

	Vorlagen-Nr.	
	0348-BR/2020	

Stadtverwaltung Eisenach

Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat II	61.1	

Betreff
Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose Eisenach hier: Entwurf

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	22.09.2020	

Finanzielle Auswirkungen			
☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Einnahmen Haushaltsstelle: ☐ Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR Inanspruchnahme ./.. verausgabt ./.. vorgemerkt ./.. gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 1032-StR/2018 Vorlagen-Nr.: Vorlagen-Nr.:			

Sachverhalt:

Hintergrund und Anlass

Im Zusammenhang mit der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK 2030) wurde erstmals die Erarbeitung einer Wohnungsmarktanalyse und -prognose für Eisenach beauftragt. Die Wohnungsmarktprognose lag im Januar 2018 vor. Die Ergebnisse sind gemäß des Stadtratsbeschlusses Nr. StR/0727/2018 in das seit Dezember 2019 vorliegende ISEK 2030 eingeflossen.

Wesentliche Datengrundlage für die Erstellung einer Eisenacher Wohnungsmarktprognose war die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBv) des Thüringer Landesamts für Statistik (TLS). Die 1. rBv prognostizierte Eisenach für den Zeitraum bis 2035 eine insgesamt stabile Bevölkerungszahl (bzw. minimales Wachstum). Diese Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bildete die Basis, um eine Prognose der Entwicklung der Haushalte (Haushaltsprognose) zu erstellen. Dies war wiederum die Grundlage für die Prognose des Wohnungsbedarfs.

Im Juli 2019 wurde mit der 2. rBv eine neue Bevölkerungsprognose vom TLS veröffentlicht. Die Voraussage der Einwohnerentwicklung hat sich für Eisenach deutlich verändert: Die Stadt wird vom Jahr 2018 an bis 2040 einen Einwohnerrückgang von 9,1 % erfahren (vgl. Anlage 2). Die TLS-Prognose geht zwar von einer erhöhten Zuwanderung für Eisenach aus, jedoch wird die Stadt aufgrund des Sterbefallüberschusses zukünftig durchweg an Bevölkerung verlieren.

Ein voraussichtlicher Bevölkerungsrückgang von rund 9 % in den kommenden zwanzig Jahren stellt – weit über die Frage der Wohnraumversorgung hinaus – eine Herausforderung dar.

Jedoch sei an dieser Stelle erwähnt, dass Eisenach im Thüringer Vergleich noch eine vergleichsweise günstige Prognose erfährt: Rund ein Viertel aller kreisfreien Städte und Landkreise schrumpft bis 2040 um mehr als 15 %, ein weiteres Viertel verliert mehr als 20 % aller Einwohner. Nur den kreisfreien Städten Jena und Erfurt wird bis 2040 leichtes Wachstum prognostiziert. (vgl. Anlage 2)

Angesichts dieses Richtungswechsels hinsichtlich der Bevölkerungsprognose war es erforderlich, die Haushaltsprognose für Eisenach und damit die Wohnungsmarktprognose fortzuschreiben.

Die Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose erfolgte im Zeitraum von Januar bis Mai 2020 durch das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin, in Zusammenarbeit mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig. Die Zwischenergebnisse wurden am 8. Juli 2020 im Rahmen des Runden Tisches der Stadtentwicklung mit den Unternehmen der Eisenacher Wohnungswirtschaft vorgestellt, erörtert und diskutiert.

Der Bericht liegt nunmehr als Entwurf vor und wird dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben. In einer Informationsveranstaltung für Stadtratsmitglieder im Herbst 2020 wird der Bericht durch die Gutachter zudem noch vorgestellt und erläutert werden. Im Anschluss soll die 1. Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose für Eisenach veröffentlicht werden.

Inhalt und Ergebnisse

Der Entwurf zur Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose (Prognosezeitraum hier: bis 2035) beinhaltet eine aktualisierte Darstellung

- zu Beschäftigung und Einkommen sowie zur demografischen Entwicklung,
- zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots,
- der aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt und beim Leerstand, insbesondere zur Bautätigkeit und Entwicklung des Wohnungsbestands,
- der Entwicklung von Wohnungsmieten und Immobilienpreisen und

- der Fortschreibung der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose.

Neben der 2. rBv wurden hierfür weitere aktuelle statistische Daten berücksichtigt (insbesondere Daten des Thüringer Landesamts für Statistik bis 2018 und Wohnungsmarktdaten aus dem 2. Quartal 2019).

Die Fortschreibung der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wird zudem rückgekoppelt mit den bereits aus der ersten Wohnungsmarktprognose bekannten Handlungsfeldern

- Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern,
- Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen und
- Weiterentwicklung der kernstädtischen Altbaugebiete.

Ferner werden die Handlungsmöglichkeiten betrachtet, die sich im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik vor dem Hintergrund der veränderten Bevölkerungsprognose ergeben.

