5,8%	15,8%	24,5%	-12,6%	13,3%	-2,6%	-6,8%	36,0%	24,9%
Jena	4,7%	8,0%	32,8%	-18,8%	11,8%	-3,0%	-15,6%	51,6%	27,7%
Weimar	3,5%	5,4%	20,7%	-16,4%	5,0%	-1,4%	-6,7%	33,5%	24,0%
Eisenach	1,6%	7,8%	19,0%	-14,8%	3,0%	-2,7%	-18,9%	37,2%	17,6%
Gotha, Landkreis	-0,4%	9,8%	10,0%	-17,8%	0,5%	-6,6%	-6,6%	28,9%	21,0%
Eichsfeld, Landkreis	-1,5%	7,2%	9,0%	-31,3%	-6,7%	-5,4%	-0,6%	35,3%	19,6%
Gera	-1,7%	14,4%	22,8%	-27,4%	2,0%	-11,5%	-7,4%	25,4%	23,1%
Thüringen	-1,8%	8,5%	12,8%	-24,3%	-2,0%	-8,1%	-6,3%	27,8%	21,0%
Unstrut-Hainich-Kreis	-2,6%	6,8%	9,1%	-28,5%	-3,8%	-7,7%	-6,0%	22,4%	28,2%
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	-3,7%	9,9%	8,9%	-28,0%	-6,4%	-9,3%	-7,4%	30,3%	12,1%
Wartburgkreis, Landkreis	-4,0%	7,4%	9,1%	-31,9%	-9,0%	-8,3%	-4,1%	23,7%	21,0%
Suhl	-4,7%	14,8%	5,9%	-19,5%	-4,3%	-17,7%	-6,7%	44,8%	26,0%

Datengrundlage: TLS

### 3.2 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

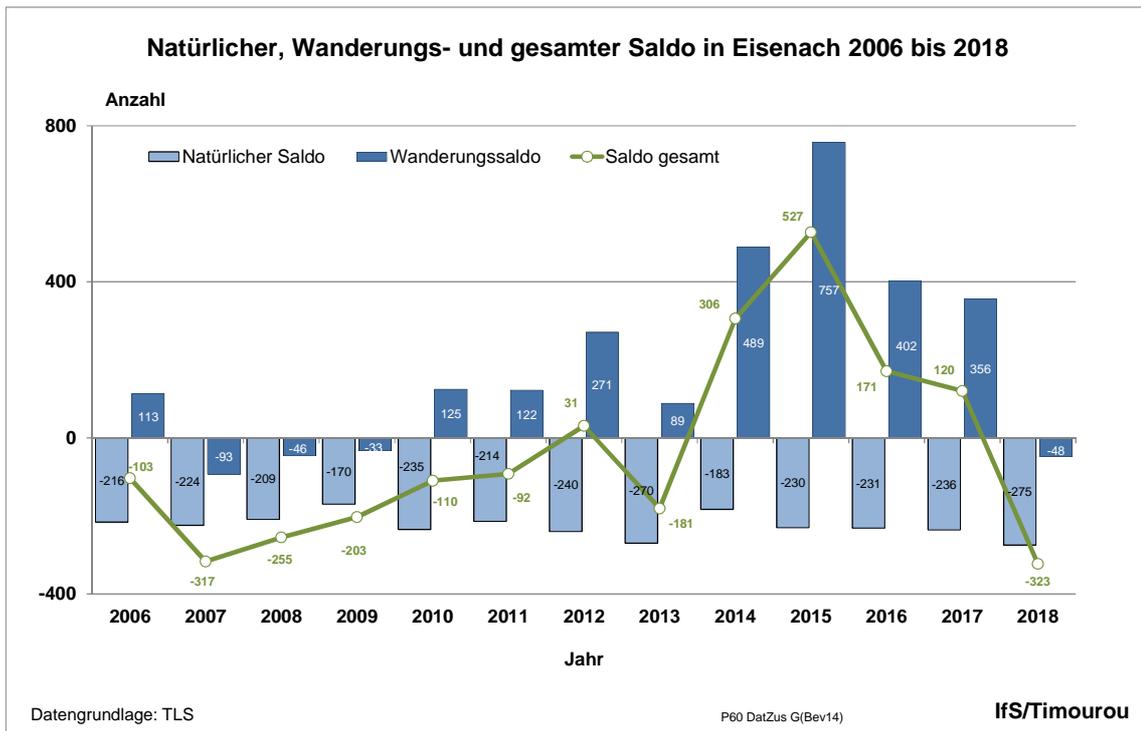
In Eisenach ist die Zahl der Sterbefälle seit vielen Jahren deutlich höher als die Zahl der Lebendgeborenen, weshalb die Stadt einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo aufweist. Dieser bewegte sich von 2011 bis 2018 in einer relativ engen Spanne von rund -183 bis -275 Personen. Der Wanderungssaldo Eisenachs war dagegen in den letzten Jahren deutlich stärkeren Schwankungen unterworfen. Während Eisenach von 2007 bis 2009 leichte Wanderungsverluste (zwischen 33 und 93 Personen) verzeichnete, gewann die Stadt von 2010 bis 2013 spürbar an Bevölkerung (zwischen 89 und 271 Personen). In den Jahren 2014 und aufgrund des Flüchtlingszuzugs vor allem 2015 kam es zu einem sprunghaften Anstieg des Wanderungssaldos auf 489 bzw. 757 Personen. Im Jahr 2015 entfielen 90% des Wanderungssaldos von Eisenach auf nichtdeutsche und 10% auf deutsche Bevölkerung.<sup>4</sup> Im Jahr 2014 lag der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung bei 63% und im Jahr 2010 bei einem Drittel. Im Jahr 2015 standen 2.784 Zugezogenen 2.027 Fortgezogene gegenüber, was den hohen Bevölkerungsaustausch verdeutlicht, der sich hinter dem Wanderungssaldo verbirgt.

In den Jahren 2006 bis 2013 war (mit Ausnahme des Jahres 2012) die Bevölkerungszahl Eisenachs rückläufig, weil entweder der natürliche und der Wanderungssaldo negative Werte aufwiesen oder weil der positive Wanderungssaldo zu gering war, den negativen natürlichen Saldo auszugleichen. In den Jahren 2012, 2014 und 2015 wurde der negative natürliche Saldo dagegen vom positiven Wanderungssaldo mehr als ausgeglichen, so dass die Bevölkerungszahl anstieg (Abbildung 3.4).

<sup>4</sup> Bezogen auf die Staatsangehörigkeit.

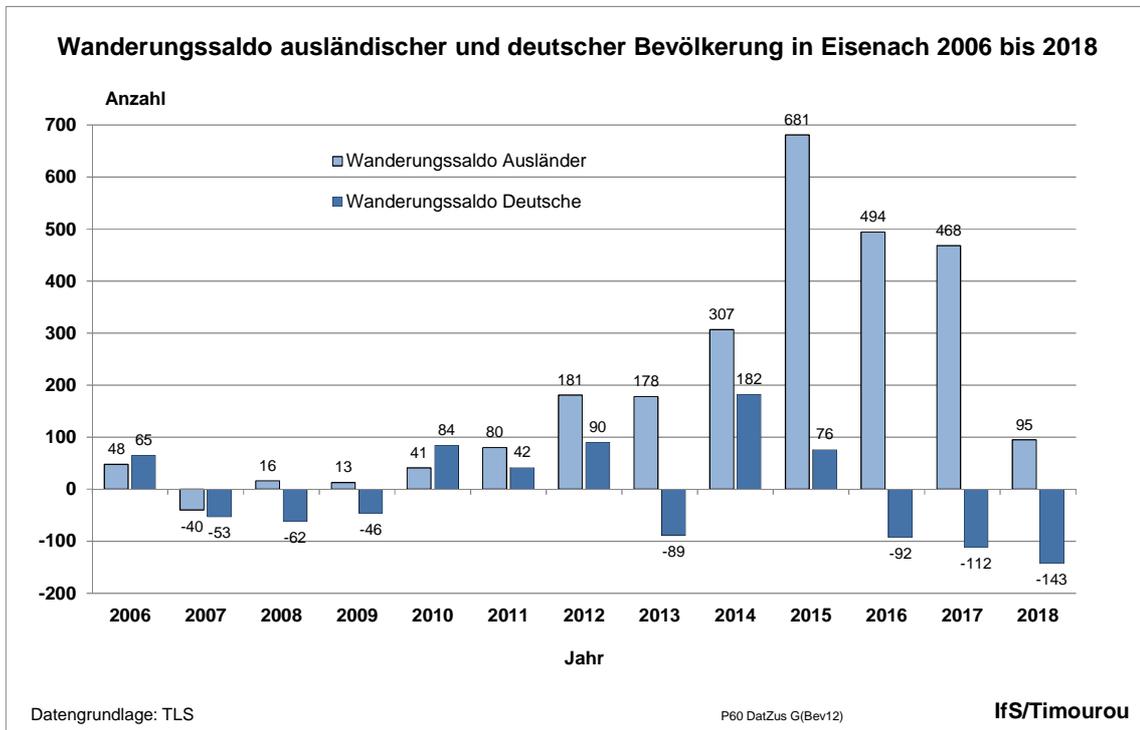
In den Jahren 2016 und 2017 war der Wanderungssaldo Eisenachs zwar nach wie vor positiv (402 bzw. 356 Personen), lag jedoch deutlich unter den Werten der beiden Vorjahre 2014 und 2015. Der positive Wanderungssaldo glich den negativen natürlichen Saldo noch aus, sodass die Bevölkerung von Eisenach weiter zunahm, allerdings deutlich geringer als in den beiden Vorjahren. Im Jahr 2018 war der Wanderungssaldo Eisenachs (erstmal seit 2009) wieder negativ (-48 Personen), sodass die Bevölkerungszahl aufgrund des zusätzlichen negativen natürlichen Saldos wieder zurückging (-323 Personen).

Abbildung 3.4



Wie Abbildung 3.5 verdeutlicht, ist der negative Wanderungssaldo (und damit der Rückgang der Bevölkerungszahl) Eisenachs im Jahr 2018 auf zwei Faktoren zurückzuführen. Zum einen hat sich der positive Wanderungssaldo ausländischer Bevölkerung im Jahr 2018 stark verringert, weil Zuzüge stark zurückgegangen sind und nur noch knapp über den gestiegenen Wegzügen lagen. Zum anderen weist die deutsche Bevölkerung von 2016 bis 2018 einen zunehmend negativen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2018 sind mehr Deutsche per Saldo von Eisenach weggezogen als Ausländer per Saldo zugezogen sind.

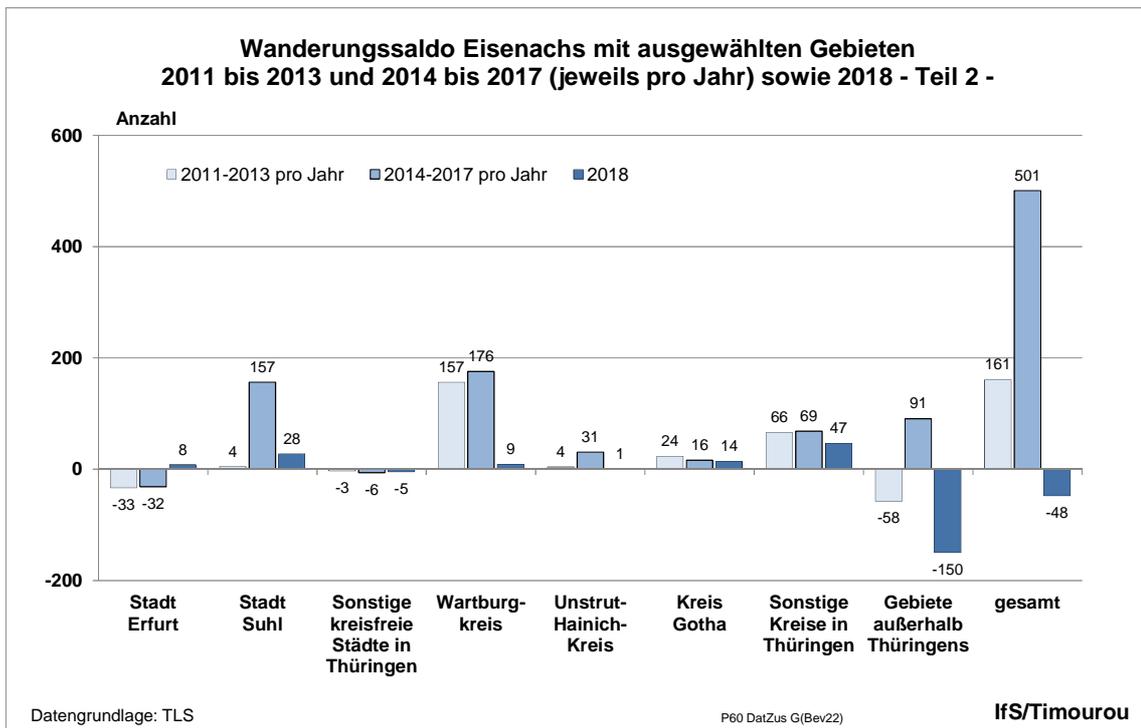
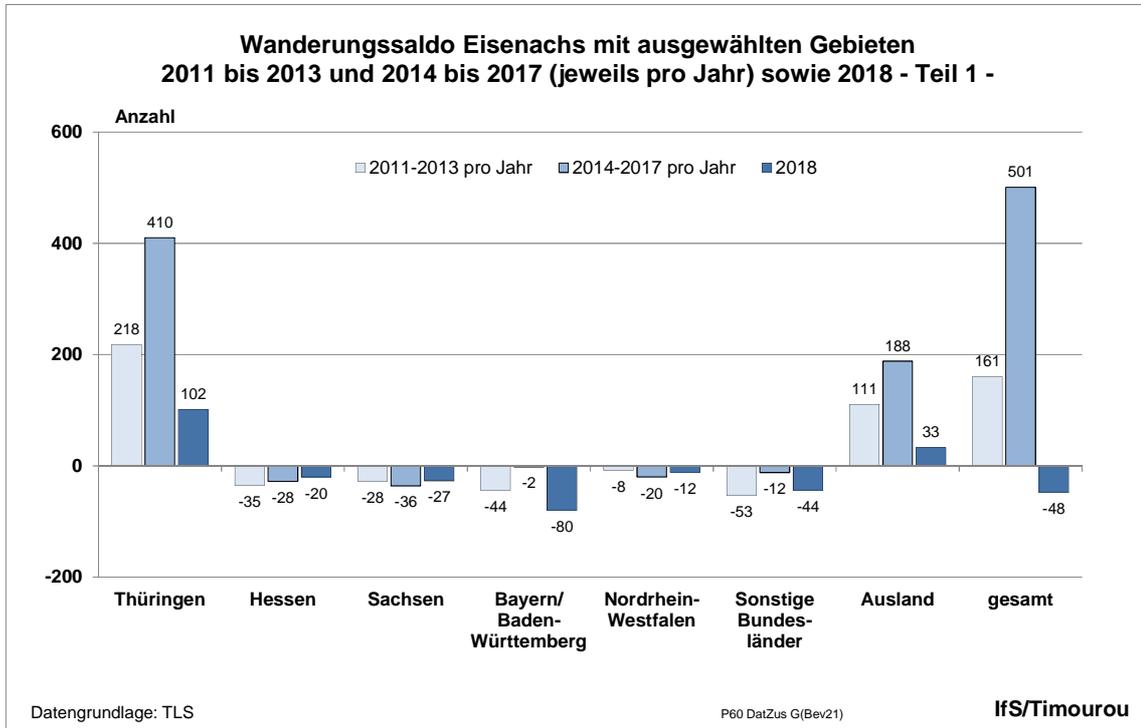
Abbildung 3.5



Für die Bewertung der Wanderungsströme ist von Interesse, wie sich der Wanderungssaldo Eisenachs gegenüber verschiedenen Ziel-/Herkunftsgebieten darstellt. Dabei werden die Zeiträume 2011 bis 2013, 2014 bis 2017 und das Jahr 2018 betrachtet, um unterschiedliche Entwicklungen zu verdeutlichen und der Besonderheit der besonders vom Flüchtlingszustrom geprägten Jahre 2014 bis 2017 gerecht zu werden (Abbildung 3.6, Teil 1 und 2).

Bereits im Zeitraum 2011 bis 2013 hatte das übrige Thüringen beim Wanderungssaldo von Eisenach die größte Bedeutung als Zuzugsgebiet (+218 Personen pro Jahr), an zweiter Stelle folgte das Ausland (+111 Personen pro Jahr). Gegenüber anderen Ziel- und Herkunftsgebieten wies Eisenach einen leicht negativen Wanderungssaldo auf. Im Zeitraum 2014 bis 2017 hat die Bedeutung des übrigen Thüringens und des Auslands als Zuzugsgebiete für Eisenach deutlich zugenommen, während Eisenach gegenüber den übrigen Gebieten nach wie vor einen negativen Wanderungssaldo aufwies. Im Jahr 2018 hat die Bedeutung sowohl des übrigen Thüringens als auch insbesondere des Auslands als Zuwanderungsgebiete für Eisenach stark abgenommen, während bei den übrigen Gebieten nur relativ wenig Veränderung festzustellen war und Eisenach ihnen gegenüber nach wie vor einen negativen Wanderungssaldo aufwies. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass im Jahr 2018 nur noch wenige Flüchtlinge bzw. generell ausländische Bevölkerung nach Eisenach zuwanderten und zugleich eine verstärkte Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen eingesetzt hat.

Abbildung 3.6



Bei den Ziel- und Herkunftsgebieten innerhalb Thüringens zeigt sich, dass 2018 insbesondere der positive Wanderungssaldo Eisenachs gegenüber Suhl (Erstaufnahmeort) und gegenüber dem Wartburgkreis gegenüber den Vorjahren stark abgenommen hat (auf 28 nach zuvor 157 Personen pro Jahr bzw. auf 9 nach zuvor 176 Personen pro Jahr). Hinzu

kommen die hohen Wanderungsverluste gegenüber den Gebieten außerhalb von Thüringen, die 2018 einsetzten (-150 Personen nach zuvor +91 Personen pro Jahr).

### **3.3 Zwischenfazit**

Eisenach hat von 2011 bis 2018 an Bevölkerung gewonnen und rangiert im oberen Bereich der Vergleichsgebiete. Der Bevölkerungszuwachs Eisenachs in den Jahren 2014 bis 2017 basiert vor allem auf einem Anstieg der Zuwanderung von Flüchtlingen aus dem übrigen Thüringen und dem Ausland. Viele Flüchtlinge sind von ihrer Erstaufnahme in Suhl nach Eisenach gezogen bzw. wurden dorthin zugeteilt. Ein weiteres bedeutendes generelles Zuzugsgebiet für Eisenach stellte der Wartburgkreis dar. Im Jahr 2018 hat sich eine deutlich veränderte Entwicklung dahingehend ergeben, dass die Bevölkerungszahl Eisenachs spürbar zurückgegangen ist. Dies liegt an einer deutlich geringeren Zuwanderung bei einer gleichzeitig verstärkten Abwanderung von Ausländern sowie einer verstärkten Abwanderung von deutscher Bevölkerung. Entsprechend ist die Zuwanderung aus Suhl und dem Ausland stark zurückgegangen und die Abwanderung in Gebiete außerhalb Thüringens hat sich verstärkt.

Hinter der gesamten Veränderung der Bevölkerungszahl Eisenachs von 2011 bis 2018 verbergen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen bei einzelnen Altersgruppen. Während die Bevölkerungszahl ab 75 Jahren spürbar zugenommen hat, ist sie vor allem bei den Altersgruppen von 18 bis unter 25 Jahren und von 40 bis unter 65 Jahren stark zurückgegangen. Die Zunahme älterer Bevölkerung und die Abnahme junger oder mittlerer Altersgruppen ist kein Spezifikum Eisenachs, sondern ein generelles Phänomen ganz Thüringens bzw. Deutschlands.

#### 4. Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots

Für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation Eisenachs ist neben der demographischen Entwicklung die Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots von großer Bedeutung. Im Folgenden wird zunächst auf die Wohnungsbestandsstruktur auf Grundlage des Zensus (Gebäude- und Wohnungszählung) 2011 eingegangen, da einige der wesentlichen Merkmale des Wohnungsbestands nur auf dieser Datengrundlage vorliegen. Dieser Teil wurde unverändert aus der Wohnungsmarktprognose von 2018 übernommen, da er aufgrund fehlender aktuellerer Daten nicht fortgeschrieben werden konnte. Anschließend wird die Bautätigkeit und die Entwicklung des Wohnungsbestands bis zum Jahr 2018 dargestellt.

##### 4.1 Wohnungsbestandsstruktur auf Grundlage des Zensus 2011

In Tabelle 4.1 ist die Struktur der Eigentümer des Eisenacher Wohnungsbestands im Jahr 2011 dargestellt. Eisenach ist durch hohe Anteile von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die zusammen 64% der Wohnungen halten, von einer kleinteiligen Eigentümerstruktur geprägt. Dies trifft naturgemäß vor allem auf die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu, die sich zu 98% im Eigentum dieser beiden Eigentümergruppen befinden. Aber auch bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt der Anteil dieser beiden Eigentümergruppen zusammen mehr als die Hälfte (53%).

**Tabelle 4.1**

<b>Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Bauform und Eigentümergruppe in Eisenach 2011</b>						
Eigentümergruppe	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	5.247	21,5%	421	7,1%	4.826	26,1%
Privatperson/-en	10.302	42,2%	5.352	90,7%	4.950	26,7%
Wohnungsgenossenschaft	3.151	12,9%	30	0,5%	3.121	16,9%
Kommune/kommunales Wohnungsunternehmen	3.964	16,2%	33	0,6%	3.931	21,2%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	664	2,7%	9	0,2%	655	3,5%
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	924	3,8%	37	0,6%	887	4,8%
Sonstige Eigentümer	159	0,7%	16	0,3%	143	0,8%
gesamt	24.411	100,0%	5.898	100,0%	18.513	100,0%
Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011						

Gut ein Fünftel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden vom kommunalen Wohnungsunternehmen und knapp 17% von Genossenschaften vermietet, 9% entfallen auf andere, vor allem privatwirtschaftliche Eigentümergruppen.

Eisenach verfügt über einen hohen Altbauanteil: 46% der Wohnungen wurden vor 1950 errichtet, bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Anteil mit 57% noch höher, bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt er immerhin 42% (Tabelle 4.2).

**Tabelle 4.2**

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Bauform und Baujahrsklassen in Eisenach 2011						
Baujahr	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
vor 1919	5.790	23,7%	1.542	26,1%	4.248	22,9%
1919 bis 1949	5.406	22,1%	1.817	30,8%	3.589	19,4%
1950 bis 1959	842	3,4%	321	5,4%	521	2,8%
1960 bis 1969	2.058	8,4%	141	2,4%	1.917	10,4%
1970 bis 1979	3.267	13,4%	275	4,7%	2.992	16,2%
1980 bis 1989	2.366	9,7%	298	5,1%	2.068	11,2%
1990 bis 1999	3.676	15,1%	924	15,7%	2.752	14,9%
2000 bis 2005	698	2,9%	373	6,3%	325	1,8%
2006 und später	308	1,3%	207	3,5%	101	0,5%
gesamt	24.411	100,0%	5.898	100,0%	18.513	100,0%

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

Gut zwei Fünftel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben Baujahre von 1950 bis 1989, wobei der Schwerpunkt bei den 1970er Jahren liegt. Rund 17% wurden von 1990 bis 2011 errichtet, schwerpunktmäßig in den 1990er Jahren (zur Bautätigkeit seit 2011 siehe unten).

Wie Tabelle 4.3 zeigt, war im Jahr 2011 knapp ein Viertel der Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt, gut zwei Drittel waren vermietet und knapp 9% standen leer. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Selbstnutzeranteil mit gut drei Vierteln deutlich höher und der Leerstand mit knapp 5% deutlich niedriger. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen nur bei 7%, was verdeutlicht, dass der größte Teil der oben in Tabelle 4.1 dargestellten von Wohnungseigentümergeinschaften gehaltenen Wohnungen (26% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) von den Eigentümern nicht selbst genutzt, sondern vermietet wird (ca. drei Viertel der Wohnungen). Der Leerstand bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug gut 10%.

Die Leerstandsquoten im Jahr 2011 waren in den einzelnen Baualtersgruppen sehr unterschiedlich. Die Baujahre von 1980 bis 1989 verzeichneten mit 17% die höchste Leerstandsquote, aber auch die Baujahre vor 1919 wiesen eine überdurchschnittliche Leerstandsquote auf. Die Wohnungen der 1950er Jahre und die Baujahre von 1919 bis 1949 lagen nahe bzw. leicht unter dem Durchschnitt der Stadt von 9%. Deutlich geringer waren

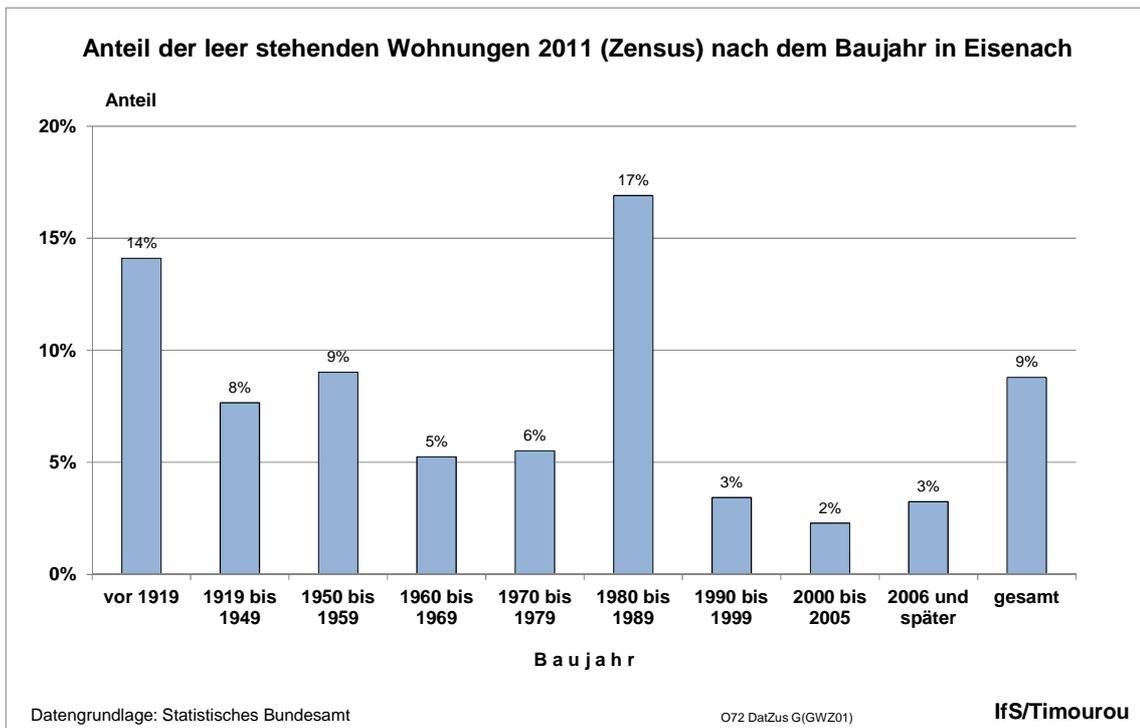
die Leerstandsquoten der Wohnungen der 1960er und 1970er Jahre (5% bzw. 6%) sowie der von 1990 bis 2011 gebauten Wohnungen (2% bzw. 3%; Abbildung 4.1).

