

Nachtrag zur Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach 2018

Zusammenfassende Erläuterungen zum Aspekt des Wohnungsleerstands

1. Bestandsaufnahme des Wohnungsleerstandes 2011

- Datengrundlage: Zensus 2011
- Erfassung der leerstehenden Wohnungen ¹ im Stadtgebiet Eisenach
- keine Unterscheidung des Wohnungsleerstands nach „marktaktiv“ und „nicht-marktaktiv“ ²
- Ergebnis: 2011 stehen 2.147 Wohnungen leer

2. Fortschreibung des Wohnungsleerstands bis 2015

- unter Einbezug der Einwohner-, Haushalts- und Wohnungsbestandsentwicklung
- Ergebnis: 2015 stehen 1.581 Wohnungen leer

Auszug aus Wohnungsmarktprognose, Seite 29, Tabelle 5.1

Bilanz der Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte sowie Entwicklung des Wohnungsleerstands in Eisenach 2011 bis 2016	
	Anzahl
Zunahme der Zahl der Wohnungen* 2011 bis 2016	105
Zunahme der Zahl der Haushalte** 2011 bis 2016	620
Bilanz Zunahme Wohnungen abzgl. Zunahme Haushalte	-515
Leerstand 2011 (Zensus)	2.147
Leerstand 2016	1.632
nachrichtlich: Leerstand 2015 (für Prognose)	1.581
* Baufertigstellungen abzüglich Abgänge an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
** Haushalte (Grundlage: Veränderung Bevölkerung und Haushaltsgröße)	
Datengrundlage: Stadt, TLS, große Wohnungsunternehmen, Berechnungen IfS/Timourou	

3. Prognose der Leerstandsentwicklung bis 2035

- ist abhängig von der Prognose des zusätzlichen Wohnungsbedarfs: für den Zeitraum 2016-2035 insgesamt 500 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 600 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rund 330 Bestandswohnungen, d.h. Nutzung leerstehender marktaktiver Wohnungen (siehe Wohnungsmarktprognose, Seite 65, Tabelle 7.1)
- Der zukünftige Wohnungsbedarf wird folglich zu einem großen Teil durch Neubau und zu einem deutlich geringeren Teil durch die Wiedernutzung leerstehender Wohnungen gedeckt. Es wird davon ausgegangen, dass die geringe Anzahl der hierfür benötigten marktaktiven Bestandswohnungen (für den Zeitraum 2016-2020: 22) angesichts der deutlich größeren Gesamtmenge an leerstehenden Wohnungen (für den Zeitraum 2016-2020: 1.089) vorhanden ist.

¹ Zensus 2011 – Definition einer leerstehende Wohnung: „Eine Wohnung gilt als leer stehend, wenn sie am Erhebungsstichtag weder vermietet bzw. mietfrei überlassen, noch vom Eigentümer selbst genutzt wird, und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, gilt diese Wohnung nicht als leer stehend.“ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik 2013: Zensus 2011 in Thüringen - Gebäude und Wohnungen der Landkreise und kreisfreien Städte

² marktaktiv = unmittelbar vermietbar oder mit überschaubarem Aufwand mittelfristig aktivierbar
nicht-marktaktiv = hoher Sanierungsstau oder Ruine

Auszug aus Wohnungsmarktprognose, Seite 66, Tabelle 7.2

Entwicklung des Leerstands bis 2035 (bei künftig konstanter Neubautätigkeit auf Niveau der letzten Jahre)				
Komponenten der Leerstandsveränderung	Zeitraum			
	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035
Deckung zusätzlichen Wohnungsbedarfs im vorhandenen Bestand *	22	13	97	200
Abriss überwiegend nicht marktaktiver Wohnungen	230	110	20	0
Stilllegung überwiegend nicht marktaktiver Wohnungen	180	100	5	0
Zusammenlegung (für Vermietbarkeit)	60	10	5	0
gesamt	492	233	127	200
Leerstand im Jahr	Jahr			
	2015	2020	2025	2030
Anzahl leerstehender Wohnungen (Ende des Jahres)	1.581	1.089	856	729
* unter der Voraussetzung konstanten Neubaus an EZFH/MFH auf Niveau der letzten Jahre sowie der Aktivierbarkeit von Leerstand für die Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs				

- Ergebnis der Prognose: Der Wohnungsleerstand in Eisenach wird sich im Zeitraum von 2016 bis 2035 sichtbar verringern.