Unverändert bestehen bleiben die zielgruppenspezifischen Handlungsfelder, die in der ersten Wohnungsmarktanalyse näher betrachtet wurden: Wohnen für einkommensschwache Haushalte, Flüchtlinge im Wohnungsmarkt und Wohnen im Alter. In Bezug auf diese zuletzt genannten Themenfelder hat die Wohnungsmarktprognose 2018 folglich weiterhin Bestand.

Als Fazit der Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose Eisenach lässt sich zur künftigen Entwicklung der Haushalte und des zusätzlichen Wohnungsbedarfs in aller Kürze feststellen:

- Trotz rückläufiger Bevölkerungszahl steigt die Zahl der Haushalte aufgrund der weiter fortschreitenden Haushaltsverkleinerung bis 2035 leicht.
- Die Zahl der Zweipersonenhaushalte und insbesondere der Einpersonenhaushalte wird künftig spürbar zunehmen, die Zahl größerer Haushalte wird geringer.
- Aufgrund der Zunahme der Zahl der Haushalte besteht künftig zusätzlicher Wohnungsbedarf.
- Aufgrund zusätzlicher qualitativer Nachfrage liegt der gesamte Neubaubedarf höher als die Zunahme der Haushalte.
- Der zusätzliche Wohnungsbedarf wird sich vorwiegend auf neue Wohnungen (in Mehrfamilienhäusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern) und zu kleineren Teilen auf Wohnungen im vorhandenen Bestand richten.
- Der vorhandene Wohnungsleerstand wird bis 2035 ansteigen, aufgrund geplanter Bestandsreduzierungen voraussichtlich jedoch nur relativ geringfügig.

Für ausführliche Erläuterungen hierzu siehe Anlage 1, dem Entwurf der Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose.

Zusammenhang Wohnungsmarktprognose und ISEK 2030

Bei der Erstellung des ISEK 2030 wurde - wie in der Begründung des Stadtratsbeschlusses Nr. StR/0104/2019 dargestellt – auf ein Vertiefungskonzept zum Themenbereich „Wohnen und Wohnraumentwicklung“ verzichtet, da notwendige Aussagen und Ergebnisse bereits in Form der Wohnungsmarktanalyse und -prognose 2018 vorlagen.

Da zudem die Ergebnisse der 2. rBv bekannt waren, kündigte sich die Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose aufgrund der für Eisenach veränderten Bevölkerungsentwicklungstendenzen bereits an. Mit dem Vorliegen der Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose ist daher keine Fortschreibung des ISEK 2030 notwendig.

Somit bleibt das gesamtstädtische Entwicklungsziel Nr. 6 aus dem ISEK 2030 unverändert bestehen:

„Eisenach erhält und stärkt seine Funktion als Wohnstandort und baut seine Wohnraumangebote für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen aus.“

Hintergrund:

Nach einer langen Phase des Wohnungsüberhangs sind auf dem Eisenacher Wohnungsmarkt seit einigen Jahren deutliche Konsolidierungstendenzen erkennbar. Das Wohnraumangebot ist im Hinblick auf Wohnlagen, Wohnformen und Ausstattungsniveaus von einer großen Vielfalt geprägt, gleichwohl es punktuell an besonderen Wohnformen wie etwa barrierearmen/-freien oder altersgerechten Wohnungen. Bis zum Jahr 2035 wird aufgrund einer erwarteten Zunahme der Haushalte zunächst ein allmählich steigender und im Weiteren dynamisch wachsender Wohnraumbedarf prognostiziert. Etwa ein Viertel der Eisenacher Haushalte ist auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Zugleich zeigt der große Einpendler-Überschuss der Arbeitskräfte auch das Potenzial, mehr Menschen für den Wohnort Eisenach gewinnen zu können. Dies gilt umso mehr, als dass die Kernstadt zahlreiche Brachen und Gebäudeleerstände aufweist.

Handlungsfelder:

- *Das Wohnungsangebot in Eisenach wird an die sich verändernde Bedürfnisse der schon in Eisenach ansässigen Bewohner und der potenziellen Zuzügler angepasst. Der Wohnungsbestand wird um barrierefreie, familiengerechte, generationenübergreifende, junge und andere besondere Wohnformen ergänzt.*
- *Die städtische Wohnungsbaugesellschaft leistet ihren Beitrag für die soziale Wohnraumversorgung der einkommensschwächeren Bevölkerung, die Wohnungsgenossenschaften werden hierbei unterstützt.*
- *Die als Wohnstandorte geeigneten Baulücken und Brachflächen, insbesondere in den integrierten Lagen der Kernstadt, werden als Bauflächen für den Wohnungsbau aktiviert.*
- *Eisenach verbessert die Qualität und die Barrierefreiheit des Wohnumfeldes in den einzelnen Wohnquartieren. Dazu wird insbesondere Versorgung mit wohnortnahen Grün-, Frei- und Spielflächen qualitativ und quantitativ weiterentwickelt.“ (ISEK 2030, S. 132)*

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Entwurf der Fortschreibung Wohnungsmarktprognose Eisenach
Anlage 2: TLS_Pressemitteilung 173-2019