**Tabelle 4.3**

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Bauform und Art der Nutzung in Eisenach 2011						
Art der Nutzung	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
vom Eigentümer genutzt	5.743	23,5%	4.448	75,4%	1.295	7,0%
vermietet	16.490	67,6%	1.159	19,7%	15.331	82,8%
Freizeit-/Ferien-Nutzung	31	0,1%	19	0,3%	12	0,1%
leer stehend	2.147	8,8%	272	4,6%	1.875	10,1%
gesamt	24.411	100,0%	5.898	100,0%	18.513	100,0%

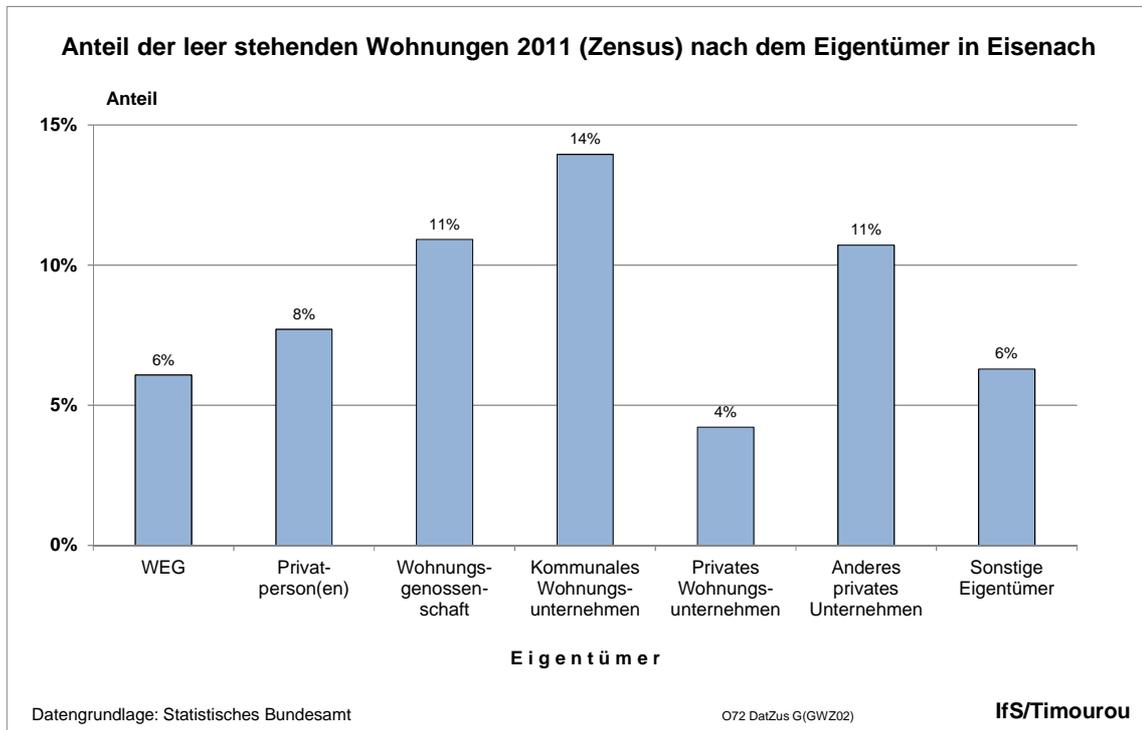
Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

**Abbildung 4.1**



Bezogen auf die Eigentümergruppen weist der kommunale Vermieter im Jahr 2011 mit 14% die höchste Leerstandsquote auf, Genossenschaften und andere private Unternehmen folgen mit jeweils 11%. Bei den Wohnungen von Privatpersonen beträgt die Leerstandsquote 8%, bei den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und den sonstigen Eigentümern jeweils 6%. Die niedrigste Leerstandsquote verzeichnen private Wohnungsunternehmen mit 4% (Abbildung 4.2).

Abbildung 4.2



## 4.2 Bautätigkeit und Entwicklung des Wohnungsbestands

### 4.2.1 Veränderung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich

Für die Bewertung des Niveaus der Bautätigkeit der letzten Jahre in Eisenach ist es sinnvoll, diese im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten bzw. benachbarten Kreisen sowie zum Land zu analysieren. Dabei wird im Folgenden die Veränderung der Zahl der Wohnungen betrachtet, die sowohl die Schaffung neuer Wohnungen als auch den Abgang von Wohnungen (Abriss, Zusammenlegung etc.) berücksichtigt. Von 2011 bis 2018 hat sich die Zahl der Wohnungen in Eisenach um 0,5% erhöht. Eisenach rangiert mit diesem Wert im unteren Bereich der Vergleichsgebiete und spürbar unter dem Landeswert (1,9%; Abbildung 4.3).

Der relativ niedrige Zuwachs an Wohnungen in Eisenach wird durch die geringe Veränderung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt, deren Zahl sich von 2011 bis 2018 (aufgrund von Rückbau) um 0,3% verringert hat, wogegen sich der Landeswert um 1,4% erhöht hat. Andere kreisfreie Städte wie Jena (7,1%), Weimar (2,9%), Erfurt (1,7%) sowie einige Landkreise wie der Kreis Eichsfeld (3,1%), der Unstrut-Hainich-Kreis (2,4%), der Kreis Gotha (1,6%) und der Wartburgkreis (1,3%) sind von deutlichen Zuwächsen gekennzeichnet (Abbildung 4.4).

Abbildung 4.3

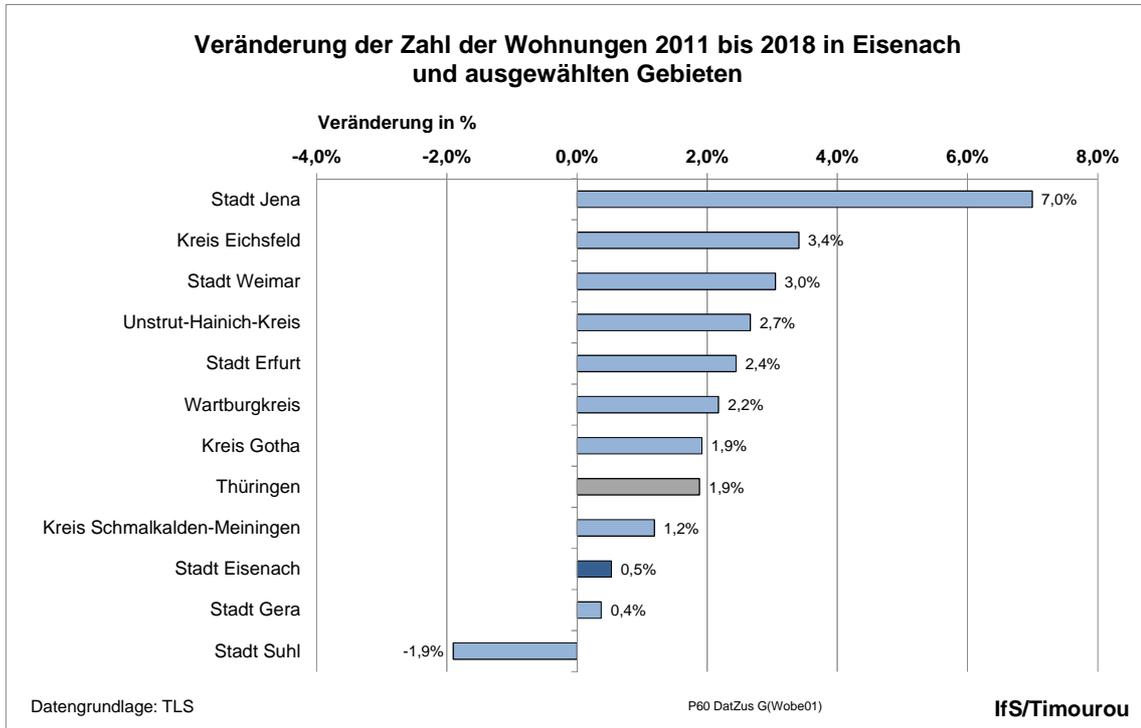
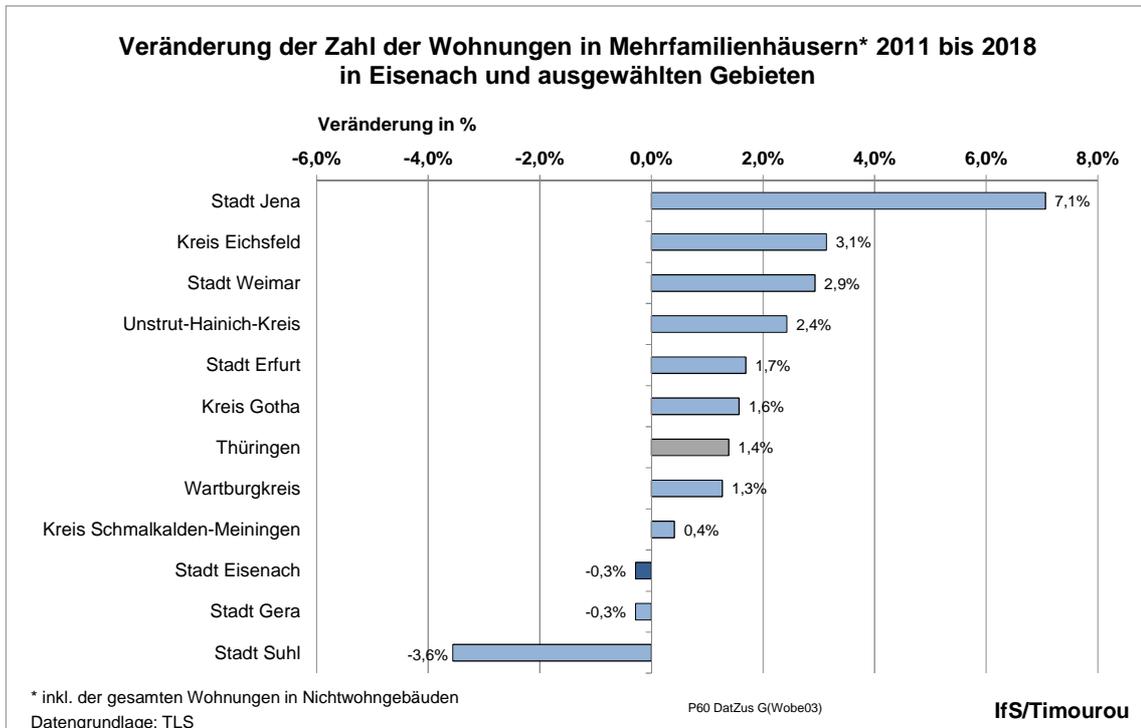


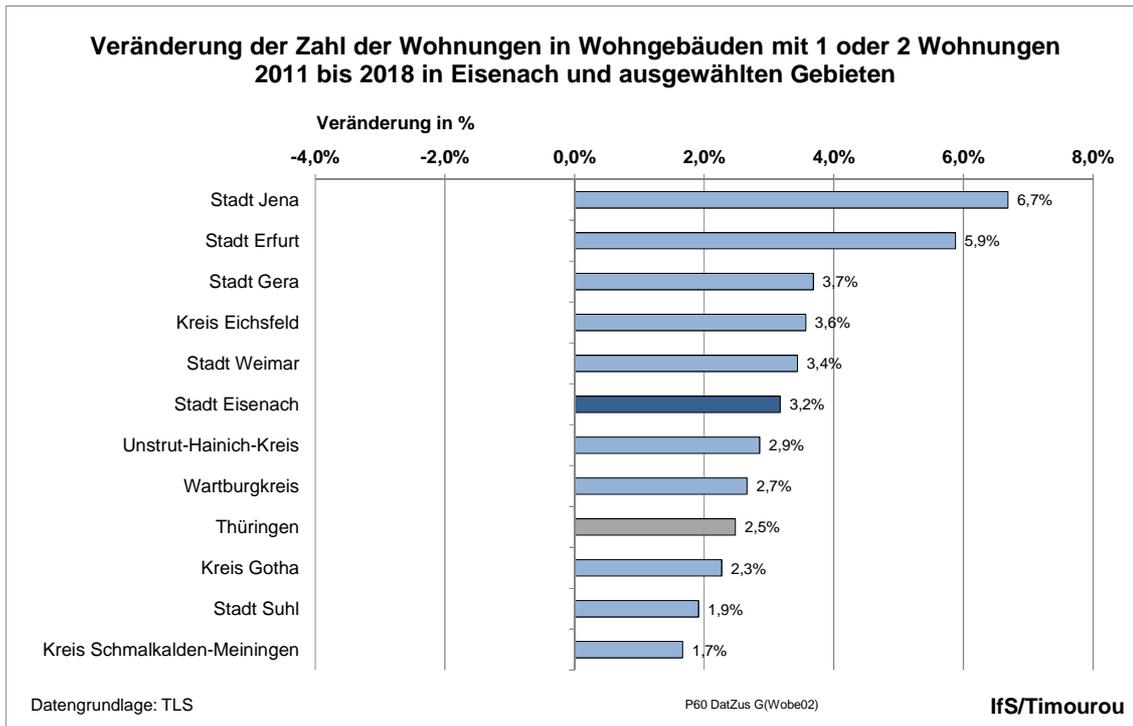
Abbildung 4.4



Die Veränderung der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stellt sich in Eisenach etwas anders dar: Der Zuwachs betrug von 2011 bis 2018 3,2% und lag über dem Lan-

deswert (2,5%). Eisenach bewegt sich mit diesem Wert unter den Vergleichsgebieten im mittleren Bereich. In anderen kreisfreien Städten wie Weimar und Gera (3,4% bzw. 3,7%) war der Zuwachs bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern jedoch etwas und in Erfurt und Jena (5,9% bzw. 6,7%) deutlich höher (Abbildung 4.5).

Abbildung 4.5



#### 4.2.2 Fertiggestellte Wohnungen 2008 bis 2018 und Wohnungsbestand 2018

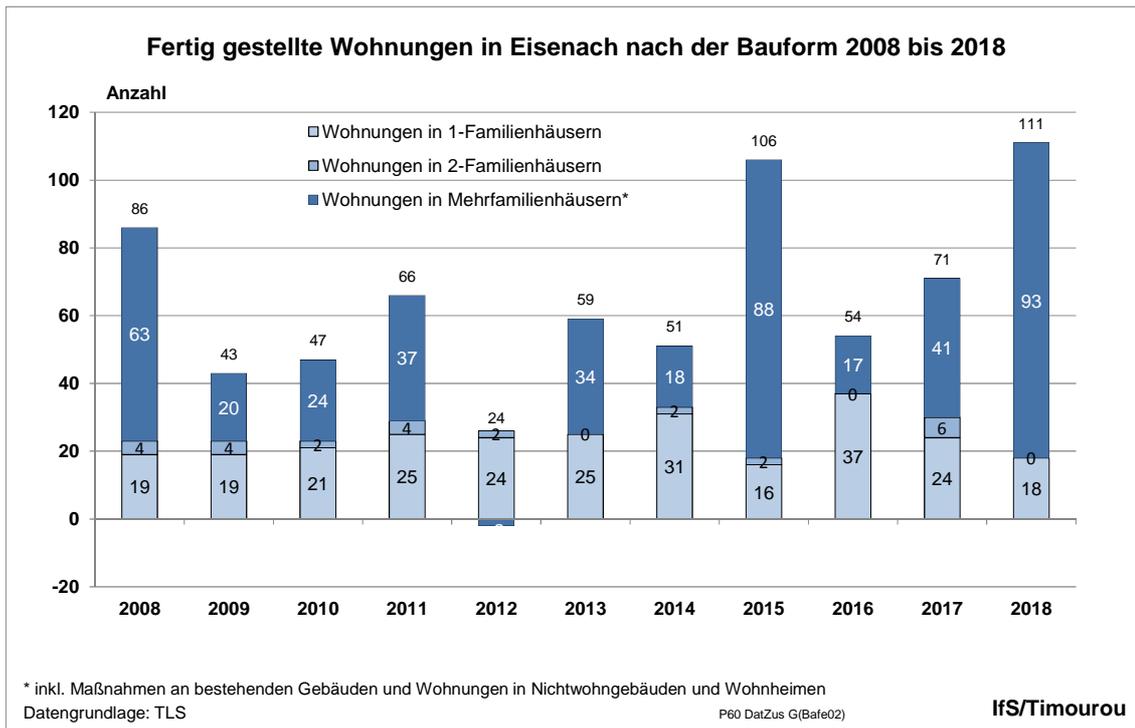
Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie sich in Eisenach die Bautätigkeit entwickelt hat und welche Bauform die Gebäude der Wohnungen aufweisen. Betrachtungszeitraum sind die Jahre 2008 bis 2018.

Das Niveau der Zahl der in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen hat sich im Zeitverlauf relativ wenig verändert und bewegt sich innerhalb der Spanne von 18 bis 37 Wohnungen. Wohnungen in Zweifamilienhäusern spielen gegenüber denen in Einfamilienhäusern eine sehr geringe Rolle. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weist von 2008 bis 2018 deutlich größere Schwankungen auf (Spanne von -2 bis 93 Wohnungen).<sup>5</sup> Die relativ hohen Schwankungen bei den Wohnun-

<sup>5</sup> Der negative Wert bei den fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2012 dürfte darauf zurückzuführen sein, dass Wohnungen im Rahmen von Bestandsmaßnahmen (z. B. Zusammenlegung von Wohnungen) weggefallen sind.

gen in Mehrfamilienhäusern sind darauf zurückzuführen, dass Sonderentwicklungen (u. a. 30 Wohnungen in Wohnheimen für Flüchtlinge im Jahr 2015) und einzelne fertiggestellte größere Bauprojekte durchschlagen. In den Jahren von 2011 bis 2018 wurden insgesamt 326 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 216 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt (Abbildung 4.6).

**Abbildung 4.6**



Der Wohnungsbestand von Eisenach im Jahr 2018 umfasst 23.292 Wohnungen und ist von einem hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (74%) geprägt. 16% der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 10% in Zweifamilienhäusern und 0,2% in Wohnheimen (Tabelle 4.4).

**Tabelle 4.4**

<b>Wohnungen in Wohngebäuden nach der Bauform 2018 in Eisenach</b>					
	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden				
	gesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3. u.m. Wohnungen	Wohnheime
Anzahl	23.292	3.703	2.216	17.315	58
Anteil	100,0%	15,9%	9,5%	74,3%	0,2%
Datengrundlage: TLS					

Der größte Teil des Wohnungsbestands Eisenachs entfällt auf Wohnungen mit vier Räumen (33%) und drei Räumen (24%), wobei zu berücksichtigen ist, dass in der amtlichen Statistik jeweils Küchen bei der Raumzahl der Wohnungen mitgerechnet werden. Auf große Wohnungen mit fünf Räumen bzw. sechs und mehr Räumen entfallen 21% bzw. 14%, kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen haben einen Anteil von 10% (Tabelle 4.5).

**Tabelle 4.5**

<b>Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume* 2018 in Eisenach</b>						
	Anzahl der Wohnungen mit					
	gesamt	mit 1-2 Räumen	mit 3 Räumen	mit 4 Räumen	mit 5 Räumen	mit 6 u.m. Räumen
Anzahl	24.531	2.331	5.760	7.966	5.127	3.347
Anteil	100,0%	9,5%	23,5%	32,5%	20,9%	13,6%
* Räume inkl. Küchen						
Datengrundlage: TLS						

### **4.3 Zwischenfazit**

Der Eisenacher Wohnungsmarkt ist bezogen auf seine Eigentümerstruktur von hohen Anteilen von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) geprägt, vor allem im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch im Geschosswohnungsbau. Bedeutende Anteile im Geschosswohnungsbau verzeichnen kommunale und genossenschaftliche Eigentümer. Der Wohnungsbestand ist von einem hohen Altbauanteil geprägt. Gut zwei Drittel der Wohnungen sind von Mietern bewohnt, knapp ein Viertel von selbstnutzenden Eigentümern, die übrigen Wohnungen stehen leer. Die höchsten Leerstände finden sich im Geschosswohnungsbau der 1980er Jahre und im Gründerzeitaltbau.

Die Bautätigkeit der letzten Jahre bewegte sich in Eisenach im regionalen Vergleich auf niedrigem Niveau, insbesondere bezogen auf den Geschosswohnungsbau. Bei der Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt Eisenach innerhalb der Vergleichsgemeinden eine mittlere Stellung ein. Dennoch wurden in Eisenach in den letzten Jahren insgesamt mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als in Ein- und Zweifamilienhäusern.

## 5. Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt und beim Leerstand

In diesem Kapitel wird zunächst eine Bilanz der Angebots- und Nachfrageentwicklung vorgenommen und untersucht, ob bzw. in welchem Maß sich das in Eisenach bestehende Überangebot an Wohnungen aufgrund der Nachfrageentwicklung abgebaut hat. In einem weiteren Teil wird auf die Entwicklung des Leerstands in Eisenach seit 2011 eingegangen. Schließlich wird eine Bewertung der Wohnungsmarktsituation und der Leerstandsentwicklung in Eisenach vorgenommen.

### 5.1 Bilanz der Angebots- und Nachfrageentwicklung

Im Folgenden wird die Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Eisenach der Veränderung der Zahl der Haushalte gegenübergestellt und bilanziert, um Hinweise auf die Entwicklung der Wohnungsmarktlage in den letzten Jahren zu erhalten. Bei der vom TLS ermittelten Veränderung der Zahl der Wohnungen wurden neben der Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Neubau und Fertigstellungen bei Bestandsmaßnahmen die Abgänge von Wohnungen berücksichtigt. Die Zahl der Haushalte wurde auf Grundlage der Angaben des Zensus für die Jahre 2011 bis 2018 fortgeschrieben. Hierfür wurden die Angaben des TLS zur Entwicklung der Bevölkerung 2011 bis 2018 in Verbindung mit Angaben zur Entwicklung der Haushaltsgröße in den kreisfreien Städten Thüringens verwendet.

In Tabelle 5.1 sind die Bilanz der Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte sowie die Auswirkungen auf den Leerstand in Eisenach dargestellt.<sup>6</sup>

**Tabelle 5.1**

<b>Bilanz der Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte sowie Entwicklung des Wohnungsleerstands in Eisenach 2011 bis 2018</b>	
	Anzahl
Zunahme der Zahl der Wohnungen* 2011 bis 2018	129
Zunahme der Zahl der Haushalte** 2011 bis 2018	758
Bilanz Zunahme Wohnungen abzgl. Zunahme Haushalte	-629
Leerstand 2011 (Zensus)	2.147
Leerstand 2018	1.518
* Baufertigstellungen abzüglich Abgänge an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
** Haushalte (Grundlage: Veränderung Bevölkerung und Haushaltsgröße)	
Datengrundlage: TLS, Berechnungen IfS/Timourou	

<sup>6</sup> Die Zahlen werden spitz berechnet dargestellt, da sie anderer Stelle verwendet werden und damit mit ihnen weitergerechnet werden kann.

Die Zahl der Wohnungen hat in Eisenach von 2011 bis 2018 um 129 Wohnungen zugenommen. Die Zahl der Haushalte hat sich um 758 erhöht. Sie hat deutlich stärker zugenommen als die Zahl der Wohnungen, in der Bilanz um 629. Durch diese Entwicklung wurde das in Eisenach bestehende Überangebot an Wohnungen reduziert.

## **5.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes**

Im Jahr 2011 standen laut Zensus in Eisenach 2.147 Wohnungen leer. Durch den stärkeren Anstieg der Haushalte gegenüber den Wohnungen hat sich der Leerstand in Eisenach bis 2018 um 629 auf 1.518 Wohnungen reduziert. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in Eisenach hat sich demnach aufgrund der gewachsenen Zahl der Haushalte bzw. der gestiegenen Nachfrage gegenüber 2011 um rund 29% reduziert. Die Leerstandsquote hat sich von 2011 bis zum Jahr 2018 von 8,8% auf 6,5% reduziert. Trotz der Reduzierung der Leerstandsquote verfügt Eisenach nach wie vor über erheblichen Wohnungsleerstand.

## **5.3 Bewertung der Wohnungsmarktsituation und der Leerstandsentwicklung**

In den letzten Jahren ist in Eisenach die Zahl der Haushalte deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Wohnungen, wodurch das Überangebot abgebaut wurde und eine gewisse Konsolidierung des Wohnungsmarktes stattgefunden hat. Ein wesentlicher Faktor hierfür war, dass der seit längerem andauernde Rückgang der Bevölkerungszahl in den Jahren 2014 bis 2017 aufgrund des Flüchtlingszuzugs zwischenzeitlich unterbrochen wurde und sich in einen Zuwachs umgekehrt hat. Durch einen erneuten Rückgang der Bevölkerungszahl im Jahr 2018 wurde diese Entwicklung gestoppt, gleichwohl verzeichnet Eisenach nach wie vor gegenüber 2011 einen Bevölkerungszuwachs. Darüber hinaus hat sich die in den letzten Jahren weiter fortschreitende Haushaltsverkleinerung dahingehend ausgewirkt, dass die Zahl der Haushalte bzw. die Wohnungsnachfrage gestiegen ist.

Auf der Angebotsseite spielt eine wesentliche Rolle, dass sich die Zahl der Wohnungen seit 2011 nur wenig erhöht hat, weil die Neubautätigkeit nur leicht über den Abgängen lag. Dabei hat sich der im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost durchgeführte Rückbau leerstandsmindernd und stabilisierend auf den städtischen Wohnungsmarkt ausgewirkt. Gleichwohl ist der Eisenacher Wohnungsmarkt nach wie vor von einem Überangebot gekennzeichnet.

Der Rückgang der Bevölkerungszahl im Jahr 2018 könnte ein erstes Zeichen dafür darstellen, dass die Konsolidierung des Eisenacher Wohnungsmarktes nur eine vorüberge-

hende Entwicklungsphase darstellte, die 2018 zu Ende ging und in eine Stagnationsphase übergegangen ist. Da sich der jüngste Bevölkerungsrückgang lediglich auf ein Einzeljahr bezieht, muss für eine abschließende Beantwortung der Frage, ob es sich um eine Trendumkehr und ein dauerhaftes „Zurück“ zu Bevölkerungsverlusten handelt, die weitere Entwicklung abgewartet bzw. perspektivisch betrachtet werden. Dieser Frage wird in Kapitel 7 im Rahmen der Prognosen nachgegangen.