4. Qualifizierung des Wohnungsleerstands – eine Einschätzung

- 2015 sind – nach fachlicher Einschätzung der Abteilung Stadtplanung³ – in Eisenach in etwa
 - 85 % des leerstehenden Wohnungsbestands marktaktiv, d.h. unmittelbar vermietbar oder mit überschaubarem Aufwand aktivierbar,
 - 10 % stark sanierungsbedürftig (d.h. noch kann Marktaktivität mit hohem Aufwand wieder hergestellt werden, ohne Investitionen entsteht mittelfristig Abbruchreife) und
 - 5 % ruinös / abbruchreif.

Folglich wird insgesamt ein Anteil von 15 % nicht-marktaktiver Wohnungen am gesamten Wohnungsleerstand angenommen. Dieses entspräche rund 240 Wohnungen im Jahr 2015 (siehe Tabelle unten).

- Hinweis: Die Bewertung der Marktaktivität einer Wohnung unterliegt stets der Dynamik des Wohnungsmarktes. Je nach Veränderung der Marktbedingungen kann auch eine sehr aufwändige Sanierung wieder rentierlich werden. Ebenso kann eine Wohnung in mäßigem Zustand aus der Marktaktivität fallen, wenn genügend andere Wohnungen in besserem Zustand angeboten werden.

³ Diese Einschätzung ist kein Ergebnis aus der Wohnungsmarktprognose Eisenach 2018. Es handelt sich hierbei um Erfahrungswerte aus den Fachbereichen der Stadtentwicklungsplanung und der Stadtsanierung bezogen auf die spezifische Leerstandssituation in Eisenach. Eine fundierte Datengrundlage und stichhaltige Referenzen hierfür liegen nicht vor. Eine Erhebung marktaktiver und nicht-marktaktiver Wohnungen erfolgt weder durch die kommunale, die landesweite noch die bundesweite Statistik und wurde auch im Rahmen des Zensus 2011 nicht durchgeführt. Aus demselben Grund fehlt es auch an Referenzen, etwa aus vergleichbaren Thüringer Städten mit ähnlicher Leerstandssituation (ebenso mangelhafte Datengrundlage). Eine Verifizierung der Einschätzung des Anteils marktaktiver / nicht-marktaktiver Leerstandswohnungen wäre grundsätzlich denkbar, wenngleich der Aufwand hierfür als beträchtlich erachtet wird und daher auch im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsmarktprognose nicht erfolgt ist.

Auszug aus Wohnungsmarktprognose, Seite 66, Tabelle 7.2 – mit eigenen Ergänzungen

Entwicklung des Leerstands bis 2035 (bei künftig konstanter Neubautätigkeit auf Niveau der letzten Jahre)					
- ergänzt: Schätzung des Anteils marktaktiver/nicht-marktaktiver Leerstandswohnungen -					
Leerstand im Jahr	Jahr				
	2015	2020	2025	2030	2035
Anzahl leerstehender Wohnungen Ende des Jahres (100 %)	1.581	1.089	856	729	529
Schätzung zur Marktaktivität (Stand: 2018)					
85 % marktaktiv, entspricht ... Leerstandswohnungen	1.344	926	727	620	450
10 % stark sanierungsbedürftig, entspricht ... Leerstandswohnungen	158	109	86	73	53
5 % ruinös / abbruchreif, entspricht ... Leerstandswohnungen	79	54	43	36	26

5. Schlussfolgerung

Um die prognostizierte Haushaltsentwicklung und den Wohnungsbedarf mit der realen Entwicklung abgleichen zu können und um ggf. Handlungsbedarf für die Stadtentwicklung abzuleiten, ist ein regelmäßiges Monitoring erforderlich. Die Marktaktivität leerstehender Wohnungen wird ohnehin bereits laufend beobachtet: Innerhalb der Städtebaufördergebiete werden Maßnahmen wie Sicherung, Sanierung oder Rückbau eingesetzt, mit denen nicht-marktaktive Wohnungen baulich ertüchtigt oder vom Markt genommen werden können.

Die nächsten Arbeitsschritte bezüglich des Leerstands erfolgen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts:

- Fortschreibung der Stadtteilpässe inklusive Leerstandsbewertung für die vier Stadtumbaugebiete Nord-West, Innenstadt, Oppenheimstraße und Oststadt
- Festlegung u.a. des leerstandsspezifischen Handlungsbedarfs in den Stadtumbaugebieten

Ferner werden der Bedarf und die Möglichkeiten einer Verifizierung der marktaktiven / nicht-marktaktiven Leerstandswohnungen für Eisenach geprüft.