## **6. Entwicklung von Wohnungsmieten und Immobilienpreisen**

In diesem Kapitel wird auf die Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten und der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Eisenach im regionalen Vergleich eingegangen. Die im Folgenden dargestellten Angebotsmieten und Angebotspreise basieren auf Informationen des größten deutschen Internetportals ImmobilienScout24. Die Auswertungen von ImmobilienScout24 wurden auf Grundlage der Wohnungen, die über das Internetportal im Jahr 2016 und 2019 (jeweils 2. Quartal) inseriert wurden, durchgeführt.

Der regionale Vergleich der Angebotsmieten und Angebotspreise in Eisenach mit denen anderer Gebiete wird anhand eines bestimmten Wohnungstyps durchgeführt, nämlich Standardwohnungen mittlerer Größe und Qualität.<sup>7</sup> Mit diesem Verfahren wird die Vergleichbarkeit von Miet- und Preisniveaus zwischen Gebieten erhöht, indem Unterschiede, die auf einer unterschiedlichen Struktur der Wohnungen (Alter, Qualität etc.) beruhen, ausgeblendet werden.

Angebotsmieten und Angebotspreise stellen die Mieten und Preise von Wohnungen dar, die öffentlich angeboten werden und die vor allem für neu in die Stadt Zugezogene von Bedeutung sind, die mit anderen Wegen der Wohnungsvermittlung nicht so vertraut sind wie Einheimische. In Eisenach machen sehr viele verschiedene Eigentümergruppen (sowohl große Wohnungsanbieter als auch kleine Privateigentümer bzw. Makler) von dem Internetportal ImmobilienScout24 Gebrauch, sodass mit den Daten ein breites Spektrum an Wohnungen abgebildet wird. Aufgrund des entspannten Marktes von Eisenach kann davon ausgegangen werden, dass es nicht bei allen angebotenen Wohnungen zu einer Vermietung oder einem Verkauf zu den auf dem Portal ausgewiesenen Konditionen kommt, sodass die Angebotsmieten und Angebotspreise höher als die am Ende tatsächlich zustande gekommenen Neuvertragsmieten oder Verkaufspreise liegen dürften. Gleichwohl bieten sie wichtige Informationen zum Marktgeschehen in der Stadt, sowohl im regionalen Vergleich als auch hinsichtlich von aktuellen Entwicklungen.

### **6.1 Regionaler Vergleich der Angebotsmieten**

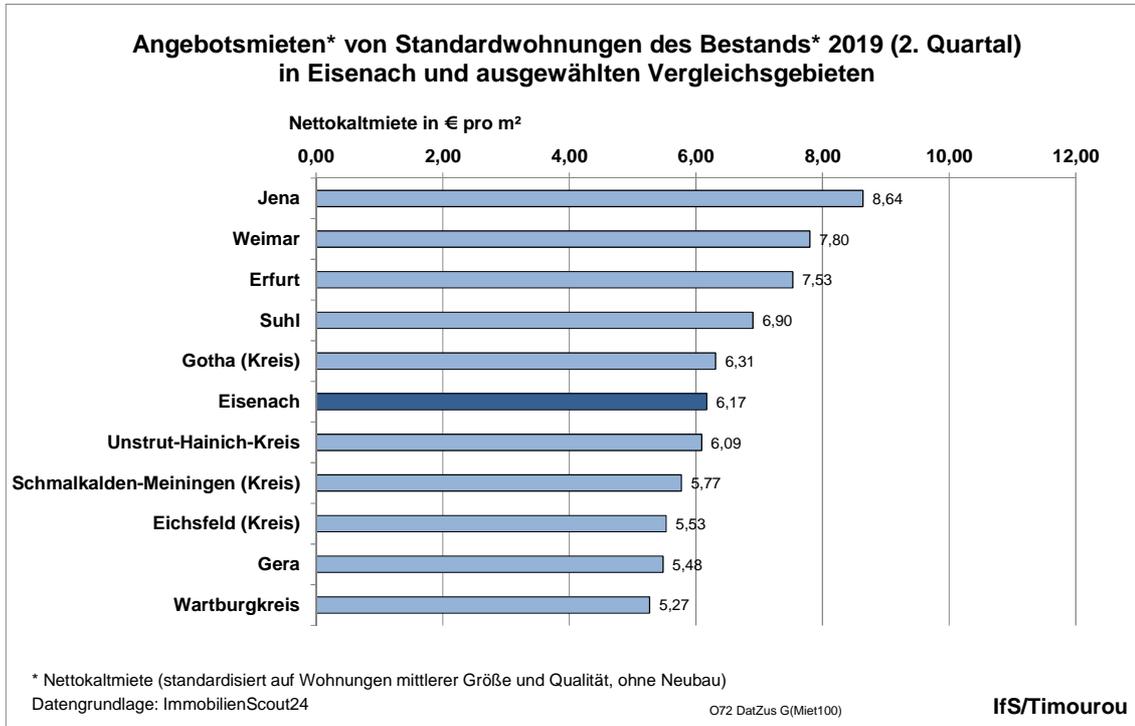
Die Angebotsmieten von Standardwohnungen mittlerer Größe und Qualität bewegen sich im 2. Quartal 2019 mit 6,17 € pro m<sup>2</sup> im mittleren Bereich der Vergleichsgebiete. Die meisten übrigen kreisfreien Städte unter den Vergleichsgebieten weisen höhere Angebotsmieten als Eisenach auf, darunter Jena (8,64 € pro m<sup>2</sup>), Weimar (7,80 € pro m<sup>2</sup>) und Erfurt

---

<sup>7</sup> Das Immobilienportal ImmobilienScout24 verwendet folgende Merkmale für die Standardwohnung: 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 30 Jahre alt, mittlere Ausstattungsqualität, mittlerer Objektzustand.

(7,53 € pro m<sup>2</sup>) mit einem deutlich höheren Niveau als Eisenach. Dagegen sind die Angebotsmieten der Landkreise unter den Vergleichsgebieten (mit Ausnahme des Kreises Gotha) sowie die der kreisfreien Stadt Gera niedriger als in Eisenach (Abbildung 6.1).

Abbildung 6.1

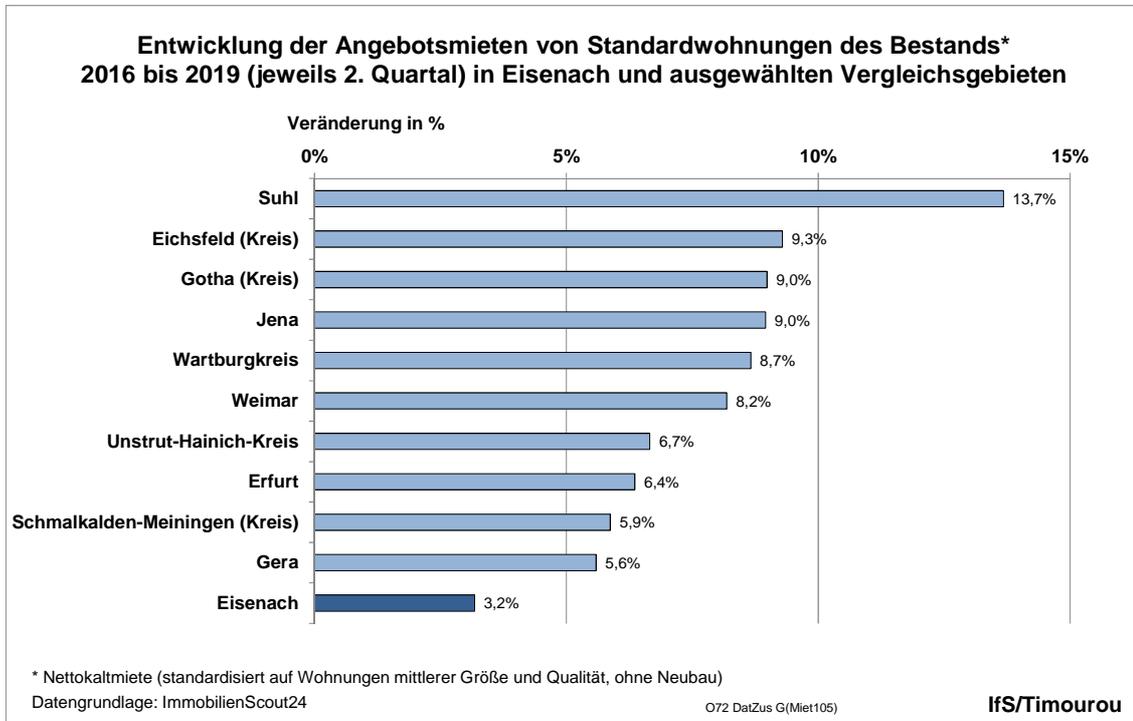


Was die Veränderung der Angebotsmieten von Standardwohnungen von 2016 bis 2019 (jeweils 2. Quartal) angeht, weist Eisenach lediglich einen Anstieg von 3,2% auf und verzeichnet unter den Vergleichsgebieten die niedrigste Steigerung. Abgesehen von Suhl mit einem besonders hohen Wert (13,7%) bewegt sich der Anstieg der Angebotsmieten in den übrigen Vergleichsgebieten zwischen 5,6% und 9,3%. Dabei zeigen sich keine klaren Unterschiede zwischen der Entwicklung in den kreisfreien Städten und den Landkreisen. Unter den Landkreisen weist der Kreis Eichsfeld mit 9,3% die höchste Steigerung auf, die niedrigste der Kreis Schmalkalden-Meiningen mit 5,9%. Bei den kreisfreien Städten zeigt sich (nach Suhl) die höchste Steigerung in Jena mit 9,0%, die niedrigste (abgesehen von Eisenach) in Gera mit 5,6% (Abbildung 6.2).

Bei der Vorgängeruntersuchung von 2018 wurde in Eisenach für die Jahre 2015/2016 gegenüber den Vorjahren noch eine spürbare Steigerung der Angebotsmieten von 3,4% pro Jahr festgestellt. Wie die aktuellen Daten zeigen, hat sich in Eisenach dieser relativ hohe Mietanstieg in den Folgejahren nicht fortgesetzt, vielmehr betrug der Anstieg der Angebotsmieten von 2016 bis 2019 nur noch gut 1% pro Jahr. Dies zeigt, dass sich die Mitte der 2010er Jahre aufgetretene Tendenz einer Konsolidierung des Eisenacher Miet-

wohnungsmarktes mittlerweile wieder deutlich abgeschwächt hat und ggf. zum Erliegen gekommen ist.

Abbildung 6.2



## 6.2 Angebotspreise von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich

Die Angebotspreise für Standard-Eigentumswohnungen lagen nach Angaben des Immobilienportals ImmobilienScout24 im 2. Quartal 2019 in Eisenach bei 1.010 € pro m<sup>2</sup>.<sup>8</sup> Unter den Vergleichsgebieten rangiert Eisenach mit diesem Preisniveau im unteren Bereich, lediglich der Wartburgkreis und Gera weisen mit 902 bzw. 850 € pro m<sup>2</sup> ein noch etwas niedrigeres Niveau auf. Insbesondere die kreisfreien Städte Jena, Erfurt und Weimar verzeichnen mit Werten zwischen 1.833 und 2.533 € pro m<sup>2</sup> ein deutlich höheres Preisniveau für Standard-Eigentumswohnungen als Eisenach (Abbildung 6.3).

Bei der Entwicklung der Angebotspreise für Standard-Eigentumswohnungen von 2016 bis 2019 (jeweils 2. Quartal) verfügt Eisenach mit einem Anstieg um 3,6% (zusammen mit dem Wartburgkreis) im regionalen Vergleich über den niedrigsten Wert. Weitaus höhere Preissteigerungen gab es im Kreis Eichsfeld (34,3%), in Erfurt (28,2%) und in Jena

<sup>8</sup> Das Immobilienportal ImmobilienScout24 verwendet folgende Merkmale für die Standardwohnung: 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 30 Jahre alt, mittlere Ausstattungsqualität, mittlerer Objektzustand.

(25,7%). Auch die übrigen Vergleichsgebiete liegen mit ihren Preissteigerungen zwar deutlich niedriger als diese drei Gebiete, aber dennoch wesentlich höher als Eisenach.

Abbildung 6.3

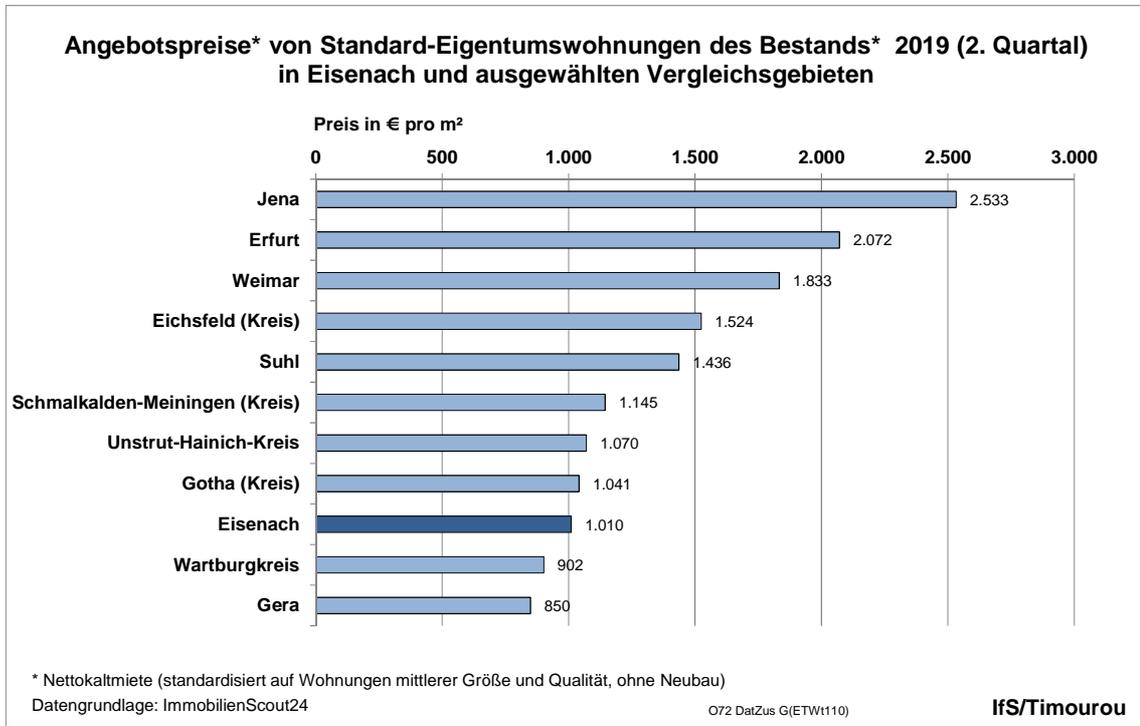
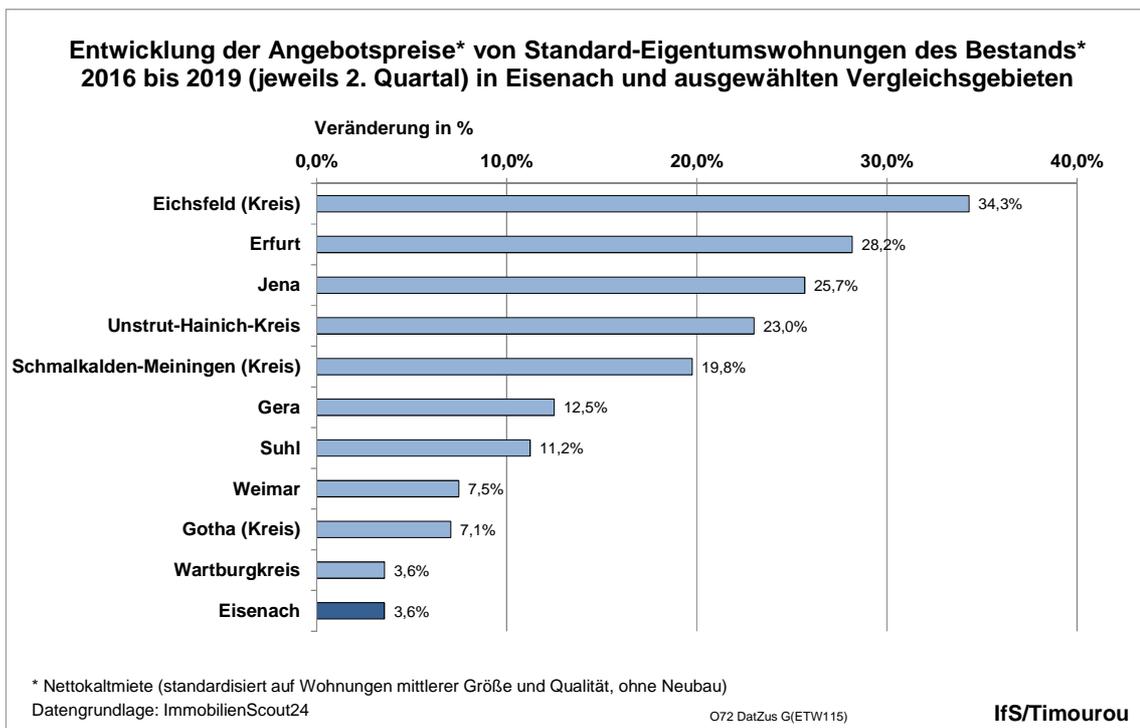


Abbildung 6.4



Der aktuellste Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte<sup>9</sup> bestätigt im Wesentlichen die Befunde auf Grundlage der Informationen von Immobilien-Scout24, auch wenn die Zeitreihen des Immobilienmarktberichts lediglich bis zum Jahr 2017 reichen. Der Immobilienmarktbericht weist für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen<sup>10</sup> in Eisenach je nach Baujahrsklasse Durchschnittspreise zwischen 710 und 1.030 € pro m<sup>2</sup> auf. Der Preisanstieg von 2016 bis 2017 betrug je nach Baujahrsklasse zwischen 0,0% und 2,8%. Eisenach ist demnach auf dem Markt der Eigentumswohnungen im Bestand von niedrigen Preisen und sehr geringer Preisdynamik gekennzeichnet.

Die im regionalen Vergleich deutlich geringere Preisdynamik ist ein Hinweis, dass der Markt für Eigentumswohnungen in Eisenach nicht von der Anspannungstendenz erfasst wurde, die viele andere Gebiete in Thüringen in jüngster Zeit aufweisen, sondern sich als sehr entspannt darstellt.<sup>11</sup>

### **6.3 Zusammenfassende Bewertung**

Die in der Vorgängerstudie von 2018 für die Jahre 2015/2016 festgestellte Konsolidierungstendenz (zunehmende Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage) auf dem Wohnungsmarkt von Eisenach hat sich auf Grundlage eines inzwischen vorliegenden aktuelleren Datenstands als vorübergehendes Phänomen erwiesen. Die Konsolidierungstendenz beruhte im Wesentlichen auf den Bevölkerungszuwächsen in Zusammenhang mit dem Zuzug von Flüchtlingen bzw. aus dem Ausland und dem damit verbundenen Anstieg der Wohnungsnachfrage und Rückgang des Überangebots. Diese Entwicklung hat sich kurzzeitig in spürbar steigenden Angebotsmieten niedergeschlagen, die jedoch ihren Ausgangspunkt in Eisenach von einem im regionalen Vergleich als niedrig einzustufenden Mietenniveau hatten. Selbst für Erstbezüge bzw. neuwertige Wohnungen der Baujahre ab 2010 konnten nur Mieten von etwas über 7,00 € pro m<sup>2</sup> gefordert werden.

---

<sup>9</sup> Immobilienmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach, S. 121-122. Der Immobilienmarktbericht erscheint alle zwei Jahre.

<sup>10</sup> Verkäufe neugebauter Eigentumswohnungen (2017 kein Fall) oder Erstverkäufe umgewandelter Wohnungen (2017 ein Fall) spielen in Eisenach so gut wie keine Rolle. Vgl. Immobilienmarktbericht 2018, S. 115-116.

<sup>11</sup> Zu Verkäufen neugebauter Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in den Jahren 2016 und 2017 keine Kauffälle vor. Bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Bestands ergeben sich für die verschiedenen Baujahrsklassen von 2016 bis 2017 gegensätzliche Entwicklungen: Bei zwei Klassen sind die Angebotspreise gesunken, bei einer Klasse gestiegen. Da die Angaben zu 2017 auf sehr geringen Fallzahlen beruhen und daher eine geringe Aussagekraft besitzen, wird auf eine Darstellung konkreter Werte verzichtet.

Mittlerweile gibt es deutliche Hinweise, dass sich die Konsolidierungstendenz auf dem Eisenacher Wohnungsmarkt deutlich abgeschwächt bzw. allem Anschein nach inzwischen ihr Ende gefunden hat und in eine Stagnationsphase übergegangen ist. Die Zuwanderung nach Eisenach hat sich in den Jahren 2016 bis 2018 deutlich verringert, wodurch sich 2018 aufgrund des negativen natürlichen Saldos (Sterbefallüberschuss) die Bevölkerungszahl Eisenachs erstmals wieder verringert hat und die Zunahme der Nachfrage nach Wohnungen spürbar gesunken ist. In der Folge hat sich aktuell der Anstieg der Wohnungsmieten verringert und bewegt sich inzwischen auf einem sehr niedrigen Niveau. Kennzeichnend dabei ist, dass sowohl der Anstieg der Angebotsmieten als auch deren Niveau in Eisenach deutlich niedriger liegt als in den meisten Vergleichsgebieten. Ähnliches gilt auch für die Situation des Marktes von Eigentumswohnungen in Eisenach, die ebenfalls im Gegensatz zu den meisten Vergleichsgebieten von einem sehr geringen Anstieg und einem sehr niedrigen Niveau der Angebotspreise geprägt ist.

## **7. Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose bis 2035**

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose von IfS/Timourou dargestellt. Die Haushaltsprognose baut auf der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2.rBv) des Thüringer Landesamts für Statistik (TLS) auf, die im Folgenden auch vereinfachend als Bevölkerungsprognose des TLS bezeichnet wird. Genutzt werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des TLS ausgehend von dem Basisjahr 2018 für den Zeitraum 2019 bis 2035.<sup>12</sup>

Wie in Kapitel 1 bereits erläutert, löst die 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung die Vorgängerprognose des TLS ab, die Grundlage der Vorgängerstudie von 2018 darstellte. Die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des TLS ist unter den Vorzeichen zustande gekommen, dass sie während des Einsetzens der Flüchtlingszuwanderung entstanden ist, was mit erheblichen methodischen Schwierigkeiten und Unsicherheiten in der Setzung der Prognoseannahmen verbunden war. Nach Angaben des TLS wurde die Zuwanderung nach Eisenach seinerzeit überschätzt. Bei der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung konnte berücksichtigt werden, dass sich die Zuwanderung der Flüchtlinge nach dem Jahr 2015 auf deutlich niedrigerem Niveau bzw. deutlich rückläufig fortgesetzt hat. Dies ist ein wesentlicher Grund, weshalb die Zuwanderung nach unten korrigiert wurde und die aktuelle Bevölkerungsprognose des TLS für Eisenach zu dem Ergebnis einer (gegenüber der Vorgängerprognose) niedrigeren Bevölkerungsentwicklung kommt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnungen des TLS (wie üblicherweise auch bei anderen Bevölkerungsprognosen) auf Annahmen basieren, die aus den aktuellen demographischen Strukturen und Entwicklungen der letzten Jahre abgeleitet wurden. Unvorhersehbare Ereignisse (wie z. B. die deutsche Einheit, Finanzmarktkrise) lassen sich bei Bevölkerungsprognosen (und damit auch bei darauf aufbauenden Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen) nicht berücksichtigen. Vielmehr wäre es unseriös, Annahmen zum Eintreffen und zum Zeitpunkt von Ereignissen dieser Art in die Berechnungen einzu beziehen. Insofern wurden bei der Bevölkerungsprognose für Eisenach auch keine Annahmen zu möglichen künftigen Standortentscheidungen größerer Betriebe/Branchen Eisenachs (Opel, Bosch, Automobilzulieferer) bzw. zu generellen ökonomischen Entwicklungen getroffen, obwohl diese aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten spürbare Auswirkungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung Eisenachs haben könnten.

---

<sup>12</sup> Die Bevölkerungsvorausberechnung des TLS erstreckt sich bis zum Jahr 2040. Für eine Wohnungsmarktprognose erscheint dieser Zeitraum aufgrund der zunehmenden Unsicherheit der Vorausberechnungen, je weiter der Berechnungszeitraum reicht, zu lang, sodass wie bei der Vorgängeruntersuchung der Zeitraum bis 2035 betrachtet wird.

Zunächst werden in diesem Kapitel die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsprognose des TLS dargestellt. Es folgen der methodische Ansatz und die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Der daran anschließende Teil widmet sich den methodischen Grundlagen und den Ergebnissen der Wohnungsbedarfsprognose.

## **7.1 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des TLS**

### **7.1.1 Bisherige und künftige Bevölkerungsentwicklung**

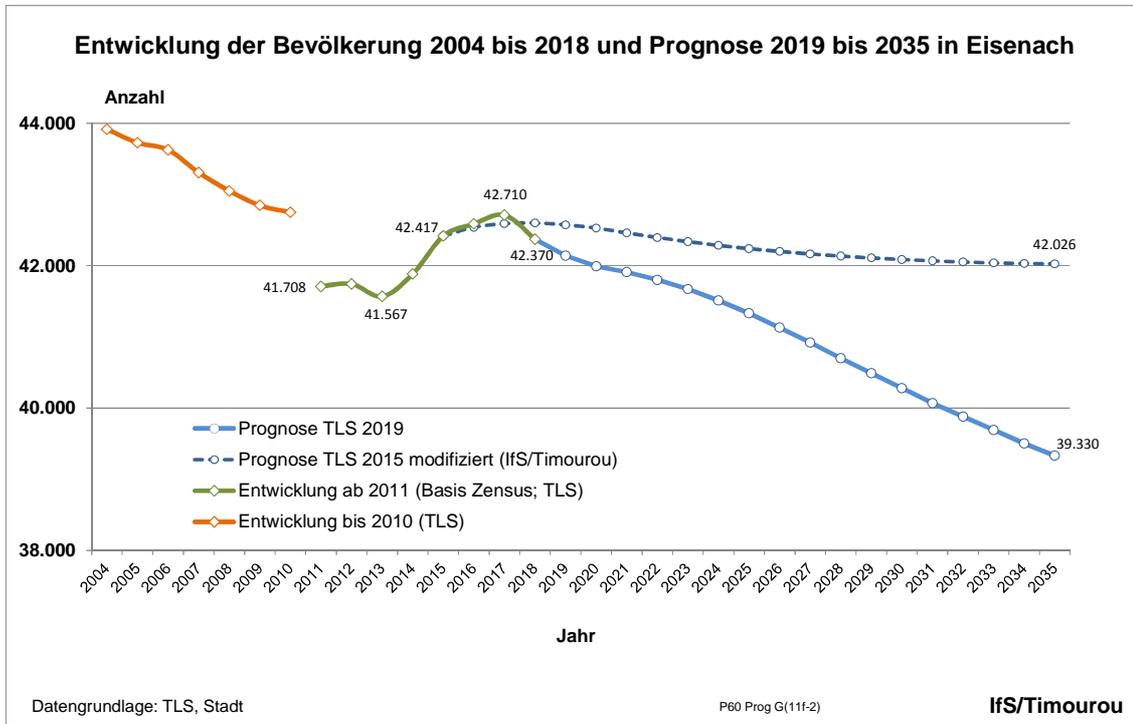
Im Folgenden wird ein Vergleich der bisherigen Bevölkerungsentwicklung, der bei der Vorgängerstudie verwendeten (von IfS/Timourou modifizierten) 1. regionalen Prognose des TLS und der aktuellen 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS vorgenommen. Die Bevölkerungsentwicklung Eisenachs von 2004 bis 2010 war von einem spürbaren Rückgang von 43.915 auf 42.750 Einwohner geprägt. Mit dem Zensus 2011 erfolgte eine Korrektur der Bevölkerungsdaten, die zu einer deutlich geringeren Bevölkerung Eisenachs von 41.708 Einwohnern führte, die jedoch nicht als Bevölkerungsrückgang zwischen 2010 und 2011 zu interpretieren ist, sondern eine Anpassung der amtlichen Statistik (Korrektur von über viele Jahre kumulierten Fortschreibungsungenauigkeiten) darstellt (Abbildung 7.1).

Von 2011 bis 2013 ging die Bevölkerungszahl Eisenachs laut TLS zwar wie in den Vorjahren weiter zurück, in den Jahren 2014 und 2015 kam es aufgrund des starken Zustroms von Zuwanderern aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen jedoch zu einer spürbaren Zunahme der Bevölkerungszahl auf 42.417 im Jahr 2015, die sich abgeschwächt auf 42.710 im Jahr 2017 fortsetzte. Im Jahr 2018 hat ein spürbarer Rückgang der Bevölkerungszahl auf 42.370 eingesetzt. Nach den Ergebnissen der aktuellen Prognose des TLS wird sich diese Tendenz fortsetzen und die Bevölkerungszahl Eisenachs bis 2035 auf 39.330 zurückgehen. Damit ergibt sich bei der aktuellen Prognose des TLS gegenüber der in der Vorgängerstudie von 2018 verwendeten Prognose des TLS, die von einer Bevölkerungszahl von 42.026 im Jahr 2035 ausging, eine um 2.696 niedrigere Bevölkerungszahl.

Die gegenüber der Vorgängerprognose deutlich niedrigere Bevölkerungszahl im Jahr 2035 beruht im Wesentlichen darauf, dass die Annahmen für die Zuwanderung nach Eisenach vom TLS 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung nach unten korrigiert wurden. Das TLS begründet in einer Pressemitteilung die Abweichung gegenüber der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung damit, dass die Zuwanderung nach Eisenach seinerzeit überschätzt wurde. Dennoch beruhen die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Eisenach innerhalb Thüringens nicht auf als pessimistisch zu bezeichnenden Annahmen. Denn die vom TLS für Eisenach

in ihren Berechnungen angesetzte Zuwanderung weist die höchste Rate (bezogen auf die Bevölkerung) innerhalb der kreisfreien Städte und Kreise Thüringens auf.<sup>13</sup>

Abbildung 7.1



### 7.1.2 Ergebnisse im regionalen Vergleich

Nach der Bevölkerungsprognose des TLS wird die Bevölkerungszahl Eisenachs von 2018 bis 2035 von 42.370 auf 39.330 und damit um 3.040 Einwohner bzw. 7,2% abnehmen. Im Land Thüringen ist der Rückgang der Bevölkerungszahl um 10,3% bis 2035 noch höher als in Eisenach. Lediglich die kreisfreien Städte Erfurt und Jena verzeichnen einen leichten Bevölkerungszuwachs (1,7% bzw. 1,3%), relativ geringe Bevölkerungsverluste kommen auf Weimar zu (-2,5%). Unter den Landkreisen hat einzig das Weimarer Land (-6,5%) etwas geringere Bevölkerungsverluste als Eisenach. Diese drei kreisfreien Städte und der Landkreis schneiden günstiger ab als Eisenach, weil bei ihnen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtendefizit) geringere Bevölkerungsverluste bis 2035 verursacht als in Eisenach. Alle übrigen Landkreise und kreisfreien Städte sind von höheren Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet, darunter Suhl mit den weitaus höchsten Verlus-

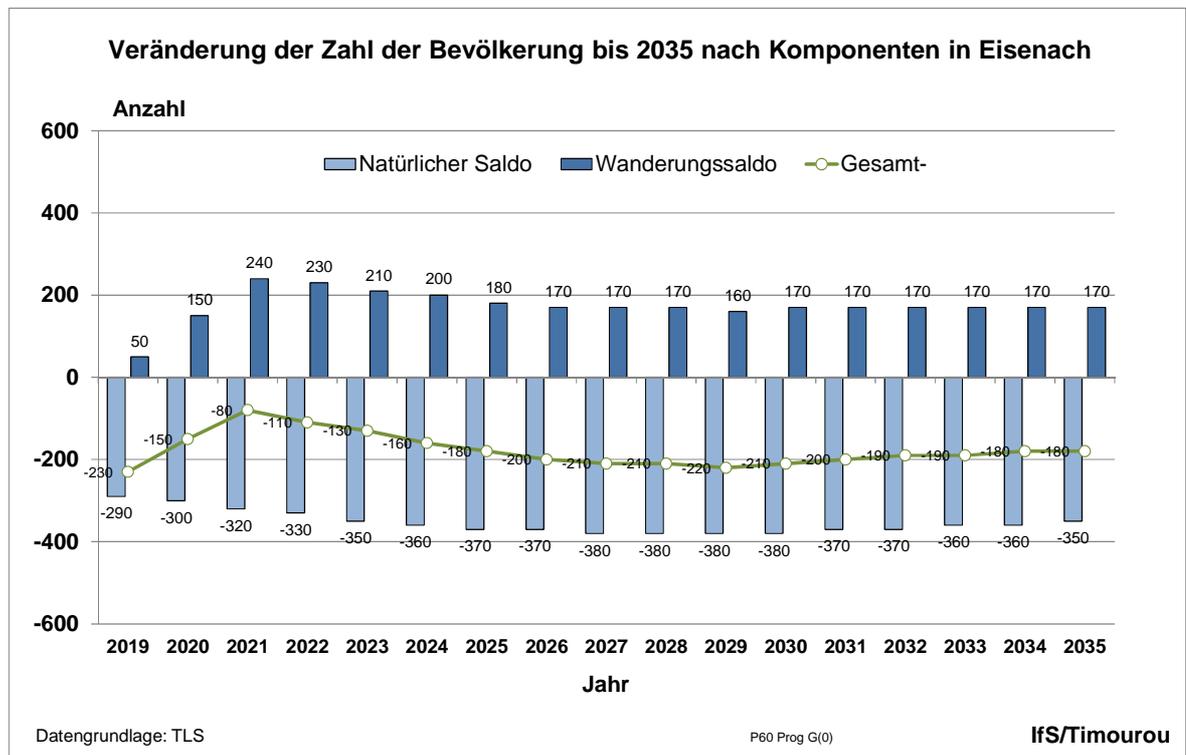
<sup>13</sup> Dr. Knabe, Susanne: Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung Thüringens und seiner Kreise. Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2019 bis 2040. In: Statistisches Monatsheft November 2019, Thüringer Landesamt für Statistik, S. 33.

ten (-26,8%). Im Folgenden wird dargestellt, welche Komponenten für die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl in Eisenach eine Rolle spielen und welche altersstrukturellen Veränderungen mit der Entwicklung einhergehen.

### 7.1.3 Komponenten der künftigen Bevölkerungsentwicklung

In Abbildung 7.2 ist die Entwicklung des natürlichen Saldos (Lebendgeburten abzüglich Sterbefälle) und des Wanderungssaldos Eisenachs in den Jahren 2019 bis 2035 dargestellt. Es wird deutlich, dass über den gesamten Zeitraum den Bevölkerungsgewinnen Eisenachs aus einem positiven Wanderungssaldo ein höherer negativer natürlicher Saldo gegenübersteht, wodurch jährlich Bevölkerungsverluste entstehen.

Abbildung 7.2



### 7.1.4 Künftige Veränderung der Altersgruppen

In Abbildung 7.3 und Abbildung 7.4 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl bzw. deren prozentuale Veränderung bis 2035 nach Altersgruppen dargestellt.

Abbildung 7.3

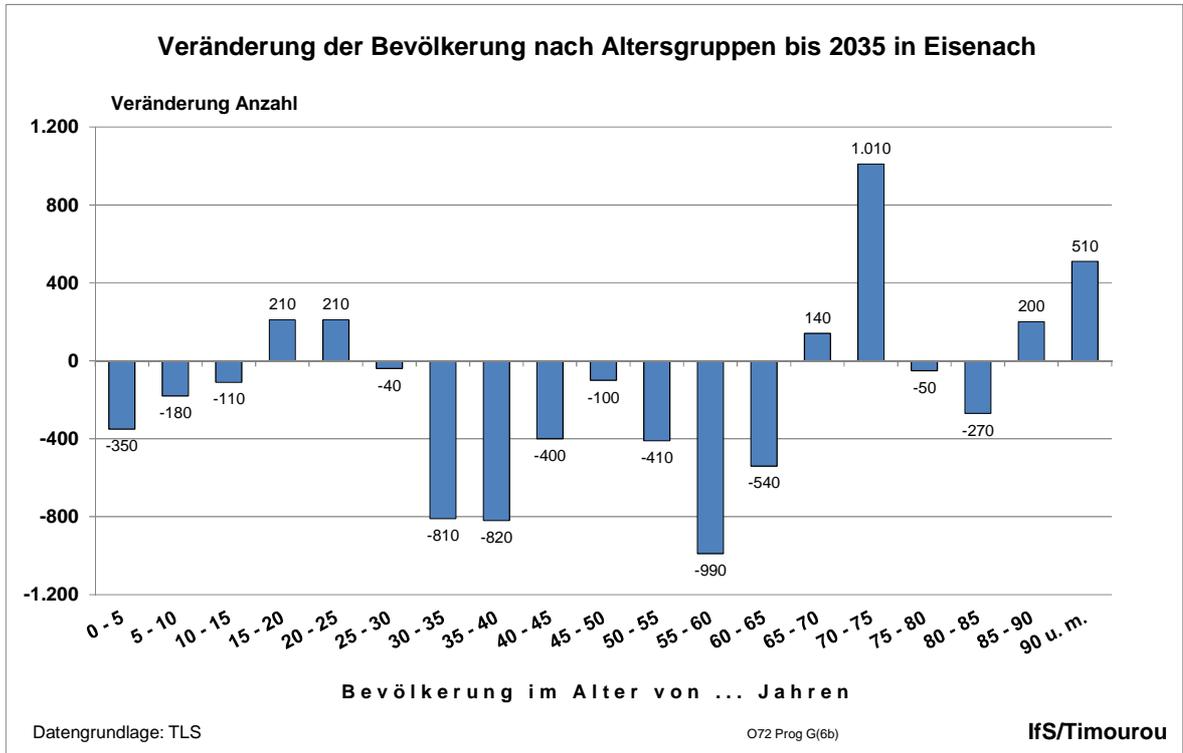
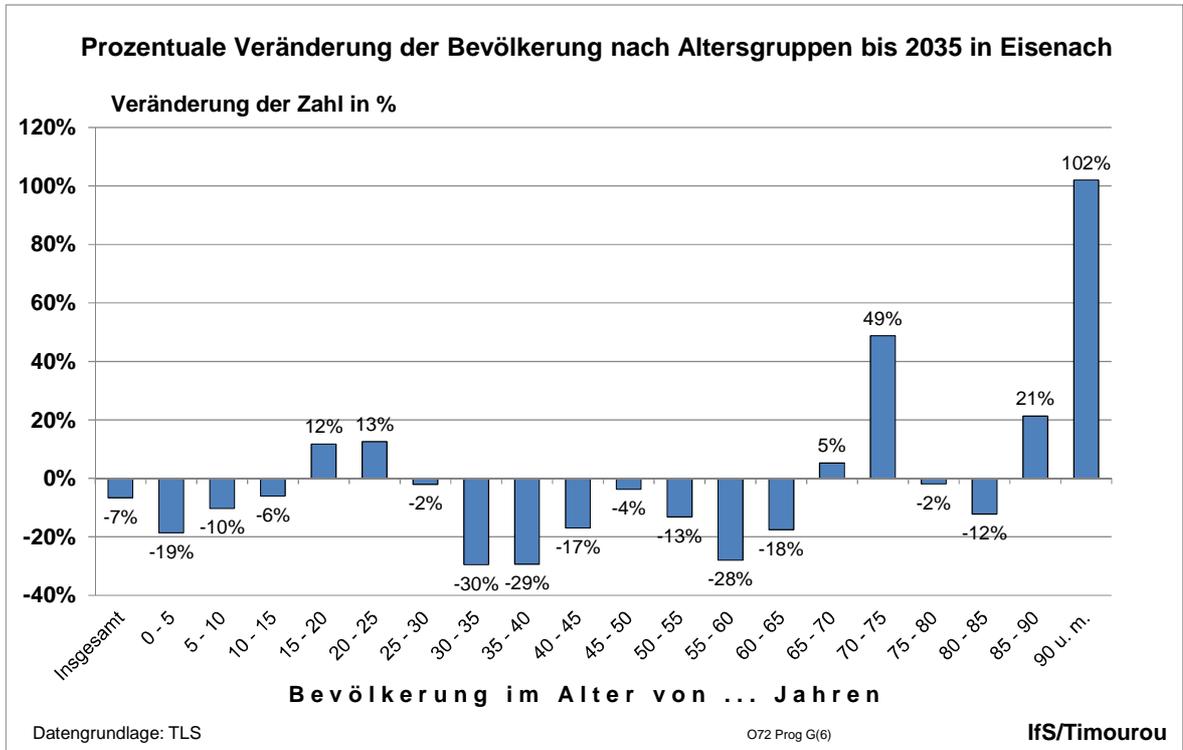


Abbildung 7.4

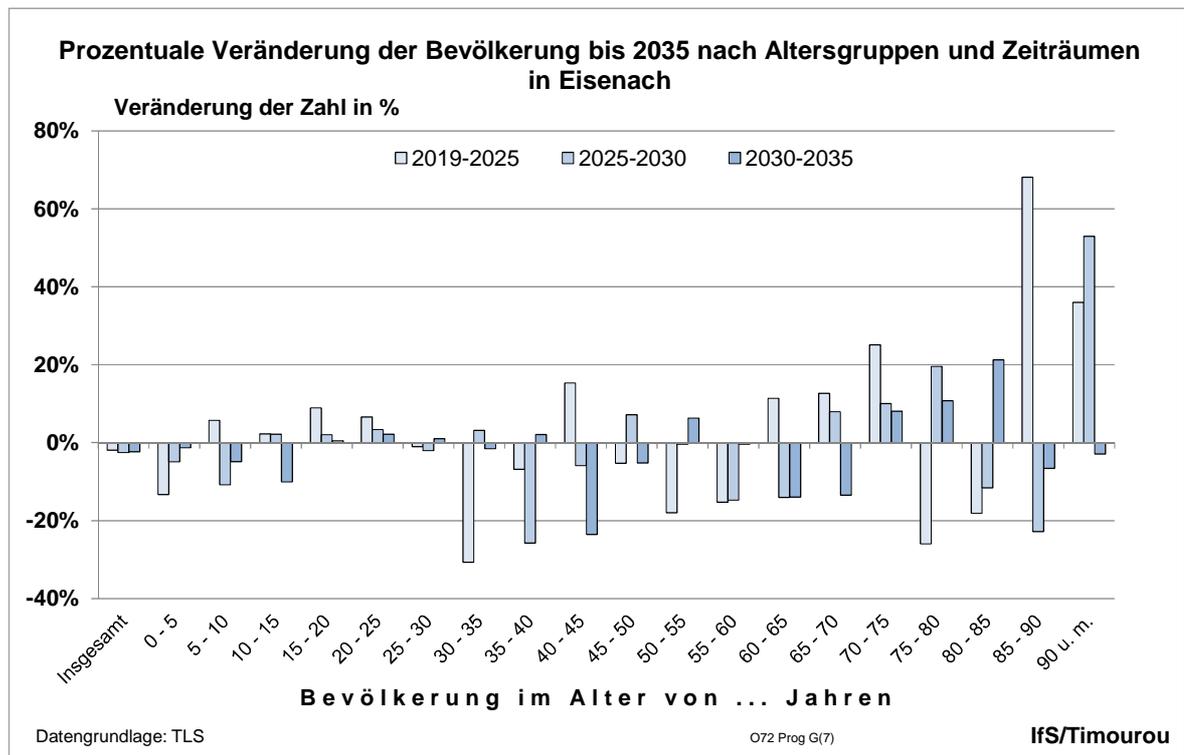


Es wird zu deutlichen altersspezifischen Verlagerungen kommen: Bei den Älteren weisen die Altersgruppen von 65 bis unter 75 Jahren und ab 85 Jahren zum Teil erhebliche Zuwächse auf, unter den Jungen verzeichnen lediglich die 15- bis unter 25-Jährigen Zuwächse. Von besonders starken Bevölkerungsverlusten sind die mittleren Altersgruppen von 30 bis unter 65 Jahren gekennzeichnet.

Während vor allem die ältere Bevölkerung bzw. die im Rentenalter zunehmen wird, werden die mittleren Altersgruppen, die im Wesentlichen die Bevölkerung im Erwerbstätigenalter stellen, spürbar abnehmen. Das Erwerbstätigenpotenzial wird in Eisenach demnach spürbar schrumpfen, allerdings ist dies eine Entwicklung, die grundsätzlich im gesamten Land Thüringen und deutschlandweit auftritt.

In Abbildung 7.5 ist zusätzlich die Veränderung der Altersgruppen für einzelne Zeitabschnitte der Prognose dargestellt. Es wird deutlich, dass die Entwicklungen bis 2035 nicht kontinuierlich verlaufen, sondern sich sehr unterschiedliche und teilweise gegenläufige Entwicklungen abwechseln.

Abbildung 7.5

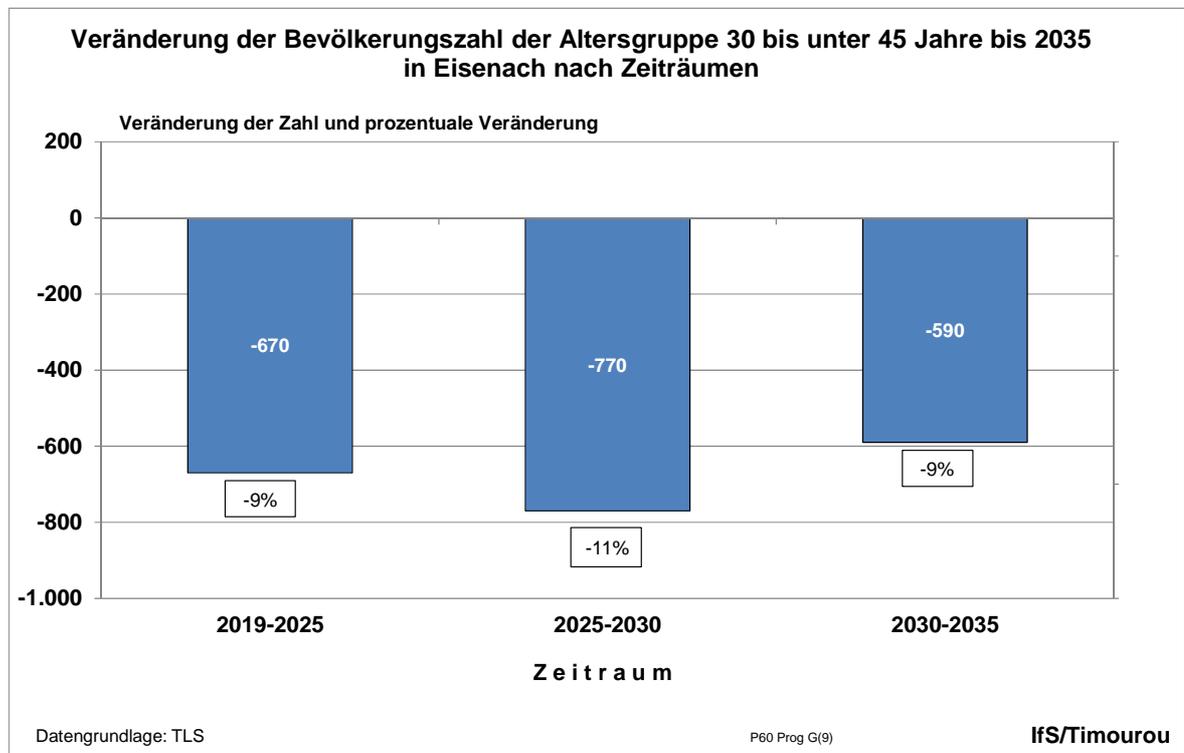


Von besonderem Interesse u. a. für die weiter unten dargestellte Neubaubedarfsprognose ist, wie sich die Altersgruppe von 30 bis unter 45 Jahren bis zum Jahr 2035 entwickelt, da diese für die Eigentumsbildung bzw. die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifa-

milienhäusern von wesentlicher Bedeutung ist. Diese Altersgruppe wird von 2019 bis 2025 um 670 Personen zurückgehen, im Zeitraum von 2025 bis 2030 wird sich der Rückgang auf 770 Personen beschleunigen und auch im Zeitraum von 2030 bis 2035 wird der Rückgang 590 Personen betragen (Abbildung 7.6).

Insgesamt wird diese Altersgruppe von 2019 bis 2035 um 2.030 Personen zurückgehen. Dies entspricht einer Verringerung von 26%. Dieser Rückgang wird spürbare Auswirkungen auf die Nachfrage nach Eigentum bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern in Eisenach haben und dieser Befund wird in Kapitel 7 im Rahmen der Neubaubedarfsprognose erneut aufgegriffen.

Abbildung 7.6



## 7.2 Einflussfaktoren auf die Anzahl und Struktur von Haushalten

Da Wohnungen nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten nachgefragt werden, ist die Veränderung der Zahl der Haushalte wesentlich aussagekräftiger für die Bewertung der künftigen Wohnungsnachfrage als die der Bevölkerung. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird zum einen von der Gesamtzahl der Personen und zum anderen von deren Haushaltsbildungsverhalten und der daraus resultierenden Veränderung der

Haushaltsstruktur bestimmt. Für die Veränderung der Zahl und der Struktur der Haushalte spielen folgende Einflussfaktoren eine wesentliche Rolle:

- Veränderung der Anzahl und Altersstruktur der Bevölkerung bzw. der Anteile einzelner Altersgruppen,
- Veränderung der Zahl der Kinder und Jugendlichen,
- Veränderung von Präferenzen beim Zusammenwohnen von erwachsenen Personen.

Verschiedene Altersgruppen unterscheiden sich (lebenszyklus- bzw. verhaltensbedingt) hinsichtlich der Haushaltstypen bzw. der Größe der Haushalte, denen sie angehören. Eine Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung (z. B. die Zahl der in kleineren Haushalten lebenden Älteren wächst und die Zahl der Personen im mittleren Alter, die typischerweise in größeren Haushalten leben, schrumpft) führt daher zu einer Veränderung der Haushaltsstruktur (z. B. mehr kleine Haushalte), ohne dass es einer Veränderung des Haushaltsbildungsverhaltens der einzelnen Altersgruppen bedarf. Die Veränderung der Zahl der Kinder und Jugendlichen hat wesentlichen Einfluss auf die Haushaltsstruktur, da sich bei einer wachsenden oder schrumpfenden Zahl die Zahl von Haushalten mit Kindern und damit eher großen Haushalten entsprechend verändert. Des Weiteren spielen sich verändernde Präferenzen beim Zusammenwohnen von erwachsenen Personen eine wesentliche Rolle für die Zusammensetzung der Haushalte. Als wesentlicher Faktor lässt sich die fortschreitende Singularisierung (Tendenz zum Alleinleben) nennen, die in der Vergangenheit vielfach einen wesentlichen Grund für die Haushaltsverkleinerung bzw. die prozentual schnellere Zunahme der Haushaltszahl gegenüber der Bevölkerungszahl darstellte.

### **7.3 Methodischer Ansatz der Haushaltsprognose**

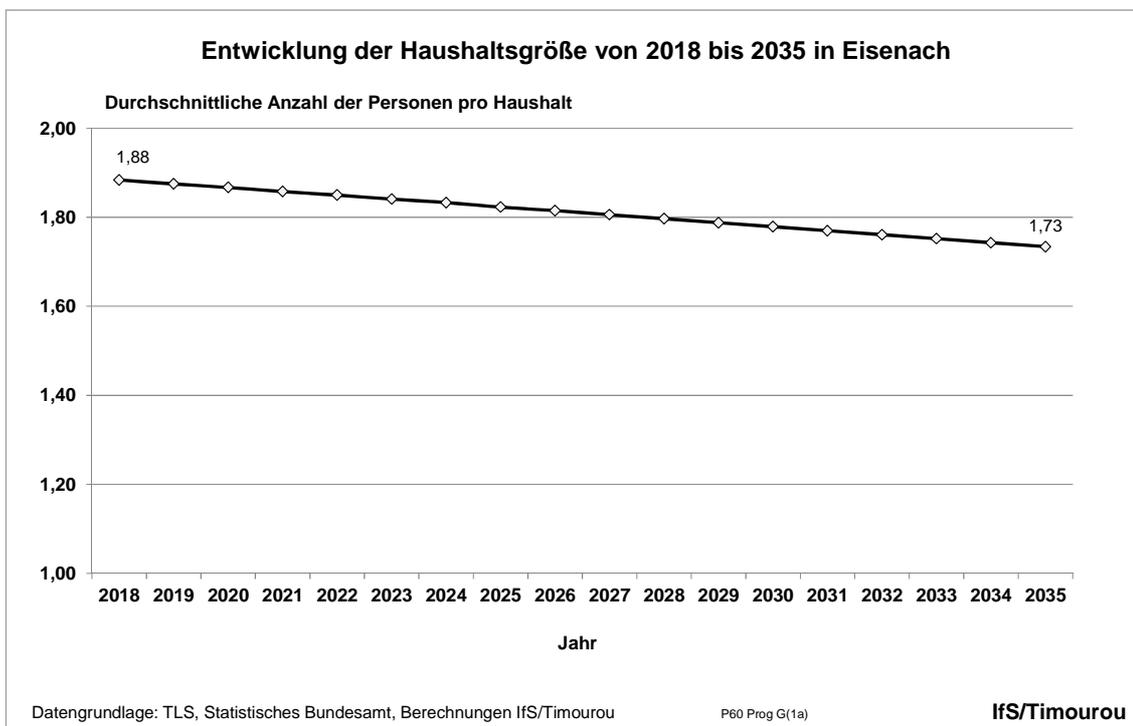
Für die Prognose der Zahl der Haushalte wurden die folgenden methodischen Schritte gewählt:

- Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bzw. Haushaltsgrößenstruktur des Zensus 2011 bis zum Basisjahr der Prognose 2018 (Grundlage: Kennziffern zur Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur in den kreisfreien Städten Thüringens laut Mikrozensus 2011 bis 2018),
- Fortschreibung der Haushaltsgrößenstruktur Eisenachs bis 2035 (Grundlage: Kennziffern der Haushaltsprognose des Statistischen Bundesamts für die neuen Länder),

- Plausibilitätsprüfung und Anpassung der Entwicklung der Haushaltsgröße, Berücksichtigung der Auswirkungen einer Bevölkerungsabnahme auf das Haushaltsbildungsverhalten,
- Prognose der Haushalte Eisenachs bis 2035.

Im Ergebnis wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Eisenach bis 2035 weiter reduzieren. Hierbei handelt es sich (wie bereits oben erläutert) um ein Ergebnis der Fortschreibung altersstruktureller Effekte (mehr ältere und damit kleinere Haushalte), der Auswirkungen veränderter Zahlen von Kindern und Jugendlichen und verhaltensbedingter Faktoren (Singularisierung). Im Gegensatz zur Vorgängerstudie von 2018 wurde aufgrund des Rückgangs der Bevölkerungszahl bis 2035 angenommen, dass die Haushaltsverkleinerung in Eisenach etwas schneller fortschreitet, weil sie durch die damit verbundene größere Wahlfreiheit der Nachfrager (Überangebot) und anhaltend geringe Kosten für das Wohnen (geringe Mietpreissteigerungen) begünstigt wird. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich demnach von 2018 bis 2035 von 1,88 auf 1,73 Personen pro Haushalt verringern (Abbildung 7.7).

Abbildung 7.7



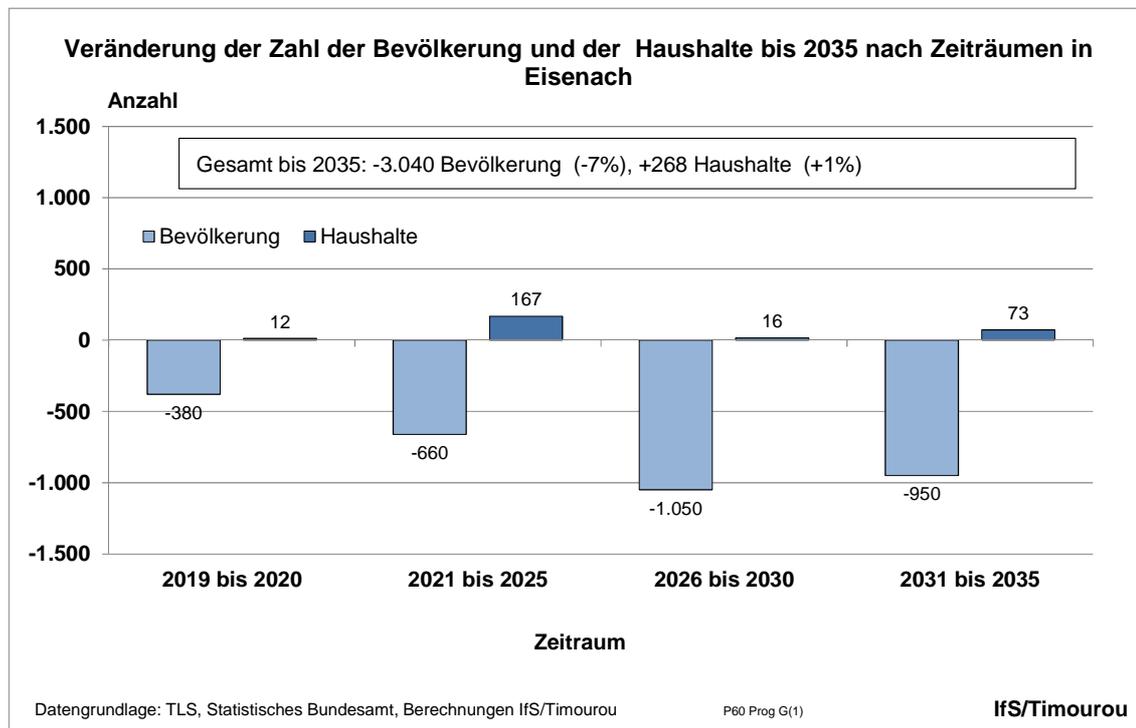
Die fortschreitende Haushaltsverkleinerung in Eisenach bedeutet, dass die prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte künftig über der der Bevölkerung liegen wird. Damit setzt sich ein Trend fort, der bereits in den letzten Jahren in Eisenach zu beobachten war.

## 7.4 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Haushaltsprognose dargestellt. Die Zahlen werden als spitz berechnete Werte ausgewiesen, obwohl jegliche Prognoserechnungen wie auch die Verwendung statistischer Zahlen generell mit gewissen Unsicherheiten verbunden sind. Dennoch wurde auf eine Rundung verzichtet, da diese insbesondere bei sehr unterschiedlich großen Werten erhebliche methodische Probleme nach sich zieht (u. a. unterschiedliche Verfälschung der Werte, Summenabweichungen) und auch das Weiterverwenden der Zahlen sehr erschwert.

Trotz des Rückgangs der Bevölkerungszahl Eisenachs von 2018 bis 2035 von 42.370 um 3.040 bzw. 7,2% auf 39.330 wird die Zahl der Haushalte aufgrund der sich fortsetzenden Haushaltsverkleinerung von 22.493 um 268 bzw. 1% auf 22.761 steigen. In den Jahren 2019 und 2020 erhöht sich die Zahl der Haushalte nur geringfügig, der größte Zuwachs findet von 2021 bis 2025 (167 Haushalte) statt. In den beiden Folgezeiträumen ist der Anstieg wiederum relativ gering (16 bzw. 73 Haushalte; Abbildung 7.8).

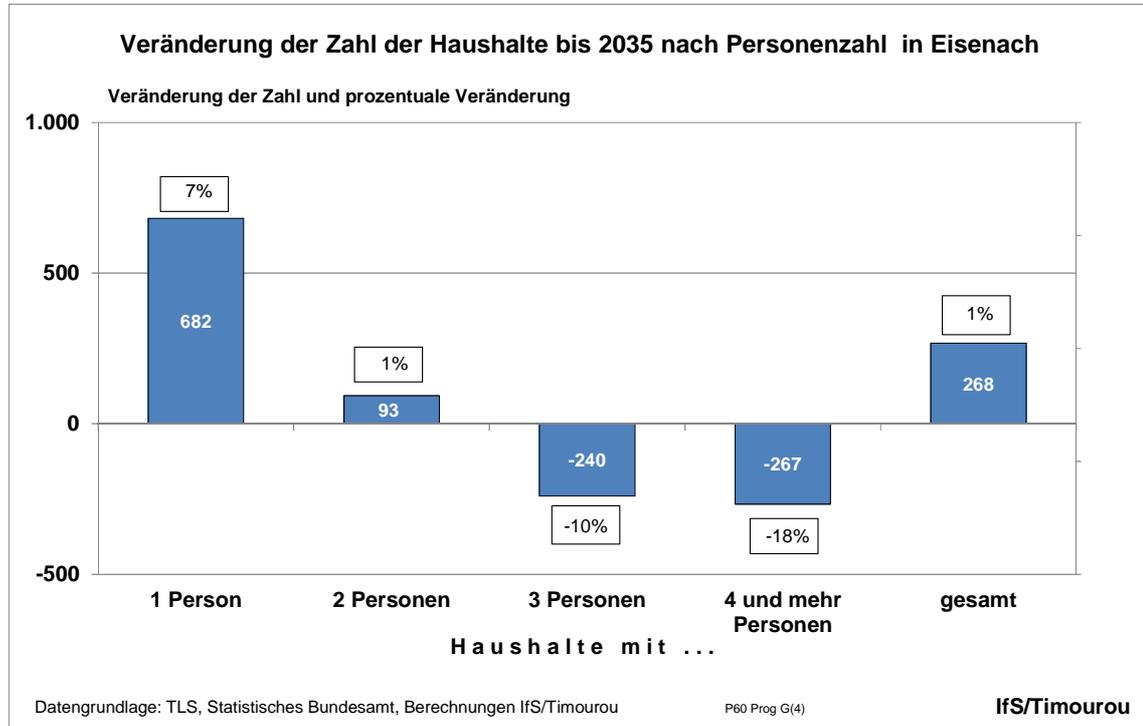
Abbildung 7.8



Hinter der gesamten Zunahme der Haushaltszahl verbirgt sich eine sehr unterschiedliche bzw. teilweise gegenläufige Entwicklung der verschiedenen Haushaltsgrößen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird aufgrund der Haushaltsverkleinerung bis 2035 spürbar um 682 bzw. 7% zunehmen, wogegen die Zahl der Zweipersonenhaushalte lediglich um 93

bzw. 1% steigen wird. Die größeren Haushalte werden dagegen zahlenmäßig von einem Rückgang betroffen sein: Dreipersonenhaushalte um 240 bzw. 10% und Haushalte mit vier und mehr Personen um 267 bzw. 18% (Abbildung 7.9).

Abbildung 7.9



Der bereits in der Vergangenheit feststellbare Trend, dass die Haushalte in Eisenach von zunehmend kleinen und älteren Haushalten (siehe oben Abbildung 7.3) geprägt sind, wird sich demnach bis 2035 weiter fortsetzen. In der Folge werden die größeren Haushalte, die die größten Wohnungen nachfragen, weniger. Dass vor allem die Zahl kleiner Haushalte zulegt, bedeutet jedoch nicht unbedingt, dass weniger große und mehr kleine Wohnungen nachgefragt werden. Es zeigt sich nämlich, dass viele der Ein- und Zweipersonenhaushalte nicht nur kleine, sondern auch größere Wohnungen nachfragen bzw. in der mittleren und älteren Generation diese bereits heute bewohnen. Ein Teil der Zunahme der kleinen Haushalte ist nämlich auf den Alterungsprozess der Bevölkerung zurückzuführen.

Abbildung 7.10 und Abbildung 7.11 zeigen die zahlenmäßige und prozentuale Veränderung der Haushaltsgrößen in einzelnen Zeitabschnitten bis 2035. Es wird deutlich, dass sich die Zunahme der Einpersonenhaushalte im Zeitverlauf beschleunigt. Der Zuwachs der Zweipersonenhaushalte schwächt sich dagegen ab und schlägt im letzten Zeitabschnitt in einen Rückgang um. Der Rückgang der Dreipersonenhaushalte verstärkt sich zunächst und bleibt anschließend etwa konstant, während der Rückgang der Haushalte mit vier und mehr Personen tendenziell zunimmt.

Abbildung 7.10

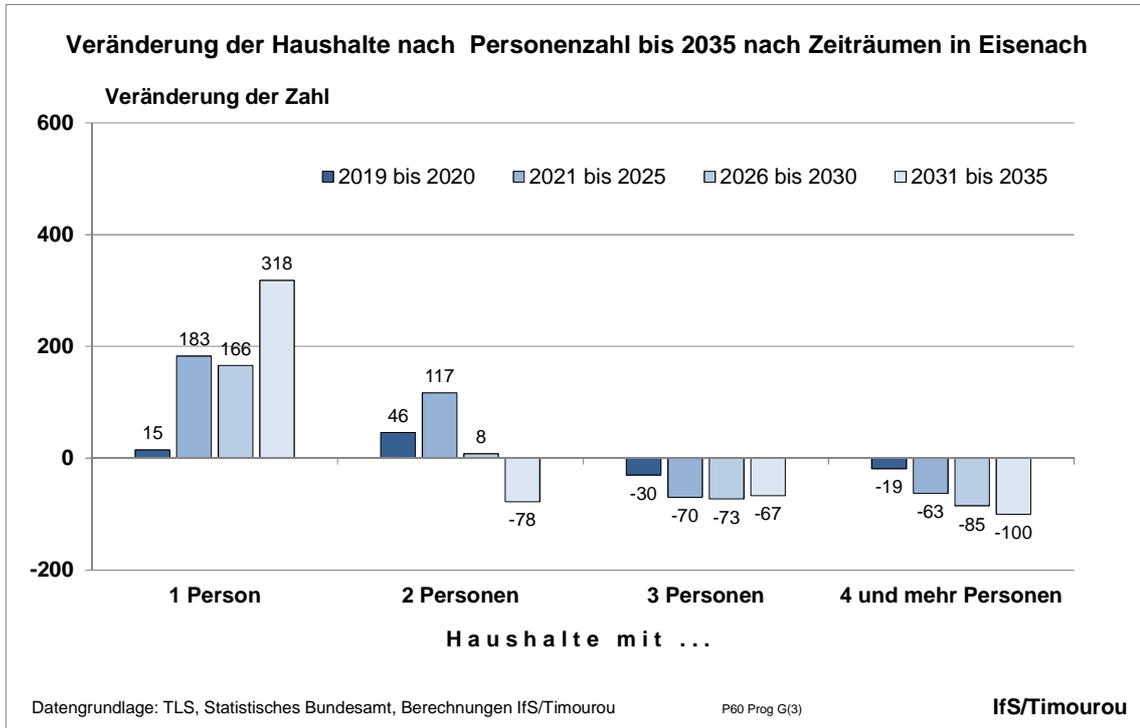
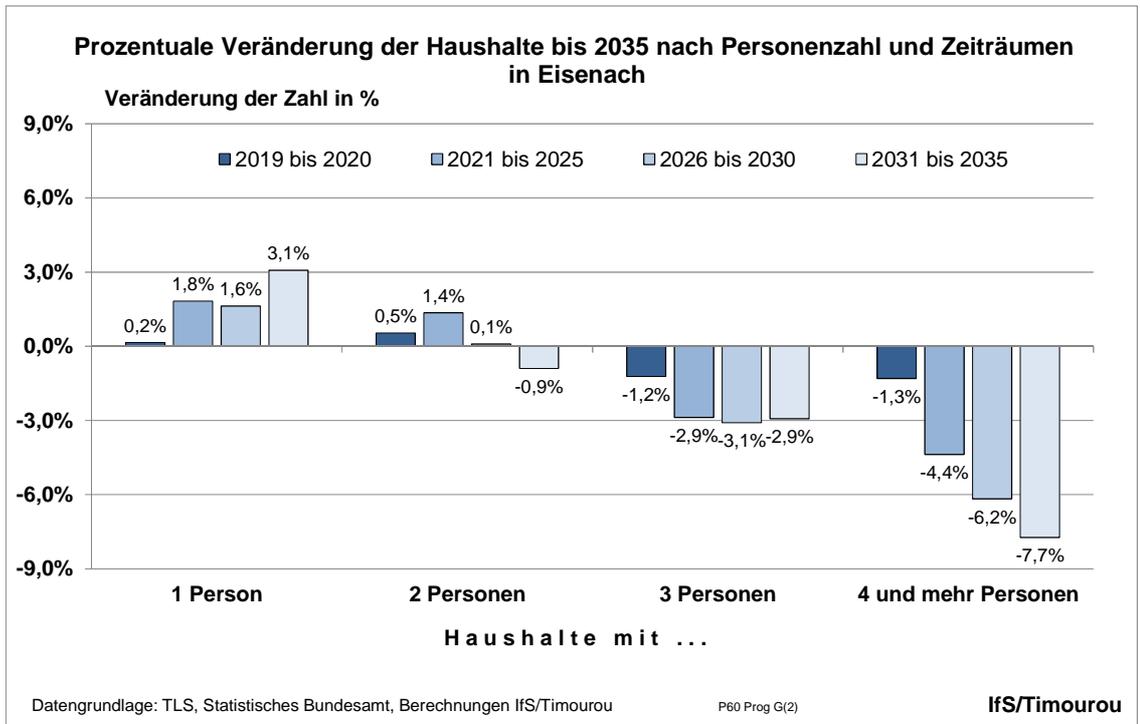


Abbildung 7.11



## **7.5 Methodisches Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose**

Aufbauend auf der Haushaltsprognose wurde von IfS/Timourou eine Wohnungsbedarfsprognose für Eisenach für den Zeitraum 2019 bis 2035 erarbeitet.

Bei der Wohnungsbedarfsprognose wurden folgende Komponenten berücksichtigt:

- Veränderung der Zahl der Haushalte (Zusatzbedarf),
- Nachholbedarf/Mobilitätsreserve,
- Ersatzbedarf.

### **Komponente 1: Veränderung der Zahl der Haushalte**

Als Grundlage für den Bedarf aufgrund der Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2035 werden die Ergebnisse der Haushaltsprognose verwendet. Dabei wird davon ausgegangen, dass für zusätzliche Haushalte zusätzliche Wohnungen und bei einem Rückgang an Haushalten weniger Wohnungen benötigt werden.

Die in der Haushaltsprognose errechnete Zahl von 268 zusätzlichen Haushalten bis 2035 führt demnach bei dieser Komponente zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose wird davon ausgegangen, dass ein relativ kleiner Anteil der zusätzlichen Nachfrage sich auf den vorhandenen Wohnungsbestand (bei rund einem Fünftel) bezieht und überwiegend zusätzlicher Wohnungsbedarf im Neubau entsteht (bei rund vier Fünftel).<sup>14</sup>

### **Komponente 2: Nachholbedarf/Mobilitätsreserve**

Der Wohnungsleerstand in Eisenach betrug nach den Berechnungen in Kapitel 5 im Jahr 2018 6,5%, sodass zu diesem Zeitpunkt ein Überangebot an Wohnungen bzw. kein Nachholbedarf bei der Wohnungsversorgung bestand. Vielmehr lag der Leerstand deutlich über der Spanne von 2% bis 3%, die üblicherweise als notwendige Mobilitätsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angesehen wird. Mit der Mobilitätsreserve sollen kurzzeitige Leerstände von Wohnungen gepuffert werden, die dadurch entstehen, dass sich beim Nutzerwechsel Aus- und Einzug nicht immer nahtlos aneinanderfügen lassen (aus terminlichen/vertraglichen Gründen der beteiligten Parteien oder weil Reno-

---

<sup>14</sup> Diese Anteile wurden von der Größenordnung her auch bei der Vorgängerstudie von 2018 angesetzt.

vierungsarbeiten notwendig sind). Zusätzlich ist die Mobilitätsreserve aufgrund von Leerständen nötig, die aus umfangreicheren Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten resultieren. Auch wenn nicht alle der leer stehenden Wohnungen in einem vermietbaren Zustand sind, kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Leerstand in Eisenach als Mobilitätsreserve ausreichend ist und hier kein zusätzlicher Bedarf besteht.

### **Komponente 3: Ersatzbedarf**

Wie bereits in der Vergangenheit ist auch künftig damit zu rechnen, dass der vorhandene dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehende Wohnungsbestand durch Abgänge reduziert wird. Hierzu zählen klassische Komponenten wie Abrisse, Stilllegungen, Zusammenlegungen von Wohnungen, Umwidmungen in Gewerbe und die Zunahme von als Zweit- oder Ferienwohnungen genutzten Wohnungen. Bezogen auf Umwidmungen und die Veränderung der Zahl der Zweit- oder Ferienwohnungen wird allerdings davon ausgegangen, dass diese Komponenten in Eisenach so gut wie keine Rolle spielen.

Bei den Abgängen und Stilllegungen ist zu unterscheiden zwischen solchen, bei denen (u. a. im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost) Wohnungen ersatzlos rückgebaut werden, die auf Dauer nicht vermietbar bzw. nicht marktaktiv sind und für die kein Ersatz vorgesehen ist. Davon zu unterscheiden sind Wohnungen, die abgerissen werden und für die Ersatzwohnungsbau vorgesehen ist. In den letzten Jahren wurden in Eisenach in größerem Umfang überwiegend Wohnungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost (ersatzlos) abgerissen, andere Abrisse waren nach der Abgangsstatistik des TLS sehr selten und betrafen nur sehr wenige Wohnungen.

Im Rahmen der Vorgängerstudie wurden die Pläne der großen Wohnungsunternehmen in Eisenach zu weiteren Abrissen größerer Wohnungsbestände bis 2025 erhoben. Insgesamt sollten demnach im Zeitraum 2016 bis 2020 etwa 230 Wohnungen und im Zeitraum 2021 bis 2025 110 Wohnungen von Abrissen betroffen sein.<sup>15</sup> Da es sich dabei jedoch im Wesentlichen um Wohnungen handelt, die auf Dauer nicht mehr vermietet werden können (nicht marktaktive Wohnungen) und bei denen auf den Abrissgrundstücken auch kein Ersatzwohnungsbau geplant ist, wird durch diese Maßnahmen Leerstand reduziert bzw. vermieden und es entsteht überwiegend kein Ersatzbedarf. Ähnliches gilt für künftig geplante Zusammenlegungen von Wohnungen (ca. 60 bis 70 Wohnungen bis 2025) und Stilllegungen von Wohnungen (zwischen 200 bis 300 Wohnungen bis 2025). Nur bei einem kleineren Teil der von den großen Wohnungsunternehmen geplanten Abrisse ist Er-

---

<sup>15</sup> Laut TLS fanden in Eisenach in den Jahren 2016 bis 2018 Abgänge von 254 Wohnungen statt. Demnach wurde bereits ein größerer Teil der geplanten Abrisse realisiert.

satzwohnungsbau vorgesehen (ca. 60 Wohnungen bis 2025). Dies dürfte, wie die letzten Jahre gezeigt haben, auch für den übrigen Wohnungsbestand in der Hand vorwiegend privater Kleineigentümer zutreffen. Insgesamt wird (wie in der Vorgängerstudie von 2018) von einem Ersatzbedarf von 70 Wohnungen in den sieben Jahren von 2019 bis 2025 und von jeweils 50 Wohnungen in den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen bzw. insgesamt 170 Wohnungen bis 2035 ausgegangen, was einen zurückhaltenden Ansatz darstellt.

#### **Komponente 4: Zusätzliche qualitative Nachfrage**

Zusätzlich zu den dargestellten Komponenten ist zu klären, ob und in welchem Umfang über diese hinaus eine qualitative Nachfrage eine Rolle spielt. Hierbei handelt es sich um die Nachfrage nach Wohnungen, die im vorhandenen Wohnungsbestand nicht gedeckt werden kann, weil dieser nicht die nachgefragten Wohnungsmerkmale bzw. -qualitäten aufweist bzw. solche Wohnungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen (siehe ausführlich Kapitel 8). Die qualitative Nachfrage bezieht sich sowohl auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. im Geschosswohnungsbau. Einen wichtigen Anhaltspunkt für den Umfang der qualitativen Nachfrage stellt die Neubautätigkeit der letzten Jahre in diesen beiden Segmenten in Eisenach dar, die vor dem Hintergrund eines (trotz Rückgangs nach wie vor erheblichen) Überangebots an Wohnungen im Bestand erfolgte und daher im Wesentlichen nicht der Deckung eines quantitativen, sondern eines qualitativen Wohnungsmangels diene.

Bei der Vorgängerstudie lag der prognostizierte Wohnungsbedarf, der im Wesentlichen auf der künftigen Entwicklung der Zahl der Haushalte basierte, deutlich über dem Neubau der vorangegangenen Jahre. Aus diesem Grund war davon auszugehen, dass eine qualitative Nachfrage nach Wohnungen, deren Wohnungsmerkmale bzw. -qualitäten der vorhandene Wohnungsbestand nicht aufweist, im Rahmen der Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfs durch künftig realisierten Neubau in ausreichendem Umfang gedeckt wird. Insofern war aufgrund der spürbaren Zunahme der Haushalte und den dadurch im Wesentlichen verursachten Wohnungsbedarf eine qualitative Nachfrage nicht als zusätzlich Komponente zu berücksichtigen.

Bei der aktuellen Neubaubedarfsprognose spielt eine zusätzliche qualitative Nachfrage dagegen eine Rolle, weil der Zuwachs der Zahl der Haushalte bis 2035 deutlich niedriger ist als bei der Vorgängerstudie und der auf der Entwicklung der Haushalte beruhende Wohnungsbedarf sich deutlich unter der Zahl neuer Wohnungen der letzten Jahre in Eisenach bewegt. Künftig nachgefragte Wohnungsmerkmale bzw. -qualitäten, die der vorhandene Wohnungsbestand nicht aufweist, können deshalb im Rahmen des Neubaus,

der aufgrund der Zunahme der Zahl der Haushalte realisiert wird, nicht in ausreichendem Maß realisiert und die Nachfrage nach solchen Wohnungen nicht gedeckt werden. Insofern ist die zusätzliche qualitative Nachfrage zusätzlich zu den übrigen drei Komponenten zu berücksichtigen. Im Folgenden wird dargelegt, von welcher Entwicklung der qualitativen Nachfrage bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ausgegangen wurde.

Die zusätzliche Nachfrage bzw. der Wohnungsbedarf, der sich auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bezieht, wird im Prognosezeitraum sinken, da die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen, die die wesentliche Nachfragergruppe für Ein- und Zweifamilienhäuser stellt, nach und nach schrumpfen wird, insgesamt bis 2035 um ein gutes Viertel (vgl. Kapitel 7.1.4). Es wird daher davon ausgegangen, dass sich bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern die qualitative Nachfrage zunächst noch leicht unter den Fertigstellungen der Vergangenheit<sup>16</sup> bewegt, sich dann aber sukzessive bis 2035 um rund ein Viertel verringert. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird von einer qualitativen Nachfrage ausgegangen, die aufgrund des Rückgangs der Bevölkerungszahl und weitgehender Stagnation der Entwicklung der Haushalte unter den Fertigstellungen der Vergangenheit liegt.<sup>17</sup> Die qualitative Nachfrage wird in der Folgezeit abnehmen, jedoch anders als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern weniger aus demographischen als vielmehr aus marktbedingten Gründen.<sup>18</sup> Im Folgenden wird die zusätzliche qualitative Nachfrage als der Teil der gesamten qualitativen Nachfrage bezeichnet, der nicht bereits durch die übrigen drei Komponenten gedeckt wird, und bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs entsprechend berücksichtigt. Der gesamte zusätzliche Wohnungsbedarf setzt sich aus diesen vier Komponenten zusammen (siehe Tabelle 7.1 in Kapitel 7.6).

---

<sup>16</sup> Zugrunde gelegt wurde der Zeitraum 2008 bis 2018.

<sup>17</sup> Diese Annahme wird getroffen, da die Fertigstellungen der letzten Jahre zum Teil durch Phasen eines spürbaren Zuwachses an Bevölkerung und Haushalten geprägt waren, was künftig nach den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nicht der Fall sein wird.

<sup>18</sup> Die qualitative Nachfrage wird bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern anders als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nicht im Wesentlichen durch bestimmte Altersgruppen, sondern vielmehr durch die Gesamtheit der Bevölkerung bzw. die sich wenig verändernde Zahl der Haushalte geprägt. Allerdings werden sich das mittelfristig wieder steigende Überangebot auf dem Eisenacher Wohnungsmarkt und die stagnierenden Mieten dämpfend auf die Nachfrage nach neugebauten bzw. qualitativ hochwertigen Wohnungen sowie die Neubautätigkeit auswirken.

## 7.6 Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

Auf Grundlage der vier Komponenten wurde der Wohnungsbedarf für die Jahre 2019 bis 2035 errechnet. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Berechnungen dargestellt.

Insgesamt beläuft sich der zusätzliche Wohnungsbedarf bis 2035 auf spitz berechnete 840 Wohnungen. Davon entfallen 215 auf zusätzliche Haushalte<sup>19</sup>, 170 Wohnungen auf Ersatzbedarf und 455 Wohnungen auf zusätzliche qualitative Nachfrage.

Der Umfang des zusätzlichen Wohnungsbedarfs beträgt in den sieben Jahren von 2019 bis 2025 380 Wohnungen und in den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen 240 bzw. 220 Wohnungen. Pro Jahr entspricht dies im ersten Zeitraum 54 Wohnungen und anschließend 48 Wohnungen bzw. 44 Wohnungen. Der leichte Rückgang gegenüber dem ersten Zeitraum resultiert vor allem aus einer rückläufigen Zahl zusätzlicher Haushalte (Abbildung 7.12).

Abbildung 7.12

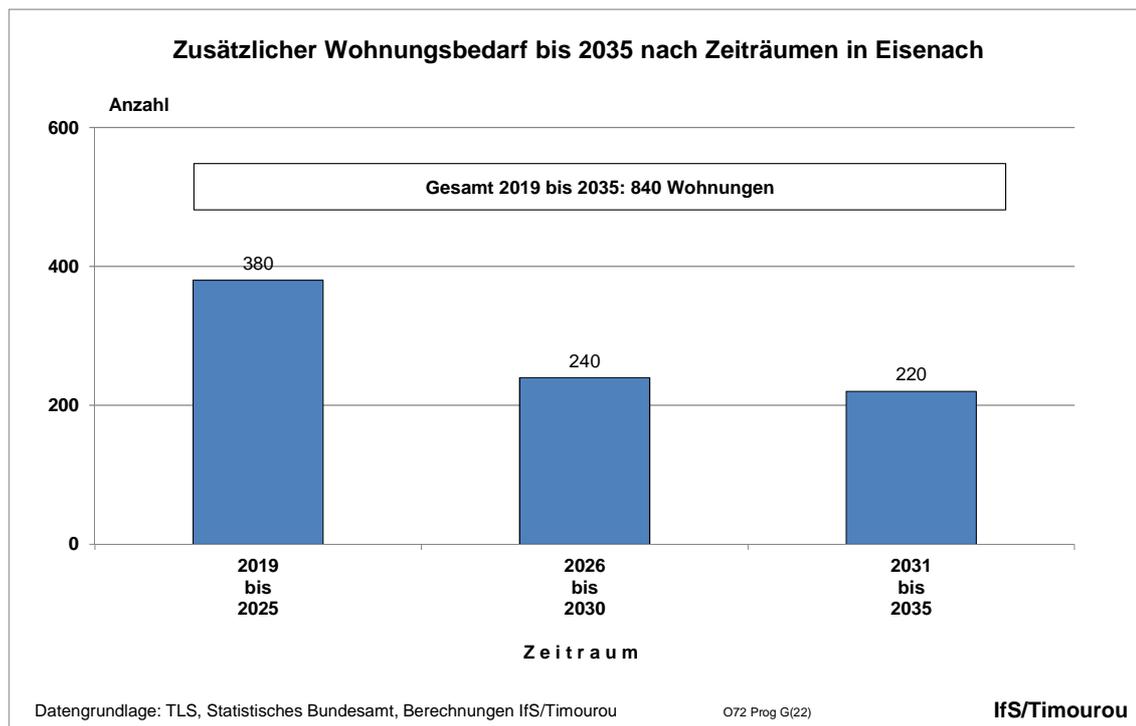


Tabelle 7.1 gibt einen Überblick über den zusätzlichen Wohnungsbedarf und seine Komponenten in den einzelnen Zeitabschnitten bis 2035 sowie zusätzlich die mögliche Art der

<sup>19</sup> Insgesamt zusätzliche 268 Haushalte, von denen mit 53 rund 20% im vorhandenen Bestand unterkommen und daher beim Wohnungsbedarf nicht ins Gewicht fallen.

Deckung des jeweiligen zusätzlichen Wohnungsbedarfs auf der Angebotsseite unterschieden nach Bauform. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten zusätzlichen Wohnungsbedarf beträgt über den Gesamtzeitraum 42%. Im ersten Zeitraum beträgt er noch 43%, er geht bis zum letzten Zeitraum jedoch leicht auf 41% zurück.

**Tabelle 7.1**

<b>Prognose des zusätzlichen Wohnungsbedarfs bis 2035</b>				
	Zeitraum			gesamt
	2019 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2019 bis 2035
<b>Bedarfskomponenten</b>				
Veränderung der Zahl der Haushalte	179	16	73	268
davon mit Bezug von Wohnungen im vorhandenen Bestand	-35	-3	-15	-53
Mobilitätsreserve (2%) gedeckt durch vorhandenen Leerstand	0	0	0	0
Ersatzbedarf (Reduzierung Wohnungsbestand durch Abgänge)	70	50	50	170
Veränderung Freizeit-Wohnungen, Untervermietung etc.	0	0	0	0
Zusätzliche qualitative Nachfrage*	166	177	112	455
<b>Zusätzlicher Wohnungsbedarf gesamt</b>				
davon neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)	165	100	90	355
davon neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)	215	140	130	485
* Nachfrage nach Wohnungen, die nicht durch den vorhandenen Bestand bzw. den Neubau der übrigen Komponenten gedeckt ist				
Datengrundlage: TLS, Statistisches Bundesamt, Berechnungen IfS/Timourou				

In Tabelle 7.2 ist dargestellt, wie sich der Leerstand in Eisenach künftig durch Neubau (im Umfang des zusätzlichen Wohnungsbedarfs) und Veränderungen im Bestand entwickeln könnte. Der Anteil des zusätzlichen Wohnungsbedarfs, der nicht auf einer Zunahme der Haushaltszahl oder Ersatzbedarf, sondern auf qualitativer Nachfrage beruht, führt bei einer Deckung durch den Neubau einer entsprechenden Zahl von Wohnungen zu einer Erhöhung des Leerstands in Eisenach um 145 Wohnungen. Zusätzlich wurden Angaben der großen Wohnungsunternehmen zu geplanten Abrissen, Stilllegungen und Zusammenlegungen von Wohnungen bis zum Jahr 2025 berücksichtigt.<sup>20</sup> Für den Zeitraum 2026 bis 2035 wurden hierzu keine Werte angesetzt, da diese zu hypothetisch wären.

<sup>20</sup> Die Angaben wurden im Rahmen der Vorgängerstudie für die Jahre 2017 bis 2025 erhoben. Die Angaben wurden aktualisiert, indem in den Jahren 2017 und 2018 durchgeführte Abrisse berücksichtigt und Angaben zu Stilllegungen und Zusammenlegungen anteilig für den Zeitraum 2019 bis 2025 angesetzt wurden.

Bis 2025 verringert sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen trotz des Neubaus zur Deckung der zusätzlichen qualitativen Nachfrage aufgrund der von den großen Wohnungsunternehmen geplanten Maßnahmen im Bestand von 1.518 auf 1.374 Wohnungen. Da ab 2016 bewusst keine solchen Bestandsmaßnahmen der großen Wohnungsunternehmen angesetzt wurden, stellen die Ergebnisse für diesen Zeitraum die Entwicklung des Leerstands dar, die alleine aufgrund des Neubaus zu erwarten ist, die jedoch durch etwaige Bestandsmaßnahmen beeinflusst werden könnte. Der Leerstand würde von 2025 von 1.374 auf 1.663 Wohnungen im Jahr 2035 steigen.

**Tabelle 7.2**

<b>Entwicklung des Leerstands bis 2035 (bei Realisierung des ermittelten Neubaubedarfs)</b>				
<b>Komponenten der Leerstandsveränderung</b>	<b>Zeitraum</b>			
	2019 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	
Neubau zur Deckung der zusätzlichen qualitativen Nachfrage	166	177	112	
Abriss überwiegend nicht marktaktiver Wohnungen*	-110	0	0	
Stilllegung überwiegend nicht marktaktiver Wohnungen*	-170	0	0	
Zusammenlegung (für Vermietbarkeit)*	-30	0	0	
Veränderung des Leerstands gesamt	-144	177	112	
<b>Leerstand im Jahr</b>	2018	2025	2030	2035
Anzahl leerstehender Wohnungen (Ende des Jahres)	1.518	1.374	1.551	1.663
* 2019 bis 2025 Planungen großer Wohnungsunternehmen, ab 2026 zur Darstellung der Leerstandsentwicklung (hypothetisch) keine Maßnahmen angesetzt.				

## **8. Handlungsfeld Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern**

Wie in der Wohnungsbedarfsprognose dargelegt, wird zukünftig in Eisenach der Bau von neuen Wohnungen sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern notwendig sein (siehe Kapitel 7.6). Dabei unterscheiden sich beide Teilmärkte hinsichtlich der Beweggründe, des quantitativen Ausmaßes sowie der Ansprüche an die Wohnbaustandorte. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, für diese Nachfrage ein entsprechendes Flächenangebot bereitzuhalten, damit der Wunsch nach einem eigenen Haus oder einer neuen Wohnung in der Stadt Eisenach realisiert werden kann. Neubau – insbesondere mit neuen Wohnqualitäten – ist auch ein Mittel, in gewissem Umfang mehr Zuzüge zum Beispiel von Facharbeitskräften zu generieren bzw. die Abwanderung ins Umland zu reduzieren. Im Folgenden werden die Handlungsansätze und erforderlichen Qualitäten weiter konkretisiert.

### **8.1 Neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Wie in Kapitel 4.2.2 bereits ausgeführt, wurden im Zeitraum von 2011 bis 2018 326 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt, was einem Durchschnitt von knapp 41 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die Fertigstellungszahlen schwanken deutlich von Jahr zu Jahr, weil bei den geringen Zahlen bereits einzelne Bauprojekte zu großen Veränderungen führen. So wurden 2015 mit 88 Geschosswohnungen besonders viele fertig gestellt und im Jahr darauf mit 17 Geschosswohnungen besonders wenige.

Die Baufertigstellungen umfassen sowohl den Neubau von Wohnungen als auch die Schaffung von Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand – zum Beispiel durch Dachgeschossausbau – oder durch Umnutzungen von Nicht-Wohngebäuden. So entstanden von 2016 bis 2018 in Eisenach zusätzlich 111 Geschosswohnungen durch Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden und durch Umnutzungen, darunter 65 Wohnungen in einem ehemaligen Kasernengebäude an der Ernst-Thälmann-Straße. Bei den Neubauprojekten handelte es sich in Eisenach in den letzten Jahren um kleinere Einzelobjekte, wie zum Beispiel das Neubauprojekt Karolinenhof am Hörselufer mit 15 altersgerechten Wohnungen.

Neubau, Bestandsmaßnahmen und Umnutzungen zusammen zu betrachten, ist wohnungswirtschaftlich sinnvoll, da in allen drei Fällen neue Wohnungen zusätzlich auf den Markt kommen. Hinsichtlich des zukünftigen Bedarfs an neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt es größere Unterschiede im Vergleich zur Vorgängerstudie, deren Ursachen und Konsequenzen im Folgenden näher erläutert werden sollen. In der Vorgänger-

studie wurde von einer Zunahme um 1.232 Haushalte bis 2035 ausgegangen, in der Aktualisierung sind es nun nur noch 268 Haushalte (siehe Tabelle 7.1).<sup>21</sup> Abzüglich der neuen Einfamilienhäuser wären im Mehrfamilienhausbereich rechnerisch keine Neubauprojekte, Bestandsmaßnahmen und Umnutzungen erforderlich. Dennoch wird ein Bedarf an ca. 485 neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. Dies entspricht in etwa dem Niveau der Vorjahre.

Ursache ist – wie in Kapitel 7.5 bereits angesprochen – die **qualitative Zusatznachfrage**, also der Wunsch nach neuen Wohnqualitäten wie moderne Grundrisse, hohe energetische Standards, Barrierefreiheit etc., die bisher auf dem Eisenacher Markt nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind.<sup>22</sup> Aus diesem Grund werden trotz vorhandenen Leerstandes neue Wohnungen benötigt, da die leer stehenden Wohnungen in den meisten Fällen in qualitativer Hinsicht nicht der Zusatznachfrage entsprechen. Das bedeutet, dass der durch die Zusatznachfrage ausgelöste Neubau zu Leerständen an anderer Stelle führt.

### **Mehr altersgerechter Wohnraum**

Ein besonderer Zusatzbedarf besteht im Bereich des altersgerechten Wohnens aufgrund der weiteren Alterung der Eisenacher Bevölkerung (siehe auch Kapitel 7.1.4). Dabei sind zwei Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die Zunahme verläuft nicht gleichmäßig, sondern in demographischen Wellen (siehe Tabelle 8.1). Die starken Jahrgänge der 1930er Jahre sind jetzt Anfang bis Mitte 80 Jahre alt und führen in den nächsten Jahren zu einer Verdoppelung der Senioren im Alter von 90 Jahren und mehr. Danach kommen die schwächeren Jahrgänge der 1940er Jahre und anschließend wieder stärkere der 1950er Jahre. Im Ergebnis nimmt die Zahl der 80-Jährigen und Älteren von 2019 3.650 bis 2023 auf 4.160 rasch zu, nimmt dann bis 2028 leicht ab und steigt dann wieder bis 2035 auf 4.090. Im Vergleich zu den Annahmen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ist die Anzahl

---

<sup>21</sup> Zu beachten sind die unterschiedlichen Zeiträume, so bezieht sich die Vorgängerstudie auf 2016 bis 2035 und die Aktualisierung auf 2019 bis 2035.

<sup>22</sup> Der 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen weist gleichfalls auf die Thematik des qualitativen Zusatzbedarfs hin, kommt dennoch zu dem Ergebnis, dass in Eisenach bis 2030 null Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erforderlich wären, obwohl in stärker schrumpfenden Landkreisen ein Neubaubedarf berechnet wurde. Solch eine Null-Bautätigkeit ist am Wohnungsmarkt weder wahrscheinlich noch wünschenswert und wird durch aktuell bereits im Bau befindliche Projekt konterkariert.

der Senioren fast gleich, es ist aber eine geringere Zunahme der jungen Senioren und eine stärkere Zunahme der älteren Senioren zu verzeichnen.<sup>23</sup>

- Wesentlich bei dieser Betrachtung ist, dass ab ca. 80 Jahren die Pflegebedürftigkeit deutlich ansteigt, sie verdoppelt sich ca. alle fünf Jahre. Mit der zunehmenden Pflegebedürftigkeit stellt sich die Frage, ob ein Verbleib in der bisherigen Wohnung möglich ist.

**Tabelle 8.1: Entwicklung der Seniorenzahlen bis 2035**

	Bevölkerung im Alter von ... Jahren					
	65 - 70	70 - 75	75 - 80	80 - 85	85 - 90	90 u. m.
2019	2.690	2.070	2.620	2.210	940	500
2020	2.750	2.170	2.260	2.360	1.010	540
2021	2.750	2.370	1.970	2.430	1.110	550
2022	2.800	2.410	1.930	2.340	1.230	560
2023	2.840	2.500	1.830	2.230	1.360	570
2024	2.940	2.540	1.840	2.090	1.480	630
2025	3.030	2.590	1.940	1.810	1.580	680
2026	3.160	2.590	2.110	1.590	1.630	740
2027	3.210	2.640	2.160	1.560	1.560	810
2028	3.330	2.680	2.240	1.500	1.490	880
2029	3.300	2.770	2.270	1.520	1.400	960
2030	3.270	2.850	2.320	1.600	1.220	1.040
2031	3.180	2.970	2.330	1.750	1.080	1.090
2032	3.110	3.020	2.370	1.790	1.080	1.080
2033	2.980	3.140	2.410	1.860	1.050	1.080
2034	2.910	3.110	2.490	1.890	1.080	1.070
2035	2.830	3.080	2.570	1.940	1.140	1.010

Datengrundlage: TLS  
Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

Um also nicht erhebliche und teure Pflegeplatzkapazitäten aufzubauen, sollte es Ziel sein, für die in Eisenach älter werdenden Personen mehr altersgerechten Wohnraum zu schaffen, also Wohnungen, in denen individuelle Pflege möglich ist. Handlungsschwerpunkt ist dabei die altersgerechte Anpassung des vorhandenen Bestandes, allerdings ist dies vor allem bezogen auf weitgehende Barrierearmut sowie ausreichende Bewegungsflächen insbesondere in Bad und Schlafzimmer nur bedingt möglich. Insofern ist auch ergänzender Neubau erforderlich.

Grundsätzlich sollte beim Neubau die Herstellung altersgerechter (oder gar barrierefreier) Wohnungen als Standard gelten. Somit haben Senioren die Möglichkeit, altersgerechte

<sup>23</sup> Für den Zeitraum 2018 bis 2030 weisen die Bevölkerungsprognosen für die Gruppe der jungen Senioren einen Anstieg um rd. 880 Personen (2. rBv) bzw. um rd. 1.100 Personen (1. rBv) aus und für die Gruppe der älteren Senioren einen Anstieg um rd. 460 Personen (2. rBv) bzw. um rd. 300 Personen (1. rBv).

und moderne Neubauwohnungen zu bewohnen. Im Umkehrschluss ist damit aber nicht gemeint, dass es sich beim Neubau ausschließlich um Seniorenwohnungen handeln soll, dieser ist auch für andere Zielgruppen erforderlich. Realistisch ist, dass das Seniorenwohnen ungefähr die Hälfte der Neubaunachfrage – also rund 240 Wohnungen – ausmachen kann.

Aktuell laufen in Eisenach bereits zahlreiche Neubaumaßnahmen und Maßnahmen im Bestand mit dem Ziel, altersgerechte, barrierefreie und zum Teil betreute Wohnungen zu schaffen. Aktuell bekannte Bauprojekte bieten ein Potenzial von mindestens rund 125 Wohnungen.<sup>24</sup> Demnach hat bereits bei Neubauprojekten die Schaffung altersgerechter Wohnungen im Allgemeinen und Seniorenwohnen im Besonderen einen hohen Stellenwert.

Räumlich betrachtet sollte altersgerechter Neubau vorrangig an zwei verschiedenen Standorttypen geschaffen werden, und zwar

- zum einen in zentralen, innerstädtischen Lagen mit guter Erreichbarkeit und Anbindungen an weitere Infrastruktureinrichtungen für umzugswillige Senioren und
- zum anderen in Quartieren mit einem hohen Altersdurchschnitt für die Senioren vor Ort, wie zum Beispiel im Planungsbezirk Thälmannstraße. Denn für ältere Senioren ist der Erhalt ihrer sozial-räumlichen Bezüge von großer Bedeutung.

Ersteres bietet auch einen angebotsorientierten Ansatz, bei dem altersgerechter Wohnraum sowohl für ältere Personen aus dem Umland als auch für außerhalb wohnende Senioren, die die Nähe zu ihren in Eisenach lebenden Kindern suchen, im Stadtgebiet angeboten wird. Im Ergebnis wird mehr Zuzug generiert.

Eine weitere besondere Wohnform stellt das betreute Wohnen mit der Kombination aus Wohnen und Pflegeangeboten dar und darunter vor allem Angebote für Menschen mit Demenz. Denn die Gefahr von dementiellen Erkrankungen nimmt mit dem Alter stark zu, für zahlreiche von ihnen sind aber weitergehende Pflegeangebote eines Pflegeheims nicht erforderlich, Angebote wie Beispiel Demenz-WGs wären das passendere Angebot.

---

<sup>24</sup> Gezählt wurden zwei Neubauprojekte mit 38 Wohnungen in der Katharinenstraße und 42 Wohnungen in der Stedtfelder Straße. Darüber hinaus gibt es zwei bekannte Umnutzungsprojekte mit 19 Wohnungen in der Fritz-Erbe-Straße und 25 Wohnungen am Georg-Philipp-Telemann-Platz/Untere Predigergasse. Eine voraussichtliche Fertigstellung wird im Jahr 2020 erwartet. Im SWG-Neubauprojekt Fischerstadt werden perspektivisch weitere altersgerechte und barrierefreie Wohnungen fertiggestellt.

Bei allen dargestellten altersgerechten Neubauten ist allerdings zu bedenken, dass diese in Eisenach aufgrund der heutigen Baukosten nur zu Mieten angeboten werden können, die im oberen Marktsegment liegen. Wenn barrierefreier Neubau jedoch auch für einkommensschwächere Senioren zugänglich sein soll, ist dies nur mit entsprechenden Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung bzw. dem Innenstadtstabilisierungsprogramm des Freistaats Thüringen möglich.

### **Moderne Wohnformen**

Neben den beschriebenen Senioren gibt es weitere Nachfragegruppen, die moderne Wohnformen suchen. Dazu gehören zum Beispiel Rückkehrer aus den westdeutschen Bundesländern, zuziehende Fachkräfte, aber auch Eisenacher mit besonderen Wohnwünschen. Schwerpunktmäßig handelt es sich hierbei um Ein- und Zweipersonen-Haushalte. Wichtige Merkmale der nachgefragten Wohnformen sind

- Grundrisse und Wohnungsgrößen, die bisher kaum am Eisenacher Wohnungsmarkt angeboten werden. Dies bezieht sich insbesondere auf großzügige Küchen und Bäder, Hauswirtschaftsraum und ähnliches.
- Wichtig sind zeitgemäße, moderne Ausstattungen von Bad, Fußböden, Elektrik etc. Einigen Haushalten sind auch ökologische Baustoffe oder hohe energetische Standards wichtig und zunehmend auch eine möglichst klimaschonende Bau- und Wohnweise.
- Ebenfalls eine Rolle spielt der Erwerb von Wohneigentum, verbunden mit dem Wunsch, sich in den nächsten Jahren möglichst wenig um den altersbedingten Zustand der Wohnung kümmern zu müssen.

Im Wesentlichen bezieht sich diese Nachfrage auf den freifinanzierten Neubau. Aufgrund der heutigen Baukosten und der damit erforderlichen Mieten bzw. Kaufpreise ist dieser in Eisenach nur im oberen Marktsegment platzierbar, was die Nachfrage entsprechend begrenzt.

Infrage kommen aber auch Umnutzungen von bisher gewerblich genutzten Gebäuden, wenn die neu geschaffenen Wohnungen den beschriebenen Kriterien genügen bzw. eine besondere Charakteristik und ein besonderes Flair der Wohnung entsteht.

Um die Neubauten im oberen Marktsegment platzieren zu können, bedarf es entsprechender Wohnlagequalitäten. Deswegen sollten solche Neubauprojekte vorrangig in der

Südstadt, im Stadtzentrum und in besseren Lagen der Oststadt realisiert werden. Da die Nachfrage nach Neubauten begrenzt ist und der Wohnungsmarkt diese auch nur Schritt für Schritt abnimmt, sollte es sich vorrangig um kleinere Projekte handeln. Dies hat auch den Vorteil, dass sich der Neubau recht einfach in Baulücken realisieren lässt. Damit bekommt die Neubaustrategie auch eine städtebauliche Komponente und dürfte somit auch die Attraktivität von Eisenach als Wohnstadt stärken. Dabei bietet es sich an, diesen nachfrageorientierten Ansatz mit der städtebaulichen Initiative „Zentral genial – Wohnen in der Altstadt“ zu verbinden. Auch ließe sich dieser Ansatz mit einem Baulückenkataster oder zumindest einer Erstübersicht mobilisierbarer Baulücken forcieren.

Insgesamt bieten die modernen Wohnformen einen guten Ansatzpunkt für eine Zuzugsstrategie. Dabei gilt es, die Lage- und Standortqualitäten von Eisenach mit einem besonderen Wohnungsangebot zu verknüpfen und so Menschen dazu zu bewegen, nach Eisenach des Wohnens wegen zu ziehen. Dies muss sich allerdings erst „herumsprechen“, entsprechend sollten die Neubauvolumina nur Stück für Stück auf den Markt gebracht werden. Eine Steigerung könnte durch eine begleitende Marketingstrategie erzielt werden.

### **Soziale Wohnraumversorgung**

Aufgrund der aktuellen und auch mittelfristig zu erwartenden entspannten Wohnungsmarktsituation und einem preiswerten Wohnungsangebot in den meisten Planungsbezirken dürfte die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte gesichert sein. Da die Obergrenzen der Richtwerte für angemessenen Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften gemäß der aktuellen KdU-Richtlinie (gültig ab 01.04.2020) leicht über den Werten der Vorjahre liegen, dürften – wie in der Vorgängerstudie ausgeführt – auch für diese Gruppe ausreichend Wohnungen vorhanden sein. Insofern ist ein mietpreisgebundener Wohnungsneubau – mit Ausnahme des oben beschriebenen altersgerechten Wohnraums – für Eisenach in den nächsten Jahren nicht erforderlich.

## **8.2 Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern**

Wie in Kapitel 4.2.2 ausgeführt, wurden in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 in Eisenach insgesamt 216 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. 27 pro Jahr neu errichtet. Von typischen, baugebietsbedingten Schwankungen abgesehen, ist die Neubautätigkeit mehr oder weniger konstant gewesen. Bezogen auf die Neubautätigkeit je 1.000 Einwohner liegt die Quote von 2011 bis 2018 mit 0,64 etwa im Durchschnitt von hinsichtlich Größe und Struktur vergleichbarer Städte.

Abbildung 8.1: Einfamilienhausbedarf



In Kapitel 7.6 wurde der Neubaubedarf an Einfamilienhäusern ermittelt. Dieser stellt jedoch nur einen Teil der gesamten Nachfrage nach Einfamilienhäusern dar, zu berücksichtigen ist auch die Nachfrage nach Bestandshäusern sowie das strategische Zusatzangebot zur Reduzierung von Suburbanisierung und als Anreiz für mehr Zuzug.

Die Nachfrage nach **Bestandshäusern** – also freierwerdenden Einfamilienhäusern, die wieder auf den Markt kommen – hängt zum einen von ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand ab und zum anderen vom Alter der Bewohner. Letzteres spiegelt häufig die Entstehungsgeschichte der Baugebiete wider, was zu mehr oder weniger zyklischen Generationswechseln führt. Ein Großteil der freierwerdenden Einfamilienhäuser findet neue selbstnutzende Eigentümer, ein Teil der Einfamilienhäuser wird aber von Eigentümern oder Erben nicht verkauft, sondern vermietet. Diese Mieter hätten nicht in jedem Fall stattdessen ein Haus gebaut. Gelegentlich sind Bestandshäuser in schlechtem Zustand oder entsprechen – im Gegensatz zur Lage des Grundstücks – nicht den Vorstellungen der Käufer und werden durch einen Neubau ersetzt.

Aus all diesem resultieren Unwägbarkeiten, weshalb sich die Entwicklung des Bestandsmarktes nur grob abschätzen lässt. So wird die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Eisenach bereits in großem Umfang aus dem vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt. Anhand der Erfassungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte kann der Anteil an Bestandsimmobilien am Erwerbsgeschehen auf rund 60% geschätzt werden und derjenige für Neubauprojekte auf rund 40%. Angesichts der Tatsache, dass sich in Eisenach knapp ein Viertel aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befindet – ein im Vergleich für eine Mittelstadt unterdurchschnittlicher Wert – ist der Anteil an Bestandsimmobilien bei den Verkäufen bereits vergleichsweise hoch. Dies lässt darauf schließen, dass bereits ein Generationswechsel im Gang ist. Das ist auch plausibel, da aktuell die

80- bis 90-Jährigen durch die starken Jahrgänge der in den 1930er Jahren Geborenen geprägt werden.

Vor diesem Hintergrund schätzen IfS/Timourou auch für die nächsten Jahre eine hohe Bedeutung des Bestandsmarktes ein. Das Niveau der Nachfrage im Bestand dürfte in etwa gleich bleiben und Schwankungen mit einem zeitweiligen, geringen Anstieg auf 70% sind möglich. Die vielen Einfamilienhäuser in den Neubaugebieten der 1990er Jahre kommen erst verstärkt nach 2035 auf den Markt.

Die **Neubautätigkeit** von Ein- und Zweifamilienhäusern wird vor allem von demographischen Faktoren geprägt sein und auch von der wirtschaftlichen Situation. Da die Neubauquote in Eisenach bereits unterdurchschnittlich ist, wurde bei der Bedarfsprognose kein Absinken aufgrund einer negativen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung unterstellt. Umso mehr macht sich die demographische Entwicklung bemerkbar, weil die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen als Haupteigentumsbildner deutlich kleiner wird und damit die Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern absinkt, und zwar um ca. ein Drittel auf ca. 18 Einfamilienhäuser im Jahr 2035.

Hinzu kommt die Überlegung, ob durch eine **Angebotsstrategie** zur Reduzierung von Suburbanisierung und als Anreiz für mehr Zuzug zusätzlich Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser angeboten werden können oder sollen. Denn typischerweise konkurrieren Städte mit dem Umland um eigentumsbildende Nachfragegruppen. Im Fall einer Suburbanisierung versorgt das Umland die städtische Nachfrage mit und die Neubauquoten liegen dort auf einem höheren Niveau. Während in dem Zeitraum von 2016 bis 2018 die Neubauquote in Eisenach bei 0,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner lag, erreichten die zehn direkt angrenzenden Gemeinden im Wartburgkreis<sup>25</sup> eine Quote von 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Die Tendenz ist steigend – wurden 2016 in den Umlandgemeinden 35 Einfamilienhäuser fertiggestellt, waren es 2018 bereits 59. Auch wenn für Eisenach kein eindeutig ausgeprägter „Speckgürtel“ charakteristisch ist, so deuten diese Zahlen auf eine ausgeprägte Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Umlandes im Eigenheimbau hin.

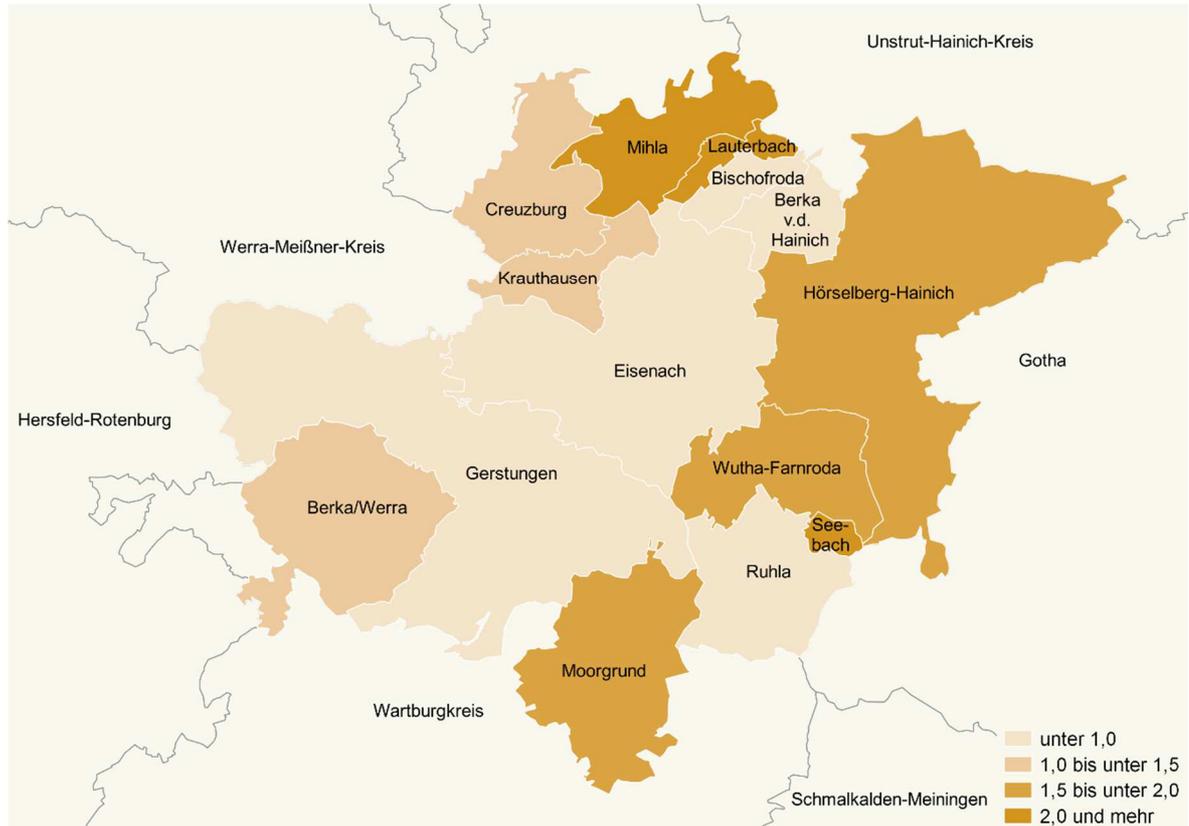
Der Anstieg der Suburbanisierung kann damit zusammenhängen, dass die Baugrundstücke in der Stadt Eisenach – im Vergleich zu den Umlandgemeinden – in einem geringeren Ausmaß zur Verfügung standen, unattraktiver und/oder teurer waren. Während die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken für die kleinteilige Bebauung seit 2015 in Eisenach spürbar angestiegen sind, blieben die Preise im Wartburgkreis relativ konstant. 2017 betrug der Niveauunterschied 40 €/m<sup>2</sup> (Eisenach: 76 €/m<sup>2</sup> und Wartburgkreis 36 €/m<sup>2</sup>). Zugleich ist die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für die kleinteilige Bebauung in

---

<sup>25</sup> Dies sind Berka v. d. Hainich, Bischofroda, Gerstungen, Hörselberg-Hainich, Krauthausen, Lauterbach, Mihla und Wutha-Farnroda (Gemeindegrenzen Stand 2018).

Eisenach zurückgegangen, während die Anzahl der Kauffälle im Wartburgkreis relativ konstant blieb.

**Abbildung 8.2: Neubauquoten von Ein- und Zweifamilienhäusern im Eisenacher Umland je 1.000 Einwohner von 2016 bis 2018**



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

Um das Ausmaß der Suburbanisierung abzuschätzen, kann folgende Überschlagsrechnung als Orientierungsgröße vorgenommen werden: Angenommen, in den zehn angrenzenden Umlandgemeinden würde die Neubauquote nicht bei 1,5, sondern bei 1,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegen, so würden dort jährlich ungefähr 15 Wohnungen weniger beziehungsweise in Eisenach 15 Wohnungen mehr gebaut werden. Vor diesem Hintergrund sollte die Kommunalpolitik überlegen, ob sie diese Suburbanisierung reduzieren möchte und eine Zielgröße für ein – über den prognostizierten Wohnraumbedarf hinausgehendes – Zusatzangebot festlegen möchte.

Voraussetzung dafür ist jedoch ein ausreichendes **Wohnbauflächenangebot**. Dazu gibt es derzeit jedoch weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht eine ausreichend solide Datengrundlage. Nach wie vor gibt es keine Angaben zur Zahl der Baulücken, die

nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Dem Augenschein nach wurden in letzter Zeit die „letzten Lücken“ in einigen Eisenacher Einfamilienhausgebieten, wie zum Beispiel am Wartenberg, bebaut.

Ein weiteres Potenzial befindet sich auch auf Umnutzungsflächen zum Beispiel von ehemals gewerblich genutzten Bereichen sowie auf Rückbauflächen des Stadtumbaus. So wurde im Vergleich zur Vorgängerstudie das Potenzial durch ein Neubauprojekt im Planungsbezirk Nord (Am Gebräun) um 35 Reihenhäuser vergrößert. Hinzugekommen ist auch die Fläche an der Fischweide für ca. 15 bis 20 Einfamilienhäuser. Das Potenzial weiterer Flächen kann derzeit jedoch nicht beziffert werden. Ebenso denkbar sind Potenziale der Nachverdichtung zum Beispiel durch Grundstücksteilung im Bestand, die allerdings schwer zu mobilisieren sind, da sie vor allem von Eigentümerinteressen abhängen.

In der Vorgängerstudie wurde ein Wohnbauflächenpotenzial für ca. 130 Einfamilienhäuser ermittelt. Dieses Potenzial hat sich auf der einen Seite durch die seitdem erfolgte Bautätigkeit anteilig verringert und auf der anderen Seite durch die genannten Standorte etwas vergrößert. Angesichts des Bedarfs an Wohnbauflächen für ca. 355 Einfamilienhäuser bis 2035 wird auch unter Berücksichtigung von Baulücken im Bestand das aktuelle Wohnbauflächenpotenzial nicht ausreichen, um die Nachfrage zu befriedigen. Erst recht lässt sich damit eine Angebotsstrategie nicht umsetzen. Es ist also dringend erforderlich, neue Wohnstandorte für Einfamilienhäuser durch Neuausweisung, Umnutzung oder Nachverdichtung zu entwickeln. Dabei ist es ebenso wichtig – wie in der Vorgängerstudie bereits ausführlich beschrieben – Standorte auch in qualitativer Hinsicht zu bewerten, um so die Nachfrage sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment zu befriedigen. Sinnvoll ist es daher, eine entsprechende Wohnbauflächenkonzeption zu erarbeiten, in der das Wohnbauflächenpotenzial erfasst und bewertet sowie im Sinne einer Bilanz der geschätzten Nachfrage gegenübergestellt und daraus eine entsprechende Entwicklungsstrategie abgeleitet wird.

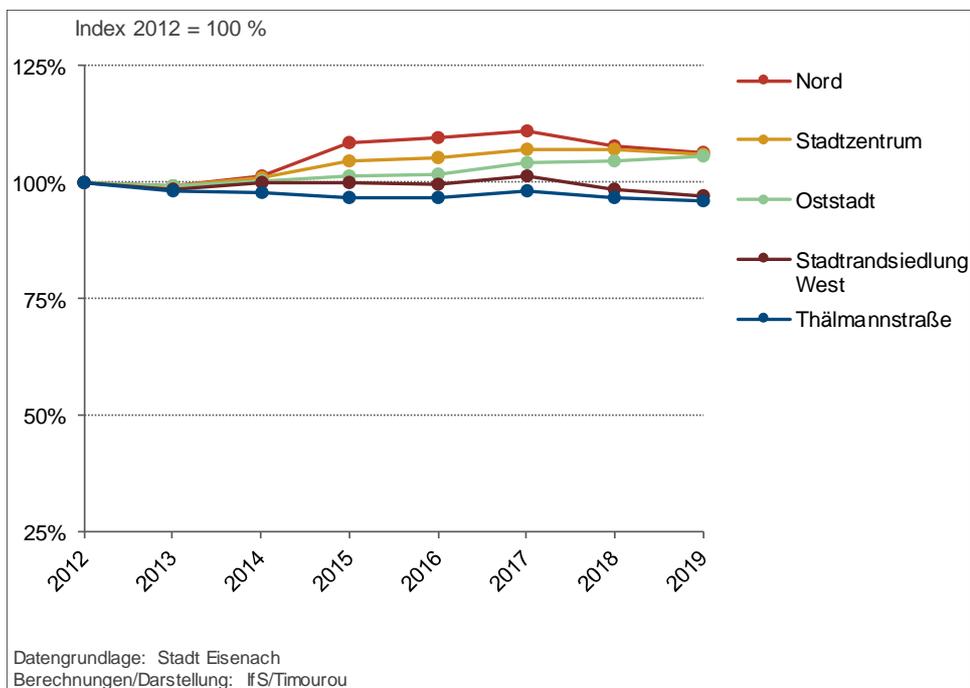
## 9. Auswirkungen auf Großwohnsiedlungen und Altbau

Die berechnete Wohnungsbedarf bezieht sich zuerst einmal auf den gesamten Wohnungsmarkt, die Nachfrage wird aber hinsichtlich der Teilmärkte unterschiedlich verlaufen. Neben den bereits beschriebenen Einfamilienhäusern ist vor allem eine Unterscheidung nach Großwohnsiedlungen bzw. Standorten des industriellen Wohnungsbaus einerseits sowie den Altbauten andererseits sinnvoll. Diese geht einher mit einer Differenzierung nach Stadtteilen, die zugleich unterschiedliche Wohnlagen darstellen.

### 9.1 Auswirkungen auf die Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen

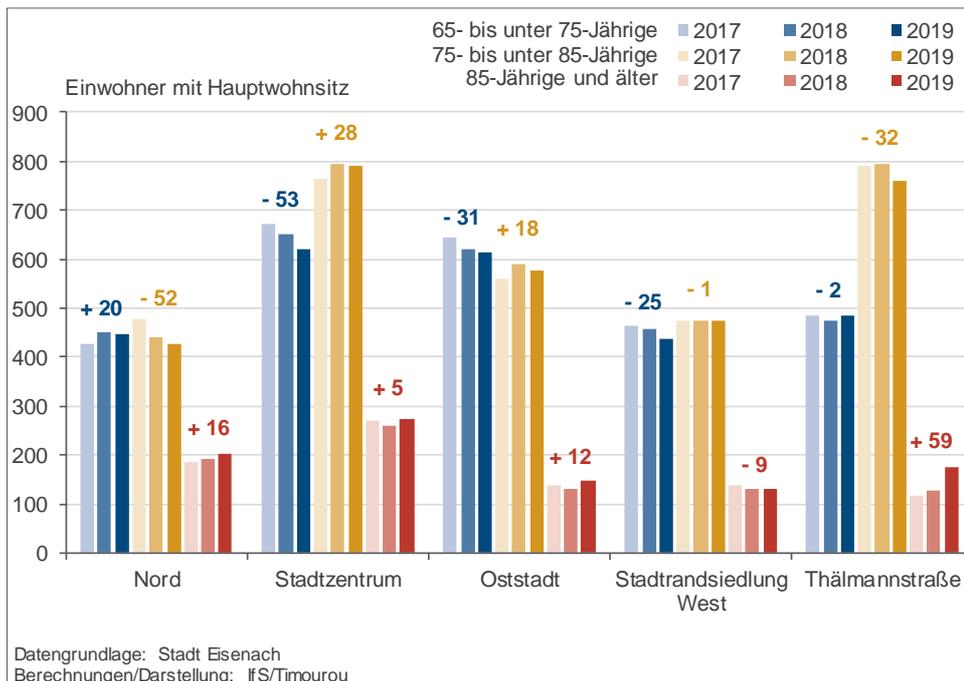
Ungefähr die Hälfte der Einwohner von Eisenach wohnen in Beständen der industriellen Bauweise. Insgesamt stieg dort von 2012 bis 2019 die Anzahl der Einwohner um 3% an, was im Vergleich zur Stadt Eisenach (+1%) einem überdurchschnittlichen Wachstum entspricht. Von diesem Wachstum profitierten jedoch nicht alle Planungsbezirke. Während die Planungsbezirke Oststadt und Stadtzentrum eine durchweg zunehmende Nachfrage verzeichnen, nimmt in Nord die Einwohnerzahl seit 2017 und in den Bezirken Stadtrandsiedlung West und Thälmannstraße durchweg ab (siehe Abbildung 9.1).

Abbildung 9.1: Relative Einwohnerentwicklung in den Großwohnsiedlungen



Fast alle Standorte des industriellen Wohnungsbaus sind ganz wesentlich durch die Alterung ihrer Bewohner gekennzeichnet. In vier Planungsbezirken nahm die Zahl der Senioren zu und ganz besonders die Gruppe der 85-Jährigen und Älteren. Am stärksten war die Entwicklung im Bezirk Thälmannstraße (siehe Abbildung 9.2). Nur im Planungsbezirk Stadtrandsiedlung West nahm die Anzahl der Senioren in allen Altersgruppen ab, was darauf hindeutet, dass dort der Generationswechsel bereits vorangeschritten ist.

**Abbildung 9.2: Entwicklung der Anzahl an Senioren in den Großwohnsiedlungen von 2017 bis 2019**



In der Vorgängerstudie wurde für Eisenach eine deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstandes erwartet und bei den Großwohnsiedlungen wurde von einer Abnahme um 850 bis 900 leeren Wohnungen ausgegangen. Auf Grundlage der aktuellen Berechnungen wird nun in den Großwohnsiedlungen vielmehr eine konstante bis leicht zunehmende Leerstandsentwicklung erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass die Großwohnsiedlung aufgrund der im Vergleich ungünstigeren Lagekriterien und homogenen Angebotsstruktur stärker als die kernstädtischen Altbauquartiere vom Einwohnerrückgang betroffen sein werden. Allerdings weisen weiterhin die fünf Planungsbezirke unterschiedliche Perspektiven und Handlungsschwerpunkte auf. Dabei wird sich auch zukünftig das „Ranking“ – also die Konkurrenzfähigkeit der Quartiere untereinander – gegenüber den bisherigen Annahmen kaum ändern.

## **Stadtzentrum**

Für die industriellen Bauten im Stadtzentrum werden auch mit der neuen Bevölkerungsprognose keine nennenswerten Handlungserfordernisse gesehen. Sie spielen weiterhin für die soziale Mischung in der Innenstadt eine große Rolle, entsprechend ist eine moderate Bestandsentwicklung sinnvoll.

## **Stadtrandsiedlung West und Oststadt**

In der Vorgängerstudie wurde für die Stadtrandsiedlung West und die industriellen Bestände in der Oststadt (August-Rudloff-Straße) auf den Prozess der Alterung der Bewohner und damit die Leerstandsgefährdung als Herausforderung hingewiesen. Tatsächlich sank von 2017 bis 2019 in der Stadtrandsiedlung West die Einwohnerzahl (siehe Abbildung 9.2). Da gleichzeitig keine Leerstände hinzugekommen sind,<sup>26</sup> dürfte dies in erster Linie auf das Versterben des Partners zurückzuführen sein. In zweiter Linie konnte durch Bestandsanpassungen bisher offensichtlich Zuzug generiert und Leerstand verhindert werden. Der möglichen Gefahr von Leerständen in den obersten Geschossen wurde nicht durch Stilllegung, sondern durch den Anbau von Aufzügen und weiteren Modernisierungsmaßnahmen begegnet. Auch langfristig wird die Gewinnung neuer Zielgruppen das Ziel sein.

Die Bestände in der Oststadt unterliegen ähnlichen demographischen Prozessen, da es sich aber überwiegend um Wohnungseigentümergeinschaften handelt, sind sie in ihrer investiven Handlungsfähigkeit – zum Beispiel in Bezug auf den Anbau eines Fahrstuhls – eingeschränkt. Entsprechend besteht mit weiterer Alterung eine zunehmende Leerstandsgefährdung, derzeit stehen aber nur wenige Wohnungen leer.

## **Thälmannstraße**

Angesichts der aktuellen und voraussichtlichen Altersstruktur der Bewohner im Planungsbezirk Thälmannstraße gilt es die zwei Handlungsschwerpunkte der letzten Jahre – die altersgerechte Anpassung der Wohnungen für die Bewohner vor Ort sowie die Gestaltung des Generationswechsels – fortzusetzen. Tatsächlich blieb die Einwohnerzahl in dem Quartier in den letzten Jahren weitgehend stabil, was nicht zuletzt auch auf die zahlrei-

---

<sup>26</sup> Im Februar 2020 wurden die Quartiere von IfS/Timourou befahren und die Leerstände dem Augenschein nach bewertet und mit den Ergebnissen von 2017 verglichen. Es handelt somit nicht um eine exakte Leerstandserfassung, sondern um eine einfache Einschätzung.

chen Maßnahmen im Bestand – wie der Umbau der Kaserne für altersgerechtes Wohnen, umfangreiche Sanierungen mit Balkonanbau und Grundrissänderungen – zusammenhängt.

Offensichtlich scheinen derzeit beide Ansätze zu greifen, das heißt, Senioren können durch adäquate Angebote gehalten und zugleich neue, jüngere Zielgruppen gewonnen werden. Angesichts der Dimension des Alterungsprozesses sind allerdings weitere Anstrengungen in den beiden Handlungsschwerpunkten erforderlich.

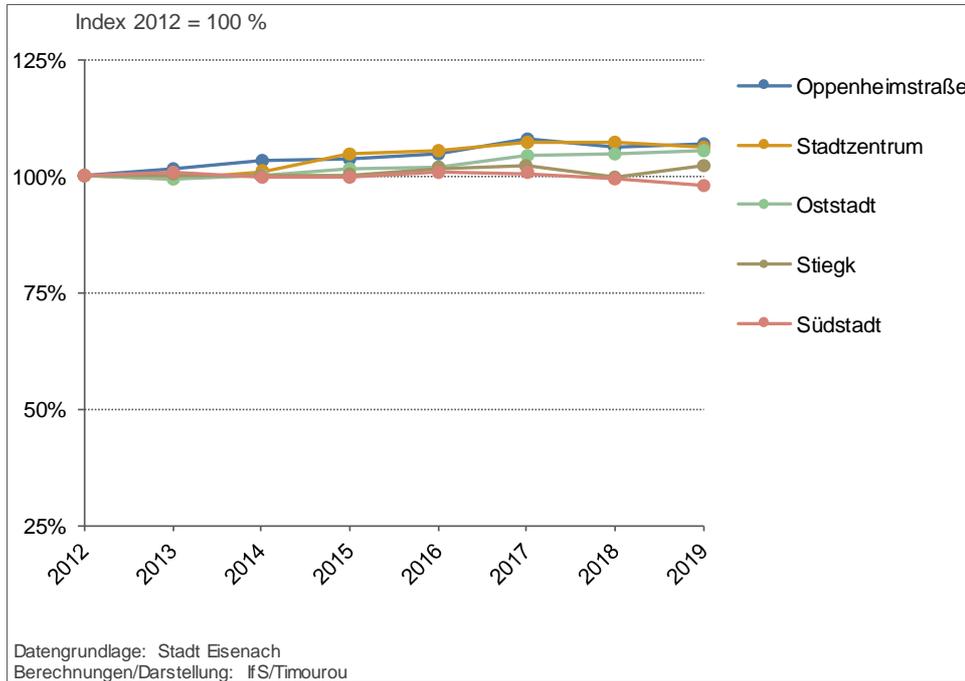
## **Nord**

Nach der Sondersituation des Zuzugs von Geflüchteten, die sich vor allem in wenig sanierten Beständen und/oder Beständen mit schwierigen Nachbarschaften konzentrieren, nahm seit 2017 die Bevölkerungszahl in Nord wieder ab. Zugleich liegt in Nord der Fokus weiterhin auf dem Erhalt preiswerter Wohnungen. Die Ausweitung des Angebotes im mittleren Marktsegment durch umfassende Modernisierungen wird angesichts der gesamtstädtischen Konkurrenzsituation und der Nachteile der Wohnlage nur wenig erforderlich sein. Unverändert hoch bleibt der Handlungsbedarf bei den altersgerechten Anpassungen, der Verbesserung der Wohnungs- und Gebäudequalitäten sowie des Wohnumfeldes. Da die Leerstandsgefährdung in Nord stärker als in der Vorgängerstudie gedacht ausfallen wird, wird in den nächsten Jahren auch wieder die Leerstandsreduktion eine Rolle spielen. Leerstandskonzentration mit anschließenden Stilllegungen in oberen Etagen sowie der (Teil-)Rückbau einzelner Gebäude sollten als Option in die Bestandsentwicklungsstrategien aufgenommen werden. Des Weiteren gewinnen angesichts der zunehmenden Entspannung am Wohnungsmarkt die Stabilisierung von Nachbarschaften und die Förderung der Integration an Bedeutung.

### **9.2 Auswirkungen auf die Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der kernstädtischen Altbaugebiete**

Der Altbau – sowohl im höherwertigen als auch im preiswerten Segment – hat nach wie vor eine große Bedeutung für den Eisenacher Wohnungsmarkt. Im Vergleich zu den Großwohnsiedlungen verlief die Einwohnerentwicklung in den kernstädtischen Altbaugebieten in den letzten Jahren etwas positiver, da die Einwohnerzahl von 2012 bis 2019 um 4% angestiegen ist. Das stärkste Wachstum verzeichnete der Bezirk Oppenheimstraße (+ 7%), dort hat in den letzten Jahren die Dynamik jedoch abgenommen (siehe Abbildung 9.3).

**Abbildung 9.3: Relative Einwohnerentwicklung in den kernstädtischen Altbaugebieten**



Für die kernstädtischen Altbaugebiete insgesamt wird perspektivisch eine weiterhin positive Einwohnerentwicklung angenommen. Im Vergleich zur Vorgängerstudie wird jetzt allerdings von einem geringeren Anstieg der Wohnraumnachfrage ausgegangen. Im Ergebnis wird weiterhin ein leichter Rückgang des Leerstandes erwartet, wenn auch nicht mehr in dem Ausmaß wie in der Vorgängerstudie. Grund dafür ist ein inzwischen geringeres Niveau an Wanderungsgewinnen, wobei die Altbauquartiere weiterhin bevorzugte Ziele der Außenzuwanderung sind. Unverändert bleibt das Prinzip der Konkurrenzsituation der kernstädtischen Altbaugebiete untereinander. Für die einzelnen Planungsbezirke ergeben sich daraus unterschiedliche Konsequenzen.

### **Oppenheimstraße**

Der Planungsbezirk Oppenheimstraße verlor in den letzten Jahren Einwohner, was vor allem mit dem Wegzug von Geflüchteten zusammenhängen könnte. Die Leerstände haben sich jedoch nicht nennenswert verändert und konzentrieren sich vor allem auf Totalleerstände. Umso wichtiger sind die Handlungsschwerpunkte der Vorgängerstudie, um an die zuvor positive Entwicklung wieder anzuknüpfen. Das Branchenmanagement spielt dabei eine Schlüsselrolle, gefolgt von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie der weiteren Aktivierung der Totalleerstände. Ferner wird als weiterer Schritt die Steigerung der Quartiersqualität durch die Gestaltung von Grünflächen oder/und Innenhöfen empfohlen. Perspektivisch erscheint damit die weitere Stabilisierung des Quartiers möglich.

### **Stiegk**

In Stiegk blieb die Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren annähernd konstant. Analog zur Oppenheimstraße ergeben sich aus den jüngsten Entwicklungen und der neuen Bevölkerungsprognose keine Änderungen beim wohnungswirtschaftlichen Umgang mit Stiegk. Schwerpunkte bleiben die Fortsetzung des Strukturwandels, das Brachenmanagement, gefolgt von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die weitere Aktivierung der Totalleerstände. Da es sich bei den Totalleerständen vor allem um schwierige Altbau-Immobilien handelt, dürfte die Entwicklung nur in kleinen Schritten vorangehen.

### **Oststadt**

Der Planungsbezirk Oststadt ist sehr heterogen und weist sowohl Standorte im unteren als auch im mittleren Marktsegment auf. Insgesamt entwickelte sich die Oststadt in den letzten Jahren weiter und konnte leichte Einwohnergewinne erzielen. Zukünftig gilt es unverändert die Vielfalt der Quartiere zu nutzen und letztendlich als Stärke aufrechtzuerhalten. Wichtig ist folglich zum einen der Erhalt preiswerter Wohnungen. Zum anderen gilt es gleichzeitig an die Dynamik anzuknüpfen und durch qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebotes zur Stabilisierung des mittleren Marktsegmentes beizutragen. In Kombination mit einer Aufwertung des Wohnumfeldes lassen sich einige Quartiere innerhalb des Planungsbezirkes auch dauerhaft im oberen Marktsegment platzieren. Aus diesem Grund spielt die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Nutzung von Brachen bzw. die Umnutzung von gewerblichen Standorten für ergänzende Neubaubebauung weiterhin eine wichtige Rolle, genauso wie die Entwicklung neuer Wohnungsangebote für urbane Eigentumsformen in zentralen Lagen.

### **Stadtzentrum**

Die Einwohnerzahl im Stadtzentrum blieb in den letzten drei Jahren annähernd konstant und für die nächsten Jahre wird eine weiterhin stabile Marktsituation erwartet. Handlungsschwerpunkte stellen weiterhin die Reduzierung nicht marktaktiver Leerstände und eine Marketingstrategie zur Eigentumsförderung sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Beseitigung (städte)baulicher Missstände und Leerstände dar.

### **Südstadt**

Die Angebote in der Südstadt sind bereits überwiegend dem oberen Marktsegment zuzuordnen. Folglich gibt es weiterhin aus wohnungswirtschaftlicher Sicht keine nennenswer-

ten Handlungsnotwendigen, bis auf die wenigen Totalleerstände, die vor allem aufgrund von eigentumsrechtlichen Problemen bestehen. Die Bevölkerung in der Südstadt ist in den letzten Jahren gealtert und auffällig ist, dass auch die Anzahl der Kinder sinkt. Da gleichzeitig der Leerstand augenscheinlich nicht angestiegen ist, lässt dies auf eine Verkleinerung der Haushalte schließen, d. h. der Ehepartner ist verstorben oder die (erwachsen gewordenen) Kinder haben den Haushalt verlassen.

## 10. Kommunale Wohnungspolitik vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsprognose

Im Januar 2018 wurde von IfS und Timourou die Wohnungsmarktprognose Eisenach fertiggestellt. Sie basierte im Wesentlichen auf der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBv) des Thüringer Landesamts für Statistik (TLS). Das TLS kam zu dem Ergebnis, dass sich die Bevölkerungszahl von Eisenach bis zum Jahr 2035 leicht auf rund 42.000 Einwohner erhöhen wird. Das TLS hat nunmehr die 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) vorgelegt, die für Eisenach zu dem Ergebnis einer gegenüber der Vorgängerprognose deutlich abweichenden Bevölkerungsentwicklung kommt, nämlich einem Rückgang der Einwohnerzahl auf rund 39.300 (-7,2%) im Jahr 2035.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und in welcher Art und Weise die kommunale Wohnungspolitik die bisherigen Ziele und Strategien anpassen muss. Als Grundlage dafür dienen die in den vorherigen Kapiteln durchgeführten Analysen und Bewertungen. Im Folgenden wird die aktuelle Wohnungsmarktsituation von Eisenach eingeordnet und anschließend Schlussfolgerungen zur Neubau-, Bauland- und Bestandspolitik gezogen sowie Vorschläge für mögliche Zielstellungen und Handlungsansätze aufgezeigt und weitere Konsequenzen für das künftige Handeln der kommunalen Wohnungspolitik benannt.

### 10.1 Wohnungsmarkt und Kommunalpolitik

Mit der Wohnungsmarktprognose von 2018 konnte aufgezeigt werden, dass sich der Eisenacher Wohnungsmarkt von ungefähr 2011 bis 2016/2017 in einer spürbaren **Phase der Konsolidierung** befand: Die Nachfrage ist angestiegen, die Arbeitsmarktsituation hat sich verbessert, die Investitionen auf den Wohnungsmarkt hatten zugenommen und der Wohnungsleerstand ging zurück. Diese Konsolidierungstendenz schlug sich letztendlich auch in leicht steigenden Mieten und Preisen nieder. Gleichzeitig war das Niveau des Überangebotes an Wohnraum noch hoch, wobei sich die Leerstände räumlich und in einzelnen Teilmärkten besonders konzentrierten. Insgesamt war der Wohnungsmarkt noch entspannt.

Da die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zu dem Ergebnis eines weiteren Bevölkerungswachstums kam, ging auch die Wohnungsmarktprognose von einer weiteren Konsolidierung des Wohnungsmarktes in den Folgejahren aus. Allerdings hat sich in den letzten zwei/drei Jahren die Wohnungsmarktsituation in Eisenach verändert: Zwar hat sich die Arbeitsmarktsituation weiterhin leicht verbessert, blieb aber teilweise hinter den Ent-

wicklungen in Thüringen zurück. Der hohe Sterbeüberschuss und der Rückgang der Wanderungsgewinne führten zu einer leicht abnehmenden Einwohnerzahl. Nur aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses ist die Nachfrage nach Wohnraum trotzdem noch leicht angestiegen. Dadurch konnte aber das große Überangebot an Wohnungen nicht nennenswert reduziert werden. Die Mietpreisdynamik blieb weit unter der in den Vergleichsgebieten in Thüringen. Die Eisenacher Wohnungsmarktsituation lässt sich weiterhin als entspannt beschreiben und für die letzten drei Jahre muss von einer **Phase der Stagnation** in Eisenach gesprochen werden.

Für die zukünftige Entwicklung geht das TLS im Rahmen der aktuellen 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung in Eisenach von 2018 bis 2035 von einer um rund 3.040 Personen rückläufigen Einwohnerzahl aus. Dieses Ergebnis liegt damit um 2.696 Einwohner unter dem der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung.<sup>27</sup> Da das TLS zwar abgeschwächt, aber weiterhin von hohen Wanderungsgewinnen ausgeht, ist die Prognose für Eisenach nicht als pessimistisch einzustufen.

Für den Wohnungsmarkt entscheidend ist jedoch, dass der weiterhin zu erwartende Haushaltsverkleinerungsprozess den Einwohnerrückgang voraussichtlich kompensieren wird und die Nachfrage nach Wohnraum bis 2035 um ca. 268 Haushalte zunimmt. Hinzu kommt die qualitative Zusatznachfrage nach besonderen Wohnungen, sodass der zusätzliche Wohnungsbedarf für die Jahre 2019 bis 2035 mit ca. 840 Wohnungen angegeben werden kann. Davon entfallen 485 Wohnungen auf den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser und 355 Wohnungen auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Wenn sich die Nachfrage wie vorausberechnet entwickelt, der ermittelte Neubaubedarf realisiert und die geplanten Abriss- und Umbaumaßnahmen umgesetzt werden (siehe Kapitel 7.6), bleibt die aktuelle Leerstandssituation in Eisenach bis 2035 in etwa konstant. Im Gegensatz dazu wurde in der Vorgängerstudie von 2016 bis 2035 eine deutliche Abnahme des Leerstandes um 1.052 Wohnungen erwartet.

Vor diesem Hintergrund wird der Eisenacher Wohnungsmarkt sein Niveau insgesamt halten und somit weiterhin entspannt bleiben, es kommt aber zu leichten Verschiebungen zwischen den Teilmärkten. Die nächsten Jahre werden also gleichzeitig je nach Teilmarkt von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum gekennzeichnet sein, sodass von einer **Phase der Diversifizierung** gesprochen werden kann. Dabei werden viele der 2017 analysierten Nachfragetrends ähnlich verlaufen, jedoch in abgeschwächter Form. Damit wird deutlich, dass aus der neuen Prognose zwar keine völlig neue kommunale Wohnungspoli-

---

<sup>27</sup> Der 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen geht für den Zeitraum 2017 bis 2030 von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 8% aus.

tik resultieren muss, die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung aber erhöhte Aufmerksamkeit erfordert. Damit treffen die in der Vorgängerstudie formulierten wohnungspolitischen Strategien prinzipiell weiterhin zu, bedürfen aber teilweise eine Anpassung einiger Handlungsstrategien und insbesondere Modifikationen bei den Mengengerüsten sowie einer laufenden Überprüfung.

## **10.2 Neubau-, Bauland- und Bestandspolitik**

Nach den Ergebnissen der Wohnungsbedarfsprognose werden in den Jahren 2019 bis 2035 rund 840 zusätzliche neue Wohnungen benötigt. Davon handelt es sich bei 170 Wohnungen um den Ersatzwohnungsbau und 455 Wohnungen dienen der Deckung der qualitativen Zusatznachfrage, also Wohnungen, die nicht oder nicht ausreichend am Eisenacher Wohnungsmarkt vorhanden sind oder im vorhandenen Bestand nicht mit ausreichenden Wohnqualitäten geschaffen werden können. Dazu gehören neue Einfamilienhäuser, altersgerechte, barrierefreie Wohnungen und Wohnungen mit modernen Standards und Grundrissen.

Der qualitative Zusatzbedarf kann zu dem Problem führen, dass dadurch ein Überangebot an Wohnungen und damit zusätzlicher Leerstand entsteht. Davon betroffen sein werden Wohnungen, die hinsichtlich Art, Zustand, Wohnlage etc. weniger den Nachfragewünschen entsprechen. Dabei kann es sinnvoll sein, diese Leerstände zu reduzieren (siehe Abschnitt Leerstandsreduzierung). Dennoch ist dies ein notwendiger Schritt, um das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage anzupassen.

Es kann kommunalpolitisches Ziel sein, eine Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, die positiver ausfällt als prognostiziert. Eine Strategie, um dieses Ziel zu erreichen, ist es, über den berechneten Wohnungsbedarf hinaus Wohnraum als Angebot zu schaffen, um damit die Abwanderung ins Umland wegen des Einfamilienhausbaus zu verringern sowie mehr Zuzug von Facharbeitskräften und Senioren zu gewinnen. Dazu ist es sinnvoll, Zielzahlen zu formulieren.

### **Strategische Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau**

In der Vorgängerstudie wurde für die Umsetzung einer Angebotsstrategie bis 2030 eine um etwa 25% über dem ermittelten Neubaubedarf liegende Zielgröße jeweils für die Teilbereiche der Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser formuliert. Angesichts der neuen Bevölkerungsprognose und des quantitativ geringeren Wohnungsbedarfs werden folgende Modifikationen vorgeschlagen:

Im Bereich der **Mehrfamilienhäuser** ist eine realistische, behutsame und verträgliche Neubaustrategie erforderlich, denn anders als in der Vorgängerstudie führt nun die qualitative Zusatznachfrage nach neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern theoretisch zu einer Leerstandserhöhung im Bestand an anderer Stelle. Dennoch ist der Neubau erforderlich, um die Wohnwünsche einzelner Zielgruppen zu befriedigen.

Mit dem Neubau als attraktivem Wohnungsangebot kann es aber auch gelingen, neue Haushalte nach Eisenach zu ziehen. Dazu gehören insbesondere Fachkräfte, die im Zuge des demographischen Wandels und der weiteren Alterung von der Wirtschaft zukünftig benötigt werden, Eltern, die in die Nähe ihrer Kinder ziehen wollen, Rückkehrer aus westdeutschen Bundesländern oder Senioren aus dem Umland, für die Eisenach ein interessanter Wohnstandort für das Alter ist, wenn entsprechende Angebote vorhanden sind (siehe Kapitel 8.1).

Um die Chance eines verstärkten Zuzugs zu nutzen, wird eine um 20% über dem ermittelten Bedarf liegende Zielgröße als verträglich angesehen und empfohlen. Diese entspricht insgesamt 600 Wohnungen bis 2035. Dabei sollte der Erfolg dieser Strategie laufend beobachtet werden und die Quote ggf. angepasst werden (siehe Kapitel 10.3).

Diese Strategie eines Neubaus mit Augenmaß sollte auch angesichts der aktuellen Immobilienmarktsituation beibehalten werden. Durch die anhaltende Niedrigzinspolitik geht derzeit sehr viel Anlagekapital in den Immobilienbereich, getrieben von Renditeerwartungen vor allem bei der Grundstücksentwicklung sowie dem Wohnungsverkauf. Wohnungen werden vorrangig als Kapitalanlage betrachtet, inwieweit dadurch eine langfristige Nachfrage bedient wird, ist dabei teilweise nachrangig. Auch wenn Immobilieninvestitionen zuerst einmal positiv zu sehen sind, besteht doch die Gefahr, dass nicht Wohnungen im Sinne der qualitativen Zusatznachfrage, sondern Überangebote geschaffen werden. Seitens Politik und Verwaltung ist darauf zu achten, dass vor allem Projekte realisiert werden, die gezielt auf Qualitäten setzen, Angebotslücken schließen und an langfristig nachgefragten Standorten realisiert werden.

Im Bereich der **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde in Kapitel 8.2 aufgezeigt, dass in Eisenach derzeit Bauwillige in einem Umfang von ca. 15 Einfamilienhäusern pro Jahr ins Umland abwandern. Dies lässt sich nicht vollständig verhindern, da einige Haushalte bewusst im Umland wohnen wollen. Soll dieser Wert um die Hälfte reduziert werden, so kann für den künftigen Einfamilienhausneubau bis 2035 eine etwa 25% über dem ermittelten Neubaubedarf liegende Zielgröße angesetzt werden. Diese entspricht insgesamt 475 Wohnungen bis 2035. Da das Umland vor allem mit preiswerten Grundstücken punktet, werden für den Zusatz vor allem Angebote im unteren Marktsegment benötigt. Die

Umsetzbarkeit der Zielgröße hängt allerdings von der Wohnbauflächenpolitik (siehe unten) ab.

Die Angebotsstrategien und Zielgrößen sind jedoch keine Selbstläufer, vor allem wegen der Risiken aufgrund von Unsicherheiten in der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung u. a. in der Autoindustrie. Diese Strategien sollten darum durch ein Monitoring begleitet und die Erfolge überprüft werden (siehe Abschnitt Monitoring/Information/Kommunikation).

### **Wohnbauflächenpolitik**

Um den Neubau zu ermöglichen, müssen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Auch wenn derzeit keine vollständigen Informationen über das gesamte Wohnbauflächenpotenzial in Eisenach vorliegen, kann abgeschätzt werden, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Dauer neue Standorte entwickelt werden müssen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern kann hingegen weitgehend auf Bestandsflächen realisiert werden.

Bereits in der Vorgängerstudie wurden grundlegende Strategien zur Schaffung eines quantitativ ausreichenden und qualitativ nachfragegerechten Angebotes formuliert, die weiterhin gelten. Dazu gehören insbesondere

- eine bauleitplanerische Neuausweisung von Wohnbauflächen nach Marktsegmenten im Rahmen des Flächennutzungsplanes und unter der Beachtung der Maßgabe Innen- vor Außenentwicklung,
- die Förderung der Aktivierung von Baulücken, Umnutzung von Brachen und Nachverdichtung,
- die Stärkung der strategischen Bodenvorratspolitik,
- den Aufbau eines Baulückenkatasters sowie
- die Durchführung eines Wohnbauflächenmonitorings.

Angesichts der sich weiter abzeichnenden Flächenknappheit vor allem im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erscheint für die Entwicklung eines nachfragegerechten Angebotes eine Wohnbauflächenkonzeption erforderlich, mit der konkrete Flächen hinsichtlich ihrer Eignung und hinsichtlich der geeigneten Bebauung und potenziell erreichbarer Wohnungszahlen bewertet und eingeordnet werden. Dabei gilt es die unterschiedliche Potenziale gegeneinander abzuwägen. Berücksichtigt werden sollten

- innerörtliche Baulücken gemäß BauGB §34 als Lückenschließung oder Ersatzneubau,
- innerörtliche flächige Baupotenzialflächen gemäß Flächennutzungsplan, Erweiterung von bestehenden Standorten,
- Arrondierung von Randlagen insbesondere in den ländlichen Ortschaften auf Basis von Abrundungssatzungen,
- Potenziale auf bislang nicht für das Wohnen vorgesehenen Flächen (zum Beispiel innerstädtische Altgaragenstandorte),
- Nachnutzung von ehemaligen gewerblichen Flächen für kleinteiligen und Geschosswohnungsbau,
- Nachnutzung von Rückbauflächen; hierbei handelt es sich zumeist um preiswertere Angebote im unteren Marktsegment. Allerdings müssen auch auf Rückbauflächen Standortqualitäten entwickelt werden, um eine entsprechende Nachhaltigkeit zu erreichen.

### **Leerstandsreduzierung**

Die Wohnungsbedarfsprognose hat verdeutlicht, dass nur wenn die Eisenacher Wohnungsunternehmen bis 2025 durch Abriss, Stilllegung und Wohnraumzusammenlegung die geplante Wohnungsreduzierung von insgesamt 310 Wohnungen umsetzen die Leerstandsquote in etwa mit 6-7% gleich bleiben würde. Es ist dabei davon auszugehen, dass diese Leerstände sich vor allem in den preiswerten Massensegmenten ähnlicher Wohnungen vor allem des industriellen Wohnungsbaus konzentrieren werden, da es von diesem Typ Wohnungen ein deutliches Überangebot gibt (siehe Kapitel 9.3).

Da die Leerstände vor allem aufgrund der Alterung der Bevölkerung entstehen, werden sie nur sukzessive und eher dispers verteilt auftreten. Dabei lässt sich der Leerstand in einzelnen Gebäuden durch Modernisierungen, Grundrissänderungen und/oder Aufzugsanbau reduzieren. Die dadurch ausgelösten Umzugsketten führen aber dazu, dass die Leerstände sich in schlechteren Wohnungen und Wohnlagen konzentrieren. Mit Modernisierungen lässt sich also der Leerstand steuern, aber nur bedingt reduzieren.

Hinsichtlich des Altbaus kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die sich verändernde Wohnungsnachfrage zu einer etwas stärkeren Nachfrage nach Altbauten führt und dort die Leerstände insgesamt reduziert. Allerdings kann auch hier eine Modernisierung eines Gebäudes zu Umzügen innerhalb der Altbaubestände und damit zu Leer-

standskonzentrationen in Altbauten mit einfachen Standards oder schwierigen Wohnlagen führen.

Ob der Leerstand verbleibt oder konzentriert und durch Rückbau vom Markt genommen wird oder durch weitere kleinteilige Anpassungsstrategien wie Wohnungszusammenlegungen oder Stilllegungen reduziert wird, ist vor allem eine betriebswirtschaftliche Fragestellung der Eigentümer. Vor diesem Hintergrund lassen sich aktuell keine exakten Rückbauzahlen definieren, die über die bereits geplanten Maßnahmen hinausgehen. Im Sinne einer Konsolidierung des Wohnungsmarktes wäre eine Reduktion um die Größenordnung des qualitativen Zusatzbedarfes sinnvoll.

### **10.3 Weitere Konsequenzen für das künftige Handeln der kommunalen Wohnungspolitik**

#### **Soziale Wohnraumversorgung**

Die derzeitige Versorgungslage der einkommensschwachen Haushalte wird als gut bewertet, was vor allem mit der entspannten Wohnungsmarktsituation zusammenhängt. Da perspektivisch das Wohnungsangebot größer als die Nachfrage sein wird, sollte auch zukünftig kein Preisdruck auf die Mieten entstehen. Allerdings wird es auch zukünftig zu deutlichen räumlichen Konzentrationen einkommensschwacher Haushalte kommen. Auch wenn insgesamt quantitativ ausreichend preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht, trifft diese Aussage mit Blick auf bezahlbare altersgerechte Wohnungen nur bedingt zu.

Aus diesen Gründen sind die folgenden Strategien weiterhin wichtig:

- ein schlüssiges Konzept als Grundlage für die KdU-Leistungen,
- das Wohngeld,
- die Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Objektförderung sowohl bei Neubauten als auch Maßnahmen im Bestand, um weitere bezahlbare und altersgerechte Wohnungen zur Verfügung zu stellen,
- die Fortführung und Verstetigung der Maßnahmen der sozialen Stabilisierung und Weiterentwicklung sowie der städtebaulichen Erneuerung der Großwohnsiedlungen; darunter im Wesentlichen Nord, um dort die nachbarschaftliche Stabilität durch die hohe Konzentration einkommensschwacher Haushalte nicht zu gefährden,
- Kooperationsverträge, um die Wohnraumversorgung, das Wohnumfeld und das Wohnquartier zu verbessern.

## **Mietenpolitik**

Unverändert gelten die Empfehlungen der Vorgängerstudie zum Mietspiegel, zur Mietpreisbremse und abgesenkten Kappungsgrenze sowie zur Mietenpolitik der SWG.

## **Klimaanpassung**

Ergänzend zu den langfristigen Strategien gewinnt das Handlungsfeld der klimaschonenden Bebauung – darunter die energetische Sanierung und der Neubau mit modernen energetischen Standards – in den letzten Jahren deutlich an Präsenz. Das Ziel einer klimaschonenden Bebauung steht teilweise mit dem Erhalt preiswerter Wohnungen im Konflikt. Daher spielt die Modernisierungsrichtlinie für Mietwohnungen als Förderung für zum Beispiel heizenergiesparende Maßnahmen (verknüpft mit der Belegungsbindung und Mietpreisbindung) eine wichtige Rolle.

## **Monitoring/Information/Kommunikation**

Die zu erwartende Phase der Diversifizierung des Eisenacher Wohnungsmarktes wird sehr unterschiedliche und zum Teil gegenläufige Prozesse umfassen. Umso wichtiger ist ein **Wohnungsmarktmonitoring**, mit dem

- das Eintreffen angenommener und den Handlungsansätzen zugrunde gelegter Entwicklungen und
- die Erfolge der Angebotsstrategien sowie
- die Umsetzung und Wirksamkeit der empfohlenen Instrumente

überprüft werden. Die Ergebnisse gilt es auch in den kommenden Jahren mit den beteiligten Akteuren zu kommunizieren und zu diskutieren, ob und wie Anpassungen der bisherigen Vorgehensweisen bis hin zu einem ggf. notwendigen Gegensteuern erforderlich werden.

Eine kontinuierliche **Wohnungsmarktbeobachtung**, wie sie zahlreiche Städte in Deutschland betreiben, leistet einen wesentlichen Beitrag für eine solche laufende Überprüfung von Entwicklungen. Wohnungsmarktbeobachtung kann sehr unterschiedlich betrieben werden, von einer Verwendung von wenigen Kernindikatoren bis hin zu einem umfassenden Informationssystem zu allen Facetten des örtlichen Wohnungsmarktes. Für

Eisenach wäre ein eher einfaches, auf wenige Kernindikatoren beschränktes Wohnungsmarktbeobachtungssystem zu empfehlen. Als ein Baustein sollte ein Monitoring der Leerstandsentwicklung eingesetzt werden. Je nach Aufwand und Nutzen kann ein eher einfaches Beobachtungssystem nach und nach um weitere Bausteine ergänzt werden.

Ein weiterer Baustein im Bereich Monitoring stellt ein **Wohnbauflächenmonitoring** dar. Dieses ist eine wichtige Grundlage für die oben skizzierte Wohnbauflächenpolitik. Mit diesem Wohnbauflächenmonitoring werden die tatsächliche Bautätigkeit und das Grundstücksmarktgeschehen mit den vorhandenen oder geplanten Wohnbauflächenpotenzialen abgeglichen. Daraus können dann die entsprechenden strategischen Schlüsse gezogen werden. Eine sinnvolle Ergänzung stellt ein Baulückenkataster dar, weil nach wie vor ein Teil der Flächenpotenziale im Bestand zu verorten sind. Solch ein Kataster kann gleichzeitig auch als ein Mobilisierungs- und Vermarktungsinstrument genutzt werden, um insbesondere die Angebotsknappheiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zu reduzieren.

Mit dem **Runden Tisch** gibt es in Eisenach bereits ein Instrument, das auf den **Informationsaustausch** und die Zusammenarbeit der Akteure zielt. Dieses könnte dazu genutzt werden, die Informationen, die aus einem Wohnungsmarktbeobachtungssystem gewonnen werden, regelmäßig einzubringen und den Informationsaustausch zu intensivieren. In Städten mit Wohnungsmarktbeobachtungssystemen wurden damit sehr gute Erfahrungen gemacht, weil die Akteure im Wesentlichen auf eine Informationsquelle zurückgreifen und dadurch eine gemeinsame Wissensgrundlage geschaffen wird, die die Diskussion über die notwendigen Maßnahmen bzw. die Einigung darauf erleichtert.